



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-1761

Kanton Zürich Volkswirtschaftsdirektion Amt für Verkehr Planverwaltung	
PBG	
Aesch	0241-0020

Nr. 1/15

vom -7. Jan. 2015

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

1/4

Aesch. Quartierplan Heligenmatt-Feltsch

Genehmigung (§ 2 lit. b, § 159 Abs. 1 PBG)

Der Gemeinderat Aesch setzte den Quartierplan Heligenmatt-Feltsch am 10. September 2013 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 27. September 2013 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diesen Festsetzungsbeschluss eingegangener Rekurs wurde mit Stempelverfügung des Baurekursgerichts vom 14. November 2013 sistiert. In der Folge wurde aussergerichtlich eine Einigung erzielt und die Quartierplanakten wurden entsprechend angepasst. Der Gemeinderat Aesch setzte den Quartierplan Heligenmatt-Feltsch am 7. Juli 2014 wiedererwägungsweise neu fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 11. Juli 2014 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 18. August 2014 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt. Am 29. August 2014 wurde das sistierte und noch offene Rekursverfahren vom Baurekursgericht als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschlossen (BRGE I Nr. 0115/2014). Mit Rechtskraftbescheinigung vom 25. September 2014 hat die Kanzlei des Baurekursgerichts bestätigt, dass keine Partei eine Begründung des Entscheids verlangt hat. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2014 ersucht die Gemeindeverwaltung Aesch um Genehmigung der Vorlage.

Ziel des Quartierplans ist die grundeigentümergebundene Festlegung der Erschliessungsmassnahmen, Neuparzellierung, Kostenteiler sowie Ordnung der Rechtsverhältnisse, teilweise basierend auf Bebauungskonzepten, sodass die im Bezugsgebiet liegenden Grundstücke nach dem grundbuchlichen und baulichen Vollzug baureif sind. Das Bezugsgebiet wird im Nordosten durch das Chilegässli (nördlich davon inkl. Kat.-Nrn. 765 und 951), im Osten und Süden durch die Bauzonengrenze, im Westen durch den Flurweg Kat.-Nr. 1498 (Bauzonengrenze) sowie im Nordwesten durch die Dorf- und Museumstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Aesch.

Die Hauptzufahrt zum Quartierplangebiet führt vom neuen, bereits gebauten Kreisel an der Dorfstrasse (Staatsstrasse) über einen kurzen Sammelstrassenabschnitt (Überquerung Aescherbach) zur neuen Heligenmattstrasse. Der Sammelstrassenabschnitt ist im Verkehrsplan und im Erschliessungsplan (Mai 2011; 1. Etappe) rechtskräftig beschlossen. Im Osten des Quartierplangebietes werden die Grossacherstrasse und der Föhrenweg in das Neubaugebiet verlängert und je mit einem Wendeplatz versehen. Die im Zusammenhang mit dem Quartierplan stehenden, ausserhalb des Perimeters anzugehenden Ergänzungen der Infrastrukturanlagen (Wasser- und Entwässerungsleitungen, Trottoir Chilegässli) bzw. deren anfallenden Gemeindeinvestitionskredite wurden mit Gemeinderatsbeschlüssen vom 9. Juli 2013 und vom 20. August 2013 gesprochen. Ausserdem wird die bestehende, untergeordnete (nur wenigen Liegenschaften dienende) Zufahrt ab der Dorfstrasse, im Nordwesten des Gebietes, mit einem Wendeplatz ergänzt.



Bei der weiteren Konkretisierung der Überbauungsstudien (Plan Nr. 953/10) ist bezüglich Bauten und Umgebung auf eine ortsbaulich qualitativ gute Gestaltung zu achten. Dies insbesondere aufgrund der Gebietsgrösse und der empfindlichen Lage (angrenzend an das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung, einsehbare Hanglage, empfindlicher Übergang zum Landwirtschaftsgebiet). Die Grundsätze und anzuvisierenden Ziele der Überbauungsprojekte werden in Kap. 19.2 im Technischen Bericht festgehalten. Die hier definierten Prinzipien sind für die weitere Planung (allfällige nachgelagerte Gestaltungspläne, Baubewilligungsverfahren) beizuziehen und umzusetzen. Sollte bei den Überbauungen auf den grossen Grundstücken die mögliche Arealüberbauung zu tragen kommen, sind zusätzlich die Anforderungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zwingend zu berücksichtigen.

Auf den noch unüberbauten Grundstücksteilen im Westen des Quartierplangebietes sind aufgrund des Strassenlärms Dorfstrasse teilweise die Planungswerte (PW) nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten. Die Bestimmungen zur Einhaltung der PW werden im parallel zum Quartierplan ausgearbeiteten Privaten Gestaltungsplan „Schuemacher-matt“ festgesetzt.

Damit das Fischgewässer Aescherbach nicht beeinträchtigt wird, ist zu beachten, dass der natürliche Lauf der Bachsohle während dem Bau des Bachübergangs (Sammelstrasse Heligenmatt) sowie auch danach unberührt bleibt.

Im Technischen Bericht S. 42, Kapitel 26.1 wird bezüglich Kat.-Nr. 1496 unter 4) erwähnt, dass die Anmerkung „Durch das Grundstück fliesst das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 1.0 (Aescherbach)“ im Grundbuch gelöscht werden kann. Da in der Lage der Dole keine Änderung stattgefunden hat, ist eine solche Löschung unbegründet und zu unterlassen.

Betreffend die Wasserversorgung wurde in der Vorprüfung vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) beanstandet, der Quartierplan sehe Stichleitungen vor, die generell zu vermeiden sind (Ungewissheit, zu welchem Zeitpunkt an deren Ende ständige Verbraucher angeschlossen werden). Zudem wurde vorgeschlagen, den Ringschluss der Wasserversorgungsleitung im Westen des Planungssperimeters nicht beim neuen Kreisel Dorf-/Heligenmattstrasse, sondern im Bereich des bestehenden Zonenschiebers weiter nördlich zu realisieren. Auf diese Hinweise wurde nicht eingetreten. Das Leitungssystem ist in der weiteren Detailplanung bis hin zum Baubewilligungsverfahren, hinsichtlich der Eliminierung von Endsträngen, in Absprache mit der zuständigen kommunalen Stelle, weiter zu optimieren.

Im mittleren Teil des Quartierplangebietes (sehr grosses Grundstück von H-U. Bäumler, Neuzuteilungs-Nr. 1583.2) bleiben Flächen bestehen, auf denen der Löschschutz den Anforderungen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, GVZ (jedes Gebäude von zwei Hydranten aus, mit einer Schlauchlänge von 100 m erreichbar) noch nicht genügt. Im Zuge der weiteren Planung oder spätestens im Baubewilligungsverfahren sind auf diesem Grundstück zusätzliche Wasserleitungen und Hydranten vorzusehen, sodass der Löschschutz gewährleistet ist. Die Planung hat im Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten zu erfolgen.

Das Entwässerungssystem wurde im Rahmen des vorgezogenen Projekts „Speicherkanal am Aescherbach“ mit den projektierenden Ingenieurbüros eingehend erörtert. Gegenüber dem vorliegenden Quartierplan wurden noch gewisse Anpassungen mit dem AWEL abgesprochen, so wurde z.B. das Volumen des Speicherkanals von 150 m³ auf 100 m³ reduziert. Die geforderten Nachweise gemäss STORM-Richtlinie wurden erbracht. Ob der zusätzliche Speicherkanal für Regenabwasser in der Grossacherstrasse tatsächlich notwendig ist, wurde durch das AWEL nicht geprüft. Ebenso wurde die hydraulische Dimensionierung der Kanalisationsleitungen nicht geprüft.

Auch in Gebieten mit Trennsystem sind Massnahmen zur Retention und Versickerung von Regenabwasser, soweit örtlich machbar und zumutbar, auf den Liegenschaften zu realisieren.

Wenn die am Südrand des Quartierplangebietes vorgesehene Sickerleitung bei der Einleitung in den Aescherbach einen Durchmesser von mehr als 200 mm aufweist, erfordert die Einleitung eine Bewilligung des AWEL (Anhang zur BVV Ziffer 2.1.4.2).

Betreffend archäologischer Zone sind die Hinweise in Kapitel 6 im Technischen Bericht zu beachten. Der Baubeginn der Erschliessungsanlagen ist mit der Kantonsarchäologie (Annamaria Matter, 043 259 69 22) so früh wie möglich abzusprechen, damit vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiter:innen der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

Der Flurweg in südlicher Fortsetzung der Brunnenzelgstrasse (Fussweg II) ist im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen (Einstufung lokal, mit Substanz). Vor den Eingriffen in den Wegunterbau ist der Kantonsarchäologie die Gelegenheit für einen Sondierschnitt einzuräumen.

Entlang der Heligenmatt- und Grossacherstrasse, dem Föhrenweg und südseitig dem Chilegässli werden Verkehrsbaulinien festgelegt bzw. revidiert. Die festgelegten Abstände (5.5 m ab Strassengrundstücksgrenze) entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Die überholten Baulinien (RRB Nrn. 4919/1963 und 870/1978) werden aufgehoben. Für die Heligenmatt- und Grossacherstrasse, den Föhrenweg, den Zufahrtsweg C (Chilegässli) und den Fussweg II werden Niveaulinien festgesetzt. Die Höchststeigungen betragen an der Heligenmattstrasse 10.5%, an der Grossacherstrasse 0.3%, am Föhrenweg 9.6%, am Zufahrtsweg C (Chilegässli) 15% und am Fussweg II 3.7%.

Der Quartierplan umfasst auch die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Entwässerung, Wasserversorgung, Elektrizität und Beleuchtung), die Ordnung des Geldausgleichs (Mehrkosten unterirdischer Trafo) sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Aesch am 10. September 2013 sowie am 7. Juli 2014 wiedererwägungsweise festgesetzte Quartierplan Heligenmatt-Feltsch wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Anmerkung Nr. 4 (Technischen Bericht, S. 42, Kapitel 26.1) bezüglich Kat.-Nr. 1496 „Durch das Grundstück fliesst das eingedolte öffentliche Gewässer Nr. 1.0 (Aescherbach)“ darf im Grundbuch nicht gelöscht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeinde Aesch, Dorfstrasse 3, 8904 Aesch, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'400.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 384.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr. 128.00	105 329 / 83100.41.283
<hr/>		
Total	Fr. 2'912.00	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Der Gemeinderat Aesch wird eingeladen, die Nachführung der Verkehrsbaulinien in der amtlichen Vermessung zu veranlassen.
- VI. Mitteilung an
 - Gemeinderat Aesch (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers)
 - AWEL, Abt. Wasserbau / Planung
 - ✓ - Amt für Verkehr / Stab / Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
 - Amt für Landschaft und Natur, Abt. Wald
 - Amt für Landschaft und Natur, Fischerei- und Jagdverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald