



STRASSEN, ÖFFENTLICHE ANLAGEN S2	S2.0
Strassen, Wege, Trottoirs (Leitungen) sas	S2.4

<b>Erschliessung Hofacherstrasse – Mettelacher – Oberlaupen, Kreditgenehmigung Interessensbeitrag von CHF 300'000.00 (inkl. MWST); Antrag an die Gemeindeversammlung vom 20. September 2016</b>	106
---	-----

---

## **Ausgangslage**

Ausgelöst durch eine Bauanfrage für ein Bauprojekt von 16 Wohneinheiten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9332 an der Hofacherstrasse, wurde die Erschliessung auf ihre Übereinstimmung mit den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) überprüft. Bereits in einer früheren Entscheidung des Gemeinderates, für den Ausbau einer Einstellhalle für Lastwagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 700 (Hans Ulrich Kindlimann), wurde die Baubewilligung mit einem Quartierplanrevers verknüpft, weil die Hofacherstrasse in ihrer Ausbildung nicht den kantonalen Zugangsnormalien entspricht.

Mit einem Variantenstudium wurden Vorschläge für eine normenkonforme Erschliessung erarbeitet. Die daraus resultierende Bestvariante wurde am 6. Mai 2015 den betroffenen Grundeigentümern an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Aufgrund der Rückmeldungen der Grundeigentümer wurde das Projekt überarbeitet und ein bereinigtes Projekt mit dazugehörigem Kostenverleger erstellt, wie er im Falle einer privatrechtlichen Einigung oder in einem Quartierplanverfahren zur Anwendung kommt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2015 wurden die Grundeigentümer aufgefordert, ihren Willen zur Umsetzung des Erschliessungsentwurfs und der Finanzierung im Falle einer privatrechtlichen Einigung zu äussern. Bis 30. September 2015 wurden 6 von 26 Absichtserklärungen eingereicht. Es wurden weitere Grundeigentümergegespräche geführt und die Erschliessungsstudie zur weiteren Konkretisierung dem Kanton (ARE) zur umfassenden Quartierplan-Vorprüfung eingereicht. Die Erschliessungsstudie und der Kostenteiler wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts des Kantons vom 17. Dezember 2015 und den Grundeigentümergegesprächen angepasst und an einer 2. Grundeigentümer-Informationsveranstaltung am 30. März 2016 allen Betroffenen vorgestellt. Infolge der Informationsveranstaltung wurden weitere Grundeigentümergegespräche geführt und die Erschliessungsstudie aufgrund der Gespräche angepasst.

## **Rechtliche Grundlagen**

Nicht oder nur teilweise erschlossenes Bauland wird in der Regel mittels Quartierplanverfahren baureif gemacht. Im Quartierplan werden die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen (Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen usw.) festgelegt. Das Verfahren ist im Planungs- und Baugesetz (§§ 123 ff) und in der Quartierplanverordnung geregelt. An Stelle des Quartierplanes kann auch eine privatrechtliche Vereinbarung (Erschliessungsvertrag) zwischen den Grundeigentümern abgeschlossen werden. Ein solcher Erschliessungsvertrag, auch «Superprivater Quartierplan» genannt, untersteht dem Privatrecht. Ein solcher ist sinnvoll bei einfachen Eigentumsverhältnissen und kleineren Perimetern, oder wenn nur Teile von Erschliessungsanlagen fehlen. Es ist ein Erschliessungskonzept und ein Erschliessungsvertrag aufzustellen und von allen Grundeigentümern zu unterzeichnen. Die Bewilligungsfähigkeit des Erschliessungsprojekts ist durch die Gemeinde und den Kanton zu genehmigen. Der Bau der Erschliessungsanla-

gen erfolgt durch die Grundeigentümer. Auch bei einer Erschliessungsregelung auf rein privatrechtlicher Basis, sind für die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften massgebend. Die Ausbaugrössen von Strassen und Wegen finden sich im Anhang zu den kantonalen Zugangsnormalien. Die erforderliche Fahrbahnbreite und die Pflicht, einen Gehweg erstellen zu müssen, hängen unter anderem davon ab, wie viele Wohneinheiten von der Strasse erschlossen werden. Die Auswirkungen von anderen Nutzungen werden in Wohneinheiten umgerechnet. Die in den Normalien angegebenen Fahrbahnbreiten basieren auf dem Grundsatz, dass im Gegenverkehr gefahren wird. Die bestehende Situation an der Hofacherstrasse, Mettelacher und Oberlaupen, mit 72 Wohneinheiten und einer möglichen Vollüberbauung von 103 Wohneinheiten, genügen den Zugangsnormalien und der aktuellen Rechtsprechung nicht. Die Strassen sind den Normalien entsprechend für jedermann verkehrssicher auszubauen. Dazu muss ein genügender Schutz für Fussgänger und Velofahrer vorhanden sein.

### **Interessensbeitrag**

Der Quartierplan ist das Planungsinstrument, damit aus nicht oder erst teilweise erschlossenem Bauland baureifes Land wird, auf dem der Grundeigentümer einen Anspruch auf eine Baubewilligung hat. Der Quartierplan beschränkt sich auf die Feinerschliessung (Quartiererschliessung) und grundsätzlich auf die Bauzone (§ 124 Abs. 1 PBG). Die Groberschliessung ist Sache der Gemeinde und ist im Verkehrsplan und Erschliessungsplan geregelt. Die Hofacherstrasse, Mettelacher und Oberlaupen sind Quartierstrassen und dienen gemäss Verkehrsrichtplan der Feinerschliessung. Durch die Verbindung über die Steigstrasse nach Wald und Diezikon wird die Hofacherstrasse teilweise als Verbindungsstrasse genutzt. Über die Hofacherstrasse führt zudem ein kommunaler Fuss-/Wanderweg und eine Radwegroute, über Oberlaupen ein kommunaler Fuss-/Wanderweg und über Mettelacher ein kantonaler Fuss-/Wanderweg. Diese zusätzlichen Nutzungen haben den Bauausschuss veranlasst, sich mit einem Interessensbeitrag von pauschal CHF 300'000.00 an den Ausbaurkosten zu beteiligen. Der Interessensbeitrag wird im Falle einer privatrechtlichen Einigung, aber auch im Rahmen eines Quartierplanverfahrens gesprochen.

Nebst dem Interessensbeitrag fallen der Gemeinde Kosten im Rahmen des Quartierplanverfahrens (amtlicher Quartierplan oder privatrechtliche Einigung) für die gemeindeeigenen Grundstücke an. Die Kostenfolge ist in den §§ 123 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich geregelt und ist als gebundene Ausgabe zu betrachten. Für den Quartierplan ist seitens der Gemeinde mit folgenden Gesamtkosten zu rechnen (Kostengenauigkeit +/- 30 %):

Kostenanteil Grundstücke Kat.-Nrn 5925 / 8519	CHF	390'000.00
Interessensbeitrag pauschal	CHF	300'000.00
Allfällige Projektanpassungen	CHF	<u>20'000.00</u>
Total Kostenanteil Gemeinde	CHF	<u>710'000.00</u>

Die Gesamtkosten belasten die Investitionsrechnung 2016 bis 2021.

### **Weiteres Vorgehen**

In einem nächsten Schritt soll allen betroffenen Grundeigentümern die überarbeitete Erschliessungsstudie zugestellt werden. Den Betroffenen wird nochmals bis 15. Dezember 2016 Zeit gegeben, ihre Absichtserklärung zu unterzeichnen. Kommt eine Einstimmigkeit zustande, wird die Gemeinde das privatrechtliche Verfahren bis zum Erschliessungsvertrag weiterbearbeiten. Die weitere Planung, Finanzierung und der Bau der Erschliessungsanlagen erfolgt dann durch die betroffenen Grundeigentümer, wozu sie mit Vorteil ein geeignetes Planungs- und Ingenieurbüro beiziehen. Der Gemeinderat genehmigt die Quartierplanunterlagen und koordiniert die Inhalte mit den kantonalen Fachstellen. Kommt keine Einstimmigkeit zustande, wird der Gemeinderat über das weitere Vorgehen befinden (Einleitung Quartierplan).

## **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Für die Erschliessung Hofacherstrasse – Mettelacher – Oberlaupen wird ein Interessensbeitrag von pauschal CHF 300'000.00 (inkl. MWST), unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom 20. September 2016, zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 620.5010.91, bewilligt. Die Kosten sind in den Investitionsplan 2019 – 2021 aufzunehmen.
  2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, das Geschäft zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung vom 20. September 2016 zu erstellen.
  3. Mitteilung durch Protokollauszug an
    - Rechnungsprüfungskommission (Intranet)
    - Wiesendanger AG, Bahnhofstrasse 16, 8620 Wetzikon
    - Ressort Präsidiales
    - Ressort Raumentwicklung und Bau
    - Ressort Infrastruktur
    - Ressort Finanzen
    - Akten Gemeindeversammlung
- 

## **Gemeinderat Wald ZH**

Ernst Kocher  
Gemeindepräsident

Martin Süss  
Gemeindeschreiber

versandt: