



19. Sitzung vom 30. Oktober 2017, Geschäft Nr. 358 auf Seite 712 im Protokoll
des Gemeinderates

358 04.06.0 Quartierpläne
Amtlicher Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“, Egg / Zwischenentscheide
gemäss § 25 Quartierplanverordnung

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 10. Dezember 2012 hat der Gemeinderat auf Gesuch von zwei Grundeigentümern den Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“, Egg eingeleitet. Dagegen haben Gottfried Kunz, Hanspeter und Margrit Lächler sowie Iris Wehrle Jan und Stefan Jan, Rekurs bei der Baudirektion des Kantons Zürich eingelegt. Sie stellten den Antrag um Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Dezember 2012 bzw. um Sistierung des Quartierplanverfahrens, bis zum Zeitpunkt an dem ein rechtskräftiger Entscheid über die Führung der Hauptverkehrsachse in Egg vorliegt. Die Rekurrenten sehen zwar den Sinn des Quartierplans, beanstanden jedoch, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Quartierplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gegeben sind. Der Gemeinderat hat mit Beschlüssen Nrn. 101 und 102 vom 19. März 2013 sowie Beschluss Nr. 238 vom 24. Juni 2013 Stellung dazu genommen.

Mit Verfügung vom 31. Oktober 2013 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die beiden Verfahren vereinigt und die Rekurse vollumfänglich abgewiesen, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde. Die Baudirektion begründet ihren Entscheid damit, dass es sinnvoll ist, wenn bereits zum heutigen Zeitpunkt das Quartierplanverfahren eingeleitet wird. So können bereits erste Planungsarbeiten anhand genommen werden und es lassen sich die zeitlichen Verzögerungen, die sich aufgrund der Planung und Projektierung der Groberschliessungsanlagen ergeben werden, auf ein Minimum beschränken. Der Entscheid der Baudirektion mit der Abweisung der Rekurse wurde nicht an das Verwaltungsgericht weitergezogen und erwuchs somit in Rechtskraft.

Mit Verfügung Nr. 36 vom 10. April 2014 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die vom Gemeinderat am 10. Dezember 2012 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Nr. 15 „Oberdorf“, Egg genehmigt. Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung wurden die Grundstücke des Bezugsgebietes gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 150 PBG) mit dem Quartierplanbann belegt.

Erschliessungssituation

Die Mehrheit der Grundstücke im Gebiet Oberdorf verfügt über einen (oftmals jedoch ungenügenden) Strassenanschluss und nur vereinzelte Grundstücke(-teile) verfügen über keinen Anschluss. Zudem besteht in Zusammenhang mit den Werkleitungen und dem Hochwasserschutz ein Handlungsbedarf.

Als Basis für die weitere Quartierplanbearbeitung sollen die Anschlüsse an die übergeordneten Erschliessungsanlagen bezeichnet und damit verbunden ein Erschliessungskonzept festgelegt werden.

Übergeordnete Erschliessungsanlagen

Bei der Meilenerstrasse handelt es sich um eine Staatsstrasse. Bei der Pfannenstielstrasse sowie der Flurstrasse (südlicher Abschnitt) handelt es sich um kommunale Sammelstrassen. Zu-



dem wird das Gebiet Oberdorf von verschiedenen übergeordneten und kommunalen Fusswegen tangiert.

Mit der Revision des Kantonalen Verkehrsplans ist die Aufhebung der geplanten Zentrumsentlastung über das Gebiet Oberdorf und die Neue Meilenerstrasse vorgesehen. Ebenso entfällt auch die Verbindung (kommunale Strasse für die Groberschliessung) im Bereich des Grundstücks Kat. Nr. 3033.

Die Zugänglichkeit weist folgende Mängel auf:

- a) Fehlender Rad-/Fussweg entlang der Meilenerstrasse (Groberschliessung) - Landerwerb mit dem Quartierplan
- b) Ungenügender Strassenquerschnitt (wie auch Mängel an der Strassenentwässerung) entlang der Flur- und Weidstrasse (Feinerschliessung)
- c) Div. fehlende Wendeplätze (Feinerschliessung)

Erschliessungsvarianten

Als Grundlage für das Bebauungskonzept gilt es, die Erschliessung konzeptionell festzulegen. Dazu wurden verschiedene Erschliessungsvarianten in Serien und Untervarianten aufgezeichnet sowie deren wesentlichsten Unterschiede transparent gemacht (siehe unten). Bei der Erarbeitung der Erschliessungsvarianten wurde von der Annahme ausgegangen, dass die neuen Grundstücke nach Möglichkeit im Schwerpunkt der alten Grundstücke anzuordnen sind.

A-Serie		In der A-Serie ist der durchgehende Ausbau der Flurstrasse vorgesehen.
B-Serie		In der B-Serie soll die Weidstrasse via Süden über die Flurstrasse angeschlossen werden. Die Flurstrasse wird nördlich von der Querung mit dem Stigelibach unterbrochen.
C-Serie		Die C-Serie sieht im Gegensatz zur B-Serie den Anschluss der Weidstrasse via Norden über die Flurstrasse vor.
Variante D		Variante D basiert auf den Überlegungen des Ortsentwicklungsprozesses. Aufgrund der klaren Abneigung bei der Volksabstimmung zur „kleinen Spange“, wird diese Variante ausgeschlossen.
Untervariante 1-Serie via Flurstrasse		In der Untervariante aus der 1-Serie werden die Grundstücke Kat. Nrn. 807, und 3033 via Flurstrasse aus Richtung Westen erschlossen.
Untervariante 2-Serie via Pfannenstielstrasse		Die Untervariante aus der 2-Serie sieht eine Erschliessung der Grundstücke Kat. Nrn. 807, 1936 und 3033 via Pfannenstielstrasse (Gemeindestrasse) aus Richtung Norden vor.
Untervariante 3-Serie via Meilenerstrasse		In der 3-Serie erfolgt die Erschliessung der drei Grundstücke aus Richtung Osten, ab der kantonalen Meilenerstrasse. Eine Erschliessung ab der Meilenerstrasse ist grundsätzlich an zwei Stellen denkbar (Norden, Süden). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass auf der Meilenerstrasse ein Linksabbieger (Einspurbereich) erforderlich ist.



Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Rücksichtnahme der mehrheitlich bebauten Situation werden mit der favorisierten Erschliessungsvariante folgende Schwerpunkte besonders berücksichtigt:

- Auf einen durchgehenden Ausbau der Flurstrasse soll verzichtet werden. Der Quartierplan soll keinen unerwünschten Durchgangsverkehr (Belastung bestehendes Wohngebiet) auslösen.
- Die Weidstrasse soll von Süden her erschlossen werden.
- Auf zusätzliche Anlagen der Groberschliessung soll verzichtet werden.
- Die unbebauten Grundstücke Kat. Nrn. 1936 und 3033 sollen direkt ab der Pfannenstielstrasse erschlossen werden. Der Quell- und Zielverkehr ist möglichst gering zu halten.

Die Variante B2 mit einer Erschliessung ab der Pfannenstielstrasse und der Weidstrasse über die Flurstrasse wird diesen Anforderungen am besten gerecht (vgl. Beschluss des Gemeinderates Nr. 222 vom 26. Juni 2017).

Mit der favorisierten Erschliessungsvariante werden neben der Konsensfähigkeit folgende drei Zielsetzungen prioritär behandelt:

- Maximaler Bebauungsspielraum für die Grundeigentümer (keine unnötigen Einschränkungen).
- Vermeidung von unerwünschtem Durchgangsverkehr (direkter Anschluss an übergeordnetes Strassennetz).
- Minimaler Eingriff ins Quartier (schonender Umgang mit der vorhandenen Substanz).
- Minimale Erschliessungskosten (Fein- und Groberschliessung).

Mit der Erschliessungsvariante B2 werden die Grundstücke Kat. Nrn. 807, 1936 und 3033 über eine Stichstrasse ab der Pfannenstielstrasse erschlossen. Die Weidstrasse wird via Süden über die Flurstrasse erschlossen und die Flurstrasse wird nördlich von der Querung mit dem Stigeli-bach unterbrochen. Dadurch können die Immissionen auf das bestehende Wohngebiet minimal gehalten werden.

Zwischenentscheide gemäss § 25 QPV

Neben dem Erschliessungskonzept hat der Gemeinderat gemäss § 25 Quartierplanverordnung (QPV) zu entscheiden, ob allenfalls besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplanes, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen seien. Aufgrund der vorliegenden Zwischenentscheide wird der erste Quartierplanentwurf im Sinne von § 151 PBG erarbeitet.

Gemäss § 25 der kantonalen Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 hat der Gemeinderat nach der rechtskräftig erfolgten Verfahrenseinleitung und vor der ersten Grundeigentümerversammlung zu entscheiden, ob

- a) Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden sollen
- b) eine Umlegung nach Werten geboten ist
- c) Mindestgrössen für die Neuzuteilung vorgeschrieben werden.



Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan

Nach § 79 PBG haben Sonderbauvorschriften den Zweck, die freiere Überbauung bestimmter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erleichtern oder überhaupt zu ermöglichen. Sie können auch dazu dienen, die baurechtlichen Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten zu schaffen.

Weiter geht der Gestaltungsplan, der Zahl, Lage äussere Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten und je nach den Umständen innerhalb der Art der Nutzweise die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung bindend festlegt (§ 84 PBG). Nebst den sich aus den beiden Instituten ergebenden sachlichen Voraussetzungen, muss insbesondere für den öffentlichen Gestaltungsplan ein wesentliches öffentliches Interesse gegeben sein (§ 83 PBG).

Mit beiden Instrumenten wird stark und bindend in die Gestaltungs- und Nutzungsfreiheit des Grundeigentümers eingegriffen. Beide Instrumente können Abweichungen von den sonst geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung ermöglichen, sofern die Gemeindeversammlung diesen zustimmt.

Das Quartierplangebiet liegt nach der heute gültigen Bau- und Zonenordnung in den Kernzonen I und II, der Wohnzone W40, der Wohnzone W60 mit Gewerbeerleichterung und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Das unüberbaute Areal ist aus Sicht der Ortsplanung ein Schlüsselareal und liegt teilweise im Gebiet mit hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Egg (Forchbahnhaltestelle Egg). Zudem stösst das Gebiet im Nordosten an die Kernzone (Gestaltung Pufferbereich) und im Osten an die Meilenerstrasse (Langsamverkehr, Querungsmöglichkeiten, Abstimmung Bebauung/Strassenraum). Der Gemeinderat ist daher der Auffassung, dass im Sinne der übergeordneten Festlegung (Richtplaneintrag) und der weiteren öffentlichen Anliegen eine Überprüfung der baulichen Dichte unter gleichzeitiger Berücksichtigung qualitativer Aspekte zwingend nötig ist. Diese ortsbauliche Überprüfung entspricht den allgemeinen Zielen der Raumplanung und steht im öffentlichen Interesse. Aus diesen Gründen soll ein öffentlicher Gestaltungsplan über die Grundstücke Kat. Nrn. 803, 807, 808, 809, 810, 1936, 3033 und 4037 ausgearbeitet werden.

Landumlegung nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede

Gemäss § 137 PBG Abs. 1 erfolgt die Bewertung des Landes in der Regel nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede. Der Gemeinderat kann eine Bewertung nach dem Verhältnis der Werte der eingeworfenen Grundstücke beschliessen, wenn er dies aufgrund der konkreten Situation, insbesondere bei Verbindung mit einem Gestaltungsplan, als geboten erachtet.

Im vorliegenden Quartierplan ist aus folgenden Gründen keine spezielle Bewertung der Grundstücke notwendig:

- Alle neuen Parzellen werden im Schwerpunkt des alten Besitzstandes zugeteilt.
- Da keine Eigentumszersplitterung vorliegt, sind auch keine grossen Landverschiebungen zwecks Zusammenlegung notwendig.
- Die sich abzeichnenden Landumlegungen erfolgen innerhalb der gleichen Zone (allenfalls sind geringfügige Anpassungen an den Zonenabgrenzungen erforderlich - separates Planungsverfahren).



Aus den genannten Gründen ist es zweckmässig, wenn im vorliegenden Verfahren die Landumlegungen nach Flächen unter Berücksichtigung allfälliger Wertunterschiede vorgenommen werden.

Mindestgrössen für die Neuzuteilung

Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer der örtlichen Verhältnisse und der Bauzone angemessener Weise überbaut werden können. Für die Neuzuteilung können Mindestgrössen vorgeschrieben werden (§ 126 PBG). Grundstücke des Altbestands, die für eine geeignete Überbauung flächenmässig nicht ausreichen und die weder durch Bauvorschriften noch durch Zusammenlegung oder durch eine geringe, den andern Beteiligten zumutbare Mehrzuteilung überbaubar gemacht werden können, sind auszukufen (vgl. § 141 PBG). Der Auskauf hat Enteignungscharakter.

Das Nebeneinander von unterschiedlichen Grundstücksgrössen entspricht der Gebietsstruktur der Kernzonen und ist daher ein wichtiges Element für die Gesamterscheinung. Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgrösse würde zu einer homogenen Baustruktur führen, was jedoch nicht dem Wesen und Charakter der Kernzone respektive dem Umfeld zur Kernzone entspricht.

Innerhalb des Quartierplangebietes können zudem sämtliche Baugrundstücke durch quartierplanerische Massnahmen überbaubar gemacht werden. Ein Auskauf einer Kleinstparzelle zeichnet sich nach heutigem Kenntnisstand nicht ab. Somit kann für den Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“ auf die Festlegung von Mindestgrössen für die Neuzuteilung verzichtet werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. In Anwendung von § 129 PBG und § 25 QPV werden für den Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“ folgende Zwischenentscheide getroffen:
 - 1.1 Für die Grundstücke Kat. Nrn. 803, 807, 808, 809, 810, 1936, 3033 und 4037 soll ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet werden, welcher die angemessene Verdichtung unter gleichzeitiger Berücksichtigung von qualitativen Aspekten ermöglicht.
 - 1.2 Die Landumlegung erfolgt nach Flächen unter Berücksichtigung allfälliger Wertunterschiede.
 - 1.3 Für die Neuzuteilung werden keine Mindestgrössen vorgeschrieben.
2. Dem ersten Entwurf des Quartierplans wird das Erschliessungskonzept B2 zugrunde gelegt. Die Grundstücke Kat. Nrn. 1936 und 3033 sind über eine Stichstrasse ab der Pfannenstielstrasse zu erschliessen. Die Weidstrasse wird via Süden über die Flurstrasse erschlossen und die Flurstrasse wird nördlich von der Querung mit dem Stigelibach unterbrochen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angeforderten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile der Rekursinstanzen sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Dieser Beschluss ist nicht öffentlich.



5. Mitteilung an:
Bau und Planung
- Beteiligte Grundeigentümer, gemäss besonderem Verzeichnis, eingeschrieben unter Beilage des Erschliessungskonzeptes
 - Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - 04.06.0 Quartierplan Nr. 15, Oberdorf

rru

8132 Egg

Gemeinderat Egg

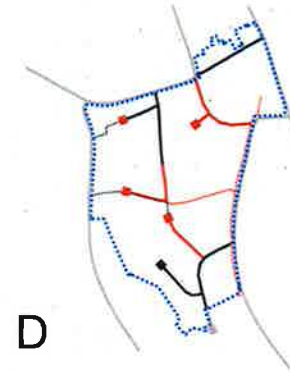
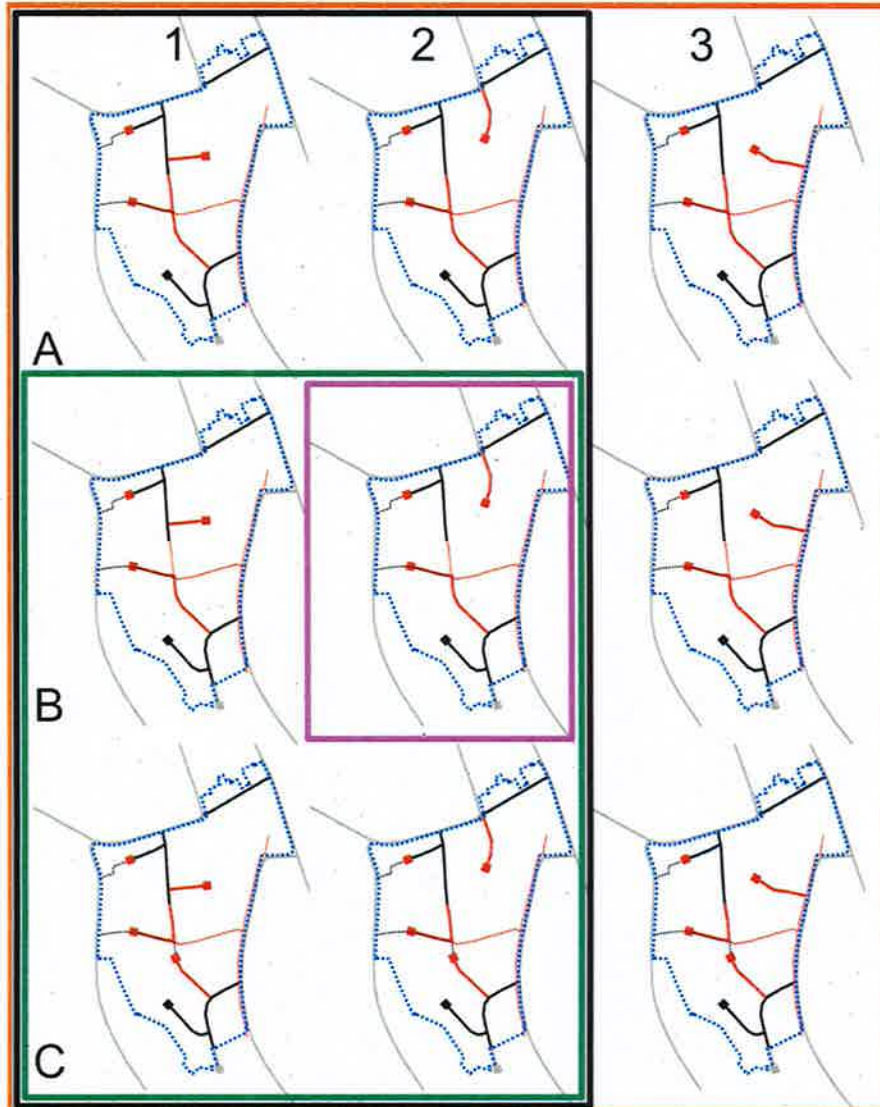
Der Präsident:

Der Schreiber:

Versand: **12. Feb. 2018**


Rolf Rothenhofer


Tobias Zerobin



Neutrale Lösungsansätze

Maximaler Bebauungsspielraum

Kein Durchgangsverkehr

Direkter Anschluss