

Quartierplan Gütli

Bericht zu den Begehren

Auflage vom 11. April bis 12. Mai 2025 gemäss § 154 PBG

Inhalt

1 Vorbemerkungen	3
1.1 Begehren aus der Auflage (§ 154 PBG)	3
1.2 Einordnung und Abgrenzung der Begehren	3
2 Begehren mit Stellungnahme	4
2.1 Erschliessung Strassen	4
2.1.1 Tössertobelstrasse	4
2.1.2 Gütlistrasse	5
2.1.3 Stichstrasse ab Gütlistrasse	7
2.1.4 Mockentobel	9
2.2 Erschliessung Fusswege	10
2.3 Erschliessung Kanalisation	12
2.3.1 Teilgebiet Nord	12
2.3.2 Teilgebiet Süd	12
2.4 Kostenteiler	14
2.4.1 Neuer Bestand	14
2.4.2 Landabzug 1. Etappe (Gütlistrasse)	14
2.4.3 Landabzug 2. Etappe (Stichstrasse)	15
2.4.4 Landabzug Strasse / Kehrplatz Mockentobel	16
2.4.5 Beitragszonen Kanalisation	17
2.4.6 Administrativkosten	18
2.4.7 Transfer Baumasse / Ausgleich Wertminderung	18
2.5 Dienstbarkeiten	20
2.6 Weiteres Begehren	24
2.7 Begehren zum Erläuterungsbericht	24
2.8 Begehren ausserhalb Quartierplan (Gewässer- und Strassenprojekt)	26
2.8.1 Mockentobel	26
2.8.2 Strassenprojekte Gütli- / Tössertobelstrasse	27
2.8.3 Gewässerprojekt	28

1 Vorbemerkungen

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

Die erste Quartierplanversammlung fand am 14. März 2018 statt. Gemäss § 154 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) wurde vom 11. April bis 12. Mai 2025 die Auflage des überarbeiteten Quartierplanentwurfs durchgeführt. Die zweite Quartierplanversammlung fand am 4. Juni 2025 statt.

1.1 Begehren aus der Auflage (§ 154 PBG)

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

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

Thematisch ähnliche oder sinngemäss identische Begehren werden im Kapitel 2 zusammengefasst und gemeinsam behandelt.

1.2 Einordnung und Abgrenzung der Begehren

Zwischen den Begehren ist klar zu unterscheiden:

- Begehren zum Quartierplan betreffen dessen verbindlichen Inhalt und können im Rahmen des Quartierplanverfahrens geprüft und allenfalls berücksichtigt werden.
- Begehren auf Stufe Bauprojekt beziehen sich auf die konkrete Umsetzung künftiger Bauvorhaben. Der Quartierplan selbst gibt hierfür den verbindlichen Rahmen vor, lässt jedoch Spielraum für die Ausgestaltung im Detail.

Die 12 Begehren auf Stufe Bauprojekt wurden von der Stadt vorgemerkt. Sie müssen im weiteren Verfahren nicht erneut eingereicht werden und werden – sofern möglich – bei der späteren Projektumsetzung berücksichtigt.

2 Begehren mit Stellungnahme

2.1 Erschliessung Strassen

2.1.1 Tössertobelstrasse

Begehren

An der Tössertobelstrasse soll eine Begegnungszone Tempo 20 eingeführt und auf das Trottoir verzichtet werden.

Stellungnahme

Das Strassenprojekt Tössertobelstrasse ist nicht eigentlicher Bestandteil des Quartierplans Gütli, jedoch eng mit dem Quartierplan verknüpft. Dieser Antrag wurde auch im Einspracheverfahren gegen das Strassenbauprojekt gestellt und ist primär in jenem Verfahren abzuhandeln.

Die Notwendigkeit der Trottoirverlängerung zur Sicherstellung der Erschliessung des Quartierplangebiets Gütli wurde mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 beim Amt für Raumentwicklung (ARE) nachgefragt. Mit Antwortschreiben des ARE vom 26. Oktober 2024 bestätigte das ARE, dass keine Genehmigung des Quartierplans Gütli in Aussicht gestellt werden könne, wenn auf ein Trottoir verzichtet werde. Im Schreiben an die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz vom 28. März 2025 relativierte das ARE seine Aussage dann aber dahingehend, dass auf ein Trottoir verzichtet werden könne, wenn eine Begegnungszone eingeführt wird. Der Entscheid welches Regime gewählt werden soll, obliege der Stadt Winterthur.

Im Rahmen der Budgetdebatte hat das Stadtparlament am 8. Dezember 2025 mit 43 : 14 Stimmen den Planungskredit für die Tössertobelstrasse gestrichen. Begründet wurde dieser Entscheid damit, dass auf die vorgesehene Trottoirverlängerung zu verzichten und im fraglichen Perimeter eine Begegnungszone einzurichten sei. Auch wenn das Stadtparlament weder für die Festsetzung von Strassenbauprojekten, noch für den Erlass von Verkehrsanordnungen zuständig ist, kann es mit der Streichung der Gelder aus dem Budget faktisch bewirken, dass das entsprechende Projekt nicht umgesetzt werden kann. Mit seinem deutlichen Budgetentscheid hat das Stadtparlament zu diesem Mittel gegriffen.

Der Beschluss des Stadtparlaments gibt nun die Richtung vor, nämlich die Einführung einer Begegnungszone mit Tempo 20. Der Quartierplan sowie das Strassenprojekt Tössertobelstrasse müssen aufgrund des Budgetentscheids des Stadtparlaments geringfügig angepasst und neu festgesetzt werden.

Für diese Begegnungszone braucht es jedoch eine Verkehrsanordnung, welche koordiniert mit dem vorliegenden Einspracheentscheid in einem separaten Stadtratsbeschluss zu erlassen ist. Die Verkehrsanordnung muss sodann amtlich publiziert werden. Dagegen kann Rekurs erhoben werden.

Der Verzicht auf die Trottoirverlängerung in der Tössertobelstrasse ist nur möglich, wenn die Begegnungszone rechtskräftig wird. Insofern steht der vorliegende Einspracheentscheid unter der Bedingung der Rechtskraft der zu publizierenden Verkehrsanordnung.

Beurteilung

Wird berücksichtigt

2.1.2 Gütlistrasse

Begehren

Die Instandsetzung der Gütlistrasse sei bis zur Grenze zum Erschliessungsweg ST6302 samt Wendehammer zu verlängern.

Stellungnahme

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

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

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die geschützten Bäume der Alleestrasse seien weiterhin zu erhalten und zu schützen. Bei sämtlichen baulichen Massnahmen ist auf deren Erhalt angemessen Rücksicht zu nehmen.

Es ist sicherzustellen, dass es ab der Alleestrasse keine Zufahrten oder Abzweigungen zu den angrenzenden Bauparzellen erstellt werden.

Stellungnahme

Die Schutzverfügung stellt sicher, dass im betreffenden Bereich keine baulichen Massnahmen zulässig sind, welche die Baumallee gefährden könnten. In den Quartierplanakten sind die geplanten Grundstücks-Erschliessungen ersichtlich. Die erwähnten Parzellen werden über die bestehenden Zufahrtswege erschlossen.

Beurteilung

Bereits Bestandteil QP

Begehren

Es soll gemäss Entscheid des Bauausschusses vom 3. Juli 2013 (BAB-Nr. E 2013/ 4) weiterhin möglich sein, das Grundstück ST6882 direkt über die Gütliststrasse zu erschliessen.

Stellungnahme

Im Rahmen des Quartierplans ist eine direkte Erschliessung ab Gütliststrasse nicht vorgesehen. Das erwähnte Grundstück kann problemlos über den bestehenden Zufahrtsweg erschlossen werden, so dass keine Bäume der geschützten Allee gefällt werden müssen.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die bestehende Strassenbreite der Alleestrasse sei beizubehalten. Es soll ein Fahrverbot mit Ausnahme Zubringerdienst sowie Lastwagen-Verbot signalisiert werden.

Stellungnahme

Ein Ausbau der Gütliststrasse im Alleebereich ist nicht geplant. Erneuert wird lediglich die Strassenbeleuchtung. Allfällig notwendige Signalisationen werden nicht im QP festgelegt. Sollten Massnahmen notwendig sein, werden diese separat verfügt.

Beurteilung

Bereits Bestandteil QP

Begehren

Die Alleestrasse sei im Eigentum der Eigentümer der Grundstücke «Oberes Alpgut» zu belassen. Widersprüche betreffend Flächenangaben im Strassenprojekt, Technischen Bericht und der Anspruchsberechnung sollen korrigiert werden.

Stellungnahme

Die Strasse wird auf ihrer ganzen Länge von der Stadt gemäss § 171 PBG übernommen. Eine Beibehaltung der Alleestrasse im Eigentum der Eigentümer:innen ist nicht zweckmässig. Vor und nach diesem Abschnitt gehören die Strassen künftig der Stadt. Mit der Übernahme entfallen Dienstbarkeits- und Unterhaltsregelungen. Gleichzeitig werden die komplizierten Eigentumsverhältnisse mit derzeit 13 Miteigentümer:innen bereinigt. Zudem ist die Strasse Teil des öffentlichen, durchgehenden Fuss- und Wanderwegnetzes.

Bei den verschiedenen Flächenangaben handelt es sich um Teilflächen, da die alte Strassenfläche auf die einzelnen Projekte resp. Projektabschnitte (Tössertobelstrasse, Gütliststrasse ausserhalb Bauzone und Gütliststrasse QP) unterteilt wurde.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.1.3 Stichstrasse ab Gütlistrasse

Begehren

Verzicht auf den Bau der Strasse neuST10330

Stellungnahme

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens ist die Erschliessung aller Grundstücke sicherzustellen. Diese Forderung ist mit den bestehenden Anlagen (privater Zugangsweg) bezüglich Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten nicht vollständig erfüllt. Folglich müssen die Strassen/Wege so dimensioniert werden, dass sie auch den Anforderungen der Ver- und Entsorgung sowie der Feuerwehrezufahrt genügen. Ebenso sollen die Bauarbeiten für künftige Hochbauten sowie die Unterhaltsarbeiten über die neuen Erschliessungsanlagen abgewickelt werden können (es gibt keine weiteren Zufahrtsmöglichkeiten).

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Wird auf die Stichstrasse neu10330 nicht verzichtet, ist im Quartierplan verbindlich festzuhalten, dass die 2. Etappe erst realisiert wird, wenn das Grundstück ST5799 überbaut wird.

Stellungnahme

Da zum heutigen Zeitpunkt bei keinem der angrenzenden Grundstücke die Bebauung bekannt ist, kann im Quartierplan keine bauliche Etappierung der Erschliessungsanlagen festgelegt werden. Sollten die Überbauungsabsichten bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Anlagen klar definiert sein, kann eine Etappierung der Erschliessungsanlagen geprüft werden.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Soll die Stichstrasse gebaut werden, so ist sie - wie im 1. Entwurf zum Quartierplan Erschliessungsanlagen ursprünglich vorgesehen - innerhalb der Grundstücke ST9060 / ST9754 zu führen und der Wendehammer ist auf dem Grundstück ST9754 zu realisieren.

Stellungnahme

Bei der Anordnung der Stichstrasse zum Kehrplatz wurde speziell darauf geachtet, dass die Mehr-/ Minderzuteilungen mit erforderlichem Geldausgleich möglichst klein bleiben.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Etappengrenze der Stichstrasse soll nicht bereits nach der Abzweigung von der Gütlistrasse beginnen, sondern erst nach dem ersten Kehrplatz beim Grundstück ST9024. Die Gütlistrasse soll in der ersten Etappe bis zu diesem Kehrplatz ausgebaut werden. Entsprechend sind die Kostenteiler anzupassen. Wird die Etappenbegrenzung nach dem ersten Kehrplatz vorgenommen, erübrigt sich der Bau eines provisorischen Kehrplatzes auf der Höhe der Abzweigung der Gütlistrasse

Stellungnahme

Die Abgrenzung der Etappen 1 und 2 wurde in erster Linie für den Kostenverleger so definiert. Ob die zweite Etappe auf der ganzen Länge und zum gleichen Zeitpunkt wie die erste realisiert wird, hängt von den Hochbauprojekten und dem Realisierungswillen der betroffenen Grundeigentümerschaften ab.

Da zum heutigen Zeitpunkt weder die Hochbauprojekte noch deren Zufahrten bekannt sind und die Kostenverteilung nach dem Nutzen erfolgen soll, kann aktuell keine weitere Etappierung fixiert werden.

Der provisorische Kehrplatz beim Ausbauende der 1. Etappe wird nur gebaut, wenn die 2. Etappe (zumindest bis zum ersten Kehrplatz) nicht gleichzeitig realisiert wird.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Stichstrasse ab der Abzweigung von der Gütlistrasse sei durchgehend auf eine Fahrbahnbreite von 4 m, mit zusätzlichen seitlichen Banketten von je 0.30 m, zu reduzieren. Die Bankette sollen überfahrbar ausgestaltet, aber nur servitutarisch gesichert und nicht in das Strassengebiet eingeworfen werden.

Stellungnahme

Die geplanten Strassen-/Wegverbreiterungen sind minimal, d.h. im ersten Abschnitt von 4.0 auf 5.0 m und ab der rechtwinkligen Richtungsänderung von rund 2.5 auf 4.5 m. Es werden keine zusätzlichen Bankette zur Befahrung ausgebaut und auch nicht mit Dienstbarkeiten belegt. Wie die ausgeschiedenen Strassen-/Wegflächen baulich gestaltet werden, wird im Bauprojekt definiert.

Da es sich um eine Stichstrasse handelt und keine anderweitigen Strassen im Umfeld zur Verfügung stehen, sind diese Anlagen als erforderliches Minimum zu planen.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.1.4 Mockentobel

Begehren

Der Kehrplatz im Mockentobel soll, wie ursprünglich geplant, vollumfänglich auf den angrenzenden Grundstücken nordöstlich zu liegen kommen

Stellungnahme

Gemäss Art. 38 Gewässerschutzgesetz (GSchG) dürfen Gewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Gemäss Art. 37 Abs. 2 GSchG muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden. In überbauten Gebieten gemäss Art. 37 Abs. 3 GSchG kann die Behörde Ausnahmen von Abs. 2 genehmigen. Da jedoch im vorliegenden Fall seitens AWEL keine Ausnahmesituation vorliegt, würde mit einer Verschiebung des Kehrplatzes die Bewilligungsfähigkeit des Gewässerprojektes in Frage gestellt (die geforderte Offenlegung des eingedolten Bachs auf unbebautem Gebiet würde nicht erfüllt).

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Parzelle ST9325 soll im Rahmen des Quartierplans erschlossen werden. Entsprechend muss die Erschliessungsplanung angepasst werden.

Stellungnahme

Diese Parzelle ist mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt belegt und darf baulich nicht ausgenutzt werden. Für eine weitere Bebauung müsste diese Dienstbarkeit zuerst mit Zustimmung der Stadt abgelöst werden. Sollte eine Mehrnutzung in Zukunft möglich werden, müsste die Erschliessung der Parzelle zwingend ab Mockentobel erfolgen.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Formulierung «Inskünftig wird der Kehrriht im Bereich Kehrplatz am Ende der Mockentobelstrasse durch die städtische Kehrrihtabfuhr abgeholt.» sei in den Technischen Bericht auf Seite 12 aufzunehmen.

Stellungnahme

Die geplante öffentliche Stichstrasse mit Kehrplatz wird durch die öffentlichen Dienste bedient.

Beurteilung

Bereits Bestandteil QP

Begehren

Folgende Formulierung sei in den Technischen Bericht aufzunehmen: «Das Grundstück, das zu einem erheblichen Teil gemäss Gefahrenkarte des AWEL in der Zone mittlere Gefährdung (Gebotszone blau) liegt, gilt im Rahmen des Quartierplans als vollwertiges, uneingeschränktes Bauland.»

Stellungnahme

Bei der Naturgefahr «Massenbewegung» bestehen wenig konkrete Vorschriften. Von Seiten Stadt wird in Eigenverantwortung der Bauherrschaft einverlangt, das Bauvorhaben so zu planen, dass es statisch auf die Massenbewegung Rücksicht nimmt und den Bestimmungen zu § 239 PBG entspricht, wonach Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch im Bestand Personen oder Sachen gefährden. Bei grösseren Bauvorhaben ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Unter diesen Voraussetzungen besteht keine Einschränkung der Bebaubarkeit. Der Technische Bericht wird entsprechend ergänzt.

Beurteilung

Wird adäquat berücksichtigt

2.2 Erschliessung Fusswege

Begehren

Der Fussweg westlich Liegenschaften «SolarPlexus» (ST9759) soll nicht zu einem öffentlichen Fuss-Wanderweg erklärt werden

Stellungnahme

Der Quartierplan sieht vor, den Fussweg als privaten Erschliessungsweg zu belassen.

Beurteilung

Bereits Bestandteil QP

Begehren

Der Untere Reutlingerweg soll in die Planung aufgenommen und zur Haupteerschliessung der Liegenschaften «SolarPlexus» (Cerfedä) ausgebaut werden. Bereits heute verbindet er das Gebiet Oberes Alpgut / Gütlistrasse mit der Bushaltestelle Musikschule. Aufgrund der geplanten Bautätigkeit ist mit einem deutlichen Anstieg des Fussgängerverkehrs zu rechnen.

Stellungnahme

Die Parzellen Unterer Reutlingerweg 1 bis 7 gelten auch ohne Ausbau als ausreichend erschlossen. Nummern 3, 5 und 7 werden ab Rychenbergstrasse und direkt über die bestehende Tiefgarage erschlossen, während insbesondere für die Parzelle Unterer Reutlingerweg 1 eine grundbuchamtliche Dienstbarkeit (zulasten ST9755) ein Fusswegrecht gewährleistet. Aus Sicht des Quartierplans besteht somit keine Notwendigkeit für einen zusätzlichen Ausbau des Unteren Reutlingerwegs.

Ein Ausbau könnte unabhängig vom Quartierplan mittels privatem Erschliessungsvertrag erfolgen. Da von einem solchen Ausbau primär die direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren würden, wären die entsprechenden Kosten und Landabtretungen ohnehin diesen Eigentümerschaften anzulasten.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Der Höhenweg sei gemäss Richtplan Nr. 31411 beizubehalten und im Rahmen des Quartierplanes zu erstellen.

Stellungnahme

Der Höhenweg ist nicht mehr Bestandteil des gesamtrevidierten Richtplans, der vom Stadtrat am 9. September 2024 beschlossen und an das Parlament überwiesen wurde. Der Richtplan wird aktuell in der Spezialkommission Richtplan (SRP) behandelt, die Festsetzung soll bis Ende 2025 erfolgen. Wir halten an der Begründung gemäss Erläuterungsbericht (Kap. 6.1.) fest.

Die fussläufige Erschliessung des Kerngebiets Gütli ist auch ohne die Verbindung gewährleistet, da bereits direkte Wege Richtung Stadt und zu den Bushaltestellen bestehen. Für die Naherholung bringt eine neue Verbindung keinen Mehrwert, da bereits eine attraktive Alternative über die Gütlistrasse existiert, die zudem im Richtplan gesichert ist.

Eine Weiterführung des Fusswegs über das Mockentobel ist aufgrund von Topografie und Wald nicht normgerecht umsetzbar und wird im gesamtrevidierten Richtplan nicht mehr berücksichtigt.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.3 Erschliessung Kanalisation

2.3.1 Teilgebiet Nord

Begehren

Im technischen Bericht ist ausdrücklich festzuhalten, dass eine Unterquerung des Kehrplatzes mit den Anschlussleitungen für die Kanalisation und weitere Werkleitungen zwingend möglich sei. Je nach Bauvorhaben auf den beiden Grundstücken ST8559 und ST9401 müssen weitere (zusätzlich zu der bereits vorgesehenen) Unterquerungen der Gewässerparzelle möglich sein.

Stellungnahme

Die Möglichkeit zur notwendigen Querung des Gewässers mit Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Kehrplatzes wird im Technischen Bericht zusätzlich festgehalten.

Im Bereich der Gewässerparzelle dürften keine zusätzlichen Querungen erforderlich sein.

Beurteilung

teilweise / mit Änderungen berücksichtigt

2.3.2 Teilgebiet Süd

Begehren

Die Regen- und Schmutzwasserleitungen zur Entwässerung der Grundstücke ST5799 und ST9024 seien in eine 2. Etappe zu verlegen, die erst realisiert wird, wenn das Grundstück ST5799 überbaut oder das Grundstück ST9024 wesentlich dichter überbaut wird.

Alle Grundstücke auf dem Gütli seien an die Kanalisation des Teilgebiets Nord anzuschliessen, auf die Kanalisation für die Entwässerung des Teilgebiets Süd sei zu verzichten.

Aufgrund der Vorinvestitionen der Eigentümerschaft des Grundstücks ST9024 für die Kanalisation im Mockentobel sei der Beitragsperimeter für dieses Grundstück auf 25 % festzusetzen.

Die Zufahrt zu den Kanalisationsleitungen habe vom Mockentobel aus zu erfolgen und das eine Dienstbarkeit zu sichernde Zufahrtsrecht sei auf dem Grundstück ST5799 auf den Nahbereich der Kanalisationsleitung zu beschränken

Stellungnahme

Mit der Bebauung des Grundstückes ST10323 (alt ST8559) wird die Erstellung der Trennsystem-Kanalisation ST10326 (alt ST5799) und ST10327 (alt ST9024) sehr stark erschwert, was eine enorme Verteuerung zur Folge hätte. Deshalb ist es zwingend, dass diese Kanalererschliessung mit den restlichen Erschliessungsanlagen im Mockentobel erstellt wird.

Gemäss rechtsgültigem Generellen Entwässerungsplan (GEP), welcher auch auf das nachfolgende Kanalisationsnetz abgestimmt ist, sind die Grundstücke ST6883, ST10328 (alt ST6882) und ST10333 (alt ST9060) mehrheitlich in Richtung Kanalisation Tössertobel zu entwässern. Dies bei unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen unabhängig von bestehenden privaten Durchleitungsrechten. Der heute bereits existierende Anschluss liegt im Übrigen auf Grundstück ST10326 (alt ST5799) und ist noch nicht bis Grundstück alt ST6882

gebaut.

Nicht möglich ist auch die Entwässerung des ganzen Gebietes (alt ST9754 und alt ST9060) in Richtung Rychenbergstrasse unter Inanspruchnahme der bestehenden Liegenschaftsentwässerung der "Cerfeda-Überbauung".

Mit der bereits vorgesehenen Abstufung von 50 % / 25 % sind die Investitionen vor 50 Jahren bereits berücksichtigt. (Kanäle weisen eine Lebensdauer von rund 80 Jahren auf.)

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Entwässerungsleitungen (Nr. 30 Dienstbarkeit 1) seien innerhalb des Baulinienbereichs zu führen.

Stellungnahme

Gemäss Schutzentscheid ist der Bereich des Kronendurchmessers geschützt, wodurch eine Verschiebung der Kanalisation in den Bereich der Baulinien nicht möglich ist. Auch hinsichtlich der künftigen Bebauung des Grundstücks müsste genügend Spielraum bestehen.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Schmutzwasserkanalisation sei dahingehend anzupassen / auszubauen, dass auch die Grundstücke ST9060 und ST9754 bei Vollausbau ausreichend im Trennsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und ohne Pumpwerk entwässert werden können.

Stellungnahme

Die neue Trennsystem-Kanalisation in der Gütliststrasse dient grundsätzlich auch der Erschliessung des Grundstückes ST10333 (alt ST9060). Da zum heutigen Zeitpunkt die Bebauung auf dem zu erschliessenden Grundstück nicht bekannt ist, wurde, zur Vermeidung einer extrem tiefen Kanalisation in der Gütliststrasse (grösser als 6 m), die Option der Schmutzwasser-Ableitung aus den Untergeschossen via dem bestehenden Anschluss im Quartierplan aufgenommen bzw. belassen.

Heute wird, neben dem Schmutzwasser, auch Regenwasser vom Grundstück ST9060 über diese Leitung abgeleitet. Weil dies mit einer Neubebauung nicht mehr so ist, reduziert sich der Abfluss auch bei "Einlösung" der Option.

Vom Grundstück ST10332 (alt ST9754) müsste, bei einer separaten Bebauung auf dem Grundstück selbst, das Schmutzwasser zur Kanalisation Gütliststrasse gepumpt werden. Deshalb soll auch für diesen Fall die Option Schmutzwasser-Ableitung über den bestehenden Anschluss bestehen bleiben. Auch mit einer solchen SW-Ableitung wäre der Abfluss in die Leitung der Arealüberbauung "SolarPlexus" (Cerfeda) kleiner als jener mit der bestehenden Bebauung. Falls unter Beibehaltung der bestehenden Gebäude zusätzliche Gebäude gebaut werden, müsste die bestehende Platzentwässerung an die neue Kanalisation in der Gütliststrasse angeschlossen werden.

Die im ersten Entwurf vorgesehene Ableitung über die Freihaltezone in Richtung Tössertobelstrasse wurde seitens Stadt verworfen, weil diese so allenfalls nicht notwendig ist und sie bezüglich Erstellung und Unterhalt gewichtige Nachteile aufweist.

Beurteilung

wird nicht berücksichtigt.

Falls zum Zeitpunkt der Planung der Kanalisation in der Gütliststrasse (Stufe Bauprojekt) die Grundstücks-Bebauungen auf Kat. Nrn. ST10332 und ST10333 bekannt sind, kann bei der Fixierung der Kanalisations-Tiefenlage allenfalls noch auf die Bebauung Rücksicht genommen werden.

2.4 Kostenteiler

2.4.1 Neuer Bestand

Begehren

Die Neuzuteilung beim Grundstück Volkart Invest (ST9754) sei in zwei Varianten festzulegen:

Variante 1: Das Grundstück ST9754 wird separat und nicht zusammen mit dem Grundstück ST9060 erschlossen und überbaut. Für diesen Fall seien die Grenzen des Grundstücks ST9754 zulasten des Grundstückes ST9060 so umzulegen, dass das Grundstück ST9754 ohne Ausnahmegewilligung und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessen überbaut werden kann.

Variante 2: Das Grundstück ST9754 wird gemeinsam mit dem Grundstück ST9060 erschlossen und auch überbaut. Für diesen Fall erübrigt sich eine Landumlegung und weitere Arrondierungsmassnahmen zur Verbesserung der Überbaumöglichkeiten beim Grundstück ST9754.

Stellungnahme

Im QP-Verfahren können keine Varianten festgelegt werden.

Falls die Grundeigentümerschaft mit der Grundstücksform resp. Neuzuteilung nicht einverstanden ist, hätte eine andere Neuzuteilung verlangt werden müssen. Seitens Quartierplanbehörde wird die Form des Grundstückes ST9754 als bebaubar beurteilt.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.4.2 Landabzug 1. Etappe (Gütliststrasse)

Begehren

Die heutige private Verkehrsfläche sei im Rahmen der Landabzugsberechnung als zuteilungsberechtigte Flächen, zu Gunsten der Eigentümer der Verkehrsfläche und zu Lasten der bislang nicht wegberechtigten Grundstücksflächen in die Berechnung einzubeziehen und im Rahmen des Geldausgleichs entsprechend zu entschädigen.

Stellungnahme

Alte Strassenflächen, welche vor und nach der Durchführung des Quartierplanes der Erschliessung von Baugrundstücken dienen und mit Wegrechten belastet sind, müssen gemäss bisheriger Rechtsprechung, basierend auf den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 139 Abs. 4 PBG), entschädigungslos abgetreten werden.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.4.3 Landabzug 2. Etappe (Stichstrasse)

Begehren

Die Grundstücke ST9024 und ST6882 seien in den Landabzugssperimeter für den Ausbau der Zufahrtsstrasse bis zum ersten Kehrplatz einzubeziehen und dafür mit Landabzügen zu belasten.

Stellungnahme

Die Eigentümer der Grundstücke ST9024 und ST6882 sind aktuell auch Eigentümer der Strassen- (ST6302) und Wegfläche (ST5800), welche entschädigungslos in die Anspruchsberechnung eingeworfen werden. Basierend auf dieser Tatsache ist es gerechtfertigt, dass diese beiden Grundstücke von zusätzlichen Landabzügen für die Mehrstrassenfläche befreit sind.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Das Grundstück ST9754 sei von Landabzügen an den Strassenabschnitt zwischen dem ersten Kehrplatz und dem zweiten Kehrplatz zu entlasten, sofern eine gemeinsame Erschliessung und Überbauung mit dem Grundstück ST9060 realisiert wird.

Stellungnahme

Da zum aktuellen Zeitpunkt weder die Bebauung noch eine anderweitige Erschliessung des Grundstücks ST10332 (alt ST9754) bekannt sind, wird an der Erschliessung und den Landabtretungen gemäss den Auflageakten festgehalten.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Der Kostenverleger Süd, 2. Etappe sei zu überarbeiten unter Berücksichtigung folgender Anpassungen:

- Es sei bei der Zufahrtsstrasse zu den Grundstücken land- und kostenmässig zu differenzieren zwischen dem ersten Strassenabschnitt (= von Abzweigung der Gütlistrasse bis und mit erstem Kehrplatz) und dem zweiten Strassenabschnitt (= von erstem Kehrplatz bis und mit zweitem Kehrplatz).
- Das Grundstück ST9754 sei von jeglichen Kosten für den Ausbau des Strassenabschnitts zwischen dem ersten Kehrplatz und dem zweiten Kehrplatz zu entlasten, sofern eine gemeinsame Erschliessung und Überbauung mit dem Grundstück ST9060 realisiert wird.

Das Grundstück ST9060 sei von Landabzügen an den Strassenabschnitt zwischen dem ersten Kehrplatz und dem zweiten Kehrplatz zu entlasten.

Stellungnahme

Da zum heutigen Zeitpunkt weder Bebauung noch Zufahrten bekannt sind und auch nicht vorgeschrieben werden sollen, bleiben alle Möglichkeiten für Hauszufahrten (sei es auch nur für Feuerwehzufahrten oder Notfalleinsätze) offen. Auch allfällige zusätzlich mögliche Etappierungen können aktuell nicht beurteilt werden. Deshalb wird an der Kostenbeteiligung gemäss den Auflageakten festgehalten.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.4.4 Landabzug Strasse / Kehrplatz Mockentobel

Begehren

Für die Anspruchsberechnung bezüglich Kehrplatzes, sollte die Gewichtung für die Parzelle ST8806 0 % betragen.

Stellungnahme

Je weiter entfernt sich Grundstücke vom Beginn der Stichstrasse Mockentobel befinden, desto grösser ist der Nutzen an einem Kehrplatz am Ende der Stichstrasse. Dieser Grundsatz und die Praxis, wonach für Stichstrassenlängen kleiner 30 bis 40 m kein Kehrplatz erforderlich ist, bestimmt den Perimeter für den Landabzug. Mit der reduzierten Gewichtung von 50 % wurde zudem der Bebauungsgrad berücksichtigt.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Kosten für den Kehrplatz sollten vollumfänglich von den angrenzenden Parzellen Nord-östlich getragen werden.

Stellungnahme

Da der Kehrplatz (wie auch der Strassenausbau) für die Strassenabtretung an die Stadt Winterthur zwingend erforderlich ist, haben alle anstossenden Grundstücke einen Nutzen. Der "Mehr-Nutzen" der unbebauten gegenüber den bereits bebauten Grundstücken wird mit der Gewichtung der Beitragsflächen berücksichtigt.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Bei Festhalten am Kehrplatz am vorgesehenen Standort soll die Beitragsflächen, Gewichtung, Entschädigungen/Kostenverteiler entsprechend angepasst werden.

Stellungnahme

Das Grundstück alt ST9118 ist aktuell über eine chaussierte Stichstrasse ohne Kehrplatz erschlossen und das häusliche Schmutzabwasser wird einer über 50-jährigen, sanierungsbedürftigen privaten Kanalisationsleitung NW 150 mm zugeführt. Im Rahmen des Quartierplanes werden diese Anlagen neu erstellt und für den Betrieb und künftigen Unterhalt der Stadt Winterthur übergeben. Mit der reduzierten Kostenbeteiligung von 50% werden die Vorinvestitionen genügend berücksichtigt. Die Gewichtung von 50 % steht auch im Einklang mit anderen bereits überbauten Grundstücken im Quartierplanperimeter.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.4.5 Beitragszonen Kanalisation

Begehren

Der Kostenverleger Kanalisation soll für alle Grundstücke «Oberes Alpgut» von 25 % auf 50 % erhöht werden.

Stellungnahme

Der Nutzen an den Neuanlagen ist für alle Grundstücke im Mockentobel gleich. Sie erhalten einen neuen öffentlichen Kanal, bei welchem sie in Zukunft keine direkten Kostenbeteiligungen an Unterhalt und spätere Erneuerungen leisten müssen. Die Anschlussleitungen bleiben jedoch privat und müssen auch in Zukunft privat unterhalten und erneuert werden. Deshalb ist bei allen Grundstücken eine distanzabhängige Abstufung im Kostenverleger vorgesehen. Da das Obere Alpgut als Einheit betrachtet wird, ist die gesamte Fläche mit einer einheitlichen Gewichtung von 25 % belastet. Diese Belastung ist im Quervergleich innerhalb des Quartierplanes als ausgewogen zu beurteilen.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Das Grundstück neu ST10319 (alt ST9786) sei in den Kostenverleger Kanalisation, Teil Nord mit einer Belastungsfläche von 50 % (statt 100 %) einzubeziehen.

Stellungnahme

Um eine Blockierung des privaten Bauvorhabens "Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit total 6 Wohnungen etc." durch den Quartierplanbann zu vermeiden, wurde in der Baubewilligung BAB-Nr. A 2015/318 am 16. Dezember 2015 durch den Bauausschuss der Stadt Winterthur folgender "Absatz 3. Baureife" formuliert: "Von der Bewilligung für die Neubauten können bezüglich Kostenbeteiligung im Quartierplan keine Rechte abgeleitet werden. Allfällige im Quartierplan beschlossene Massnahmen können auch das Grundstück der Bauherrschaft betreffen".

Deshalb wird im vorliegenden Quartierplanentwurf das Grundstück ST9786 in sämtlichen Kostenverlegern als unbebaut beurteilt und gleichbehandelt wie die übrigen nicht bebauten Grundstücke oder Grundstücksteile.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.4.6 Administrativkosten

Begehren

Die Grundeigentümer des Gebietes Oberes Alpgut (insbesondere die Begehrensteller) seien lediglich im Umfang von 25 % (statt 50 %) mit Administrativkosten zu belasten.

Stellungnahme

Da die Grundstücke "Oberes Alpgut" von den Neuanlagen/Regelungen der Themen Kanalisation und Strassen profitieren, ist die 50 %-Belastung korrekt und stimmt im Quervergleich zu den übrigen Grundstücken im Quartierplan.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.4.7 Transfer Baumasse / Ausgleich Wertminderung

Begehren

Parzellen, welche unentgeltlich Land abtreten (Strassen / Gewässer) müssen, sollen die «verlorene» Baumasse beibehalten und auf die belasteten Grundstücke übertragen können.

Stellungnahme

Für die bauliche Nutzung gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Deshalb ist ein Nutzungsübertrag im Zusammenhang mit der Abtretung an die Strasse nicht erlaubt.

Beim Bachprojekt war die Nutzungsübertragung das Resultat von Verhandlungen, welche im Zusammenhang mit dem Projekt geführt werden mussten. Zudem ist hier die Nutzungsübertragung gesetzlich erlaubt, da Bachflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Es wird beantragt, die Feststellung einer materiellen Enteignung vorzunehmen und den Anspruch auf volle Entschädigung für den dadurch entstehenden Wertverlust geltend zu machen.

Stellungnahme

Alte Strassen- und Wegflächen, welche vor und nach der Durchführung des Quartierplanes der Erschliessung von Grundstücken dienen und/oder mit Wegrechten belastet sind, müssen gemäss bisheriger Rechtsprechung entschädigungslos abgetreten werden. Dabei spielt es keine Rolle, wie diese Fläche zwischenzeitlich genutzt worden ist und ob frühere Landabtretungen entschädigt worden sind.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Es wird eine angemessene Kompensation der Wertminderung der Liegenschaft infolge des Quartierplans beantragt.

Stellungnahme

Ein Ausbau der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan üblich und erfolgt im Regelfall ohne Ausgleich von Mehr- oder Minderwerten der angrenzenden Grundstücke. Einer angeblichen Wertverminderung steht im vorliegenden Fall eine Wertvermehrung durch die Erschliessung mittels öffentlicher Strasse und öffentlicher Kanalisation gegenüber. Aus der vorliegenden Planung resultiert objektiv keine relevante Wertverminderung.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Beim Erwerb von Privatland für den Quartierplan sei dieses unabhängig von seiner bisherigen und seiner zukünftigen Nutzung im Quartierplan zum Verkehrswert einzusetzen.

Beim Kostenverleger für die Stichstrasse ab Gütlistrasse sei zu berücksichtigen, dass der Zufahrtsweg ST6302 ausgebaut ist. Diese Vorinvestition sei bei der Kostenbeteiligung der

Grundstücke ST6882, ST9024 und ST5799 mit dem Beitragssatz von 25 % zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Alte Strassen- und Wegflächen, welche vor und nach der Durchführung des Quartierplanes der Erschliessung von Baugrundstücken dienen, sind gemäss bisheriger Rechtsprechung, basierend auf den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, entschädigungslos abzutreten. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese ausgebaut oder nur mit Wegrechten belastet sind. Für die bauliche Nutzung gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Auf die Besitzverhältnisse dieser Flächen im alten Bestand wurde Rücksicht genommen, indem die anstossenden Baugrundstücke der Eigentümer der alten Strassen und Wege nicht in den prozentualen Landabzug für den Mehrflächenbedarf einbezogen wurden.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Bei einem Grundstück sei die 1 m² Minderzuteilung von 1'510 Fr abzugelten.

Stellungnahme

Die Rundungsdifferenz von 1 m², welche aus dem Zusammenfügen der einzelnen Teilflächen resultiert, wird nicht entschädigt. Bei den in der Einwendung erwähnten Geldausgleichen handelt es sich um effektive Abtretungsflächen.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.5 Dienstbarkeiten

Begehren

Auf die Enteignung der Baubeschränkung zu Lasten des Grundstücks ST9060 und zu Gunsten des Grundstücks ST6882 sei ersatzlos zu verzichten.

Stellungnahme

Privatrechtlich aufgestellte Dienstbarkeiten geniessen einen hohen rechtlichen Bestandesstellenwert und können nicht ohne weiteres gegen den Willen der Berechtigten aufgehoben werden. Erforderlich ist 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 in Bauzonen mittels Dienstbarkeiten, welche die Bautätigkeit verhindern oder stark einschränken, stünde im Widerspruch zur Zonenordnung und zur Zielsetzung einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Die Stadt setzt sich folglich

dafür ein, dass ein mitten im Quartierplanperimeter gelegenes grosses Grundstück erschlossen und adäquat überbaut werden kann.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Die Baubeschränkungsdienstbarkeit zu Gunsten ST6882 und zu Lasten ST9060 sei im Rahmen des Quartierplans gegen Entschädigung abzulösen.

Stellungnahme

Im Quartierplan ist vorgesehen, die Baubeschränkungsdienstbarkeit gegen Entschädigung aufzulösen.

Beurteilung

bereits Bestandteil QP

Begehren

Die Entschädigung der Baubeschränkungsdienstbarkeit sei nicht auf der Grundlage des Mehrwerts für ST9060, sondern des Minderwerts für ST6882 festzulegen. Die Wertermittlung der Baubeschränkungsdienstbarkeit durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG sei entsprechend zu überarbeiten.

Stellungnahme

Die Entschädigung bei der Ablösung von Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren erfolgt für den Minderwert, den ein Grundstück durch die Aufhebung bzw. Beschränkung einer begünstigenden (oder durch die Begründung einer belastenden) Dienstbarkeit erleidet. Ermittelt wird der Minderwert allein aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der betroffenen Parzelle vor und nach der Neugestaltung der dienstbarkeitsrechtlichen Situation. Der Servitutsberechtigte hat insbesondere kein Anrecht, am Mehrwert der servitutsbefreiten Parzelle zu partizipieren. Er ist einzig für sein Dienstbarkeitsinteresse schadlos zu halten. Allfällige Vorteile, welche durch den Quartierplan für das begünstigte Grundstück geschaffen werden (wie bspw. bessere Bebaubarkeit durch Landumlegung), sind auszugleichen bzw. zu berücksichtigen (vgl. BEZ 1997 Nr. 10 E. 6.b.). Die einzelne Festsetzung ist nicht isoliert zu bewerten, sondern als Bestandteil der Gesamtheit der quartierplanlichen Festsetzungen und anhand einer Gesamtbetrachtung derer Auswirkungen auf die Beteiligten zu würdigen. So kann sich die Entschädigung für eine Werteinbusse reduzieren oder gar vollständig entfallen.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung massgebend (§ 145 Abs. 3 PBG). Deshalb sind Gegenleistungen, die ein ehemals begünstigter Grundeigentümer für die Einräumung der Dienstbarkeit erbracht hat, grundsätzlich ohne Belang. Sie können jedoch brauchbare Anhaltspunkte liefern bei der Festsetzung der mit der Aufhebung oder Beschränkung einhergehenden Wertverminderung (s. zum Ganzen Kleb, a.a.O., S. 95 m.w.H.).

Für die Entschädigungsbeurteilung ist somit vorliegend nicht auf eine allfällige Wertsteigerung der bisher belasteten Parzelle abzustellen, sondern ausschliesslich auf den Minderwert der bisher berechtigten Parzelle infolge des Wegfalls der Baubeschränkung. Folglich ist dem

Begehren zu entsprechen. Die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG wurde beauftragt, den Wert der Baubeschränkungsdienstbarkeit auf der Basis der oben erwähnten Überlegungen zu ermitteln. Dieser Wert fliesst in den Quartierplan ein.

Beurteilung

Wird berücksichtigt

Begehren

Das Durchleitungs- und Anschlussrecht für Strom und Wasser über Parzelle ST9723 zugunsten Parzelle ST9352 soll sichergestellt werden.

Stellungnahme

Das Grundstück ST9352 besitzt das Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Grundstücke ST9723 und ST9724. Zudem verfügt das Grundstück ST9352 über Leitungsbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zu Lasten von ST9723 und ST9724. Das Grundstück ST9352 gilt somit als genügend erschlossen.

Beurteilung

bereits Bestandteil QP

Begehren

Die baurechtliche Ausnützung von 31 m² von Grundstück ST9786 (Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft) soll auf das ursprüngliche Grundstück ST9785 übertragen werden.

Stellungnahme

Die Übertragung der baulichen Ausnützung bezüglich möglicher Landabtausche ist in den QP-Akten in den Dienstbarkeiten Nr. 6 und Nr. 7 geregelt (Ordnung der Rechtsverhältnisse ab Seite 168, Ordnungs-Nr. 20). In Dienstbarkeit Nr. 5 «Baubeschränkung» ist die Nutzungsübertragung infolge Flächenabtretung an den Bach festgehalten.

Beurteilung

bereits Bestandteil QP

Begehren

Die geplante Trafostation im Bereich der Grundstücke ST5799, ST9060 und ST6882 sei erst zu realisieren, wenn eines der beiden Grundstücke ST5799 oder ST6882 überbaut wird (Erläuterungsbericht, Seite 44).

Stellungnahme

Das Benützungsrecht an einem geschlossenen Raum für die Installation und den Betrieb einer Trafostation (mit Zugangsrecht und Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten Stadt Winterthur) ist bei drei Grundstücken im Bereich der Stichstrasse als Dienstbarkeit eingetragen. Die Trafostation wird bei jenem Grundstück realisiert, welches zuerst den Bedarf mit der geplanten Bebauung auslöst. Demzufolge wird bei einer Nichtbebauung auch keine

Trafostation ausgelöst. Falls die Trafostation definitiv nicht auf diesem Grundstück erstellt wird, verpflichtet sich die Stadt Winterthur, die Dienstbarkeit im Grundbuch zu löschen.

Beurteilung

bereits Bestandteil QP

Begehren

Eine Ausnützungsübertragung vom Grundstück ST8559 auf das Grundstück ST9401 (und umgekehrt) über die neue Gewässerparzelle hinweg soll auch künftig möglich sein.

Stellungnahme

Eine Nutzungsübertragung über die Bachparzelle ist grundsätzlich möglich. Da beide Grundstücke denselben Eigentümern gehören, muss dies nicht im QP als Dienstbarkeit festgelegt werden.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Dienstbarkeiten (Nr. 2 und 5; Ordnungs-Nr. 18) sollen wie folgt konkretisiert werden: Da je nach Bauprojekt auf ST8559 der Grenzabstand zu ST9118 lediglich 4 m (statt 5 m) betragen kann, müssen die Kanalisation und der Kabelrohrblock auf ST8559 an der Grenze zu ST9118 in den Abstand von 4 Metern gelegt werden.

Stellungnahme

In den Quartierplanakten sind die Dienstbarkeiten innerhalb des 4 m Grenzabstandes eingezeichnet. Eine genauere Umschreibung der Dienstbarkeit ist mit dem heutigen Planungsstand nicht möglich. Bei der Planung der Grundstücks-Überbauung ist zu berücksichtigen, dass die QP-Anlagen bei deren Erstellung einen grösseren Platzbedarf benötigen.

Beurteilung

bereits Bestandteil des QP

Begehren

Dienstbarkeitstexte sollen wie folgt angepasst werden: In verschiedenen Dienstbarkeiten wird als berechnete oder belastete Partei das städtische Tiefbauamt angeführt. Das Tiefbauamt ist Teil der Stadtverwaltung und verfügt demzufolge über keine eigene Rechtspersönlichkeit. Es muss heissen: «die Stadt, vertreten durch das Tiefbauamt». Allerdings muss auch dazu gesagt sein, dass die Erwähnung einzelner Dienstabteilungen in Dienstbarkeiten problematisch ist, da die Organisation der Stadt im Verlaufe der Zeit immer wieder Änderungen unterworfen war, ist und sein wird.

Stellungnahme

Bei neuen Dienstbarkeiten, bei welchen die Stadt involviert ist, wurde immer "Stadt Winterthur" als Berechnete aufgeführt. Die einzelnen Abteilungen wurden nur im Text zum

besseren Verständnis erwähnt. Die Dienstbarkeits-Texte der Auflageakten wurden durch das Notariat auf ihre Richtigkeit hin geprüft.

Beurteilung

bereits Bestandteil QP

2.6 Weiteres Begehren

Begehren

Eine Teilrealisierung bzw. ein Vorziehen des nördlichen Teils des Quartierplans ist nicht nur in sachlicher, sondern auch in rechtlicher Hinsicht möglich. Die Stadt soll in Absprache mit der Baudirektion eine genehmigungsfähige Lösung für eine Teilrealisierung erarbeiten.

Stellungnahme

Eine Teilrealisierung kann erst in Erwägung gezogen werden, wenn der Quartierplan festgesetzt und genehmigt ist sowie eine «Auslegeordnung» zu Rekursen in den Teilgebieten Mockentobel und Tössertobel besteht.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.7 Begehren zum Erläuterungsbericht

Begehren

Erschliessungsvariante 2 (Erschliessung Gütli Süd direkt über Rychenbergstrasse) soll aus der Planung ausgeschlossen werden. Sie eignet sich aufgrund Topografie und ungünstiger Einmündung in die Rychenbergstrasse nicht für eine Erschliessung des Kerngebietes.

Stellungnahme

Die Stadt musste im Erläuterungsbericht gegenüber dem Kanton sämtliche möglichen Erschliessungsvarianten aufzeigen und dazu eine Bewertung abgeben. Im Erläuterungsbericht wird ersichtlich, dass eine Erschliessung des Kerngebietes über die Privatstrasse nicht geeignet ist und daher nicht weiterverfolgt wird.

Beurteilung

Erläuterungsbericht wird nicht angepasst

Begehren

Die Angaben betreffend Entwicklungspotential (Kapitel 3.2 Erläuterungsbericht) ist nicht korrekt auf dem Plan dargestellt. Es wurden unterschiedliche Potentiale ausgegeben, obwohl zwei identisch gleich grosse Parzellen mit ungefähr gleich grossen EFH bebaut sind. Es wird beantragt für die Parzelle mit tiefem Potential, dass potential zu erhöhen.

Stellungnahme

Die Potentiale wurden mit einer rechnerischen Kapazitätsberechnung ermittelt. Abweichungen aufgrund der effektiv bewilligten Bauten bleiben vorbehalten. Allfällige Dienstbarkeiten (wie Nutzungsübertragungen, Baubeschränkungen etc.) wurden bei der Kapazitätsberechnung nicht berücksichtigt.

Die beiden vorliegenden Parzellen sind mit einer Dienstbarkeit belegt und dürfen baulich nicht weiter ausgenutzt werden. Die Karte im Erläuterungsbericht wird entsprechen angepasst und das Potential auf 0% korrigiert.

Beurteilung

Teilweise / mit Änderungen berücksichtigt

Begehren

Im Kapitel 4 Überlegungen zu Bebauung und Erschliessung ist im Plan die Parzelle fälschlicherweise für die Erschliessung über den oberen Teil der Gütliststrasse zugeordnet. Das Grundstück ist jedoch über die Tösserobelstrasse erschlossen. Die Karte soll entsprechend korrigiert werden.

Stellungnahme

Zuteilung wird im Bericht angepasst. Neu ist das Grundstück Orange eingefärbt und über den unteren Teil der Gütliststrasse erschlossen.

Beurteilung

Teilweise / mit Änderungen berücksichtigt

2.8 Begehren ausserhalb Quartierplan (Gewässer- und Strassenprojekt)

2.8.1 Mockentobel

Begehren

Der Teil der Mockentobelstrasse, der aktuell als Kiesstrasse besteht, sollte nicht asphaltiert werden, sondern weiter als Kiesstrasse bestehen.

Das Tor am Eingang des Kiesabschnittes der Mockentobelstrasse solle erhalten bleiben. Die Strasse soll nicht verbreitert werden.

Das Ortsbild soll erhalten bleiben.

Stellungnahme

Der Quartierplan stellt die für den Strassenausbau erforderlichen Flächen in der Dimensionierung sicher. Die Ausgestaltung der Strassenoberfläche wird zum Zeitpunkt des Strassenbauprojektes festgelegt und ist nicht Bestandteil des Quartierplanverfahrens.

Das Eingangstor erfüllt derzeit die Anforderungen an eine Notzufahrt. Ob es im Rahmen des Strassenbauprojekts zu einer allfälligen Verschiebung des Tors kommen wird, kann derzeit noch nicht abschliessend beurteilt werden. Das Eingangstor soll jedoch als ortsbildprägendes Element erhalten bleiben.

Beurteilung

Wird zu gegebener Zeit geprüft

Begehren

Auf der Mockentobelstrasse solle eine tiefe Geschwindigkeitsbegrenzung (20 km/h respektive 30 km/h) eingeführt werden.

Stellungnahme

Eine Tempobegrenzung auf Tempo 30 auf der Mockentobelstrasse ist allenfalls denkbar. Für die Einführung einer Begegnungszone (Tempo 20) besteht jedoch zu wenig Fussverkehr. Das Temporegime wird in einem separaten Verfahren (Verkehrsordnung) festgelegt und ist daher nicht Bestandteil des QP Gütli.

Beurteilung

Wird zu gegebener Zeit geprüft

Begehren

Auskunft über die Machbarkeit der Energiebohrungen und die Regelung (sprich Übernahme) allfälliger Mehrkosten.

Stellungnahme

Der Quartierplan legt die Lage, Breite und Zweckbestimmung der Erschliessungsanlagen (z. B. Strassen, Wege, Leitungen) sowie die Parzellierung fest. Er regelt zudem die Kostenverteilung zwischen den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern. Weitergehende Regelungen können nicht im Quartierplanverfahren festgelegt werden. Gemäss ersten Abklärungen der Stadt sind Energiebohrungen nach wie vor möglich.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

Begehren

Auskunft bezüglich der Platzierung von Abfallcontainern und Immissionsschutz. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Abfallcontainer keine unzumutbaren Geruchs- oder Lärmimmissionen entstehen.

Stellungnahme

Der Quartierplan legt die Lage, Breite und Zweckbestimmung der Erschliessungsanlagen (z. B. Strassen, Wege, Leitungen) sowie die Parzellierung fest. Er regelt zudem die Kostenverteilung zwischen den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern. Weitergehende Vorgaben, wie etwa die Platzierung von Abfallcontainern, werden im Rahmen eines konkreten Bauprojekts festgelegt.

Beurteilung

wird zu gegebener Zeit geprüft

2.8.2 Strassenprojekte Gütli- / Tössertobelstrasse

Begehren

Eingangs der Allee an der Gütlistrasse sei eine Fahrverbotstafel mit dem Vorbehalt «Zubringerdienst gestattet» sowie ein Lastwagenverbot anzubringen.

Stellungnahme

Fahrverbot und/oder anderweitige Signalisationen (Sackgasse und Fahrverbot im lediglich 3.15 m breiten Teilabschnitt Oberes Alpgut) können geprüft werden, sind aber nicht Bestandteil des QP. Ein allfälliger "Durchgangsverkehr" muss mit geeigneten Mitteln verhindert werden.

Beurteilung

Wird zu gegebener Zeit geprüft

Begehren

Bei Ersatz der bestehenden Kandelaber-Beleuchtung entlang der Gütli- und Tössertobelstrasse sei eine über Bewegungsmelder gesteuerte Anlage, die auf 0% dimmbar ist zu installieren.

Stellungnahme

Heutzutage werden in Winterthur nur noch LED Strassenleuchten eingesetzt die dimmbar sind, je nach Situation können auch Bewegungsmelder aktiviert werden. Die detaillierte Planung und Festlegung ist jedoch nicht Bestandteil des Quartierplanes.

Beurteilung

Wird mit Strassenprojekt beantwortet und mit Ausführungsprojekt definitiv festgelegt.

Begehren

Es soll eine Verkehrszählung (inkl. LKW- und Langsamverkehr z.B. Fussgänger, Jogger, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen) in Auftrag gegeben sowie die Ausweichstellen von 5.80 auf 4.80 Meter reduziert werden.

Stellungnahme

Da die Erschliessungsanlagen auf den Vollausbau gemäss BZO dimensioniert werden müssen, machen Verkehrszählungen zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

Die minimale Strassenbreite auf dem geraden Teilstück von 4.0 Meter ist nur möglich, wenn die beiden Kurven mit Ausweichstellen verbreitert werden. Das Kreuzen zwischen Lastwagen und Personenwagen muss in diesen Bereichen gewährleistet sein.

Beurteilung

Wird nicht berücksichtigt

2.8.3 Gewässerprojekt

Begehren

Explizite Bestandesgarantie des jetzigen Baumbestandes in der neu zu schaffenden Bachparzelle auf der Seite von Grundstück ST9785.

Stellungnahme

Das Gewässerprojekt sieht im Bachabschnitt der heutigen Parzelle ST9785 das punktuelle Entfernen der Längsverbauungen vor. Der Gehölzbestand kann deshalb weitestgehend erhalten bleiben. Gemäss Art. 18 Abs. 1bis Natur- und Heimatschutzgesetz NHG sind Uferbereiche, Hecken und Feldgehölze besonders zu schützen. Gemäss Art. 21 NHG darf die

Ufervegetation weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Ein sporadisches Auslichten im Rahmen des Gehölzpflege dient der Verjüngung und verhindert, dass einzelne Arten zu dominant werden und langsam wachsende Arten verdrängen. Dies muss toleriert werden. Eine rechtsverbindliche Vereinbarung wird demnach nicht für notwendig befunden.

Beurteilung

teilweise / mit Änderungen berücksichtigt

Departement Bau und Mobilität

Amt für Städtebau

Raumentwicklung

Pionierstrasse 7

8403 Winterthur

www.stadt.winterthur.ch/staedtebau

Winterthur, 26. Februar 2026