



Referenz-Nr.: ARE 21-1412

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 94, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## Quartierplan «Affolternstrasse» (2. Festsetzung) – Genehmigung

Gemeinde **Ottenbach**

Lage **Affolternstrasse**

- Massgebende Unterlagen - Quartierplandossier 2. Festsetzung vom 3. Dezember 2021 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Alter Bestand, Nr. 2 Neuer Bestand, Nr. 3 Strassenbaukosten, Mutationsplan Nr. 302), Tabellensatz, Mutationstabelle 302 und Technischer Bericht)
- Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gesuch um Verfahrenseinleitung wurde von einer Grundeigentümerschaft eingereicht. Mit Baudirektionsverfügung Nr. 0757 vom 14. Juli 2015 wurde die Verfahrenseinleitung genehmigt. Es geht um die Regelung der genügenden Zufahrt über die Wegparzelle Kat.-Nr. 284. Ausserdem soll der Quartierplan weitere Erschliessungsmängel in der Umgebung entlang der Affolternstrasse beheben.

Bisheriger Verlauf und Entscheide Mit Beschluss vom 15. August 2018 setzte der Gemeinderat Ottenbach den Quartierplan Affolternstrasse erstmalig fest. Am 20. Dezember 2018 genehmigte die Baudirektion die Festsetzung (BDV Nr. 1211/18). Gegen die genehmigte Festsetzung gingen beim Baurekursgericht (BRG) zwei Rekurse ein:

- Mit Entscheid BRGE II Nr. 0202/2019 vom 3. Dezember 2019 wies das BRG einen Rekurs (Anita Ott-Hegetschweiler) gut. Das BRG lud den Gemeinderat ein, das Grundstück Kat.-Nr. 1580 aus dem Quartierplan zu entlassen, den Quartierplan zu überarbeiten und neu festzusetzen. Dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.
- Mit Entscheid BRGE II Nr. 0201/2019 vom 3. Dezember 2019 wies das BRG einen Rekurs (Atelouis GmbH) vollständig ab. Das Verwaltungsgericht hiess mit Entscheid vom 10. September 2020 (VB.2020.00029) eine dagegen erhobene Beschwerde der Grundeigentümerschaft teilweise gut, hob den Entscheid des BRG vom 3. Dezember 2019 auf und wies die Sache zum Neuentscheid hinsichtlich der Sachverhaltsabklärung zu den Erstellungskosten für die Erschliessungsanlagen sowie der Höhe der Kostenaufgabe des Quartierplanverfahrens an die Vorinstanz zurück. Das BRG hiess in Wiederaufnahme des Verfahrens mit Entscheid BRGE II Nr. 0062/2021 vom 6. April 2021 den Rekurs teilweise gut, hob den Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion in Bezug auf bestimmte Entschädigungs- und Kostenfragen auf und wies die Sache zu weiteren Abklärungen und zum Neuentscheid an den Gemeinderat zurück.

- Festsetzungsbeschluss** Mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 setzte der Gemeinderat Ottenbach den überarbeiteten Quartierplan «Affolternstrasse» neu fest (2. Festsetzung).
- Beizugsgebiet** Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die bereits erschlossenen Grundstücke Kat.-Nrn. 1440 und 1495, im Osten durch die Affolternstrasse, im Süden und Südwesten durch die Reservezone und das Grundstück Kat.-Nr. 471 sowie im Nordwesten durch die von der Muristrasse erschlossenen Grundstücke Kat.-Nrn. 281, 1153 und 1154 begrenzt.
- Das Beizugsgebiet liegt mit Ausnahme von einer kleinen Fläche (Schlossweg) im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Ottenbach.
- Erwägungen**
- A. Formelle Prüfung**  
Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.
- B. Materielle Prüfung**
- Zusammenfassung der Vorlage** Die Quartierplanakten wurden gemäss Anweisung der oben erwähnten Gerichtsentscheide angepasst. Diese Anpassung umfasst im Wesentlichen die Entlassung des Grundstücks Kat.-Nr. 1580, den Verzicht auf eine Dienstbarkeitsentschädigung sowie die Anpassung des Einkaufsbetrags betreffend das Fahrwegrecht bei der Erschliessung «Mitte». Die Entlassung des Grundstücks Kat.-Nr. 1580 aus dem Kostenverteiler führt zu höheren Administrativgebühren für die verbleibenden Quartierplanbeteiligten.
- Ergebnis der Genehmigungsprüfung** Die Prüfung der in den vorliegenden Quartierplanakten vorgenommenen Anpassungen hat ergeben, dass die Festlegungen in Übereinstimmung mit den Anweisungen zur Überarbeitung aus den Gerichtsentscheiden erfolgten. Die Baudirektion ist als Genehmigungsinstanz an die Rechtsmittelentscheide gebunden. Die Neufestsetzung ist rechtmässig und kann genehmigt werden.
- Hinweise zur Umsetzung** Erschliessung Nord, Mitte, Süd:  
Die im Technischen Bericht unter Pos. 1.7 beschriebenen und unter Pos. 2.2 geplanten Strassenaufwertungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers, im Bereich der Staatsstrasse (Affolternstrasse) nicht beeinträchtigen.

**C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen nachfolgende Hinweise:

Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert.

Den betroffenen Quartierplangossen steht im Grundsatz der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Angefochten werden können indessen nur diejenigen Quartierplanfestlegungen, die Streitgegenstand der im Sachverhalt angeführten Rechtsmittelentscheide waren, und bei deren erneuter Festlegung der Gemeinde in Nachachtung der Rechtsmittelentscheide ein Ermessensspielraum zur Umsetzung verblieb.

Die weiteren, gegenüber der erstmaligen Quartierplan-Festsetzung unverändert gebliebenen Festlegungen des gesamthaft neu festgesetzten Quartierplans, die bereits Gegenstand des ursprünglichen Beschlusses vom 15. August 2018 waren, und die unangefochten in Rechtskraft erwachsen sind, sind rechtsbeständig und können nicht erneut mittels Rekurs angefochten werden.

Das Baurekursgericht prüft in einem allfälligen Rekurs die Sachurteilsvoraussetzungen von Amts wegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die vom Gemeinderat Ottenbach am 13. Dezember 2021 beschlossene Neufestsetzung (2. Festsetzung) des Quartierplans Affolternstrasse wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeinde Ottenbach, Abteilung Hochbau, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach, z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'694.40	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 133.20	110 854 / 83100.43.101
<b>Total</b>	<b>Fr. 1'827.60</b>	

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Ottenbach wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- ✓ - Gemeinderat Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach
- Gemeindeverwaltung Ottenbach, Abteilung Hochbau, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- gpw Ingenieure für Geomatik, Planung und Werke; Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Quartierplanverfasser + Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 5. MAI 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Referenz-Nr.: ARE 18-1211

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

1/3

## Quartierplan Affolternstrasse – Genehmigung

Gemeinde **Ottenbach**

Lage Affolternstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 2. Juli 2018 (Bericht, Pläne 1:500: Nr. 1 «Alter Bestand», Nr. 2 «Neuer Bestand», Nr.3 «Strassenbaukosten», Mutationsplan und Mutations-tabelle Nr. 302 vom 24. April 2018, Tabellensatz vom 2. Juli 2018)
  - Gemeinderatsbeschluss vom 15. August 2018, Festsetzung

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Gesuch um Verfahrenseinleitung wurde von einer Grundeigentümerschaft eingereicht. Mit Baudirektionsverfügung Nr. 0757 vom 14. Juli 2015 wurde die Verfahrenseinleitung genehmigt. Es geht um die Regelung der genügenden Zufahrt über die Wegparzelle Kat.-Nr. 284. Ausserdem soll der Quartierplan weitere Erschliessungsmängel in der Umgebung, entlang der Affolternstrasse beheben.

Festsetzung Mit Beschluss vom 15. August 2018 setzte der Gemeinderat Ottenbach den Quartierplan Affolternstrasse fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet liegt im südlichen Teil des Dorfkerns, in der Kernzone K. Es wird im Norden und Westen durch die nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 279, 280, und 282 (diese Parzellen inklusive), den Schlossweg und die Bauzonengrenze zur Reservezone, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 1580 sowie im Osten durch die Affolternstrasse (Staatsstrasse) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme von zwei kleinen Flächen (Schlossweg sowie Teilfläche von Kat.-Nr. 1580) im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Ottenbach.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Quartierplan werden die Erschliessung Nord (Zufahrt über die Wegparzelle Kat.-Nr. 284 sowie die Erschliessungen Mitte und Süd (zusammengefasste Grundstückszufahrten ab der Affolternstrasse neu geregelt.



Ergebnis der Prüfung Die mit der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. April 2017 gestellten Anträge und Hinweise wurden bei der Überarbeitung im erforderlichen Umfang berücksichtigt, sodass der Quartierplan genehmigungsfähig ist.

### **C. Weitere Hinweise zur Umsetzung**

#### *Erschliessungen Nord, Mitte und Süd*

Die Erschliessungen Nord, Mitte und Süd sind mit dem Strassenprojekt Affolternstrasse des kantonalen Tiefbauamtes zu koordinieren (Projekt Nr. 84S-81306; zuständiger Projektleiter: Samuel Good, Tel. 043 259 55 77).

#### *Hochwassersicherheit*

Der Antrag der Vorprüfung, wonach ein Massnahmenkonzept zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit im Quartierplangebiet vorzulegen ist, wurde dahingehend berücksichtigt, dass dem AWEL inzwischen die Massnahmenplanung eingereicht wurde. Die Massnahmenplanung vom 28. September 2017 sieht vor, dass die Schwachstellen am Lättenbach aufgehoben und die Abflusskapazität der Eindolungen und der Durchlässe erhöht wird. Alternativ zu einem Ersatz von drei eingedolten Abschnitten könnte eine zusätzliche Entlastungsleitung gebaut werden. Die baulichen Massnahmen am Lättenbach sollen bis im Jahr 2027 umgesetzt werden. Zusätzlich zu den baulichen Massnahmen am Lättenbach müssen gemäss der Massnahmenplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das Quartierplangebiet Objektschutzmassnahmen angeordnet werden. Falls vor Umsetzung der Massnahmen am Lättenbach Baugesuche innerhalb des Quartierplangebietes mit Hochwassergefährdung eingereicht werden, ist die Bauherrschaft verpflichtet, mit dem Baugesuch Objektschutzmassnahmen nachzuweisen.

### **D. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem geprüften Akt vom Gemeinderat zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Der Gemeinde Ottenbach sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der vom Gemeinderat Ottenbach mit Beschluss vom 15. August 2018 festgesetzte Quartierplan Affolternstrasse wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeinde Ottenbach, Affolternstrasse 3, 8913 Ottenbach, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:



Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	990.40	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	262.40	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	1'252.80	

III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Der Gemeinderat Ottenbach wird eingeladen:

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss vom 15. August 2018 samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und zusammen mit dem Quartierplandossier aufzulegen.
- Diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen.
- Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Ottenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Wasserbau, Planung)
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Wälter Willa (gpw), Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeitungsorganisation)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 20. DEZ. 2018

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug



Ottenbach

**Quartierplan Affoltern-  
strasse, Ottenbach:  
Inkrafttreten**

Der Quartierplan Affolternstrasse wurde vom Gemeinderat Ottenbach am 13. Dezember 2021 neu festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 5. Mai 2022 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 12. Juli 2022 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Quartierplan tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Der Gemeinderat

Publikation im Anzeiger des Bezirks  
Affoltern vom Freitag, 22. Juli 2022.



25. JULI 2022