

Verfügung vom 08. Sep. 2004

B 2

Gemeinde Pfungen

**Festsetzung von Verkehrsbau- und Niveaulinien an der Umfahrung Pfungen
Abschnitt Kat.-Nr. 440 bis Kat.-Nr. 765**

Mit Verfügung Nr. 511 vom 6. Januar 1995 setzte die Baudirektion Verkehrsbau- und Niveaulinien für die Umfahrung Pfungen an der Staatsstrasse S-1, Abschnitt Eich bis Tössbrücke fest. Gegen diese Verfügung erhoben die Coop Winterthur und die Pensionskasse der Firma Rieter am 9. März 1995 fristgerecht Rekurs und stellten folgende Anträge:

1. Die Verkehrsbaulinien seien vertikal derart auf das Gebiet unter dem bestehenden Terrain zu beschränken (und die Niveaulinien entsprechend anzupassen), dass die Überbaubarkeit des Gebietes Chrüzacher und Spitzacher (östlich der Dorfstrasse) nicht beeinträchtigt wird.
2. Kann dem Antrag Ziffer 1 – auf Grund eines noch einzuholenden neutralen fachtechnischen Gutachtens - nicht entsprochen werden, so wird hiermit für die Grundstücke Kat.-Nr. 440 (Coop) und Kat.-Nr. 765 (Rieter) das Heim-schlagsrecht im Sinne von § 103 in Verbindung von § 43 PBG geltend gemacht und die Aufnahme entsprechender Vertragsverhandlungen beantragt.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Staatskasse.

Mit Beschluss Nr. 660 vom 6. März 1996 hob der Regierungsrat die Verkehrsbau- und Niveaulinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 440 und 765 auf. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten und ist somit rechtskräftig. Der Regierungsrat begründete die Aufhebung damit, dass es unerlässlich sei, vor der Festlegung der Verkehrsbau- und Niveaulinien für den Tunnel Untersuchungen und Abklärungen zu tätigen, die aufzuzeigen vermögen, dass die getroffene Linienführung und die gewählte Variante sämtliche relevanten Kriterien bestmöglich erfüllt und den schwerwiegenden Eingriff in die Eigentümerrechte der Rekurrenten rechtfertigt.

Die ausgearbeitete Machbarkeitsstudie vom 30. Juni 2000 für die Umfahrung Pfungen befasst sich nebst der Variante Tieferlegung der Weiacherstrasse S-1 mit den beiden Varianten "Tunnel Hoch" und "Tunnel Tief". Die Variante "Tunnel Hoch" entspricht der Niveaulinie gemäss Verfügung Nr. 511 der Baudirektion vom 6. Januar 1995. Bei der Variante "Tunnel Tief" wird das Tunnelprofil soweit abgesenkt, dass eine Überbauung des Gebietes im Chrüzacher mit zwei Untergeschossen möglich wird. Technisch sind beide Varianten ausführbar.

Die Variante Tieferlegung der bestehenden Weiacherstrasse S-1 ist gemäss Machbarkeitsstudie nicht realistisch. Sie hätte erhebliche Einschränkungen und Immissionen für die Anwohner während des komplexen Bauvorgangs zur Folge, benötigte eine geschätzte Bauzeit von 5½ Jahren und führte zu Mehrkosten von rund 20 Mio. Franken gegenüber der Linienführung des kantonalen Richtplans (Beschluss des Kantonsrates vom 31. Januar 1995). Es ist deshalb an der Vorlage gemäss Verfügung Nr. 511 vom 6. Januar 1995 der Baudirektion festzuhalten.

Diese Baulinienvorlage sichert den notwendigen Baubereich für die Erstellung eines überdeckten Verkehrsträgers nach erfolgter privater Nutzung des an die Verkehrsbaulinie angrenzenden Baugebiets. Der projektierte Baulinienbereich berücksichtigt eine bautechnisch optimierte Bauweise ohne notwendige Sicherungsmassnahmen angrenzender Bauten. Auf Vorinvestitionen für den künftigen Verkehrsträger kann gänzlich verzichtet werden. Die Baulinienvorlage berücksichtigt damit auch die Kostensituation im Sinne der Sparmassnahmen. Eine Reduktion des Baulinienbereichs beidseitig um je 6,0 m könnte nur in Betracht gezogen werden, sofern der Verkehrsträger vor der Realisierung privater Bauvorhaben erstellt würde. Nach § 100 Abs. 3 PBG können weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. "Weitergehende und andersartige Beanspruchungen" werden im Gesetz nicht umschrieben. Im Rahmen von Interessenabwägungen ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Verkehrsbaulinien wichtige öffentliche Interessen verfolgen und grundsätzlich eine Bauverbotszone bezeichnen. Die projektierte Niveaulinie erfordert die Erstellung des Tunnels vom Ostportal bis zur Rankstrasse im Tagbau. Im Hinblick darauf ist der Baulinienbereich in diesem Abschnitt beidseitig um je 6,0 m erweitert worden, damit die Erstellung des Bauwerks ohne Mehrkosten für Sicherungsmassnahmen an privaten Bauten möglich ist. Verkehrsbaulinien enthalten konkrete Festlegungen. Je konkreter eine Festlegung getroffen wird, desto eher ist es möglich, dass sie dem tatsächlichen künftigen Bedarf nicht gerecht wird. Durch eine Abwägung der öffentlichen und der privaten Interessen ist bei einem entsprechenden Gesuch zu entscheiden, ob auf Grund besonderer Umstände eine Bewilligung

zur Unterschreitung des Baulinienabstands erteilt werden kann. Notwendige Voraussetzungen für die Beurteilung sind ein bewilligtes Bauprojekt der Umfahrungsstrasse, inkl. der notwendigen detaillierten Baugrunduntersuchungen, sowie die Pläne über das konkrete private Bauvorhaben. Eine Ausnahme darf nicht gegen Sinn und Zweck der Verkehrsbaulinie verstossen und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen.

Es trifft zu, dass durch die Baulinienvorlage die privaten Rechte der Eigentümer der Parzellen Kat.-Nr. 440 und 765 wesentlich eingeschränkt werden. Es ist allerdings festzuhalten, dass diese Einschränkungen bei der heutigen Grundstückssituation gelten. Bei Neuparzellierungen im Zusammenhang mit dem laufenden Quartierplanverfahren können sich die einschränkenden Auswirkungen allenfalls mildern.

Die Machbarkeitsstudie bestätigt, dass die beiden Varianten "Tunnel Hoch" und "Tunnel Tief" technisch möglich sind. Bei der Variante "Tunnel Tief" müssen Vorinvestitionen für den künftigen Verkehrsträger zum Zeitpunkt der Realisierung privater Bauvorhaben im Gesamtbetrag von rund 7 Mio. Franken aufgewendet werden. Damit würden die Voraussetzungen für die Überbauung des projektierten Baulinienbereichs geschaffen. Da der Zeitpunkt der Realisierung des öffentlichen Verkehrsträgers nicht feststeht, muss in Frage gestellt werden, ob die aufzuwendenden Vorinvestitionen als Voraussetzung für die Erstellung privater Bauten im Baulinienbereich dem künftigen technischen Stand für Tunnelbauten noch entsprechen werden. Der 570 m lange Tunnelabschnitt soll zweispurig, nicht richtungstrennt betrieben werden. Da es sich um einen stark befahrenen wichtigen Verkehrsträger handelt, sind entsprechende bauliche Massnahmen für spätere Unterhaltsarbeiten oder für den Einsatz bei Störfällen vorzusehen. Solche Kosten sind bei den Vorinvestitionen nicht berücksichtigt. Eine spätere Realisierung baulicher Sicherheitsmassnahmen ist nicht ohne Sperrung des gesamten Tunnels möglich und mit grossen finanziellen Aufwendungen verbunden.

Die von den Rekurrenten beantragte vertikale Beschränkung und Anpassung der Bau- und Niveaulinien engt den erforderlichen Spielraum für den Strassenbau zu stark ein und hätte unverhältnismässige Kosten und weitere, nicht in Kauf zu nehmende Nachteile zur Folge. Die Rekurrenten sind deshalb vorerst auf das Quartierplanverfahren bzw. allenfalls auf den Ausnahmeweg zu verweisen.

Der Gemeinderat Pfungen hat mit Beschluss vom 10. Dezember 2001 den Quartierplan Pfungen Nord, der auch das Gebiet Chrüzacher umfasst, eingeleitet. Erste Studien haben gezeigt, dass die

Möglichkeit besteht, das Areal über dem Tunnel für die zukünftige Erschliessung des Gebiets Chrüzacher zu nutzen. Mit einer optimalen Grundstückseinteilung wird es möglich sein, die heute mit den Verkehrsbaulinien zerschnittenen Grundstücke Kat.-Nrn. 440 und 765 als überbaubare Parzellen aufzuteilen.

Da der Realisierungszeitpunkt für die Umfahrung Pfungen sehr ungewiss ist, muss von der kostengünstigsten Variante als Grundlage für die Festlegung der Verkehrsbau- und Niveaulinien ausgegangen werden. Die mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 660 vom 6. März 1996 aufgehobenen Verkehrsbau- und Niveaulinien sind nach den vertieften Abklärungen wieder neu festzusetzen.

Auf Antrag des Tiefbauamtes
verfügt die Baudirektion
gestützt auf § 108 Abs. 1 PBG:

- I. Gestützt auf die Erwägungen werden die mit dem Rekursentscheid Nr. 660 des Regierungsrates vom 6. März 1996 aufgehobenen Verkehrsbau- und Niveaulinien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 440 und 765, Gemeinde Pfungen, wieder festgesetzt.
- II. Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 440, Coop Immobilien AG, vertreten durch IGS Immobilien Treuhand AG, Moserstrasse 27, 8200 Schaffhausen, und Kat.-Nr. 765, Pensionskasse der Firma Rieter, Klosterstrasse 20, 8406 Winterthur, können innert 30 Tagen von der Mitteilung an gerechnet, gegen diese Verfügung beim Regierungsrat des Kantons Zürich Rekurs erheben. Die einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
- III. Während der Rekursfrist liegt der massgebende Baulinienplan sowie die Machbarkeitsstudie der Umfahrung Pfungen beim Tiefbauamt des Kantons Zürich, Abt. Staatsstrassen, Kanalstr.15, 8152 Glattbrugg, zur Einsichtnahme auf.

