BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR.	2021-0936
BESCHLUSS-NR.	2023-250
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**04**	**BAUPLANUNG**
	04.06	**Quartierplanung, Erschliessungen**
	04.06.20	**Erschliessungen in eD alph**

BETRIFFT

Erschliessung Hinterbüel Süd, Effretikon;
Ausleitung Quartierplanverfahren und Aufhebung Quartierplanbann

AUSGANGSLAGE

Das Areal «Hinterbüel-Süd» befindet sich innerhalb des Masterplanperimeters Bahnhof West Effretikon. Für dessen Erschliessung mit Strassen und Werkleitungen wurde bereits im Jahre 1994 ein amtliches Quartierplanverfahren nach § 130 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) eingeleitet. Drei Jahre später kam die Planung zum Erliegen und wurde nie abgeschlossen. Somit gilt das damals festgelegte Beizugsgebiet (farbig angelegte Flächen in Abbildung 1) bis heute als nicht erschlossen. Im Jahre 2015 wurde im Zuge von Handänderungen bei den betroffenen Grundstücken im Grundbuch der Quartierplanbann angemerkt, was für die Baufelder C, E1, E2 und F des Masterplans Bahnhof West einem Bauverbot gleichkommt (§ 150 Abs. 1 PBG). Um die Zentrumsplanung zu deblockieren, entschied der Stadtrat mit Beschluss vom 25. August 2022, dass die Erschliessung mittels privatrechtlicher Landumlegungs- und Erschliessungsverträge gelöst werden soll (SRB-Nr. 2022-162). Das dafür erforderliche Einverständnis aller betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer lag, beziehungsweise liegt vor. Im Laufe der gegenwärtigen Planung hat sich deren Anzahl infolge Immobilienverkäufen und -käufen reduziert. Die verbleibenden betroffenen Parteien sind die 1291 Die Schweizer Anlagestiftung mit der Bevollmächtigten Arealentwicklerin Mettler2Invest AG, St. Gallen (rot), die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil (blau) sowie die Stadt (gelb). Das Grundstück der SBB (grün) und das des Kantons Zürich (violett) befinden sich ebenfalls im Perimeter, sind jedoch nicht von Landumlegungen betroffen und müssen sich auch nicht an den Kosten beteiligen.

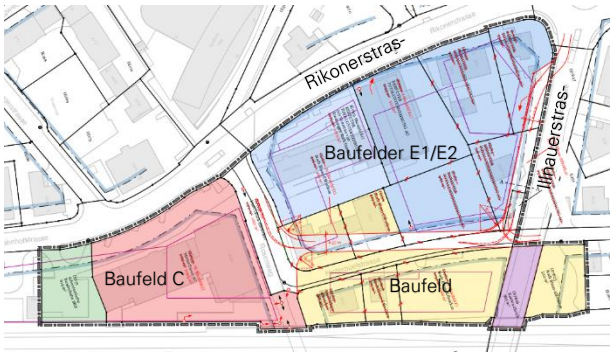

Abbildung 1:
Beizugsgebiet Quartierplan Hinterbüel Süd

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-250

TECHNISCHES LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSDOSSIER (TLED) SOWIE VERTRAG

Das Unternehmen Plane Raum, Zürich, wurde mit der technischen Planung und die Baumberger Rechtsanwälte, Winterthur, mit der Ausarbeitung des Vertragswerkes beauftragt. An der Stadtratssitzung vom 25. Mai 2023 wurden die umfangreich erarbeiteten Grundlagen gutgeheissen (SRB-Nr. 2023-117).

Diese umfassen Pläne der zukünftigen Infrastrukturen (Strassen und Werkleitungen), Festlegungen zu Landumlegungen, Kostenverteiler sowie die notwendigen vertraglichen und grundbuchamtlichen Regelungen. Alle beteiligten Grundeigentümerinnen sind mit den Planinhalten und Regelungen einverstanden.

STELLUNGNAHMEN KANTONALE BAUDIREKTION

Gemäss Rückmeldung der kantonalen Baudirektion steht der Ausleitung des Quartierplanverfahrens nichts entgegen, obschon sie für die Genehmigung der vorgesehenen Erschliessung des betroffenen Gebietes gewisse Hindernisse sieht:

- Die Zufahrtsrampe ab dem Kreisel ins Gebiet Hinterbüel Süd liegt im Bereich der kantonalen Verkehrsbaulinie. Dies widerspreche dem Zweck der Baulinie gemäss § 99 PBG.
- Der Kreisel weise eine erhöhte Unfallrate und Verkehrsüberlastung auf. Es müsse nachgewiesen werden, dass die Erschliessung Hinterbüel Süd dies nicht weiter negativ beeinflusse.
- Die Hinterbüelstrasse sei Teil einer übergeordneten Veloschnellroute und müsse die entsprechenden Standards einhalten. Ferner entspreche der Strassenabstand der Bäume nicht der Verkehrserschliessungsverordnung.

Auf Aussagen des kantonalen Rechtsdienstes beruhend, versichert die Baudirektion jedoch, dass die Quartierplanausleitung trotz der Hindernisse vollzogen werden kann. Sie weist allerdings darauf hin, dass ein Risiko für eine erneute Quartierplaneinleitung besteht, sofern die vorgesehenen privatrechtlichen Einigungen nicht zustande kommen würden. Da sowohl die privaten Grundeigentümerinnen, beziehungsweise deren Vertretung (Mettler2Invest AG und Bereuter AG), als auch die Stadt das Ziel verfolgen, die Erschliessung gemeinsam und einvernehmlich zu lösen, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

STAND DER ABKLÄRUNGEN

Für die Stadt sind die aufgeführten Argumente von kantonaler Seite überraschend, beruht die vorliegende Planung doch auf Grundlagen, die seit Jahrzehnten für die Erschliessung des Gebiets Hinterbüel Süd unbestritten waren und seitens Kanton stets bestätigt wurden. Inzwischen haben mehrere Gespräche zwischen Stadt und Kanton stattgefunden. Zu den vom Kanton bemängelten Punkten kann zum heutigen Zeitpunkt folgendes festgehalten werden:

- Baulinie:
  Gemäss Aktennotiz der Baumberger Rechtsanwälte widerspricht die Erschliessungsstrasse dem Zweck der Baulinie gemäss § 99 PBG nicht. Der kantonale Rechtsdienst ist jedoch der Meinung, dass die kantonalen Interessen an der Baulinie den kommunalen Erschliessungsthematiken überwiegen. Der Kanton hat vorgeschlagen, eine Interessensabwägung durchzuführen, in welcher alle Bedürfnisse eingebracht werden. Die Resultate sind zu dokumentieren und von einem Gremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter des Amtes für Raumentwicklung, des Amtes für Mobilität und der Stadt ist eine Bestvariante zu bestimmen.

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-250

- Kreisel:
  Die ewp AG untersucht die Leistungsfähigkeit des Zentrumskreisels. Dazu hat sie Verkehrsdaten aus dem Jahr 2018 mit Hochrechnungen für das Jahr 2035 verglichen und dabei die zusätzlichen Fahrten, welche das neu überbaute Gebiet Hinterbüel Süd generieren wird, berücksichtigt (ohne die allgemeine Verkehrszunahme, da diese in allen Modellrechnungen gleich ist). Die Berechnungen liegen erst im Entwurf vor. Daraus ist ersichtlich, dass der voraussichtlich generierte Verkehr des entwickelten Gebiets Hinterbüel Süd nahezu keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Kreisels ausübt.

- Veloschnellroute und Bäume:
  Die Beleuchtung dieser Themen ist zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht, da die konkrete Ausgestaltung der Strasse nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist. Sie werden in den nächsten Entwicklungsschritten in die Planung der Strassengestaltung integriert. Dieses Vorgehen wurde von der Baudirektion Kanton Zürich in der Besprechungsnotiz vom 21. September 2023 bestätigt.

WEITERES VORGEHEN

Für die Ausleitung des Quartierplanverfahrens sind der Baudirektion, zusammen mit dem vorliegendem Stadtratsbeschluss, der Plan des Beizugsgebietes und die Liste der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzureichen. Nach der in Aussicht gestellten Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt die Publikation und die Information der beteiligten Grundeigentümerinnen. Mit Eintreten der Rechtskraft können der Quartierplanbann aufgehoben und die Anmerkungen aus dem Grundbuch gelöscht werden (§ 150 Abs. 4 PBG). Parallel dazu werden die laufenden Planungen weitergeführt.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU
BESCHLIESST:

1. Das mit Stadtratsbeschluss vom 14. Juli 1994 gemäss § 130 Abs. 1 PBG eingeleitete amtliche Quartierplanverfahren für das Gebiet Hinterbüel Süd wird ausgeleitet und der Quartierplanbann wird gemäss § 150 Abs. 4 PBG aufgehoben.

2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Ausleitung des Quartierplanverfahrens zu genehmigen.

3. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, nach der Genehmigung durch die Baudirektion die weiteren Schritte (Publikation, Information der Grundeigentümerinnen, Beauftragung des Notariats etc.) zu veranlassen.

4. Die Abteilungen Hoch- und Tiefbau werden beauftragt, die Verhandlungen mit den kantonalen Stellen zu führen und das Erschliessungsprojekt auf einen bewilligungsfähigen Stand zu bringen.

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-250

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit Beilagen 4-fach, Versand durch Abteilung Tiefbau)
   b. Mettler2Invest AG, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   c. Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
   d. Plane Raum., Badenerstrasse 18, 8004 Zürich
   e. Baumberger Rechtsanwälte, Hermannweg 4, 8400 Winterthur
   f. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   g. Stadträtin Ressort Hochbau
   h. Abteilung Tiefbau
   i. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
   j. Abteilung Hochbau, Stadtplanung

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.12.2023