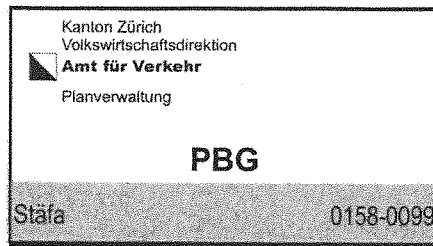




Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0441



Nr. 0441/15

vom 16. Juni 2015

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50, www.are.zh.ch

Quartierplan Kronen – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

Lage Kronenweg / Tödistrasse

- Massgebende - Quartierplandossier vom 16. April 2014 mit Grundeigentümerverzeichnis, Technischem Bericht, Plan „Alter Bestand“, Plan „Neuer Bestand“, Plan „Baulinienplan Tödistrasse“, Plan „Kostenverleger Verfahren“, Plan „Vermessungsplan“, Bericht „Arealabrechnung/Geldausgleich“
- Unterlagen
- Gemeinderatsbeschlüsse vom 29. April 2014 (Quartierplandossier) und vom 16. Dezember 2014 (Vermessungsplan)
 - Entscheid Baurekursgericht BRGE III Nr. 0118/2014
 - Rechtskraftbescheinigung Kanzlei Baurekursgericht vom 26. Februar 2015 (Vermessungsplan) und vom 30. März 2015 (Rechtskraft BRGE III Nr. 0118/2014)
 - Bestätigungsschreiben der Gemeinde vom 22. Mai 2015 (Kostenübernahme Mehrzuteilung Grundbach)

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Stäfa setzte den Quartierplan Kronen am 29. April 2014 fest. Dieser Festsetzungsbeschluss wurde am 9. Mai 2014 im kantonalen Amtsblatt öffentlich ausgeschrieben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen den Festsetzungsbeschluss erhobener Rekurs wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. September 2014 teilweise gutgeheissen (BRGE III Nr. 0118/2014). Am 30. März 2015 bestätigte die Kanzlei des Baurekursgerichts die Rechtskraft dieses Entscheids. Der Vermessungsplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2014 nachträglich festgesetzt. Am 26. Februar 2015 bestätigte die Kanzlei des Baurekursgerichts, dass dagegen kein Rekurs eingelegt wurde. Mit Schreiben vom 3. März 2014 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Im erfassten Baugebiet soll ein normkonformer Ausbau der Erschliessung festgelegt sowie die Hochwassersicherheit und die Gewässerrenaturierung gewährleistet werden (rechtlich und finanziell gesichertes Bachausbauprojekt), so dass dieses zonenkonform überbaut und genutzt werden kann.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden und im Osten durch kommunale Strassen (Etzel- und Grundstrasse), im Süden durch die Goethestrasse und im Westen durch die Bergstrasse begrenzt. Der westliche Abschnitt der Goethestrasse und die Bergstrasse sind Staatsstrassen. Das Beizugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Stäfa.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit dem Quartierplan werden verschiedene ungenügende Erschliessungen verbessert und Richtplanvorhaben grundeigentümerlich geregelt. An der Tödistrasse und Rinistrasse werden je ein Wendeplatz und für einzelne rückwärtige Grundstücke die Zufahrt mit Dienstbarkeiten gesichert. Weiter werden Fusswege im Quartierplangebiet ausgebaut oder z.T. verlegt (Tödiweg, Unterer Grundweg). Die noch als Eigentumsform „Flurweg“ bestehenden Wegparzellen werden entweder aufgehoben oder als Fusswege ins Gesamteigentum der angrenzenden Grundeigentümer überführt. Es werden keine neuen Werkleitungen über den Quartierplan erstellt; die notwendigen Ersatzbauten und Kalibervergrösserungen werden zur gegebenen Zeit durch die verantwortlichen Werke an die Hand genommen. Die Quartierplanakten enthalten auch die Kostenverteiler für den Wendeplatz Rinistrasse und die Verfahrenskosten.

Für den Grundbach werden die nötigen Flächen aufgrund des Gewässerbauprojektes ausgeschieden. Die Projektfestsetzung und die Gewässerraumfestlegung erfolgten durch die Baudirektion mit Verfügung Nr. 1297 vom 1. September 2014. Im kommunalen Finanzplan ist der Bachausbau budgetiert. Gemäss technischem Bericht ist der Ausbau in den Jahren 2015/16 vorgesehen und der Baukredit für den Ausbau gilt als gebundene Ausgabe.

Ergebnis der Vorprüfung

Die mit 2. Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. Oktober 2013 gestellten Anträge wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Anpassung der QP-
Akten

Aufgrund des Entscheids des Baurekursgerichts vom 23.09.2014 (BRGE III Nr. 0118/2014) wurde eine Dienstbarkeitsformulierung „Grenz- und Näherbaurecht“ im Technischen Bericht auf S. 63 angepasst.

Bei der Umsetzung zu
berücksichtigen

Bei der Umsetzung des Quartierplans ist Folgendes zu berücksichtigen:

Die rechtzeitige Realisierung des Bachprojekts muss sichergestellt sein. Die Gemeinde als zuständige Wasserbaubehörde hat dafür zu sorgen.

Die Bachparzelle für den Grundbach wird durch die Gemeinde erworben und geht unentgeltlich in das Eigentum des Kantons Zürich (AWEL) über. Im Technischen Bericht (Neuzuteilungstabelle, S. 57) sowie im Dokument „Arealabbrechung/Geldausgleich“ (S. 10 und 25) ist eine Mehrzuteilung von 2 m² und eine damit verbundene Ausgleichszahlung von Fr. 1'600 angegeben. Dieser Betrag wird nicht vom AWEL übernommen. Im Schreiben der Gemeinde Stäfa vom 22. Mai 2015 wird bestätigt, dass die Gemeinde die Kosten der Mehrzuteilung von 2 m² bzw. Fr. 1'600 übernimmt.

In der 2. Vorprüfung vom 7. Oktober 2013 wurde darauf hingewiesen, dass die Argumentation in Kap. 2.1, S. 18 im Technischen Bericht bezüglich der vorgeschlagenen Wendeplatz-Anordnung ungenügend sei. Die Empfehlung für eine vollends akzeptable Begrün-

ding eine schriftliche Beurteilung der Kantons- bzw. Gemeindepolizei einzuholen und dem Anhang des Technischen Berichts beizulegen, wurde nicht berücksichtigt. Falls sich später zeigen würde, dass ein Sicherheitsdefizit vorhanden ist, müsste dieses nachträglich behoben werden.

Im Kapitel 6 Kostenverleger wird festgehalten, dass die Realisierung der öffentlichen Fusswege (Groberschliessungsanlagen) in der Finanzierungspflicht der Gemeinde liegt. Lediglich für den Wendepunkt an der Rinistrasse und für die Verfahrenskosten sind Kostenverleger erforderlich.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§§ 5 und 159 aPBG). Der Genehmigungsentscheid ist von der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen (§§ 6 und 159 aPBG).

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 Gemeinderat Stäfa am 29. April 2014 festgesetzte Quartierplan Kronen wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt (inkl. Vermessungsplan und Korrektur der Dienstbarkeitsformulierung gemäss BRGE III Nr. 0118/2014 im Technischen Bericht S. 63).
- II. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen, Dispositiv I öffentlich bekannt zu machen.
- III. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Stäfa (Fachbereich Raumplanung, Goethestrasse 16, Postfach 535, 8712 Stäfa) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'378.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	256.00	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr.	1'634.00	

- IV. Gegen Dispositiv III 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.



V. Mitteilung an

- Gemeinderat Stäfa (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 (unter Beilage eines Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

A. Zimmerhald