Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 13. JULI 2023

GESCH.-NR.	2022-0645
BESCHLUSS-NR.	2023-147
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Quartierplan Bodenacher, Kyburg;**
Stellungnahme zum Erschliessungskonzept und weiteres Vorgehen

---

AUSGANGSLAGE

Die HLP Immobilien AG, Effretikon, hat die Liegenschaft Allmendstrasse 24 in Kyburg, Kat. KY185, erworben und beabsichtigt, einen Neubau auf dieser 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).

Da auch weitere Parzellen im Gebiet «Bodenacher» in Kyburg nicht über eine ausreichende Erschliessung verfügen, muss ein Quartierplan für das gesamte Gebiet erarbeitet werden. 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).

Anlässlich einer von der Abteilung Tiefbau am 29. August 2022 in Kyburg organisierten Informationsveranstaltung wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Bodenacher über das bevorstehende Verfahren orientiert. Die Anwesenden zeigten mehrheitlich wenig Verständnis für die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens. Der Widerstand der Anwesenden erwies sich als sehr gross. Nach einer angeregten Diskussion wurde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Antrag gestellt, man möge eine Bedenkfrist einräumen, um eine private Erschliessungslösung auszuarbeiten.

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

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 8. Dezember 2022 das Gesuch der HLP Immobilien AG, Effretikon, vom 29. September 2022 um Sistierung des Quartierplanverfahrens Bodenacher, Kyburg, genehmigt (SRB-Nr. 2022-232). Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE), Raumplanung, wurde gebeten, die Einleitung des Quartierverfahrens gemäss § 149 PBG zu sistieren. Gleichzeitig wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Bodenacher, Kyburg, 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.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

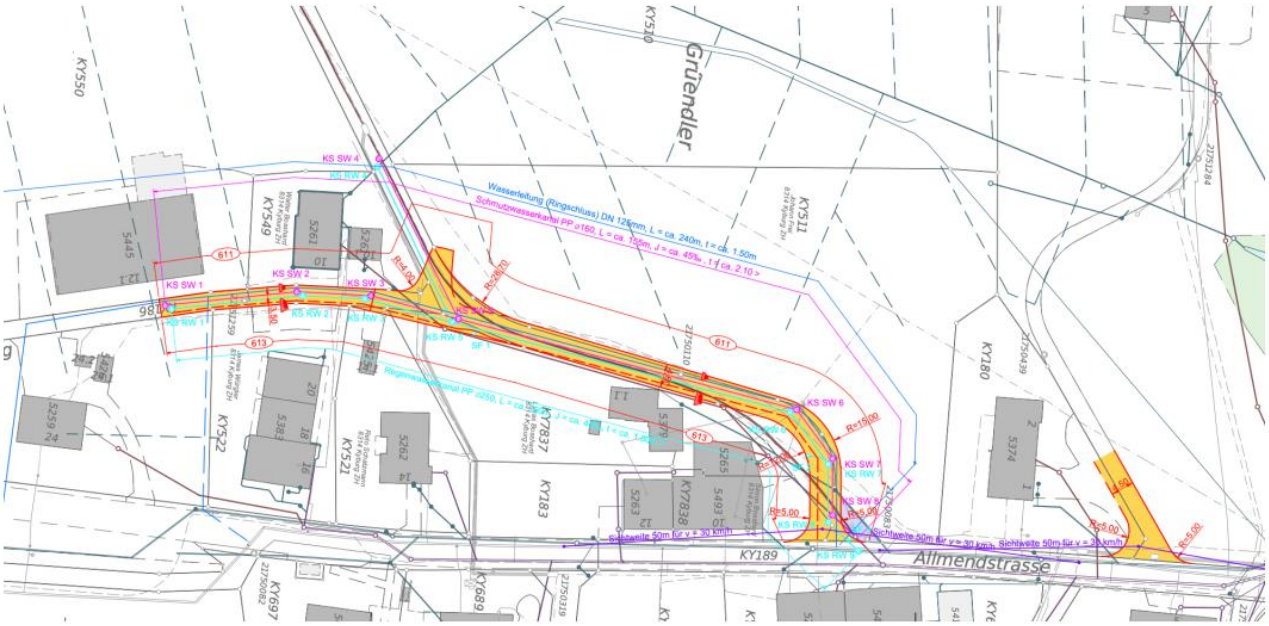
Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 13. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2023-147

ERARBEITETES VORPROJEKT UNTER FEDERFÜHRUNG DER GRUNDEIGENTÜMER/-INNEN

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Gebiet Bodenacher, Kyburg, haben das Architekturbüro Staufer & Hasler, Frauenfeld; das Ingenieurbüro INGESA AG, Seuzach, und das Büro KEEAS Raumkonzepte AG, Zürich, mit der Ausarbeitung einer Bebauungsstudie und eines Vorprojekts mit Kostenschätzung für die Erschliessung beauftragt. Mit Schreiben vom 15. Mai 2023 reichte Bettina Müller im Namen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein Vorprojekt Erschliessung Bodenacher, Kyburg, ein.



Situationsplan Erschliessungskonzept

Die neue Erschliessungsstrasse «Bodenacher» soll am gleichen Ort wie die bisherige Strasse zu liegen kommen. Das Erschliessungsprojekt sieht eine neue Erschliessungsstrasse entsprechend der Verkehrserschliessungsverordnung mit einer Breite von 4.60 m bis zum neuen Wendeplatz resp. 3.50 m für die Erschliessung der restlichen Parzellen vor. Im Einlenkerbereich ist die Strasse 6.00 m breit und ermöglicht das Kreuzen zweier Fahrzeuge.

Die bestehende Erschliessung der Ziegelwiesstrasse bleibt bestehen und soll nur geringfügig ausgebaut werden. Diese Strasse erschliesst die bisherigen Gebäude Ziegelwis 1 - 5. Gemäss Bebauungsstudie Staufer & Hasler kann im Bereich Ziegelwis noch ein zusätzliches Gebäude realisiert werden, das auch über diese Strasse erschlossen wäre.

Die Entwässerung wird im Trennsystem mittels zweier neuer Leitungssysteme gelöst. Für die Wasserversorgung wird eine neue Wasserleitung NW 125 mm realisiert. Auch die anderen Werke (EKZ, Swisscom, usw.) werden ihr Leitungsnetz in die neue Strasse verlegen.

Der Landerwerb für die neue Strasse ist gering. Im Bereich des Wendeplatzes und im Einlenkerbereich müssen die betroffenen Grundeigentümer etwas Land abtreten oder können einige Quadratmeter Land erwerben.

Die Erschliessungskosten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros INGESA auf ca. Fr. 700'000.-. Die Verteilung der Kosten wurde aufgrund der möglichen Entwicklung der jeweiligen Grundeigentümerschaft verteilt. Dabei bezahlen diejenigen, welche bereits eine vollständig überbaute Parzelle besitzen weniger als diejenigen, welche noch Potenzial für einen Neubau haben. Die Verteilung wurde wie folgt geregelt:

BESCHLUSS
VOM 13. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2023-147

–	Grundeigentümer mit Potenzial entlang Bodenacherweg	4 x 15.0 %	= 60 %
–	Grundeigentümerin mit Potenzial entlang Ziegelwies	1 x 7.0 %	= 7 %
–	Grundeigentümer mit bestehender Bebauung im Quartierplanperimeter	9 x 3.7 %	= 33 %
–	Total		=100 %

EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG

Anlässlich der Grundeigentümerversammlung vom 27. April 2023 haben alle anwesenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dem Erschliessungskonzept Bodenacher und dem Kostenteiler zugestimmt. Der nicht anwesende Grundeigentümer Jack Würgler hat nachträglich mit E-Mail vom 15. Juni 2023 dem Kostenteiler ebenfalls zugestimmt.

Der Kostenteiler wurde unter folgenden Bedingungen erstellt und von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern genehmigt:

– Der Kanton akzeptiert, dass sowohl der Bodenacherweg als auch die Ziegelwis über eine eigenständige Zufahrt auf die Allmendstrasse verfügen.
– Der Waldabstand kann im nördlichen Teil des Quartierplanperimeters auf 15 m reduziert werden, damit auf dem eingezonten Teil der Parzelle KY177 ebenfalls eine Bebauung möglich wird.
– Die Stadt und der benachbarte Grundeigentümer einigen sich in einem Entwicklungsvertrag über die Bebauung der nicht bebauten Grundstücksteile der Parzellen Kat. KY7837 (Lukas Bosshard) und KY183 (Stadt).
– Alle Grundeigentümer sind mit einem Einsprache- und Rekursverzicht bezüglich dem Erschliessungsprojekt einverstanden.
– Unentgeltliche Landabtretungsgarantie für das Erschliessungsprojekt zu Gunsten der Stadt.
– Erstellung und Sicherung eines Teilgebietes als Freihaltezone der Parzelle KY511 (Eigentum von Martina Frei Liebrich und Peter Frei-Zingg).

ANTRAG ZUR ERSTELLUNG EINES TEILGEBIETS ALS FREIHALTEZONE

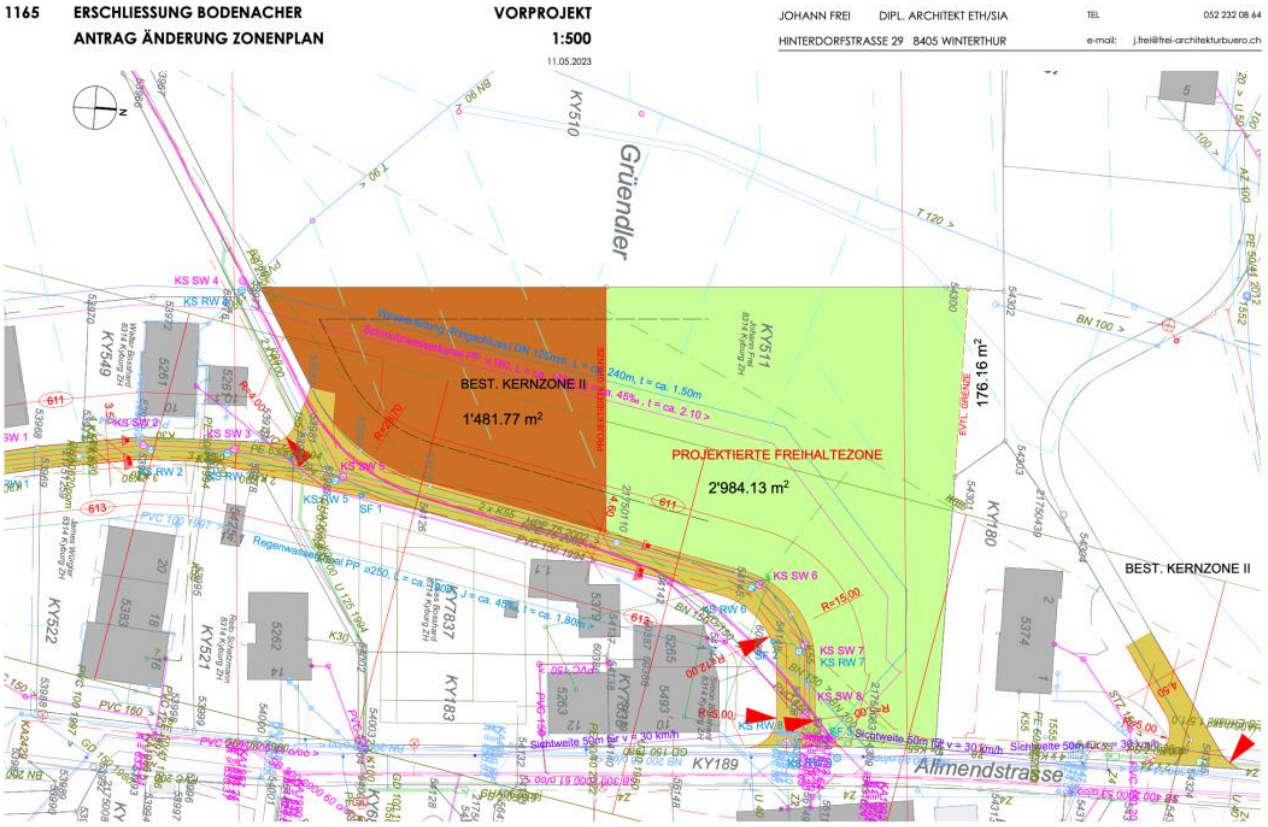
Die Grundeigentümer der Parzelle KY 511, Martina Frei Liebich und Peter Frei-Zingg, die durch ihren Vater, Johann Frei, vertreten werden, stellen mit Schreiben vom 11. Mai 2023 an den Stadtrat den Antrag für eine Zonenplanrevision. In seinem Schreiben mit Planbeilage erläutert der Vertreter der Grundeigentümerschaft ausführlich, aus welchen Gründen eine Zonenplanrevision beantragt wird.

Der Antrag lautet wie folgt:

«Der im beiliegenden Situationsplan grün eingefärbte nördliche Teil des Grundstücks KY 511 soll im Sinne einer dauerhaften Sicherung des bestehenden Hochstammobstgartens und einer naturnahen Pflege und Bewirtschaftung erhalten bleiben. Aufgrund der vorgeschlagenen Parzellierung soll der Obstgarten südseitig noch mit Hecken und einigen weiteren Hochstammobstbäumen ergänzt werden. In Absprache und in Vertretung mit meiner Frau und mit unseren Kindern beantragen wir, diesen Grundstücksteil von ca. 2'984 m^2 der Freihaltezone zuzuweisen. Diese neue Festlegung soll ohne Entschädigung erfolgen. Wir sind bereit, im Sinne einer Sicherstellung dieser Festlegung einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch vormerken zu lassen.»

BESCHLUSS
VOM 13. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2023-147



Situationsplan Freihaltezone

STELLUNGNAHME DER ABTEILUNG TIEFBAU

Das vorliegende Erschliessungskonzept Bodenacher zur neuen Erschliessungsstrasse mit Wendemöglichkeit und den vorgesehenen Werkleitungsanpassungen wurde in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Tiefbau erarbeitet. Die neue Erschliessungsstrasse entspricht der Verkehrserschliessungsverordnung. Durch die kürzlich eingeführte Temporeduktion auf der Allmendstrasse von 50 km/h auf 30 km/h kann aus Sicht der Abteilung Tiefbau auch die zweite Zufahrtsstrasse (Ziegelwies) mit leichten Anpassungsarbeiten hinsichtlich der Sichtweiten bestehen bleiben. Die geplante Schmutzwasserleitung ist mit einem Durchmesser von 160 mm zu klein dimensioniert und muss aus übergeordneten Gründen auf NW 300 mm vergrössert werden. Da die Stadt die Pumpendruckleitung von Ettenhusen auch in die neue Schmutzwasserleitung einleitet, übernimmt die Stadt die Mehrkosten durch die Kalibervergrösserung. Zudem ist die neue Erschliessungsstrasse mit einer minimalen Beleuchtung zu versehen.

Das Vorprojekt weist einen guten Bearbeitungstand auf. Bevor aber beim Kanton Zürich die Aufhebung der Sistierung des Quartierplanverfahrens durch den Stadtrat beantragt werden kann, müssen in einem nächsten Schritt noch folgende Abklärungen getroffen werden:

– Genehmigt der Kanton zwei Zufahrten ab der Allmendstrasse ins Quartierplangebiet?
– Ist die Reduktion der Waldabstandslinie bei der Parzelle KY177von 30 m auf 15 m möglich, damit in diesem Bereich auch ein zusätzliches Gebäude realisiert werden kann?

BESCHLUSS
VOM 13. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2023-147

- Unterstützt der Stadtrat eine teilweise Umzonung (ca. 3'000 m^2) der Parzelle Kat. KY511 von der Kernzone II in die Freihaltezone?
- Falls keine Umzonung erfolgt, wie wird sichergestellt, dass die Erschliessungskosten für die Landfläche von rund 3'000 m^2 geleistet werden?
- Wo kann ein Unterflurcontainer realisiert werden?

WEITERES VORGEHEN

Die Abteilung Tiefbau wird in einem nächsten Schritt versuchen, Antworten zu den obigen Fragen zu erhalten. Können einige Punkte nicht wie angedacht realisiert werden, müssen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über das weitere Vorgehen entscheiden.

Kommt eine privatrechtliche Vereinbarung nicht zustande, muss der Stadtrat die Sistierung der Quartierplan-Verfahrenseinleitung aufheben. Gleichzeitig müsste der Stadtrat bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens gemäss § 149 PBG beantragen. Danach würde das ordentliche Quartierplanverfahren abgewickelt werden.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat ist erfreut, dass sich die Grundeigentümerschaft im Gebiet Bodenacher für ein gemeinsames Erschliessungskonzept mit Kostenverteiler einigen konnte. Die offenen Punkte mit dem Kanton sind zu klären.

Die sofortige Einleitung einer Umzonung eines Teils der Parzelle KY511 von der Kernzone II in die Freihaltezone lehnt der Stadtrat ab. Eine Zonenplanrevision zieht ein langwieriges Verfahren mit sich; zum konkreten Antrag sind auch übergeordnete Überlegungen zur Siedlungsentwicklung anzustellen. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Grundeigentümerschaft zurzeit keine Bebauungsabsichten für den nördlichen Teil der Grundstücksparzelle hegt. Um eine rasche privatrechtliche Erschliessungslösung zu ermöglichen, verlangt der Stadtrat eine Vormerkung im Grundbuch, dass für diesen Teil der Grundstücksfläche die Erschliessungskosten nicht bezahlt sind und bei einem Verbleib des Grundstückes in der Bauzone spätestens bei der Erteilung einer Baubewilligung noch zu leisten sind. Der Antrag zur Umzonung in eine Freihaltezone soll in einem späteren Revisionsverfahren der Bau- und Zonenordnung behandelt werden.

Bezüglich einem Entwicklungsvertrag zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer Kat. KY7837 ist die Abteilung Hochbau zu beauftragen, die Verhandlungen und Abklärungen fortzuführen.

Der Stadtrat erwartet nach Abschluss der Klärung aller noch offenen Punkte einen Entscheid der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über das weitere Vorgehen.

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 13. JULI 2023

GESCH.-NR. 2022-0645
BESCHLUSS-NR. 2023-147

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU
UND IM AUSSTAND VON STADTSCHREIBER PETER WETTSTEIN
BESCHLIESST:

1. Der Stadtrat nimmt das von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erarbeitete Erschliessungskonzept Bodenacher, Kyburg, mit Kostenvoranschlag und Kostenverteilschlüssel vom 12. Mai 2023 zur Kenntnis.

2. Der Stadtrat nimmt den Antrag zur Umzonung eines Teils der Parzelle KY511 von der Kernzone II in die Freihaltezone zu Kenntnis und wird diesen anlässlich der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung behandeln.

3. Zur Sicherung der nicht bezahlten Erschliessungskosten eines Teils der Parzelle Kat. KY 511 ist im Grundbuch ein entsprechender Eintrag vorzumerken.

4. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, die in den Erwägungen aufgeführten Punkte zu klären.

5. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, einen Entwicklungsvertrag zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer Kat. KY7837 zu verhandeln.

6. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Bodenacher, Kyburg, werden gebeten, dem Stadtrat nach der Klärung aller offenen Fragen einen von allen unterzeichneten Erschliessungsvertrag für die Umsetzung der Erschliessung Bodenacher, Kyburg, vorzulegen oder die Fortführung des ordentlichen Quartierplanverfahrens zu beantragen.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 2, 8090 Zürich
   b. Bettina Müller, Ziegelwis 5, 8314 Kyburg (Vertreterin der Grundeigentümergemeinschaft)
   c. Stadtrat Ressort Tiefbau
   d. Abteilung Tiefbau
   e. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 17.07.2023