



**Baudirektion  
Kanton Zürich**

der 1092

ARV/ 32 /2001

**VERFÜGUNG**

vom 15. Januar 2001

Winterthur / Zell. Quartierplan Iberg-Südhang

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Departement Bau		Termin:	Akten Nr.
Visum: <i>Vo.</i>			Eing. Dat. <i>19.1.01</i>
Kopie			
<input checked="" type="checkbox"/> VO		DS	<input type="checkbox"/> LrC/Akten
<input checked="" type="checkbox"/> ASP	<i>11</i>	AWP	<input type="checkbox"/> Direkte Erledigung mit Rückmeldung an Vo
<input type="checkbox"/> AHB			<input type="checkbox"/> schriftl. Vorlage/Antrag an:
<input type="checkbox"/> AGU			<input type="checkbox"/> Kontakt aufsuchen mit:
<input type="checkbox"/> ATB			<input type="checkbox"/> Anhörung an:
<input checked="" type="checkbox"/> BPA	<i>11</i>		<input type="checkbox"/> Besprechung organisieren mit:
<input type="checkbox"/> VA		P+F	<input type="checkbox"/> SR-Sitzung <i>24.1.</i>

Am 15. Dezember 1999 setzte der Stadtrat Winterthur und am 6. Januar 2000 der Gemeinderat Zell den Quartierplan Iberg-Südhang fest. Der Festsetzungsbeschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 28. Januar 2000 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs eingereicht, der mit Entscheid der Baurekurskommission vom 22. Juni 2000 abgewiesen wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichtes vom 4. Oktober 2000 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2000 ersucht der Stadtrat Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die alte Bauzonengrenze (RRB Nr. 229/1987), den Fussweg zum Sässel und die Ibergstrasse, im Osten durch die alte Bauzonengrenze, im Süden durch die Gemeindegrenze und die Quartierplanabgrenzung Haspel-Ibergerrain (Gemeindegebiet Zell) sowie im Westen durch den Waldrand, die Gemeindegrenze und die alte Bauzonengrenze begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltenden Zonenplänen in den Bauzonen, der Landwirtschaftszone und der Reservezone (Gemeinde Zell) sowie innerhalb der Einzugsgebiete der Generellen Kanalisationsprojekte (GKP) bzw. der in Bearbeitung befindlichen Generellen Entwässerungspläne (GEP) der Stadt Winterthur und der Gemeinde Zell.

Während dem laufenden Quartierplanverfahren wurde mit einer Nutzungsplanungsrevision (BDV Nr. 1383/1998) die Bauzone W2 verkleinert, sodass ein Teil des Beizugsgebietes nun in der Landwirtschaftszone liegt. Bezüglich der Zuteilung des Landes in der Bauzone und der Landwirtschaftszone wurde ein privater Landumlegungsvertrag abgeschlossen, der am 14. Dezember 1999 öffentlich beurkundet worden ist und als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Quartierplanes diene. Die eigentlichen Quartierplanmassnahmen beschränken sich auf die heute rechtskräftigen Bauzonen der Stadt Winterthur. Der Einbezug der Gemeinde Zell war in Bezug auf die Schmutzwasser- und Meteorwasserableitung und

die anfänglich vorgesehene, heute jedoch zurückgestellte Strassenverbindung Iberg - Kollbrunn notwendig.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt von der Weierstrasse über die bestehende Strasse Am Iberghang, die in Richtung Westen verlängert wird, sowie die neu zu erstellende Chlösterlistrasse. Diese hangparallel verlaufenden Strassen werden im Norden durch eine dritte, den Panoramaweg, ergänzt. Alle drei Stichstrassen werden an ihrem Ende mit einem Wendeplatz versehen, sind jedoch mit Fahrwegen, die vom Unterhaltsdienst benützt werden können, miteinander verbunden. Zudem wird der Anschluss an das Flurwegnetz sichergestellt. Der Ibergweg-Nord, von Parzelle Kat.-Nr. 7185 bis Kat.-Nr. 7851 als reiner Fussweg vorgesehen, verbindet die drei Stichstrassen Panoramaweg, Am Iberghang und Chlösterlistrasse in der Falllinie des Hanges untereinander. Für den Anschluss einer allfälligen Ortsverbindung Iberg - Kollbrunn ist am Ibergweg-Süd und an der Schweikhofstrasse in der Bauzone das notwendige Land ausgeschieden worden.

Im Quartierplangebiet werden an der Weierstrasse, an der Chlösterlistrasse, an der Strasse Am Iberghang, am Panoramaweg, am Ibergweg und an der Schweikhofstrasse (in der Bauzone gelegene Abschnitte) Verkehrsbaulinien festgelegt. Die festgelegten Baulinien im Abstand zwischen 11.0 m und 18.5 m entsprechen der Bedeutung dieser Strassen und Wege. Gemäss Niveaulinien beträgt die Höchststeigung an der Weierstrasse 12.7%, am Anschluss Weierstrasse - Am Iberghang 6.5%, am Anschluss Weierstrasse Süd 14.5%, an der Chlösterlistrasse 11.0%, an der Schweikhofstrasse 13.3%, am Ibergweg Süd 14.0%, am Iberghang (westlicher Abschnitt) 3.0%, am Verbindungsweg Am Iberghang - Chlösterlistrasse 15.0%, am Panoramaweg 3.0%, am Verbindungsweg Panoramaweg - Am Iberghang 10.0% und am Ibergweg Nord 20.0%.

Das Projekt für den Ausbau Bolsternbach (zweite Ausbaustufe) kann voraussichtlich im Jahr 2001 festgesetzt werden. Falls sich der geplante Ausbau wider Erwarten verzögern sollte, kann dem Gewässer kein zusätzliches Meteorwasser aus dem Quartierplangebiet zugeleitet werden. Vor der Ausführung der Quartierplan-Erschliessungsanlagen müsste eine Lösung für die Meteorwasser-Ableitung feststehen. Baubewilligungen für Vorhaben im Quartierplangebiet dürfen nicht erteilt werden, solange der Bolsternbach in wasserbaupolizeilicher und gewässerschutzrechtlicher Hinsicht ungenügend ausgebaut ist und auch keine Ersatzlösung für die Meteorwasser-Ableitung feststeht.

Die Wasserversorgung im Ibergerrain hat entsprechend dem GWP 1993 der Gemeinde Zell und am Iberg-Südhang entsprechend dem GWP 2000 der Stadt Winterthur sowie im Einvernehmen mit den städtischen Werken Winterthur zu erfolgen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wege, Kanalisation) 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 Winterthur mit Beschluss vom 15. Dezember 1999 und vom Gemeinderat Zell am 6. Januar 2000 festgesetzte Quartierplan Iberg-Südhang wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen (Bau der Erschliessungsanlagen und Baubewilligungserteilung nach erfolgtem Ausbau des Bolsternbaches) genehmigt.

II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Winterthur z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	2'052.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'124.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.050)

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

IV. Die Stadt Winterthur und die Gemeinde Zell werden eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an den Gemeinderat Zell, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion (Abteilung Finanz- und Rechnungswesen) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 15. Januar 2001  
001957/Oki/OMW/Zst

ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



