



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. KS-0101 / 26

vom 12. August 2026

Referenz-Nr.: KS ARE 26-0101

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/6

Quartierplan «Gütli» – Genehmigung

Stadt **Winterthur**

Lage Mockentobel, Gütlistrasse, Tössertobel

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplan vom 5. September 2025 mit Plänen Mst. 1:1000 bzw. 1:500 (Nr. 04 Alter Bestand mit Perimeter, Nr. 05 Beizugsgebiete für %-Abzug und effektive Landabtretungen, Nr. 07 Neuer Bestand, Nr. 08 Beitragszonen Strassen Nord + Süd 1. Etappe, Nr. 09 Beitragszonen Strassen Süd 2. Etappe, Nr. 10 Beitragszonen Kanalisation, Nr. 11 Beitragszonen Administrativkosten, Nr. 12 Vermessungsplan, Nr. 13 Plan der Dienstbarkeiten)
 - Nr. 06 Erschliessungsanlagen Mst. 1:500 vom 26. Februar 2026
 - Erläuterungsbericht vom 26. Februar 2026
 - Technischer Bericht vom 26. Februar 2026
 - Dokument Nr. 14 Ordnung der Rechtsverhältnisse vom 5. September 2025
 - Bericht zu den Begehren vom 5. September 2025
 - Stadtratsbeschluss vom 25. März 2026

- Ergänzende Unterlagen
- Plan Nr. 03 Übersichtsplan Mst. 1:2500 vom 5. September 2025

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auf Gesuch eines Grundeigentümers wurde das Quartierplanverfahren mit Stadtratsbeschluss vom 19. August 2015 eingeleitet und die Verfahrenseinleitung mit Verfügung ARE/1651/15 am 10. November 2015 genehmigt. Parallel zum Quartierplan werden verschiedene weitere Projekte erarbeitet und koordiniert. Zu diesen gehört das Strassenprojekt für die Tössertobelstrasse (Groberschliessung, Projekt nach Strassengesetz), das Wasserbauprojekt für den Mockentobelbach, die Bereinigung der Verkehrsbaulinien sowie die Auszonung von einzelnen Grundstücken.

Die Bereinigung der Verkehrsbaulinien und die Auszonung sind inhaltlich mit dem Quartierplan abzustimmen, müssen jedoch nicht gleichzeitig genehmigt werden. Das Strassenprojekt wird separat durch die Stadt Winterthur entwickelt. Das Wasserbauprojekt wurde inhaltlich auf den Quartierplan abgestimmt. Die Festsetzung des Wasserbauprojekts erfolgt gleichzeitig mit der Genehmigung des Quartierplans.

Mit dem Quartierplan soll die Baureife für alle Baugrundstücke sichergestellt werden.



Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Winterthur setzte den Quartierplan «Gütli» am 25. März 2026 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch den Gütlibelweg, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. ST9724, ST9723, ST9352, ST9722, ST9910, und ST9911 sowie der südwestlichen Waldgrenze, im Osten durch die Eichwaldstrasse bzw. die südliche Zonengrenze der Wohnzone W2/1.0 danach entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. ST8745, im Süden durch die nördlichen Waldgrenze nachfolgend entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. ST8745, ST7847, ST7850, ST9231, ST9232 und ST9187 sowie im Westen durch die Rychenbergstrasse begrenzt.

Das Beizugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Winterthur.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Für das südliche Gebiet erfolgt die strassenmässige Erschliessung über die Tössertobel- und Gütlistrasse. Beide Strassen werden entsprechend den Anforderungen ausgebaut und wo notwendig mit Wendemöglichkeiten ausgestattet. Mit dem Neubau der Strasse (Kat.-Nr. ST10330) bis zum Grundstück neu Kat.-Nr. ST10326 und den dazugehörigen Wendemöglichkeiten kann die Baureife des südlichen Quartierplangebiets sichergestellt werden. Im nördlichen Quartierplangebiet wird die Strasse Mockentobel geringfügig ausgebaut und an deren Ende mit einem Wendeplatz ergänzt.

Der Mockentobelbach erhält angrenzend zum Strassengrundstück Mockentobel ein eigenes Grundstück, auf welchem ein hochwassersicherer Gewässerausbau vorgesehen ist. Das Wasserbauprojekt für diesen Ausbau und die Ausscheidung des Gewässerraums wird gleichzeitig mit der Genehmigung des Quartierplans festgesetzt. (Verfügung AWEL 23-0120, vom 20.08.2026).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 13. Februar 2025 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Hinweise zur Umsetzung *Naturgefahren: Hochwasserschutz*

Am 1. Juni 2026 sind das neue kantonale Wassergesetz (WsG) und die neue kantonale Wasserverordnung (WsV) in Kraft getreten. Im Technischen Bericht sind die folgenden Sachverhalte aufzunehmen: Am 1. Juni 2026 sind das neue kantonale Wassergesetz (WsG) und die neue kantonale Wasserverordnung (WsV) in Kraft getreten. Das bisherige kantonale Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) wurde aufgehoben. Deshalb sind zur Klarstellung bezüglich Objektschutzmassnahmen (Hochwasserschutz) im Technischen Bericht (erster Absatz in Kap. 4.3) und im Erläuterungsbericht (letzter Absatz in Kap. 7.1) ab dem 1. Juni 2026



anstelle des bisherigen § 22 Abs. 4 WWG die neuen § 33 WsG, § 34 WsG und § 35 WsG massgebend und zu berücksichtigen. Diese Ergänzung kann im Rahmen einer redaktionellen Anpassung erfolgen.

Die in den Vorprüfungen beantragte Klarstellung bezüglich Objektschutzmassnahmen (Hochwasserschutz) im Technischen Bericht wurde aufgenommen (erster Absatz in Kap. 4.3). Dabei wurde jedoch die von uns beantragte Aussage «(...) erst nach Genehmigung des Quartierplans (...)» zu «(...) erst nach Genehmigung/Realisierung des Quartierplans (...)» erweitert. Der hinzugefügte Begriff «Realisierung» entspricht jedoch (im Unterschied zum eindeutigen Begriff «Genehmigung») keinem eindeutigen Zeitpunkt und ist deshalb nicht angezeigt und unzutreffend. Dies schätzen wir als redaktionellen Fehler ein und ist nach der Genehmigung wie folgt anzupassen:

«In Kapitel 4.3 des Technischen Berichts ist die folgende Klarstellung aufgeführt: «Falls die Hochwassersicherheit im westlichen und nördlichen Teil des Quartierplangebiets durch das vorgesehene Wasserbauprojekt am Mockentobelbach nicht vollständig oder erst nach Genehmigung/Realisierung des Quartierplans erreicht werden kann, werden die Grundeigentümerschaften im späteren Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen (§§ 33 f. WsG) Objektschutzmassnahmen zu treffen haben.». Zur vorgenannten Klarstellung ist festzuhalten, dass der darin aufgeführte Begriff «Realisierung» nicht zutrifft und einzig der darin aufgeführte Begriff «Genehmigung» zutrifft und massgebend ist.»

Uferstreifen / Gewässerraum: Allgemeines

Der Gewässerraum für den Mockentobelbach und den Tössertobelbach wurde noch nicht festgelegt. Wie in den Vorprüfungen jeweils mitgeteilt, ist entlang des Mockentobelbachs und des Tössertobelbachs ein Uferstreifen (bis zur Festlegung des Gewässerraums) bzw. der festgelegte Gewässerraum von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV; Uferstreifen gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011). Bis zur Festlegung des Gewässerraums ist beidseits des Mockentobelbachs und des Tössertobelbachs ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle bzw. des Dolen-Durchmessers (Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes; Gerinne gemäss den amtlichen Vermessungsdaten) von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Weiter dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 Abs. 1 GSchG).

Uferstreifen / Gewässerraum des Mockentobelbachs

Im Rahmen der Vorprüfungen wurde festgehalten, dass Quartierplanfestlegungen im Bereich des geplanten Gewässerraums erst umgesetzt werden dürfen, sobald die Festsetzung des Gewässerraums rechtskräftig ist. Einzelne Quartierplanfestlegungen können daher derzeit noch nicht realisiert werden. Dies betrifft folgende Festlegungen im Plan «Erschliessungsanlagen» und sämtliche zugehörigen Festlegungen in den weiteren Unterlagen des Quartierplans (u.a. sämtliche Festlegungen «Erschliessung» entlang des Mockentobelbachs im Plan «Neuer Bestand»):

- «Erschliessung» auf den Parzellen Kat.-Nrn. ST8559 und ST9401



- «Zufahrt für Kanalunterhalt und Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. ST10324» auf der Parzelle Kat.-Nr. ST8559 (welcher bezüglich der Lage der Festlegung «Zufahrt für Kanalunterhalt und Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. ST9719» aus der dritten Vorprüfung entspricht)
- «Zugangsbereich für Kanalunterhalt» auf der Parzelle Kat.-Nr. ST9786 (welcher abgesehen von der teilweise veränderten Lage der Festlegung «Zugangsbereich für Kanalunterhalt» aus der dritten Vorprüfung entspricht)
- Einträge von Neubauten von Werkleitungen in sämtlichen Unterlagen des Quartierplans (u.a. die Einträge «neue Schmutzwasserkanalisation» und «neue Regenwasserkanalisation» im Plan «Erschliessungsanlagen»)

Im Technischen Bericht (Kap. 4.2, Absatz «Neubau Schmutzwasserkanalisation entlang Mockentobelbach zwischen Haldenstrasse und Gütlibelweg») sind die Aussagen «Damit möglichst wenig private Bachunterquerungen notwendig sind, wird mit der öffentlichen Kanalisation eine Querung vollzogen. Trotzdem notwendige Querungen für Hausanschlussleitungen im Strassenbereich «Mockentobel», inkl. Kehrplatz, sind zu bewilligen.» aufgeführt. Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass durch die aufgeführte Aussage in Kap. 4.2 des Technischen Berichts keine Ansprüche auf eine Beanspruchung des Uferstreifens und Gerinne-Bereichs bzw. des künftigen Gewässerraums des Mockentobelbachs durch Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen entstehen. Vorhaben im Uferstreifen und im Gerinne-Bereich bzw. im künftigen Gewässerraum des Mockentobelbachs sind nur bewilligungsfähig, wenn in den nachfolgenden Verfahren nachgewiesen wird, dass die Vorhaben im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Sollten im Wasserbauprojekt Änderungen folgen, wäre der Quartierplan zu revidieren und erneut festzusetzen und genehmigen zu lassen.

Uferstreifen / Gewässerraum des Tössertobelbachs

Im Plan «Erschliessungsanlagen» ist bei der Festlegung «Umlegung / Öffnung Tössertobelbach; Details gemäss Bauprojekt» die mit einer durchgehenden schwarzen Linie eingetragene Wiedereindolung des Tössertobelbachs im Vergleich zur dritten Vorprüfung leicht kürzer dargestellt. Unser Antrag aus der dritten Vorprüfung, im vorgenannten Plan (und in sämtlichen Plänen des Quartierplans) ausserhalb der Strasse die durchgehende schwarze Linie durch eine gestrichelte schwarze Linie zu ersetzen, wurde nicht vollständig berücksichtigt. Die Bewilligungsfähigkeit einer stellenweise Wiedereindolung des Bachs südwestlich der Gütlistrasse kann erst mit dem Bauprojekt des Strassenprojekts beurteilt werden (vgl. unsere Ausführungen anlässlich der zweiten Vorprüfung). Durch die Festlegung «Umlegung / Öffnung Tössertobelbach; Details gemäss Bauprojekt» im Plan «Erschliessungsanlagen» und durch sämtliche zugehörigen Festlegungen in den weiteren Unterlagen des Quartierplans entstehen keine Ansprüche auf eine Beanspruchung des Uferstreifens bzw. des künftigen Gewässerraums des Tössertobelbachs durch Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (vgl. Art. 41c GSchV; Uferstreifen gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011) und keine Ansprüche auf eine Überdeckung oder Eindolung bzw. Wiedereindolung des Tössertobelbachs (vgl. Art. 38 Abs. 1 GSchG).



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG). Die Verfügung AWEL 23-0120 ist den Einsprechenden zu eröffnen.

Die Stadt ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Winterthur am 25. März 2026 beschlossene Festsetzung des Quartierplans «Gütli» wird genehmigt.
- II. Die Quartierplanfestlegungen im Bereich des geplanten Gewässerraums können erst umgesetzt werden, sobald die Festsetzung des Gewässerraums rechtskräftig ist.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 210.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 140.20	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 70.10	105 322 / 83100.41.142
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 3'320.60	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 3'741.20	

- IV. und wird der Stadt Winterthur, Amt für Städtebau, Raumentwicklung (Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- VI. Die Stadt Winterthur wird eingeladen
- Dispositiv I und II zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen sowie zu eröffnen;
 - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - die redaktionellen Bereinigungen vorzunehmen und die entsprechenden Dokumente als PDF dem ARE zuzustellen.
 - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.
- VII. Mitteilung an
- Stadtrat, Stadt Winterthur, Sekretariat Stadtpräsident, Departement Kulturelles und Dienste, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
 - Stadtverwaltung Winterthur, Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
 - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Wasserbau
 - Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Quartierplanverfasser)
 - Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Geomatik und Vermessungsamt, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 12. AUG. 2026

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

