



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0099

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

1/5

Quartierplan «Mattacker-Mühle» – Genehmigung

Stadt **Wetzikon**

Lage **Mattacher**

Massgebende - Quartierplandossier vom 1. März 2024:

Unterlagen

- Dokument Nr. 1 Technischen Bericht inkl. Anhängen und
- den Plänen Mst. 1:500:
 - Dokument Nr. 2 Alter Bestand
 - Dokument Nr. 3 Erschliessungsgrad im alten Bestand
 - Dokument Nr. 4 Neuzuteilung / Baulinien / Servitute
 - Dokument Nr. 5 Werkleitungen
 - Dokument Nr. 6 Kostenverleger Strassen und Wege
 - Dokument Nr. 7 Kostenverleger Kanalisation
 - Dokument Nr. 8 Vermessungsplan
- Weitere Unterlagen: Gutachten Verkehrserzeugung (Ing.-Büro SNZ) vom 12. Januar 2022, Entwässerungsstudie vom 20.12.2013 (Schulthess und Dolder AG, Wetzikon) und Detailplan Einmündung Mattacker- in Rapperswilerstrasse.
- Stadtratsbeschluss vom 20. März 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Bereits seit 1990 versuchen einzelne Grundeigentümer des Gebiets Mattacker-Mühle eine rechtsgenügende Erschliessung und damit die Baureife zu erlangen. Das privatrechtliche Verfahren scheiterte jedoch zweimal an der Einstimmigkeit. Mit Beschluss vom 18. Oktober 2000 leitete der Gemeinderat Wetzikon das Quartierplanverfahren ein. Gegen die Einleitung wurde ein Rekurs erhoben, welcher die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 21. Juni 2001 abgewiesen hatte. Am 16. Oktober 2001 wurde die Quartierplan-Verfahrenseinleitung durch das damalige Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich genehmigt.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung beurteilte einen ersten Entwurf am 5. Juni 2006. Aufgrund der langen Dauer zwischen der ersten Vorprüfung und der Überarbeitung des ersten Entwurfs infolge des zwischenzeitlichen Strassenbauprojektes Rapperswilerstrasse (Umsetzung der Groberschliessungsmassnahmen) wurde eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Am 18. Januar 2011 nahm das Amt für Raumentwicklung dazu Stellung. Am 18. Juni 2018 erfolgte eine dritte Vorprüfung sowie am 5. Oktober 2021 eine

vierte. Parallel zum Quartierplan wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Auch dieser wurde zur Genehmigung eingereicht. Die gegenseitige Abstimmung dieser beiden Planungsinstrumente wurde anlässlich des gleichzeitigen Genehmigungsprozesses geprüft.

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Wetzikon setzte den Quartierplan «Mattacker-Mühle» am 20. März 2024 erneut fest.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage (teilweise) nicht genehmigungsfähig war. Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 wurde die Stadt Wetzikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 20. April 2023 Stellung.

Aufgrund des Genehmigungsvorbehalts wurde die Genehmigung des Quartierplanverfahrens und somit auch des koordinierten Gestaltungsplanverfahrens sistiert. Das Quartierplandossier wurde überarbeitet, neu festgesetzt und nochmals zur Genehmigung eingereicht.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird nordwestlich durch die Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. 853, 5496 und 8998, im Osten durch die Mattackerstrasse und die Grundstücke Kat.-Nr. 9898 und 9899 und südwestlich durch die Rapperswilerstrasse begrenzt. Das Beizugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Wetzikon (Zentrumszone ZA sowie Zone für öffentliche Bauten OeB).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Quartierplangebiet wird grundsätzlich über zwei Stichstrassen, die bestehende Mattacker- und die neue Zufahrtsstrasse E erschlossen. Die beiden Strassen werden bei einem Vollausbau des Quartier- bzw. Gestaltungsplanperimeters durch die Unterniveaugarage miteinander verbunden. Bei beiden Strassen gilt für die Ausfahrt in die Rapperswilerstrasse ein Rechtsabbiege-Regime.

Bei der geplanten Einmündung der Mattackerstrasse in die Rapperswilerstrasse muss zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit der bestehende Radweg entlang der Rapperswilerstrasse verlegt werden. Dieser wird zurückversetzt, damit ein Fahrzeug vor der Querung des Fuss- und Radverkehrs über die Mattackerstrasse anhalten kann und der Verkehrsfluss auf der Rapperswilerstrasse nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll der Gehweg auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10780 fertiggestellt werden. Die Stadt Wetzikon erwirbt die dafür notwendigen Flächen im freihändigen Verfahren und lässt die beiden

Tiefbauprojekte für den übergeordneten Langsamverkehr nach der Genehmigung des Quartierplans ausarbeiten.

Entlang der Rapperswilerstrasse wird gemäss kommunalem Teilrichtplan Zentrum eine strassenbegleitende Baumreihe verlangt, welche mittels Dienstbarkeiten rechtlich gesichert wird. Die Realisierung erfolgt koordiniert mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Fussweg und der Fahrgasse «Anlieferung».

Die bestehende Mattackerstrasse ist zu schmal und wird bis zu den Abstellplätzen der Kantonsschule auf 5 m verbreitert. Zudem wird auf demselben Abschnitt ein einseitiges Trottoir erstellt.

Für das Grundstück Kat.-Nr. 10796 (Altbestand: Kat.-Nr. 9899) wird eine gegenüber der Rapperswilerstrasse rückwärtige Zufahrt (Zufahrtsstrasse F) sichergestellt (vgl. Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute»). Über die dafür zu beanspruchende Fläche des ausserhalb des Quartierplanperimeters liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 10787 (Altbestand: Kat.-Nr. 8228), wie auch die Kostenregelung, wurde ein privatrechtlicher Vertrag abgeschlossen (vgl. Anhang 6).

Der wichtige öffentliche Fussweg entlang der Zufahrtsstrasse E (Kat.-Nr. 10778) vom Bahnhof zur Kantonsschule wird mittels Servitute gesichert. Zudem ist eine Fuss- und Radwegachse aus dem Gebiet «Pestalozzistrasse» über die Wegparzelle Kat.-Nr. 10773 (Fuss- und Radweg C), die Mattackerstrasse sowie die Wegparzelle Kat.-Nr. 10794 (Zufahrtsstrasse F) sichergestellt.

Die Landumlegung erfolgt nach Flächen. Da ein Grossteil der Grundstücke bereits überbaut oder die Überbauung und Grenzziehung im Gestaltungsplan festgelegt sind, wird auf eine Landumlegung nach Massgabe des Landabzugs verzichtet. Der Ausgleich wird finanziell geregelt. Die Mehrzuteilung Glanzmann (Grundstück Kat.-Nr. 10777) gegenüber der Minderzuteilung Marti, BVG Stiftung (Grundstück Kat.-Nr. 10776) ist von beiden Parteien gewünscht.

Das Quartierplangebiet wird gemäss der Entwässerungsstudie vom 20. Dezember 2013 des Ingenieurbüros Schulthess und Dolder AG erschlossen, wofür die entsprechenden neue Leitungen erstellt werden. Die bestehende Trafostation wird durch eine zusätzliche ergänzt. Mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen wird eine neue Strassen- bzw. Wegbeleuchtung erstellt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit letztmaliger Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 18. Oktober 2021 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Das zur Genehmigung eingereichte Quartierplandossier war aufgrund fehlender Regelung bzw. Einigung bezüglich der Kostentragung von Groberschliessungsanlagen zunächst teilweise nicht genehmigungsfähig. Im Rahmen der Anhörung wurde das Quartierplandossier überarbeitet und ergänzt. Mit Stadtratsbeschluss vom 20. März 2024 bestätigte der Stadtrat die Finanzierung für die Fertigstellung des Trottoirs und die Verlegung des Radweges. Somit kann das Quartierplandossier genehmigt werden.

Hinweise zur Umsetzung Altlasten: Der Quartierplanperimeter tangiert die belasteten Standorte Nrn. 0121/I.0081-002, -004 und 0121/U.0065, welche im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a, resp. «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen sind. Auf die Altlastensituation wird in den vorliegenden Unterlagen (Technischer Bericht, Kap. 2.3) hingewiesen. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

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 Stadt zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 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 Wetzikon am 20. März 2024 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Mattacker-Mühle wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'184.00 und wird der Stadt Wetzikon, Abteilung Bau und Planung, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.
- 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 Stadt Wetzikon wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelegung 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 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

- Stadtrat Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
- Stadtverwaltung Wetzikon, Abteilung Bau und Planung, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossier)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Geoinfra Ingenieure AG, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon (Quartierplanverfasser)
- ✓ - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

! VERSENDET AM - 5. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 04.10.2024
Öffentlich einsehbar bis: 04.10.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002577

Publizierende Stelle

wetikon 

Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon ZH

Quartierplan Mattacker-Mühle, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8620 Wetzikon ZH

Angaben zum Inhalt:

Der Quartierplan Mattacker-Mühle, welchen der Stadtrat mit Beschluss vom 20. März 2024 festgesetzt hatte, wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung KS 0099 / 24 vom 5. Juli 2024 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 26. September 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Quartierplan Mattacker-Mühle tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon ZH