



Referenz-Nr.: ARE 20-0407

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

## Quartierplan «Morengass» – **Widerruf Genehmigung**

Gemeinde **Trüllikon**

Lage Trüllikon Ost / Morengass

- Massgebende - Gemeinderatsbeschluss vom 10. März 1992 (Festsetzung)  
Unterlagen - Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1833 vom 17. Juni 1992 (Genehmigung)
- Schreiben des Gemeinderats Trüllikon vom 15. Juli 2019 an die Baudirektion
  - Schreiben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 12. Februar 2020 an den Gemeinderat Trüllikon; Einladung zur Stellungnahme / Anhörung «rechtliches Gehör»
  - Gemeinderatsbeschluss Trüllikon vom 17. März 2020 sowie Schreiben des Gemeinderats vom 19. März 2020 an die Baudirektion
  - Schreiben Huber Rechtsanwälte vom 25. März 2020 als Vertreter der Grundeigentümerin mit Bauabsichten (Kat.-Nrn. 2737 und 2738)
  - Schreiben Advokaturbüro Bertschinger, Isler, Wiesendanger vom 30. April 2020 als Vertretung diverser Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
  - Stellungnahme des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 27. April 2020

### Sachverhalt

Vorgeschichte und  
heutige Situation

Der Gemeinderat Trüllikon setzte mit Beschluss vom 10. März 1992 den Quartierplan «Morengass» fest. Dieser wurde anschliessend durch den Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 1833/1992). Der Quartierplan sieht unter anderem vor, den im Bezugsgebiet eingedolten Abschnitt des Trüllikerbachs zu verlegen und auf einer Länge von ca. 200 m wieder einzudolen.

Der Quartierplan wurde grundbuchlich vollzogen. Die Quartierplanmassnahmen (die Verlegung des Bachs mit Wiedereindolung, die geplante Zufahrtsstrasse, Werkleitungen) wurden jedoch bis heute baulich nicht ausgeführt. Im Quartierplangebiet fand seither keine namhafte bauliche Entwicklung statt.

Im Zusammenhang mit Überbauungsabsichten eines Grundeigentümers fanden Abklärungsgespräche mit der Gemeinde, dem bauwilligen Grundeigentümer und Vertretern des AWEL der Baudirektion statt. Im Januar 2018 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Verlegung des Trüllikerbachs mit Varianten erstellt und dem AWEL im März 2018 zur Vernehmlassung eingereicht. Das AWEL nahm mit Schreiben vom 6. Juli 2018 eine Beurteilung über die fünf eingereichten Varianten vor und stellte sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass vor dem Hintergrund der heute geltenden gesetzlichen Grundlagen



einer erneuten Eindolung nicht zugestimmt werden könne. Zur Änderung der Festsetzungsinhalte des mit RRB Nr. 1833/1992 genehmigten Quartierplans müsse dieser einer Überarbeitung unterzogen werden (Revision nach § 160 b PBG). Ein weiteres Gespräch mit Gemeindevertretern, der Grundeigentümerschaft mit Bauabsichten und Vertretern des AWEL und des ARE fand am 28. September 2018 statt.

Mit Schreiben vom 15. Juli 2019 ersuchte die Gemeinde Trüllikon um einen anfechtbaren Entscheid zum Verfahren bzw. zum weiteren Vorgehen, nachgerade zur Forderung der Bachausdolung sowie betreffend die Finanzierung, der auch den Quartierplanbeteiligten eröffnet werden könne. Erst anschliessend würde die Gemeinde eine allfällige Quartierplanrevision einleiten und durchführen.

**Beizugsgebiet** Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Diessenhoferstrasse (Staatsstrasse), im Osten durch die Bauzonengrenze, im Süden durch die Bauzonengrenze bzw. den Waldrand und im Westen durch die Erschliessungsstrasse «Hofacker» begrenzt.

### **Erwägungen**

**Widerruf** Der Verfahrensschritt des Widerrufs der Quartierplan-Genehmigung wird ausgelöst aufgrund von erheblich geänderten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen im Zusammenhang mit dem Umgang mit Fliessgewässern, wie sie sich aus der Anpassung der Gewässerschutzgesetzgebung und insbesondere aus Art. 38 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) ergibt.

Das Zürcher Recht kennt keine Bestimmungen zum Widerruf von Verfügungen oder Nutzungsplanungen, weshalb sich die Zulässigkeit nach den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen bestimmt. Diese sind die gleichen, wie im Verfahren zur akzessorischen Überprüfung von Nutzungsplänen (vgl. zum Ganzen: BERTSCHI MARTIN, Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbem. zu §§ 86a-86d N 17). Der Widerruf einer ursprünglichen Genehmigung bedarf eines *besonderen sachlichen Grundes* (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich [VB.2005.00597] vom 7. Dezember 2006, E. 5) bzw. die Gründe müssen *erheblich* sein (BGE 140 II 25, E. 3.2). Haben sich die rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert, so sind Nutzungspläne, zu welchen auch Quartierpläne zählen, zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (vgl. Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, RPG, § 9 Abs. 2 PBG). Liegt ein besonderer Grund für einen Widerruf einer nutzungsplanerischen Genehmigung vor, so kann ein entsprechendes Begehren von kantonaler Seite jederzeit vorgebracht werden (VB.2005.00597, E. 5). In einem zweiten Schritt ist eine Abwägung im Einzelfall vorzunehmen. Das Interesse an der Rechtssicherheit (d.h. am Bestand des Plans) muss das Interesse an der richtigen Rechtdurchsetzung überwiegen.

**Würdigung** An der Sicherstellung der Funktionen der Gewässer, namentlich der Gewährleistung natürlichen Funktionen, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung bestehen gewichtige öffentliche Interessen. Eine Bachverlegung unter erneuter Eindolung widerspricht den in der Gewässerschutzgesetzgebung zugrunde gelegten Zielsetzungen diametral. Im Zusammenhang mit dem Gewässerraum räumt die Rechtsprechung dem

Geltungsbereich eine sofortige Anwendung ein, d.h. auch bei bestehenden nutzungsplanerischen Festlegungen in laufenden Vollzugs- und Rechtsmittelverfahren (vgl. BGE 139 II 470, E. 4.2).

Seit der Genehmigung des Quartierplans sind mehr als 27 Jahre vergangen, ohne dass der Quartierplan baulich vollzogen wurde. Mit Ablauf dieser Zeitspanne verringert sich das Vertrauen in die Beständigkeit des Plans (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG). Der Widerruf der konstitutiven Genehmigung ändert nichts an der bestehenden Zonierung als Rohbauland. Die Herstellung der Baureife, welche jedoch konform bzw. koordiniert sein muss mit den Vorgaben des GSchG im Zusammenhang mit dem Trüllikerbach (öffentliches Gewässer Nr. 1.0), ist auch unter Beachtung der Aspekte nachgerade des rechtskonformen Umgangs mit dem Trüllikerbach möglich.

Die Plan- und Rechtsbeständigkeit bzw. das Vertrauen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Quartierplanperimeter auf diese vermögen im Ergebnis die gewichtigen und öffentlichen Interessen an der Gewährleistung der Gewässerfunktion vorliegend nicht zu überwiegen.

Anhörung Vorgängig zum Erlass dieser Verfügung wurden der Gemeinderat Trüllikon sowie die Grundeigentümerinnen und -eigentümer angehört.

Umgang mit Stellungnahmen Der Gemeinderat Trüllikon lehnt einen Widerruf wie auch eine Revision des Quartierplans Morengass ab. Das Interesse an der Rechtssicherheit des mit RRB 1833/1992 rechtskräftig vom Regierungsrat genehmigten Quartierplans überwiege eine allfällige Offenlegung der Meliorations-Entwässerungsleitung mit dem Namen «Trüllikerbach» auf dem kurzen Quartierplanabschnitt ohne jeglichen Bezug zu einem oberhalb oder unterhalb liegenden Gewässerabschnitt bei weitem.

Der Rechtsvertreter der Grundeigentümerin mit Bauabsichten (Kat.-Nrn. 2737 und 2738) fordert eine beförderliche Behandlung der Quartierplanung mit Fristansetzung an den Gemeinderat Trüllikon (§ 4a VRG i.V.m § 149a PBG).

Der Rechtsvertreter mehrerer Grundeigentümer bzw. Grundstücke im Quartierplanperimeter anerkennt die Notwendigkeit des Widerrufs und der damit verbundenen Neuplanung, obwohl dieser Mehraufwand seinen Klienten nicht diene. Er beantragt, dass Aufwand und Kosten tief zu halten und gemäss Verursacherprinzip durch die private Bauherrschaft zu tragen seien.

Das AWEL weist darauf hin, dass der Trüllikerbach im betreffenden Abschnitt als öffentliches Gewässer bezeichnet ist. Der Status als öffentliches Gewässer sei letztmals mit Verfügung der Baudirektion (BDV) Nr. 2049 vom 26. August 1996 bestätigt worden. Der Bachlauf im Quartierplangebiet sei ferner schon in historischen Karten verzeichnet. Demnach seien die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zum Schutz eines öffentlichen Fliessgewässers wie das (Wieder-) Eindolungsverbot (Art. 38 GSchG), die Freihaltung des Gewässerraums (Art. 36a GSchG) und die Freihaltung des kantonalrechtlichen Gewässerabstands (§ 21 Wasserwirtschaftsgesetz; WWG) einzuhalten.

Aus der Anhörung ergeben sich keine neuen oder weitergehenden Aspekte, welche Einfluss auf die erfolgte Gewichtung der Interessen haben, wie sie im Verfügungsentwurf

den Parteien im Rahmen der Gewährung des öffentlichen Gehörs zugestellt wurde.

Kostenfolge und  
weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat Trüllikon ersuchte im Schreiben vom 15. Juli 2019 u.a. eine Aussage betreffend die Finanzierung des Quartierplans. Es stelle sich die Frage nach der erneuten Kostenfolge für die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer.

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben im Jahr 1992 wohl die Verfahrenskosten (QP-Ausarbeitung und grundbuchlichen Vollzug; Schätzung gemäss Bericht «Kosten» [Dokument 12 des QP-Dossiers] insgesamt Fr. 6.45 pro m<sup>2</sup>) finanziert. Die Baudirektion geht gestützt auf die ihr vorliegenden Unterlagen davon aus, dass noch keine Vorfinanzierung für den baulichen Vollzug (Bachverlegung, Strasse, Werkleitungen) geleistet werden musste. Eine doppelte Beteiligung an den Erschliessungskosten kann somit vermieden werden.

Die Kostenhöhe der Bachoffenlegung ist abhängig von der Variante bzw. vom Projekt. In diesem Verfahrensstand ist es deshalb verfrüht, eine verlässliche Kostenschätzung einzubringen. Mit rechtskräftigem Widerruf der ursprünglichen Genehmigung fällt der ursprünglich festgesetzte Quartierplan dahin. Der Widerruf hat jedoch keine Auswirkungen auf das bereits rechtskräftig eingeleitete Quartierplanverfahren. Der ursprünglich gewählte Quartierplanperimeter ist weiterhin zweckmässig.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt für die Überarbeitung des Quartierplans wird die Offenlegung des Trüllikerbachs sein. Ausgehend von der damals bereits grundbuchlich vollzogenen Parzellierung wird auch diese auf das Bachausbauprojekt Rücksicht nehmen müssen. Da die Anzahl der Grundeigentümer sich in der Zwischenzeit (seit der Quartierplan-Genehmigung 1992) verringert hat, kann im Rahmen der Überarbeitung möglicherweise eine Optimierung der Parzellarstruktur und der Länge der benötigten Zufahrten geprüft werden.

Im Rahmen der Quartierplanerarbeitung sind nach Massgabe von § 123 Abs. 3 PBG Überlegungen und die Festlegung der anzustrebenden Quartierstruktur (Bebauung und Erschliessung) zu treffen. Auf diese abgestützt ist die Parzellierung zu bestimmen. Ein zentrales Element dabei bildet wie erwähnt das Bachausbauprojekt. Damit der Gewässerraum, die Erschliessung sowie die Bebauung bestmöglich planerisch aufeinander abgestimmt werden können, ist die gleichzeitige Festlegung des Gewässerraums, unter Umständen in Koordination mit einem Gestaltungsplan zu empfehlen.

### **Ergebnis**

Vor dem Hintergrund der heute geltenden gesetzlichen Grundlagen der Gewässerschutzgesetzgebung kann einer erneuten Eindolung des Trüllikerbachs, wie dies im genehmigten Quartierplan Morengass festgelegt wurde, nicht zugestimmt werden. Die gewichtigen öffentlichen Interessen an der Gewährleistung der Gewässerfunktion überwiegen im konkreten Fall das Vertrauen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Quartierplanperimeter sowie der Gemeinde auf die Plan- und Rechtsbeständigkeit. Die Baudirektion widerruft aufgrund der wesentlich geänderten Verhältnisse die ursprünglich mit RRB Nr. 1833 vom 17. Juni 1992 erteilte Genehmigung des Quartierplans Morengass.

Die ursprüngliche Genehmigung der Quartierplan-Verfahrenseinleitung (BDV Nr. 87 vom 8. März 1988) wird durch den Widerruf der Quartierplangenehmigung nicht tangiert.

Nachfolgend ist der Quartierplan bezüglich die oben genannten Aspekte zu erarbeiten. Gemäss § 149a PBG können angemessene Fristen für die Vorlegung des Quartierplans angesetzt werden. Eine Ausarbeitungszeit von 18 Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung scheint angemessen; nötigenfalls wird das Amt für Raumentwicklung aufgrund eines Zwischenberichts mit Begründung eine Fristerstreckung gewähren.

Der Widerruf der Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs.3 PBG sinngemäss).

#### **Die Baudirektion verfügt:**

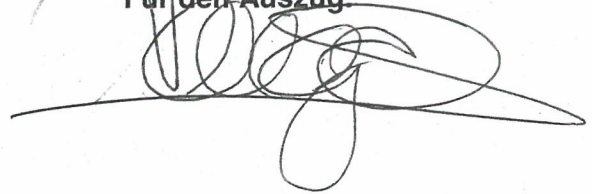
- I. Die mit RRB Nr. 1833 vom 17. Juni 1992 erfolgte Genehmigung des Quartierplans «Morengass», Gemeinde Trüllikon, wird widerrufen.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeführten 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.
- III. Der Gemeinderat Trüllikon wird eingeladen:
  - Dispositiv I samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen, die massgeblichen Akten öffentlich aufzulegen und diese Verfügung den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
  - nach Rechtskraft des Widerrufs diese zu veröffentlichen und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen.
  - nach Inkrafttreten der Rechtskraft des Widerrufs die Aktualisierung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.
- IV. nach Rechtskraft den Quartierplan Morengass unverzüglich und innerhalb eines üblichen Zeitraums – Ausarbeitungszeit für den ersten Entwurf, Stand § 151 PBG, von 18 Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung – zu überarbeiten, wobei die Quartierplanung mit dem Wasserbauprojekt betreffend eine Offenlegung des Trüllikerbachs (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) zu koordinieren ist.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Trüllikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer)
- Ingesa AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (unter Beilage dieser Verfügung)
- AWEL (unter Beilage dieser Verfügung)

VERSENDET AM 22. JUNI 2020

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



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 30.10.2020  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000820

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Trüllikon, Diessenhoferstrasse 11, 8466 Trüllikon

## **Quartierplan Morengass, Trüllikon; Widerruf der Genehmigung, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8466 Trüllikon

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 22. Juni 2020 die Verfügung ARE 20-0407 erlassen.

Diese Verfügung, der Widerruf der Genehmigung zum Quartierplan "Morengass" (RRB Nr. 1833 vom 17. Juni 1992), wurde am 28. August 2020 mit Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht.

Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 21. Oktober 2020 ist der Widerruf der Genehmigung rechtskräftig.

Gemeindeverwaltung Trüllikon

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** ARE 20-0407

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 22.06.2020

### **Rechtliche Hinweise:**

#### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Trüllikon  
Diessenhoferstrasse 11  
8466 Trüllikon