



Protokollauszug vom

25.03.2026

Departement Bau und Mobilität/ Amt für Städtebau:

Quartierplan Gütli; Festsetzung, Genehmigung durch Baudirektion und Rekursauflage

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/371

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Beschluss des Stadtrats vom 22. Oktober 2025 (Beschluss-Nr.: 2025/761) betr. Festsetzung des Quartierplans Gütli wird aufgehoben.
2. Der Quartierplan Gütli wird mit Änderungen (Tössertobelstrasse ohne Trottoirverlängerung) gemäss Begründung neu festgesetzt.
3. Das Amt für Städtebau wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen und während der Rekursfrist aufzulegen. Der Quartierplan wird durch den Stadtrat mit separatem Beschluss in Kraft gesetzt.
4. Dieser Beschluss wird in Koordination mit der amtlichen Publikation der Festsetzung und der kantonalen Genehmigung des Quartierplans veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
5. Mitteilung an: Department Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Amt für Baubewilligungen; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport, Sportamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

MOXIS



Begründung:

1. Ausgangslage

Auf Antrag einer Grundeigentümerschaft leitete der Stadtrat Winterthur am 19. August 2015 das Quartierplanverfahren im Gebiet Gütli (SR.15.681-1) ein. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Verfahrenseinleitung am 10. November 2015.

Die Vorprüfung des Quartierplandossiers durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) erfolgte mit Datum vom 12. Oktober 2017. Bezüglich Tössertobel- und Gütlistrasse wurde von Seiten Kanton festgehalten, dass der Ausbau von ausserhalb der Bauzonen gelegenen Strassen nur nach Quartierplanverfahren den bundesrechtlichen Anforderungen (hinsichtlich Mitwirkung der Bevölkerung) nicht genüge. Zusätzlich sei deshalb ein weiteres Verfahren (Ausnahmebewilligung Art. 24 Raumplanungsgesetz oder Verfahren nach Strassengesetz) notwendig. Um einen überdimensionierten Gewässerraum (gemäss Übergangsbestimmungen) zu vermeiden, wurde zudem das Bachprojekt Mockentobelbach lanciert.

Die erste Quartierplanversammlung (QPV) fand am 14. März 2018 statt. Anschliessend wurden durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innert Frist insgesamt 124 Wünsche und Anregungen in 24 Schreiben geäussert.

Parallel zur Überarbeitung des Quartierplans wurden das Bachprojekt Mockentobelbach und die Strassenprojekte Tössertobel- und Gütlistrasse vorangetrieben.

Eine Verzögerung beim Quartierplan ergab sich durch die mutwillige Zerstörung wesentlicher Elemente des Architekturgartens ehemalige Villa Sulzer. Die so ausgelöste Unterschutzstellung wurde bis vor Bundesgericht angefochten und die Beschwerde schliesslich von der neuen Eigentümerschaft des Grundstücks zurückgezogen.

Am 31. Mai 2023 wurden vom Stadtrat die Stossrichtungen zur Überarbeitung des Quartierplans Gütli beschlossen (SR.23.394-1). Der Kanton prüfte die überarbeiteten Quartierplandossiers mit Vorprüfungen vom 29. Mai 2024 bzw. 13. Februar 2025.

Mit Stadtratsbeschluss vom 9. April 2025 erfolgte die Zustimmung zum Entwurf des Quartierplans (Stand 14. März 2025) und zur Auflage zuhanden der betroffenen Grundeigentümerschaften (SR.25.260-1). Die Auflage wurde vom 11. April bis 12. Mai 2025 durchgeführt. Die zweite Quartierplanversammlung fand schliesslich am 4. Juni 2025 statt.

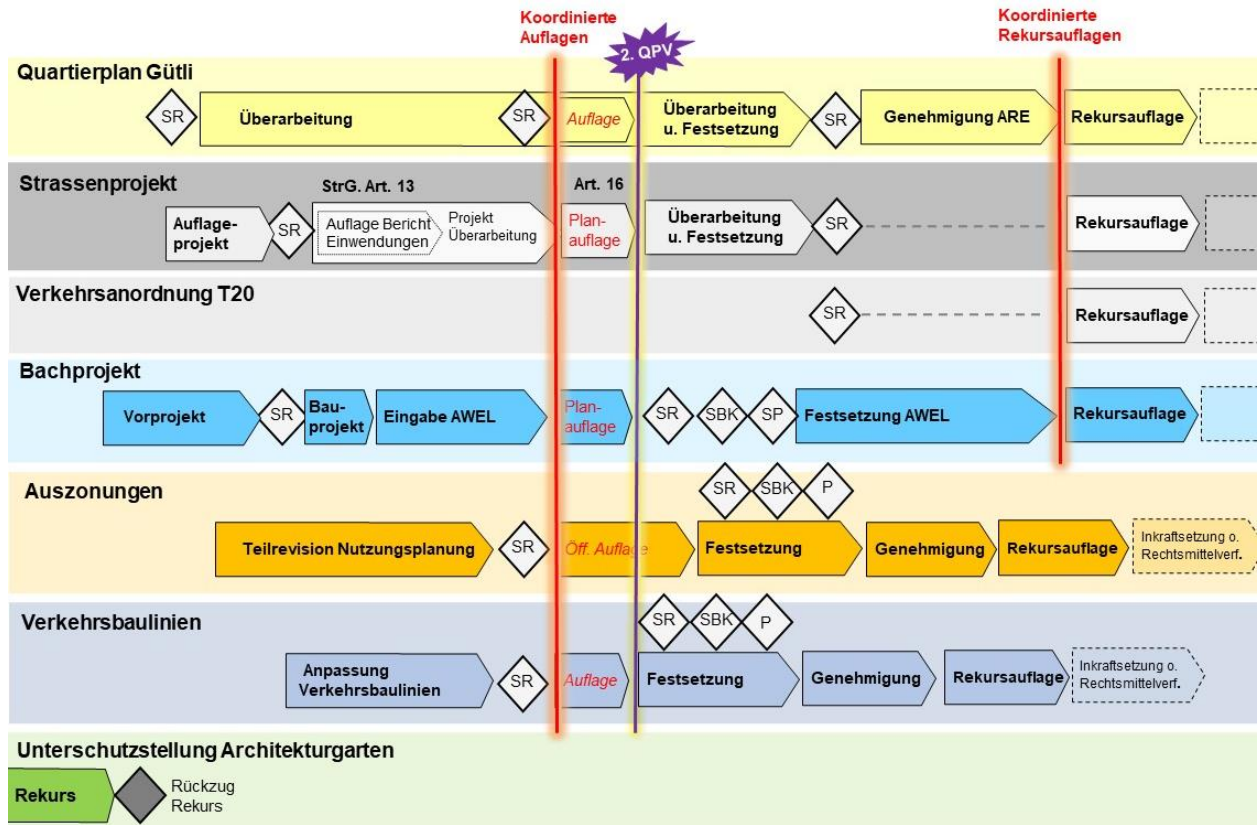
Der Quartierplan wurde am 22. Oktober 2025 durch den Stadtrat festgesetzt (Beschluss-Nr.: 2025/761) und dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Budgetdebatte hat das Stadtparlament mit 43 zu 14 Stimmen den Planungskredit für die Tössertobelstrasse gestrichen (Parl.-Nr. 2025.110). Begründet wurde dieser Entscheid damit, dass auf die vorgesehene Trottoirverlängerung zu verzichten sei. Dieser Beschluss des Stadtparlaments hat auch direkte Auswirkungen auf den Quartierplan Gütli, da das Strassenbauprojekt Tössertobelstrasse und der Quartierplan eng zusammenhängen.

In der Folge musste der Quartierplan wegen des Verzichts auf die Trottoirverlängerung an der Tössertobelstrasse überarbeitet werden. Damit der Quartierplan dennoch genehmigungsfähig bleibt, braucht es zusätzlich die Einrichtung einer Begegnungszone mit Tempo 20. Die entsprechende Verkehrsanordnung wird koordiniert mit der Rekursauflage des Quartierplans und der Eröffnung der Einspracheentscheide zu den Strassenprojekten publiziert.

Der noch nicht veröffentlichte Stadtratsbeschluss 2025/761 vom 22. Oktober 2025 ist deshalb aufzuheben und der Quartierplan Gütli unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen neu festzusetzen.

2. Quartierplan als Leitverfahren

Mit der vorliegenden Quartierplanung sind verschiedene Verfahren verknüpft, insbesondere das Bachprojekt Mockentobelbach sowie die Strassenprojekte Tössertobel- und Gütlistrasse. Zwei Grundeigentümerschaften beantragen jeweils die Überführung (Auszonung) einer Teilparzelle von der zweigeschossigen Wohnzone W2/1.0 in die angrenzende Freihaltezone. Die zum Teil überdimensionierten Baulinien entlang der Tössertobel- bzw. Gütlistrasse werden in einem separaten Baulinienverfahren angepasst. Alle Verfahren wurden im Hinblick auf die zweite Quartierplanversammlung koordiniert:



3. Begehren (Auflage und zweite Quartierplanversammlung)

Im Rahmen der Auflage gingen fristgerecht 16 Stellungnahmen mit insgesamt 75 Begehren ein. Diese gliedern sich wie folgt:

- 2 Begehren betreffen Themen ausserhalb des Quartierplans (Gewässer- und Strassenprojekt);
- 57 Begehren beziehen sich direkt auf die verbindlichen Unterlagen des Quartierplans;
- 4 Begehren richten sich an den Erläuterungsbericht zum Quartierplan;
- 12 Begehren betreffen eine spätere Stufe im Rahmen künftiger Bauprojekte (z.B. Oberflächengestaltung, Temporeduktion, Lage von Abfallcontainern, etc.).

Die Begehren auf Stufe Bauprojekt werden von der Stadt vorgemerkt. Sie müssen im weiteren Verfahren nicht erneut eingereicht werden und werden – sofern möglich – bei der späteren Projektumsetzung berücksichtigt.

An der zweiten Quartierplanversammlung wurde der überarbeitete Entwurf (Stand 14. März 2025) vorgestellt und zu den Begehren Stellung genommen (gemäss § 156 PBG). Einzelne Begehren, zu den an der Versammlung nicht abschliessend Stellung genommen werden konnte – die Bearbeitungszeit zwischen Auflage und zweiter Versammlung war relativ kurz –, wurden in der Zwischenzeit vertieft behandelt. Es handelt sich um folgende Punkte:

Begehren, wonach an der Tössertobelstrasse eine Begegnungszone Tempo 20 eingeführt und auf das Trottoir verzichtet werden soll.

Das Strassenprojekt Tössertobelstrasse ist nicht eigentlicher Bestandteil des Quartierplans Gütli, jedoch eng mit dem Quartierplan verknüpft. Im Rahmen des Auflageverfahrens des Strassenprojekts Tössertobelstrasse gemäss §16 StrG wurde eine Sammeleinsprache von insgesamt zwanzig Anwohnenden gegen die geplante Trottoirverlängerung in der Tössertobelstrasse eingereicht. Zudem wurde der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit im Budget 2026 vom Stadtparlament gestrichen (Parl.-Nr. 2025.110). Damit verbunden ist die Aufforderung, auf die Trottoirverlängerung zu verzichten und im fraglichen Perimeter eine Begegnungszone einzurichten.

Infolge des klaren Beschlusses des Stadtparlaments wurde das Auflageprojekt dahingehend überarbeitet, dass die Tössertobelstrasse im bestehenden Querschnitt belassen wird. Damit der Quartierplan Gütli ohne Verlängerung des Trottoirs genehmigungsfähig bleibt, muss eine Begegnungszone mit Tempo 20 eingerichtet werden.

Damit werden die Vorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) erfüllt. Die fussläufige hindernisfreie Erschliessung des Naherholungsgebiets Bäumli wird mit der Einrichtung einer Begegnungszone auf der Tössertobelstrasse gewährleistet.

Mit dem Verzicht auf die Trottoirverlängerung wird den Begehren entsprochen.

Begehren, wonach die Entschädigung der Baubeschränkungsdienstbarkeit nicht auf der Grundlage des Mehrwerts für das belastete Grundstück, sondern des Minderwerts für das berechnete Grundstück festzulegen sei.

Die Ablösung von Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren hat gegen volle Entschädigung zu erfolgen. Diese erfolgt für den Minderwert, den ein Grundstück durch die Aufhebung bzw. Beschränkung einer begünstigenden (oder durch die Begründung einer belastenden) Dienstbarkeit erleidet. Ermittelt wird der Minderwert aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der betroffenen Parzelle vor und nach der Neugestaltung der dienstbarkeitsrechtlichen Situation. Massgebend ist also allein die durch den Untergang oder die Beschränkung des Servituts verursachte Veränderung der Vermögenslage beim Servitutsberechtigten. Dieser hat insbesondere kein Anrecht, am Mehrwert der servitutsbefreiten Parzelle zu partizipieren.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung massgebend (§ 145 Abs. 3 PBG). Deshalb sind Gegenleistungen, die ein ehemals begünstigter Grundeigentümer für die Einräumung der Dienstbarkeit erbracht hat, grundsätzlich ohne Belang. Sie können jedoch brauchbare Anhaltspunkte liefern bei der Festsetzung der mit

der Aufhebung oder Beschränkung einhergehenden Wertverminderung (s. zum Ganzen Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 95 m.w.H.).

Für die Entschädigungsbeurteilung ist somit nicht auf eine allfällige Wertsteigerung der bisher belasteten Parzelle abzustellen, sondern ausschliesslich auf den Minderwert der bisher berechtigten Parzelle infolge des Wegfalls der Baubeschränkung. Dem Begehren wird entsprochen, der durch Fahrländer Partner ermittelte Wert ist in den Quartierplan eingeflossen (Technischer Bericht, Kapitel 7.3).

Begehren, wonach die Instandsetzung der Gütlistrasse (gemäss Strassenprojekt) bis zur Grenze zum Erschliessungsweg ST6302 samt Wendehammer verlängert werden soll, da es sich bei diesem Abschnitt um eine Groberschliessung handelt.

Die Gütlistrasse stellt aufgrund der Bedeutung und der zu erschliessenden Wohneinheiten keine Groberschliessung dar, sondern einen Zufahrtsweg gemäss Verkehrserschliessungsverordnung.

Das fragliche Teilstück der Gütlistrasse wird denn auch nicht wegen seiner verkehrstechnischen Bedeutung (Zufahrtsweg) nach den Vorgaben des Strassengesetzes instand gestellt. Dieses Vorgehen musste vielmehr einzig wegen der Lage des Teilabschnittes in der Freihaltezone so gewählt werden, obwohl es sich eigentlich um einen Strassenabschnitt handelt, der Teil des Quartierplans bildet. Ab dem Unteren Reutlingerweg erfolgt der Ausbau resp. die Verbreiterung der Gütlistrasse innerhalb der Bauzone. Deshalb soll ab dieser Stelle die «normale Strassenerschliessung» im Quartierplan zur Anwendung kommen. Es besteht keine Grundlage, die Finanzierung dieses Quartierplanstrassenbaus vollständig den Steuerzahlenden aufzuerlegen, vielmehr sind diese Kosten anteilmässig von den Quartierplangenossen zu tragen. Dem Begehren wird deshalb nicht entsprochen.

Begehren, wonach der Untere Reutlingerweg in die Planung aufgenommen und zur Hauptschliessung der Liegenschaften «SolarPlexus» ausgebaut werden soll.

Die Parzellen mit Hausnummern Unterer Reutlingerweg 1, 3, 5 und 7 gelten als erschlossen. Nummern 3, 5 und 7 ab Rychenbergstrasse mit direktem Zugang Tiefgarage, während für Nummer 1 eine Dienstbarkeit zulasten des benachbarten Grundstücks ST9755 besteht. Ein Ausbau könnte unabhängig vom Quartierplan mittels privatem Erschliessungsvertrag erfolgen. Ob Quartierplan oder Erschliessungsvertrag macht kostenmässig keinen Unterschied. Da von einem Ausbau primär die direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren, wären die entsprechenden Kosten und Landabtretungen ohnehin diesen Eigentümerschaften anzulasten. Dem Begehren wird nicht entsprochen.

Alle Begehren werden im Bericht zu den Begehren vom 26. Februar 2026 behandelt. Gegenüber dem Stand der Auflage (Entwurf vom 14. März 2025) werden wenige, punktuellen Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Trottoirverlängerung in der Tössertobelstrasse
- Im technischen Bericht wird die Möglichkeit zur Querung des Gewässers Mockentobelbachs mit Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Kehrplatzes zusätzlich festgehalten.
- Die Ablösung der Baubeschränkungsdienstbarkeit erfolgt für den Minderwert, den ein Grundstück durch die Aufhebung bzw. Beschränkung einer begünstigenden (oder durch die Begründung einer belastenden) Dienstbarkeit erleidet.
- Die Dienstbarkeiten (Nr. 2 und 5; Ordnungs-Nr. 18) werden innerhalb des vier Meter Grenzabstandes eingezeichnet.
- im Erläuterungsbericht wird die Karte «Entwicklungspotenzial» angepasst.

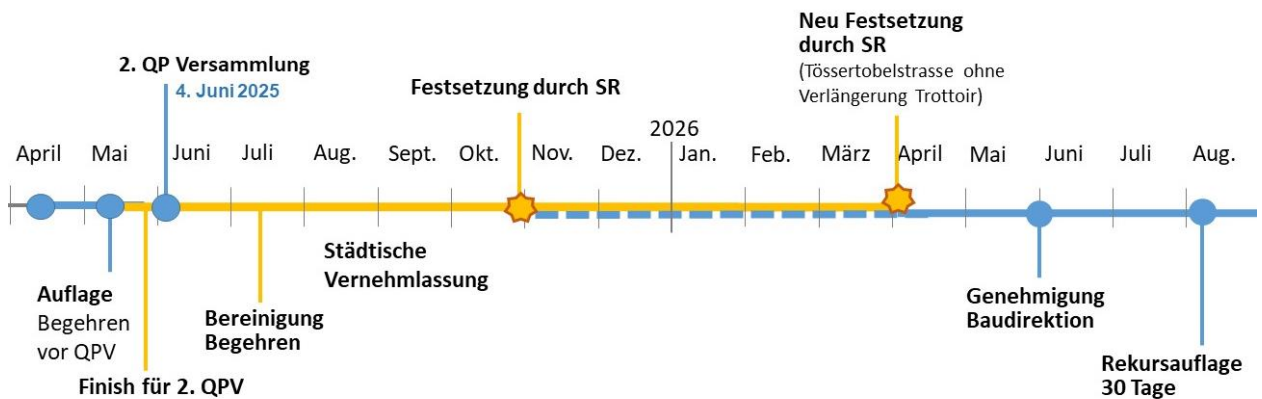
4. Festsetzung des Quartierplans

Der Quartierplan Gütli, bestehend aus folgenden Unterlagen (Stand 5. September 2025; wo in Klammern entsprechend vermerkt mit Änderungen vom 26. Februar 2026), ist gemäss §158 PBG vom Stadtrat festzusetzen:

1. Erläuterungsbericht QP Gütli, (26. Februar 2026)
2. Technischer Bericht QP Gütli, (26. Februar 2026)
3. Übersichtsplan (5. September 2025)
4. Alter Bestand mit Perimeter (5. September 2025)
5. Beizugsgebiete für %-Abzug und effektive Landabtretungen (5. September 2025)
6. Erschliessungsanlagen, (26. Februar 2026)
7. Neuer Bestand (5. September 2025)
8. Beitragszonen Strassen Nord + Süd 1. Etappe (5. September 2025)
9. Beitragszonen Strassen Süd 2. Etappe (5. September 2025)
10. Beitragszonen Kanalisation (5. September 2025)
11. Beitragszonen Administrativkosten (5. September 2025)
12. Vermessungsplan (5. September 2025)
13. Plan der Dienstbarkeiten (5. September 2025)
14. Ordnung der Rechtsverhältnisse Teil 1 und 2 (5. September 2025)
15. Bericht zu den Begehren (26. Februar 2026)
16. Synopse zur 3. Vorprüfung ARE Zürich (26. Februar 2026)

5. Nächste Schritte im Quartierplanverfahren

Die Auflage des Quartierplandossiers erfolgte bis am 12. Mai 2025. Innert 30 Tagen musste die 2. Quartierplanversammlung durchgeführt werden, was am 4. Juni stattfand. Als nächstes folgte die Bereinigung der Begehren durch die Stadt, unter Rücksprache mit dem Kanton. Nach der Festsetzung des Quartierplans am 22. Oktober 2025 durch den Stadtrat SRB 2025/761 wurde die kantonale Genehmigung beantragt. Aufgrund der Budgetkürzung des Stadtparlaments im Dezember 2025 Parl. Nr. 2025.110 wurde der Quartierplan überarbeitet. Nach der vorliegenden, erneuten Festsetzung durch den Stadtrat wird der Quartierplan dem Kanton nochmals zur Genehmigung eingereicht. Die Stadt rechnet damit, dass die Baudirektion den Quartierplan innert rund zwei Monaten genehmigt, voraussichtlich bis Juni 2026. Eine weitere 30-tägige Auflage (Rekursaufgabe) erfolgt nach den Sommerferien.



Zeitgleich mit der Auflage des Quartierplans Gütli wurden die Verfahren Strassenprojekte, Gewässerprojekt, Umzonungen sowie die Revision der Verkehrsbaulinien koordiniert aufgelegt. Diese Verfahren werden nun eigenständig, jedoch weiterhin abgestimmt mit dem Quartierplan, weiterbearbeitet.

Strassenprojekte Tössertobelstrasse und Gütlistrasse

Zum Strassenprojekt Gütlistrasse sind zwei Einsprachen eingegangen, zur Tössertobelstrasse eine Sammeleinsprache. Über diese Einsprachen wird mit der Festsetzung der Strassenprojekte entschieden (§ 17 Abs. 4 Strassengesetz). Diese Festsetzungen erfolgen wiederum koordiniert mit jener des Quartierplans.

Verkehrsordnung Begegnungszone T20 Tössertobelstrasse

Die Verkehrsordnung für die Begegnungszone T20 an der Tössertobelstrasse wird zeitlich koordiniert durch den Stadtrat beschlossen. Anschliessend erfolgt eine koordinierte Publikation zusammen mit der Rekursaufgabe des Quartierplans und der Eröffnung der Einspracheentscheide zu den Strassenprojekten.

Gewässerprojekt Mockentobelbach

Beim Gewässerprojekt folgt die Kreditfreigabe koordiniert mit diesem Beschluss und der darauffolgenden Festsetzung durch das AWEL.

Umzonungen und Anpassung Waldabstandslinie Eichwald

Die öffentliche Auflage der Umzonung fand zwischen 11. April und 10. Juni 2025 statt und war mit der Auflage des Quartierplans Gütli abgestimmt. Gegen die Umzonungen gingen keine Einwendungen ein.

Gestützt auf Stadtratsbeschluss 2025/760 erfolgten für die Anpassung der Waldabstandslinie (WAL) Eichwald zwischen 14. November 2025 bis 13. Januar 2026 die öffentliche Auflage. Gegen die Anpassung der WAL gingen keine Einwendungen ein. Die Vorprüfung durch den Kanton erfolgte im Zeitraum vom 10. November 2025 und 12. Januar 2026. Der Vorprüfungsbericht fiel positiv aus. Im nächsten Schritt werden die beiden Revisionspakete Umzonung und Revision WAL zusammengeführt.

Anpassung Baulinien im Tössertobel

Mit Schreiben vom 9. April 2025 wurde die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Revision der bestehenden Baulinien im Tössertobel informiert. Im Rahmen dieser Information ging ein Antrag um Anpassung des Entwurfs ein, welcher nun in der weiteren Bearbeitung in einem separaten Verfahren geprüft wird.

6. Externe und interne Kommunikation

Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan von der Gemeinde veröffentlicht, in der Gemeinde aufgelegt und den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitgeteilt (§ 159 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt die 30-tägige Rechtsmittelfrist zu laufen. Innert dieser Zeit können beide Akten (Festsetzungs- und Genehmigungsbeschluss) gemeinsam beim Baurekursgericht angefochten werden. Sofern keine Rekurse eingehen, bzw. nach Erledigung der Rechtsmittelverfahren, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Rechtskraftbescheinigung zu publizieren.

7. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird zusammen mit der amtlichen Publikation der Festsetzung und des Genehmigungsentscheids des ARE veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen Quartierplandossier:

1. Erläuterungsbericht QP Gütli, (26. Februar 2026)
2. Technischer Bericht QP Gütli, (26. Februar 2026)
3. Übersichtsplan, (5. September 2025)
4. Alter Bestand mit Perimeter, (5. September 2025)
5. Beizugsgebiete für %-Abzug und effektive Landabtretungen, (5. September 2025)
6. Erschliessungsanlagen, (26. Februar 2026)
7. Neuer Bestand, (5. September 2025)
8. Beitragszonen Strassen Nord + Süd 1. Etappe, (5. September 2025)
9. Beitragszonen Strassen Süd 2. Etappe, (5. September 2025)
10. Beitragszonen Kanalisation, (5. September 2025)
11. Beitragszonen Administrativkosten, (5. September 2025)
12. Vermessungsplan, (5. September 2025)
13. Plan der Dienstbarkeiten, (5. September 2025)
14. Ordnung der Rechtsverhältnisse Teil 1 und 2, (5. September 2025)
15. Bericht zu den Begehren (26. Februar 2026)
16. Synopse zur 3. Vorprüfung ARE Zürich (26. Februar 2026)