



BESCHLUSS

VOM 08. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2022-232
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.06 **Quartierplanung, Erschliessungen**
04.06.00 **Quartierpläne in eD alpha (s. Anhang 2)**

BETRIFFT **Quartierplan Bodenacher, Kyburg;
Sistierung des Einleitungsbeschlusses**

AUSGANGSLAGE

Die Grundeigentümerin der Liegenschaft Allmendstrasse 24 in Kyburg, Kat. KY185, beabsichtigt, einen Neubau auf ihrer Parzelle zu erstellen. Sie stellte mit Schreiben vom 11. Januar 2022 das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25. August 2022 das amtliche Quartierplanverfahren gemäss § 123 ff PBG eingeleitet und bei der Baudirektion des Kantons Zürich beantragt, die Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss § 149 PBG zu genehmigen (SRB-Nr. 2022-161). Das Verfahren ist zurzeit beim Kanton Zürich hängig.

INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

Anlässlich einer von der Abteilung Tiefbau organisierten Informationsveranstaltung am 29. August 2022 in Kyburg wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Bodenacher über das bevorstehende Verfahren informiert. Das Ingenieurbüro EBP Schweiz AG, Zürich, unterstützte die Abteilung Tiefbau dabei, die Fragen der Anwesenden zu beantworten.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeigten sich mehrheitlich wenig bis gar nicht verständnisvoll, was die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens betrifft. Der Widerstand aller Anwesenden erwies sich als sehr gross. Nach einer angeregten Diskussion wurde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Antrag gestellt, man möge ihnen eine Bedenkfrist einräumen, um eine private Erschliessung auszuarbeiten.

Ein Vertreter der Grundeigentümerin (HLP Immobilien AG), die das Einleitungsgesuch stellte, war ebenso an der Veranstaltung anwesend und stimmte dem vorgeschlagenen Vorgehen grundsätzlich zu, wollte es aber noch intern abklären.



BESCHLUSS

VOM 08. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2022-232

GESUCH UM SISTIERUNG DES VERFAHRENS

Mit Schreiben vom 29. September 2022 an die Stadt Illnau-Effretikon stellte die Grundeigentümerin HLP Immobilien AG, Effretikon, daraufhin das Gesuch um Sistierung des Quartierplanverfahrens.

PRIVATE ERSCHLIESSUNGSLÖSUNG

Unter der Leitung der Grundeigentümerin Bettina Müller-Morf fanden in der Zwischenzeit weitere Sitzungen in verschiedenen Zusammensetzungen statt, auch unter Beteiligung der Stadt. Frau Müller-Morf beabsichtigt mit Unterstützung eines Planungsbüros die Erarbeitung einer Erschliessungslösung mit Bebauungsvorschlag. Dabei sollen auch die notwendigen Abklärungen bei den kantonalen Stellen unternommen werden. Ziel ist es, der Stadt bis Ende März 2023 aufzuzeigen, wie sich eine private Erschliessungslösung präsentieren könnte und wie die anfallenden Erschliessungskosten (Strassenbau und Werkleitungsbau) unter den Nutzniessenden verteilt werden sollen.

STELLUNGNAHME DER ABTEILUNG TIEFBAU

Die Abteilung Tiefbau und die Stadtplanerin haben an den Sitzungen die Mitarbeit beim privaten Erschliessungsverfahren angeboten und die städtischen Anforderungen an eine private Erschliessungslösung dargelegt.

Es wurde auch aufgezeigt, dass die Stadt einer privaten Erschliessungslösung nur zustimmen kann, sofern alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Lösung und dem Kostenteiler in einem Erschliessungsvertrag zustimmen und die Auflagen der Stadt erfüllt sind. Ansonsten muss bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Aufhebung der Sistierung und die Weiterführung des amtlichen Quartierplanverfahrens beantragt und das amtliche Quartierplanungsverfahren fortgesetzt werden.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Das Gesuch der HLP Immobilien AG, Effretikon, vom 29. September 2022 um Sistierung des Quartierplanverfahrens Bodenacher, Kyburg, wird genehmigt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss § 149 PBG zu sistieren.
3. Das Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, wird gebeten, die eingereichten Akten (Quartierplan Bodenacher) einer Verfahrenseinleitungs-Vorprüfung zu unterziehen und der Stadt eine Rückmeldung zu geben.
4. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Bodenacher, Kyburg, werden gebeten, dem Stadtrat bis Ende März 2023 einen Erschliessungsvertrag vorzulegen, der aufzeigt, wie die Erschliessung des Quartierplangebiets Bodenacher realisiert und wie die Kosten verteilt werden sollen.
5. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, den Stadtrat spätestens im April 2023 über den Stand der Arbeiten und das weitere Vorgehen zu informieren.



BESCHLUSS

VOM 08. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2022-232

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Franz Kistler, Raumplaner Quartierpläne, Stampfenbachstrasse, 12, 8090 Zürich
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, Postfach, 8308 Illnau
 - c. Die beteiligten Grundeigentümer/innen (12), durch Leiter Tiefbau
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Baubehörde
 - f. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - g. Stadtplanerin
 - h. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Muzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 12.12.2022