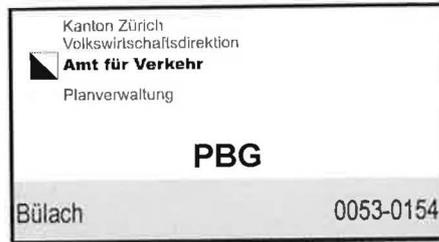




Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-1571

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Zollstrasse 36, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)



Nr. 121/14

vom 14. Okt. 2014

## **Bülach. Teilquartierplan In Höfen - Im Steinhof - Blumenweg Genehmigung**

Der Stadtrat Bülach setzte den Teilquartierplan „In Höfen – Im Steinhof – Blumenweg“ am 13. Juni 2012 erstmals fest. Diese Festsetzung löste Rekurse an das Baurekursgericht sowie eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht aus. Die Rekurse an das Baurekursgericht wurden teilweise gutgeheissen (BRGE IV Nrn. 0186/2012 und 0187/2012 am 6. Dezember 2012 und BRGE IV Nr. 0005/2013 am 10. Januar 2013). Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 22. Januar 2013 (VB.2013.00055) wurde die Baudirektion eingeladen, den Genehmigungsentscheid zu treffen. Dieser erfolgte mit Verfügung der Baudirektion Nr. 71 vom 27. Mai 2013. Mit Urteil vom 19. September 2013 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Stadt Bülach betreffend BRG-Entscheid (Landabzug, Kostenverleger) teilweise gut und wies die Sache zum Neuentscheid an das Baurekursgericht zurück. Dieses fällte den Neuentscheid am 20. Februar 2014 (BRGE IV Nr. 0013/2014). Aufgrund der nun vorliegenden Rechtsmittelentscheide setzte der Stadtrat Bülach den überarbeiteten Quartierplan am 4. Juni 2014 neu fest. Diese Neufestsetzung wurde im kantonalen Amtsblatt am 13. Juni 2014 publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtsmittelbescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. Juli 2014 ist gegen diesen Festsetzungsbeschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 29. August 2014 ersucht die Stadtverwaltung Bülach (Abt. Infrastruktur) um Genehmigung des Quartierplans.

Das Quartierplanverfahren wurde eingeleitet, da verschiedene Werkleitungen im weitgehend überbauten Gebiet dringend saniert werden müssen. Die Leitungen waren bis anhin in Privatbesitz und teilweise sind die Durchleitungsrechte und die Unterhaltungspflichten ungenügend geregelt. Die Stichstrassen und Wendeplätze entsprechen nicht den Ausbau-Anforderungen. Das Bezugsgebiet wird im Nordwesten durch das Bahnareal der SBB, im Nordosten durch die Fabrikstrasse, im Südosten durch die Kasernenstrasse (Sammelstrasse) sowie im Südwesten durch die kantonale Hochleistungsstrasse A51 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. 8554 (Freihaltezone) im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Bülach.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die Kasernenstrasse sowie über die drei auszubauenden Stichstrassen „In Höfen“, „Im Steinhof“ und Blumenweg. Die Wendeplätze wurden mit einem Schleppkurvenprogramm für einen 8-m-Lastwagen dimensioniert. Die Stadt Bülach legte in den Quartierplanbestimmungen fest, dass der Kehrichtwagen nicht in die Stichstrassen hineinfahren soll (Techn. Bericht Kap. 4.8). Deshalb sah der ursprünglich festgelegte Quartierplan mit Dienstbarkeitsflächen ausgeschiedene Containerplätze entlang der Kasernenstrasse vor. Das Baurekursgericht hat einen Rekurs mit der Begründung gutgeheissen, für die Ausscheidung der Containerplätze sei keine genügend gefestigte Regelung (z.B. kommunale Entsorgungsverordnung mit Containerpflicht)

vorhanden (BRGE IV Nr. 0187/2012). Im überarbeiteten Quartierplan sind deshalb keine Containerplätze vorgesehen. Der zweite Rekurs- bzw. Beschwerdegegenstand (Kostenverleger) wurde in der Überarbeitung gemäss den Gerichtsentscheiden korrigiert.

An den drei Stichstrassen „In Höfen“, „Im Steinhof“ und Blumenweg werden Verkehrsbaulinien und zwischen den Wendeplätzen „In Höfen“ und „Im Steinhof“ Baulinien für Versorgungsleitungen festgelegt. Die Abstände (3.5 m bis 4.6 m ab Strassengrenze; 5.0 m bei den Leitungstrassees) nehmen Rücksicht auf die bestehende bauliche Situation und entsprechen der Bedeutung dieser Erschliessungskorridore.

Der Quartierplan umfasst auch die gemäss Rechtsmittelentscheiden revidierten Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Entwässerung, Wasserversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der vom Stadtrat Bülach am 4. Juni 2014 festgesetzte Quartierplan „In Höfen – Im Steinhof – Blumenweg“ wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Stadtrat Bülach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Der Stadtrat Bülach wird eingeladen, die Nachführung der neuen Verkehrsbaulinien in der amtlichen Vermessung zu veranlassen.
- IV. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Stadt Bülach, Infrastruktur/Tiefbau, Marktgasse 27, 8180 Bülach, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'088.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	64.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	1'152.00	

- V. Gegen Dispositiv IV dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



VI. Mitteilung an

- Stadtrat Bülach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
- AWEL, Abt. Wasserbau / Planung
- ✓ - Amt für Verkehr / Stab / Planverwaltung (unter Beilage von einem Dossier)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Dossier)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

*A. Zimmerhald*