



Protokollauszug vom

22.10.2025

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Quartierplan Gütli; Festsetzung und Genehmigung durch Baudirektion und Rekursaufgabe

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/761

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Quartierplan Gütli wird festgesetzt.
2. Das Amt für Städtebau wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen und während der Rekursfrist aufzulegen. Der Quartierplan wird durch den Stadtrat mit separatem Beschluss in Kraft gesetzt.
3. Dieser Beschluss wird in Koordination mit der amtlichen Publikation der Festsetzung und der kantonalen Genehmigung des Quartierplans veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
4. Mitteilung an: Department Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Amt für Baubewilligungen; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Schule und Sport, Sportamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS



Ansgar Simon

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

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

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

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

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

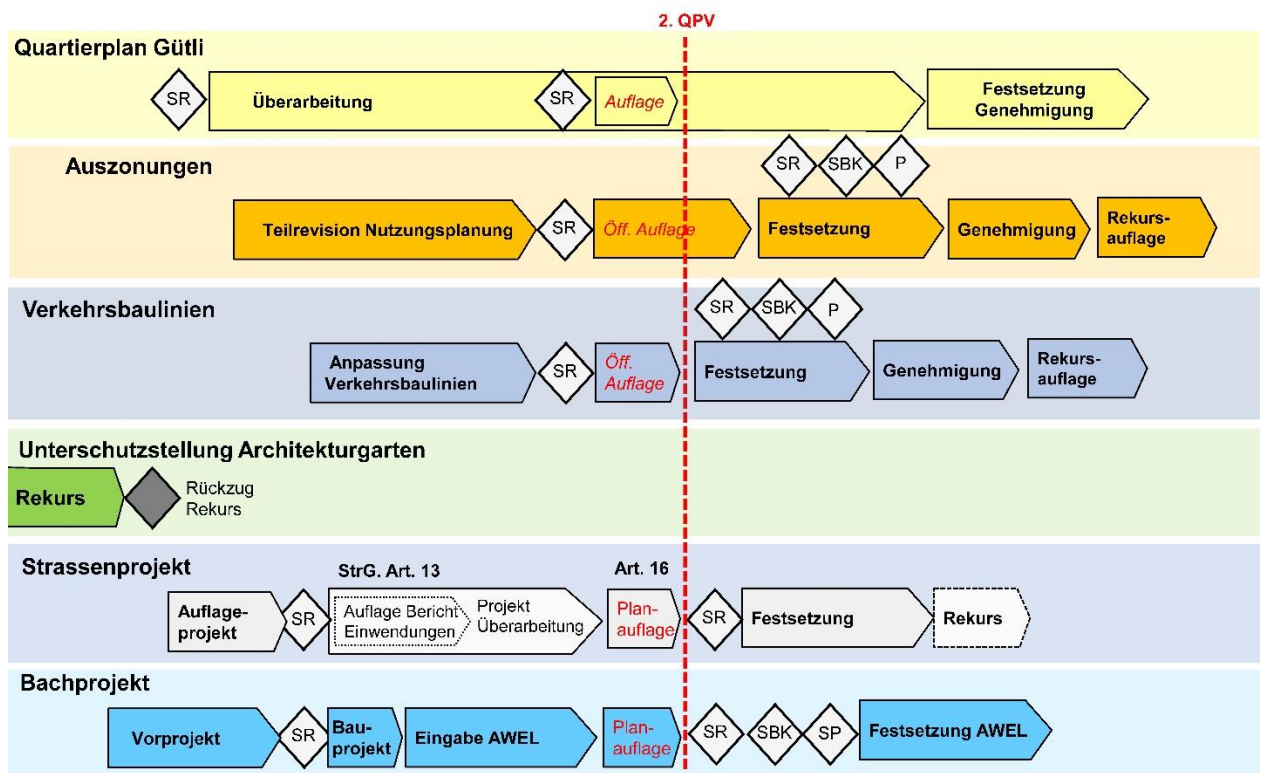
Eine Verzögerung beim Quartierplan ergab sich durch die mutwillige Zerstörung wesentlicher Elemente des Architekturgartens ehemalige Villa Sulzer. Die so ausgelöste Unterschutzstellung wurde bis vor Bundesgericht angefochten und die Beschwerde schliesslich von der neuen Eigentümerschaft des Grundstücks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

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

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

2. Quartierplan als Leitverfahren

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



3. Begehren (Auflage und zweite Quartierplanversammlung)

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

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

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

An der zweiten Quartierplanversammlung wurde der überarbeitete Entwurf (Stand 14. März 2025) vorgestellt und zu den Begehren Stellung genommen (gemäss § 156 PBG). Einzelne Begehren, zu den an der Versammlung nicht abschliessend Stellung genommen werden konnte – die Bearbeitungszeit zwischen Auflage und zweiter Versammlung war relativ kurz –, wurden in der Zwischenzeit vertieft behandelt und dem Bauausschuss am 11. Juni 2025 vorgelegt. Es handelt sich um folgende Punkte:

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

Das Strassenprojekt Tössertobelstrasse ist nicht eigentlicher Bestandteil des Quartierplans Gütli, jedoch eng mit dem Quartierplan verknüpft. Als geeignete Voraussetzungen für eine Begegnungszone gelten u. a. verkehrsarme Quartierstrassen ohne öffentlichen Verkehr, ein belebter Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität, eine Nachfrage durch die Anwohnerschaft, geringe Steigungen sowie ein flächig gestalteter Verkehrsraum mit direkter Anbindung an Wohnhäuser oder Spielmöglichkeiten. Die Tössertobelstrasse erfüllt diese Anforderungen lediglich in Teilen. Insbesondere die Hanglage, die Lage in einer Freihaltezone und das Fehlen einer beidseitigen Bebauung sprechen gegen die Einrichtung einer Begegnungszone.

Zudem befindet sich die Tössertobel- und Gütlistrasse bereits in einer grossräumigen Tempo-30-Zone. Eine zusätzliche kleinteilige Unterteilung in eine Begegnungszone auf diesem kurzen Abschnitt wäre nicht zielführend und würde dem Prinzip eines einheitlichen Geschwindigkeitsregimes widersprechen.

Die geplante Anlegung eines Trottoirs verbessert die Verkehrssicherheit für den Fussverkehr deutlich, da eine klare Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg geschaffen wird. Dies bietet mehr Sicherheit und Komfort als eine Begegnungszone, in der sich alle Verkehrsteilnehmenden denselben Raum teilen müssen.

Folglich wird an der Trottoirverlängerung Tössertobelstrasse festgehalten bzw. auf die Einführung einer Begegnungszone verzichtet.

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

Die Ablösung von Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren hat gegen volle Entschädigung zu erfolgen. Diese erfolgt für den Minderwert, den ein Grundstück durch die Aufhebung bzw. Beschränkung einer begünstigenden (oder durch die Begründung einer belastenden) Dienstbarkeit

erleidet. Ermittelt wird der Minderwert aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der betroffenen Parzelle vor und nach der Neugestaltung der dienstbarkeitsrechtlichen Situation. Massgebend ist also allein die durch den Untergang oder die Beschränkung des Servituts verursachte Veränderung der Vermögenslage beim Servitutsberechtigten. Dieser hat insbesondere kein Anrecht, am Mehrwert der servitutsbefreiten Parzelle zu partizipieren.

Für die Bemessung der Entschädigung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung massgebend (§ 145 Abs. 3 PBG). Deshalb sind Gegenleistungen, die ein ehemals begünstigter Grundeigentümer für die Einräumung der Dienstbarkeit erbracht hat, grundsätzlich ohne Belang. Sie können jedoch brauchbare Anhaltspunkte liefern bei der Festsetzung der mit der Aufhebung oder Beschränkung einhergehenden Wertverminderung (s. zum Ganzen Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 95 m.w.H.).

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

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

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

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

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

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

Alle Begehren werden im Bericht zu den Begehren vom 5. September 2025 behandelt. Gegenüber dem Stand der Auflage (Entwurf vom 14. März 2025) werden wenige, punktuellen Anpassungen vorgenommen:

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

4. Festsetzung des Quartierplans

Der Quartierplan Gütli, bestehen aus folgenden Unterlagen (Stand 5. September 2025), ist gemäss §158 PBG vom Stadtrat festzusetzen:

1. Erläuterungsbericht QP Gütli
2. Technischer Bericht QP Gütli
3. Übersichtsplan
4. Alter Bestand mit Perimeter
5. Beizugsgebiete für %-Abzug und effektive Landabtretungen
6. Erschliessungsanlagen
7. Neuer Bestand
8. Beitragszonen Strassen Nord + Süd 1. Etappe
9. Beitragszonen Strassen Süd 2. Etappe
10. Beitragszonen Kanalisation
11. Beitragszonen Administrativkosten

12. Vermessungsplan

13. Plan der Dienstbarkeiten

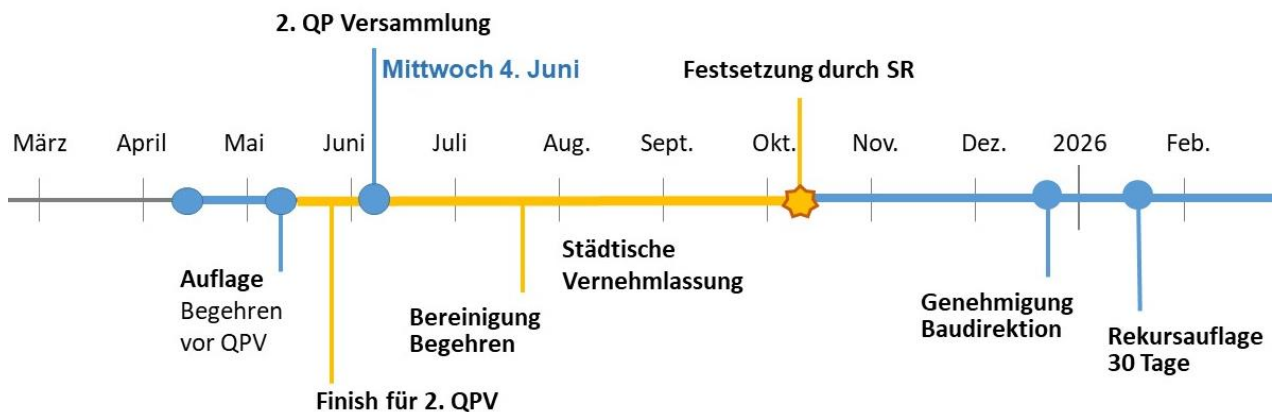
14. Ordnung der Rechtsverhältnisse Teil 1 und 2

Bericht zu den Begehren (5. September 2025)

Synopse zur 3. Vorprüfung ARE Zürich (5. September 2025)

5. Nächste Schritte im Quartierplanverfahren

Die Auflage des Quartierplandossiers erfolgte bis am 12. Mai 2025. Innert 30 Tagen musste die 2. Quartierplanversammlung stattfinden, was am 4. Juni stattfand. Als nächstes folgte die Bereinigung der Begehren durch die Stadt, unter Rücksprache mit dem Kanton. Nach der Festsetzung des Quartierplans durch den Stadtrat wird die kantonale Genehmigung eingeholt. Die Stadt rechnet damit, dass die Baudirektion den Quartierplan innert rund zwei Monaten genehmigen wird, voraussichtlich bis Ende 2025. Anschliessend folgt eine weitere 30-tägige Auflage (Rekursauflage).



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

Strassenprojekte Tössertobelstrasse und Gütlistrasse

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

Gewässerprojekt Mockentobelbach

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

Umzonungen und Anpassung Waldabstandslinie Eichwald

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

Zusätzlich soll die Waldabstandslinie (WAL) Eichwald angepasst werden. Die öffentliche Auflage sowie die Vorprüfung durch den Kanton erfolgen mit einem separaten Stadtratsbeschluss. In einem weiteren Schritt werden die beiden Revisionspakete Umzonung und Revision WAL zusammengeführt.

Anpassung Baulinien im Tössertobel

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

6. Externe und interne Kommunikation

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

7. Veröffentlichung

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

Beilagen Quartierplandossier, Stand 5. September 2025:

1. Erläuterungsbericht QP Gütli
2. Technischer Bericht QP Gütli
3. Übersichtsplan
4. Alter Bestand mit Perimeter
5. Bezugsgebiete für %-Abzug und effektive Landabtretungen
6. Erschliessungsanlagen
7. Neuer Bestand
8. Beitragszonen Strassen Nord + Süd 1. Etappe
9. Beitragszonen Strassen Süd 2. Etappe
10. Beitragszonen Kanalisation
11. Beitragszonen Administrativkosten
12. Vermessungsplan
13. Plan der Dienstbarkeiten
14. Ordnung der Rechtsverhältnisse Teil 1 und 2

Beilagen:

15. Bericht zu den Begehren (5. September 2025)
16. Synopse zur 3. Vorprüfung ARE Zürich (5. September 2025)