



# Baudirektion Kanton Zürich

Departement Bau		Termin:	Akten Nr.
Visum:		Eing. Dat. 2. 8. 05	
Kopie		<input checked="" type="checkbox"/> z. K. Akten	
Vo	<input checked="" type="checkbox"/>	Dsekr	<input type="checkbox"/> Direkte Erledigung mit Rückmeldung
SPR	<input checked="" type="checkbox"/>	TB	<input type="checkbox"/> schriftliche Vorlage/Antrag an:
HB	<input type="checkbox"/>	ASI	<input type="checkbox"/> Stellungnahme an:
EPA	<input checked="" type="checkbox"/>	ZD	<input type="checkbox"/> Besprechung organisieren mit:
VA	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Akten SPR

## VERFÜGUNG

vom 26. Juli 2005

Winterthur. Quartierplan Maienried (Teilgenehmigung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Stadtrat Winterthur	1144	/2005
Eingang:	29. 7. 2005	
Departement Stadtpräsident	.....	Ex.
» Finanzen	.....	Ex.
» Bau	1 originales	Ex.
» Sicherheit	.....	Ex.
» Schul- und Sport	.....	Ex.
» Soziales	.....	Ex.
» Techn. Betriebe	.....	Ex.
Stadtkanzlei	.....	Ex.
Trakt. SR v. 10. 8. 2005 (2)	.....	Ex.

Am 27. Oktober 1999 hat der Stadtrat Winterthur den Quartierplan Maienried erstmals festgesetzt. Gegen diese Festsetzung wurden sechs Rekurse erhoben. Aufgrund der teilweisen Gutheissung von zwei Rekursen durch die Baurekurskommission (BRKE IV Nrn. 0055 und 0056 vom 14. Juni 2001) mussten einzelne Quartierplanakten revidiert werden (Gewässerparzelle, Kostenverleger). Die Entschädigungsforderungen der Flurgenossenschaft Wülflingen wurden nur bezüglich einer Wegparzelle zugesprochen und beglichen, die restlichen Forderungen wurden abgewiesen. Am 10. September 2003 hat der Stadtrat Winterthur die revidierten Akten neu festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 19. September 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern wiederum schriftlich mitgeteilt. Gegen diese Festsetzung wurden vier Rekurse erhoben; alle wurden mit Entscheid vom 3. Juni 2004 von der Baurekurskommission abgewiesen. Eine dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 22. Oktober 2004 abgewiesen. Mit Rechtskraftbescheinigung vom 12. Januar 2005 bestätigte die BRK, dass nur noch der Weiterzug betreffend Entschädigungsforderung Flurwege beim Verwaltungsgericht hängig ist. Diese Beschwerde wurde mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 20. Januar 2005 (VB.2004.00427) abgewiesen. Mit Schreiben vom 28. Februar und vom 29. März 2005 ersucht das Baupolizeiamt der Stadt Winterthur um Teilgenehmigung des Quartierplans, da die Flurgenossenschaft gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts mit einer staatsrechtlichen Beschwerde an das Bundesgericht gelangt ist.

Würde der ausstehende Entscheid des Bundesgerichtes zugunsten der Beschwerdeführerin ausfallen, so würde gemäss Bestätigungsschreiben des Baupolizeiamtes der Stadt Winterthur vom 7. Juni 2005 der Quartierplan nicht abgeändert, insbesondere würde keine Umprojektierung der Wege vorgenommen. Auch die Kostenverteiler an sich (prozentuale

Anteile) würden nicht abgeändert. Die zusätzlichen Kosten für den Landerwerb der Flurwege (Forderung Flurgenossenschaft) würden in den einzelnen Kostenabrechnungen (Strassenbauten) integriert. Eine Zusammenstellung der Aufteilung auf die verschiedenen Kostenverleger (Fahrbahnen „Süd“, „Mitte“ und „Nord“), wie sie aus Sicht der Stadt Winterthur erfolgen würde, ist im Bestätigungsschreiben vom 7. Juni 2005 erwähnt. Bei Gutheissung des Entschädigungsanspruches der Flurgenossenschaft müsste allenfalls ein zusätzlicher rekursfähiger Beschluss durch den Stadtrat (spätestens bei der Abrechnung gemäss § 175 PGB) erfolgen.

Der grundbuchliche und bauliche Vollzug des Quartierplans wird durch die hängige staatsrechtliche Beschwerde nicht negativ präjudiziert. Damit steht einer Teilgenehmigung nichts entgegen. Von der Genehmigung ausgenommen werden muss im Technischen Bericht, Seite 18, letzter Abschnitt, das Wort „unentgeltlich“. Der Absatz heisst somit: „Die bestehenden Wege der Flurgenossenschaft Wülflingen (Kat.-Nrn. ...) werden im Sinne von § 138 PBG als bestehende Erschliessungsflächen in die Quartierplanmasse eingeworfen.“

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch den Maienriedweg, die forstrechtliche Waldgrenze und die Bauzonengrenze, im Osten durch die Taggenbergstrasse und die Autobahnausfahrt Wülflingen West, im Süden durch die südseitige Baulinie der Salomon-Hirzel-Strasse, im Südwesten durch die Wülflinger- und die Neftenbacherstrasse sowie im Westen durch die Bauzonengrenze (und zugleich Gemeindegrenze) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme der Waldflächen innerhalb der Bauzone der Stadt Winterthur.

Die grossen, noch unüberbauten Parzellen nördlich der Salomon-Hirzel-Strasse werden über die Rebenwegbrücke an das Strassennetz angeschlossen. Das westliche Gebiet wird über die in die Neftenbacherstrasse einmündende, bereits erstellte Haltenrebenstrasse erschlossen. Die strassenmässige Erschliessung des nordöstlichen Teilgebietes erfolgt von der Taggenbergstrasse über den teilweise auszubauenden Maienriedweg. Der Maienriedweg und die Haltenrebenstrasse werden miteinander verbunden, wobei der westliche Abschnitt (V21) dieser als „Haltenrebenstrasse“ benannten Verbindung nur als Rad- und Fussweg, sowie als Notzufahrt für die öffentlichen Dienste dient. Diese Strassen werden an verschiedenen Orten mit Fusswegen verbunden. Wo die Lage für Fusswegverbindungen noch nicht genau bestimmt werden kann, wird sie mit Richtungspfeilen und Dienstbarkeiten gesichert. Eine solche Sicherstellung erfolgt auch für die Fuss- und Radweg-

Verbindung von der Rebenwegbrücke zur Verzweigung Maienriedweg/ Haltenrebenstrasse. Die genaue Linienführung der letztgenannten Fuss- und Radwegverbindung (S-202) auf dem Grundstück C6 (Eigentümerin: Stadt Winterthur) wird zusammen mit der Planung der Überbauung festgelegt. Im Technischen Bericht, Seite 29, Kap. 3.2.6 „Ausbaugrössen“ ist eine Breite von 3.00 m angegeben, in Kap. 10.2 „Konstituierung neuer Dienstbarkeiten“ fehlt bei der entsprechenden Dienstbarkeit D1 eine Breitenangabe. Vom kantonalen Tiefbauamt wird darauf hingewiesen, dass die Richtlinien „Anlagen für den leichten Zweiradverkehr“ (TBA/Kantonspolizei, März 2004) für einen kombinierten Fuss- und Radweg eine Breite von 3.50 m verlangen; nur mit Begründung kann das Mass auf 3.00 m reduziert werden.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Winterthur 2003 wurde mit RRB Nr. 854/2004 unter Auflagen genehmigt. Die Entwässerung des Quartierplans richtet sich nach dem GEP. Die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser ist nicht oder nur bedingt möglich. Das Quartierplangebiet wird gemäss Technischem Bericht grösstenteils neu im Trennsystem, teilweise wie bisher im Mischsystem entwässert. Der vorliegende Quartierplan Maienried kann wie vorgesehen umgesetzt werden.

Das Projekt der Stadt Winterthur für die Verlegung, Ausdolung und den hochwassersicheren und naturnahen Ausbau des Taggenbergbachs, öffentliches Gewässer Nr. 101, vom Waldrand nördlich des Maienriedwegs bis zur Salomon-Hirzel-Strasse (ca. 260 Meter Länge) wurde mit Verfügung der Baudirektion (BDV) Nr. 2583 vom 1. Oktober 2004 wasserbaupolizeilich festgesetzt. Die Neuzuteilung im Quartierplan entspricht soweit ersichtlich dem Landbedarf des festgesetzten Bachprojekts. Vorbehalten bleiben Bereinigungsmutationen nach Vollendung des Bachausbaus. Die Stadt Winterthur wird hiermit nochmals eingeladen, im Einvernehmen mit dem Amt für Landschaft und Natur (Abt. Wald) zu prüfen, ob das kleine Waldstück nördlich des neuen Bachlaufs entlang der Salomon-Hirzel-Strasse der öffentlichen Bachparzelle zugeschlagen werden kann (Dispositiv Ziffer V der BDV Nr. 2583/2005). Der Genehmigung der Quartierplanfestsetzung steht aus wasserbaupolizeilicher Sicht nichts entgegen.

Der Wortlaut im Technischen Bericht, Kap. 1.6.3 „Altlastenverdachtsflächen“ beruht auf überholten Grundlagen. Die Ablagerungsstandorte Nrn. 0230/D.0053 und 0230/D.0054 wurden im Rahmen der Überführung des Altlastenverdachtsflächen-Katasters (VFK) in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) gemäss Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998

gelöscht. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6835 wurde im KbS der Ablagerungsstandort Nr. 0230/D.0021 eingetragen; im VFK ist auf diesem Grundstück ausserdem der Betriebsstandort 0230/I.0317 verzeichnet.

Das im Quartierplanbericht erwähnte Merkblatt „Ihre Altlast ist kein Einzelfall“ wurde durch das Merkblatt „Bauen auf belasteten Standorten“ vom April 2004 ersetzt.

Zur Sicherstellung des nötigen Lärmschutzes gegenüber der Salomon-Hirzel-Strasse und der Autobahnausfahrt (Lärmschutzwand) dient der separat erlassene private Gestaltungsplan Maienried. Die Kostenverleger für den Bau der Lärmschutzwand und die Bearbeitungskosten des Gestaltungsplans werden im Quartierplan festgelegt.

An den Erschliessungsstrassen (V1, V2, V3, Haltenrebenstrasse, Maienriedweg) und an den ausparzellierten Fusswegen werden Verkehrsbaulinien festgesetzt bzw. revidiert. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien (5.00 m bzw. 6.00 m ab Strassengrenze sowie 3.50 m bzw. 4.00 m ab Weggrenze) entsprechen der Bedeutung der Strassen und Wege. Da die Höhen der geplanten Strassen und Wege stark von den dannzumal geplanten Überbauungen abhängen und das Niveau bei bestehenden, auszubauenden Strassen sich nicht wesentlich ändert, wird auf die Festlegung von Niveaulinien verzichtet.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten (Quartier- und Gestaltungsplan) und die Baukosten (Strassen und Wege, Entwässerung, Lärmschutz), 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 Beschlüssen vom 27. Oktober 1999 und vom 10. September 2003 festgesetzte Quartierplan Maienried wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II, gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen teilgenehmigt.
- II. Von der Genehmigung ausgenommen ist die Beschreibung im Technischen Bericht, Seite 18, letzter Abschnitt, dass die bestehenden Flurwegflächen „unentgeltlich“ als bestehende Erschliessungsflächen eingeworfen werden. Bei Gutheissung der noch hängigen staatsrechtlichen Beschwerde (Entschädigungsforderung der Flurgenossen-

schaft) durch das Bundesgericht, müsste allenfalls ein zusätzlicher Beschluss des Stadtrates betreffend Aufteilung auf die drei Kostenverleger erfolgen.

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

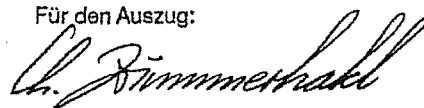
Staatsgebühr	Fr.	2'088.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'184.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- IV. Gegen Dispositiv Ziffer III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- V. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I und II gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- VI. Die Stadt Winterthur wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen. X
- VII. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Vermessungsamt Winterthur, Technikumstrasse 81, 8402 Winterthur, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald) und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 26. Juli 2005  
050454/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:







**Baudirektion  
Kanton Zürich**

29. Nov. 2005  
Stadtkanzlei Winterthur

ARVI 1342 /2005

Departement Bau		Termin:	Akten Nr.
Visum: 95			Erz. Dat. 12.12.05
Kopie		<input checked="" type="checkbox"/> z. S. Akten	
Vo		<input type="checkbox"/> Direkte Erledigung mit Rückmeldung	
SPA	111	Te	<input type="checkbox"/> schriftliche Vorlage/Antrag an:
HB		ASI	<input type="checkbox"/> Stellungnahme an:
<input checked="" type="checkbox"/> A		ZB	<input type="checkbox"/> Besprechung organisieren mit:
Vs			<input type="checkbox"/>

**VERFÜGUNG**

vom 24. November 2005

**Winterthur. Quartierplan Maienried (Restgenehmigung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 6. September 2005 ersuchte das Baupolizeiamt der Stadt Winterthur um Restgenehmigung des mit Beschlüssen des Stadtrates vom 27. Oktober 1999 und vom 10. September 2003 festgesetzten Quartierplans Maienried.

Mit Verfügung BDV Nr. 1144 vom 26. Juli 2005 genehmigte die Baudirektion den Quartierplan mit Ausnahme der Beschreibung im Technischen Bericht, dass die bestehenden Flurwegflächen „unentgeltlich“ als Erschliessungsflächen eingeworfen werden, da diesbezüglich noch eine staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht hängig war. Mit Bundesgerichtsentscheid vom 18. August 2005 wurde die Beschwerde abgewiesen. Der Restgenehmigung des Quartierplans steht deshalb nichts mehr entgegen.

Das Quartierplangebiet wird im Norden durch den Maienriedweg, die forstrechtliche Waldgrenze und die Bauzonengrenze, im Osten durch die Taggenbergstrasse und die Autobahnausfahrt Wülflingen West, im Süden durch die südseitige Baulinie der Salomon-Hirzel-Strasse, im Südwesten durch die Wülflinger- und die Neftenbacherstrasse sowie im Westen durch die Bauzonengrenze (und zugleich Gemeindegrenze) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan mit Ausnahme der Waldflächen innerhalb der Bauzone der Stadt Winterthur.

Mit dieser Restgenehmigung wird der noch nicht genehmigte Teil des Quartierplandossiers, d.h. der letzte Abschnitt von Kap. 2.2, Seite 18 im Technischen Bericht, genehmigt. Die Erwägungen der Teilgenehmigung (BDV Nr. 1144 vom 26. Juli 2005) gelten weiterhin.

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der vom Stadtrat Winterthur mit Beschlüssen vom 27. Oktober 1999 und vom 10. September 2003 festgesetzte, bei der Teilgenehmigung (Verfügung BDV Nr. 1144 vom 26. Juli 2005) ausgenommene Berichtsteil (letzter Abschnitt von Kap. 2.2, Seite 18 im Technischen Bericht) des Quartierplans Maienried wird gestützt auf § 159 PBG genehmigt (Restgenehmigung).

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

Staatsgebühr	Fr.	290.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	338.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

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

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

V. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, an das Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald) und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 24. November 2005  
051593/Oki/Zst

ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung  
Für den Auszug:

