

**Erläuterungsbericht**

# Teilrevision Zonenplan

In Verbindung mit Quartierplanverfahren Gütli

Fassung für die öffentliche Auflage, 20. März 2025



## **Einleitung**

Im Gebiet Gütli (zwischen Mockentobel und Tössertobel) sind verschiedene Grundstücke nicht genügend erschlossen und somit nicht überbaubar. Mit Schreiben vom 19. März 2015 ersuchte ein Grundeigentümer um Einleitung des Quartierplanverfahrens, um damit das eingezonte Land bebaubar zu machen.

Das Quartierplanverfahren dient als Leitverfahren für verschiedene Verfahren, die mit dem Quartierplan verbunden sind bzw. durch den Quartierplan ausgelöst wurden. Dazu gehört unter anderem die Anpassung des Zonenplans. Diese wird auf Wunsch von Grundeigentümerschaften auf zwei Grundstücken vorgenommen. Es handelt sich dabei um ein separates Verfahren, welches parallel zum Quartierplanverfahren festgesetzt und genehmigt wird.

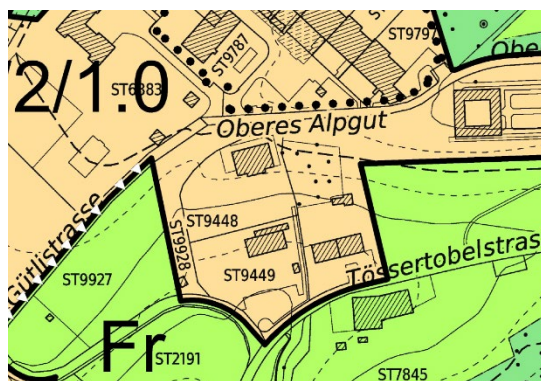
**Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung**

# Anpassung Zonenplan

Das Quartierplanverfahren dient als Leitverfahren für verschiedene Verfahren, die mit dem Quartierplan verbunden sind bzw. durch den Quartierplan ausgelöst wurden (vgl. separate Dokumente zum Quartierplan Gütli).

Mit dem Quartierplan sind weitere Verfahren verknüpft, unter anderem auch zwei Zonenplanänderungen. Die geplanten Auszonungen betreffend zwei Teilflächen auf den Parzellen ST9928 und ST5356, welche an Freihaltezonen im Tössertobel grenzen. Die Grundeigentümerschaften beantragen jeweils die Überführung (Auszonung) ihrer Teilparzelle von der zweigeschossigen Wohnzone W2/1.0 in die Freihaltezone. Dies bedingt ein separates Nutzungsplanungsverfahren, das auf den Quartierplan abgestimmt ist.

Beim Teilgrundstück ST9928 an der Gütlistrasse sprechen topografische Überlegungen und die Grenzabstandsregelung für eine Überführung des angrenzenden Streifens (566 m<sup>2</sup>) in die Freihaltezone. Das Gewässer auf der Parzelle gilt nicht als Bach im Sinne des Gewässerschutzes. Eine Überstellung wäre also grundsätzlich möglich, jedoch aus landschaftlicher Sicht kaum sinnvoll. Die Zonengrenze soll parallel zur Grundstücksgrenze nach Nordosten verschoben werden. Es werden keine Entschädigungsleistungen eingefordert.



Zonenplan Gütlistrasse (ST9928), bisher



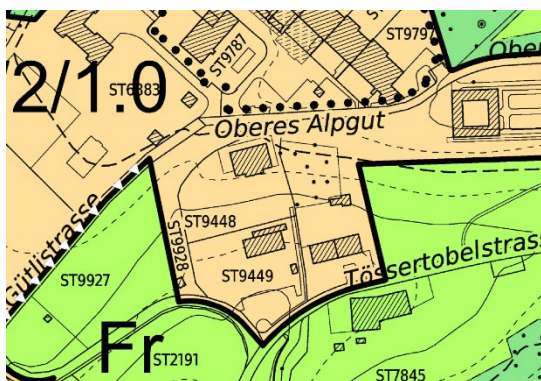
Zonenplan Gütlistrasse (ST9928), neu

Grundstück	Fläche	Zone alt	Zone neu
ST9928	566 m <sup>2</sup>	W2/1.0 (ES II)	F
<b>Strassenparzelle<sup>1</sup></b>			
ST6303	55 m <sup>2</sup>	W2/1.0 (ES II)	F
<b>Total</b>	<b>621 m<sup>2</sup></b>	<b>W2/1.0 (ES II)</b>	<b>F</b>

Der westliche Bereich der Liegenschaft ST5356 ist teilweise bewaldet und liegt ebenfalls in der Zone W2/1.0. Die bewaldete Teilfläche ist jedoch nicht Wald im eigentlichen Sinne, sondern könnte gerodet und überbaut werden. Gegen eine Bebauung bzw. für eine Umzonung

<sup>1</sup> Die Zonengrenzen verlaufen in der Stadt Winterthur jeweils in der Mitte der Strasse, so dass Teile der angrenzenden Strassenparzellen mit umgezont werden.

spricht die mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen (Hangrutschungen). Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse und grösserer landschaftlicher Eingriffe, die eine Bebauung nach sich ziehen würde, wird die von der Grundeigentümerin beantragte Umzonung unterstützt. Es werden keine Entschädigungsleistungen gefordert.



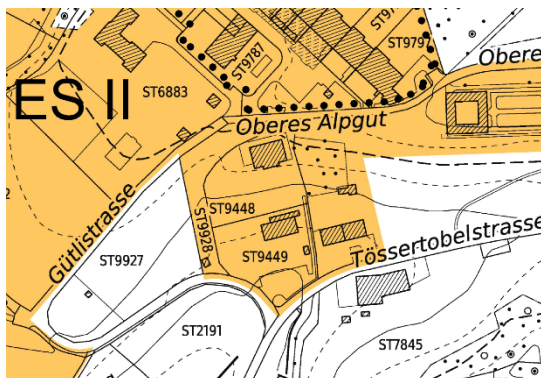
Zonenplan Oberes Alpgut (ST5356), bisher



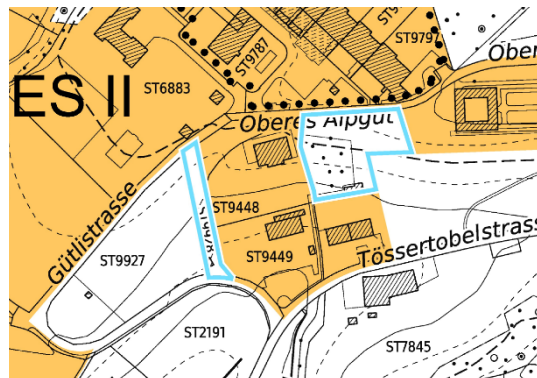
Zonenplan Oberes Alpgut (ST5356), neu

Grundstück	Fläche	Zone alt	Zone neu
ST5356	1'726 m <sup>2</sup>	W2/1.0 (ES II)	F
<b>Strassenparzelle</b>			
ST9022	78 m <sup>2</sup>	W2/1.0 (ES II)	F
<b>Total</b>	<b>1'804 m<sup>2</sup></b>	<b>W2/1.0 (ES II)</b>	<b>F</b>

Die beiden Flächen sind aktuell der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen. Die ES II gilt in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, beispielsweise in Wohnzonen. In Freihaltezonen werden normalerweise keine Empfindlichkeitsstufen festgelegt. Entsprechend der benachbarten Freihaltezone werden die beiden zur Auszonung vorgesehenen Flächen keiner Empfindlichkeitsstufe zugewiesen.



Lärmempfindlichkeitsstufe Gütlistrasse / Oberes Alpgut, bisher



Lärmempfindlichkeitsstufe Gütlistrasse / Oberes Alpgut, neu


# **Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung**

## **Kantonale Vorprüfung**

Die Änderungen des Zonenplans wurden am 20. Februar 2024 im Rahmen der zweiten sowie am 13. Dezember 2024 im Rahmen der dritten Vorprüfung des Quartierplans Gütli durch den Kanton geprüft. Hinsichtlich der beiden Auszonungen erhob der Kanton weder Vorbehalte noch Änderungsanträge.

## **Öffentliche Mitwirkung**

*Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung erfolgt zeitgleich mit der Mitwirkung zum Quartierplan. Die Rückmeldungen zur Teilrevision der Zonenplans aus der öffentlichen Mitwirkung werden in diesem Kapitel ergänzt.*

Stadt Winterthur 

Departement Bau und Mobilität

**Amt für Städtebau**  
Raumentwicklung

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur  
[www.stadt.winterthur.ch/staedtebau](http://www.stadt.winterthur.ch/staedtebau)