



Referenz-Nr.: KS-ARE 23-0447

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Quartierplan «Hinterbüel Süd» – Genehmigung der Verfahrensausleitung

Stadt **Illnau-Effretikon**

Lage **Geviert Rosenweg / Hinterbüelstrasse Süd**

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Verfahrensausleitung Mst. 1:500 vom 21. November 2023
 - Grundeigentümergegenstandskarte vom 21. November 2023
 - Stadtratsbeschluss vom 14. Dezember 2023

Sachverhalt

Anlass zum Beschluss
der Verfahrensausleitung

Eingelegt wurde das Quartierplanverfahren von Amtes wegen am 14. Juli 1994 mangels rechtsgenügender Erschliessung und unzweckmässiger Parzellierung für die zonen gemässige Nutzung. Die Verfahrenseinleitung wurde am 11. November 1994 genehmigt.

Der Quartierplan wurde bereits zweimal vorgeprüft. Der erste Vorprüfungsbericht ist mit 23. Mai 1997 datiert. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 1998 haben wir letztmals zum Quartierplan Stellung genommen. Das Quartierplanverfahren wurde nie abgeschlossen.

Zusammen mit den aktuellen Planungen innerhalb des Masterplans Bahnhof West, Effretikon, wurde festgestellt, dass ein Teil des Gebiets von einem Bauverbot – einem sogenannten Quartierplanbann – betroffen ist. Die vom Quartierplanverfahren betroffenen Grundstücke erfüllen somit die Grundanforderungen an die Baureife gemäss § 233 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) nicht. Da nur baureife Grundstücke überbaut werden dürfen, können für die betroffenen Grundstücke keine Baubewilligungen gesprochen werden.

Aufgrund der langen Dauer von Quartierplanverfahren soll die Baureife mittels privatrechtlichem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag hergestellt und der Quartierplan ausgeleitet werden. Der als Beilage vorliegende Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag zeigt auf, wie die Grundstücke verkehrstechnisch und werkleitungsmässig erschlossen, wie die Kosten aufgeteilt und die Landumlegungen vorgenommen werden.

Verschiedene Grundeigentümer haben im Jahr 2022 ihre Grundstücke verkauft. Somit hat sich die Anzahl betroffener Grundeigentümerschaften reduziert. Folgende Grundstücke sind von der Ausleitung des Quartierplanverfahrens Hinterbüel-Süd betroffen: Kat.-Nr. IE7648, IE7649, IE7650, IE183, IE184, IE185, IE7651 (alle Bereuter Totalunternehmung



AG), IE175 (Schweizerische Bahn SBB), IE 7653 (Die Schweizerische Anlagestiftung), IE7652, IE186, IE187, IE7825, IE7827, IE7828, IE7829 (alle Stadt Illnau-Effretikon), IE7826 (Kanton Zürich).

Beschluss Ausleitung Der Stadtrat Illnau-Effretikon beschloss am 14. Dezember 2023 die Ausleitung des Quartierplanverfahrens «Hinterbüel Süd, Effretikon»:

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Illnauerstrasse, im Osten und Süden durch das Grundstück Kat.-Nr. IE7830 (SBB-Gleise) sowie im Westen durch die Rikonerstrasse begrenzt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Der oben erwähnte privatrechtliche Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag liegt im Entwurf vor. Die weiteren Schritte wurden mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich besprochen. Eine Erschliessungslösung auf privatrechtlicher Basis zeichnet sich ab.

Die Stadt wie auch alle betroffenen Grundeigentümer stimmen der Quartierplanausleitung zu. Aus diesen Gründen kann die Ausleitung des Quartierplans Hinterbüel Süd genehmigt werden.

C. Ergebnis

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

Der Ausleitungsbeschluss ist von der Stadt zusammen mit der Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 148 Abs.1 PBG sinngemäss in Verbindung mit § 5 Abs. 3 PBG).

Die Stadt 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 Stadtrat Illnau-Effretikon am 14. Dezember 2023 beschlossene Verfahrensausleitung des Quartierplans Hinterbüel Süd, Effretikon wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadt Illnau-Effretikon, Abteilung Hochbau (Märtplatz 29, 8307 Effretikon) z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 137.20	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 137.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 1'234.80	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 3'526.00	104 103 / 83100.40.200

Total **Fr. 5'035.20**

- 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 Rekursschrift 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 Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen
 - Dispositiv I zusammen mit dem Ausleitungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung mit dem Ausleitungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
 - diese Verfügung mit dem Ausleitungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
 - die Rechtskraft ist zu veröffentlichen und dem Amt für Raumentwicklung und den beteiligten Grundeigentümern mit Beleg der Publikation schriftlich mitzuteilen;
 - den Verfahrensstand «ausgeleitet» im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
 - nach Rechtskraft die Löschung des Quartierplanbanns im Grundbuch zu veranlassen.



V. Mitteilung an

- Stadtrat, Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
- Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von einem Dossier)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- PLANE RAUM, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich (Quartierplanverfasser)
- Gossweiler Ingenieure AG, Im Ifang 6, 8307 Effretikon (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 17. JAN. 2024

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

