

## VERFÜGUNG

vom 13. Mai 2013

### **Bertschikon. Quartierplan Pünt, Gundetswil**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Bertschikon setzte den Quartierplan Pünt, Gundetswil, am 12. November 2012 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 23. November 2012 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 17. Januar 2013 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 1. Februar 2013 ersucht die Gemeindeverwaltung Bertschikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem eingeleiteten Quartierplanverfahren sollen im erfassten Baugebiet die Erschliessung für die noch nicht oder erst teilüberbauten Grundstücke normkonform vervollständigt sowie die Parzellierung wo nötig verbessert werden, sodass eine zonenkonforme Überbauung möglich ist. Das Beizugsgebiet umfasst den nordwestlichen Teil der Kernzone sowie die anschliessende Gewerbezone, zwischen Hauptstrasse (Staatsstrasse) und Bahnlinie gelegen. Westlich und nordöstlich des Baugebietes wird zwecks Einbezug ganzer Grundstücke und Anpassung einer kommunalen Strasse zusätzlich Landwirtschaftsland einbezogen. Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die SBB-Bahnlinie Winterthur - Frauenfeld, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 557 und den Türmliweg (ausgenommen Kat.-Nr. 1233), im Süden durch die Hauptstrasse (Staatsstrasse) sowie im Westen durch (und inklusive) das Grundstück Kat.-Nr. 528 und die Strassenparzelle Kat.-Nr. 529 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücksteile der Grundstücke Kat.-Nrn. 528, 529, 1686, 556 und 557 im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP, 2000) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Bertschikon.

Die strassenmässige Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt über die verlegte Rickenbacherstrasse, die neue Püntstrasse (Erschliessung Gewerbegebiet), die auszubauende Grosswiesenstrasse sowie zwei weitere Zufahrtsstrassen „A“ und „B“ zur rückwärtigen

Erschliessung v.a. der bereits überbauten, in der Kernzone liegenden Grundstücke. Im Gewerbegebiet sind an der Hauptstrasse zwei gemeinsame Direktausfahrten vorgesehen („F“ für den bestehenden Werkhof und die Tankstelle sowie „E“ für die südlichen Baubereiche des noch unüberbauten Grundstücks Neuzuteilungs-Nr. 21.2 und des in der Kernzone liegenden Grundstücks Neuzuteilungs-Nr. 1.1); in der Kernzone werden deren zwei geschlossen. Im mittleren Abschnitt der neuen Püntstrasse ist zum Schutz der Fussgänger ein Trottoir vorgesehen und dieses ist mit einem mittels Servitut gesicherten Fussweg im Gewerbegebiet mit der Hauptstrasse verbunden. Auch von der in der Kernzone liegenden rückwärtigen Zufahrtsstrasse „B“ wird eine Fusswegverbindung („C“ bzw. Neuzuteilungs-Nr. 31.1) zur Hauptstrasse ausgeschieden. Ein kleiner Landerwerb (Neuzuteilungs-Nr. 30.7 G) durch die Gemeinde ermöglicht die Sicherung eines quartierplanseitigen Gehweges entlang der Hauptstrasse, im Abschnitt vom Fussweg Neuzuteilungs-Nr. 31.1 bis zur Einmündung der Grosswiesenstrasse. Der Wendeplatz am Ende der Püntstrasse ist zum Wenden von grossen Lastwagen und Sattelschleppern zu klein. Deshalb wird für die zwei grossen, noch unüberbauten Gewerbegrundstücke Neuzuteilungs-Nrn. 21.1 und 21.2 im Technischen Bericht (S. 18) unter „Dienstbarkeiten“ eine Pflicht festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren auf diesen Grundstücken eine entsprechende Wendemöglichkeit sicherzustellen und zu realisieren ist. Der Quartierplan Pünt berücksichtigt ausserdem das Strassenprojekt Radweglückenschliessung des Tiefbauamtes.

Zum Kredit für die Umlegung der Rickenbacherstrasse haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Bertschikon an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 zugestimmt.

Die Bedingungen betreffend Bodenschutz beim Rückbau der bestehenden Rickenbacherstrasse sind im Technischen Bericht in Kapitel 2.5.4, S. 33 beschrieben und sind zu berücksichtigen.

Die Zonengrenze zwischen der Kern- und der Gewerbezone (im Gebiet des aufgehobenen Flurweges Kat.-Nr. 542) wird der neuen Parzellierung angepasst. Die Gemeindeversammlung hat dieser Zonenanpassung am 10. Dezember 2012 zugestimmt.

Anlässlich der Vorprüfungen des Quartierplans hat das Amt für Raumentwicklung darauf hingewiesen, dass durch die mögliche Erstellung eines grossen Bauvolumens auf dem Grundstück Neuzuteilungs-Nr. 21.1 eine Gefahr der Beeinträchtigung des Dorfbildes besteht. Zur Verhinderung wurde eine Ergänzung der Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) empfohlen. Im Technischen Bericht (S. 13) wird die Sicht der Gemeinde dargelegt. Wegen der Geländeneigung und der Lage des Gewerbegebietes von Gundetswil erwartet die Gemeinde gestaffelt angeordnete, nicht zu grosse Bauten. Die Einschränkung

der maximal zulässigen Gebäudelänge soll jedoch laut Technischem Bericht bei der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung (nach der Gemeindefusion ab dem Jahr 2014) geprüft werden.

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>ii</sub> im Gebiet des Grundwasserstroms von Gundetswil. Der südöstliche Teil tangiert zudem die provisorischen Grundwasserschutzzonen um die Quelfassung Gundetswil (GWR i 17-1) der Gemeinden Altikon und Ellikon an der Thur. Die für Bauten notwendige Bewilligungen und die massgebende Wegleitung Grundwasserschutz (BUWAL, 2004) sind im Technischen Bericht umschrieben.

An den neuen Zufahrtsstrassen Rickenbacher-, Pünt-, Grosswiesenstrasse sowie „A“ und „B“ werden Verkehrsbaulinien festgelegt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien mit Abständen zwischen 5.6 m und 16.0 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Wegen der Überbaubarkeit der angrenzenden Grundstücke wurde der Abstand an der Zufahrtsstrasse „B“ auf rund 14 m Länge sehr klein gewählt. An der Rickenbacher- und Püntstrasse werden Niveaulinien mit einer Höchststeigung von 7.7% bzw. 6.75% festgelegt.

Der Quartierplan umfasst auch die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Fusswege, Kanalisation, Wasser und Kabelschutzrohre Elektrizitätsversorgung), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Gemeinderat Bertschikon mit Beschluss vom 12. November 2012 festgesetzte Quartierplan Pünt, Gundetswil wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Gemeinderat Bertschikon z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'400.00	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 128.00	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL/GW+WV	Fr. 128.00	105 325 / 83100.41.284
<hr/>		
Total	Fr. 2'656.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat 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.
- IV. Die Gemeinde Bertschikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Gemeinde Bertschikon wird eingeladen, die revidierten Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Gemeinderat Bertschikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg, an das Amt für Verkehr (AFV, Bauen an Staatsstrassen), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), an das Amt für Landschaft und Natur (ALN, Abt. Bodenschutz) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumentwicklung.

Zürich, den 13. Mai 2013  
130190/KIS/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

