



Referenz-Nr.: ARE 16-0972

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

Quartierplan Rennbahn, Teilrevision – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Opfikon**

Lage Thurgauerstrasse 107 - 117

- Massgebende - Quartierplandossier vom 30. März 2016 (=Revisionsdatum der Pläne und Berichte),
Unterlagen - enthaltend die Pläne „Alt-/Neubestand, Erschliessung, Baulinien“, „Werkleitungen
(Pläne Nrn. 2 + 3)“, Vermessungsplan, alle Mst. 1:500, Technischer Bericht sowie
Bericht „Ordnung der Rechtsverhältnisse“
- Stadtratsbeschluss vom 17. Mai 2016

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Opfikon setzte den Quartierplan Rennbahn (Teilrevision), erstmals am 16. September 2014 fest und reichte das Dossier der Baudirektion zur Genehmigung ein. Die Baudirektion verlangte, dass die Regelung des Unterbaus einer bestehenden Tiefgarage im Strassengrundstück mit einem Konzessionsvertrag zu erfolgen hat (Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 8. Dezember 2014 an die Stadt Opfikon). Die Grundeigentümerschaft lehnte die Verhandlung über einen Konzessionsvertrag ab. Mittlerweile wurde eine Regelung mit Dienstbarkeit gefunden. Der Stadtrat Opfikon setzte den Quartierplan am 17. Mai 2016 erneut fest und hob den Beschluss vom 16. September 2014 zugleich auf. Mit Schreiben vom 6. Juni 2016 ersucht die Stadtverwaltung Opfikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung Im Quartierplan geht es um den genügenden Ausbau der Stichstrasse Kat.-Nr. 6060
der Planung ab der Thurgauerstrasse (zwischen der Alpen- und der Stelzenstrasse gelegen). Die bestehende Strassenfläche ist erst zum Teil als eigene Strassenparzelle ausgeschieden. Das Baurekursgericht entschied mit Beschluss Nr. 0097/2011 vom 22. Juni 2011, dass die Zufahrtsstrasse ungenügend sei.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Stelzenstrasse, im Südosten durch die Thurgauerstrasse (Staatsstrasse), im Südwesten durch die Alpenstrasse sowie im Nordwesten durch das SBB-Areal begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzone (Zentrumszone) gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Opfikon.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit dem Quartierplan wird der Ausbau der Stichstrasse (alt-) Kat.-Nr. 6060, die nötigen Erneuerungen der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Kostenverteilung dieser Feinerschliessungsanlagen geregelt. Weitere Regelungen erfolgen mittels Dienstbarkeiten. Entlang der Stichstrasse werden neue Verkehrsbaulinien festgelegt.

Ergebnis der Prüfung

Die mit der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Juli 2013, und späteren Zwischenabklärungen gestellten Anträge und Anregungen wurden bei der Überarbeitung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 17. Mai 2016 wird die Dienstbarkeits-Regelung betreffend die Unterstellung der bestehenden Tiefgarage unter die Trottoirfläche der auszubauenden Stichstrasse vom zuständigen Grundbuchamt Wallisellen akzeptiert.

Die auf Plan Nr. 2 (Kat.-Nr. 7876) farbig gekennzeichneten Werkleitungen stehen im Zusammenhang mit der Anpassung der Dienstbarkeit SP 2322 (Seite 38 im Bericht „Ordnung der Rechtsverhältnisse“.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis 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 vom Gemeinderat zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Opfikon mit Beschluss vom 17. Mai 2016 festgesetzte Quartierplan Rennbahn (Teilrevision) wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadtverwaltung Opfikon, Bau und Infrastruktur, Oberhauserstrasse 27, Postfach, 8152 Glattbrugg, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 1'108.80 104 103 / 83100.40.200

Gegen Dispositiv II 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.

III. Der Stadtrat Opfikon wird eingeladen:

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen und diese Verfügung den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
- Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation) schriftlich mitzuteilen.
- Nach Rechtskraft des Quartierplans die Nachführung des Quartierplanperimeters sowie der Verkehrsbaulinien im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.

IV. Mitteilung an

- Stadtrat Opfikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers)
- AWEL (Wasserbau, Planung)
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie+Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhoferstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

A. Zimmerhald