

BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2022-162
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

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

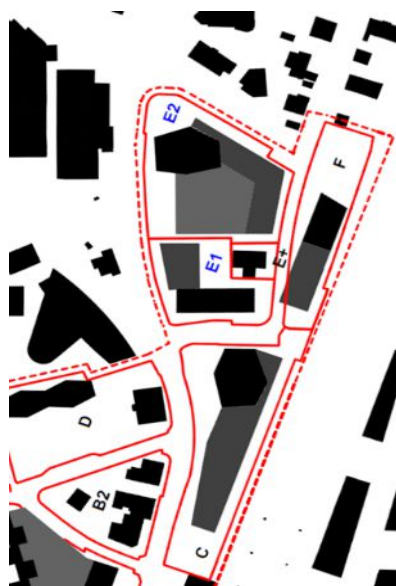
BETRIFFT **Erschliessung Hinterbüel Süd, Effretikon;**
Kenntnisnahme des Planungsstandes und weiteres Vorgehen

AUSGANGSLAGE

Innerhalb des Masterplangebiets Bahnhof West im Zentrum von Effretikon erstreckt sich das Areal «Hinterbüel-Süd». Bereits im Jahre 1994 wurde dazu ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Dabei handelt es sich um einen Prozess für die Erschliessung von Bauland, wie er durch das Zürcher Bau- und Planungsgesetz (PBG; LS 700.1) vorgesehen ist. Im Jahre 1997 kam die Planung aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen zum Erliegen und wurde nie abgeschlossen. Somit gilt das Gebiet bis heute als nicht erschlossen. Im Jahre 2015 wurde der Quartierplanbann bei den betroffenen Grundstücken im Grundbuch angemerkt. Baubewilligungen können erst gesprochen werden, wenn der Quartierplan zum Abschluss gebracht oder ausgeleitet wurde. Erfahrungsgemäss dauert die Durchführung eines Quartierplanes mehrere Jahre; das Ausleiten desselben wird deshalb bevorzugt. Dazu ist das Einverständnis aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer notwendig, welche sich mittels privatrechtlicher Landumlegungs- und Erschliessungsverträgen einigen. Der Quartierplanperimeter umfasst die Baufelder E1, E2, E+ und F sowie einen Teil von Baufeld C des Masterplans.



Quartierplanperimeter Hinterbüel-Süd



Ausschnitt Masterplan Bahnhof West

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im betroffenen Gebiet stehen im Eigentum von vier Privaten sowie der Stadt, dem Kanton und der SBB.

- E1 Ruth Sonderegger und Stadt
- E2 Bereuter Totalunternehmung
- E+ Dieter Burkhalter
- F Stadt und Kanton
- C Mettler2Invest und SBB

BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2022-162

STAND DER PLANUNG

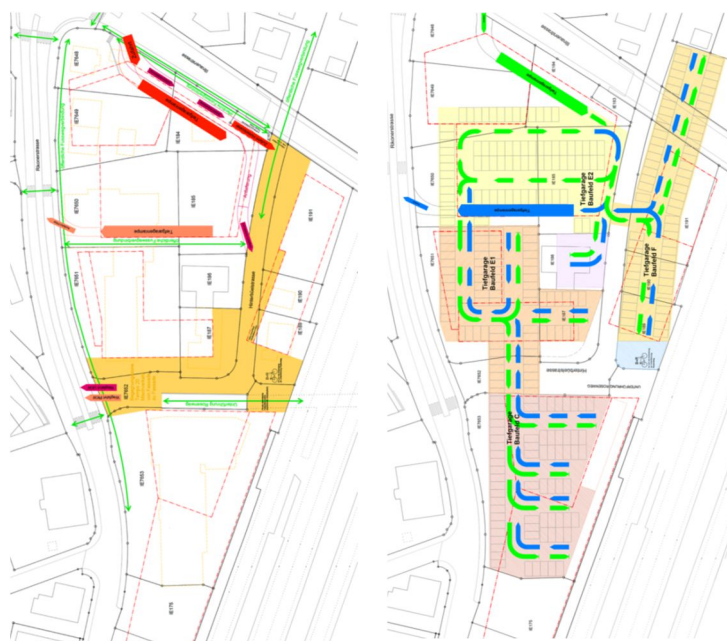
Im Sommer 2021 haben der Leiter Tiefbau und die Stadtplanerin den privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümern den Umstand des Quartierplanbanns erläutert. Ausnahmslos alle Beteiligten haben den Wunsch geäußert, dass für ihre Grundstücke kein Quartierplanverfahren durchgeführt werden müsse und zeigten Interesse daran, stattdessen ein privatrechtliches Erschliessungsverfahren durchführen zu können.

Die Unternehmungen Mettler2Invest und Bereuter Totalunternehmung AG wünschten, dass der Prozess rasch voranschreitet, da sie ihre Baufelder entwickeln möchten. Die Privatpersonen Ruth Sonderegger und Dieter Burkhalter hegten zu jenem Zeitpunkt keine Entwicklungsabsichten, dennoch zeigten sie sich kooperativ in Bezug auf eine privatrechtliche Lösung.

TECHNISCHES LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSDOSSIER

Mit dieser Ausgangslage wurde die Firma Plane Raum., Zürich, beauftragt, ein Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (TLED) zu erstellen und die Kanzlei der Baumberger Rechtsanwälte, Winterthur, die notwendigen Verträge auszufertigen. Das TLED liegt inzwischen vor, das Vertragswerk der Rechtsanwälte wird darauf aufbauend erstellt und ist noch nicht vorhanden.

Der Entwurf des TLED vom 19. Juli 2022 beinhaltet zahlreiche technische Pläne und Daten. Für die Weiterplanung wird das Dossier dem Stadtrat zur grundsätzlichen Zustimmung unterbreitet, damit es den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zur Stellungnahme weitergeleitet werden kann. Neben den Darstellungen der ober- und unterirdischen Verkehrsführung und der Lage der weiteren Infrastrukturen wie Wasser- oder Energieversorgung, sind insbesondere die Kosten von Interesse. Gesamthaft belaufen sie sich auf Fr. 1'782'000.- für die Planung, den Strassenbau, das Rampenbauwerk und die Werkleitungen. Je nachdem, ob der Kostenverleger über die Grundstücksfläche oder das Bauvolumen gerechnet wird, ergeben sich leichte Verschiebungen zwischen den finanziellen Belastungen der einzelnen Grundstücke. Aus Sicht der Stadtplanungskommission wird die Berechnung auf Basis des Bauvolumens im vorliegenden Fall (den Baufeldern wurden unterschiedliche Dichtestufen zugeteilt) als korrekter beurteilt.



Gesamtkosten

KOSTENVERLEGER ÜBER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Bereuter Totalunternehmung
Ruth Sonderegger
Dieter Burkhalter
Mettler2Invest
Stadt ILEF
Kanton und SBB

KOSTENVERLEGER ÜBER BAUVOLUMEN

Bereuter Totalunternehmung
Ruth Sonderegger
Dieter Burkhalter
Mettler2Invest
Stadt ILEF
Kanton und SBB

Oberirdische Verkehrserschliessung

Unterirdische Verkehrserschliessung



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2022-162

NÄCHSTE SCHRITTE

Vorausgesetzt, der Stadtrat kann dem TLED im Grundsatz zustimmen, wird es den weiteren beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern unterbreitet und an Einzelbesprechungen erläutert. Mit Frist bis ca. Ende September 2022 werden sie zur Stellungnahme eingeladen. Anschliessend werden von der Anwaltskanzlei die Verträge entworfen und vom Planungsbüro das vorliegende Dossier finalisiert.

Mit der anschliessenden Unterschrift durch alle Parteien, beziehungsweise der Festsetzung durch den Stadtrat ca. Ende 2022, kann beim Kanton Zürich die Ausleitung des Quartierplanverfahrens beantragt und abschliessend durch das Geometerbüro und das Notariat vollzogen werden.

KOSTEN

Die gesamten Erstellungskosten von Fr. 1'782'000.- können analog einem Quartierplan durch die Stadt über ein Übergangskonto vorfinanziert und den Grundeigentümerinnen und -eigentümern weiterverrechnet werden. Für jene Baufelder, die noch nicht entwickelt werden, kann das Angebot unterbreitet werden, dass ihre Grundstücke bis zur Bezahlung des Kostenanteils mit einem Grundpfand zu Gunsten der Stadt belastet werden. Die Betreffnisse sind gemäss den Quartierplanbestimmungen zu verzinsen.

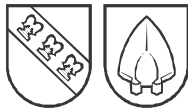
Für die voraussichtlichen Kosten in der Grössenordnung von Fr. 600'000.- bis Fr. 700'000.- zu Lasten der städtischen Grundstücke wird die Abteilung Hochbau im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) für die Jahre 2026 - 2028 die entsprechenden Beträge einstellen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Dem Entwurf des Technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers für das Gebiet Hinterbüel-Süd, Effretikon, dat. 19. Juli 2022, der Plane Raum., Zürich, wird im Grundsatz zugestimmt. Den Grundeigentümerinnen und -eigentümern wird vorgeschlagen, für den Kostenverleger die Berechnungsart nach Bauvolumen zu wählen.
2. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer werden eingeladen, ihre schriftliche Stellungnahme im Sinne einer Zustimmung oder gegebenenfalls Änderungswünsche bis zum 30. September 2022 an die Stadtverwaltung, Abteilung Tiefbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, einzureichen.
3. Anschliessend werden die Baumberger Rechtsanwälte, Winterthur, beauftragt, die privatrechtlichen Erschliessungsverträge auszuarbeiten.
4. Die Firma Plane Raum., Zürich, wird beauftragt, das Dossier auf Grund der Stellungnahmen zu finalisieren.
5. Der Vorfinanzierung durch die Stadt analog eines Quartierplanes mit Weiterverrechnung an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird zugestimmt.



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2022-162

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Grundeigentümerinnen und –eigentümer (7), durch Stadtplanerin
 - b. Plane Raum., Fabio Trussardi, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich
 - c. Baumberger Rechtsanwälte, Raphael Rigling, Hermannweg 4, 8400 Winterthur
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Stadträtin Ressort Hochbau
 - f. Abteilung Tiefbau
 - g. Abteilung Hochbau, Stadtplanerin
 - h. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Muzzi
Stadtpresident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 29.08.2022