



Referenz-Nr.: ARE 18-0840

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

## Quartierplan Oberlaupen – Genehmigung der Verfahrenseinleitung

Gemeinde **Wald**

Lage Oberlaupen, Hofacherstrasse

- Massgebende - Situationsplan «Verfahrenseinleitung» Mst. 1:500 vom 8. Mai 2018  
Unterlagen - Eigentümer- und Adressverzeichnis vom 8. Mai 2018  
- Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2018

### Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung der Planung Ausgelöst durch eine Bauanfrage für ein Bauprojekt mit 16 Wohneinheiten hat die Gemeinde eine Erschliessungsstudie erarbeitet und es wurde mit zwei Informationsveranstaltungen versucht, die zusätzlich notwendigen Erschliessungsmassnahmen mit einem privaten Erschliessungsvertrag zu regeln. Die erforderliche Einstimmigkeit wurde nicht erreicht. Da die Bauanfrage danach nicht mehr aktuell war, leitete der Gemeinderat vorerst kein Quartierplanverfahren ein. Kurze Zeit später hat ein Grundeigentümer die Durchführung des Quartierplanverfahrens verlangt.
- Einleitungsbeschluss Mit dem Quartierplan sollen die Voraussetzungen für eine hinreichende Erschliessung geschaffen werden, damit die Grundstücke in Zukunft zonenkonform genutzt und überbaut werden können. Der Gemeinderat Wald beschloss am 28. Mai 2018 die Einleitung des Quartierplanverfahrens Oberlaupen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

- Verfahrenseinleitung Gemäss § 149 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bedarf die Einleitung des Quartierplanverfahrens der Genehmigung durch die Baudirektion. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn die Voraussetzungen zur Durchführung fehlen. Anschliessend ist der Einleitungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs. 1 PBG i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG). Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung sind die Grundstücke des Bezugsgebiets mit dem Quartierplanbann belegt (§ 150 PBG) und der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob weitere besondere Massnahmen wie die Festsetzung von Sonderbauvorschriften oder eines

Gestaltungsplans, die Umlegung nach Werten oder die Festlegung von Mindestparzellengrössen anzuordnen sind (§ 25 Quartierplanverordnung [QPV]).

**Beizugsgebiet** Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Bauzonengrenze im Bereich der Hofacherstrasse / Mettelacher, im Osten durch die Bauzonengrenze gegenüber der Reservezone und den Fussweg Kat.-Nr. 739 begrenzt. Gegen Süden werden die Grundstücke der ersten Bautiefe entlang der Hofacherstrasse und der Strasse «Ober Laupen» sowie im Nordwesten die in der Zone für öffentliche Bauten gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 5925 und 8579 mit einbezogen. Das gesamte Gebiet liegt mehrheitlich in der Bauzone (Wohnzonen W 1.4, Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.6, Kernzone K II, Zone für öffentliche Bauten). Es werden auch zwei an der Hofacherstrasse angrenzende Reservezonen-Flächen einbezogen. Grundsätzlich sind die Quartierplanmassnahmen wo immer möglich auf die Bauzonen zu beschränken.

**Hinweise zur Weiterbearbeitung** Gemäss § 149a PBG können durch die Baudirektion Weisungen über den Inhalt des Quartierplans erteilt werden. Die Vorlage wurde dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) und der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme unterbreitet. Daraus resultieren folgende Hinweise und Auflagen.

Es ist zu bemerken, dass der Quartierplan erst am Beginn des Planungsprozesses steht und bei der Prüfung während der Entwurfserarbeitung (Vorprüfung) zusätzliche Randbedingungen bzw. Auflagen erkannt werden können, die zu berücksichtigen sind.

**Ergebnis Mitberichte** *Langsamverkehrsachsen, Fusswegverbindungen*

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege verlaufen gemäss Richtplanfestlegungen (regional und kommunal) diverse Fusswege und ein Wanderweg. Die Hofacherstrasse wird als Zufahrt für Gewerbeliegenschaften benützt (Lastwagenverkehr). Dem Fussgängerschutz und der Schaffung von kurzen und attraktiven Fusswegen durch das Quartier, zu den öffentlichen Einrichtungen, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist genügend Rechnung zu tragen. Die richtplanerischen und gesetzlichen Vorgaben sowie Normen (z.B. Zugangsnormen, Verkehrssicherheitsverordnung, hindernisfreier, behindertengerechter öffentlicher Raum) sind zu berücksichtigen.

*Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum*

Durch das Quartierplangebiet fliesst der östliche Seitenarm des Hindernordbachs, öffentliches Gewässer Nr. 5.0. Zudem fliesst entlang des Quartierplangebiets der westliche Seitenarm des Hindernordbachs sowie der daran anschliessende Bachlauf (nach dem Zusammenfluss des westlichen und des östlichen Seitenarms). Gemäss § 3 QPV ist für die Abgrenzung des Beizugsgebiets bei Servitutsgewässern der Bachrand massgeblich. Das vorgesehene Quartierplangebiet wird jedoch durch die Grundstücksgrenzen begrenzt. Die Parzellengrenzen dieser Grundstücke verlaufen teilweise in der Mitte des Bachgerinnes, teilweise knapp neben dem Bachgerinne. Der Einbezug des Hindernordbachs in das Quartierplangebiet ist gestützt auf die Bestimmungen der QPV nicht vorzusehen, weshalb die Quartierplanabgrenzung im entsprechenden Bereich angepasst werden soll. Diese äusserste nordwestliche Ecke des Quartierplangebiets wird voraussichtlich nicht durch Quartierplanmassnahmen berührt. Falls auf eine Anpassung des Quar-

tierplanperimeters verzichtet wird, gilt die Weisung im Sinne von § 149a PBG, dass auf das öffentliche Bachgebiet keinerlei Kosten verlegt werden dürfen.

#### *Naturgefahren*

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Wald (BDV Nr. 1135 vom 22. Juni 2006) umfasst lediglich Gefährdungen durch Hochwasser und befindet sich derzeit in Gesamtrevision. Im Rahmen dieser Revision werden die aktuellen Gefährdungen durch Hochwasser sowie erstmalig die Gefährdungen durch Massenbewegungen erhoben. Im Rahmen der Quartierplanung ist zu prüfen und im Technischen Bericht darzulegen, ob innerhalb des Quartierplangebiets Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen bestehen und ob im Rahmen des Quartierplans Massnahmen erforderlich sind (z.B. Wasserbauprojekt zum hochwassersicheren Ausbau eines Fliessgewässers, Anordnung/Ausrichtung von Strassen etc.). Dazu ist der aktuelle Stand der Gefahrenkartierung beizuziehen.

#### *Weiteres Gewässer im Quartierplangebiet*

Gemäss der amtlichen Vermessung befindet sich innerhalb der Grundstücke Kat.-Nrn. 5487, 8579 und 8597 ein Fliessgewässer mit einer ca. 0.4 m breiten Gerinnesohle, welches in den Hindernordbach mündet. Dieses Fliessgewässer ist derzeit nicht als öffentliches Gewässer im Sinne des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes bezeichnet. Die öffentlichen oberirdischen Gewässer werden gemäss § 7 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (WWG; LS 724.11) vom Staat bezeichnet. Weiter präzisiert § 1a der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei vom 14. Oktober 1992 (HWSchV; LS 724.112), dass das AWEL darüber gemeindeweise ein Verzeichnis und einen Übersichtsplan führt, welche von jedermann eingesehen werden können. Das Gerinne im Gebiet Oberlaupen, von der Mündung in das Gewässer Nr. 5.0, Hindernordbach, bis zur auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5487 liegenden Koordinate 2712617 / 1236219 erfüllt die Anforderungen an ein öffentliches Gewässer und wird daher neu in den Bestand der öffentlichen oberirdischen Gewässer aufgenommen. Die Bezeichnung als öffentliches Gewässer erfolgt durch das AWEL in einem separaten Verfahren. Im Rahmen des Quartierplans ist das Gerinne wie ein öffentliches Gewässer zu berücksichtigen. Der Verlauf des Gewässers ist im vorliegenden Situationsplan bereits abgebildet.

#### *Gewässerraum*

Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle (aufgrund der amtlichen Vermessungsdaten; Uferstreifen gemessen ab dem Rand des Gerinnes) von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten. Der Uferstreifen entlang des Hindernordbachs (inkl. östlichem und westlichem Seitenarm) sowie entlang des im Beizugsgebiet liegenden weiteren Gewässers ist bei der Quartierplanung zu berücksichtigen.



Soweit öffentliche Gewässer, z. B. im Interesse der Überbaubarkeit, verlegt werden sollen, ist das neue Trasse mit Baulinien im Sinne von § 96 PBG zu sichern (§ 3 Abs. 2 QPV in Verbindung mit § 125 PBG). Bisher eingedolte Gewässerabschnitte sind, wenn immer möglich, offen zu führen und naturnah zu gestalten (§§ 37 und 38 GSchG).

#### *Gewässerparzelle*

Es ist zu prüfen und im Technischen Bericht darzulegen, ob für den Hindernordbach (inkl. östlichem und westlichem Seitenarm) sowie für das im Quartierplangebiet liegende weitere Gewässer mit der Neuzuteilung eine eigene Gewässerparzelle ausgeschieden wird. Die Gewässerparzellen wären von der Gemeinde zu erwerben und anschliessend unentgeltlich an den Kanton abzutreten. Dem Kanton dürfen daraus keinerlei Kosten entstehen. Die direkte Ausscheidung von Gewässerparzellen mit dem Quartierplan setzt voraus, dass vor oder spätestens mit dem Quartierplan ein entsprechendes Bachprojekt festgesetzt wird. Falls mit diesem Vorgehen im Quartierplan Gewässerparzellen ausgeschieden werden, entfällt die Pflicht zur Festsetzung von Gewässerbaulinien.

#### *Siedlungsentwässerung*

Die Gemeinde Wald verfügt seit 2003 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist grundsätzlich für die Entwässerung der Gemeinde massgebend. Der in der Reservezone liegende Teil des Quartierplangebiets wurde im GEP 2003 nicht berücksichtigt. Neue Anschlüsse an die Entwässerung müssten voraussichtlich im Trennsystem erfolgen.

Da der GEP aus dem Jahr 2003 an Aktualität verloren hat, wird die Gemeinde Wald eingeladen, diesen zumindest im Gebiet Oberlaupen zu überarbeiten, um sicherzustellen, dass die Voraussetzungen für die geordnete Abwasserentsorgung des Quartierplangebiets erfüllt sind.

#### *Energie*

Gemäss kommunaler Energieplanung der Gemeinde Wald sind keine leitungsgebundenen Energieträger vorgesehen. Ein Kostenteiler im vorliegenden Quartierplan ist daher für diese Infrastrukturanlagen nicht notwendig.

#### *Archäologie*

Das Quartierplangebiet tangiert die archäologische Zone 6.0 und liegt in einer Jahrtausende alten Kulturlandschaft mit grossem archäologischem Potential. Im gesamten Quartierplanperimeter können bei Bauarbeiten unbekannte Fundstellen angeschnitten werden. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Patrick Nagy, Tel. 043 259 69 11) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

### **C. Ergebnis**

Der Genehmigung der Verfahrenseinleitung steht nichts entgegen.

Sämtliche oben erwähnten Bemerkungen und Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, entsprechend umzusetzen sowie diese Hinweise mit den Umsetzungsergebnissen in den Technischen Bericht aufzunehmen bzw. dort zu thematisieren.

Gemäss § 149a PBG sind durch die Baudirektion angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplanentwurfs anzusetzen. Eine Ausarbeitungszeit von einem Jahr ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

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

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die vom Gemeinderat Wald am 28. Mai 2018 beschlossene Verfahrenseinleitung des Quartierplans Oberlaupen wird genehmigt.
- II. Der erste Quartierplanentwurf soll dem Amt für Raumentwicklung innert Jahresfrist ab Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, jedoch mindestens drei Monate vor der ersten Quartierplanversammlung, zur Vorprüfung eingereicht werden.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Wald, Raumentwicklung und Bau, Bahnhofstrasse 6, Postfach, 8636 Wald z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'145.60	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	393.60	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/SE	Fr.	131.20	105 329 / 83100.41.283
<hr/>			
Total	Fr.	1'670.40	

- IV. Gegen Dispositiv III dieser 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.



V. Der Gemeinderat Wald wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Einleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und den Einleitungsakten aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Einleitungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation mitzuteilen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinderat Wald (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von fünf Dossiers)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie & Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 12. SEP. 2018

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

*M. Hedler*



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 06.12.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000500

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Wald, Bahnhofstrasse 6, 8636 Wald ZH

## **Amtlicher Quartierplan Oberlaupen - Rechtskraft der Verfahrenseinleitung, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8636 Wald ZH

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. November 2019 ist die Verfahrenseinleitung des Quartierplans Oberlaupen rechtskräftig.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch die Bauzonengrenze im Bereich Hofacherstrasse / Mettelacher, im Osten durch die Bauzonengrenze gegenüber der Reservezone und den Fussweg Kat.-Nr. 739 begrenzt. Gegen Süden werden die Grundstücke der ersten Bautiefe entlang der Hofacherstrasse und der Strasse „Ober Laupen“ sowie im Nordwesten die in der Zone für öffentliche Bauten gelegenen Grundstücke Kat.-Nr. 5925 und 8579 mit einbezogen.

Gestützt auf § 150 Planungs- und Baugesetz (PBG) dürfen an den Grundstücken des Bezugsgebietes ohne Bewilligung des Gemeinderats Wald weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden.

Gemeinderat Wald ZH

### **Rechtliche Hinweise:**

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 09.01.2020

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Wald  
Bahnhofstrasse 6  
8636 Wald ZH