



Referenz-Nr.: ARE 18-1782

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Quartierplan Bölliker – Genehmigung

Gemeinde **Hüttikon**

Lage **Bölliker**

- Massgebende - Quartierplandossier vom 28. November 2018 mit Technischem Bericht, Bericht «Bereinigung von Anmerkungen und Dienstbarkeiten», Pläne (1:500) «Altbestand, Landerwerb», «Perimeter Verkehrserschliessung», «Neuzuteilung, Verkehrsanlagen, Baulinien», «Kanalisationen, Wasserleitungen und Werke», «Belastung Strassen», «Belastung Wasserleitung», «Belastung Kanalisation», «Belastung Verfahren», «Belastung Überbauungskonzept», «Landabtretung Spielplatz», «Landabtretung und Belastung öffentlicher Fussweg», Vermessungsplan, Schlussbericht und Situationsplan Überbauungskonzept (vom 9. April 2018; Büro Van de Wetering, Atelier für Städtebau GmbH)
- Unterlagen
- Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 2018

### Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Hüttikon setzte den Quartierplan Bölliker erstmals mit Beschluss vom 17. Oktober 2016 fest und ersuchte die Baudirektion um Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 29. Mai 2017 (Anhörung zur Nichtgenehmigung) teilte die Baudirektion der Gemeinde Hüttikon mit, dass das Quartierplandossier wegen des fehlenden Überbauungs- und Gestaltungskonzepts nicht genehmigt werden kann. Nach einem Gespräch zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 4. Oktober 2017 beauftragte der Gemeinderat ein Planungsbüro zur Ausarbeitung des nun vorliegenden Überbauungskonzepts. Das darauf abgestützte, überarbeitete Quartierplandossier «Bölliker» wurde vom Gemeinderat am 3. Dezember 2018 festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartierplangebiet ist entlang der umliegenden, das Bezugsgebiet abgrenzenden Strassen (Zürcher-, Oetwiler- und Chriesbaumstrasse) bebaut, die restliche Fläche im Zentrum des Planungsgebiets ist unüberbaut. Im erfassten Baugebiet werden die Erschliessung und Parzellierung soweit festgelegt, dass das Gebiet baureif und für eine Nutzung gemäss Bau- und Zonenordnung vorbereitet ist.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden durch die Zürcherstrasse (Staatsstrasse), im Westen durch die Oetwilerstrasse (Sammelstrasse), im Süden durch die Chriesbaumstrasse sowie im Osten durch die Bauzonengrenze bzw. den Böllikerweg begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Hüttikon.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Quer durch das Planungsgebiet verläuft die heute 4 m breit ausparzellierte Böllikerstrasse, Kat.-Nrn. 34 und 40 (Eigentum Flurwegansthössler). Entlang dieser Strasse verlaufen bereits einige Werkleitungen. Die Strasse weist ansonsten einen geringen Ausbaustandard auf. Die zur Genehmigung vorliegende Quartierplanung orientiert sich an diesem Strassenverlauf sowie am Überbauungskonzept Bölliker vom 9. April 2018 (Büro Van de Wetering, Atelier für Städtebau GmbH, Zürich). Im Quartierplangebiet wird das Fusswegnetz erweitert; nebst dem Trottoir entlang der Böllikerstrasse ist eine West-Ost-Fusswegverbindung vorgesehen. Südöstlich des Gemeindehauses wird eine Fläche für einen Spielplatz reserviert.

Prüfung der  
Genehmigungsfähigkeit

Bei der Prüfung des vom Gemeinderat am 17. Oktober 2016 festgesetzten Quartierplandossiers hatte sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gezeigt, dass einige im Vorprüfungsbericht des ARE vom 25. Juni 2015 geforderten Auflagen nicht berücksichtigt wurden. Diese Vorlage konnte deshalb nicht genehmigt werden.

Mit der Genehmigungsvorlage liegt nun ein Überbauungskonzept vor. Eine weitere Auflage betraf die Sicherstellung der rückwärtigen Erschliessung des Gemeindehausareals. Dieser Forderung wird mit der Zusammenlegung der beiden gemeindeeigenen Grundstücke Kat.-Nrn. 23 und 415 nachgekommen. Zudem ist im überarbeiteten Quartierplan die Fussgängerführung durch das Quartier verbessert worden. Es besteht nun eine Direktverbindung durch und aus dem Quartier zum Gemeindehaus und weiter zum Knoten Zürcher-/Oetwilerstrasse, wo sich die Bushaltestelle befindet. Das quartierinterne Fusswegnetz beinhaltet neu auch eine West-Ost-Verbindung von der Oetwilerstrasse bis zum Böllikerweg. Im Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 2018 (Dispositiv 3) wird festgehalten, dass der kommunale Verkehrsplan anzupassen ist.

## **C. Hinweise zur Umsetzung**

### *Einmündung Böllikerstrasse:*

Die geplante Strasseneinmündung in die Zürcherstrasse (Staatsstrasse) ist mit dem Strassenprojekt (Sanierung dieser Strasse) der Baudirektion, Tiefbauamt, zu koordinieren.

### *Überbauungskonzept:*

Gemäss Kap. 1.10 im Technischen Bericht haben die Ausführungen zu den Überbauungstypologien und den Grünräumen im Überbauungskonzept Bölliker vom 9. April 2018 den Status einer verbindlichen Leitvorstellung, anhand welcher die späteren Baugesuche beurteilt werden. Als Leitvorstellung werden alle wichtigen Eckpunkte des Überbauungskonzepts angesehen.

### *Archäologie:*

Im unüberbauten Teil des Quartierplangebiets befindet sich die archäologische Zone Nr. 6.0. Bei Grabungen in den Jahren 2007 und 2013 im westlichen Teil von Hüttikon (Zone Nr. 5.0) wurden zahlreiche Spuren aus der Bronzezeit, der späten Eisenzeit sowie der römischen Zeit entdeckt. Aufgrund dieser Erkenntnisse sowie der lokalen Topographie wird dieses Gebiet als Zone mit grossem archäologischem Potential eingeschätzt. Kommt der Quartierplan oder Teile davon zur Ausführung, ist die Archäologie zwingend und rechtzeitig in die Planungsarbeiten mit einzubeziehen. Bauarbeiten sind mit der Kantonsarchäologie Zürich (043 259 69 00) so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vor-



gänglich die nötigen Prospektionen, Sondierungen und allenfalls auch Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Unterliegt die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerin der Selbstbindung gemäss § 204 PBG, gehen die Kosten für archäologische Sondierungen und Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) zu Lasten der Bauherrschaft bzw. des Grundeigentümers.

*Altlasten:*

Das Quartierplangebiet tangiert den belasteten Standort Nr. 0087/D.N001 (ehemaliger Weiher Oberdorf), welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter eingetragen ist. Mit dem Baugesuch ist der Baudirektion, zu Händen des AWEL, das vom Bauherr und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular «Belastete Standorte/Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» einzureichen. Weitere Hinweise sind in Kap. 1.16.2 im Technischen Bericht zu finden.

**D. Ergebnis**

Das vorliegende Quartierplandossier ist rechtmässig, zweckmässig und genehmigungsfähig.

Der Gemeinde 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 Hüttikon am 3. Dezember 2018 festgesetzte Quartierplan Bölliker (Dossier 28. November 2018) wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Hüttikon, Zürcherstrasse 22, 8115 Hüttikon, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE      Fr. 2'974.40 104 103 / 83100.40.200

- 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. Der Gemeinderat Hüttikon 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 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

- Gemeinde Hüttikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
- Ingenieurbüro EFP AG, Watterstrasse 41, 8105 Regensdorf
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

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

VERSENDET AM 25. FEB. 2019

*M. Steiner*