

**2024/63 6.01.04.05 Quartierplanung
Quartierplan Mattacker-Mühle, Neufestsetzung des bereinigten Quartierplans**

Beschluss Stadtrat

1. Das Dispositiv Ziffer 1 des Beschlusses SRB 2022/159 vom 1. Juni 2022 wird aufgehoben und der bereinigte Quartierplan "Mattacker-Mühle" vom 1. März 2024, bestehend aus den Unterlagen:

- Nr. 1: Technischer Bericht inkl. Anhänge 1 bis 13
- Nr. 2: Plan Alter Bestand
- Nr. 3: Plan Erschliessungsgrad im alten Bestand
- Nr. 4: Plan Neuzuteilung / Baulinien / Servitute
- Nr. 5: Plan Werkleitungen
- Nr. 6: Plan Kostenverleger Strassen und Wege
- Nr. 7: Plan Kostenverleger Kanalisation
- Nr. 8: Vermessungsplan
- Nr. 9: Entwässerungsstudie des Ingenieurbüros Schulthess und Dolder AG
- Nr. 10: Gutachten Verkehrserzeugung der SNZ Ingenieure und Planer AG,

wird gemäss § 158 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) neu festgesetzt.

2. Für die im Zusammenhang mit dem Quartierplan anfallenden Landerwerbskosten für die Fertigstellung der übergeordneten Langsamverkehrsanlagen wird ein Verpflichtungskredit von brutto 76'800 Franken bewilligt.

Diese Ausgaben sind in der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto Nr. 6150.3637.00	76'800 Franken
------------------------	----------------

3. Die Stadtplanung wird beauftragt, die Kostenanteile der Stadt für die Fertigstellung der übergeordneten Langsamverkehrsanlagen (163'200 Franken) zusammen mit den bisherigen Kostenanteilen an den Quartierplananlagen zu budgetieren und dem Stadtrat entsprechende Verpflichtungskredite mit den Bauprojekten zu unterbreiten.

4. Die Stadtplanung wird beauftragt:

- den unterzeichneten Quartierplan zusammen mit diesem Beschluss 5-fach der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.
- nach Rechtskraft des Quartierplans innerhalb von 60 Tagen den Geldausgleich zu veranlassen (Rechnungsstellungen und Zahlungen an alle betroffenen Grundeigentümerschaften).
- nach der Rechtskraft des Quartierplans die bis dahin aufgelaufenen Verfahrens- und Vollzugskosten den Grundeigentümerschaften als Akontozahlung in Rechnung zu stellen.

5. Nach der Genehmigung ist der Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen des Quartierplans und des privaten Gestaltungsplans (exkl. Gesellschaftsvertrag und Dienstbarkeitsverträge) während 30 Tagen aufzulegen.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich (5 Ex. des Quartierplans, mit Unterschriften)
 - Geoinfra Ingenieure AG, Wetzikon
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleitung Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleitung Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Stadtrat setzte mit Beschluss 2022/159 vom 1. Juni 2022 den "Quartierplan Mattacker-Mühle" fest und stimmte zugleich dem privaten "Gestaltungsplan Mattacker" zu. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüfte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion Kanton Zürich die Vorlagen auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dabei stellte das ARE fest, dass der Quartierplan aufgrund fehlender Regelung bzw. Einigung bezüglich der Kostentragung und des erforderlichen Landerwerbs für die Fertigstellung des Gehwegs entlang der Rapperswilerstrasse im Bereich der abzubrechenden Gebäude Vers. Nrn. 1591 und 1538 sowie für die Umlegung des Radweges im Einmündungsbereich der Mattackerstrasse nicht genehmigt werden kann.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 informierte das ARE den Stadtrat über die festgestellten Mängel und lud die Stadt Wetzikon im Sinne einer Anhörung dazu ein, zum beigelegten Entwurf der Nichtgenehmigungsverfügung Stellung zu nehmen. Gleichzeitig teilte das ARE mit, dass das Genehmigungsverfahren des privaten Gestaltungsplans Mattacker sistiert wird, bis ein genehmigungsfähiger Quartierplan vorliegt.

Nach eingehender Prüfung des Sachverhalts und möglicher Lösungsszenarien hat sich die Planungskommission im April 2023 dafür ausgesprochen, den Quartierplan bezüglich der nichtgenehmigungsfähigen Inhalte zu überarbeiten und dem Stadtrat nach erfolgter Anpassung zur erneuten Festsetzung zu unterbreiten. Das ARE wurde mit Schreiben vom 20. April 2023 über die gewählte Vorgehensweise informiert und zugleich ersucht, das Genehmigungsverfahren bis zum Vorliegen des neu festgesetzten Quartierplans zu sistieren und von einer Nichtgenehmigungsverfügung abzusehen.

Beseitigung der festgestellten Mängel mittels Abtretungsverträgen und Vereinbarung mit dem ASTRA

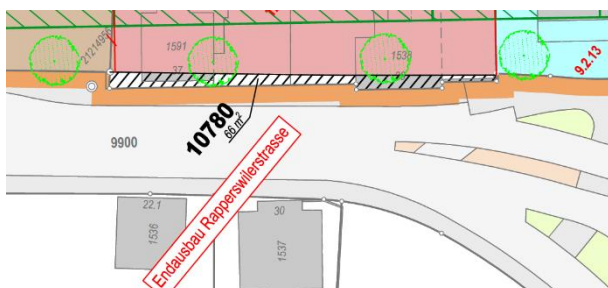
Im Entwurf der Nichtgenehmigungsverfügung vom 24. Februar 2023 bemängelte das ARE, dass die für die Fertigstellung der Rapperswilerstrasse und der übergeordneten Langsamverkehrsanlagen erforderlichen Landerwerbe nicht getätigt wurden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Bau- und Kostentragungspflicht für die Realisierung der notwendigen Anpassungen Sache der Stadt, und nicht – wie im Technischen Bericht dargelegt – Sache des Kantons sei. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts beschränkt sich die im Strassengesetzes (StrG) definierte Bau- und Kostentragungspflicht der Gemeinde nicht nur auf Gemeindestrassen, sondern gilt auch für Anpassungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit (z.B. Linksabbiegespur) auf Strassen, die im Eigentum eines anderen Gemeinwesens stehen. Dies auch dann, wenn eine – in der Kostenpflicht der anstossenden Grundeigentümer liegende – Quartierstrasse direkt an das Staatsstrassennetz angeschlossen werde.

Das ARE wies die Stadt an, für den Anschluss der Mattackerstrasse an die Rapperswilerstrasse resp. die Umlegung des Radwegs im Einmündungsbereich in Absprache mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) ein Strassenprojekt durchzuführen. Darin wären die Kostentragung und der erforderliche Landerwerb im separaten Verfahren nach Strassengesetz (StrG) und dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatreechten (AbtrG) zu regeln.

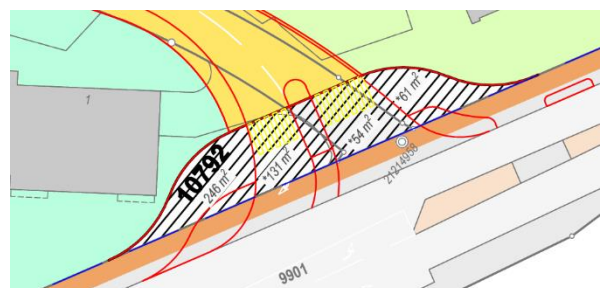
Um möglichst rasch eine Genehmigung des Quartierplans und des damit zusammenhängenden privaten Gestaltungsplans zu erlangen, hatte sich die Planungskommission dafür ausgesprochen, den Quartierplan bezüglich der nichtgenehmigungsfähigen Inhalten zu überarbeiten und die erforderlichen Landabtretungen sowie die Kostentragung nach Möglichkeit mittels Abtretungsverträgen mit den betroffenen Grundeigentümern und dem ASTRA zu sichern und zu regeln. Dadurch könnte auf die Festsetzung eines Strassenprojekts im separaten Verfahren nach Strassengesetz und auf eine umfassende Überarbeitung des Quartierplans verzichtet werden, weil daraus keine Änderungen auf die übrigen Quartierplaninhalte resultieren.

Modalitäten zur Landsicherung und Realisierung der übergeordneten Langsamverkehrsanlagen

Zur Fertigstellung der übergeordneten Langsamverkehrsanlagen (Rückverlegung des Rad- und Gehweges im Einmündungsbereich der Mattackerstrasse sowie Fertigstellung des Gehwegs im Bereich der abzubrechenden Gebäude Vers. Nrn. 1591 und 1538) werden die erforderlichen Landflächen im freihändigen Verfahren durch die Stadt Wetzikon erworben (vgl. Anhänge 11 – 13). Das ASTRA genehmigt die Bauprojekte zu den baulichen Anpassungen vor der Ausführung. Die Stadt Wetzikon realisiert die Anlagen entlang der Rapperswilerstrasse in Koordination mit den Erschliessungsanlagen des Quartierplans. Nach der Fertigstellung und erfolgten Schlussabnahme durch das ASTRA werden die Bauwerke unentgeltlich dem ASTRA übertragen (vgl. Anhang 10).



Fertigstellung des Gehwegs



Rückverlegung des Rad- und Gehweges

Kostenfolge für die Stadt

Aufgrund der Bau- und Kostentragungspflicht der Stadt für die Rückverlegung des Rad- und Gehwegs im Einmündungsbereich der Mattackerstrasse sowie der mit dem ASTRA vereinbarten Kostentragung der Fertigstellung des Gehwegs im Bereich der abzubrechenden Gebäude Vers. Nrn. 1591 und 1538 ergeben sich für die Stadt folgende Kosten:

Landerwerb	Fr. 76'800.00
Baukosten	Fr. 163'200.00
Total	Fr. 240'000.00

Zusammen mit den bisherigen Kostenanteilen an den Quartierplananlagen ergeben sich somit für die Stadt folgende Kosten, welche gegenüber der Auflistung im Beschluss 2022/159 vom 1. Juni 2022 der Teuerung und der erhöhten Mehrwertsteuer entsprechend angepasst wurden:

<i>Anlage</i>	<i>Betrag (Fr.)</i>
Fuss- und Radweg C, Kat. 10773 + 10774 (rückwärtige Langsamverkehrsverbindung)	218'500.00
Fussweg auf Kantonsschulgrundstück	43'000.00
Öffentliche Unterflursammelstelle	196'000.00
Fussweg entlang Zufahrtsstrasse E, Kat. Nr. 10778 (50 % der Kosten)	16'000.00
Zufahrtsstrasse F, Kat. Nr. 10794 (ausserhalb QP-Perimeter gemäss Vereinbarung im Anhang 6)	212'710.00
Anpassungen Rapperswilerstrasse	240'000.00
Total Kosten Stadt für Quartierplananlagen	926'210.00
Gebunden	713'500.00
Nichtgebunden (Zufahrtsstrasse F)	212'710.00

Die Landerwerbskosten werden mit der Zustellung der Mutationsunterlagen gemäss § 162 PBG, jedoch spätestens drei Monate nach rechtskräftiger Genehmigung des Quartierplans fällig. Die Baukosten werden jedoch erst mit der Bauabrechnung der Quartierplananlagen fällig. Beide Beträge müssen rechtzeitig ins Budget aufgenommen werden.

Erwägungen

Mit der vorliegenden vertraglichen Sicherung des ausstehenden Landerwerbs für die Fertigstellung der übergeordneten Langsamverkehrsanlagen entlang der Rapperswilerstrasse und der Vereinbarung mit dem ASTRA über die Projektierung und Erstellung der Anlagen sind die fehlenden Landsicherungen erfolgt und die Realisierung sowie die Kostentragung der Anlagen geregelt. Der Quartierplan Mattacker-Mühle wird nach dieser Neufestsetzung der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned above the printed name.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin a.i.