



## BESCHLUSS

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0645  
BESCHLUSS-NR. 2024-286  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.06 Quartierplanung**

BETRIFFT **Quartierplan Bodenacher, Kyburg;**  
**Genehmigung Bauprojekt und Freigabe zur öffentlichen Auflage gemäss §§ 16/17**  
**Strassengesetz**

---

## AUSGANGSLAGE

Die Siedlungsgebiete Bodenacher und Gründler in Kyburg (Kernzone II) sind nicht ausreichend erschlossen. Um die privaten Grundstücke in einen baureifen Zustand zu versetzen, haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit dem Büro Stauer & Hasler Architekten AG ein städtebauliches Konzept und mit dem Ingenieurbüro Ingesa AG ein Bauprojekt für den Bau der Erschliessungsanlagen erarbeitet. Der Stadtrat genehmigte am 24. Oktober 2024 den Erschliessungsvertrag (SRB-Nr. 2024-234). Sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben den Vertrag inzwischen.

Das Erscheinungsbild des Bodenacherwegs (Kat. Nrn. KY680 und KY186) entspricht aktuell einem Flurweg mit einer Breite von ca. 4.00 Metern. Die Fuss- und Radwegverbindung von kommunaler Bedeutung, zwischen Ettenhusen und Kyburg, verläuft über den Bodenacherweg. Im Abschnitt der Strassenparzelle Kat. Nr. KY680 wird die Fuss- und Radwegverbindung in den Bodenacherweg geführt und der Allmendstrasse weitergeleitet. Die Wegparzellen Kat. Nrn. KY680 und KY186 befinden sich im Eigentum der Stadt.

Der Stadtrat nahm an der Sitzung vom 13. Juli 2023 das Erschliessungskonzept inkl. das dazugehörige Vorprojekt zur Kenntnis (SRB-Nr. 2023-147).

In einem nächsten Schritt soll das Bauprojekt für den Bodenacherweg genehmigt und zur öffentlichen Auflage nach Strassengesetz (LS 722.1; StrG) freigegeben werden.

## BAUPROJEKT

Im September 2024 erteilte die Einfache Gesellschaft «Quartierplan Bodenacher, Kyburg» dem Ingenieurbüro Ingesa AG aus Seuzach den Auftrag zur Ausarbeitung einer Erschliessung im Bereich Bodenacher, Kyburg, auf Bauprojektstufe (SIA 103 Phase 32).



### **BESCHLUSS**

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2024-286

#### GESTALTUNG ERSCHLIESSUNG BODENACHERWEG, KYBURG

Die Linienführung des Bodenacherwegs ist mehrheitlich gebunden an die ausgeschiedene Wegparzelle und wird im Einlenkerbereich zur Allmendstrasse angepasst. Der Einlenkerbereich zur Allmendstrasse wird neu tangential an die Allmendstrasse angeschlossen und aufgeweitet. Der Einlenker wird südlich zur Parzelle KY7838 verschoben. Die Fahrbahnbreite im nördlichen Bereich des Bodenacherwegs beträgt 6.00 Meter und wird nach der Kurve bis zum Kehrplatz auf 4.50 Meter reduziert. Dabei ist der Begegnungsfall von zwei kreuzenden Personenwagen und die Schwenkradien eines 10 Meter langen Lastwagens massgebend.

Ab dem Wendehammer zur Liegenschaft Allmendstrasse 24 beträgt die Fahrbahnbreite 3.50 Meter. Damit werden die minimalen Fahrbahnbreiten nach Verkehrserschliessungsverordnung eingehalten und der Begegnungsfall eines Personenwagens mit einem Velofahrer abgedeckt.

Um die Wendemöglichkeit eines 10 Meter langen Lastwagens sicherzustellen, ist ein Kehrplatz im Bereich Töbelistrasse - Bodenacherweg vorgesehen. Die Kehrplatzgeometrien entsprechen den Richtlinien der Stadt Winterthur für die Planung und Erstellung von Tiefbauvorhaben.

Sämtliche Oberflächen der öffentlichen Wegparzellen in der Kernzone II werden mit Walzasphalt gestaltet. Ausserhalb der Bauzone wird die Töbelistrasse nach Ettenhusen und der Bodenacherweg zum Parkplatz «Allmendstrasse» mit einem Fahrverbot (Land- und Forstwirtschaft gestattet) signalisiert. Ausserdem bleibt das Erscheinungsbild des Bodenacherwegs und der Töbelistrasse als Flurweg.

#### UNTERFLURCONTAINER

Auf der privaten Parzelle Kat. Nr. KY 511 im Einlenkerbereich des Bodenacherwegs soll ein Unterflurcontainer (UFC) für den Haushaltkehrriech und ein Vorplatz für die Papier- und Kartonsammlung erstellt werden. Dazu ist ein Landerwerb von rund 21 Quadratmetern notwendig. Für die Erstellung des Unterflurcontainers ist ein kommunales Baugesuch notwendig. Der Landerwerb und die Erstellung des Unterflurcontainers gehen zu Lasten der Stadt (Spezialfinanzierung Entsorgung).

#### STRASSENBELEUCHTUNG

Der Bodenacherweg wird auf der gesamten Länge mit neuen modernen und unterhaltsarmen LED-Leuchten ausgerüstet. Die Kandelaber weisen eine Masthöhe von 4.50 Meter auf. Es handelt sich um das Modell «Baden». Damit wird das Erscheinungsbild im historischen Dorf Kyburg erhalten.

Um den Bodenacherweg nach den gängigen Normen und dem «Konzept öffentliche Beleuchtung für die Stadt Illnau-Effretikon» auszuleuchten, sind gemäss den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) fünf neue Kandelaber notwendig. Die Standorte wurden mit Unterstützung von Simulationsprogrammen geplant.

Die private Baukommission der Grundeigentümerschaften «QP Bodenacher» möchte anstatt fünf nur drei Kandelaber erstellen.

#### STRASSENENTWÄSSERUNG

Der Bodenacherweg wird jeweils im Einlenkerbereich zur Allmendstrasse und im Kehrplatzbereich mit zwei Strassensammlern entwässert.



### BESCHLUSS

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2024-286

#### LANDERWERB

Für das Projekt «Erschliessung Bodenacher» sind Grundstücksmutationen notwendig. Dabei werden von den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern rund 133 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Bau der Erschliessungsanlagen abgetreten. Durch die Anpassungen im Einlenkerbereich zur Allmendstrasse werden von der Stadt rund 136 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an die angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer abgetreten. Die Landabtretungen erfolgen unentgeltlich und im Erschliessungsvertrag geregelt.

Für den Bau eines neuen Unterflurcontainers ist zusätzlich ein entschädigungspflichtiger Landerwerb von 21 m<sup>2</sup> durch die Stadt erforderlich.

#### KOSTEN

Die Gesamtkosten für den Bau der Erschliessungsanlage Bodenacher in Kyburg belaufen sich gemäss Kostenschätzung der Ingesa AG, Seuzach, vom 4. Dezember 2024 auf Fr. 720'000.- (inkl. MwSt.). Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10 %. Ausgenommen ist die Erstellung des Unterflurcontainers sowie der dazugehörige Landerwerb.

In Zusammenhang mit dem Bau der Erschliessungsanlagen wird die einfache Gesellschaft «Quartierplan Bodenacher» einen grossen Kostenanteil an die neuen Erschliessungsanlagen bezahlen.

Folgende Anteile fallen zu Lasten der Stadt Illnau-Effretikon:

	TOTAL
Strassenausbau bis zum Bauzonenende der Töbelistrasse und dem Bodenacherweg	Fr. 30'000.00
Aufhebung der Pumpendruckleitung und Neubau einer Schmutzwasserkanalisation	Fr. 20'000.00
Neubau Unterflurcontainer inkl. Landerwerb im Einlenkerbereich Bodenacherweg	Fr. 35'000.00
Technische Arbeiten (Honorare)	Fr. 8'500.00
Nebenarbeiten (Vermessung, Prüfungen, Entschädigungen, Gebühren, usw.)	Fr. 5'000.00
Unvorhergesehenes (ca. 5.0 %)	Fr. 5'000.00
Zwischensumme	Fr. 103'500.00
Mehrwertsteuer gerundet (8.1 %)	Fr. 8'500.00
Baukosten total inkl. MwSt.	Fr. 112'000.00



### BESCHLUSS

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2024-286

### FOLGEKOSTEN

#### BETRIEBLICHE UND PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Die Erschliessung Bodenacher stellt für die Stadt eine neue Infrastruktur dar und muss künftig betrieblich unterhalten werden. Die Reinigung der neuen Verkehrsflächen und das Bewerkstelligen des Winterdienstes generiert zusätzlichen Betriebsaufwand. Die personellen Folgekosten können ungefähr mit acht Manntagen pro Jahr beziffert werden und betragen somit rund Fr. 4'800.- pro Jahr, ohne Einsatz der benötigten Fahrzeuge.

### ORIENTIERUNG ANWOHNENDE UND ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE §§ 16/17 STRG

Der Bewilligungsprozess richtet sich nach dem Strassengesetz des Kantons Zürich (LS 722.1; StrG) und wird in einem zweistufigen Verfahren (§ 13 und §§ 16/17 StrG) durchgeführt.

#### MITWIRKUNGSVERFAHREN

Alle involvierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind im privaten Quartierplanprozess eingebunden. Am 21. August 2024 wurde das Erschliessungskonzept sämtlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgestellt. Die Grundlagen und Kostenteiler für die Erstellung der Erschliessungsanlagen sind im Erschliessungsvertrag geregelt.

#### EINSPRACHEVERFAHREN

Mit der Genehmigung des Bauprojekts durch den Stadtrat folgt gemäss § 16 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 StrG die öffentliche Auflage. Das Strassenbauprojekt wird vor der Festsetzung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und soweit darstellbar ausgesteckt. Beim Einspracheverfahren können direkt durch das Projekt betroffene Personen oder einspracheberechtigte Verbände und Institutionen Rekurs gegen das ausgearbeitete Strassenbauprojekt erheben. Über diese allfälligen Rekurse wird mit der Festsetzung durch den Stadtrat entschieden. Der Entscheid ist nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege anfechtbar.

### TERMINE

Genehmigung Bauprojekt und Freigabe zur öffentlichen Projektauflage gemäss §§ 16/17 StrG (Einspracheverfahren)	12. Dezember 2024
Projektfestsetzung Stadtrat gemäss §§ 16/17 StrG	Ende Januar 2025
Baueingabe Unterflurcontainer	Anfang Februar 2025
Ausleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens durch Stadtrat	Anfang Februar 2025
Fertigstellung Ausführungsprojekt	Ende Februar 2025
Arbeitsvergaben Tiefbauarbeiten durch Baukommission	Mitte Mai 2025
Baustart	Juli/August 2025
Bauvollendung und Abrechnung	Dezember 2025



### **BESCHLUSS**

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2024-286

### **ERWÄGUNGEN DES STADTRATES ZUR ÖFFENTLICHEN BELEUCHTUNG**

Der Stadtrat nahm am 3. Februar 2022 das Konzept für die öffentliche Beleuchtung der EKZ vom 30. Juli 2021 zur Kenntnis. Dabei wurde festgelegt, dass die Planung und Verwirklichung von Beleuchtungsprojekten normgerecht und nach dem jeweils neusten Stand der Technik ausgeführt werden (SRB-Nr. 2022-22). Dies gewährleistet die Sicherheit für sämtliche Verkehrsteilnehmenden. Als Konsequenz davon ist der Bodenacherweg wie im Beleuchtungsprojekt der EKZ vorgesehen mit 5 Kandelabern normgerecht auszustatten.

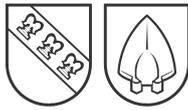
#### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

UND IM AUSSTAND VON STADTSCHREIBER PETER WETTSTEIN

#### **BESCHLIESST:**

1. Die Beleuchtung des Bodenacherwegs in Kyburg wird gemäss dem Beleuchtungsprojekt der EKZ ausgeführt.
2. Das Bauprojekt der Ingesa AG, Seuzach, vom 4. Dezember 2024, Erschliessung Bodenacher, Kyburg, wird genehmigt und zur öffentlichen Auflage gemäss §§ 16/17 Strassengesetz freigegeben.
3. Die Abteilung Tiefbau wird mit der amtlichen Publikation der öffentlichen Auflage gemäss §§ 16/17 Strassengesetz beauftragt.
4. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, nach der öffentlichen Auflage dem Stadtrat die Projektfestsetzung für die Erschliessung Bodenacher, Kyburg, zu beantragen.



### **BESCHLUSS**

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2024-286

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Johann Frei, Hinterdorfstrasse 35, 8314 Kyburg
  - b. HLP Architekten AG, Rikonerstrasse 30, 8307 Effretikon
  - c. Elisabeth und Reto Schatzmann, Allmendstrasse 14, 8314 Kyburg
  - d. Jakob Würgler, Allmendstrasse 20, 8314 Kyburg
  - e. Walter Bosshard, Bodenacherweg 10, Kyburg
  - f. Simon Bosshard, Allmendstrasse 10, 8314 Kyburg
  - g. Lukas Bosshard, Bodenacherweg 1, 8314 Kyburg
  - h. Hans Bosshard, Allmendstrasse 10, 8314 Kyburg
  - i. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
  - j. Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach
  - k. Abteilung Hochbau
  - l. Abteilung Tiefbau

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 17.12.2024