



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-1651

EINGEGANGEN

13. Nov. 2015

Amt für Städtebau

Nr. 1651 / 15

vom 10. November 2015

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Quartierplan Gütli – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Stadt Winterthur**

Lage **Gütlistrasse**

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:1000 vom 24. Juni 2015
 - Bericht zur Verfahrenseinleitung vom 24. Juni 2015
 - Stadtratsbeschluss vom 19. August 2015

Sachverhalt

Einleitungsbeschluss Der Stadtrat Winterthur beschloss am 19. August 2015 die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Gütli. Mit Schreiben vom 31. August 2015 ersucht das Amt für Städtebau (Raum und Verkehr) Winterthur um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Der Stadtrat Winterthur leitete das Quartierplanverfahren aufgrund von Bauabsichten und des Gesuchs eines Grundeigentümers im betroffenen Gebiet ein. Mit dem eingeleiteten Quartierplan soll im erfassten, teilweise überbauten Bezugsgebiet die genügende Erschliessung für die nach Bau- und Zonenordnung mögliche Nutzung (Wohnzone W2 1.2 und W2 1.0) sowie bei Bedarf die Grundstückseinteilung verbessert werden, so dass die Grundstücke zonenkonform überbaut und genutzt werden können. Im Bereich der Tössertobelstrasse werden auch in der Freihaltezone liegende Grundstücke in das Bezugsgebiet mit einbezogen, da diese Strasse die Funktion der Haupteerschliessung übernehmen könnte (kein Ausschluss einer Erschliessungsmöglichkeit). Die durch die Freihaltezone führende Tössertobelstrasse ist im Eigentum der Stadt Winterthur und als Erschliessungsstrasse (keine Sammelstrasse) klassiert. Die Gütlistrasse ist eine Privatstrasse.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebietes mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Stadtrat hat zu entscheiden, ob weitere

besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien (§ 25 der Quartierplanverordnung [QPV]).

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch den Gütlibelweg, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 1/9724, 1/9723, 1/9352, 1/9722, 1/9910, 1/9911, den Waldrand und den Oberen Reutlingerweg, im Osten durch die Eichwaldstrasse, die Bauzonengrenze und die Tössertobelstrasse, im Süden durch den Waldrand im Grundstück Kat.-Nr. 1/7845 und die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 1/7845, 1/7847, 1/7850, 1/9231, 1/9232 und 1/9187, im Südwesten durch die Rychenbergstrasse (Sammelstrasse) sowie im Westen durch die östliche Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 1/9148, die Haldenstrasse (Sammelstrasse) und den Fussweg Kat.-Nr. 1/8064 begrenzt. Das Bezugsgebiet liegt, sofern in der Bauzone, im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Winterthur.

Hinweise zur Weiterbearbeitung Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Verkehr (AFV), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), der Fachstelle Lärmschutz (FALS) und der Archäologie und Denkmalpflege (ARE, A+D) zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Hinweise und Auflagen. Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Rahmenbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

Die Quartierplanmassnahmen haben sich soweit immer möglich auf die Bauzone zu beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung von Bauzonen grundsätzlich über Land in der Bauzone erfolgen muss. Die heutige Zufahrt (Tössertobel-, Gütlistrasse) führt zum Teil über die Freihaltezone und wird die naheliegendste Erschliessungsvariante sein. Bevor diese Zufahrt als vorgegeben betrachtet wird, muss eine Auslegeordnung erbracht werden, um andere mögliche, über die Bauzone führende Erschliessungsmöglichkeiten eruieren zu können. Die verschiedenen Möglichkeiten, deren Machbarkeit sowie Vor- und Nachteile sind zu identifizieren, einander gegenüberzustellen und im Technischen Bericht aufzuzeigen. Daraus kann die bestmögliche Lösung – unter der Bedingung der Erschliessung von möglichst viel Bauland über die Bauzone (Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Bestimmungen und Einordnung in die tatsächlichen Gegebenheiten) – bestimmt werden.

Dieselben Abklärungen sollen auch betreffend die Fussgängerführung angestellt werden. Daraus kann sich auch ergeben, dass die beiden Erschliessungen (Fahrzeugverkehr und Fusswege) separate Linienführungen zugeteilt erhalten.

Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch und aus dem Quartier zu den öffentlichen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben und Normen (z.B. Zugangsnormen, Verkehrsicherungsverordnung, hindernisfreier, behindertengerechter öffentlicher Raum) sind einzuhalten.

Im einbezogenen Wohngebiet besteht noch ein beachtliches Baupotenzial. Aufgrund der Lage (einsehbare Hanglage, angrenzend an Freihaltezone bzw. Erholungsgebiet, ehem.

Villenquartier, Schutzobjekte) ist bei der Planung auf eine gute Einordnung der Bauten und der Erschliessungsanlagen zu achten. Deshalb sollte das Amt für Städtebau zusammen mit den Grundeigentümern die Chance wahrnehmen und bei der Erarbeitung des Quartierplans zuerst die anzustrebende Quartierstruktur sowie die mögliche künftige Bauungsform (evtl. Varianten, Etappierung) zu entwickeln [→ Überbauungskonzept – als Teil im Technischen Bericht integrieren], damit die Erschliessung und Parzellierung möglichst darauf ausgerichtet werden können. Der Qualitätsanspruch soll auch beim öffentlichen und privaten Aussenraum möglichst optimal erreicht werden (*Hinweis*: siehe Broschüren „Förderung Siedlungsqualität“ sowie „Quartierplan“ unter www.are.zh.ch → Raumplanung → Formulare und Merkblätter → Ortsbild und Städtebau). Zur Sicherung der Siedlungsstrukturen ist auch die parallele Erarbeitung eines Gestaltungsplans empfehlenswert → § 129 PBG, § 25 QPV.

Ergebnis Mitberichte *Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässeremutzung und Gewässerraum*

Durch das Quartierplangebiet fliessen der teilweise eingedolte Mockentobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 210, sowie der ebenfalls teilweise eingedolte Tössertobelbach, öffentliches Gewässer Nr. 211. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1522 vom 9. Juli 2001) besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung infolge Hochwasser (gelber bzw. blauer Bereich). Die Gefahrenkarte wird derzeit überarbeitet. Erste provisorische Ergebnisse werden voraussichtlich Mitte 2016 vorliegen. Allfällige neue Erkenntnisse sind im Quartierplanverfahren zu berücksichtigen. Die Gefahrenkarte gibt auch Hinweise zu möglichen Hochwasserschutzmassnahmen. Zudem ist der Generelle Wasserbauplan GWBP der Stadt Winterthur zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und nicht durch neues Schadenpotenzial erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Die mit dem Erlass der Gefahrenkarte verlangte Massnahmenplanung liegt noch nicht vor.

Im Rahmen der Quartierplanung ist auf die Hochwassergefahr aufmerksam zu machen und zu prüfen, wie die Gefährdung beseitigt werden kann. In diesem Zusammenhang ist eine teilweise Offenlegung des Mockentobelbachs zu prüfen. Soweit die Gefahr nicht durch Massnahmen im Zusammenhang mit der Quartierplanerschliessung oder mit Schutzmassnahmen ausserhalb des Quartierplans behoben werden kann, sind die Grundeigentümer mit dem Quartierplan zu Objektschutzmassnahmen zu verpflichten. Die Herstellung der Hochwassersicherheit ist als Erschliessungsaufgabe anzusehen. Im Technischen Bericht ist über die Lösung Auskunft zu geben.

Im Bereich des Perimeters liegt das Wasserrecht Nr. 0209 Bezirk Winterthur. Ohne Einwilligung des AWEL und des Wasserrechtinhabers dürfen keine Veränderungen an den Anlagen vorgenommen werden.

Der Raumbedarf der Gewässer bemisst sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung. Danach ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite für die öffentlichen Gewässer im Perimeter beidseitig ein Uferstreifen von ca. 8.5 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Soweit öffentliche Gewässer, z. B. im Interesse der Überbaubarkeit, verlegt werden sollen, ist das neue Trasse mit Baulinien im Sinne von § 96 PBG zu sichern (§ 3 Abs. 2



QPV in Verbindung mit § 125 PBG). Bisher eingedolte Gewässerabschnitte sind wenn immer möglich offen zu führen und naturnah zu gestalten (Art. 37 und 38 Gewässerschutzgesetz [GSchG]).

Siedlungsentwässerung

Der Bericht zur Verfahreseinleitung beschreibt die Entwässerung des Gebiets Gütli-Strasse / Mockentobel als Trennsystem. Gemäss Generellem Entwässerungsplan ist das Gebiet jedoch im Mischsystem entwässert. Bedingt durch die nahen öffentlichen Gewässer Mockentobelbach (Nr. 210) und Tössertobelbach (Nr. 211) sind vermutlich etliche angrenzende Liegenschaften im Trennsystem entwässert. Die vorgenannten Gewässer werden in einem Regenwasserkanal in der Rychenbergstrasse gefasst und sind ab den Anschlusspunkten nicht mehr als öffentliche Gewässer klassifiziert.

Durch Rücksprache bei der Stadtentwässerung Winterthur konnten Zusatzinformationen eingeholt werden. Bei Trockenwetter fliesst das „Bachwasser“ via Sauberwasserkanälen bis zur Eulach. Bei Regenfällen sind die Sauberwasserkanäle hydraulisch überlastet. Das „Bachwasser“ vermischt mit dem Regenwasser entlastet in die Mischwasserkanalisation, dieses wiederum entlastet an tiefer gelegenen Punkten in die Eulach.

Aus der kleinräumigen Betrachtung kann dieses System für das Quartierplangebiet beibehalten werden. Für die Generelle Entwässerungsplanung der Stadt Winterthur stellt die bestehende Situation eine Herausforderung für die zukünftige Weiterentwicklung dar. Das Trennsystem im Gebiet Gütli ist konsequent einzuhalten und die bestehenden Liegenschaften zu überprüfen. Das Bachwasser ist, gemeinsam mit dem Regenwasser, einem grösseren Vorfluter zuzuleiten. Ebenfalls konsequent umzusetzen ist die „VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung“.

Der künftige Ausbau des Entwässerungsnetzes muss in den untenliegenden Abschnitten bis zur Eulach die Situation gemäss vorgenannter Erwägungen berücksichtigen.

Fazit: Das Quartierplangebiet Gütli ist gemäss der Entwässerungsplanung der Stadtentwässerung Winterthur zu erschliessen. Weicht die Entwässerungsplanung vom bewilligten Generellen Entwässerungsplan ab, ist dies durch das AWEL bewilligen zu lassen. Der Generelle Entwässerungsplan ist bei allfälligen Änderungen nachzuführen.

Energie

Die Stadt Winterthur verfügt über eine kommunale Energieplanung, die zu berücksichtigen ist. Im Quartierplanverfahren ist zu prüfen, ob die Festlegungen der Energieplanung die Wärmeversorgung im Quartier beeinflusst.

Wald

Im Normalfall hat sich ein Quartierplan auf die Bauzone zu beschränken (§ 124 PBG). Waldareal wird daher grundsätzlich nicht in den Perimeter eines Quartierplans einbezogen. Wegen bereits bestehender Erschliessungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen werden in diesem speziellen Fall auch Teile der Freihaltezone und zwei kleine isolierte Waldkomplexe in den Quartierplan integriert. Bezüglich Waldteiflächen sind die Parzellen Kat.-Nrn. 1/9173, 1/6883, sowie 1/9722 und 1/9785 im Bereich des Mockentobels betroffen. Im Übrigen wird der Planungsperimeter nur bis auf die bestehenden

statischen Waldgrenzen gelegt. Massgebend hierfür sind die festgesetzten Waldgrenzpläne Römerholz Nr. 2 (WG030-WG033 vom 28. August 1996), Gütlitobel Nr. 2a (WG032 vom 19. März 1997), Goldenberg Nr. 3 (WG034 vom 28. August 1996) und Mockentobel Nr. 4 (WG035 vom 28. August 1996) der Stadt Winterthur.

Mit Ausnahme der Bereiche, in denen zwischen Wald und Bauzone noch eine Freihaltezone liegt, sind gemäss Zonenplanung auch überall rechtskräftige Waldabstandslinien vorhanden.

Der bisherige Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen durch Waldareal kann in den Quartierplan einfließen. Allfällige Neu- und Ausbauten für Erschliessungen jeglicher Art sind jedoch grundsätzlich ausserhalb des Waldes zu realisieren.

Naturschutz

Gemäss Bericht zur Verfahrenseinleitung bestehen im Quartierplangebiet mehrere kommunale und überkommunale schutzwürdige / inventarisierte Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Es sind keine überkommunalen Naturschutzobjekte betroffen.

Die bestehenden Naturwerte (schützenswerte Lebensräume und Inventarobjekte) dürfen durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt werden. Allfällige Massnahmen zur Aufwertung der bestehenden Bäche (Ausdolung, Revitalisierung, etc.) dürfen nicht verunmöglicht werden.

Archäologie und Denkmalpflege

Gemäss § 127 Abs. 1 PBG ist bei der Ausgestaltung eines Quartierplans auf Schutzobjekte Rücksicht zu nehmen. Der Quartierplanperimeter tangiert die Archäologische Zone Nr. 48 (mittelalterliche Siedlung Lörlibad) sowie überkommunale Schutzobjekte. Der Entwurf des Quartierplans wird deshalb von der Archäologie und Denkmalpflege im Rahmen der Vorprüfung erneut geprüft.

Strassenerschliessung überkommunal

Der Quartierplan grenzt an keine überkommunal klassierten Strassen.

Lärmschutz

Zum Thema Lärmschutz werden keine Auflagen eingebracht.

C. Ergebnis

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend abzuklären und umzusetzen sowie die Resultate im Technischen Bericht aufzuführen.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von einem Jahr ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Winterthur am 19. August 2015 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Gütli wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung innert Jahresfrist ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadtverwaltung Winterthur, Amt für Städtebau (Raum + Verkehr), Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	2'418.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	194.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	516.00	105 329 / 83100.41.283
Staatsgebühr AWEL/EN	Fr.	129.00	105 326 / 83100.41.382
Staatsgebühr ALN/Wald	Fr.	194.00	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ALN/Naturschutz	Fr.	129.00	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN/Stab	Fr.	129.00	105 327 / 83100.42.000
<hr/>			
Total	Fr.	3'709.00	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen
 - diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss den Beteiligten schriftlich mitzuteilen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen



VI. Mitteilung an

- Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers [Situationsplan 1:1000, Bericht zur Verfahrenseinleitung])
- AWEL, Wasserbau, Planung
- ALN
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers [Situationsplan 1:1000, Bericht zur Verfahrenseinleitung])

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

