



Protokollauszug vom

09.04.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Quartierplan Gütli, Teilrevision Zonenplan, Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Planauflage (Einwendungsverfahren) nach § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.25.261-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Den Änderungen des Zonenplans gemäss den beiliegenden Genehmigungsdokumenten und dem beiliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird zugestimmt.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planauflageverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, diesen Beschluss mit der Publikation des Planauflageverfahrens am 11. April 2025 zu veröffentlichen.
5. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Rechtsdienst, Amt für Städtebau, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Schule und Sport, Schulamt, Sportamt; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk; Stadtkanzlei Auftrag gemäss Dispositivziffer 4.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Im Gebiet Gütli (zwischen Mockentobel und Tössertobel) sind verschiedene Grundstücke nicht genügend erschlossen und somit nicht überbaubar. Mit Schreiben vom 19. März 2015 ersuchte eine Grundeigentümerschaft um Einleitung des Quartierplanverfahrens. Der Quartierplan Gütli wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die erste Grundeigentümerversammlung fand am 14. März 2018 statt. Dies führt zu wesentlichen Anpassungen am Quartierplan, wobei viele Wünsche und Anregungen der betroffenen Anwohnenden berücksichtigt werden konnten.

Das Quartierplanverfahren Gütli löst als Leitverfahren weitere Verfahren aus. Dazu gehört unter anderem die Anpassung des Zonenplans. Diese wird auf Wunsch von zwei Grundeigentümerschaften auf zwei Grundstücken vorgenommen. Es handelt sich dabei um ein separates Verfahren, welches parallel zum Quartierplanverfahren festgesetzt und genehmigt wird. Die Änderungen des Zonenplans wurden im Rahmen der Vorprüfungen des Quartierplanes vom Kanton geprüft.

2. Inhalt

Auf den beiden Parzellen ST9928 bzw. ST5356 sollen Teilflächen von der Wohnzone W2/1.0 in die Freihaltezone F ausgezont werden. Die geplanten Auszonungen betreffen Flächen, welche an bestehende Freihaltezone im Tössertobel grenzen.

Beim Teilgrundstück ST9928 sprechen topografische Überlegungen und die Grenzabstandsregelung für eine Überführung der 621 m² grossen angrenzenden Streifens in die Freihaltezone.

Der westliche Bereich der Liegenschaft ST5356 (1'804 m²) ist teilweise bewaldet und aufgrund der Topografie besteht zudem eine mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen (Hangrutschungen).

Der freiwillige Verzicht der jeweiligen Grundeigentümerschaft auf eine Überbauung ist aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse gut nachvollziehbar. Beide Flächen sollen ausgezont und der Freihaltezone zugewiesen werden. Entsprechend der benachbarten Freihaltezone werden die Flächen keiner Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

3. Mehrwertausgleich

Planungsvorteile entstehen gemäss § 2 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) durch Einzonungen oder durch Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten. Gemäss

§ 19 MAG regeln die Gemeinden zudem den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO). So regelt Art. 1a der BZO, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Die beiden Parzellen befinden sich in privatem Besitz. Durch die Auszonungen werden die Grundstücke in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Es entstehen keine Planungsvorteile und somit auch keine Ausgleichspflicht. Die Grundeigentümerschaften fordern keine Entschädigungsleistungen ein.

4. Externe und interne Kommunikation

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens am 11. April 2025 veröffentlicht.

Beilagen (öffentlich):

1. Medienmitteilung
2. Teilrevision Zonenplan, Genehmigungsdokumente, Änderung Nutzungsplan, Entwurf für die öffentliche Auflage
3. Teilrevision Zonenplan, Genehmigungsdokumente, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufen, Entwurf für die öffentliche Auflage
4. Teilrevision Zonenplan, erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Entwurf für die öffentliche Auflage