



## BESCHLUSS

VOM 05. JUNI 2025

GESCH.-NR. 2022-0645  
BESCHLUSS-NR. 2025-130  
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;**  
**Ausleitung amtliches Quartierplanverfahren**

---

## AUSGANGSLAGE

Die Siedlungsgebiete Bodenacher und Gründler in Kyburg (Kernzone II) sind nicht ausreichend erschlossen. Aufgrund des schriftlichen Gesuches vom 11. Januar 2022 der HLP Architekten AG (Grundeigentümerin KY185, Allmendstrasse 24 in Kyburg) leitete der Stadtrat am 25. August 2022 das amtliche Quartierplanverfahren gemäss § 123 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) ein und beantragte bei der kantonalen Baudirektion die Genehmigung der Einleitung (SRB-Nr. 2022-161).

An der Informationsveranstaltung vom 29. August 2022 zeigten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer kein bis wenig Verständnis für die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens.

Anschliessend haben die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beschlossen, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro für Raumplanung und Städtebau (KEEAS AG) ein privates Erschliessungsprojekt inklusive einer Bebauungsstudie für die Baufelder zu erarbeiten. Mit Gesuch vom 29. September 2022 baten die HLP Architekten AG den Stadtrat das amtliche Quartierplanverfahren zu sistieren. Das Sistierungsgesuch genehmigte der Stadtrat am 8. Dezember 2022 (SRB-Nr. 2022-232).

## STAND DER PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Am 12. Juni 2024 hat das kantonale Amt für Raumplanung (ARE) das private Erschliessungsprojekt beurteilt. Dabei wurden das Amt für Mobilität (AFM), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen und Steuern, die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts, die Fachstelle Landschaft, die Fachstelle Ortsbild und Städtebau und die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung zum Mitbericht eingeladen. In Folge der Nichtgenehmigung der Reduktion des Waldabstands auf der Parzelle KY177 und der Bestandesgarantie der Einfahrt Ziegelwies wurden die Grundstücke KY177 und KY180 aus dem privaten Quartierplanverfahren entlassen.



### **BESCHLUSS**

VOM 05. JUNI 2025

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2025-130

An der Versammlung vom 21. August 2024 haben sich sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dafür entschieden, die private Quartierserschliessung weiter voranzutreiben. Dabei genehmigten sie den überarbeiteten Kostenschlüssel, gründeten eine Baukommission, beauftragten das Ingenieurbüro Ingesa AG mit der Ausarbeitung eines Bauprojekts und setzten eine Geschäftsstelle ein, welche die Treuhandfunktion und die administrative und operative Abwicklung in Zusammenhang mit der Planung und Realisierung der Erschliessungsanlagen übernimmt.

Am 20. Oktober 2024 genehmigte der Stadtrat den Erschliessungsvertrag, welcher unter der Federführung der Abteilung Tiefbau erarbeitet und durch sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterzeichnet wurde (SRB-Nr. 2024-234).

Am 12. Dezember 2024 genehmigte der Stadtrat das Bauprojekt für die Erschliessungsanlagen und erteilte die Freigabe zur öffentlichen Auflage gemäss §§ 16/17 Strassengesetz (StrG; LS 722.1) (SRB-Nr. 2024-286).

Am 13. Februar 2025 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich die private Quartierserschliessung unter Auflagen (Referenz-Nr.: TBA 24-0017).

Am 20. März 2025 setzte der Stadtrat die Erschliessungsanlagen zum privaten Quartierplan Bodenacher fest (SRB-Nr. 2025-57). Der Festsetzungsbeschluss lag vom 3. April bis 5. Mai 2025 öffentlich auf. Es ging kein Rechtsmittel ein.

Am 10. April 2025 wurde das Strassen- und Tiefbauunternehmen Burgermeister AG mit der Realisierung der Werk- und Strassenbauarbeiten beauftragt.

Am 11. April 2025 erteilte das kantonale Tiefbauamt die Projektgenehmigung gemäss § 15 Abs. 3 Strassengesetz (StrG; LS 722.1).

Somit liegen sämtliche Bewilligungen und Beschlüsse vor, um die Projektrealisierung zu starten und das amtliche Quartierplanverfahren auszuleiten.

### **WEITERES VORGEHEN**

Für die Ausleitung des Quartierplanverfahrens sind der Baudirektion des Kantons Zürich, zusammen mit dem Stadtratsbeschluss, der Plan des Bezugsgebietes (Projektperimeter) und die Liste der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzureichen. Nach der in Aussicht gestellten Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich erfolgt die öffentliche Publikation und die Information an die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Mit Eintreten der Rechtskraft kann das öffentliche Quartierplanverfahren aufgehoben werden. Parallel dazu wird das laufende Projekt weitergeführt.



### BESCHLUSS

VOM 05. JUNI 2025

GESCH.-NR. 2022-0645

BESCHLUSS-NR. 2025-130

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

#### BESCHLIESST:

1. Das mit Stadtratsbeschluss vom 25. August 2022 (SRB-Nr. 2022-161) gemäss § 123 Abs. 1 PBG eingeleitete amtliche Quartierplanverfahren für das Gebiet Bodenacher wird ausgeleitet.
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 und Grundeigentümer) zu veranlassen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (mit Beilagen 4-fach, Versand durch Abteilung Tiefbau)
  - b. Johann Frei, Hinterdorfstrasse 35, 8314 Kyburg
  - c. HLP Architekten AG, Rikonerstrasse 30, 8307 Effretikon
  - d. Elisabeth und Reto Schatzmann, Allmendstrasse 14, 8314 Kyburg
  - e. Jakob Würgler, Allmendstrasse 20, 8314 Kyburg
  - f. Walter Bosshard, Bodenacherweg 10, Kyburg
  - g. Simon Bosshard, Allmendstrasse 10, 8314 Kyburg
  - h. Lukas Bosshard, Bodenacherweg 1, 8314 Kyburg
  - i. Hans Bosshard, Allmendstrasse 10, 8314 Kyburg
  - j. Bettina Müller, Ziegelwies 5, 8314 Kyburg
  - k. Doris und Wolfgang Weber, Ziegelwies 2, 8314 Kyburg
  - l. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
  - m. Ingesa AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach
  - n. Abteilung Hochbau
  - o. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 10.06.2025