

Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons  
Sitzung vom 7. Juni 1972

PLAN-ARCHIV

Zürich  
B.N.P. Nr.

65

Illnau

11

2862. Quartierplan. Am 22. Februar 1972 ersuchte der Gemeinderat Illnau um Genehmigung seines Beschlusses vom 14. Januar 1972 betreffend Festsetzung des privaten Quartierplans Gstück in Ober-Illnau. Dieser Beschluss wurde am 21. Januar 1972 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Pfäffikon vom 18. Februar 1972 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Rekurse eingegangen.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch die Gstückstrasse, im Nordwesten durch die Krete hinter der Freihaltezone Gstück bis zum Waldrand (eindeutige Entwässerungsgrenze), im Süden durch die Quartierstrasse M und die Volketswilerstrasse (Gemeindestrasse III. Kl. Nr. 1) sowie im Osten ebenfalls durch die Volketswilerstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet Gstück umfasst das Gebiet des am 3. Oktober 1963 mit Beschluss Nr. 3855 vom Regierungsrat genehmigten Baulinienplans Gstück. Der damals erstellte Baulinienplan erfolgte ohne Neuzuteilung der Baugrundstücke. Gegenüber dem heute noch gültigen Baulinienplan wurde ein neues Strassenkonzept gewählt. Die ursprüngliche Quartierstrasse P hinter der Freihaltezone entlang der Krete bis zum Waldrand wurde fallengelassen, um kein Präjudiz für eine unerwünschte Ueberbauung auf der anderen Seite der Entwässerungsgrenze zu schaffen. Die Führung der Strasse O wurde insofern abgeändert, als die neue Strasse Q auf möglichst direktem Weg in die Volketswilerstrasse (Sammelstrasse) entleert wird. Diese neue Linienführung erscheint als eine wesentliche Verbesserung im Hinblick auf den Verkaufsablauf aus diesem Quartier.

Das ganze Quartierplangebiet ist gemäss dem vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 863/1965 genehmigten Zonenplan rechtskräftig eingezont. Im Süden wurde die Quartierplangrenze gegenüber der rechtskräftigen Zonengrenze in nördlicher Richtung verschoben. Diese neue Grenze ergab sich aus topographischen und Bewirtschaftungsgründen im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Güterzusammenlegung. Die Grenze wird heute durch einen Genossenschaftsweg, der im Trasse der Quartierstrasse M verläuft, gebildet. Infolge der Güterzusammenlegung bzw. im Zusammenhang mit dem Quartierplan Gstück muss die heute noch rechtskräftige Zonengrenze in diesem Gebiet den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Dies bedingt, dass ein Teil des Grundstücks Nr. 582.7 von Kurt Rüegg, Ober-Illnau ausgezont werden muss. Dadurch entsteht ein grösseres nicht überbautes Vorgelände beim bestehenden Naturschutzgebiet Oermis. Der seit dem 1. Oktober 1967 in Kraft gesetzte § 83 des Wassergesetzes verlangt die Uebereinstimmung des generellen Kanalisationsprojekts mit dem Zonenplan. Das bestehende generelle Kanalisationsprojekt aus dem Jahr 1963 stimmt nicht mit dem Zonenplan bzw. dem Quartierplangebiet überein. Dieses vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4236/1963 genehmigten Teil-

GKP ist deshalb entsprechend zu erweitern bzw. anzupassen. Gemäss Schreiben vom 15. Februar 1971 hat das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau dieser Erweiterung grundsätzlich zugestimmt. Nachdem, hervorgerufen durch eine hängige Arealüberbauung zwischen den Quartierstrassen Q und M, auf den Bau der M-Strasse verzichtet wird, ist für die Entwässerung dieses Gebiets nur noch ein Schmutzwasserpumpwerk notwendig. Die Sicker- und Dachwasser können direkt dem Oermis-Weiher zugeleitet werden. Der Gemeinderat ist daher einzuladen, den rechtskräftigen Zonenplan und das generelle Kanalisationsprojekt unverzüglich dem Umfang des Quartierplangebiets Gstück anzupassen.

Der internen strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dienen die von der Gstückstrasse abzweigende Alpenstrasse und die Quartierstrasse Q (Steinacherstrasse) sowie die von der Volketswilerstrasse abzweigende und bis zur Quartierstrasse Q führende Quartierstrasse O. Ferner wurden noch verschiedene Fusswegverbindungen zwischen der Volketswilerstrasse und der Alpenstrasse ausgeschieden. Der Basiserschliessung des Quartierplangebiets dient teilweise die bestehende Verbindung Gstück-/Hörnlistrasse. Dabei ist die Einmündung der Hörnlistrasse, Gemeindestrasse III. Kl. Nr. 7, im Bereich des Dorfkerns von Ober-Illnau bereits heute für den relativ geringen Verkehr verkehrgefährlich, d. h. ungenügend. Vorgenommene Studien über Verbesserungsmöglichkeiten zeigen, dass eine befriedigende Lösung nur mit Abbruch von Liegenschaften und entsprechend grossem Aufwand zu erreichen ist. Eine solche Lösung widerspräche aber dem von der Gemeinde mit dem Erlass einer Dorfkernzone vorgesehenen Schutz und der Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns von Illnau. Aber auch die etwa 4 m breite, staubfrei gemachte Gemeindestrasse nach der Bisikonstrasse, Staatsstrasse II. Kl. Nr. 19, vermag keineswegs einer hinreichenden Zufahrt im Sinne von § 46 des Baugesetzes zu genügen. Es verbleibt daher nur die Möglichkeit des Ausbaus der Volketswilerstrasse, Gemeindestrasse III. Kl. Nr. 1 auf einer Länge von ca. 100 m und der Neubau des in dem vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3946/1965 genehmigten Bebauungsplan der Gemeinde Illnau vorgesehenen, ca. 200 m langen Sammelstrassenteilstücks bis zur Ausmündung in die Effretikonstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 7. An der Sammelstrasse hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3301/1968 bereits Baulinien mit einem Abstand von 25 m genehmigt. Dieser Ausbau der Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde. Gemäss § 7 des Strassengesetzes können die Gemeinden durch den Bezirksrat, unter Vorbehalt des Rekurses an den Regierungsrat, zum Bau oder zur Korrektur von Strassen II. oder III. Kl. oder von öffentlichen Fusswegen angehalten werden, wenn hiefür ein offenes Bedürfnis vorliegt. Die Gemeinde kann folglich den Zeitpunkt, in dem sie eine öffentliche Strasse ausbauen will, bloss dann frei bestimmen, wenn die Zufahrt den polizeilichen Anforderungen noch zu genügen vermag. Sobald jedoch auf einem öffentlichen Verkehrsweg strassenpolizeiliche Missstände festzustellen sind, hat die Gemeinde den Strassenbau beförderlichst an die Hand zu nehmen. Diese Feststellung trifft in bezug auf die Basiserschliessung des Quartierplangebiets Gstück zu. Unterlässt die Gemeinde einen solchen notwendigen Ausbau, so kann sie vom Bezirksrat gestützt auf § 7 des Strassengesetzes dazu ge-

zwungen werden. Die gleiche Kompetenz steht dem Regierungsrat zu, welchem laut § 149 des Gemeindegesetzes die Oberaufsicht über das gesamte Gemeindegewesen und gemäss § 63 des Strassengesetzes jene über das gesamte Strassenwesen übertragen ist. Wie bereits erwähnt, besteht als einzige Möglichkeit für eine hinreichende Erschliessung des Quartierplangebiets Gstück der Ausbau eines Teilstücks der Volketswilerstrasse, Gemeindestrasse III. Kl. und der Neubau des Sammelstrassenteilstücks zwischen Volketswilerstrasse und der Effretikerstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 7. Die Gemeinde Illnau ist deshalb aufsichtsrechtlich anzuweisen, diese beiden Strassenteilstücke beförderlichst auf eine Breite auszubauen, welche einen gefahrlosen Verkehr für Motorfahrzeuge, Fussgänger und Velofahrer gewährleistet.

Die mit 21 m an der Alpenstrasse und mit je 22 m an den Quartierstrassen O und Q festgelegten Abstände der Baulinien entsprechen der Bedeutung dieser Erschliessungsstrassen. An der Volketswilerstrasse, Gemeindestrasse III. Kl. Nr. 1, wird eine bestehende Baulinienlücke geschlossen. An den Fusswegverbindungen werden Baulinien mit Abständen von 12 m bzw. 13 m festgesetzt. Die im Quartierplan für die Gstückstrasse und die Volketswilerstrasse eingetragenen Baulinien stimmen mit den vom Regierungsrat bereits genehmigten Linien überein (vgl. die entsprechenden RRB Nrn. 3855/1963 und 3301/1968). Die Baulinien der ursprünglichen Quartierstrassen O, P, Q und R, die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3855/1963 genehmigt wurden, werden gleichzeitig aufgehoben.

Die Niveaulinien weisen Maximalsteigungen von 9,8 % bei der Quartierstrasse Q, von 9,7 % bei der Alpenstrasse und von 8,9 % bei der Quartierstrasse O auf. Die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3855/1963 ebenfalls genehmigten Niveaulinien an den Quartierstrassen O, P, Q und R werden aufgehoben.

Die ausserordentlich exponierte Lage des Baugebiets Gstück verlangt eine Regelung über die Staffelung der Gebäudefirste. Nach heute rechtsgültiger Bauordnung beträgt die maximale Firsthöhe in diesem Gebiet 11,5 m. Um die Bauhöhen möglichst niedrig zu halten, haben die Grundeigentümer im Rahmen des Quartierplans eine Firsthöhenbeschränkung vereinbart. Diese freiwillige Beschränkung garantiert eine gute Besonnung und gerechte Verteilung der Aussichtslage unter Wahrung der bautechnischen Möglichkeiten und eines möglichst ruhigen Gesamtbilds. Die Einhaltung der Firsthöhen, eine Bepflanzungsvorschrift und ein generelles Verbot von Aussenantennen wird durch Eintragung einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Politischen Gemeinde Illnau im Grundbuch gesichert.

Der Genehmigung der Vorlage steht im übrigen nichts entgegen.

Der Gemeinderat wird gemäss den §§ 16 und 19 des Baugesetzes den vorliegenden Beschluss zu veröffentlichen haben.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Illnau vom 14. Januar 1972 betreffend Festsetzung des privaten Quartierplans Gstück in Ober-Illnau mit Bau- und Niveaulinien an den Erschliessungsstrassen, mit Baulinien an den Fusswegverbindun-

gen sowie Aufhebung der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3855/1963 an den ursprünglichen Quartierstrassen O, P, Q und R genehmigten Bau- und Niveaulinien wird gemäss den eingereichten Plänen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Der Gemeinderat Illnau wird eingeladen, den rechtskräftigen Zonenplan und das generelle Kanalisationsprojekt unverzüglich dem Umfang des Quartierplangebiets Gstück anzupassen.
- b) Der Gemeinderat Illnau wird aufsichtsrechtlich auf Grund von § 149 (Gemeindegesezt) bzw. § 63 (Strassengesetz) angewiesen, im Sinne der Erwägungen das Strassenteilstück der Volketswilerstrasse, Gemeindestrasse III. Kl. und das Sammelstrassenteilstück zwischen Volketswilerstrasse und Effretikonerstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 7, beförderlichst auf eine Breite auszubauen bzw. neu zu erstellen, welche einen gefahrlosen Verkehr für Motorfahrzeuge, Fussgänger und Velofahrer gewährleistet.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Illnau für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Rücksendung von vier Plansätzen mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Pfäffikon sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 7. Juni 1972.

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:

**Dr. H. Roggwiler**