



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Fr. 23.01.2017 / JI

Nr. 1624 / 16

vom 18. Januar 2017

Referenz-Nr.: ARE 16-1624

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

Quartierplan Hänsiweg-Chäsrain – Genehmigung

(Wiederaufnahme nach BRGE III Nr. 0029/ 2016 vom 2. März 2016)

Gemeinde **Männedorf**

Lage Allenbergstrasse / Gebiet Hänsi

- Massgebende - Quartierplandossier vom 22. August 2016 mit Technischem Bericht, Plänen 1:500
Unterlagen «Alter Bestand», «Prozentualer Abzug», «Neuer Bestand», «Werkleitungen»,
«Baulinien» «Kostenverleger Strassen», «Kostenverleger Wasserversorgung»,
«Kostenverleger Elektrizitätsversorgung», «Kostenverleger Verfahren und Vollzug»,
«Servitute», Vermessungsplan.
- Gemeinderatsbeschluss vom 5. Oktober 2016

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Quartierplanverfahren wurde auf Gesuch eines Grundeigentümers durch den Gemeinderat eingeleitet.

Erste Festsetzung und Genehmigung Mit Beschluss vom 17. September 2014 setzte der Gemeinderat Männedorf den Quartierplan Hänsiweg-Chäsrain erstmals fest. Die Baudirektion genehmigte den Quartierplan mit Verfügung Nr. 17/15 vom 26. Januar 2015.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Bauzonengrenze, im Südosten durch die Wegachse „Chäsrain“, im Südwesten durch die Allenbergstrasse (Staatsstrasse, Route Nr. 718) sowie im Nordwesten durch den Hänsiweg (Achse) begrenzt. Das Quartierplan-gebiet liegt mit Ausnahme einer Teilfläche von Kat.-Nr. 6474 (Weg „Chäsrain“) innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Männedorf.

Rekurs Ein gegen die Festsetzung und Genehmigung eingegangener Rekurs wurde vom Bau-rekursgericht (BRG) mit Entscheid BRGE III Nr. 0029/ 2016 vom 2. März 2016 teilweise gutgeheissen.

BRG-Entscheid Das BRG wies den Gemeinderat Männedorf an, den Quartierplan bezüglich Erschlies-sung des Grundstücks des Rekurrenten (Kat.-Nr. 6094; neu Parzelle E) anders zu be-urteilen, d.h. weiterhin eine Direkterschliessung ab der Allenbergstrasse zuzulassen. Der entsprechende Kostenverleger Strasse sei zu überarbeiten und neu festzusetzen. Weiter hat das BRG Dienstbarkeiten zur Einrichtung und Mitbenützung eines Containerstand-platzes aufgehoben.

Neufestsetzung Der Gemeinderat Männedorf setzte den Quartierplan Hänsiweg-Chäsrain mit Beschluss vom 5. Oktober 2016 erneut fest. Dieser überarbeitete Quartierplan in der Fassung vom 22. August 2016 liegt nun zur Genehmigung vor.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage sowie Hinweise
aus der ersten
Genehmigung

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Allenbergstrasse mittels einer neuen Stichstrasse. Die T-förmige Verzweigung bildet zugleich den Wendeplatz. Mit dem Quartierplan wird vorgesehen, die Zufahrt zu den nordwestlich des Quartierplangebiets liegenden Grundstücken ebenfalls über diese neue Strasse zu führen. Somit kann die bisherige Strasseneinmündung Hänsiweg/Allenbergstrasse mit baulichen Massnahmen für den Motorfahrzeugverkehr gesperrt werden. Für den Velo- und Fussgängerverkehr ist die Einmündung mit versetzten Abschränkungen verkehrssicher zu gestalten (vgl. Technischer Bericht S. 34).

Entlang der neuen Stichstrasse werden Verkehrsbaulinien, jedoch keine Niveaulinie festgelegt. Die Abstände zur Strassengrenze (5.0 m bzw. 3.5 m) entsprechen der Bedeutung dieser Erschliessung.

Der Quartierplan umfasst auch die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wasser- und Stromversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten. Mit dem Quartierplan werden keine Kosten für die Siedlungsentwässerung verrechnet; die Rechnungsstellung erfolgt ausserhalb des Quartierplanverfahrens gemäss kommunalem Reglement bzw. Verordnung über die Siedlungsentwässerung.

Die notwendigen Regelungen für die Einhaltung der Planungswerte Lärmschutz werden im Privaten Gestaltungsplan „Hänsiweg-Chäsrain“ festgelegt. Gegen den Gestaltungsplan gingen keine Rekurse ein.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 6472 und 6473 (Gebäude Assek.-Nr. 449) werden von der Bacheindolung des Saurenbachs, öffentliches Gewässer Nr. 8, durchquert. An Besprechungen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) im Herbst 2010 wurde festgehalten, dass ein Ausbau des Gewässers auf ein HQ₁₀₀, verbunden mit einer möglichen Offenlegung des Bachs, dann erfolgen soll bzw. abschliessend geprüft wird, wenn an den bestehenden Gebäuden eine bauliche Veränderung vorgenommen wird (Um- bzw. Neubau). Das AWEL wird im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 6472 und 6473 erneut beurteilen, ob ein Ausbau des Saurenbachs vorzunehmen ist.

Ergebnis der Prüfung
zweite Vorlage

Der Quartierplan hat die Stufe der ersten Rekursinstanz (Baurekursgericht) durchlaufen und wurde aufgrund dieses Entscheids angepasst. Seitens der Baudirektion sind keine weiteren Beanstandungen festzustellen. Der Quartierplan ist genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

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



Gemäss § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem geprüften Akt vom Gemeinderat zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben. Gestützt auf § 177 PBG können die aus dem Rekursverfahren entstandenen Kosten (Baudirektion: 2/9 Kosten des Verfahrens sowie 1/3 Umtriebsentschädigung = total Fr. 1'850.-) im Rahmen der Schlussrechnung dem Quartierplan belastet werden (BRGE III Nr. 0029/ 2016).

Das Baurekursgericht prüft bei einem allfälligen Rekurs von Amtes wegen, ob sich der Streitgegenstand gegen eine rechtskräftig abgeurteilte Sache richtet.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Gemeinderat Männedorf mit Beschluss vom 5. Oktober 2016 festgesetzte Quartierplan "Hänsiweg-Chäsrain" wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Männedorf, Abteilung Hochbau/Planung, Saurenbachstrasse 6, 8708 Männedorf, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	995.20	104 103 / 83100.40.200
Rekursverfahren, Umtriebsentschädigung	Fr.	1'850.00	104 103 / 83100.40.200
Total		Fr.	2'845.20

- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen 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. Der Gemeinderat Männedorf wird eingeladen:
 - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss vom 5. Oktober 2016 samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und zusammen mit dem Quartierplandossier aufzulegen.
 - Diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.



- Nach Rechtskraft des Quartierplanes die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen.
- Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- ✓ - Gemeinderat Männedorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers)
- Baurekursgericht
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Wasserbau, Planung)
- Amt für Verkehr (Stab, Planverwaltung) (unter Beilage eines Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle ÖREB)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

VERSENDET AM 19. JAN. 2017

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich, 4.5.2017 Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlerin 3. Abt.

Protokollauszug des Gemeinderates

Sitzung vom 5. Oktober 2016

153

04.06.00 Bauplanung, Quartierpläne
 Quartierplan „Hänsiweg-Chäsrain“; Festsetzung / öffentlich

Ausgangslage

Am 2. April 2008 hat der Gemeinderat Männedorf, auf Gesuch der Grundeigentümer Eduard Brändli sen. und jun. (Kat.-Nrn. 6094, 6472), die Einleitung eines Quartierplanverfahrens nach § 123ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Quartierplanverordnung (QPV) für das Gebiet Hänsiweg-Chäsrain beschlossen.

Mit Beschluss vom 17. September 2014 hat der Gemeinderat Männedorf den Quartierplan festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 26. Januar 2015.

Gegen die Genehmigung des Quartierplans rekurierte Eduard Brändli sen. mit Eingabe vom 9. März 2015 beim Baurekursgericht. Mit Verfügung vom 11. März 2015 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Mit Eingabe vom 11. Mai 2015 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses. Die Baudirektion des Kantons Zürich beantragte mit Eingabe vom 24. April 2015 ebenfalls die Abweisung des Rekurses. Mit Replik vom 10. Juni 2015 hielt der Rekurrent an seinen Anträgen fest. Am 6. August 2015 führte das Baurekursgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Der Rekurs wurde schliesslich mit dem Entscheid BRGE III Nr. 0029/2016 vom 2. März 2016 durch das Baurekursgericht teilweise gutgeheissen. Der Gemeinderat Männedorf wurde entsprechend angewiesen, den Quartierplan zu überarbeiten und neu festzusetzen. Gegen den zeitgleich mit dem Quartierplan genehmigten Gestaltungsplan Hänsiweg-Chäsrain gingen keine Rekurse ein. Das Planungsbüro Suter•von Känel•Wild•AG überarbeitete daraufhin den Quartierplan gemäss dem Entscheid des Baurekursgerichts Kanton Zürich.

Baurekursgericht Kanton Zürich, Entscheid BRGE III Nr. 0029/2016

Das Baurekursgericht beauftragte mit dem Entscheid vom 2. März 2016 den Gemeinderat, die nachfolgenden Änderungen und die sich daraus ergebenden Korrekturen im Quartierplan zu berücksichtigen.

Verkehrsmässige Erschliessung Grundstück neu E

Die verkehrsmässige Erschliessung des Grundstücks neu E ist über eine im Servitutenplan gesicherte gemeinsame Zufahrt mit dem Grundstück Kat.-Nr. 6472 ab der Allenbergstrasse zu gewährleisten. Der Rekurrent ist daher aus dem Kostenverleger Strasse zu entlassen. Da das Grundstück neu E nicht mehr über die neue Zufahrtsstrasse (Grundstück neu B) erschlossen wird, ist die Parzelle gestützt auf § 9 QPV als nicht abzugspflichtig im Plan Prozentualer Abzug zu definieren. Die Anspruchsfläche des Grundstücks neu E vergrössert sich dadurch. Der Plan Neuer Bestand ist entsprechend der grösseren Anspruchsfläche durch die Verschiebung der Liegenschaftsgrenzen zu Gunsten von Eduard Brändli sen. zu bereinigen.

Dienstbarkeit H

Die im Quartierplan neu festgelegte Dienstbarkeit H zur Einrichtung und Mitbenützung eines Containerstandplatzes zugunsten der Parzellen neu C1, C2, D1, D2 und E zulasten der Parzelle neu D2 ist aufzuheben.

Würdigung

Unter Würdigung der dargestellten Sachverhalte und in Kenntnis der bisherigen Verfahrensschritte empfiehlt der Hochbau/Planungsausschuss den Quartierplan "Hänsiweg-Chäsrain" in der vorliegenden Fassung vom 22.8.2016 zur Festsetzung durch den Gemeinderat. Die Festlegungen des Quartierplans "Hänsiweg-Chäsrain" sind angemessen, zweckmässig und entsprechen den Anforderungen im Sinne des Entscheids des Baurekursgerichts BRGE III 0029/2016.

Die im Zuge der Überarbeitung des Quartierplans entstandene Verschiebung der Liegenschaftsgrenze des Grundstücks neu E hat keinen inhaltlichen Einfluss auf den Gestaltungsplan Hänsiweg-Chäsrain. Eine erneute Festsetzung des Gestaltungsplans ist daher nicht notwendig.

Der Gemeinderat, auf Antrag des Hochbau/Planungsausschusses vom 31. August 2016,

b e s c h l i e s s t :

1. Der Quartierplan Hänsiweg-Chäsrain wird gemäss § 158 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.
2. Integrierende Bestandteile dieses Quartierplanes, alle datiert vom 22.8.2016, sind:
 - Technischer Bericht inkl. Ordnung der Rechtsverhältnisse
 - Pläne 1:500:
 - Nr. 1 Alter Bestand
 - Nr. 2 Prozentualer Abzug
 - Nr. 3 Neuer Bestand
 - Nr. 4 Werkleitungen
 - Nr. 5 Baulinien
 - Nr. 6 Kostenverleger Strassen
 - Nr. 7 Kostenverleger Wasserversorgung
 - Nr. 8 Kostenverleger Elektrizitätsversorgung
 - Nr. 9 Kostenverleger Verfahren
 - Nr. 10 Servitute
 - Nr. 11 Vermessungsplan
3. Der Quartierplan ist der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen (§ 159 PBG).
4. Der Genehmigungsentscheid ist im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde Männedorf zu publizieren und allen Grundeigentümern/Beteiligten im Bezugsgebiet eingeschrieben schriftlich mitzuteilen (§ 159 PBG).

5. Die Quartierplanunterlagen sind bei der Abteilung Hochbau/Planung, Saurenbachstrasse 6 (1. Stock), 8708 Männedorf, während der Rekursfrist zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt (§ 159 PBG).
6. Mitteilung durch Protokollauszug durch die Hochbau/Planungsabteilung an:
 - Quartierplanbeteiligte bzw. deren bevollmächtigte Vertreter; unter Beilage des Technischen Berichtes sowie des Plans Neuer Bestand (eingeschrieben)
 - Eduard Brändli Sen., Allenbergstrasse 59, 8708 Männedorf
 - Eduard Brändli Jun., Trübelstrasse 69, 8712 Stäfa
 - Fontana & Partner AG, Harry Baumann, Gewerbestr. 5b, 8708 Männedorf
 - Fontana & Partner AG, Ueli Kübler, Gewerbestr. 5b, 8708 Männedorf
 - Ruth Kunz-Soland, Allenbergstrasse 63, 8708 Männedorf
 - Elisabeth Pfister, Brunnenweg 11, 8708 Männedorf
 - Hans-Ulrich Pfister, Lindenstrasse 50, 8708 Männedorf
 - Thomas und Zrinka Ditrich-Pavic, Allenbergstrasse 41, 8708 Männedorf
 - MIBAG Property Managers AG, Lea Däpp, Bernerstrasse Süd 167, 8048 Zürich
 - Otto Angehrn, Immobilienberatung, Föhrlweg 10, 8600 Dübendorf
 - Hadorn • Holenstein • Huber • Jost, Rechtsanwälte, Dr. jur. Felix Jost, Schanzeneggstrasse 1, Postfach 1813, 8027 Zürich
 - Baudirektion Kanton Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich; unter Beilage der Akten (3-fach, inkl. Festsetzungsbeschluss)
 - Peter Meier, Ressortvorstand Hochbau/Planung
 - Peter Suhner, Abteilungsleiter Hochbau/Planung; zum Vollzug von Ziff. 3, 4 und 5
 - Notariat Männedorf; zum grundbuchlichen Vollzug Quartierplan Hänsiweg-Chäsrain (Versand nach Rechtskraft der Genehmigung)
 - Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Akten QP Hänsiweg-Chäsrain

Gemeinderat Männedorf



Giampaolo Fabris
Vizepräsident



Jürg Rothenberger
Gemeindeschreiber



Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich, 4.5.21 Baurekursgericht
des Kantons Zürich

Die Kanzler 3. Ad.

2. Ausg.

versandt: 10. Oktober 2016

20. Okt. 2016