



Erschliessungsplanung

QUARTIERPLAN GÜTLI

01 Erläuterungsbericht



Inhalt

1. Verfahrenseinleitung	3
1.1 Ablauf	3
1.2 Quartierplanperimeter	4
2 Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1 Kommunalen Richtplan	5
2.2 Bau- und Zonenordnung	7
2.3 Inventar- und Schutzobjekte	8
2.4 Gewässer- und Hochwasserschutz, Naturgefahren	11
3 Erschliessungssituation	13
3.1 Entwicklungspotenziale	13
3.2 Strassen und Fusswege	14
3.3 Kanalisation	16
3.4 Übrige Erschliessung	18
4 Überlegungen zu Bebauung und Erschliessung	19
4.1 Erschliessungsvarianten	21
4.2 Bewertung Erschliessungsvarianten	26
5 Quartierplan Gütli (1. Entwurf)	28
5.1 Erste Vorprüfung Kanton	28
5.2 Erste Quartierplanversammlung	28
5.3 Leitverfahren Quartierplan	29
6 Überarbeiteter Quartierplan Gütli	32
6.1 Wesentliche Änderungen gegenüber 1. Quartierplanversammlung	32
6.2 Berücksichtigung Ortsbildschutz	34
6.3 Öffentliche Gewässer innerhalb Quartierplanperimeter	35
6.4 Umgang mit Dienstbarkeiten	35
6.5 Verzicht auf Trottoirverlängerung an der Tössertobelstrasse	37
7 Erschliessungsanlagen	38
7.1 Abgrenzung Strassen- / Gewässerprojekte gegenüber Quartierplan	38
7.2 Strassen und Fusswege	39
7.3 Kanalisation	45
7.4 Elektrische Energie und Beleuchtung	48
8 Verfahren / Administrativkosten	49
8.1 Bisheriger Verlauf und nächste Schritte	49
8.2 Administrativkosten	49
9 Auszonungen	53
10 Anpassung Baulinien	54

1. Verfahrenseinleitung

1.1 Ablauf

Die ersten Gespräche zur Erschliessung von Grundstücken im Gebiet Gütli fanden Mitte 2011 statt. Mit Vertretern der Volkart-Stiftung wurde die Erschliessungssituation/Bebaubarkeit der Grundstücke Volkart Invest AG und Volkart Stiftung diskutiert und unter anderem festgehalten, dass ihre (wie auch andere) Grundstücke im Gebiet Gütli nicht genügend erschlossen und somit nicht bebaubar sind. Weiter wurde Folgendes festgehalten: „Sofern sich die Beteiligten nicht privat auf eine Erschliessung einigen können, hat die Stadt die Erschliessung von Amtes wegen zu erstellen. Im Vordergrund steht das Instrument des Quartierplans“ (Aktennotiz vom 7. Juli 2011).

Das Baugesuch für ein Vorhaben auf dem Grundstück ST6883 (Gütlistrasse 21) wurde am 31. Juli 2014, mit Ergänzungen vom 3. September 2014, eingereicht. Die Prüfung durch die städtischen Fachstellen ergab, dass das Baugrundstück als unzureichend erschlossen beurteilt werden muss und das Bauvorhaben folglich nicht bewilligungsfähig ist.

Anlass für den Runden Tisch Gütlistrasse am 25. Januar 2015 war das oben erwähnte Baugesuch. Eingeladen wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die an die Gütlistrasse angrenzen, um mit ihnen über die wesentlichen Probleme und Herausforderungen zu sprechen. Informiert wurde über die ungenügende Erschliessung (Strassen, Fusswegverbindungen, Kanalisation) sowie die beiden möglichen Vorgehensweisen (privatrechtliche Erschliessungslösung oder Quartierplanverfahren).

Mit Schreiben vom 19. März 2015 beantragte die damalige Grundeigentümerin der Liegenschaft ST6883 (Gütlistrasse 21) schliesslich die Einleitung eines Quartierplanverfahrens.

Mit Beschluss vom 19. August 2015 wurde vom Stadtrat Winterthur das Quartierplanverfahren im Gebiet Gütli eingeleitet und das Departement Bau, Amt für Städtebau, beauftragt, das Quartierplanverfahren durchzuführen, für die Einleitung des Verfahrens die Genehmigung der kantonalen Baudirektion einzuholen und vor der öffentlichen Bekanntmachung eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer durchzuführen.

Mit Verfügung vom 10. November 2015 wurde die Verfahrenseinleitung Quartierplan Gütli durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Am 24. November 2015 fand eine erste Informationsveranstaltung zum Quartierplan mit Beteiligung von rund 60 Grundeigentümerinnen und -eigentümern statt.

Während der öffentlichen Auflage vom 11. Januar bis 9. Februar 2016 wurden keine Rekurse gegen die Einleitung des Quartierplans erhoben.

Eine zweite Informationsveranstaltung folgte am 26. Oktober 2016.

1.2 Quartierplanperimeter

Gemäss § 124 PBG ist der Beizugsperimeter eines Quartierplans in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen abzugrenzen. An Stelle von Strassen können auch eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse als Abgrenzung dienen. Das Beizugsgebiet hat sich auf Bauzonen zu beschränken, bei besonderen Gegebenheiten kann es darüber hinausreichen.

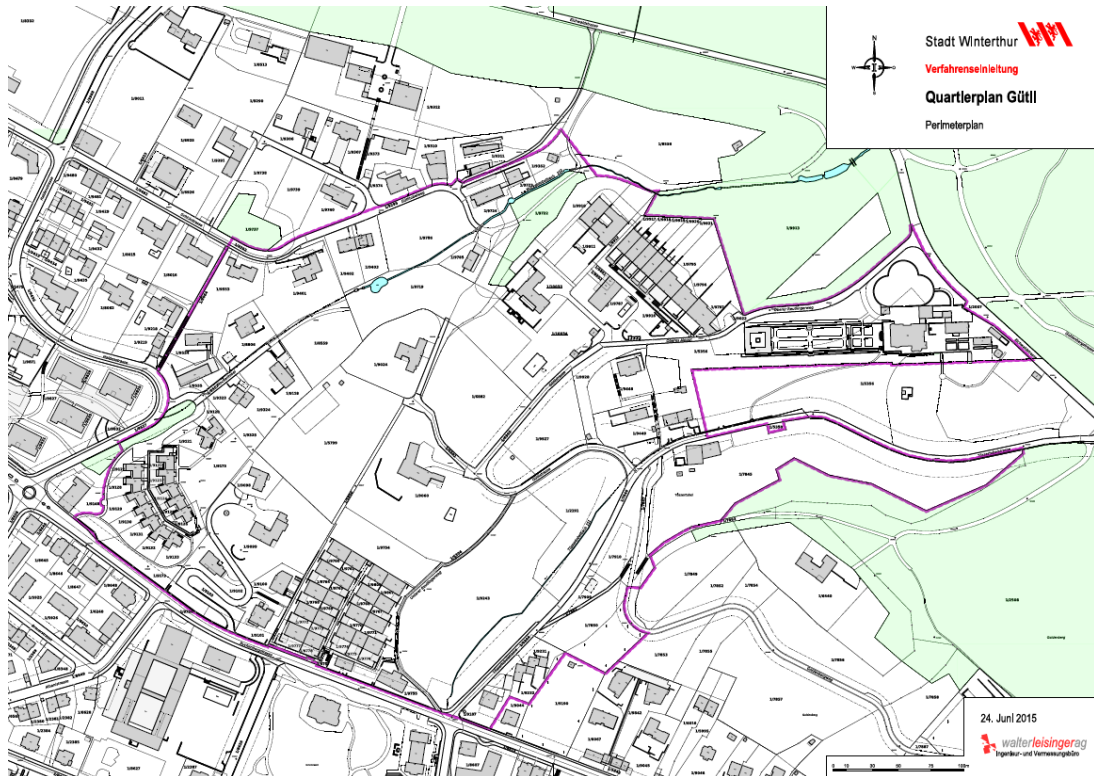
Vorliegend mussten verschiedentlich besondere Gegebenheiten berücksichtigt werden. So wurde wegen den bestehenden Erschliessungsanlagen im Gebiet Tössertobel-/Gütlistrasse auch ein Teil der Freihaltezone in den Perimeter einbezogen. Auch die beiden Waldflächen im nördlichen und südlichen Bereich des Mockentobels müssen wegen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in das Beizugsgebiet aufgenommen werden.

Im Süden wird das Beizugsgebiet durch die Rychenbergstrasse und im Westen durch die Haldenstrasse samt dem Fussweg Kat. Nr. ST8064 (Haldenstrasse -Schickstrasse) begrenzt. Von obigen Grundsätzen abgewichen wird in diesem Bereich einzig beim Grundstück Kat. Nr. ST9148, welches vollumfänglich erschlossen ist und aus topographischen und verkehrstechnischen Gründen auch nicht für neue Erschliessungsanlagen der dahinter liegenden Parzellen dienen kann.

Im Nordwesten dienen die Schickstrasse und der Gütlibelweg, im Norden bestehende Grundstücks- und Waldgrenzen als Abgrenzung des Quartierplans. Die gewählten Grundstücksgrenzen entsprechen der Abgrenzung des Einzugsgebietes der Kanalisation im Mockentobel.

Im Nordosten wird das Beizugsgebiet durch den Oberen Reutlingerweg und die Eichwaldstrasse begrenzt.

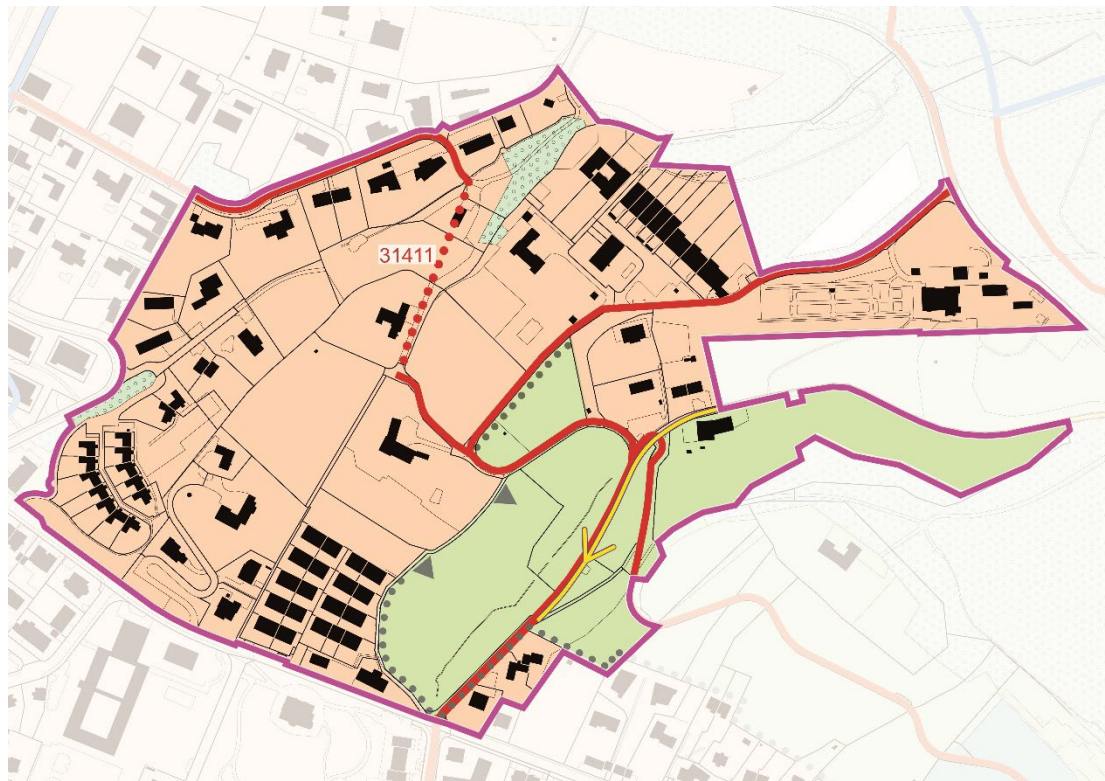
Im Südosten dienen Bauzonengrenze, Tössertobelstrasse, Waldgrenze und Grundstücksgrenzen als Abgrenzung. Bei der Festlegung dieses Teilabschnittes wurde darauf geachtet, dass sämtliche Grundstücke, welche an den bestehenden Erschliessungsanlagen beteiligt sind, innerhalb des Perimeters liegen.



2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Kommunalen Richtplan

Der gesamtrevidierte kommunale Richtplan der Stadt Winterthur wurde vom Stadtrat am 9. September 2024 an das Parlament überwiesen. Der noch rechtsgültige Richtplan aus dem Jahre 1998 beinhaltet insbesondere folgende Vorgaben und Verbindungen für das Gebiet Gütli:



	Baugebiet für Wohnen		Fuss- und Wanderweg bestehend		Empfindlicher Siedlungsrand
	Erholungsgebiet E1/E2		Fuss- und Wanderweg geplant		Aussichtspunkt
	Wald				Schlittellinie

Gemäss Richtplan (Ziffer 108) wird die Bezeichnung als «**Empfindlicher Siedlungsrand**» dort vorgenommen, wo noch weitgehend unbebaute Bauzonen unmittelbar an die freie Landschaft angrenzen. An diesen empfindlichen Lagen soll der Übergang von der Siedlung zur Landschaft durch besondere Massnahmen, wie Dichteverteilung, Bebauungsmuster, Bepflanzung, Umgebungsgestaltung usw. besonders beachtet werden.

Der Richtplan bezeichnet unter Ziffer 209 **Aussichtspunkte / -lagen**, wo in der Nutzungsplanung der freie Ausblick mit geeigneten Mitteln zu erhalten und wo nötig wieder herzustellen ist.

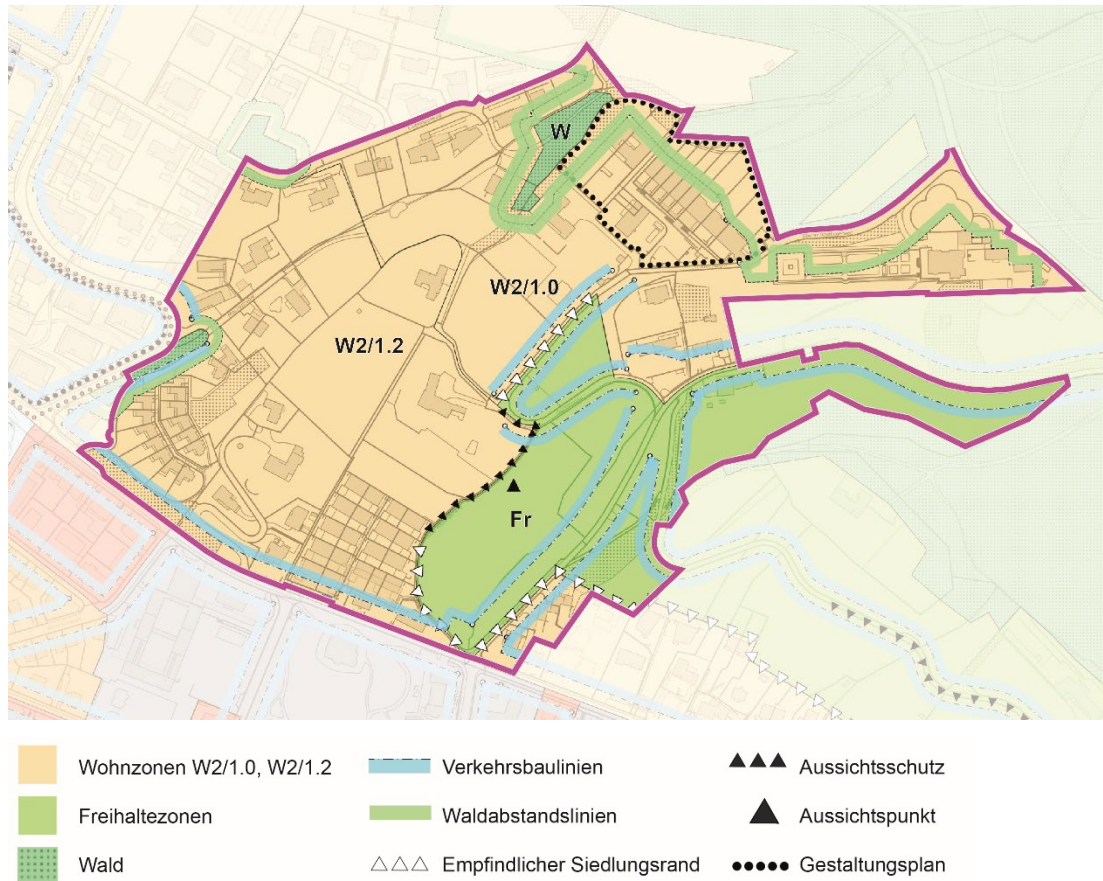
Der Planeintrag **Schlittelabfahrt** bildet die Grundlage für die Ausscheidung von Schlittellinien (Richtplan Ziffer 208). Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Eintrag 20811 Tössertobel (Strasse). Weil diese Abfahrt vollständig auf der Strasse verläuft, stand eine Sicherung durch Schlittellinien nie zur Diskussion.

Der Richtplan bezeichnet die **Fuss- und Wanderwege** im sogenannten Verkehrsplan 4 und im Richtplantext unter Ziffer 314. Im Gebiet Gütli besteht ein Planeintrag für den geplanten Abschnitt 31411 Tössertobel.

Mit Ausnahme dieses Fuss- und Wanderwegs (vgl. dazu Kap. 6.1) sind die oben erwähnten Elemente auch Bestandteil des revidierten Richtplan bzw. von entsprechenden Richtplanmassnahmen. Ein Teil des Quartierplan-Perimeters liegt neu im sogenannten **Stadttrandpark**.

Vorgesehen ist, die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Stadtrandparks aktiv zu gestalten, ökologisch aufzuwerten und nachhaltig zu bewirtschaften. Diese Massnahme betrifft den Quartierplan nicht direkt.

2.2 Bau- und Zonenordnung



Gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur liegen die bebaubaren Grundstücke im Quartierplanperimeter in der zweigeschossigen Wohnzone W2/1.2 bzw. W2/1.0. Gemäss Art. 55 der Bau- und Zonenordnung BZO sind in der Wohnzone W2/1.0 nur freistehende Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern zulässig. Der Grenzbau ist nicht gestattet.

Die Überbauung Oberes Alpgut basiert auf einem privaten Gestaltungsplan (schwarze Punkte), welcher von der Baudirektion des Kantons Zürich am 26. Juni 2005 genehmigt wurde.

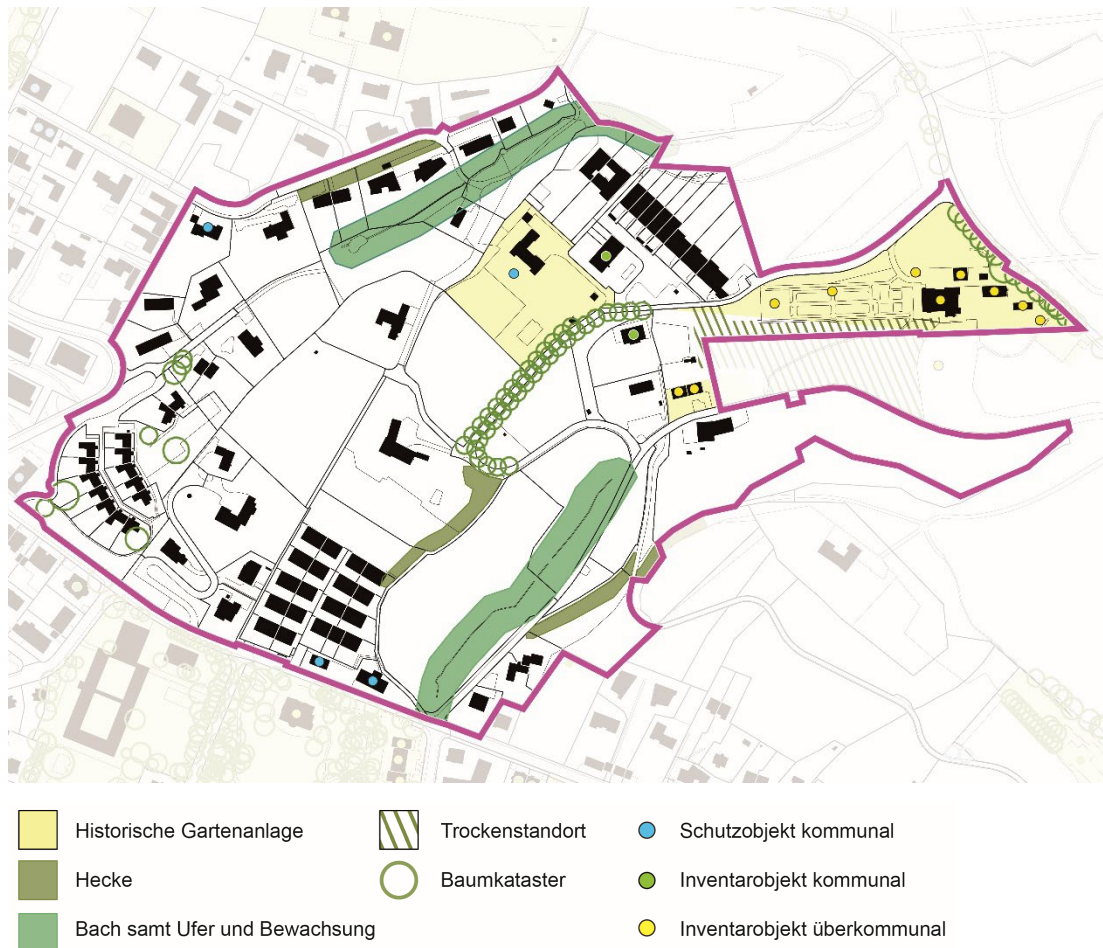
Im östlichen Bereich entlang der regionalen Freihaltezone F(r) ist ein empfindlicher Siedlungsrand (weisse Dreiecke) bezeichnet, unterbrochen durch einen Aussichtsschutz (schwarze Dreiecke) entlang der beiden Grundstücke Volkart. Ein Aussichtspunkt ist südlich des Unteren Reutlingerwegs im abfallenden Gelände gesetzt.

Waldabstandslinien befinden sich im nordöstlichen Bereich des Quartierplanperimeters sowie beim Wäldchen beim Eingang zum Mockentobel.

Verkehrsbaulinien verlaufen entlang der Tössertobel- und Gütlistrasse sowie des Goldenbergwegs. Sie sind mehrheitlich überdimensioniert. Eine Anpassung hat gemäss Vorgaben Kanton in einem separaten Verfahren zu erfolgen (vgl. Kap. 5.3 und 9).

2.3 Inventar- und Schutzobjekte

Das Gebiet Tössertobel / Mockentobel zeichnet sich generell durch eine **hohe landschaftliche und bauliche Qualität** aus. Prägend sind verschiedene Natur- und Landschaftsschutzobjekte wie Bäche, Hecken und Trockenstandort, die markante, geschützte Allee entlang der Gütlistrasse sowie verschiedene herrschaftliche Bauten und historische Gartenanlagen. Das Tössertobel ist zu einem grossen Teil als Freihaltezone (von regionaler Bedeutung) ausgenommen.



Im **Natur- und Landschaftsschutzinventar** der Stadt Winterthur sind folgende Objekte im Gebiet Gütli geführt: Tössertobelbach, Bach samt Ufer und Bewachsung (BA 27.01); Hecke Tössertobel am Lindberg (HE 15.01); Hecke Tössertobel (HE 58.01); drei Aussichtspunkte Tössertobel (AU 26.01); Trockenstandort Südhang Tössertobel (TR 19.01); Mockentobelbach, Bach samt Ufer und Bewachsung (BA 26.01); Hecke Gütlitobel (HE 51.01).

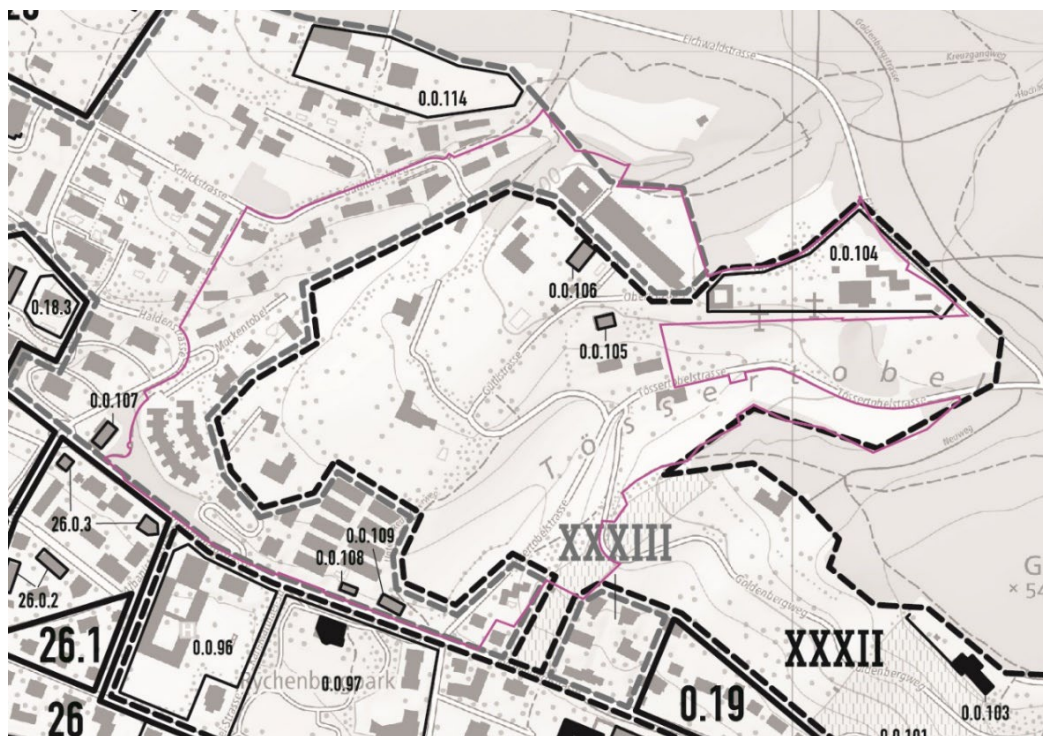
Das **Reptilieninventar** des Kantons Zürich verzeichnet im Quartierplanperimeter das Inventarobjekts Nr. 2.1 »Rebberg«. Das Vorkommen der Zauneidechse (Rote Liste-Art) und der

Mauereidechse ist hier nachgewiesen. Alle Reptilienarten sind nach Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Das Objekt gehört zu den schützenswerten Lebensräumen nach Art. 18 Abs. 1 bis NHG. Vorhandene Strukturen im Reptilieninventarobjekt sind möglichst zu erhalten oder angemessen zu ersetzen.

Im **Baumkataster** der Stadt Winterthur sind einzelne Bäume und Baumgruppe eingangs Mockentobel und entlang des Anwesens Reinhart aufgeführt. Unter Schutz steht die Baumallee im nördlichen Abschnitt der Gütlistrasse.

Das **Inventar schutzwürdiger Bauten** führt zwei Objekte von kommunaler Bedeutung, nämlich den Dépendence Bau Oberes Alpgut und südlich davon das Objekt ohne Namen. Kommunal geschützt sind das Einfamilienhaus Hedinger, das ehemalige Vielzweickbauernhaus, die Alte Musikschule sowie die Ehemalige Trotte an der Rychenbergstrasse. Geschützt ist unterdessen auch der Architekturgarten der ehemaligen Villa Sulzer (siehe weiter unten). Im überkommunalen Inventar (Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung) verzeichnet sind das Ensemble Villa Georg Reinhart sowie die Villa Reinhart an der Tössertobelstrasse.

Das Gebiet des Quartierplans Gütli ist im **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)** aufgeführt als Bestandteil zweier ausgedehnter Umgebungszonen (U-Zo):



- Südhang des Lindbergs, steiles Gelände mit Reben, Rebhäuschen und Spazierwegen am Golden- und Süsenberg sowie bis zum Mockentobel sich ausdehnendes Wiesengelände mit wenigen, locker verteilten Wohnhäusern, wichtiger Ortshintergrund von Winterthur (U-Zo XXXII, Erhaltungsziel a).

- Wohnbebauung am südlichen Hang des Lindbergs, meist oberhalb der Rychenbergstrasse, lockere Anordnung von mehrheitlich ein- und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern von unterschiedlicher Gestalt in kleinen Gärten, teil dicht bebaut durch jüngere mehrgeschossige Wohnblöcke mit Flachdach v.a. 2. Hälfte 20. / Anfang 21. Jahrhundert (U-Zo XXXIII, Erhaltungsziel b).

Die Grenze zwischen XXXII und XXXIII verläuft teilweise entlang des Mockentobelbachs, das Kerngebiet des Quartierplans befindet sich im nordwestlichen Bereich der U-Zo XXXII.

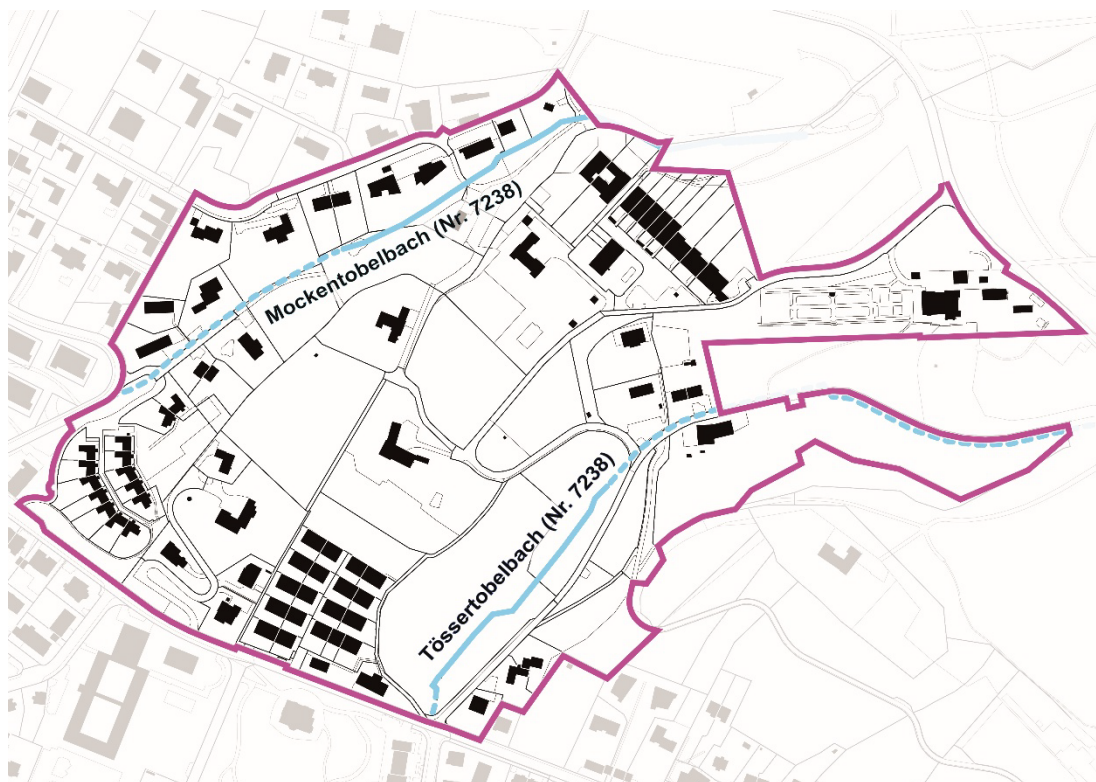
Von besonderer Bedeutung für den Quartierplan Gütli ist die **historische Gartenanlage der ehemaligen Sulzer-Villa** (Gütlistrasse 21). In den 70er Jahren stand das Anwesen lange leer und der Garten verwilderte zusehends. 1976 beantragte Georg Sulzer-Schwarzenbach den Abbruch der Villa mit der Begründung, dass das Anwesen nicht mehr den damaligen Wohnstandards entspreche und die immensen Räumlichkeiten die Bewohnbarkeit erschweren würden. Der Antrag wurde innerhalb der Stadtverwaltung kontrovers diskutiert, befand sich doch das Wohnhaus weitgehend im ursprünglichen Zustand. Dem Abbruch gaben Bauausschuss und Stadtrat schliesslich statt, mit der Auflage, dass die Gartenanlage erhalten werden müsse. Auf eine formelle Unterschutzstellung des Gartens wurde jedoch verzichtet.

Von der Stadt (Departement Technische Betriebe / Stadtgrün) wurde im Rahmen des Quartierplanverfahrens ein Gutachten zur Gartenanlage in Auftrag gegeben. Die entsprechende **Schutzwertbeurteilung «Garten Oberes Alpgütli - Gütlistrasse 21»** liegt seit 22. März 2017 vor. Der Autor kommt darin zum Schluss, dass sich die Gartenanlage generell in einem guten Zustand befindet und ein wertvolles und zugleich selten gewordenes Zeugnis eines auf Repräsentation angelegten Architekturgartens ist. Im Plan «Schutzwürdigkeit» sind die materiell und konzeptionell schützenswerten oder konzeptionell schützenswerten Elemente bezeichnet.

2.4 Gewässer- und Hochwasserschutz, Naturgefahren

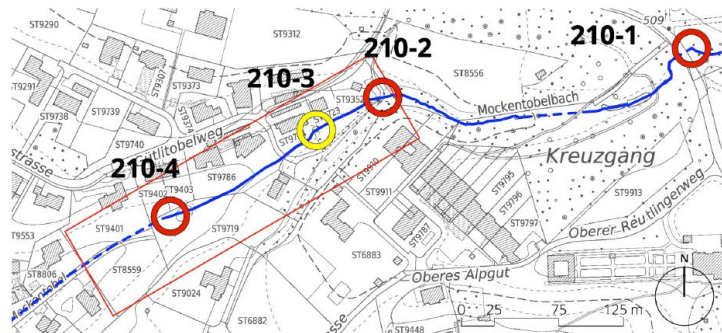
Innerhalb des Quartierplanperimeters befinden sich **zwei öffentliche Gewässer**. Im südlichen Bereich durchquert der **Tössertobelbach** (Nr. 7239) teils eingedolt, teils offen das Betrachtungsgebiet. Der Quartierplan löst bezüglich Tössertobelbach kein eigentliches Bachprojekt aus.

Das öffentliche Gewässer **Mockentobelbach** (Nr. 7238) entspringt im Gebiet «Ischluss», fliesst durch das Gebiet Kreuzgang und quert das Quartierplangebiet Gütli mehrheitlich offen bis zum Wasserrechtsweiher. Vom Weiher fliesst der Mockentobelbach eingedolt weiter Richtung Westen bis zur Haldenstrasse, wo das öffentliche Gewässer endet. Danach wird das Wasser in einen Vorfluter der Eulach geführt.



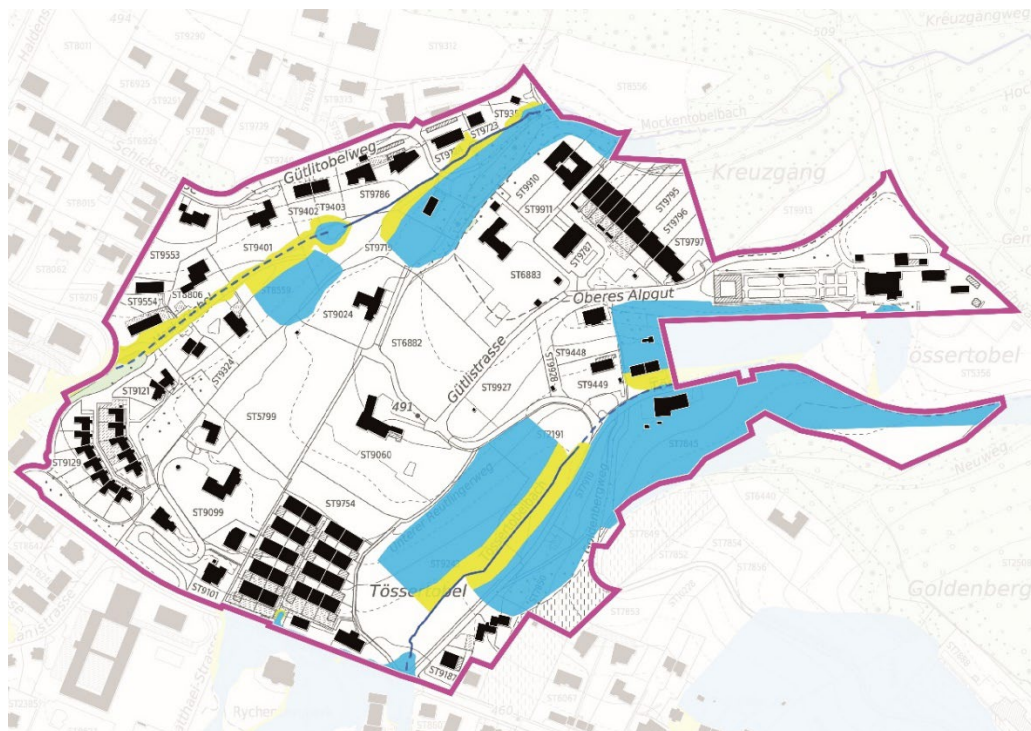
Als Hochwasserschutzziel muss das Gerinne innerhalb des Siedlungsraums ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) unter Berücksichtigung eines Freibords (50 cm) schadlos ableiten können. Als Hochwasserschutzdefizite werden beim Mockentobelbach vier Schwachstellen aufgeführt. Im Rahmen des Bachprojekts besteht vor allem Handlungsbedarf bezüglich der Schwachstelle 210-4.

- Schwachstelle ab HQ30
- Schwachstelle ab HQ300



Mockentobelbach und Weiher werden aus ökologischer Sicht als lokal bedeutend eingestuft. Der Weiher ist ein Laichgewässer für Frösche. Amphibien gehören nach Art. 20 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu den geschützten Arten.

Innerhalb des Quartierplanperimeters besteht an verschiedenen Stellen eine **mittlere Gefährdung (blau)** durch **Massenbewegungen**. Es handelt sich grösstenteils um steile Hanglagen in grossflächigen Freihaltezonen im Tössertobel sowie um Nordhanglagen im Mockentobel.

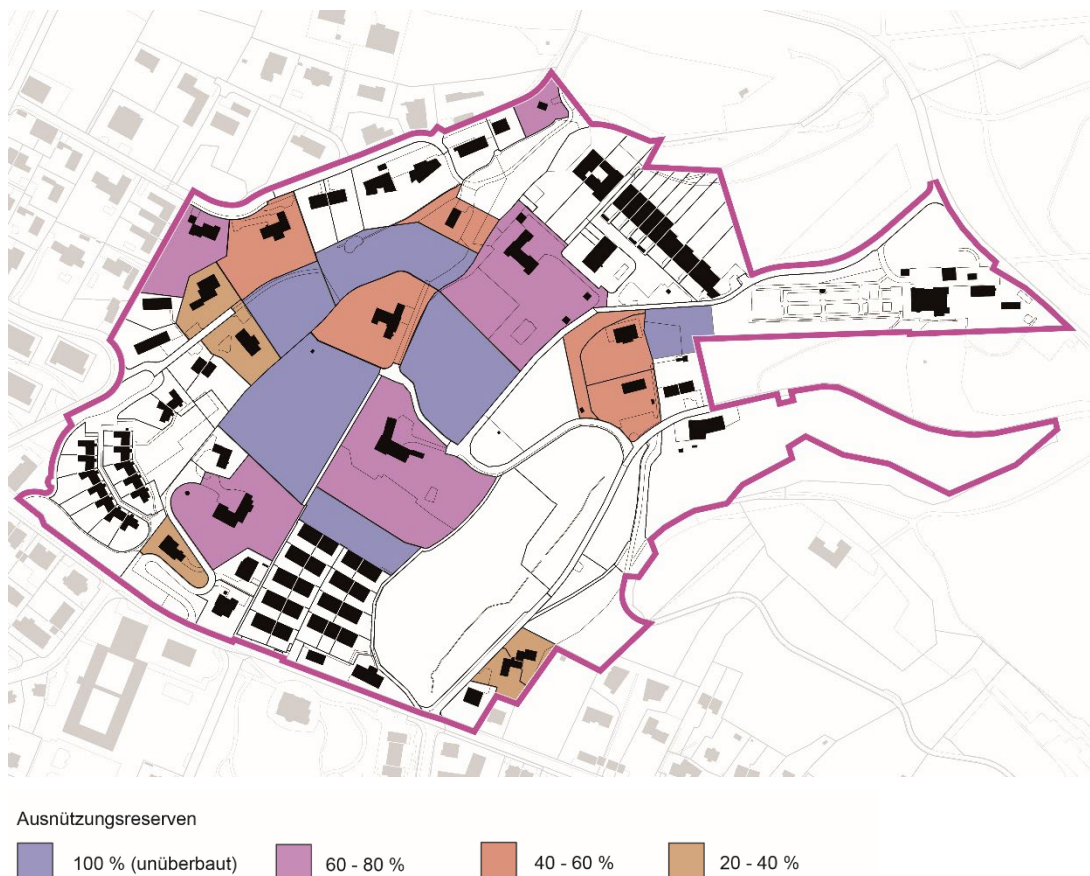


3 Erschliessungssituation

Eine wesentliche Änderung der Rahmenbedingungen ergab sich im Laufe des Quartierplanverfahrens durch die **Einführung der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV, in Kraft seit 1. Juni 2020)**. Durch den Wechsel von den «Normalien über die Anforderungen an Zugängen (Zugangsnormalien)» zur VErV können mit geringeren Strassenquerschnitten mehr Wohneinheiten erschlossen werden. Diese neuen Rahmenbedingungen sind in die Überarbeitung des Quartierplans bzw. der entsprechenden Strassenprojekte eingeflossen. Für dicht besiedelte Siedlungsteile, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sind, können die Höchstwerte (Klammerwerte) gemäss § 10 Abs. 3 VErV festgelegt werden. Ein entsprechender Beschluss des Stadtrates liegt vor (SR.22.105-1).

Der umfangreiche Perimeter des Quartierplans ergibt sich einerseits aus der Erschliessungssituation Strassen und Wege, andererseits auch durch den Handlungsbedarf Kanalisation.

3.1 Entwicklungspotenziale



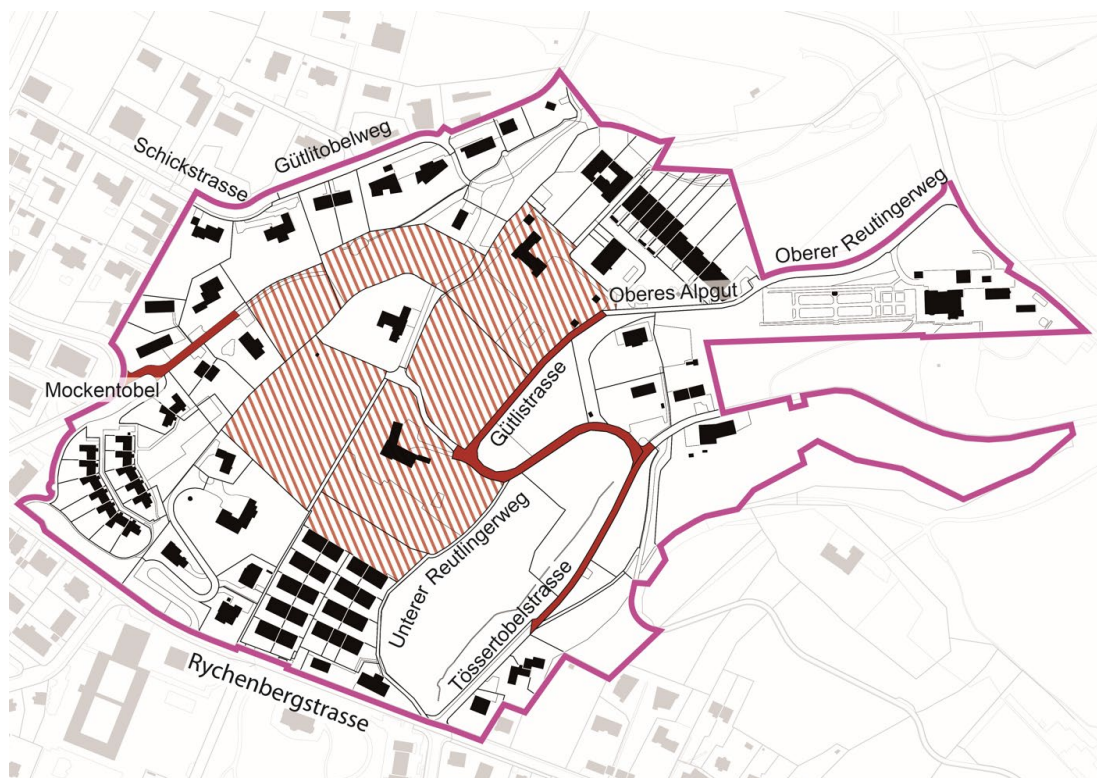
Aus oben abgebildeten Reserven ergeben sich in einer ersten Hochrechnung die Potenziale an zusätzlichen Personen im Quartierplangebiet. Bei einem Vollausbau könnte insgesamt mit rund 270 Bewohnerinnen und Bewohnern gerechnet werden.

Zone W2/1.0 / Zone W2/1.2

Ausnutzungs- reserven	massgebliche Grundstücksfläche in m ²	Personen IST	Personen bei Vollausbau	Personen insgesamt
20 – 40 %	- / 5441	16	- / 23	23
40 – 60 %	5815 / 6044	25	32 / 24	56
60 – 80 %	7630 / 14'464	20	17 / 74	91
100 %	8625 / 11'516	0	28 / 70	98
		61	77 / 191	268

3.2 Strassen und Fusswege

Zu Beginn des Quartierplanverfahrens waren noch die Zugangsnormen zu berücksichtigen, unterdessen bildet die VERV die rechtliche Grundlage.



Grundstücke mit Handlungsbedarf



Strassenabschnitt mit
Handlungsbedarf

Die **Tössertobelstrasse** stellt als öffentliche Strasse die Basiserschliessung für den südöstlichen Quartierplanperimeter dar. Zudem dient sie der Erschliessung des Restaurants Goldenberg sowie des Naherholungsgebietes Bäumli samt Fitnessparcours Lindberg.

Im nördlichen Abschnitt besitzt die Tössertobelstrasse eine Fahrbahn-Ausbaubreite von rund 4.40 m und eine dazugehörige Vermarkungsbreite von 4.20 bis 4.45 m.

Im südlichen Abschnitt bis zur Einmündung in die Rychenbergstrasse ist die Fahrbahn auf rund 4.35 m ausgebaut und westlich mit einem 2 m breiten Trottoir ausgerüstet. Die Vermarkungsbreite variiert hier zwischen 6.25 und 7.00 m.

An der Tössertobelstrasse bestehen rechtskräftige Verkehrsbaulinien aus dem Jahre 1931. Sie verlaufen grösstenteils in der Freihaltezone und sind offensichtlich überdimensioniert.

Die Tössertobelstrasse erfüllt im nördlichen Abschnitt die Anforderungen der VErV nicht. Seit September 2023 gilt auf der Tössertobelstrasse Tempo 30. Gemäss Schreiben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ARE vom 28. März 2025 an die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz bestehen zwei Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Tössertobelstrasse. Wird Tempo 30 beibehalten, ist die Verlängerung des Trottoirs erforderlich. Wird auf die Trottoirverlängerung verzichtet, ist die Einführung einer Begegnungszone mit Tempo 20 erforderlich.

Die **Gütlistrasse** ist eine Privatstrasse und im Eigentum der Grundeigentümer:innen der Liegenschaften Oberes Alpgut. Für an die Strasse angrenzende Baugrundstücke sind im Grundbuch Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eingetragen. Teils sind diese Dienstbarkeiten mit starken Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke verbunden.

Die Ausbaubreite des ersten Teilstückes ab der Tössertobelstrasse beträgt rund 4.0 bis 4.6 m, die dazugehörige Vermarkungsbreite beträgt 5.20 bis 6.00 m.

Im oberen, d.h. nördlichen Abschnitt ist die Strasse auf eine Breite von rund 3.40 m ausgebaut und wird durch die geschützten Baumreihen (Baumallee) gesäumt. In diesem Abschnitt beträgt die Vermarkungsbreite 4.30 bis 4.70 m. Dieses Stassen-Teilstück wird mittels Lichtsignalanlage einspurig betrieben.

Im unteren, südlichen Abschnitt genügt dieses Strassenteilstück teils nicht den Anforderungen. So ist die Fahrbahnbreite bei den Kreuzungspunkten (in den Kurven) ungenügend und die Strasse in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Im oberen, d.h. nördlichen Abschnitt reicht die Strasse gerade aus, Erweiterungen für Fussgängerinnen und Fussgänger sind aufgrund der geschützten Allee nicht möglich.

Durch die VErV können neu bis zu 100 Wohneinheiten über einen Zufahrtsweg erschlossen werden. Bei der Erschliessung von Gebieten, die im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes stehen, oder bei anderen überwiegenden öffentlichen Interessen (VErV Art. 6 Abs. 1 lit. b) können die Anforderungen an die Erschliessung reduziert werden.

Der Weg „Oberes Alpgut“ dient als Fusswegverbindung zwischen der Gütlistrasse und dem Reutlingerweg. Beide Strassenteilstücke, **Oberes Alpgut** und **Oberer Reutlingerweg**, bilden ein Grundstück, welches im Eigentum der Stadt Winterthur ist und somit zum öffentlichen Strassen- und Fusswegnetz gehört.

Für die heutige Funktion sind beide Teilstücke (Oberes Alpgut: Ausbau 3.15 m, Vermarkung ca. 3.30 m / Oberer Reutlingerweg: ca. 4.50 m) ausreichend. Es werden auch künftig nicht mehr Wohneinheiten über diese Wege erschlossen.

Der **Untere Reutlingerweg** ist ein bekiester Fussweg, welcher örtlich steil und mit Stufen versehen ist. Die Vermarkungsbreite beträgt rund 2.0 bis 2.5 m. In der heutigen Form wirkt er als Wanderweg und nicht als Fusswegerschliessung.

Die **Strasse „Mockentobel“** ist eine chaussierte Privatstrasse und im Eigentum der Grundeigentümer:innen der angrenzenden Liegenschaften. Für die Baugrundstücke zwischen dem nordöstlichen Strassenende und dem Gütlibelweg sind im Grundbuch Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eingetragen. Die Ausbaubreite der Strasse Mockentobel beträgt rund 5.0 m. Am Ausbauende ist kein Kehrplatz nach gültigen Normalien vorhanden. Von Seiten Stadt erfolgt kein Strassenunterhalt und auch keine Kehrlichtabfuhr bis zu den einzelnen Liegenschaften.

Für die heutige Funktion ist diese Strassenerschliessung ausreichend. Künftig werden mehr Wohneinheiten darüber erschlossen, sodass Ausbaubreite und -standard und allenfalls der Fussgängerschutz anzupassen sind.

Die **Schickstrasse** besitzt Ausbaubreiten von 5.50 m (Fahrbahn) und 2.00 m (Trottoir) und befindet sich im Eigentum der Stadt Winterthur. Sie wurde nur wegen einer allfälligen Anpassung des Gütlibelweges in den Quartierplanperimeter aufgenommen.

Der **Gütlibelweg** wurde vor rund 22 Jahren zur Erschliessung der angrenzenden Grundstücke ausgebaut und der Stadt Winterthur ins Eigentum als öffentliche Strasse abgetreten. Er weist Ausbaubreiten der Fahrbahn von 4.50 und 5.50 m auf und besitzt keinen Fussgängerschutz.

Für ihre heutige Funktion ist diese Strassenerschliessung ausreichend. Es werden künftig nicht mehr Wohneinheiten darüber erschlossen.

3.3 Kanalisation

Allgemein

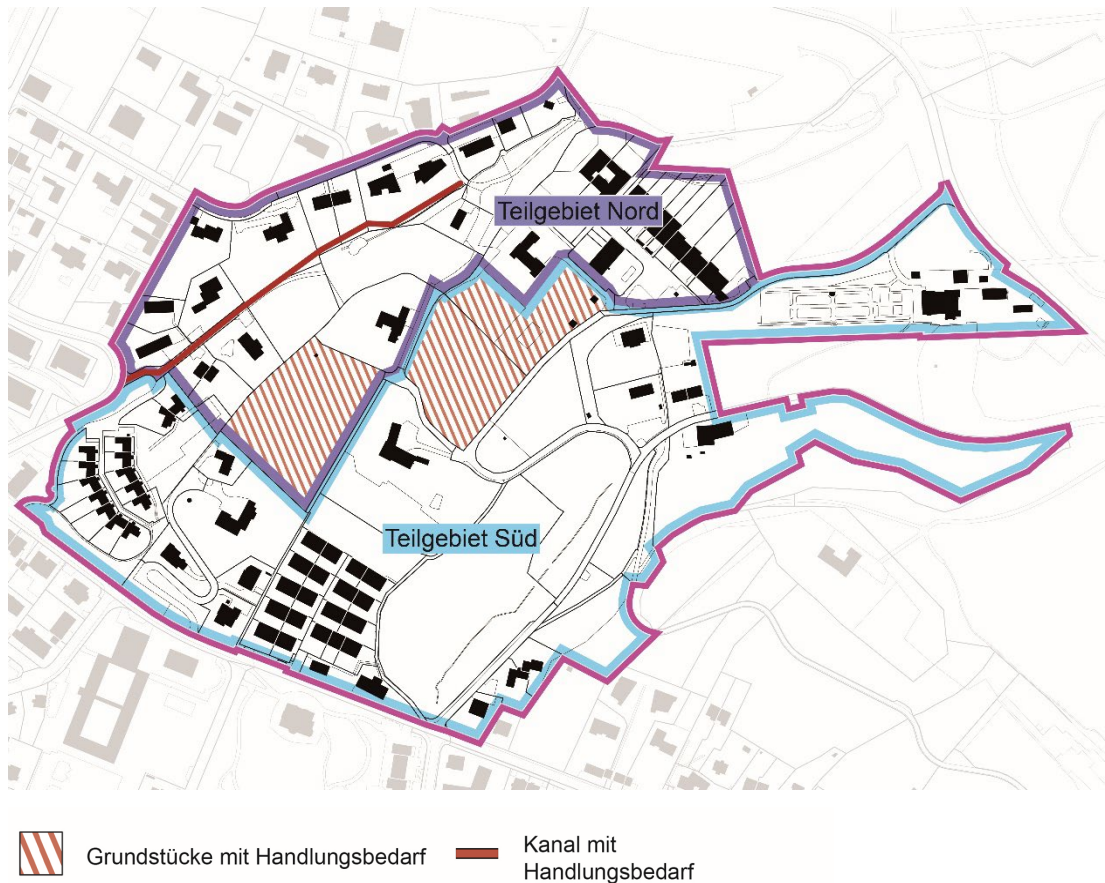
Das Gebiet Gütlistrasse / Mockentobel wird gemäss rechtskräftigem Generellen Entwässerungsplan GEP der Stadt Winterthur im Trennsystem entwässert. Als Vorflut für das Schmutzwasser dienen die öffentlichen Kanalisationen in der Halden- und Rythenbergstrasse.

Als Vorflut für das Meteorwasser (Regenabwasser) dienen die beiden öffentlichen Gewässer Tössertobelbach und Mockentobelbach. Gemäss Gefahrenkarte weisen beide öffentlichen Gewässer diverse Schwachstellen auf. Beim Mockentobelbach ist deshalb, koordiniert mit dem Quartierplan, ein Hochwasserschutzprojekt in Bearbeitung. Der Tössertobelbach verläuft mehrheitlich in der Freihaltezone und weist kaum Gefährdungspotential für die Baugebiete im Quartierplan auf. Deshalb wurde hier seitens Stadt auf die Erarbeitung eines Hochwasserschutzprojektes verzichtet.

Teilgebiet Süd

Entlang (ausserhalb) der Tössertobelstrasse existiert eine öffentliche Kanalisation aus dem Jahr 1957 (NW 300 mm). An diese Leitung ist sämtliches Schmutzwasser der Liegenschaften im **Tössertobel** (Tössertobelstrasse sowie südlicher Teil Gütlistrasse) angeschlossen. Im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Tössertobelstrasse beabsichtigt die Stadtentwässerung, diese bald 70-jährige Leitung neu innerhalb der Strasse zu bauen. Diese Massnahme erfolgt ausserhalb des Quartierplanverfahrens.

Das Meteorwasser der Liegenschaften entlang der Tössertobel- und der Gütlistrasse ist an den Tössertobelbach (öffentliches Gewässer) angeschlossen. Koordiniert mit dem Bauprojekt «Instandsetzung Gütlistrasse» soll die Strassenunterquerung erneuert und das Rohkaliber an die berechneten Abflusszahlen angepasst werden (Drittprojekt).



Teilgebiet Nord

Im **Mockentobel** verläuft eine private Kanalisation mit der Nennweite 150 mm aus dem Jahre 1976. An diese Leitung ist sämtliches Schmutzwasser der Liegenschaften im Mockentobel, vom tiefliegenden Teilstück des Gütlibelweges und der ganzen Überbauung „Oberes Alpgut“ angeschlossen (Total rund 30 Liegenschaften). Während der Zustand gemäss den durchgeführten Kanal-TV-Aufnahmen mangelhaft ist, dürfte die Abflusskapazität aktuell knapp genügen. Für zusätzliche Anschlüsse und im Hinblick auf eine Übernahme durch die Stadt muss die Leitung neu und mit einem grösseren Kaliber (min. 250 mm) erstellt werden.

Aufgrund der Bestrebungen, private Sammelleitungen (Leitung mit mindestens zwei angeschlossenen Liegenschaften) ins öffentliche Eigentum zu übernehmen, ist die Übernahme der gesamten Basis-Kanalisationerschliessung im Rahmen des Quartierplanverfahrens angezeigt.

Das Meteorwasser der Liegenschaften im Teilgebiet „Nord“ ist an den Mockentobelbach (öffentliches Gewässer) angeschlossen.

Die Grundstücke entlang der Rychenbergstrasse sind von den Massnahmen nicht betroffen.

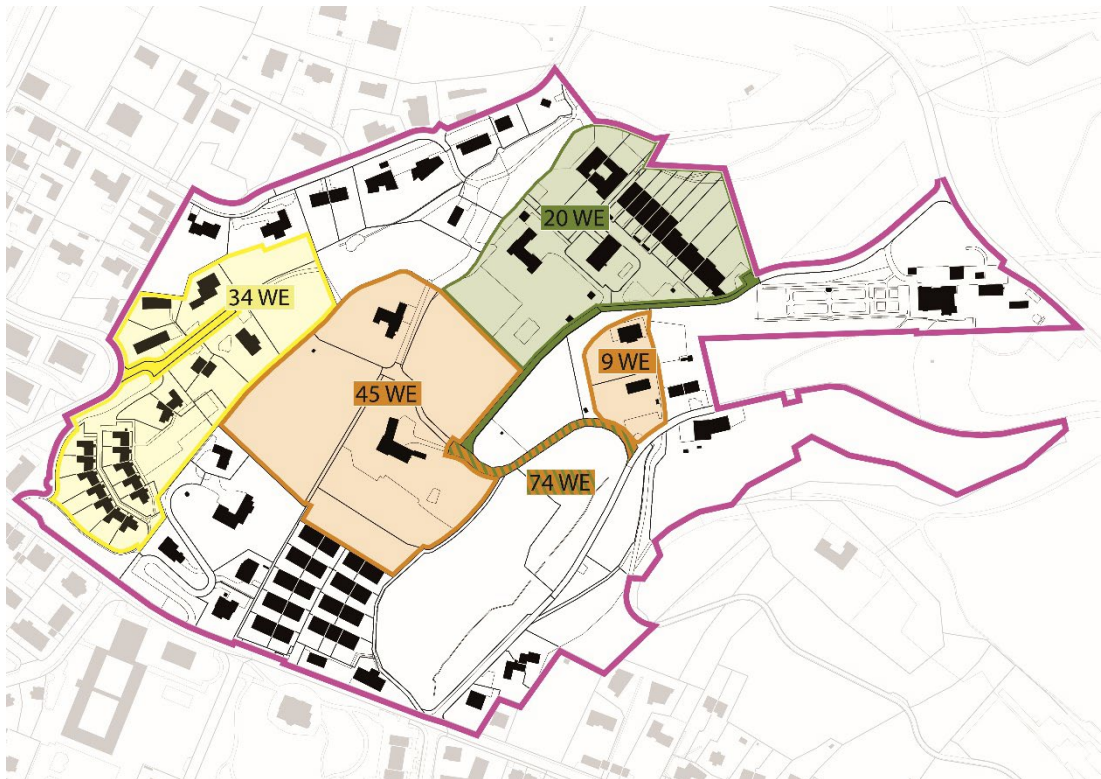
3.4 Übrige Erschliessung

Für die vollständige Gebietserschliessung müssen sämtliche Werke (Stadtwerke **Wasser und Elektrizität**, **Swisscom** und **Cablecom/Sunrise**) ihre Anlagen im Bereich der Strassenausbauten ergänzen oder erneuern. Zusätzlich benötigt Stadtwerk im Gebiet Gütlistrasse / Stichstrasse eine **Trafostation**.

Innerhalb des Quartierplanperimeters besteht teilweise eine **Gasversorgung** mit Gasleitungen im Mockentobel, im Gütlibelweg sowie in der Tössertobelstrasse. Die Gasversorgung steht vor grossen Veränderungen. Gemäss kommunalem Energieplan der Stadt Winterthur soll Gas als Gebäudewärme durch erneuerbare Energien abgelöst werden. Die Gasversorgung wird daher schrittweise bis 2040 zum grössten Teil stillgelegt. Die Ergänzung des Gasversorgungsnetzes im Gebiet des Quartierplans ist folglich nicht zu erwarten. Bei örtlichen Konflikten mit den Netzausbauten der anderen Werke, kann es auch zu Teil-Gasnetz-Stilllegungen kommen.

4 Überlegungen zu Bebauung und Erschliessung

Für die Berechnung der Wohneinheiten mit ungenügender strassenseitiger Erschliessung wurde das theoretisch maximal mögliche Bauvolumen gemäss BZO ermittelt. Dabei wurde für die Zone W2/1.2 ein Volumenbedarf von 630 m³ pro Wohneinheit und die Zone W2/1.0 ein Bedarf von 760 m³ pro Wohneinheit angenommen. Diese Werte entsprechen dem durchschnittlichen Bauvolumen pro Wohneinheit in den jeweiligen Zonen der Stadt Winterthur. Für die Bemessung der Erschliessungsstrassen mit Defizit wurden die maximal möglichen Wohneinheiten je Strassenabschnitt zusammengezählt (vgl. nächste Abbildung und Anhang A1).



Gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (§ 10 Abs. 3 und 4 sowie Anhang 1: Technische Anforderungen an Zufahrten) kann bei der Erschliessungskategorie «Zufahrtsweg» mit einem Höchstwert (Klammerwert) von maximal 100 Wohneinheiten gerechnet werden. Der Stadtrat Winterthur hat dies generell so beschlossen (SR.22.105-1). Die oben errechnete Gesamtzahl von 74 Wohneinheiten liegt in diesem Range, d.h. die Gütliststrasse wird als Zufahrtsweg definiert. Die Tössertobelstrasse gilt hingegen als Zufahrtsstrasse 1 mit einer durchgängigen Fahrbahnbreite von mindestens 4 Meter.

Im Rahmen der Budgetdebatte am 9. Dezember 2025 hat das Stadtparlament mit 43 : 14 Stimmen den Planungskredit für die Tössertobelstrasse gestrichen (Parl. -Nr. 2025.110). Verknüpft wurde dieser Entscheid mit der Forderung, auf die vorgesehene Verlängerung des Trottoirs an der Tössertobelstrasse zu verzichten. Der Beschluss des Stadtparlaments gibt nun

die Richtung vor, nämlich die Einführung einer Begegnungszone mit Tempo 20. Dazu braucht es eine entsprechende Verkehrsanordnung. Die entsprechende Verkehrsanordnung wird koordiniert mit der Rekursauflage des Quartierplans und der Eröffnung der Einspracheentscheide zu den Strassenprojekten publiziert.

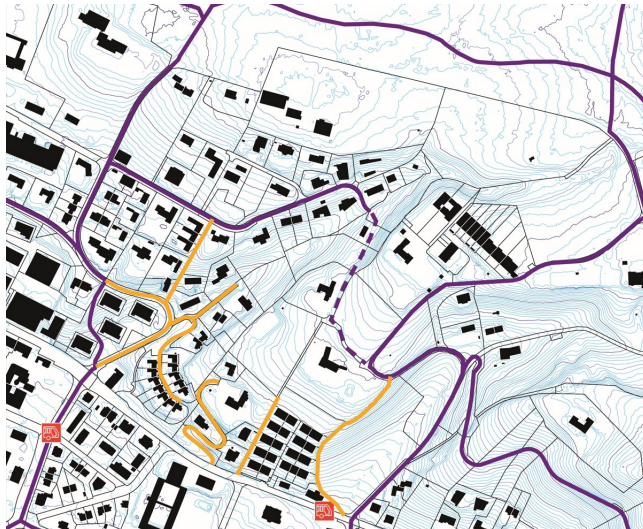
Eine Ausweichstelle für die Begegnung von Lastwagen und Personenwagen wird mittels Dienstbarkeit auf städtischem Grund sichergestellt (vgl. Technischer Bericht, Seite 12).

Die nachfolgende Übersicht differenziert die bestehenden Reserven im Kerngebiet des Quartierplans und im Mockentobel, für welche die bestehende Infrastruktur (Erschliessung Strasse und Kanalisation) nicht genügt. Eingeschränkte Reserven bestehen auf Parzelle ST6883 aufgrund der Unterschutzstellung des Architekturgartens sowie auf Parzelle ST9060, auf welcher eine BaubeschränkungsDienstbarkeit lastet. Die schraffierten Parzellen werden nicht überbaut und müssen somit im Rahmen des Quartierplans nicht erschlossen werden. Auf Wunsch der Miteigentümerschaft betrifft dies die grössere Parzelle im Mockentobel (ST9719) sowie die kleine, rechteckige Parzelle, für die bereits eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Stadt besteht. Auf Antrag der jeweiligen Eigentümerschaften sollen schliesslich die grünen Flächen in die angrenzenden Freihaltezonen überführt werden.



4.1 Erschliessungsvarianten

Fuss- und Wanderwege



Bereits bestehende Wege führen aus dem Quartierplangebiet Richtung Stadt bzw. zu den Bushaltestellen. Die Fusswegverbindung Tössertobel – Mockentobel ist aufgrund von Topografie und Wald kaum normgerecht umzusetzen (vgl. Kap. 6.1).

Fusswegnetz

- Festlegung kommunaler und kantonaler Richtplan
- - - fehlende Fusswegverbindung
- bestehendes öffentliches und halböffentliches Fusswegnetz

Variante 1a Erschliessung vollständig über Bauzonen



Die Gütlistrasse im Osten führt über Freihaltezonen, im Nordosten befindet sich Wald. Die einzig mögliche Erschliessung vollständig über Bauzonen müsste über das Mockentobel erfolgen. Variante 1a zeigt die Erschliessung als Fortführung der Schickstrasse / des Gütliobelwegs.

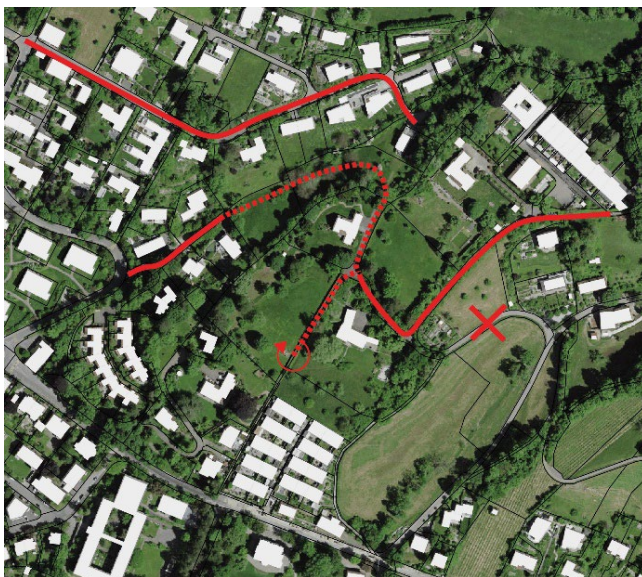
Verbindungen Strassen

- Erschliessung: Bestehend
- - - Neu oder Ertüchtigung
- ⬢ Wendemöglichkeit



Ohne massive landschaftliche Eingriffe (Wald auf steiler Böschung, Gewässer) und Enteignung bestehendes Gebäude ist eine Erschliessung über den Gültitobelweg nicht denkbar. Aufgrund dieser Engpasssituation kommt eine vollständige und alleinige Erschliessung des Kernbereichs Quartierplan Gülti mit dieser Variante kaum in Betracht.

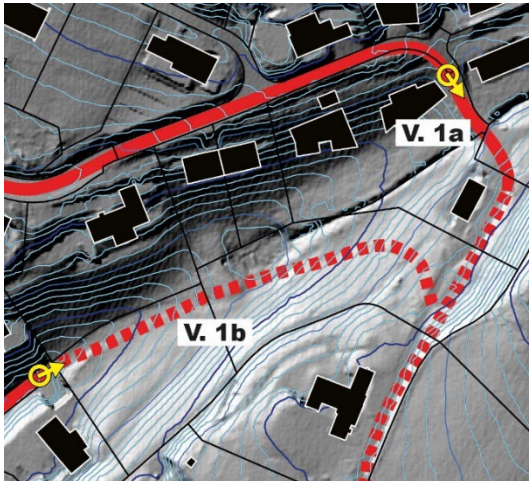
Variante 1b Erschliessung vollständig über Bauzonen



Die zweite (theoretische) Möglichkeit, das Kerngebiet des Quartierplangebiets vollständig über Bauzonen zu erschliessen, wäre über eine Erweiterung der Stichstrasse Mockentobel. Auch hier mit massiven landschaftlichen Eingriffen (Gewässer, sehr steiles Gelände, nicht stabiler Hang, vgl. Kap. 3.4). Die für diese Variante notwendige Schlüsselparzelle ST9719 soll zudem nach Entscheid der Miteigentümerschaft nicht überbaut und somit auch nicht erschlossen werden (vgl. Kap. 6.4).

Verbindungen Strassen

- Erschliessung:
Bestehend
- Neu oder Ertüchtigung
- ↻ Wendemöglichkeit



Es bestehen lediglich zwei (theoretische) Möglichkeiten, das Kerngebiet des Quartierpangebiets vollständig über Bauzonen zu erschliessen. Spätestens der Augenschein vor Ort schliesst beide Varianten aus. Bei V. 1a besteht eine Engstelle mit Konfliktpunkten Topografie und Wald, bei V. 1b bestehen Konfliktpunkte mit Gewässer und Topografie (steile, instabile Hangsituation).



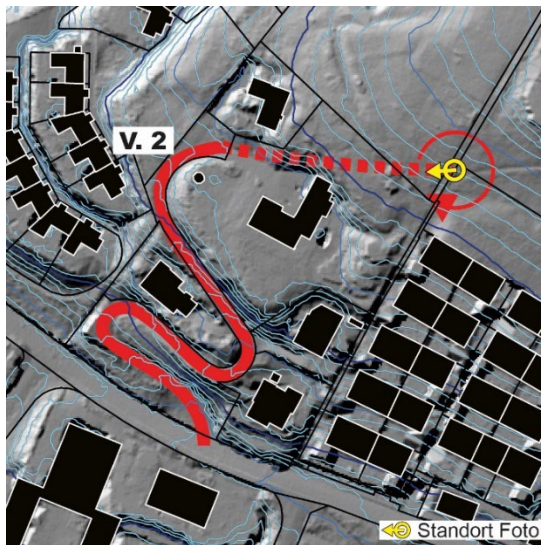
Variante 2 Erschliessung Gütli Süd direkt über Rychenbergstrasse



Die Erschliessung des Kerngebiets Gütli erfolgt im nördlichen Bereich über die bestehende Tössertobel-/ Gütlistrasse. Der südliche Bereich wird direkt an die Rychenbergstrasse angebunden. Es handelt sich auch hier um steiles Gelände mit einer Strasse, die nicht ohne weiteres ausgebaut werden kann (zumindest nicht ohne starke landschaftliche Eingriffe). Probleme würde zudem der Einmünder von der Privatstrasse in die Rychenbergstrasse bereiten (Einlenker, Sichtberme).

Verbindungen Strassen

- Erschliessung:
Bestehend
- Neu oder Ertüchtigung
- ↻ Wendemöglichkeit



V. 2: Standort nördlich Treppe; gut sichtbar ist der Höhenunterschied auf kurze Distanz

Die bestehende Erschliessung verläuft im steilen Gelände. Die letzten zusätzlichen Meter hätten es in sich. Der aktuelle Ausbau der Privatstrasse genügt heute nur teilweise den Anforderungen einer öffentlichen Erschliessung (Einlenker, Sichtberme).

Variante 3a Erschliessung Stand 1. Grundeigentümersversammlung



Das Kerngebiet wird über die Tössertobel-/Gütliststrasse erschlossen. Eine Stichstrasse führt zum südlichen Bereich. Auf Seite Mockentobel wird die bestehende Stichstrasse verlängert, um das Grundstück im Miteigentum (ST9719) zu erschliessen. Diese Grundstruktur der Erschliessung bleibt in der nachfolgenden Bestvariante erhalten.

Verbindungen Strassen

- Erschliessung: Bestehend
- Neu oder Ertüchtigung
- ↻ Wendemöglichkeit

Variante 3b Erschliessung Kerngebiet in zwei Etappen



Auf Seite Mockentobel ist eine Verlängerung der bestehenden Stichstrasse nicht erforderlich, nachdem die Miteigentumschaft auf eine Überbauung ihres Grundstücks verzichtet. Im Kerngebiet wird das Strassenprojekt Gütlistrasse in eine 1. und 2. Etappe unterteilt, d.h. der Realisierungszeitpunkt der beiden Etappen kann gestaffelt erfolgen.

Verbindungen Strassen

- Erschliessung: Bestehend, Neu oder Ertüchtigung
- ↻ Wendemöglichkeit
- - - - - 2. Etappe

Denkbar ist auch die Erschliessung der Grundstücke Volkart Stiftung und Volkart Invest direkt ab Gütlistrasse, wobei sich die Bebauung auf den nördlichen Bereich (ST9060) konzentrieren würde (vgl. Kap. 5.3 am Ende und Kap. 6.4)

4.2 Bewertung Erschliessungsvarianten

Kriterien	Variante 1a	Variante 1b	Variante 2	Variante 3a	Variante 3b
Direktheit / Adressierung	--	-	-	+	+
	Längere Zufahrt für zahlreiche Grundstücke, komplett neues Erschliessungssystem	Erschliessung ab Mockentobel, komplett neues Erschliessungssystem; Zufahrtslänge etwa gleichbleibend	Kernbereich QP von zwei Seiten erschlossen	heutiges, bekanntes Erschliessungssystem	heutiges, bekanntes Erschliessungssystem
Flächenbedarf	---	---	-	-	-
	300 Laufmeter neue Strasse	315 Laufmeter neue Strasse	125 Laufmeter neue Strasse	160 Laufmeter neue Strasse	160 Laufmeter neue Strasse
Baukosten	--	---	--	-	0
	Querung Mockentobel; Hanglage und Wald; Enteignung ST9785; Rückbau Teilstück Gütlistrasse	Neubau im Mockentobel; Hanglage und starke Steigung, mittlere Gefährdung Massenbewegung; Rückbau Teilstück Gütlistrasse	ab Rychenbergstrasse, problematischer Einmünder; neue Strasse auf ST9099 in steiler Hanglage, nur für wenige Wohneinheiten; Ausbau Gütlistrasse	Verlängerung Mockentobelstrasse; Ausbau Gütlistrasse und Strasse auf ST6302	Verlängerung Mockentobelstrasse; zurückhaltender Ausbau Gütlistrasse (1. Etappe); Stichstrasse zulasten angrenzender Grundstücke (2. Etappe)
Widerstand	--	--	--	--	-
	insbesondere Lindbergquartier sowie ST9785 und ST9024	insbesondere Mockentobel sowie ST9024	insbesondere Liegenschaften Rychenbergstrasse 79 bis 89	Eigentümerschaft ST5799, ST9024, ST6882	Wie 3a, stark abhängig von 2. Etappe
Rechtskonformität	--	---	--	-	-
	Gewässerraum Mockentobel; Strassenneubau mitten durch ST9785; Erschliessung über Bauzone	Gewässerraum Mockentobel auf einer Länge von etwa 125 Meter; Erschliessung über Bauzone	Verlängerung Mockentobelstrasse im Gewässerraum; Strassenneubau mitten durch ST9099	Verlängerung Strasse Mockentobel im Gewässerraum; Parzelle Gütlistrasse entspricht im unteren Teil den Anforderungen (Breite); Erschliessung über Freihaltezone	Verlängerung Strasse Mockentobel im Gewässerraum, Parzelle Gütlistrasse entspricht im unteren Teil den Anforderungen (Breite); Erschliessung über Freihaltezone

Landschaftl. Eingliederung	--	--	-	-	-
	unverhältnismässig starker Eingriff im Mockentobel	unverhältnismässig starker Eingriff im Mockentobel	Eingriff im Mockentobel mit Strassenverlängerung; weitere Eingriffe räumlich begrenzt	Eingriff in Mockentobel mit Strassenverlängerung; weitere Eingriffe räumlich begrenzt	Ertüchtigung Strasse Mockentobel, weitere Eingriffe räumlich begrenzt

Erfüllungsgrad: Hoch +++, Mittel ++, Tief + / Beeinträchtigung: Gering -, Mittel --, Stark --- (Referenz ist die heutige Situation; 0)

Fazit Erschliessungsvarianten

Variante 3a ist unterdessen überholt und nur noch der Vollständigkeit halber aufgeführt. Variante 3b schneidet trotz einzelner Schwächen im Quervergleich am besten ab. Die Erschliessung erfolgt zwar weiterhin über Freihaltezonen und nicht über eine Bauzone (wie Varianten 1a und 1b), dafür sind in der 1. Etappe die landschaftlichen Eingriffe, der Flächenbedarf für neue Strassenflächen sowie die Baukosten am geringsten. Zudem ist das Erschliessungssystem bekannt und im Vergleich zu allen anderen Varianten ist mit einer höheren Akzeptanz zu rechnen. Widerstand gegen die 2. Etappe wird es gleichwohl geben.

5 Quartierplan Gütli (1. Entwurf)

5.1 Erste Vorprüfung Kanton

Die Vorprüfung des Quartierplandossiers durch das 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 entweder eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) oder ein Verfahren nach Strassengesetz notwendig. Es liege im Ermessen der Stadt, welches der beiden Verfahren angewendet werden soll. Weiter wurde von Seiten Kanton auf verschiedene Punkte hingewiesen, welche im Rahmen der Überarbeitung des Quartierplans zu berücksichtigen sind:

- Der Technische Bericht hat Auskunft über die Resultate der Bebauungs- und Erschliessungsstudien zu geben (Bestvariante bzw. anzustrebende Quartierstruktur) (Vorprüfung Ziffer 2.1 und 2.2).
- Die Berechnungen der prozentualen Abzüge, Mehr und Minderzuteilung sowie des Geldausgleichs sind an verschiedener Stelle zu überprüfen und präzisieren (Ziffer 2.3 und 2.4).
- Die Erstellungskosten für Strassenausbau an der Tössertobelstrasse (Groberschliessung) dürfen nicht über das Quartierverfahren verrechnet werden (Ziffer 2.5).
- Die Rechtssituation betreffend Ablösung privatrechtlicher Dienstbarkeiten (Bauverbote etc.) ist genau abzuklären (Ziffer 2.6).
- Das Baulinien-Thema ist in die Quartierplanunterlagen zu integrieren (Ziffer 2.7).
- Verschiedene Auflagen betreffend Wald (Kap. 2.8) und Naturschutz (Ziffer 2.9) sind einzuhalten.
- Im Rahmen der Quartierplanerarbeitung ist zu prüfen, wie die Hochwassergefahr beseitigt werden kann (Ziffer 2.10).
- Das Wasserbauprojekt des Mockentobelbachs und der Quartierplan (Neuzuteilung) sind bezüglich der Gewässerparzelle abzustimmen (Ziffer 2.10).
- Um den Uferstreifen des Tössertobelbachs nicht oder möglichst wenig zu tangieren, ist zu prüfen, ob die Tössertobelstrasse auch teilweise (im Bereich der Verzweigung Gütlistrasse) in östlicher Richtung ausgebaut werden kann (Ziffer 2.10).

5.2 Erste Quartierplanversammlung

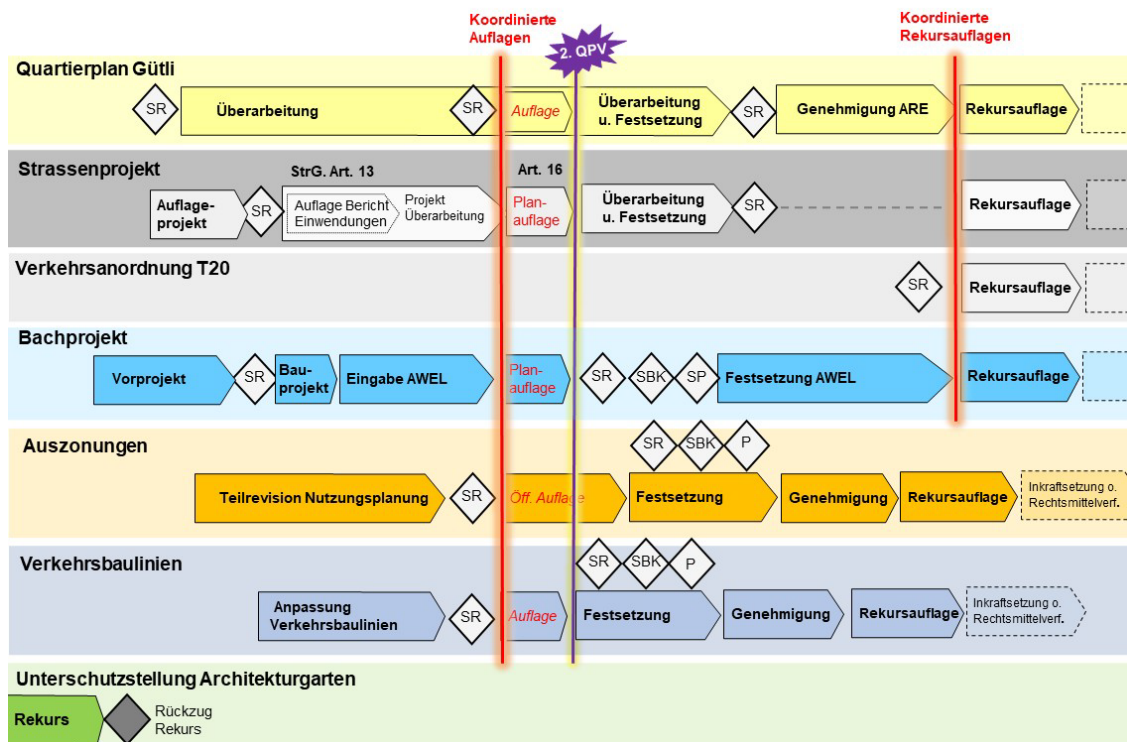
Die erste Quartierplanversammlung fand am 14. März 2018 statt. Anschliessend wurden durch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innert Frist von 30 Tagen insgesamt 124 Wünsche und Anregungen in 24 Schreiben geäussert.

Erwartungsgemäss betrafen viele Wünsche und Anregungen die Kostenverleger zu Strassen und Wegen, Kanalisation und Administrativkosten. Alle Direktbetroffenen äusserten sich zum

Gewässerprojekt Mockentobelbach und zur Ertüchtigung der Strasse Mockentobel. Auf Seite Tössertobel wurden viele Wünsche und Anregungen zur Ertüchtigung der Tössertobel- und Gütlistrasse vorgebracht.

5.3 Leitverfahren Quartierplan

Mit dem Quartierplan waren und sind weitere Verfahren verknüpft, insbesondere das Bachprojekt Mockentobelbach sowie das Strassenprojekt Tössertobel-/Gütlistrasse. Alle Verfahren sind im Hinblick auf die zweite Grundeigentümersammlung zu koordinieren:



Quartierplan Gültli, Koordination der Verfahren

Die geplanten **Auszonungen** betreffend zwei Teilparzellen, welche an Freihaltezonen im Tössertobel grenzen. Die Grundeigentümerschaften beantragen jeweils die Überführung (Auszonung) ihrer Teilparzelle von der zweigeschossigen Wohnzone W2/1.0 in die Freihaltezone. Es handelt sich dabei um ein separates Verfahren, welches parallel zum Quartierplanverfahren festgesetzt und genehmigt werden muss (siehe nachfolgend Kap. 8).

Der Kanton verlangt, dass die zu revidierenden **Baulinien** in einem separaten Baulinienvorhaben angepasst werden (siehe nachfolgend Kap. 9).

Die **Zerstörung des Architekturgartens** der ehemaligen Villa Sulzer löste ein Verfahren zur Unterschutzstellung der Gartenanlage aus (vgl. nachfolgendes Kapitel).

In seiner ersten Vorprüfung wies der Kanton darauf hin, dass ein **Strassenprojekt** nur nach Quartierplanverfahren im vorliegenden Fall nicht genüge und zusätzlich ein **Verfahren mit**

breiterer Mitwirkung notwendig sei. Die Stadt entschied sich für das Verfahren nach Strassengesetz (vgl. Kap. 5.1 oben).

Ohne konkretes **Bachprojekt** gelten auch im Rahmen des Quartierplans die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Für den Mockentobelbach wäre beidseits des Gewässers mit einem Uferstreifen von je 8 m und der Breite der Gerinnesohle zu planen. Durch das erarbeitete Gewässerprojekt kann der Gewässerraum deutlich enger gefasst werden.

Unterschutzstellung historische Gartenanlage ehemalige Sulzer-Villa

Die mutwillige Zerstörung der historischen Gartenanlage Gütlistrasse 21 am 23. Februar 2018 löste verschiedene Rechtsverfahren (vorsorgliche Schutzmassnahme, Unterschutzstellung, Rechtsmittelverfahren vor Baurekurs- und Verwaltungsgericht) aus, bis schliesslich die Beschwerde auf Antrag der neuen Eigentümerin Gütlistrasse 21 durch das Bundesgericht am 2. Juni 2021 abgeschrieben wurde.

Der Schutz umfasst die im Schutzplan farblich gekennzeichneten Anlagenteile, insbesondere die Wohnhauszufahrtsstrasse mit Lindenallee, den Parterregarten mit Delphin-Zierbrunnen und Eckpavillons mitsamt Balustrade sowie die Schwimmbadterrasse mit Schwimmbad. Die im Frühjahr 2018 teilweise abgebrochenen und im Schutzzumfang enthaltenen Sandsteinbalustraden sowie die beschädigten Natur- und Kunststeinfiguren wurden in der Zwischenzeit fachgerecht wiederhergestellt.

Ursprünglich geplanter öffentlicher Gestaltungsplan Gütli

Die ursprüngliche Idee, einen öffentlichen Gestaltungsplan über den Kernbereich des Quartierplans festzusetzen, wurde aus den folgenden Gründen aufgegeben:

Die Gartenanlage des Grundstücks ST6883 (gestrichelt) im nördlichen Bereich des Kerngebiets wurde unterdessen unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung gibt den Rahmen für eine künftige Bebauung vor (siehe oben). Die neue Eigentümerschaft wünscht, dass die künftige Entwicklung dieser Parzelle in der Regelbauweise erfolgt. Aus Sicht der Stadt soll die Qualitätssicherung über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Für die Grundstücke Volkart Stiftung und Volkart Invest (ST9060, ST9754, vgl. nachfolgende Grafik, gelbe Linie) wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche mögliche künftige Entwicklungen dieser Grundstücke aufzeigt. Eine Option wäre, die Bebauung auf den nördlichen Bereich zu konzentrieren und eine Erschliessung direkt ab Gütlistrasse zu realisieren. Voraussetzung dazu ist die Ablösung der Dienstbarkeit, welche auf der Parzelle ST9060 lastet (vgl. Kap. 6.4 und gleich nachfolgend). Auch hier soll die Qualitätssicherung über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.



Die Eigentümerschaft der Grundstücke ST5799, ST9024 und ST6882 steht einem Gestaltungsplan ablehnend gegenüber. Vorerst bestehen keine konkreten Entwicklungsabsichten, welche in einen (öffentlichen oder privaten) Gestaltungsplan einfließen könnten.

Runder Tisch zu Grundstück ST9060 der Volkart Stiftung

Insgesamt fanden drei Runde Tische (am 9. Juni und 23. Dezember 2023 sowie am 5. April 2024) statt mit Beteiligung von Familie Schütt und den Vertretern von Volkart und Stadt (Amt für Städtebau). Ziel war, eine einvernehmliche Lösung zur Überbauung des Grundstücks ST9060 Volkart Stiftung zu finden. Voraussetzung dazu ist die Ablösung der Dienstbarkeit, welche auf diesem Grundstück lastet.

Aus Sicht des Quartierplans bzw. der Stadt wurde folgende Variante favorisiert: Die Grundstücke von Volkart Stiftung und Volkart Invest werden «zusammengefasst» bzw. die Bebauung auf den nordöstlichen Bereich konzentriert, mit direkter Erschliessung ab Gütlistrasse. Ein von der Stadt in Auftrag gegebene «Machbarkeitsstudie light» diene als Ausgangspunkt der Verhandlungen.

Im Rahmen des zweiten Runden Tisches wurde die Bebauungsstudie, welche Volkart beim Architekturbüro Esch Sintzel in Auftrag gab, intensiv diskutiert und mit dem «Memorandum Dr. Schütt» abgeglichen. Am dritten Runden Tisch konnte keine Einigung über eine mögliche Bebauung des Grundstücks Volkart Stiftung erzielt werden.

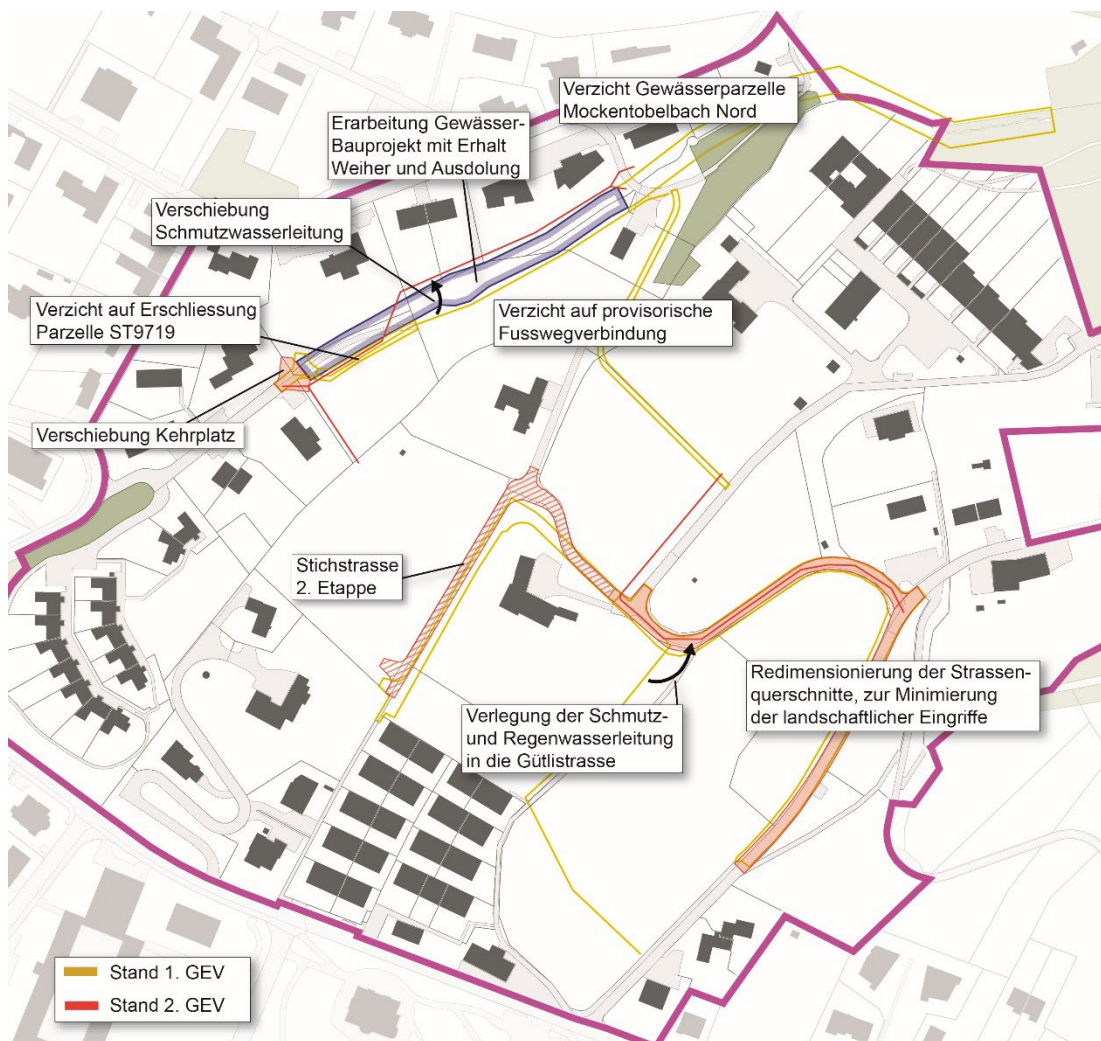
Zum Zeitpunkt der Aktenaufgabe zur 2. Quartierplanversammlung diene die Bebauungsstudie Esch Sintzel bzw. deren Variante MIDI als Grundlage für die Ablösung der auf dem Grundstück ST9060 lastenden Dienstbarkeit.

Nach Bereinigung der Begehren wird für die Entschädigungsbeurteilung nun nicht auf eine mögliche Wertsteigerung der bisher belasteten Parzelle abgestellt, sondern ausschliesslich auf den Minderwert der bisher berechtigten Parzelle infolge des Wegfalls der Baubeschränkung (vgl. Technischer Bericht, Kap. 7.3, sowie Bericht zu den Begehren).

6 Überarbeiteter Quartierplan Gütli

6.1 Wesentliche Änderungen gegenüber 1. Quartierplanversammlung

Am 31. Mai 2023 wurden vom Stadtrat die Stossrichtungen zur Überarbeitung des Quartierplans Gütli beschlossen (SR.23.394-1).



Übersicht über die wesentlichen Änderungen seit 1. GEV

Fusswegverbindung Tössertobel – Mockentobel

Auf die Erstellung einer Fusswegverbindung zwischen Gütlistrasse und Gütlibelweg soll trotz Richtplaneintrag (31411, Fuss- und Wanderweg geplant) verzichtet werden. Für die fussläufige Erschliessung des Kerngebiets Gütli ist diese Verbindung nicht notwendig, da bereits direkte Wege in Richtung Stadt respektive zu den Bushaltestellen an der Rychenbergstrasse bestehen. Für das Naherholungsgebiet bietet eine neue Verbindung keinen zusätzlichen

Mehrwert, da bereits eine attraktive Alternative (über die Allee Gütlistrasse, vorbei am Anwesen Reinhart) zur Verfügung steht, mit Umweg zwar, aber mit umso mehr Erlebniswert. Diese Verbindung ist bereits im Richtplan gesichert.

Die Weiterführung des Fusswegs über das Mockentobel wäre aufgrund von Topografie und Wald nicht normgerecht umzusetzen. Im gesamtrevidierten Richtplan (Stand Weisung an Stadtparlament) wird diese Verbindung nicht mehr geführt.

Strasse Mockentobel

An einem Ausbau der Strasse Mockentobel nach städtischer Norm und der Übernahme ins städtische Eigentum wird festgehalten. Die Wendeanlage am Ende der Strasse wird etwas nach Südwesten verschoben.

Die Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Parzelle Kat. Nr. ST9719 (Nordhang, südlich Mockentobelbach) sind sich einig, dass dieses Grundstück nicht überbaut werden soll und somit eine entsprechende Erschliessung im Rahmen des Quartierplans entfällt.

Mockentobelbach

Ziel der Projektänderung war eine kostengünstige Lösung mit Erhalt des Damms, Ableitung eines Hochwassers, möglichst wenigen Eingriffen im Weiher-System und Erhalt der Bäume. Das Gewässer muss nach Gesetz so weit wie möglich geöffnet und der Hochwasserschutz gewährleistet werden. Auf Wunsch der Konzessionsinhaber wurde ein Projekt mit vollständigem Dammerhalt erarbeitet. Dies hat aus Sicht Hochwasserschutz eine Anpassung an der Konzessionsanlage zur Folge. Die zu kleine Leitung im Damm muss ersetzt werden.

Kanalisation Seite Mockentobel

Die Schmutzwasserleitung verlief mit Stand 1. Grundeigentümerversammlung südlich des Mockentobelbachs. Die Miteigentumsparzelle ST9719 wird künftig nicht überbaut, so dass nun die Leitung auf die nördliche Seite des Baches verlegt werden kann. Die bestehenden Hausanschlüsse (Gütlibelweg 2 bis 10) können so ohne Querung des Gewässers direkt an die künftig öffentliche Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Die Schmutzwasserleitung quert das Gewässer unterhalb des Damms.

Die Schmutz- und Regenwasserleitung im Mockentobel wurde weiter nördlich auf Höhe Kehrplatz geschoben. Somit werden die Grundstücke ST9024 und ST5799 (Familie Schütt) künftig über das Grundstück ST8559 angeschlossen.

Kanalisation Seite Tössertobel

Der Ausbau der Kanalisation auf dem Grundstück Volkart Stiftung (nördlich Unterer Reutlingerweg) erfolgt nicht mehr entlang der Hecke und über die südlich gelegene Freihaltezone. Die Kanalisation (Schmutzabwasser) wird in die Gütlistrasse verlegt.

Bei einer allfälligen Überbauung des Grundstücks Volkart Stiftung (ST9060) werden die Gebäude mehrheitlich an die Schmutz- und Regenwasserleitung in der Gütlistrasse angeschlossen. Für die Gebäude, welche topografisch für einen Anschluss zu tief liegen, kann ein Teil des Schmutzwassers gepumpt oder an die südlich angrenzende (Cerfeda-)Überbauung angeschlossen werden. Eine erforderliche Dienstbarkeit (Durchleitungsrecht) zu Lasten der

Überbauung besteht bereits. Ein Teil der Entwässerung kann oberflächlich über die Freihaltezone erfolgen.

Kostenverleger

Schliesslich wurden die Kostenverleger aufgrund von wesentlichen Änderungen des Quartierplans grundlegend überprüft und angepasst (vgl. Kap. 3.1 Abgrenzung Strassen- / Gewässerprojekte – Quartierplan, Kap. 4 sowie Technischer Bericht Kap. 6).

Die wesentlichste Änderung erfuhr im Teil Süd der Kostenverleger «Strassen». Hier wurden zwei separate Verleger für die Basiserschliessung (1. Etappe) und für die Stichstrasse «Schütt/Volkart» (2. Etappe) erarbeitet.

Ansonsten wurden alle Kostenverleger bezüglich der üblichen Grundsätze der Kostenverteilung in Quartierplänen überprüft und, wo Anpassungen angezeigt waren, auch vorgenommen.

6.2 Berücksichtigung Ortsbildschutz

Von verschiedener Seite wurde im Rahmen des laufenden Quartierplanverfahrens und des Strassenprojekts Tössertobel- / Gütlistrasse (nach § 16 und 17 Strassengesetz) vorgebracht, dass die vorliegenden Planungen die Vorgaben des ISOS ungenügend berücksichtigen. Insbesondere wurde kritisiert, dass mit einem Ausbau der Gütlistrasse die bestehende Hecke beseitigt / eine Stützmauer errichtet würde und diese Eingriffe das Ortsbild vollkommen verändern werden. Das Strassenprojekt im Bereich der Gütlistrasse solle aufgrund des ISOS und unter Berücksichtigung der Vorgaben der neuen Verkehrserschliessungsverordnung redimensioniert werden (vgl. Kap. 3.1). Schliesslich sei ein Einbezug (Gutachten) der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) bzw. der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich.

Noch weiter ging die Forderung des Vereins Pro Tössertobel, wonach das Gebiet als Gartendenkmal von nationaler Bedeutung zu schützen und eventuell als «Naturerlebnispark» in Stadtnähe zu erhalten sei.

Das Gebiet Gütli besitzt **hohe landschaftliche Qualitäten** und muss qualitätsvoll entwickelt werden. Im Rahmen des Quartierplans werden die Infrastrukturanlagen sehr zurückhaltend geplant und dimensioniert. Das Strassenprojekt Gütlistrasse wurde überarbeitet und entspricht unterdessen den Forderungen der Einwendenden. Die Kanalisation führt nicht mehr über die Freihaltezone, sondern wird in die Gütlistrasse verlegt. Die Qualitätssicherung war ursprünglich mittels öffentlichem Gestaltungsplan vorgesehen, soll nunmehr durch städtebauliche Verträge erfolgen (vgl. Kap. 5.3, gegen Ende).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass **«weniger Quartierplan» im Gebiet Gütli kaum möglich** ist, d.h. die vorliegende Planung grösstmögliche Rücksicht auf die landschaftlichen Qualitäten und Wünsche der verschiedenen Grundeigentümerschaften nimmt. Keine Alternative ist aus Sicht der Stadt die Auszonung grosser Flächen an bester Lage, die insbesondere auch zu entsprechenden Entschädigungsforderungen von Seiten der betroffenen Grundeigentümerschaften führen würden.

Von Seiten Stadt wurde beim Kanton beantragt, auf einen Einbezug (Gutachten) von NHK und ENHK zu verzichten. Mit Mail vom 3. Juni 2024 wurde von Seiten Kanton (ARE) bestätigt, dass eine **erhebliche Beeinträchtigung** durch die vorliegende Planung **ausgeschlossen**

werden kann und daher kein Gutachten der ENHK notwendig sei. Da das Quartierplangebiet nicht im Kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) liegt, wird auch kein Gutachten der NHK benötigt.

6.3 Öffentliche Gewässer innerhalb Quartierplanperimeter

Der Quartierplan wird von den öffentlichen Gewässern Mockentobelbach (Nr. 7238) und Tössertobelbach (Nr. 7239) durchflossen. Basierend auf dem Vorprüfungsbericht und Besprechungen mit Vertretern des AWEL wurden die Gewässer für die Weiterbearbeitung vom Quartierplan abgekoppelt. In einem separaten Auftrag haben die Planer Suter von Känel Wild das Thema Hochwasserschutz im Auftrag der Stadt Winterthur weiterbearbeitet. Für den **Mockentobelbach** liegt inzwischen ein Bauprojekt vor.

Basierend auf diversen Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften und der Vorprüfung des Hochwasserschutzprojektes durch das AWEL wurde ein Projektstand erreicht, auf welchem die weitere Quartierplanbearbeitung basiert. Die geplante Ausscheidung einer Gewässerparzelle auf einem Teilabschnitt sowie die Bachöffnung zwischen Weiher und dem neuen Kehrplatz der Stichstrasse Mockentobel ist seitens der direktbetroffenen Grundeigentümerschaften akzeptiert. Im vorliegenden Entwurf ist die Gewässerparzelle Mockentobelbach ausgeschieden bzw. berücksichtigt.

Im Rahmen des Gewässerprojektes werden die Landabtretungen, die Ausscheidung des Gewässerraumes, die Kostentragung sowie die verschiedenen Servituts-Regelungen mittels Zustimmungserklärungen fixiert. Die Umsetzung des Grenzbereinigungen sowie die detaillierten Dienstbarkeitsregelungen werden in den Quartierplan integriert.

Die ökologische Aufwertung des **Tössertobelbachs** steht kurz vor Fertigstellung. Das Projekt wurde im Rahmen des Programms «Vielfältige Zürcher Gewässer» von der Antragstellung im Januar 2025 bis zur Ausführung im November 2025 umgesetzt. Die letzten Arbeiten erfolgen im Frühjahr 2026.

6.4 Umgang mit Dienstbarkeiten

Im Rahmen seiner ersten Vorprüfung wies der Kanton darauf hin, dass privatrechtlich aufgestellte Dienstbarkeiten einen hohen rechtlichen Bestandes-Stellenwert geniessen und nicht ohne weiteres gegen den Willen der Berechtigten aufgehoben werden können. Die Rechtssituation hinsichtlich einer vorgesehenen Ablösung sei genau abzuklären und im Bericht zum Quartierplan zu erläutern. Erforderlich sei zumindest ein der privatrechtlichen Regelung entgegenstehendes gewichtiges öffentliches Interesse.

Das Quartierplanverfahren verfolgt explizit das Ziel, das im Quartierplanperimeter gelegene Bauland baureif zu machen. Es besteht somit ein erhebliches raumplanerisches Interesse, die Überbaubarkeit von Grundstücken herbeizuführen und zu sichern. Eine Freihaltung von Grundstücken mittels Dienstbarkeiten, welche die Bautätigkeit verhindern oder stark einschränken, stünde im Widerspruch zur Zonenordnung und zur Zielsetzung einer haushälterischen Nutzung des Bodens (vgl. dazu BRKE II Nr. 242/1992, bestätigt mit VB 93/0006).

Die Stadt setzt sich folglich im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens dafür ein, dass das zentral gelegene, 7'860 m² umfassende **Grundstück** der **Volkart Stiftung** (ST9060) erschlossen und adäquat überbaut werden kann. Die Entschädigungsfrage wurde von Seiten Stadt im Rahmen der Überarbeitung des Quartierplans geprüft. Grundlage bildet ein beim Büro Fahrländer Partner in Auftrag gegebenes Gutachten zur Servitutsentschädigung («Wertermittlung im Kontext einer möglichen Aufhebung der Baubeschränkung» vom 7. Juli 2025).

Gestützt auf § 126 Abs. 1 und § 139 Abs. 1 PBG soll im Rahmen des Quartierplanverfahrens die Baubeschränkung auf der Parzelle ST9060 aufgehoben werden. Gemäss einem Leitescheid des Bundesgerichts (vgl. BGE 102 Ib 177 ff.) entspricht die Höhe der Entschädigung dem Minderwert, den die dienstbarkeitsberechtigte Parzelle infolge der Löschung der Dienstbarkeit erleidet.

Die Eigentümerschaften der betroffenen Parzellen stehen in Verhandlungen über die Aufhebung der Baubeschränkung. Bis heute konnte jedoch keine einvernehmliche Lösung erzielt werden (vgl. Kap. 5.3 Runder Tisch).

Die **Gütlistrasse** (ST6303) ist eine **Privatstrasse** im Miteigentum der Eigentümerschaften Oberes Alpgut. Das Grundstück Volkart Stiftung (ST9060) wird im Bestand, d.h. nur für bestehende Gebäude und Anlagen über die Gütlistrasse erschlossen. Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens gehen in der Regel Anlagen zur Erschliessung nach erfolgtem Ausbau ins Eigentum der öffentlichen Hand über, zumal im vorliegenden Fall den Strassenunterhalt bereits die Stadt übernimmt. Zudem besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Bebaubarkeit des Grundstücks ST9060 (siehe oben).

Im Mockentobel haben sich die vier Miteigentümerschaften **Grundstück ST9719** darauf geeinigt, dass ihr Grundstück nicht überbaut und somit auch nicht im Rahmen des Quartierplans erschlossen werden soll. Beibehalten wird das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht via Mockentobel (über die Parzelle ST8559) zur Bewirtschaftung der Miteigentumsparzelle. Gegen eine Bebauung spricht die extreme Hanglage mit mittlerer Gefährdung durch Massenbewegungen (Hangrutschungen) sowie die Nordausrichtung der Parzelle. Eine Dienstbarkeit zugunsten Stadt stellt sicher, dass das Grundstück künftig nicht überbaut wird. Ein Ausnützungstransfer auf die benachbarten Grundstücke der Miteigentümer:innen ist möglich.

Für den Mockentobelbach wird im Bereich des Weihers und der Bachöffnung ein Gewässergrundstück (ST10321) abparzelliert. Die baurechtliche Ausnützung der abzutretenden Landflächen werden gestützt auf § 259 PBG auf die verbleibenden Baugrundstücke übertragen. Die Grundstücke ST9401 und ST8559 grenzen heute aneinander und werden durch die Bachoffenlegung sowie der neu geschaffenen Gewässerparzelle getrennt. Durch ein Grenzbaurecht kann die Bebaubarkeit – entsprechend den heutigen Möglichkeiten – beibehalten werden.

Das Kanalisationsnetz im Gebiet Gütli wurde im Laufe der Jahrzehnte privatrechtlich über eine Vielzahl von Dienstbarkeiten geregelt. Es liegt nicht nur im Interesse der Stadt, sondern muss auch im Interesse der betroffenen Grundeigentümerschaften liegen, dass diese historisch gewachsene Situation bereinigt und das Kanalisationsnetz auf den erforderlichen Ausbaustand gebracht und von der Stadt übernommen wird.

Neben diesen Dienstbarkeiten, welche für das Quartierplanverfahren wesentlich sind, gibt es eine Vielzahl weiterer Dienstbarkeiten, welche im Rahmen des Quartierplans bereinigt werden (vgl. Technischer Bericht, Dokument «Ordnung der Rechtsverhältnisse»).

6.5 Verzicht auf Trottoirverlängerung an der Tössertobelstrasse

Der Quartierplan wurde am 22. Oktober 2025 durch den Stadtrat festgesetzt (SRB.2025/761) und dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Budgetdebatte am 9. Dezember 2025 hat das Stadtparlament mit 43 : 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 direkte Auswirkung auf den Quartierplan Gütli, da das Strassenbauprojekt Tössertobelstrasse und der Quartierplan eng zusammenhängen.

In der Folge wurde der Quartierplan wegen des Verzichts auf die Trottoirverlängerung an der Tössertobelstrasse überarbeitet. 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 muss deshalb aufgehoben und der Quartierplan Gütli unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen neu festzusetzen werden.

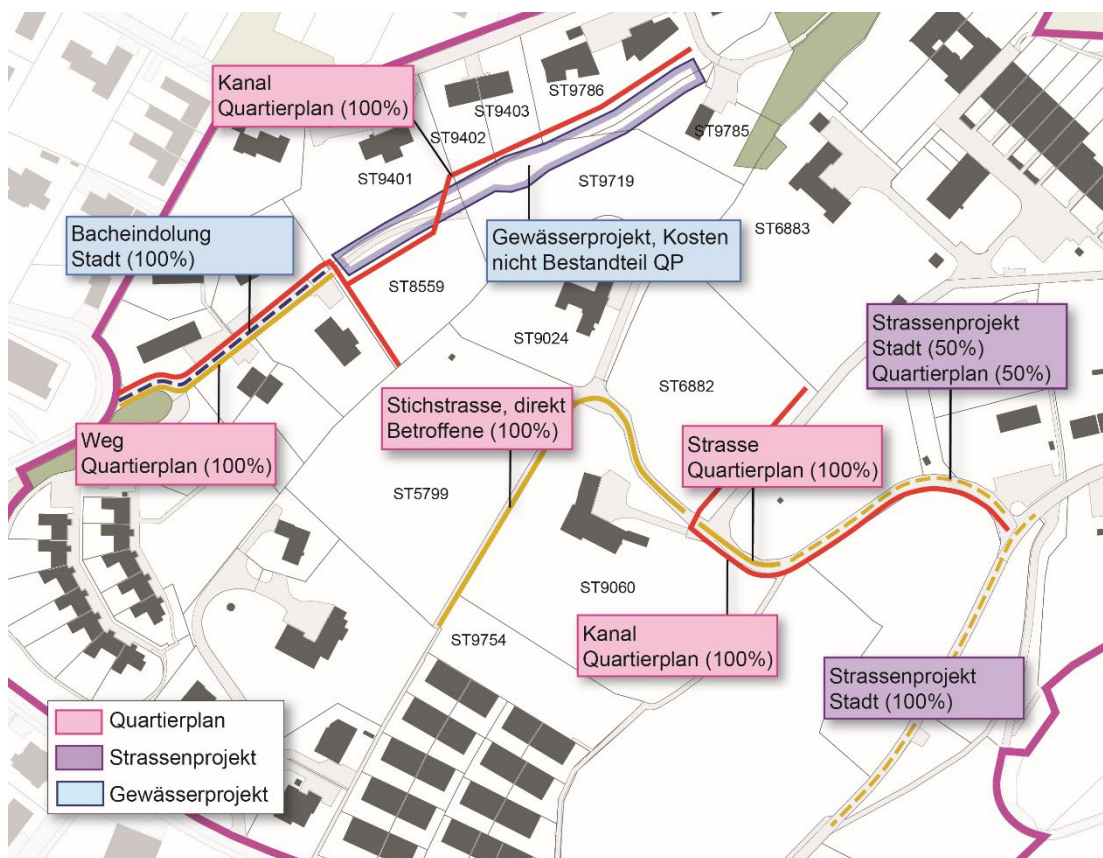
Die Rechtsprechung verlangt, dass die zuständigen Behörden erstinstanzlich auch bei getrennten Zuständigkeiten inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmte Entscheide erlassen (VB.2023.00650, E. 4.1.1 mit weiteren Hinweisen). Diese müssen zudem möglichst gemeinsam bzw. gleichzeitig veröffentlicht werden samt Rechtsmittelbelehrung (VB.2023.00650, E. 4.2.1). Die Verkehrsanordnung wird koordiniert mit den Verfahren zum Bachprojekt Mockentobel, dem Strassenprojekt Tössertobelstrasse und dem QP Gütli publiziert.

7 Erschliessungsanlagen

7.1 Abgrenzung Strassen- / Gewässerprojekte gegenüber Quartierplan

Die Kosten des Quartierplans (Planung und Realisierung) gehen zulasten der Privaten. Unter den Quartierplangenossen und -genossen werden die Kosten nach Nutzen aufgeteilt. Als Grundregel gilt: «Wer stärker profitiert, trägt auch anteilmässig höhere Kosten». Wie nicht anders zu erwarten war, wurden im Rahmen der 1. Grundeigentümerversammlung viele Wünsche und Anregungen bezüglich der Kostenteiler geäussert. Die Verteilschlüssel des Quartierplans wurden im Detail überprüft und im Hinblick auf die 2. Quartierplanversammlung definitiv festgelegt (vgl. Technischer Bericht Kap. 6)

Die grundlegenden Kostenteiler zwischen den einzelnen Strassen- und Gewässerprojekten gegenüber dem Quartierplan wurden wie folgt definiert:



Abgrenzung der einzelnen Kostenteilungen hinsichtlich Verfahren

Die Fahrbahnsanierung der **Tössertobelstrasse** dient mehrheitlich dem durchgehenden Verkehr (Naherholungsgebiet Bäuml / Goldenberg). Der Ausbau soll zu Lasten der Stadt ausgeführt werden (Investitionsrechnung). Dies entspricht auch der Einschätzung des Kantons im Rahmen der ersten Vorprüfung.

Die Instandstellungskosten gemäss **Strassenprojekt Gütlistrasse** (Abschnitt ausserhalb Bauzone) gehen je hälftig zulasten Stadt und Quartierplan. Hauptgrund für die Beteiligung von Seiten Stadt ist die im Richtplan auf der Gütlistrasse eingetragene kommunale Fussverkehrsverbindung ins Naherholungsgebiet. Das restliche Teilstück der Gütlistrasse bis zum Ende der 1. Etappe wird nach dem QP-Verfahren zulasten des Kostenverlegers im Quartierplan ausgebaut. Mit der Unterteilung der Gütlistrasse in 2 Etappen kann die Realisierung zeitlich gestaffelt erfolgen. Zusätzlich wird auch die Kosten-Aufteilung zwischen den Nutzniessenden im ganzen Teil Süd (Etappe 1) bzw. jenen im Kerngebiet (Grundstücke Volkart und Familie Schütt, 2. Etappe) besser abgebildet.

Die Erstellungskosten zur **Erschliessung** der **Grundstücke Volkart und Familie Schütt** (Stichstrasse/ Bügel, 2. Etappe) werden anteilmässig auf die direkt angrenzenden Grundstücke (ST5799, ST9024 und ST6882 bzw. ST9754 und ST9060) verteilt. Von einem solchen Ausbau profitieren die direkt anstossenden Parzellen, die Umverteilung der Kosten auf weitere Quartierplanbeteiligte wird als kaum begründbar erachtet.

An einem Ausbau der **Strasse Mockentobel** nach städtischer Norm und der Übernahme ins städtische Eigentum wird festgehalten. Die Wendeanlage am Ende der Strasse wird etwas nach Südwesten verschoben. Der Ausbau von Strasse und Kehrplatz inklusive Kanalisation geht zu Lasten des Quartierplans.

Der hochwassersichere Ausbau des eingedolten Bachs im Abschnitt **«Kehrplatz» bis Haldenstrasse** geht zu Lasten Stadt. Die Kosten des Wasserbauprojektes Mockentobelbach und die Ausscheidung der Gewässerparzelle in diesem Abschnitt werden im Rahmen des Gewässerprojektes geregelt und sind nicht Bestandteil des Quartierplans. Der Landerwerb und die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse für die Strasse wird im Quartierplanverfahren koordiniert.

Falls die **Hochwassersicherheit** im westlichen und nördlichen Teil des Quartierplangebiets durch das vorgesehene Wasserbauprojekt am Mockentobelbach nicht vollständig oder erst nach Genehmigung des Quartierplans erreicht werden kann, werden die Grundeigentümer-schaften im späteren Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen (§ 22 Abs. 4 WWG) **Objektschutzmassnahmen** zu treffen haben.

7.2 Strassen und Fusswege

Ausbau / Ertüchtigung Tössertobel- / Gütlistrasse

Vom 17. Januar bis 17. Februar 2020 wurde die **Planaufgabe gemäss § 13 Strassengesetz** (StrG) für den Ausbau der Tössertobel- und Gütlistrasse durchgeführt. Innerhalb dieser Frist gingen 11 Einwendungen bei der Stadt ein. Die Vorprüfung des Kantons und die Einwendungen zum Strassenprojekt führen zu erheblichen Änderungen am Vorprojekt. Insbesondere wurde der Ausbaugrad / Eingriff in die Landschaft auf Basis der am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) überprüft und redimensioniert. Durch den Wechsel von den «Normalien über die Anforderungen an Zugängen (Zugangsnormalien)» zur VERV können mit geringeren Strassenquerschnitten mehr Wohneinheiten erschlossen werden. Dies unter der Bedingung, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Mit der Projektüberarbeitung wird ein grosser Teil der Einwendungen berücksichtigt.

Die Tössertobelstrasse wird im Bereich des Fussweges in Richtung Goldenberg mit einer Trottoirnase zum Schutz des Fussverkehrs ergänzt. Zudem wurde bei der Aktenüberarbeitung eine Ausweichstelle zum Kreuzen von Personenwagen sowie Lastwagen / Personenwagen eingeplant. Seit September 2023 gilt auf der Tössertobelstrasse Tempo 30. Damit auf die bisher geplante Trottoirverlängerung verzichtet werden kann, soll nun auf der Tössertobelstrasse in diesem Abschnitt eine Begegnungszone mit Tempo 20 verfügt werden.

[illegible]

40/57

In einer koordinierten Aktion gingen im September / Anfang Oktober 2024 beim Departement Bau und Mobilität praktisch gleichlautende Schreiben von insgesamt vier Parteien (Die Mitte, Grüne, SVP, EVP) und einer Privatperson ein. Sie unterstützen explizit das redimensionierte Strassenprojekt im Abschnitt Gütlistrasse, fordern jedoch den Verzicht auf die Trottoirverlängerung Tössertobelstrasse. Das Trottoir führe zu einem Kulturlandverlust / Verlust an Landwirtschaftsflächen, sei zur Verkehrssicherheit nicht notwendig und Kosten und Nutzen stünden in keinem Verhältnis. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 wurde dieses Anliegen an den Kanton (ARE) weitergeleitet, verbunden mit der Frage, ob der Quartierplan auch ohne Trottoirverlängerung genehmigungsfähig sei. Mit Schreiben vom 26. November 2024 hat das ARE unmissverständlich geantwortet, dass beim Verzicht auf ein Trottoir keine Genehmigung des Quartierplans in Aussicht gestellt werden kann. Begründet wird dies generell mit der topografisch schwierigen Lage und der Tössertobelstrasse als wichtige Fussverbindung ins Quartier und ins Erholungsgebiet.

Mit Schreiben vom 28. März 2025 hat das ARE gegenüber der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz seine Aussage relativiert: Bei einem Tempo-30-Regime seien eine Fahrbahnbreite von 4.0 m und ein Trottoir von 1.8 m erforderlich. **Bei Einführung einer Begegnungszone mit Tempo 20 könne die Tössertobelstrasse hingegen ohne Trottoir ausgebaut werden.** Welches Regime gewählt wird, liege im Entscheid der Stadt Winterthur.

Erschliessung Grundstücke Volkart / «Stichstrasse» (Etappierung)

Das Strassenprojekt Gütlistrasse im Teilgebiet Süd wird in eine 1. und 2. Etappe unterteilt, d.h. der Realisierungszeitpunkt von Etappe 1 und 2 kann gestaffelt erfolgen. Hauptgrund ist die kostenmässige Aufteilung auf den Quartierplan Teil Süd (Etappe 1) bzw. auf das Kerngebiet mit den Grundstücken Volkart und Familie Schütt (Etappe 2). Die Erstellungskosten für Stichstrasse/ Bügel werden anteilmässig auf die direkt angrenzenden Grundstücke verteilt.

Mockentobelstrasse

Der Kehrplatz im Mockentobel wurde etwas nach Südwesten verschoben und somit die Landbeanspruchung gleichmässiger auf die anstossenden Grundstücke verteilt. Die Mockentobelstrasse soll nach städtischer Norm ausgebaut und ins Eigentum der Stadt übernommen werden.

Fusswegverbindungen

Der Ausbau der Fusswegverbindungen beschränkt sich auf eine minime Verlängerung der Treppe, welche westlich der Überbauung am Hang («Cerfeda-Überbauung») ins Quartierplan-Kerngebiet führt.

Kostenschätzung Strassen

Teil Nord

Bauteil	Kosten ca. Fr.
- Neubau Kehrplatz "Mockentobel" 170 m2 à Fr. 350.-	59'500
- Anpassungen (Stützmauer, Vorplatz, Gartenanlagen) Schätzung/Annahme	50'000
- Instandsetzung/Ausbau best. Strasse Mockentobel 500 m2 à Fr. 200.- (Betrag red., da Anteil der Instandsetzung zI Bachleitung u. Kanalisations-Neubau erfolgt)	100'000
- Strassen-/Wegbeleuchtung 100 m à Fr. 300.-	30'000
- Rundung	10'500
Total Strassen (Teil Nord)	250'000
Genauigkeit +/- 20%, inkl. 8.1% MWSt	

Teil Süd 1. Etappe

Bauteil	Kosten ca. Fr.
- Gütlistrasse, Abschnitt "Ausbau im QP-Verfahren" 300 m2 à Fr. 300.- (Ausbau Strasse in Bauzone, inkl. allfällig erforderlichem Kehrplatz)	90'000
- Beleuchtung entlang Gütlistrasse (im vorst. Abschnitt) 50 m à Fr. 300.-	15'000
- Gütlistrasse, Abschnitt "Ausbau im öffentl. Vefahren" 50%-Anteil von Fr. 400'000	200'000
- Gütlistrasse, Abzweigung - Kehrplatz Oberes Alpgut (Erneuerung Beleuchtung) 150 m à Fr. 300.-	45'000
- Werkleitungsanpassungen, Anteil zulasten Strassenbau Annahme 50 m à Fr. 500.-	25'000
- Rundung	15'000
Total Strassen (Teil Süd 1. Etappe)	390'000
Genauigkeit +/- 20%, inkl. 8.1% MWSt	

Teil Süd 2. Etappe

Bauteil	Kosten ca. Fr.
- Stichstrasse (Volkart/Schütt, 2. Etappe), Neubau 1000 m2 à Fr. 350.-	350'000
- Beleuchtung entlang Stichstrasse (im vorst. Abschnitt) 170 m à Fr. 300.-	51'000
- Werkleitungsanpassungen, Anteil zulasten Strassenbau Annahme 60 m à Fr. 500.-	30'000
- Rundung	19'000
Total Strassen (Teil Süd 2. Etappe)	450'000
Genauigkeit +/- 20%, inkl. 8.1% MWSt	

Kostenverleger Strassen

Teil Nord

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %	Total ca. Fr.
			100%	75%	50%	25%	0%			
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	895	0	0	895	0	0	448	6.81	17'025
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	1'354	0	0	1'354	0	0	677	10.30	25'750
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	563	0	0	563	0	0	282	4.29	10'725
	ST9325	332	0	0	332	0	0	166	2.53	6'325
	Total	895	0	0	895	0	0	448	6.82	17'050
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	1'559	0	0	1'559	0	0	780	11.86	29'650
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a-b	ST9555	1'121	0	0	1'121	0	0	561	8.53	21'325
Sulzer Claus Erben	ST10316	2'815	1'227	117	0	0	1'471	1'315	20.00	50'000
	ST10323	2'012	1'849	163	0	0	0	1'971	29.98	74'950
	Total	4'827	3'076	280	0	0	1'471	3'286	49.98	124'950
Trivisano Donato + Ursula	ST9554	750	0	0	750	0	0	375	5.70	14'250
TOTAL Strassen		11'401	3'076	280	6'574	0	1'471	6'575	100.00	250'000

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Kosten pro m² erschlossenes Bauland mit 100% Belastung: **ca. 38.00 Fr./m²**

Teil Süd, 1. Etappe

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %	Total ca. Fr.
			100%	75%	50%	25%	0%			
Günthard / Momm / Odermatt / Schaffne	ST9928	1'045	479	0	0	0	566	479	1.75	6'825
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	1'823	2'700	2'219	0	148	4'958	18.12	70'668
	ST9805	67	0	0	0	67	0	17	0.06	234
	Total	6'957	1'823	2'700	2'219	67	148	4'975	18.18	70'902
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	0	2'584	4'257	0	0	4'067	14.86	57'954
Schütt Dieter	ST10327	3'516	0	605	2'911	0	0	1'909	6.97	27'183
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	2'168	2'730	17	0	0	4'224	15.44	60'216
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobelstr. 15	ST9448	1'733	0	0	0	1'733	0	433	1.58	6'162
Stockwerkeig.-Gemein. Tössertobelstr. 11-13	ST9449	1'772	0	0	0	1'772	0	443	1.62	6'318
Volkart Invest AG	ST10332	2'042	0	1'730	312	0	0	1'454	5.31	20'709
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	2'926	3'164	1'622	0	0	6'110	22.33	87'087
Oberes Alpgut										
Brawand Jürg	ST9796	946	0	0	0	946	0	237	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"	
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	514	0	0	0	514	0	129		
Gross Georg	ST9917	407	0	0	0	407	0	102		
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	455	0	0	0	455	0	114		
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	630	0	0	0	630	0	158		
Jöhr Maja	ST9787	1'208	0	0	0	1'208	0	302		
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	105	0	0	0	105	0	26		
Kunz Peter	ST9795	1'083	0	0	0	1'083	0	271		
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	1'384	0	0	0	1'384	0	346		
Herzog Angela	ST9920	574	0	0	0	574	0	144		
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	1'696	0	0	0	1'668	28	417	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"	
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	1'673	0	0	0	1'673	0	418		
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	320	0	0	0	320	0	80		
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	93	0	0	0	93	0	23		
Sprenger Reinhard	ST9910	2'021	0	0	0	2'021	0	505		
Total Oberes Alpgut		13'109	0	0	0	13'081	28	3'272	11.96	46'644
TOTAL Strassen		49'642	7'396	13'513	11'338	16'653	742	27'366	100.00	390'000

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Kosten pro m² erschlossenes Bauland mit 100% Belastung: **ca. 14.30 Fr./m²**

Teil Süd, 2. Etappe

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %	Total ca. Fr.
			100%	75%	50%	25%	0%			
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	5'222	1'619	0	0	0	6'436	34.46	155'070
Schütt Dieter	ST10327	3'516	1'255	363	1'898	0	0	2'476	13.26	59'670
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	3'541	863	0	0	511	4'188	22.42	100'890
Volkart Invest AG	ST10332	2'042	1'279	763	0	0	0	1'851	9.91	44'595
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	2'940	0	1'572	0	3'200	3'726	19.95	89'775
TOTAL Strassen		25'026	14'237	3'608	3'470	0	3'711	18'677	100.00	450'000

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Kosten pro m² erschlossenes Bauland mit 100% Belastung: **ca. 24.10 Fr./m²**

7.3 Kanalisation

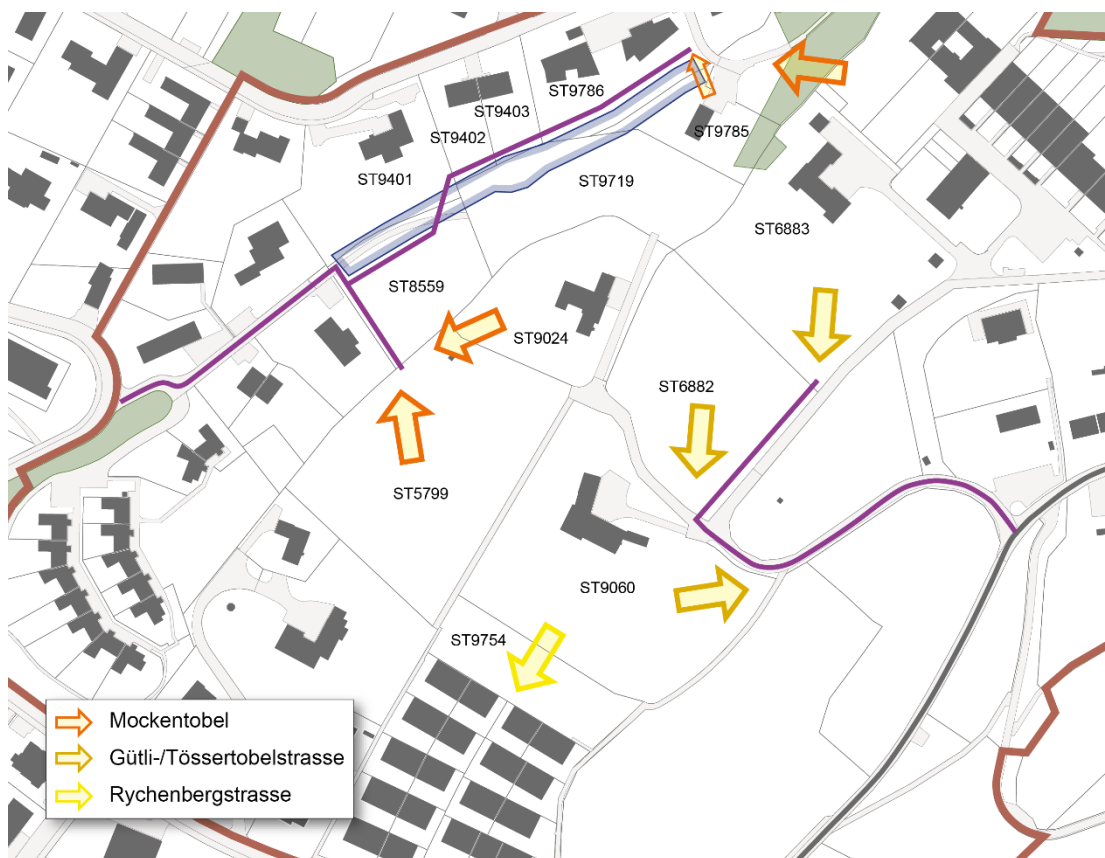
Mockentobel

Die bereits überbauten Grundstücke ST9785 (Gütliobelweg 16), die Überbauung Oberes Alpgut sowie die Gebäude Gütliobelweg 2 - 10 werden wie bisher über das Mockentobel entwässert. Die Schmutz- und Regenwasserleitung im Mockentobel Nordhang wurde auf Höhe Kehrplatz geschoben. Somit werden die Grundstücke ST9024 und ST5799 (Familie Schütt) künftig über das Grundstück ST8559 angeschlossen. Dies bedingt eine Verschiebung der bestehenden Leitung auf Grundstück ST9024.

Gütli- / Tössertobelstrasse

Das Grundstück ST6883 wird am südlichsten Punkt an die neu erstellte Schmutz- und Regenwasserleitung angeschlossen. Der Bereich auf dem Grundstück mit Bebauungspotential kann an den Endschacht angeschlossen werden, ohne dass die schützenswerten Bereiche des Gartendenkmals tangiert werden.

Die Grundstücke ST6882 und ST9060 werden an die neue Leitung in der Gütlistrasse angeschlossen. Je nach Bebauungsstruktur auf Grundstück ST9060 bzw. ST9754 können nicht alle Gebäudeteile direkt an die Gütlistrasse angeschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser zur Gütlistrasse zu pumpen oder an die bestehende Kanalisation der südlich gelegenen Überbauung anzuschliessen. Eine Dienstbarkeit dafür besteht bereits.



Entwässerung der einzelnen Grundstücke

Kostenschätzung Kanalisation (Trennsystem)

Teil Nord

Bauteil	Kosten ca. Fr.
- SW-Kanalisation in Strasse (φ 300), Neubau 120 m à Fr. 1'200.- (Erstellung koordiniert mit Bach-Neueindolung)	144'000
- SW-Kanalisation Kehrplatz-Gütlitobelweg (φ 250-300) 190 m à Fr. 1'400.-	266'000
- Anpassung seitliche Anschlüsse (HA)	50'000
- Stichkanalisation "zu Parzellen Fam. Schütt" (Trennsystem) RW- und SW-Leitung (φ 250 und φ 250) 50 m à Fr. 2'500	125'000
- Zufahrt für Kanalunterhalt 200 m ² à Fr. 120.-	24'000
- Rundung, Diverses	31'000
Total Kanalisation (Teil Nord)	640'000
Genauigkeit +/- 20%, inkl. 8.1% MWSt	

Teil Süd

Bauteil	Kosten ca. Fr.
- Kanalisation im Trennsystem (Tössertobel - Parz. Mettler2 Invest AG) RW- und SW-Leitung (φ 250-300 und φ 250) 230 m à Fr. 2'300	529'000
- Rundung, Diverses	21'000
Total Kanalisation (Teil Süd)	550'000
Genauigkeit +/- 20%, inkl. 8.1% MWSt	

Kostenverleger Kanalisation

Teil Nord

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %	Total ca. Fr.
			100%	75%	50%	25%	0%			
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	895	0	0	895	0	0	448	1.96	12'544
Frei Alexander	ST9352	831	0	0	0	831	6	208	0.91	5'824
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	1'354	0	0	1'354	0	0	677	2.96	18'944
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	563	0	0	563	0	0	282	1.23	7'872
	ST9325	332	0	0	332	0	0	166	0.73	4'672
	Total	895	0	0	895	0	0	448	1.96	12'544
Grether-Escher Annemarie	ST9722	2'732	0	0	738	0	1'994	369	1.61	10'304
Grether Moritz + Annemarie	ST10318	884	0	0	884	0	0	442	1.93	12'352
Doré Jessica + Sidler Christoph	ST9723	515	0	0	77	438	0	148	0.65	4'160
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	1'559	0	0	1'559	0	0	780	3.41	21'824
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	*(2313)	*(2382)	0	2'047	148	512	2.24	14'336
	ST9805	67	0	0	0	67	0	17	0.07	448
	Total	6'957	0	0	0	2'114	148	529	2.31	14'784
Müller Heinz + Evelynne	ST10325	1'184	0	0	1'007	0	177	504	2.20	14'080
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	3'527	3'314	0	0	0	6'013	26.29	168'256
Schütt Dieter	ST10327	3'516	0	0	579	2'937	0	1'024	4.48	28'672
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a-b	ST9555	1'121	0	0	1'121	0	0	561	2.45	15'680
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gültlibelweg 8-10	ST10319	2'771	2'760	0	0	0	11	2'760	12.07	77'248
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gültlibelweg 20	ST9724	1'033	0	0	1'023	10	0	514	2.25	14'400
Sulzer Claus Erben	ST10316	2'815	1'344	0	0	0	1'471	1'344	5.88	37'632
	ST10323	2'012	2'012	0	0	0	0	2'012	8.80	56'320
	Total	4'827	3'356	0	0	0	1'471	3'356	14.68	93'952
Tinner Andreas + Schaub Tinner Marian	ST10317	887	0	0	887	0	0	444	1.94	12'416
Trivisano Donato + Ursula	ST9554	750	0	0	750	0	0	375	1.64	10'496
Oberes Alpgut										
Brawand Jürg	ST9796	946	0	0	0	946	0	237	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"	
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	514	0	0	0	514	0	129		
Gross Georg	ST9917	407	0	0	0	407	0	102		
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	455	0	0	0	455	0	114		
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	630	0	0	0	630	0	158		
Jöhr Maja	ST9787	1'208	0	0	0	1'208	0	302		
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	105	0	0	0	105	0	26		
Kunz Peter	ST9795	1'083	0	0	0	1'083	0	271		
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	1'384	0	0	0	1'384	0	346		
Herzog Angela	ST9920	574	0	0	0	574	0	144		
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	1'696	0	0	0	1'668	28	417		
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	1'673	0	0	0	1'673	0	418		
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	320	0	0	0	320	0	80		
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	93	0	0	0	93	0	23		
Sprenger Reinhard	ST9910	2'021	0	0	0	2'021	0	505		
Total Oberes Alpgut		13'109	0	0	0	13'081	28	3'272	14.30	91'520
TOTAL Kanalisation		52'661	9'643	3'314	11'769	19'411	3'835	22'872	100.00	640'000

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Kosten pro m² erschlossenes Bauland mit 100% Belastung: **ca. 28.00 Fr./m²**

Teil Süd

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %	Total ca. Fr.
			100%	75%	50%	25%	0%			
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	2'313	2'382	0	*(2047)	*(148)	4'100	26.34	144'870
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	3'693	1'222	0	0	0	4'610	29.62	162'910
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	4'279	3'433	0	0	0	6'854	44.04	242'220
TOTAL Kanalisation		19'517	10'285	7'037	0	0	0	15'564	100.00	550'000

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Kosten pro m² erschlossenes Bauland mit 100% Belastung: **ca. 35.30 Fr./m²**

7.4 Elektrische Energie und Beleuchtung

Es ist von einer Etappierung auszugehen, wobei nicht zwingend von Anfang an eine neue Trafostation erforderlich wird. Es ist möglich, die Grundstücke ST9060 und ST9754 an der Trafostation Tössertobelstrasse anzuschliessen, wenn die Anschlussleistung nicht zu hoch ausfällt. Bei einem Vollausbau ist jedoch davon auszugehen, dass eine neue Trafostation benötigt wird.

Zum heutigen Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, welches der drei in Frage kommenden Grundstücke (ST5799, ST9060, ST6882) die Trafostation auslöst. Folglich werden alle drei mit einer Dienstbarkeit belastet, mit dem Hinweis, dass Stadtwerk E die definitive Lage, abhängig vom Realisierungszeitpunkt der Überbauungen und den geforderten Anschlusswerten, abschliessend festlegt.

Die Strassenbeleuchtung im unteren Teil der Gütlistrasse ist Bestandteil der «Strassenertüchtigung». An der Gütlistrasse im Bereich der Allee werden keine baulichen Massnahmen an der Strasse erforderlich. In diesem Abschnitt wird nur die Beleuchtung erneuert.

8 Verfahren / Administrativkosten

8.1 Bisheriger Verlauf und nächste Schritte

Das Quartierplandossier mit Stand 20. März 2025 soll zusammen mit den verknüpften Verfahren (Zonenplanänderung, Revision Baulinien, Gewässer- und Strassenprojekt, vgl. Kap. 5.3) zur Auflage freigegeben werden.

Die nächsten Schritte sind gemäss PBG klar vorgegeben. Der überarbeitete Quartierplan-Entwurf ist während 30 Tagen für die Beteiligten aufzulegen; gleichzeitig sind diese zu einer zweiten Versammlung einzuladen, die innert weiteren 30 Tagen durchzuführen ist (§ 154 Abs. 1 PBG). Innert der Auflagefrist können Begehren gestellt werden insbesondere zu den Grundlagen der Erschliessungen sowie zu gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen (§ 155 Abs. 1 PBG). Anderweitige Begehren können zudem an der zweiten Versammlung vorgebracht werden (§ 155 Abs. 3 PBG). Wer nicht rechtzeitig Begehren stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen (§ 155 Abs. 4 PBG).

Die Festsetzung des Quartierplans Gülti durch den Stadtrat wird nach der Überarbeitung aufgrund relevanter Begehren voraussichtlich im September 2025 erfolgen. Die Genehmigung durch die Baudirektion wäre dann auf Ende Jahr zu erwarten, sodass die Rekursauflage zu Beginn des Jahres 2026 gestartet werden könnte.

8.2 Administrativkosten

Aufgrund des beträchtlichen Aufwands zur Überarbeitung des Quartierplandossiers werden die Administrativkosten gegenüber der ersten Versammlung etwas höher geschätzt. Die Planungskosten bestehen praktisch ausschliesslich aus den Aufwendungen des Quartierplaningenieurs, wobei die Arbeiten im Schnittstellenbereich zum Strassenprojekt Tössertobel-/Gültistrasse sowie zum Bachprojekt Mockentobelbach auf diese Projekte verrechnet wurden. Die Kosten der Verwaltung beinhalten die Gebühren des Kantons und insbesondere die Aufwendungen des externen, von der Stadt für diese Aufgaben mandatierten Juristen.

Die stadtinternen Aufwendungen sind vielfältig und lassen sich häufig nicht eindeutig zuordnen. Zum Teil wurden mit einzelnen Parteien intensive Gespräche über längere Phasen geführt, welche nicht direkt verrechnet und auch nicht allen Quartierplanbeteiligten aufgebürdet werden können. Zudem haben sich die mit dem Quartierplan verknüpften Planungsverfahren «vervielfältigt» (vgl. dazu Kap. 5.3). Aus diesen Überlegungen verzichtet die Stadt auf Rechnungstellung der eigenen, nicht durch Externe verursachten Planungskosten.

Kostenschätzung Administrativkosten

Arbeitsleistungen	Kosten ca. Fr.
- Planungskosten	320'000
- Verwaltung (Datenabgabe, Gebühren, Mutation)	140'000
- Notariatskosten (Grundbuchauszüge, Eintragungen, Vollzug)	20'000
- Insertionskosten	5'000
- Rundung / Diverses	25'000
Total Administrativkosten	510'000

Grob-Abschätzung (abhängig vom Verfahrensverlauf), inkl. 8.1% MWST

Kostenverleger Administrativkosten

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %	Total ca. Fr.
			100%	50%	25%	10%	0%			
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	895	0	895	0	0	0	448	0.93	4'743
Frei Alexander	ST9352	831	0	831	0	0	0	416	0.86	4'386
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	1'354	0	1'354	0	0	0	677	1.41	7'191
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	563	0	563	0	0	0	282	0.59	3'009
	ST9325	332	0	332	0	0	0	166	0.34	1'734
Total		895	0	895	0	0	0	448	0.93	4'743
Grether-Escher Annemarie	ST9722	2'732	0	738	0	0	1'994	369	0.77	3'927
Grether Moritz + Annemarie	ST10318	884	0	884	0	0	0	442	0.92	4'692
Doré Jessica + Sidler Christoph	ST9723	515	0	515	0	0	0	258	0.54	2'754
Günthard / Momm / Odermatt / Schaffne	ST9928	1'045	0	0	479	566	0	176	0.37	1'887
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	1'559	0	1'559	0	0	0	780	1.62	8'262
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	4'695	2'047	0	0	148	5'719	11.90	60'690
	ST9805	67	0	67	0	0	0	34	0.07	357
Total		6'957	4'695	2'114	0	0	148	5'753	11.97	61'047
Miteig.-Gemeinschaft Gültitobelweg	ST10324	3'074	0	0	0	3'074	0	307	0.64	3'264
Müller Heinz + Evelynne	ST10325	1'184	0	1'007	0	0	177	504	1.05	5'355
Reinhart-Schinz Nanny	ST5356	14'199	0	0	0	1'739	12'460	174	0.36	1'836
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	6'841	0	0	0	0	6'841	14.23	72'573
Schütt Dieter	ST10327	3'516	1'618	1'898	0	0	0	2'567	5.34	27'234
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	4'915	0	0	0	0	4'915	10.22	52'122
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gültitobelweg 8-10	ST10319	2'771	0	2'760	0	0	11	1'380	2.87	14'637
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobel 15	ST9448	1'733	0	0	1'733	0	0	433	0.90	4'590
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobel 11-13	ST9449	1'772	0	0	1'772	0	0	443	0.92	4'692
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a-b	ST9555	1'121	0	1'121	0	0	0	561	1.17	5'967
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gültitobelweg 20	ST9724	1'033	0	1'033	0	0	0	517	1.08	5'508
Sulzer Claus Erben	ST10316	2'815	1'344	0	0	0	1'471	1'344	2.80	14'280
	ST10323	2'012	2'012	0	0	0	0	2'012	4.19	21'369
Total		4'827	3'356	0	0	0	1'471	3'356	6.99	35'649
Tinner Andreas + Schaub Tinner Marian	ST10317	887	0	887	0	0	0	444	0.92	4'692
Trivisano Donato + Ursula	ST9554	750	0	750	0	0	0	375	0.78	3'978
Volkart Invest AG	ST10332	2'042	2'042	0	0	0	0	2'042	4.25	21'675
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	6'090	1'622	0	0	0	6'901	14.35	73'185
Oberes Alpgut										
Brawand Jürg	ST9796	946	0	946	0	0	0	473		
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	514	0	514	0	0	0	257		
Gross Georg	ST9917	407	0	407	0	0	0	204		
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	455	0	455	0	0	0	228		
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	630	0	630	0	0	0	315		
Jöhr Maja	ST9787	1'208	0	1'208	0	0	0	604		
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	105	0	105	0	0	0	53		
Kunz Peter	ST9795	1'083	0	1'083	0	0	0	542		
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	1'384	0	1'384	0	0	0	692		
Herzog Angela	ST9920	574	0	574	0	0	0	287		
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	1'696	0	1'668	0	0	28	834		
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	1'673	0	1'673	0	0	0	837		
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	320	0	320	0	0	0	160		
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	93	0	93	0	0	0	47		
Sprenger Reinhard	ST9910	2'021	0	2'021	0	0	0	1'011		
Total Oberes Alpgut		13'109	0	13'081	0	0	28	6'544	13.61	69'411
TOTAL Administrativkosten		89'153	29'557	33'944	3'984	5'379	16'289	48'071	100.00	510'000

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Kosten pro m² erschlossenes Bauland mit 100% Belastung: **ca. 10.60 Fr./m²**

Kostenteiler Oberes Alpgut (intern)

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Kostenteiler intern %	Strassen Teil Süd, 1. Etappe Fr.	Kanal Teil Nord Fr.	Administrativ- kosten Fr.	Total ca. Fr.
Brawand Jürg	ST9796	6.860	3'200	6'278	4'762	14'240
Eichenberger Martin + Merz Andrea *	ST9919	7.130	3'326	6'525	4'949	14'800
Gross Georg	ST9917	6.210	2'897	5'683	4'310	12'890
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D. *	ST9918	7.130	3'326	6'525	4'949	14'800
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	7.270	3'391	6'654	5'046	15'091
Jöhr Maja	ST9787	9.460	4'413	8'658	6'566	19'637
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	6.450	3'009	5'903	4'477	13'389
Kunz Peter	ST9795	6.860	3'200	6'278	4'762	14'240
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	8.650	4'035	7'916	6'004	17'955
Herzog Angela	ST9920	7.270	3'391	6'654	5'046	15'091
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	0.000	0	0	0	0
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	9.590	4'473	8'777	6'657	19'906
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard (Weg)	ST9912	0.000	0	0	0	0
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	6.280	2'929	5'747	4'359	13'036
Sprenger Reinhard	ST9910	10.840	5'056	9'921	7'524	22'501
TOTAL Anteile Oberes Alpgut		100.00	46'644	91'520	69'411	207'575

* %-Anteil um 0.01 abgerundet, damit das Total 100% ergibt

Kosten pro m² (100%) zusammengefasst:

Teil Nord	- Strassen	ca. 38.00 Fr./m ²
	- Kanalisation	ca. 28.00 Fr./m ²
	- Administrativkosten	ca. 10.60 Fr./m ²
	Total	ca. 76.60 Fr./m²
Teil Süd	- Strassen 1. Etappe	ca. 14.30 Fr./m ²
	- Kanalisation	ca. 35.30 Fr./m ²
	- Administrativkosten	ca. 10.60 Fr./m ²
	Total	ca. 60.20 Fr./m²
	- Strassen 2. Etappe	ca. 24.10 Fr./m ²
	Total inkl. 2. Et.	ca. 84.30 Fr./m²

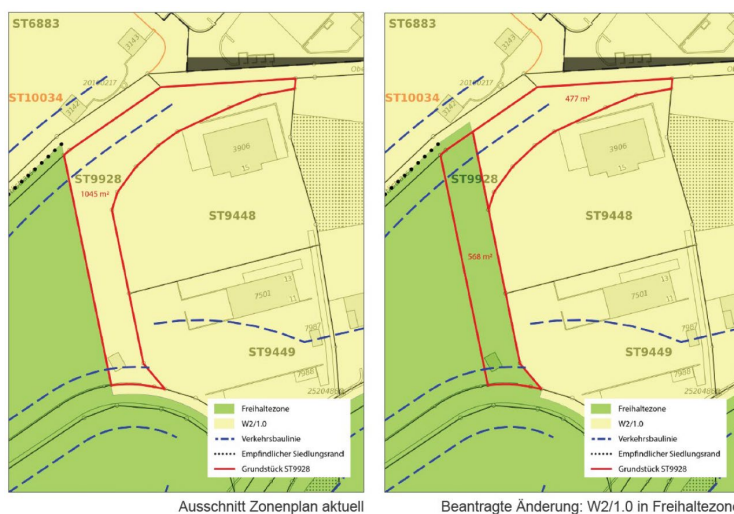
Kostenverleger Zusammenstellung

Eigentümerschaft	Kat. Nr.	Strassen	Teil	Kanalisation	Teil	Administra- tivkosten	Total
	Bez. QP	ca. Fr.		ca. Fr.		ca. Fr.	ca. Fr.
Brawand Jürg	ST9796	3'200	S1	6'278	N	4'762	14'240
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	17'025	N	12'544	N	4'743	34'312
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	3'326	S1	6'525	N	4'949	14'800
Frei Alexander	ST9352	---		5'824	N	4'386	10'210
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	25'750	N	18'944	N	7'191	51'885
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	10'725	N	7'872	N	3'009	21'606
	ST9325	6'325	N	4'672	N	1'734	12'731
Total		17'050		12'544		4'743	34'337
Grether-Escher Annemarie	ST9722	---		10'304	N	3'927	14'231
Grether Moritz + Annemarie	ST10318	---		12'352	N	4'692	17'044
Gross Georg	ST9917	2'897	S1	5'683	N	4'310	12'890
Doré Jessica + Sidler Christoph	ST9723	---		4'160	N	2'754	6'914
Günthard / Momm / Odermatt / Schaf	ST9928	6'825	S1	---		1'887	8'712
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	3'326	S1	6'525	N	4'949	14'800
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	3'391	S1	6'654	N	5'046	15'091
Jöhr Maja	ST9787	4'413	S1	8'658	N	6'566	19'637
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	3'009	S1	5'903	N	4'477	13'389
Kunz Peter	ST9795	3'200	S1	6'278	N	4'762	14'240
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	29'650	N	21'824	N	8'262	59'736
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	4'035	S1	7'916	N	6'004	17'955
Herzog Angela	ST9920	3'391	S1	6'654	N	5'046	15'091
Mettler2Invest AG	ST6883	70'668	S1	14'336	N	---	---
	ST6883	---		144'870	S	60'690	290'564
	ST9805	234	S1	448	N	357	1'039
Total		70'902		159'654		61'047	291'603
Miteigent.-Gemeinschaft Gültitobelwe	ST10324	---		---		3'264	3'264
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpg	ST9916	0	S1	0	N	0	0
Müller Heinz + Evelyne	ST10325	---		14'080	N	5'355	19'435
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	4'473	S1	8'777	N	6'657	19'906
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	0	S1	0	N	0	0
Reinhart-Schinz Nanny	ST5356	---		---		1'836	1'836
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	2'929	S1	5'747	N	4'359	13'036
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	213'024	S1+S2	168'256	N	72'573	453'853
Schütt Dieter	ST10327	86'853	S1+S2	28'672	N	27'234	142'759
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	161'106	S1+S2	162'910	S	52'122	376'138
Sprenger Reinhard	ST9910	5'056	S1	9'921	N	7'524	22'501
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gültitobelweg 8	ST10319	---		77'248	N	14'637	91'885
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobel 15	ST9448	6'162	S1	---		4'590	10'752
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobel 11	ST9449	6'318	S1	---		4'692	11'010
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a	ST9555	21'325	N	15'680	N	5'967	42'972
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gültitobelweg 2	ST9724	---		14'400	N	5'508	19'908
Sulzer Claus Erben	ST10316	50'000	N	37'632	N	14'280	101'912
	ST10323	74'950	N	56'320	N	21'369	152'639
Total		124'950		93'952		35'649	254'551
Tinner Andreas + Schaub Tinner Mari	ST10317	---		12'416	N	4'692	17'108
Trivisano Donato + Ursula	ST9554	14'250	N	10'496	N	3'978	28'724
Volkart Invest AG	ST10332	65'304	S1+S2	---		21'675	86'979
Volkart Stiftung	ST10333	176'862	S1+S2	242'220	S	73'185	492'267
Zwischentotal Nord		250'000		640'000			
Zwischentotal Süd		840'000		550'000			
Gesamt-Zwischentotal		1'090'000		1'190'000		510'000	2'790'000
Rundung		0		0		0	0
Gesamt-Total		1'090'000		1'190'000		510'000	2'790'000

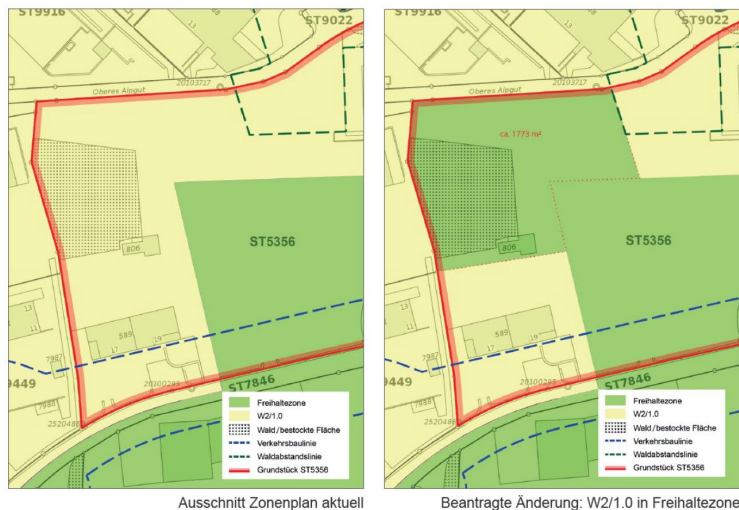
9 Auszonungen

Das Quartierplanverfahren dient als Leitverfahren für verschiedene Verfahren, die mit dem Quartierplan verbunden sind bzw. durch den Quartierplan ausgelöst wurden (vgl. Kap. 5.3).

Auf Wunsch der jeweiligen Grundeigentümerschaften sollen auf Seite Tössertobel zwei Teilparzellen (ST9928 bzw. ST5356) von der zweigeschossigen Wohnzone W2/1.0 in die Freihaltezone F überführt werden. Dies bedingt ein separates Nutzungsplanungsverfahren, das auf das Quartierplanverfahren abgestimmt ist.



Beim Teilgrundstück ST9928 sprechen topografische Überlegungen und die Grenzabstandsregelung für eine Überführung des angrenzenden Streifens in die Freihaltezone. Das Gewässer auf der Parzelle gilt nicht als Bach im Sinne des Gewässerschutzes. Eine Überstellung wäre also grundsätzlich möglich, jedoch aus landschaftlicher Sicht kaum sinnvoll. Die Zonengrenze soll parallel zur Grundstücksgrenze nach Nordosten verschoben werden. Es werden keine Entschädigungsleistungen eingefordert.



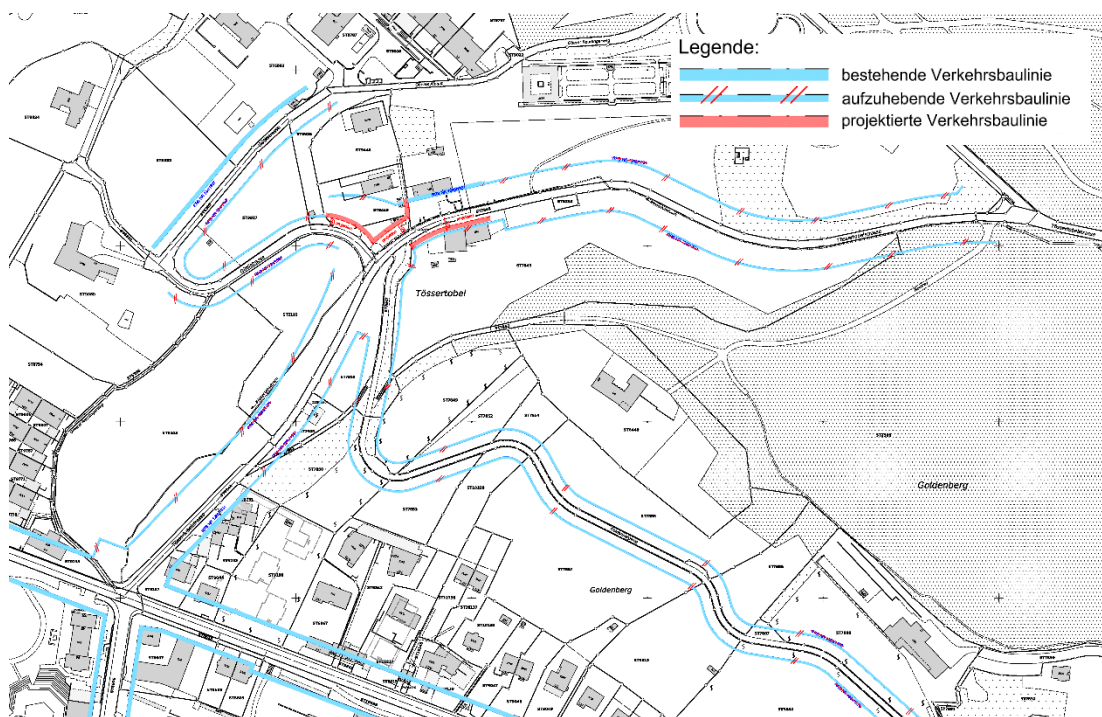
Der westliche Bereich der Liegenschaft ST5356 ist teilweise bewaldet und liegt in der Zone W2/1.0. Da das Gebiet durch keine Waldfeststellungslinie bzw. Waldabstandslinie begrenzt ist, könnte dieser Bereich überbaut werden. Gegen eine Bebauung bzw. für eine Umzonung spricht zudem die mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen (Hangrutschungen). Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse und grösserer Eingriffe, die eine Bebauung nach sich ziehen würde, wird die von der Grundeigentümerin beantragte Umzonung unterstützt. Es werden keine Entschädigungsleistungen eingefordert.

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. Die Teilrevision wird mit separatem Verfahren weitergeführt.

10 Anpassung Baulinien

Die bestehenden Baulinien im Tössertobel datieren aus den Jahren 1897 (Gütlistrasse), 1931 (Tössertobelstrasse) und 1978 (Hangfussweg am Goldberg). Sie befinden sich mehrheitlich in Freihaltezonen und sind teilweise überdimensioniert.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind Baulinien im selben Verfahren zu revidieren bzw. aufzuheben, über welches sie festgesetzt wurden. Die vorliegenden Baulinien werden entsprechend mit separatem Baulinienv erfahren revidiert.



Anpassung Baulinien, Stand 20. September 2024

Die **Baulinien** in der **Freihaltezone** entlang der Gütli-, Tössertobelstrasse und dem Goldebergweg werden aufgehoben. Sie sind in der Nichtbauzone nicht notwendig.

Die Baulinien in den **Bauzonen nordwestlich Gütlistrasse** und **südöstlich Tössertobelstrasse** werden einseitig beibehalten. Sie sind dort weiterhin zweckmässig.

In der Bauzone **nordöstlich Abzweiger Tössertobel-/Gütlistrasse** wird die bestehende Baulinie von rund 15 m bzw. 11 m auf das gängige Mass von 4.5 m (nördlich Gütlistrasse) und 6 m (Nordseite Tössertobelstrasse) reduziert.

Das Gebäude gegenüber wird mit einer parallel verlaufenden kurzen Baulinie mit einem Abstand von 2 m zur Tössertobelstrasse gesichert. Die bisherige Baulinie Abstand von 5 m bzw. 11 m) wird aufgehoben. Niveaulinien sind keine vorhanden und von der Anpassung betroffen.

Mit Schreiben vom 9. April wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die geplante Revision der bestehenden Baulinien im Tössertobel informiert. In diesem Zusammenhang ist ein Antrag auf Anpassung des Entwurfs eingegangen, der im weiteren Verfahren separat geprüft wurde.

11 Anhang

A1 Übersicht max. Wohneinheiten je Parzelle

Für die Ermittlung der max. Wohneinheiten je Parzelle wurden folgende Werte und Annahmen getroffen:

Fläche Parzelle	m ²		
Volumen	BMZ	m ³	
Volumen je Wohneinheit **	W2/1.0	760m ³ / WE	WE max.
	W2/1.2	630m ³ / WE	WE max.

** das Volumen je Wohneinheit entspricht dem Durchschnittlichen Wert, der entsprechenden Zonen in der Stadt Winterthur

Fläche Parzelle x Volumen BMZ / Volumen je Wohneinheit.



Quartierplandossier Stand 5. September 2025 / Überarbeitung 26. Februar 2026

- 01 Erläuterungsbericht, (26. Februar 2026)
- 02 Technischer Bericht, (26. Februar 2026)
- 03 Übersichtsplan 1:2500, (5. September 2025)
- 04 Plan Alter Bestand 1:1000, (5. September 2025)
- 05 Plan Beizugsgebiete %-Abzug 1:1000, (5. September 2025)
- 06 Plan Erschliessungsanlagen 1:500, (26. Februar 2026)
- 07 Plan Neuer Bestand 1:1000, (5. September 2025)
- 08 Plan Beitragszonen Strassen Nord und Süd 1:1000, 1. Etappe, (5. September 2025)
- 09 Plan Beitragszonen Strassen Süd 1:1000, 2. Etappe, (5. September 2025)
- 10 Plan Beitragszonen Kanalisation 1:1000, (5. September 2025)
- 11 Plan Beitragszonen Administrativkosten 1:1000, (5. September 2025)
- 12 Vermessungsplan 1:1000, (5. September 2025)
- 13 Plan Dienstbarkeiten 1:1000, (5. September 2025)
- 14 Dossier Ordnung der Rechtsverhältnisse, (5. September 2025)

Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7
8403 Winterthur
www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Kontakt

Adrian Guntli
Telefon direkt: 052 267 54 65
Adrian.Guntli@win.ch

Winterthur, 26. Februar 2026