

Protokollauszug vom

19.08.2015

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Quartierplan Gütli; Einleitung Quartierplanverfahren gestützt auf §§ 147 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG)

SR.15.681-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Über das Gebiet «Gütli», Stadtkreis Winterthur Altstadt, wird auf Gesuch eines Grundeigentümers gestützt auf § 147 ff. PBG das Quartierplanverfahren eingeleitet.
2. Das Beizugsgebiet wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch die Rychenbergstrasse und im Westen durch die Haldenstrasse samt dem Fussweg Kat. Nr. 1/8064 (Haldenstrasse - Schickstrasse). Im Nordwesten durch die Schickstrasse und den Gütlitobelweg, im Norden durch bestehende Grundstücks- und Waldgrenzen. Im Nordosten durch den Oberen Reutlingerweg und die Eichwaldstrasse, im Südosten durch eine Bauzonengrenze, die Tössertobelstrasse sowie durch Wald- und Grundstücksgrenzen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, das Quartierplanverfahren durchzuführen, für die Einleitung des Quartierplanverfahrens die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich einzuholen, den Einleitungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und ihn den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des Beizugsgebietes schriftlich mitzuteilen.
4. Zur Information der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird vor der öffentlichen Bekanntmachung eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, Organisation und Ablauf der Veranstaltung dem Bauausschuss zu unterbreiten und den Bauausschuss regelmässig zu informieren.
5. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, ein neues Bilanzkonto Quartierplan Gütli (Quartierplankonto) zu eröffnen.

6. Mitteilung (mit Begründung) an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raum und Verkehr, Baupolizeiamt, Tiefbauamt, Finanzen und Dienste; Departement Sicherheit und Umwelt, Verkehrstechnik; Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtgärtnerei, Stadtwerk, Forstbetrieb.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Frauenfelder', is centered on the page. The signature is written in a cursive style with a long, sweeping tail on the final letter.

A. Frauenfelder

Begründung:

1. Ausgangslage

Dem Baupolizeiamt wurde am 31. Juli 2014 ein Baugesuch für ein Vorhaben auf dem unüberbauten Grundstück Kat-Nr. 1/10034 (BKcollection AG, südlich Gütlistrasse Nr. 21), 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 nicht bewilligungsfähig ist, weshalb schliesslich eine vollständige Bauverweigerung eröffnet wurde. Die genaue Beurteilung der Erschliessungssituation kann dem Bericht zur Verfahreseinleitung entnommen werden (Beilage).

Aufgrund des Baugesuches hat das Amt für Städtebau am 23. Januar 2015 einen Runden Tisch Gütlistrasse organisiert. Eingeladen wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die an die Gütlistrasse angrenzen. Informiert wurde über die ungenügende Erschliessung (Strassen, Fusswegverbindungen, Kanalisation) sowie die beiden möglichen rechtlichen Vorgehensweisen (privatrechtliche Erschliessungslösung, Quartierplanverfahren).

2. Einleitung Quartierplanverfahren

Mit Schreiben vom 19. März 2015 ersuchte ein Grundeigentümer um Einleitung des Quartierplanverfahrens im Gebiet Gütlistrasse/Oberes Alpgut.

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich. Der Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Bezugsgebiet schriftlich mitzuteilen. Mit dem Rekurs gegen die Einleitung kann nur geltend gemacht werden, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten.

Vor der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses wird eine Veranstaltung zur Information der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durchgeführt. Teilnehmerkreis von Seiten Stadt und Ablauf der Infoveranstaltung werden im Bauausschuss festgelegt.

3. Bezugsgebiet

Der vorliegende Quartierplan Perimeter (Bezugsgebiet) wurde im Rahmen von zwei Sitzungen (am 15. April und 20. Mai 2015) mit Herrn Franz Kistler vom Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich vorbesprochen.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen / Inventarobjekte

Das Gebiet Tössertobel/Mockentobel zeichnet sich generell durch eine hohe landschaftliche und bauliche Qualität aus. Es bestehen verschiedene planerische Einträge im Zonenplan und im kommunalen Richtplan, die es im Quartierplanverfahren ebenfalls zu beachten gilt.

Prägend sind zudem 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.

5. Kosten

Die Kosten eines Quartierplanverfahrens gehen zulasten der Quartierplangenossen (Eigentümerinnen und Eigentümer). Das Amt für Städtebau führt treuhänderisch die Rechnung. Das Amt für Städtebau wird dafür ein entsprechendes Bilanzkonto eröffnen.

6. Mitberichte

Die Mitberichte der Departemente und die Stellungnahmen des Departements Bau dazu können der Replik Mitberichte entnommen werden.

7. Öffentlichkeitsarbeit

Umgehend nach der Informationsveranstaltung soll die Einleitung publiziert werden. Das Amt für Städtebau wird die Publikation dann mit einer Medienmitteilung in Zusammenarbeit mit der Kommunikation Stadt Winterthur begleiten.

Beilagen:

- Replik Mitberichte
- Quartierplan Gütli, Perimeterplan 1:1'000 vom 24. Juni 2015
- Quartierplan Gütli, Bericht zur Verfahrenseinleitung vom 24. Juni 2015
- Grundeigentümerverzeichnis (weiter in Bearbeitung)
- Merkblatt Gebietserschliessungen vom August 2014 (genereller Terminplan Quartierplanverfahren)
- Protokoll Bauausschuss vom 10. Juni 2015