



Referenz-Nr.: ARE 22-0685

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

1/5

## Egg. Quartierplan Nr. 13 «Lindenhof» - Genehmigung

Gemeinde **Egg**

Lage **Hinteregg**

- Massgebende - Quartierplandossier vom 16. Mai 2022 mit  
Unterlagen - Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Alter Bestand, Nr. 2 Prozentualer Abzug, Nr. 3 Neuer Bestand, Nr. 4 Werkleitungen, Nr. 5 Kostenverleger Strassen, Nr. 6 Kostenverleger Wege, Nr. 7 Kostenverleger Gemeinsame Ausstattung, Nr. 8a Kostenverleger Schmutzwasser, Nr. 8b Kostenverleger Meteorwasser, Nr. 9 Kostenverleger Wasser, Nr. 10 Kostenverleger Verfahren und Vollzug, Nr. 11 Servitute, Nr. 12 Vermessungsplan)
- Technischer Bericht
  - Bericht «Stellungnahme zu den schriftlich gestellten Begehren im Sinne von §§ 155/156»
  - Bericht «Bebauungs- und Erschliessungskonzept»
  - Plan 1:500 «Bebauungs- und Erschliessungskonzept»
  - Bericht «Lärmmachweis Tiefgarage» vom 26. Juni 2020
- Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartierplangebiet ist bereits zu einem grossen Teil überbaut. Im zentralen und östlichen Teilgebiet befinden sich jedoch unüberbaute Grundstücke, deren planungsrechtliche (§ 236 Planungs- und Baugesetz [PBG]) sowie normgerechte Erschliessung (Verkehrsererschliessungsverordnung [VerV]) noch nicht gegeben ist. Die Versorgung mit Wasser und Energie ist nicht überall ausreichend und die Behandlung von Abwasser und Abfallstoffen ist nicht vollständig gewährleistet. Für das Erlangen der Baureife gemäss § 234 PBG ist deshalb das Quartierplanverfahren im Sinne von § 123 PBG erforderlich, das im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht und die dafür notwendigen Anordnungen trifft. Der Gemeinderat Egg beschloss die Einleitung des Quartierplanverfahrens am 8. März 2010; die Baudirektion genehmigte diesen Verfahrenseinleitungsbeschluss am 7. September 2010 mit Verfügung ARE 90/2010.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Egg setzte den Quartierplan Nr. 13 «Lindenhof» am 23. Mai 2022 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Forchstrasse (Sammelstrasse), im Südosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 522, 519 und 2684, im Südwesten durch die Lindenhofstrasse bzw. die Bauzonengrenze sowie im Nordwesten durch die Bergstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Parzelle



Kat.-Nr. 2684 (Politische Gemeinde) und einer kleinen Teilfläche von Kat.-Nr. 1967 im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Egg.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Die zufahrtsmässige Haupterschliessung erfolgt ab der Forchstrasse an der Stelle der heutigen Einmündung des Postwegs. Direkt nach dem Einmündungsbereich ist eine Rampe zur gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Oberirdisch (über den Tiefgaragen) werden die erforderlichen Notzufahrten und das Fusswegsystem über Dienstbarkeiten gesichert. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird auch die Abfallentsorgung (Unterflurcontainer) angeordnet. Die umfassende Prüfung der Funktionstüchtigkeit dieser Strasseneinmündung Poststrasse zur Forchstrasse (inkl. Manövrieren des Kehrlichfahrzeugs) liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Egg, da die Forchstrasse funktionell eine Sammelstrasse (Gemeindestrasse) ist. Die von der Bergstrasse ausgehende Lindenhofstrasse wird auf eine Länge von ca. 80 m ausgebaut und mit den erforderlichen Leitungen und einem Wendepunkt ergänzt. Die bereits bestehende Verlängerung Richtung Südosten dient gemäss kommunalem Richtplan als Fuss- und Radweg sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr. Der Postweg (Abschnitt Richtung Püntstrasse) übernimmt die Funktion Fussweg und Notzufahrt.

Die Grundstückseinteilung basiert auf dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Die Verschiebungen der Grundstücksgrenzen sind gegenüber dem Altbestand geringfügig, sodass jede Grundeigentümerschaft ihr Land am ursprünglichen Ort beibehalten kann. Parallel zum Quartierplan wurde ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet, der das Bebauungskonzept sichern sollte. An der Gemeindeversammlung vom 29. November 2021 wurde die Gestaltungsplanvorlage abgelehnt. Die Überbaubarkeit der Grundstücke nach Grundordnung ist gewährleistet. Dies wird im Plan und Bericht «Bebauungs- und Erschliessungskonzept» aufgezeigt.

Durch das Planungsgebiet und weiter östlich entlang der als Quartiererschliessung gebauten Püntstrasse verlaufen rechtskräftige Verkehrsbaulinien, die mit RRB Nr. 642/1965, BD Nr. 648/1969, RRB Nr. 1974/1970 sowie RRB Nr. 4142/1991 genehmigt wurden. Dieser Korridor war damals für eine Parallelstrasse zur Forchstrasse vorgesehen in der Annahme, dass die Forchstrasse zu einer Hauptverkehrsstrasse ausgebaut wird. Mit der Fertigstellung der kantonalen Forchautobahn A52 konnte die Forchstrasse zur kommunalen Strasse abklassiert werden. Die durch das Quartierplangebiet verlaufenden Verkehrsbaulinien erfüllen ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr. Die formelle Baulinienaufhebung erfolgt in einem separaten Verfahren gemäss § 108 PBG koordiniert und gleichzeitig mit dem Quartierplanverfahren.

Die Kostenbeteiligungen der Gemeinde an den entsprechenden Anlagen sind gemäss Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates Egg vom 23. Mai 2022 im Finanzplan aufgenommen.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 20. Oktober 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Hinweise zur Umsetzung *Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum*

Bezüglich der Gewässerräume am Dorf- und Rütibach ist Folgendes zu beachten: Die Gewässerräume am Dorf- und Rütibach sollten ursprünglich im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans «Lindenhof» festgelegt werden. Da die Gemeindeversammlung den Gestaltungsplan abgelehnt hat, ist dies nicht mehr möglich. Die bisherigen Gewässerraumentwürfe waren auf die Inhalte des Gestaltungsplans abgestimmt. Im Nachgang an die Genehmigung des Quartierplans ist zudem ein Wasserbauprojekt vorgesehen. Wegen der Ablehnung des Gestaltungsplans und im Hinblick auf das Wasserbauprojekt müssen die Gewässerraumentwürfe überarbeitet werden (vgl. Schreiben AWEL vom 10. Februar 2022). Das AWEL empfiehlt, die Gewässerräume am Dorf- und am Rütibach im Rahmen der flächendeckenden Festlegung der Gewässerräume im vereinfachten Verfahren, abgestützt auf wasserbauliche Vorprojekte (nicht lediglich durch Übernahme aus dem gescheiterten Gestaltungsplanverfahren) zu überarbeiten und festzulegen. Für allfällige Bauvorhaben entlang des Dorf- und Rütibachs gilt die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung bis die Gewässerräume rechtskräftig sind. Im Quartierplan ist im Uferstreifen des Rütibachs eine neue Werkleitung (Wasserversorgung) und ein neuer Fussweg vorgesehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Werkleitung und den Fussweg entlang des Rütibachs die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten bleibt.

#### *Archäologie*

Das Quartierplangebiet ist eine Zone mit grossem archäologischem Potenzial. Der Perimeter befindet sich in einer Jahrtausende alten Kulturlandschaft. In den bis anhin fundleeren Zonen können bei Bauarbeiten unbekannte Fundstellen angeschnitten werden. Es muss deshalb mit bislang unbekanntem archäologischen Fundstellen gerechnet werden. Bei der Realisierung des Quartierplans ist die Kantonsarchäologie einzubinden.

### **C. Ergebnis**

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

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden 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 Egg am 23. Mai 2022 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Nr. 13, «Lindenhof» wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeinde Egg, Abteilung Bau und Sicherheit, Forchstrasse 145, 8132 Egg z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'360.40	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 199.80	105 323 / 83100.41.273
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'691.50</b>	

- III. 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 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 Egg wird eingeladen
  - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - Die Publikation über die Quartierplanfestsetzung und -Genehmigung ist mit der Publikation der Festsetzung und Genehmigung der ersatzlosen Aufhebung der Baulinien Püntstrasse (RRB Nr. 642/1965, BD Nr. 648/1969, RRB Nr. 1974/1970 sowie RRB Nr. 4142/1991) zu koordinieren (gleichzeitige Veröffentlichung und Auflage).
  - 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 Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg
- Gemeindeverwaltung Egg, Abteilung Bau und Sicherheit, Forchstrasse 145, 8132 Egg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung / Abt. Raumplanung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität / Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Wasser, Energie und Luft / Abt. Wasserbau
- Amt für Raumentwicklung / Abt. Archäologie und Denkmalpflege
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Quartierplanverfasser)
- ✓ - Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 19. DEZ. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



