

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 19. Januar 2000

92. Wetzikon, Quartierplan Nr. 4.50/528, Chratz-Guldisloo (Teilgenehmigung)

Am 25. November 1999 ersuchte der Gemeinderat Wetzikon um Genehmigung seines Beschlusses vom 25. August 1999 betreffend Neufestsetzung des Quartierplans Chratz-Guldisloo. Der Quartierplan wurde am 15. April 1998 vom Gemeinderat erstmals festgesetzt. Die Baurekurskommission III entschied am 9. Dezember 1998 über sechs eingegangene Rekurse; alle wurden teilweise gutgeheissen. Eine Beschwerde betreffend Aufhebung eines Wegrechtes wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen (Entscheid vom 19. Mai 1999). Das Bundesgericht ist auf eine staatsrechtliche Beschwerde am 27. Oktober 1999 nicht eingetreten. Am 25. August 1999 setzte der Gemeinderat Wetzikon den gemäss den Entscheiden der Baurekurskommission III geänderten Quartierplan teilweise neu fest. Dabei musste der vor Bundesgericht hängige Entscheid betreffend Wegrecht nicht abgewartet werden, da dieser auf die restlichen Quartierplangenosser keine materiellen oder finanziellen Auswirkungen haben konnte. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 3. September 1999 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Oktober 1999 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Beizugsgebiet wird im Nordosten durch die Zonengrenze (Wohnzone zu Zone für öffentliche Bauten) sowie die Asylstrasse (einschliesslich Kat.-Nrn. 1105 und 1192), im Südosten durch die Kratzstrasse, im Südwesten durch die Zürcherstrasse S-1 und im Nordwesten durch das Bahnareal der SBB einschliesslich der an die Asylstrasse angrenzenden Grundstücke bis zur Weststrasse S-14 begrenzt.

Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Freihaltezonen Ringetshalden und entlang dem Wildbach innerhalb der Bauzonen nach geltendem Zonenplan und innerhalb des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Wetzikon.

Das Quartierplangebiet ist zu einem grossen Teil überbaut; die strassenmässige Erschliessung erfolgt deshalb weitgehend über das bestehende Strassennetz. Dieses muss aber ausgebaut und ergänzt werden. Grob gesehen wird das Quartierplangebiet einerseits von der Weststrasse über die Asylstrasse und andererseits von der Kratzstrasse über die Eichstrasse/Messikommerstrasse erschlossen. Von den quartierinternen Erschliessungsstrassen, Asylstrasse und Eichstrasse/Messikommerstrasse

zweigen weitere Erschliessungsstrassen (Guldisloostrasse, Hans Georg Nägeli-Strasse) sowie die fast ausschliesslich als Stichstrassen konzipierten Zufahrtsstrassen (Widmenwisstrasse, Ringstrasse, Zufahrtsstrasse H, Zufahrtsstrasse F, Guldislooweg, Glärnischweg, Rainstrasse, Zufahrtsstrasse C) und Zufahrtswege (Messikommerweg, Zufahrtsweg A, Zufahrtsweg B, Mythenweg) ab. Der Messikommerweg (ab Wendeplatz beim Parkplatz katholische Kirche bis Rainstrasse) bleibt in Privatbesitz; die Anstösser haben eine Vereinbarung unterzeichnet, welche die Miteigentumsanteile, die Gewährung des Fuss- und Fahrwegrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit, die Beteiligung bei einem allfälligen späteren Ausbau, das Durchleitungsrecht, die Unterhaltspflichten, die Haftung sowie die Verwaltung regelt. Ein bestehender Fussweg verbindet den neu zu erstellenden Wendeplatz Guldislooweg mit der Verzweigung Asylstrasse/Hans Georg Nägeli-Strasse. Vom Ende der Zufahrtsstrasse C führt ein Fussweg zum Wildbach und entlang dessen Nordostseite zur Zürcherstrasse; der letzte Abschnitt übernimmt zugleich die Funktion des Bachunterhaltsweges. Die übrigen Rad- und Fusswegverbindungen gemäss Verkehrsplan verlaufen auf dem Quartierstrassennetz.

An der Rainstrasse und in der Fortsetzung am Zufahrtsweg B bis zum Gebäude Assek.-Nr. 1614 werden neue Verkehrsbaulinien im Abstand von 6,0 m ab Strassengrenze bzw. 3,5 m ab Weggrenze festgesetzt. Verschiedene Bau- und Niveaulinien werden aufgehoben: Am Messikommerweg (RRB Nr. 2475/1927 und RRB Nr. 5149/1960), an der Rain-/Messikommer-/Eichstrasse (RRB Nr. 1260/1928 und RRB Nr. 3250/1956), an der Asylstrasse und am Fussweg A (RRB Nr. 513/1936 und RRB Nr. 3250/1956) sowie an der Guldisloostrasse (RRB Nr. 769/1965). Für die abwassermässige Erschliessung werden in zwei Bereichen ausserhalb des Strassengebietes (Kat.-Nr. alt 5686/Messikommerweg/Messikommerstrasse sowie zwischen den Wendeplätzen Zufahrtsstrasse F und Guldislooweg) Versorgungsbaulinien festgesetzt. Für die Zufahrtsstrasse F und die Zufahrtsstrasse G (Verlängerung Guldislooweg) sind Niveaulinien, aber keine Baulinien vorgesehen. Niveaulinien für Verkehrsanlagen können nur zusammen mit Verkehrsbaulinien rechtliche bzw. planerische Wirkung entfalten (§ 106 PBG). Aus diesem Grund müssen die Niveaulinien für die Zufahrtsstrassen F und G (Pläne Nrn. 13.1, 13.2, 14.1 und 14.2 der Quartierplanakten) von der Genehmigung ausgenommen werden.

Die Einhaltung der massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte entlang der Zürcherstrasse und der SBB-Linie ist jeweils im einzelnen Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen und Wege, Kanalisation) sowie die Ordnung des Geldausgleichs. Für Gas-, Wasser- und Stromversorgung entstehen für den Grundeigentümer erst im Zeitpunkt eines Bauvorhabens Kosten, welche vom entsprechenden Werkträger nach Reglement über die Anschlussgebühren erhoben werden.

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

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der vom Gemeinderat Wetzikon mit Beschlüssen vom 15. April 1998 und vom 25. August 1999 festgesetzte Quartierplan Nr. 4.50/528, Chratz-Guldiloo, wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten und im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Die Niveaulinien an den Zufahrtsstrassen F und G (Niveaulinien gemäss den Plänen Nrn. 13.1, 13.2, 14.1 und 14.2 der Quartierplanakten) werden von der Genehmigung ausgenommen.

III. Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1620 sowie den Ausfertigungsgebühren von Fr. 87, werden dem Gemeinderat Wetzikon zu Lasten des Quartierplanverfahrens durch die Baudirektion in Rechnung gestellt.

IV. Gegen Dispositiv Ziffern II und III dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift 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.

V. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 und § 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon, 8622 Wetzikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers), sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zü**
Sitzung vom 12. Oktober 1961



3659. Quartierplan (Genehmigung). Am 27. Juni 1961 ersuchte der Gemeinderat Wetzikon um Genehmigung seines Beschlusses vom 21. Dezember 1960 betreffend Festsetzung des Quartierplanes Nr. 2 a im Kratz, Unterwetzikon. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Hinwil vom 23. Juni 1961 sind gegen den am 30. Dezember 1960 im kantonalen Amtsblatt veröffentlichten und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilten Beschluss keine Rekurse mehr anhängig.

Das Quartierplangebiet wird begrenzt durch den Wildbach im Südwesten, die Kratzstrasse III. Kl. im Südosten und durch die projektierte Fortsetzung der Eichstrasse III. Kl. im Nordosten bis zu deren Uebergang über den Wildbach im Westen. Ursprünglich war vorgesehen, das ganze Gebiet im Raume zwischen Kratzstrasse—Asylstrasse—Bahnlinie SBB (bei der Reithalle) bis Zürcherstrasse und von da längs des Wildbaches wieder bis zur Kratzstrasse, also auch das sogenannte Glärnischviertel, in den Quartierplan einzubeziehen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dieses Areal namentlich wegen den zum Teil komplizierten Verhältnissen für einen einzigen Quartierplan zu gross ist. Ueberdies sind die Verhältnisse im überbauten Teil des Glärnischviertels klar, so dass sich dessen Einbezug in den Quartierplan erübrigt. Das restliche Gebiet wird zweckmässigerweise im Rahmen von zwei Quartierplanverfahren behandelt (Quartierplan Nr. 2 a und 2 b). Es ist vorgesehen, den Quartierplan Nr. 2 b als Fortsetzung des vorliegenden Quartierplanes zur gegebenen Zeit zur Genehmigung einzureichen.

Der heutige Besitzstand im Quartierplangebiet Nr. 2 a weist eine starke Zersplitterung auf. Die Grundstückformen sind für eine bauliche Ausnützung ungünstig. Wegen der bestehenden Altbauten längs der Kratzstrasse ist es nicht möglich, jedem beteiligten Grundeigentümer eine baureife Parzelle zur Verfügung zu stellen. Bei der Anlage des Quartierplanes wurde deshalb davon ausgegangen, die bestehenden Verhältnisse so weit als möglich zu verbessern und für das übrige Gebiet eine rationelle Ueberbauung zu ermöglichen. Hierzu müssen die Besitzverhältnisse durch Neuparzellierungen geregelt werden.

Das Quartierplangebiet wird durch die projektierte Fortsetzung der Eichstrasse und die projektierte Fortsetzung der Guldisloostrasse generell erschlossen. An diesen beiden Erschliessungsstrassen wurden bereits mit Regierungsratsbeschlüssen Nr. 3250 vom 11. Oktober 1956 (projektierte Guldisloostrasse) bzw. Nr. 1260 vom 5. Juli 1928 (projektierte Eichstrasse) Baulinien genehmigt. Ferner ist die Erstellung von drei kleinen Privatstrassen mit Einmündungen in die Kratzstrasse und die projektierte Eichstrasse vorgesehen. Bei der Verwirklichung dieser Projekte werden die bestehenden Flurwege Nr. 65 (Messikommerstrasse) und Nr. 58, welche den östlichen Teil des Quartierplangebietes Nr. 2 a zerschneiden, aufgehoben.

Die getroffenen Anordnungen scheinen zweckmässig.
Ihrer Genehmigung steht nichts im Wege.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Wetzikon vom 21. Dezember 1960 betreffend Festsetzung des Quartierplanes Nr. 2 a im Kratz, Unterwetzikon, wird gemäss dem eingereichten Plan und der Landumlegungstabelle mit Erläuterungen und Quartierplanbestimmungen genehmigt.

II. Der Gemeinderat Wetzikon wird eingeladen:

- a) die vorstehende Genehmigung öffentlich bekanntzumachen;
- b) zu gegebener Zeit den Quartierplan Nr. 2 b im Kratz als Ergänzung des Quartierplanes Nr. 2 a zur Genehmigung einzureichen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon unter Rücksendung eines Planexemplares mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Hinwil sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 12. Oktober 1961.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

H. Isler