

Quartierplan Gütli

Bericht zur Verfahrenseinleitung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. Ausgangslage | 2 |
| 2. Beurteilung Erschliessungssituation | 3 |
| 2.1 Strassen / Fusswege | 3 |
| 2.2 Kanalisation | 4 |
| 2.3 Weitere Erschliessungsthemen | 5 |
| 3. Abgrenzung Beizugsgebiet | 6 |
| 4. Übergeordnete Rahmenbedingungen | 8 |
| 4.1 Richtplan und Zonenplan | 8 |
| 4.2 Schutzwürdige / inventarisierte Objekte | 8 |
| 5. Grundeigentümerverzeichnis | 9 |

1. Ausgangslage

| | |
|--|---|
| Gespräche betreffend Erschliessungssituation | Im Rahmen von Gesprächen 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). |
| Baugesuch Gütlistrasse südlich Nr. 21 | Das Baugesuch für ein Vorhaben auf dem unüberbauten Grundstück 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. |
| Runder Tisch Gütlistrasse | 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, Quartierplanverfahren). |
| Gesuch um Einleitung eines QP-Verfahren | Mit Schreiben vom 19. März 2015 ersuchte ein Grundeigentümer um Einleitung des Quartierplanverfahrens im Gebiet Gütlistrasse/Alpgütli. |
| Kantonales Planungs- und Baugesetz | Der Quartierplan ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG detailliert geregelt (§123 bis 177 PBG). |
| Zweck des Quartierplans | Der Quartierplan bezweckt, eingezontes Land bebaubar zu machen. |
| Beizugsgebiet | Das Quartierplangebiet (Beizugsgebiet) wird in der Regel durch öffentliche Strassen begrenzt. Weitere Abgrenzungskriterien sind Wälder, Gewässer, Bahnlinien und Bauzonengrenzen. Weil es verfahrensmässig einfacher ist, das Quartierplangebiet nachträglich zu verkleinern, als es unter Einbezug weiterer Grundstücke zu vergrössern, muss der Einleitungsbeschluss Grenzen im Zweifelsfalle eher weiter ziehen. Alle Grundstücke im Beizugsgebiet müssen durch den Quartierplan erschlossen werden. |
| Einleitung Quartierplanverfahren | Die Einleitung des Quartierplanverfahrens bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion. Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Beizugsgebiet schriftlich mitzuteilen. Mit dem Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten. |
| Infoveranstaltung Quartierplan Gütli | Vor der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses wird eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgeführt. |

2. Beurteilung Erschliessungssituation

2.1 Strassen / Fusswege

Tössertobelstrasse

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

Mit der Ausbaubreite der Fahrbahn von rund 4.40 m, der dazugehörenden Vermarkungsbreite von 4.20 bis 4.45 m und dem fehlenden Trottoir entspricht die Tössertobelstrasse im Abschnitt südlich der Einmündung der Gütlistrasse (heute ca. 27 WE, künftig über 50 WE sowie Zusatzverkehr in Naherholungsgebiet) nicht den Zugangsnormalien. Nebst der zu geringen Fahrbahnbreite fehlt ein Fussgängerschutz.

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. Auch dieser Abschnitt genügt den Zugangsnormalien für 50-60 WE (Wohneinheiten) nicht vollumfänglich.

Bei der Tössertobelstrasse sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien vorhanden.

Gütlistrasse

Die Gütlistrasse ist eine Privatstrasse und ist im Eigentum der Grundeigentümer der Liegenschaften „Oberes Alpgut“. Für an die Strasse angrenzende Baugrundstücke sind im Grundbuch Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eingetragen. Teils sind diese Dienstbarkeiten jedoch 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. Für die prognostizierten rund 40 WE genügt auch dieses Strassenteilstück nicht den Zugangsnormalien, fehlt doch der geforderte Fussgängerschutz. Zudem ist die Fahrbahnbreite knapp ungenügend und die Strasse in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

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, was für die 14 WE (Prognose 22 WE) gerade ausreichen würde. Wegen der geschützten Baumreihen kann die Strasse jedoch nicht nach den Vorgaben verbreitert werden. Heute wird dieses Strassen-Teilstück mittels Lichtsignalanlage einspurig betrieben.

Entlang der Gütlistrasse sind auf der ganzen Länge rechtskräftige Verkehrsbaulinien festgelegt.

Oberes Alpgut Reutlingerweg

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. Sollten künftig mehr Wohneinheiten über diese Wege erschlossen werden, sind die Breiten zu überprüfen und allenfalls zu vergrössern.

Unterer Reutlingerweg

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, nicht als Fusswegerschliessung.

| | |
|----------------------|---|
| <i>Mockentobel</i> | <p>Die Strasse „Mockentobel“ ist eine Privatstrasse und im Eigentum der Grundeigentümer der angrenzenden Liegenschaften. Für die Baugrundstücke zwischen dem nordöstlichen Strassenende und dem Gütlibelweg sind im Grundbuch Fuss- und Fahrwegrechte als Dienstbarkeiten eingetragen.</p> <p>Die Ausbaubreite der Strasse Mockentobel beträgt rund 5.0 m. Bei deren Ausbaubreite ist kein Kehrplatz nach heutigen Normalien vorhanden. Für die heutige Funktion ist diese Strassenerschliessung ausreichend. Sollten künftig mehr Wohneinheiten darüber erschlossen werden, sind die Ausbaubreite und allenfalls der Fussgängerschutz zu überprüfen.</p> |
| <i>Schickstrasse</i> | <p>Die Schickstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt Winterthur und ist mit den Ausbaubreiten von 5.50 m (Fahrbahn) und 2.00 m (Trottoir) ausreichend ausgebaut. Sie liegt nur wegen einer allfälligen Anpassung des Gütlibelweges innerhalb des Quartierplanperimeters.</p> |
| <i>Gütlibelweg</i> | <p>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. Gemäss Zugangsnormalien ist der Gütlibelweg demzufolge für 10 bis 30 Wohneinheiten geeignet.</p> <p>Für die heutige Funktion ist diese Strassenerschliessung somit ausreichend. Sollten künftig mehr Wohneinheiten darüber erschlossen werden, sind die Ausbaubreiten und allenfalls der Fussgängerschutz zu überprüfen.</p> |

2.2 Kanalisation

| | |
|---|---|
| <i>Ausgangslage</i> | <p>Das Gebiet Gütlistrasse / Mockentobel wird gemäss rechtskräftigem GEP der Stadt Winterthur im Trennsystem entwässert. Als Vorflut für das Schmutzwasser dienen die öffentlichen Kanalisationen in der Halden- und Rychenbergstrasse.</p> <p>Als Vorflut für das Meteorwasser (Regenabwasser) dienen die beiden öffentlichen Gewässer „Tössertobelbach“ und „Mockentobelbach“. Inwieweit diese den heutigen Anforderungen bezüglich Zustand und Abflussvermögen genügen ist noch nicht bekannt.</p> |
| <i>Teilgebiet „Süd“ (Tössertobelstrasse)</i> | <p>Entlang (ausserhalb) der Tössertobelstrasse existiert eine private Kanalisation aus dem Jahr 1957 (NW 300 mm). An diese Leitung ist sämtliches Schmutzwasser der Liegenschaften entlang der Tössertobel- und Gütlistrasse angeschlossen. Bezüglich Zustand und Abflusskapazität für zusätzliche Anschlüsse existieren bei der Stadtentwässerung Winterthur keine Unterlagen.</p> <p>Das Meteorwasser der Liegenschaften entlang der Tössertobel- und der Gütlistrasse ist an den Tössertobelbach (öffentliches Gewässer) angeschlossen.</p> |
| <i>Teilgebiet „Nord“ (Mockentobel-Alpgut)</i> | <p>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. Bezüglich Zustand und Abflusskapazität für zusätzliche Anschlüsse existieren bei der Stadtentwässerung Winterthur keine Unterlagen.</p> <p>Das Meteorwasser der Liegenschaften im Teilgebiet „Nord“ ist an den Mockentobelbach (öffentliches Gewässer) angeschlossen.</p> |
| <i>Generell</i> | <p>Hinsichtlich der Bestrebungen, private Sammelleitungen (= Leitung mit mindestens zwei angeschlossenen Liegenschaften) ins öffentliche Eigentum zu übernehmen, ist die Überprüfung der gesamten Kanalisationserschliessung im Rahmen des Quartierplanverfahrens angezeigt. Es ist unbestritten, dass die beiden Sammelleitungen im Tössertobel und Mockentobel öffentlichen Charakter auf-</p> |

weisen und sich demzufolge mittelfristig eine Übernahme ins öffentliche Eigentum aufdrängt. Die Voraussetzungen dazu sind im Quartierplanverfahren zu regeln.

Die Grundstücke entlang der Rychenbergstrasse werden von den Massnahmen voraussichtlich nicht oder nur unwesentlich betroffen.

2.3 Weitere Erschliessungsthemen

Für die vollständige Gebietserschliessung müssen sämtliche Werke (Stadtwerke Wasser und Elektrizität, Swisscom und Cablecom) ihre Anlagen im Bereich der Strassenausbauten ergänzen. Zusätzlich benötigt Stadtwerk im Gebiet Gütli-
strasse – Gütlibelweg eine Trafostation.

3. Abgrenzung Beizugsgebiet

Grundsatz

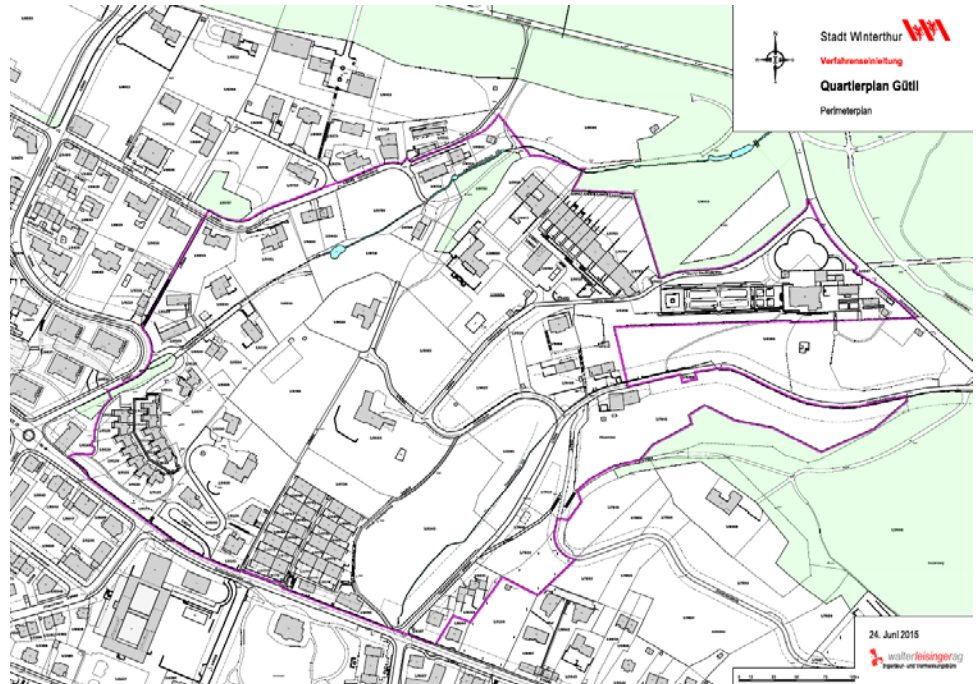
Gemäss § 124 PBG ist der Beizugsperimeter eines Quartierplanes in der Regel durch bestehende oder geplante öffentliche Strassen abzugrenzen. An Stelle von Strassen können auch eindeutige natürliche, künstliche oder rechtliche Hindernisse als Abgrenzung dienen. Das Beizugsgebiet hat sich auf Bauzonen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

Abgrenzung

Bei der Festlegung des Beizugsgebietes mussten verschiedentlich besondere Gegebenheiten berücksichtigt werden. So wird wegen den bestehenden Erschliessungsanlagen im Gebiet Tössertobel-/Gütlistrasse auch ein Teil der Freihaltezone in den Perimeter einbezogen. Auch die beiden Waldflächen 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. 1/8064 (Haldenstrasse - Schickstrasse) begrenzt. Von vorstehenden Grundsätzen abgewichen wird in diesem Bereich einzig beim Grundstück Kat. Nr. 9148, welches vollumfänglich erschlossen ist und aus topographischen und verkehrstechnischen Gründen auch nicht für neue Erschliessungsanlagen der dahinter liegenden Parzellen dienen kann.

*Plan Beizugsgebiet
(Plan A3 im Anhang)*



Im Nordwesten dienen die Schickstrasse und der Gütlitobelweg, im Norden bestehende Grundstücks- und Waldgrenzen als Abgrenzung des Quartierplanes. 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 des Quartierplanes. Bei der Festlegung dieses Teilabschnittes wurde darauf geachtet, dass sämtliche Grundstücke, welche an den bestehenden Erschliessungsanlagen beteiligt sind, innerhalb des Perimeters liegen.

*Allgemeine
Bemerkungen*

Bei den Perimeter-Abgrenzungen mittels Strassen wurde darauf geachtet, dass die Strassen dort mit einbezogen sind, wo im Rahmen des Quartierplanes ein allfälliger Ausbaubedarf entstehen kann.

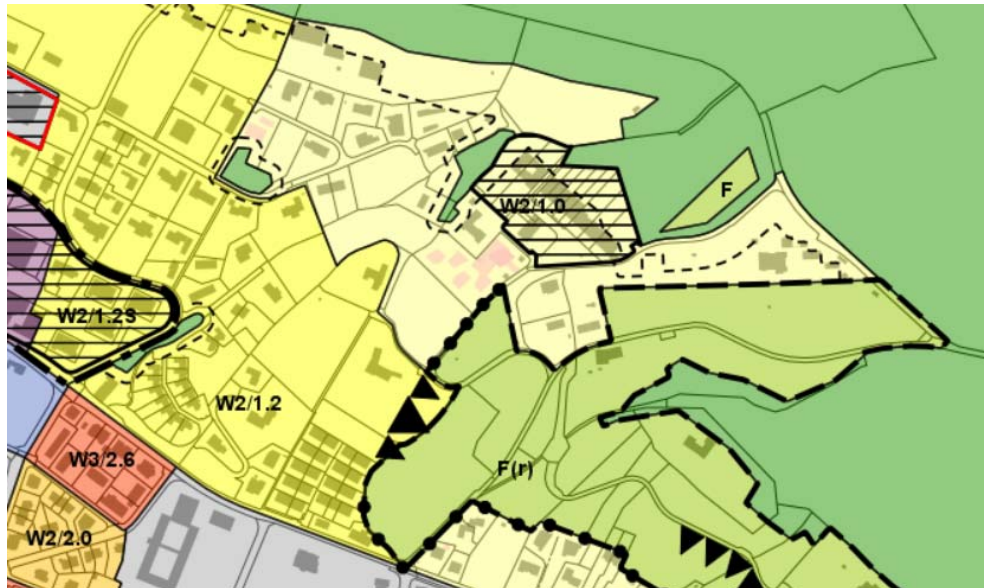
Die Perimeterabgrenzung wurde mit Vertretern des Kantons vorbesprochen. Diverse Randgrundstücke werden von den Quartierplanfestlegungen nicht oder nur unwesentlich betroffen, müssen aber aus verfahrenstechnischen Gründen in den Perimeter einbezogen werden.

Einbezogene Waldflächen und nicht bebaute Freihaltezonen erfahren keine Kostenbeteiligung. Im Übrigen werden die Kosten nach deren Nutzen am Quartierplanverfahren auf die einzelnen Grundstücke verlegt

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Zonenplan und kommunaler Richtplan

Auszug Zonenplan



| | |
|-------------------------------|--|
| Nutzungszonen | Gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur liegen die Grundstücke im Beizugsgebiet des Quartierplans 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 freistehende Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern zulässig. |
| Gestaltungsplan Oberes Alpgut | Die Überbauung Oberes Alpgut basiert auf einem privaten Gestaltungsplan (schwarz schraffiert), der von der Baudirektion Kanton Zürich am 26. Juni 2005 genehmigt wurde. |
| Aussichtspunkt, Aussichtslage | Grundeigentümerverbindlich festgelegt ist ein Aussichtsschutz/Aussichtspunkt «Oberhalb Tössertobel» (schwarze Dreiecke). |
| Empfindlicher Siedlungsrand | Beim Übergang zur regionalen Freihaltezone F(r) ist der empfindliche Siedlungsrand (schwarze Punkte) grundeigentümerverbindlich festgelegt. |
| Baulinien | Gütlistrasse und Tössertobelstrasse sind mit (grosszügig) dimensionierten Baulinien gesichert. |
| Schlittelabfahrt Tössertobel | Auf der Tössertobelstrasse verläuft eine im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft eingetragene Schlittelabfahrt. |
| Geplante Fusswegverbindung | Ein im kommunalen Richtplan Fuss- und Wanderwege bezeichnetes Verbindungsstück zwischen Tössertobel und Mockentobel (Eintrag 31411) ist noch nicht realisiert. |

4.2 Schutzwürdige / inventarisierte Objekte









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) ausgeschieden.

Schutz- und Inventarobjekte:

Natur und Landschaftsschutz

Denkmalpflege



- | | |
|---|---|
|  Historische Gartenanlage (ICOMOS) |  Schutzobjekt kommunal |
|  Baumkataster |  Inventarobjekt kommunal |
|  Bach samt Ufer und Bewachsung |  Inventarobjekt überkommunal |
|  Hecke | |
|  Trockenstandort | |

5. Grundeigentümergeverzeichnis

Separates Verzeichnis