



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1071 / 21

vom 13. Dezember 2021

Referenz-Nr.: ARE 21-1071

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

1/5

Quartierplan Schwyler - Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

Lage Schwylerstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 24. August 2021 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 03 Alter Bestand, Nr. 04 Neuer Bestand, Nr. 05 Werkleitungen, Nr. 06 Kostenverleger Verfahrenskosten, Nr. 07 Vermessungsplan) sowie Dokumente Nr. 01 Grundeigentümerverzeichnis (1x Zeitpunkt Festsetzung, 1x Aktualisierung Zeitpunkt Einreichen zur Genehmigung), Nr. 02 Technischen Bericht (1x Zeitpunkt Festsetzung, 1x Aktualisierung infolge Anpassung Anforderung Verkehrserschliessungsverordnung [nördlichste Zufahrt] sowie Auflage Verschiebung Elektroverteilkasten Grundstück Dorfbach), Nr. 08 Bereinigung Rechtsverhältnisse (1x Zeitpunkt Festsetzung, 1x Aktualisierung Zeitpunkt Einreichen zur Genehmigung)
 - Gemeinderatsbeschlüsse vom 11. Februar 2020 und 24. August 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die in der Bauzone liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 4121 und 10356, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 2011 als mögliches Bauareal im Zusammenhang mit der Förderung von Familienwohnungen bezeichnet. Aufgrund der rechtsungenügenden Erschliessung des Areals beschloss der Immobilienausschuss, ein Quartierplan-Verfahrenseinleitungsgesuch zu stellen. Dies erfolgte am 20. Juli 2011. Im mehrheitlich bereits überbauten Quartierplangebiet befinden sich ausserdem einige weitere, ungenügend erschlossene Grundstücke.

Die Einleitung des Quartierplanverfahrens wurde vom Gemeinderat am 12. Juni 2012 beschlossen. Die Verfahrenseinleitung wurde von der Baudirektion am 18. März 2013 genehmigt.

Festsetzungsbeschluss und Anpassung

Der Gemeinderat Stäfa setzte am 11. Februar 2020 den Quartierplan Schwyler erstmals fest und reichte diesen der Baudirektion zur Genehmigung ein. Eine Auflage betreffend einen Elektroverteilkasten im Gewässerbereich war noch nicht erfüllt, sodass das Quartierplandossier nicht genehmigt werden konnte. Im Verlauf der Überarbeitung trat zudem am 1. Juni 2020 die Verkehrserschliessungsverordnung (anstelle der Zugangsnormen) in Kraft, worauf das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich die Gemeinde Stäfa aufforderte, den Quartierplan auf einen möglichen Anpassungsbedarf zu überprüfen. Die Prüfung ergab, dass einzig bei der Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 10698 (neu: 13362) Spielräume für eine Anpassung der Erschliessung bestehen.

Zweite Festsetzung Der Gemeinderat Stäfa setzte den Quartierplan Schwyler am 24. August 2021 erneut fest.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Westen durch die Furrigasse und die Schwylerstrasse (Abschnitt Dorfstrasse bis Furrigasse), im Norden durch die Bauzonengrenze gegenüber dem Wald und der Landwirtschaftszone, im Osten durch die Rhynerstrasse (Sammelstrasse) sowie im Süden durch die Dorfstrasse (Sammelstrasse) begrenzt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Quartierplan werden nebst den Verbesserungen von mehreren, einzelnen Erschliessungsdefiziten auch die Erschliessungen der grösseren, noch nicht überbauten Grundstücke geregelt: Kat.-Nr. 10698 (neu: 13362) im Norden, von der Furrigasse her, Kat.-Nr. 12819 (neu: 13355) von der Dorfstrasse über den Einmündungsbereich Springhalden, Kat.-Nr. 10356 von der Schwylerstrasse sowie Kat.-Nr. 4121 (neu: 13357) von der Dorfstrasse im Südwesten. Die Abwägungen zwischen mehreren Erschliessungsvarianten werden im Technischen Bericht beschrieben. Zudem wird für den Dorfbach (Abschnitt nördlicher Quartierplan-Perimeterrand bis Schwylerstrasse) eine genügende Bachparzelle ausgeschieden und die mit der Quartierplanung verbundenen Regelungen (Fusswegverbindung, Ausnutzungsübertragungen infolge Landabtretung für die Verbreiterung der Bachparzelle) festgelegt. Ebenfalls beinhalten die Quartierplanbestimmungen die Finanzierungsanweisungen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. September 2018 (zweite Vorprüfung) gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Der Quartierplan ist genehmigungsfähig, mit folgenden Hinweisen für die anschliessende Umsetzung.

Hinweise zur Umsetzung Gewässerschutzrechtliche Bewilligung und wasserrechtliche Konzession für den im Gewässergrundstück des Dorfbachs verlaufenden Fussweg

Im Technischen Bericht, Kapitel 3 «Bereinigung Wegnetz» (Seiten 45 ff.) werden die Fusswegverbindungen thematisiert und geregelt. Für den im Gewässergrundstück des Dorfbachs verlaufenden Fussweg (Abb. 64 Seite 57) wird die gewässerschutzrechtliche Bewilligung und wasserrechtliche Konzession nach dem grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans erfolgen (erst dann ist das AWEL Grundeigentümerin der gesamten neu geschaffenen Gewässerparzelle). Die Bewilligung und Konzession wurde mit Schreiben des AWEL vom 10. Dezember 2019 in Aussicht gestellt (Anhang F im Technischen Bericht).

Fussweg zwischen der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. (neu) 13349 und dem Dorfbach (Wegverbindung Nr. 8)

Der Fussweg zwischen der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. (neu) 13349 und dem Dorfbach (Wegverbindung Nr. 8, Technischer Bericht Abb. 50, Seite 45) ist gemäss Beschrieb in Kapitel 3.4 «neue öffentliche Fusswegverbindungen» (Technischer Bericht, Seite 58) mit der Überbau-



ung im südlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 10698 (neu: 13362) zu erstellen. Die Beteiligung der Gemeinde an diesem Fussweg (Kosten, Bewirtschaftung) soll gemäss Beschreibung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert werden.

Stromverteilkasten und Stromleitung in der Gewässerparzelle Dorfbach

Gemäss dem überarbeiteten Werkleitungsplan (Plan Nr. 05 vom 24. August 2021), ist der Stromverteilkasten Schwylerstrasse an der östlichen Parzellengrenze von Parzelle Kat.-Nr. 13363 (neue Gewässerparzelle Dorfbach) zu platzieren und die in der Gewässerparzelle vorgesehene erdverlegte Stromleitung muss im Bereich des geplanten Fusswegs verlaufen.

Archäologische Funde

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind keine archäologischen Zonen vorhanden. Das Gebiet befindet sich jedoch in einer Jahrtausende alten Kulturlandschaft mit grossem archäologischem Potential. Nahe des Quartierplangebiets befindet sich eine Wall-Graben-Anlage unbekannter Zeitstellung (AZ 5, UN003). Bei den Arbeiten im Erdbereich können bisher unbekannte archäologische Fundstellen angeschnitten werden. Kommen bei Bodenarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie (Beat Horisberger, Tel. 043 259 69 21) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan von der Gemeinde zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen.

Der Gemeinde sowie den beteiligten und betroffenen 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. Die vom Gemeinderat Stäfa am 24. August 2021 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Schwyler wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeindeverwaltung Stäfa, Fachbereich Raumplanung, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 4'411.60	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 528.80	105 323 / 83100.41.273

Total **Fr. 4'940.40**

- III. Gegen Dispositiv I und 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.
- IV. Die Gemeinde Stäfa 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 Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten der Genehmigung die Quartierplan-Festsetzung im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinderat Stäfa, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa
 - Gemeindeverwaltung Stäfa, Fachbereich Raumplanung, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von vier Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- ✓ - ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon (Quartierplanverfasser)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abt. Wasserbau
(betreffend gewässerschutzrechtliche Bewilligung und wasserrechtliche Konzession für
den im Gewässergrundstück des Dorfbachs verlaufenden Fussweg)

VERSENDET AM 13. DEZ. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

