

Beschluss vom 4. Oktober 2022

Nr. 220

Reg. 6.1.4.5-17.4407.5

Quartierplan Bruech. Amtlicher Quartierplan. Festsetzung.

A. Ausgangslage / Quartierplanbedürftigkeit

Das Quartier «Untere Bruech» befindet sich direkt östlich des Bahnhofs Meilen, ist somit sehr zentral gelegen und hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Auf zahlreichen Grundstücken stehen ältere Gebäude, welche über Nutzungsreserven verfügen. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist historisch gewachsen. Wenn Bauten erneuert oder ersetzt werden, genügt diese Infrastruktur den in der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) definierten Anforderungen nicht mehr. Die Gemeinde musste daher ein Baugesuch für ein Bauvorhaben im Nahbereich des Bahnwegs aufgrund der ungenügenden Erschliessungssituation verweigern.

Für das Erlangen der Baureife gemäss § 234 PBG ist deshalb das Quartierplanverfahren im Sinne von § 123 PBG durchzuführen, das im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht und die dafür notwendigen Anordnungen trifft.

B. Verfahrensablauf

Durch einen Grundeigentümer wurde das Begehren zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens gestellt. Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2018 gestützt auf § 147 PBG das Quartierplanverfahren Bruech eingeleitet. Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 0741/18 vom 22. August 2018 den Einleitungsbeschluss genehmigt. Gegen den Einleitungsbeschluss wurde kein Rekurs eingereicht.

Informationsveranstaltung vom 25. April 2018

Die Grundeigentümer/innen wurden im Vorfeld der Verfahrenseinleitung über die zu regelnden Sachverhalte und den Ablauf des Quartierplanverfahrens informiert.

Orientierende Vorversammlung vom 19. Dezember 2018

Am 19. Dezember 2018 wurden die Grundeigentümer/innen im Rahmen einer orientierenden Vorversammlung über mögliche Erschliessungskonzepte informiert. Die Grundeigentümer/innen hatten im Anschluss die Möglichkeit, sich zu den gezeigten Lösungsansätzen zu äussern. Die Auswertung der Fragebogen zeigt (54 Rückmeldungen), dass die von der Gemeinde favorisierte Variante zur Optimierung des heutigen Erschliessungssystems mit der Einführung einer Tempo-30- oder Begegnungszone mehrheitlich befürwortet wird.

C. Zwischenentscheide

Mit Beschluss vom 7. Mai 2019 hat der Gemeinderat Meilen folgende Zwischenentscheide gefällt:

- Auf die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines öffentlichen Gestaltungsplans wird im Rahmen des Quartierplanverfahrens verzichtet.
- Die Landumlegung erfolgt nach Flächen.

- Für die Neuzuteilung werden keine Mindestgrössen vorgeschrieben.

Gegen diese Zwischenentscheide sind keine Rekurse erhoben worden.

Erste kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung und öffentliche Auflage

Der erste Quartierplanentwurf mit den rechtlich notwendigen Inhalten wurde am 3. Dezember 2019 im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der ersten Grundeigentümerversammlung verabschiedet. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 14. Februar 2020 zum ersten Entwurf Stellung genommen.

Erste Grundeigentümerversammlung vom 9. Januar 2020

An der ersten Grundeigentümerversammlung wurde der Entwurf im Detail vorgestellt. Sämtliche daraus resultierenden Eingaben, Wünsche und Anregungen wurden geprüft, teilweise mit den Grundeigentümern diskutiert und wo sinnvoll und möglich, in den Quartierplan eingearbeitet.

Zweite und dritte kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung

Der überarbeitete Quartierplanentwurf wurde dem Kanton zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Ämter haben dazu mit Schreiben vom 26. November 2020 Stellung genommen. Aufgrund von Vorbehalten wurde der Quartierplan bereinigt und dem Kanton zur dritten Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 5. November 2021 hat der Kanton final Stellung genommen.

Aktenauflage und Einladung zur zweiten Grundeigentümerversammlung vom 2. November 2021

Der basierend auf den gestellten Wünschen und Anregungen zum ersten Entwurf und den kantonalen Stellungnahmen überarbeitete Quartierplan wurde für die Beteiligten während 30 Tagen aufgelegt. Da Flurwege im Rahmen des Quartierplanverfahrens formell aufgehoben und aus dem Flurwegverzeichnis gelöscht werden, wurden die am Flurweg beteiligten Grundeigentümerschaften über diese Änderung informiert und angehört.

Die Quartierplanbeteiligten konnten während der öffentlichen Auflage vom 6. September bis 6. Oktober 2021 Begehren zum bereinigten Quartierplanentwurf stellen. Gleichzeitig wurden die Grundeigentümerschaften innerhalb des Bezugsgebiets zur zweiten Grundeigentümerversammlung eingeladen. Die gestellten Begehren sowie die Stellungnahme der Quartierplankommission zu diesen Begehren wurden an der zweiten Grundeigentümerversammlung vorgestellt und erläutert. Da alle Grundeigentümerschaften mindestens von einer Quartierplanmassnahme betroffen sind, konnten die gestellten Begehren auf Entlassung aus dem Quartierplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Verbleibende Anstände nach § 157 PBG

Innert vier Monaten nach der zweiten Versammlung wurde versucht, im Rahmen von bilateralen Gesprächen und im Austausch mit den involvierten Werken (Infrastruktur Zürichsee AG, INFRA) die noch bestehenden Differenzen zu bereinigen. Der Umgang mit den Begehren sowie die verbliebenen Differenzen sind im Bericht «Stellungnahme zu den schriftlich gestellten Begehren» dokumentiert und begründet.

Dieser bereinigte Entwurf muss in den Genauigkeitsanforderungen den beim Vollzug des Quartierplans zu erstellenden Mutationsakten entsprechen (§ 157 PBG).

Festsetzung und Genehmigung

Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Quartierplan festgesetzt. Der Quartierplan wird anschliessend durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Der vorliegende Beschluss und die Genehmigung der kantonalen Baudirektion werden zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan von der Gemeinde öffentlich gemacht, publiziert, aufgelegt und den Beteiligten

schriftlich mitgeteilt (§ 159 PBG). Die Genehmigung bzw. Festsetzung unterliegt einer Rechtsmittelfrist.

Abrechnung und Vollzug

Nach der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung wird die Nachführungsmutation durch den Geometer erstellt. Anschliessend erfolgt der grundbuchliche Vollzug durch das Notariat. Schliesslich wird die Abrechnung über die Verfahrenskosten und den Geldausgleich erstellt und durch den Gemeinderat genehmigt. Der Beschluss des Gemeinderates wird den Grundeigentümern schriftlich zugestellt.

D. Quartierplaninhalte und Massnahmen

Strassen

Für die Optimierung des bestehenden Strassennetzes wird im Gebiet Untere Bruech Ost eine Landfläche von 71 m² benötigt. Die Landfläche wird über einen prozentualen Landabzug beschafft. Die bestehenden Strassenflächen werden unentgeltlich eingeworfen und in das Eigentum der Gemeinde überführt, die nach dem Umbau für den Unterhalt aufkommt.

Für die Optimierung der Erschliessungssituation im Gebiet Untere Bruech West wirft die Gemeinde eine Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 8183 (575 m²) als Landmasse für den Strassenausbau ein, wovon die abzugspflichtigen Grundeigentümer profitieren. Damit erübrigt sich ein prozentualer Landabzug. Dieser unentgeltliche Landeinwurf erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Eigentümerschaften der bestehenden Privatstrassen ihre Strassengrundstücke ebenfalls unentgeltlich in die Quartierplanmasse zum Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur einwerfen.

Die Strassen werden als Mischverkehrsflächen ausgestaltet und umgestaltet, damit sie mit der Signalisation als Tempo-30-Zone kompatibel sind. Die Wendepunkte sind für Kehrrichtfahrzeuge dimensioniert und werden platzartig ausgestaltet. Es werden zwei Containerstandorte festgelegt. Diese Ausstattungselemente sind durch die Grundeigentümerschaften zu finanzieren. Mit diesem Konzept erübrigen sich platzintensive Wendepunkte an den Enden der jeweiligen Stichstrassen.

Die Optimierung des Strassensystems (Feinerschliessungsnetz) kostet rund 1.05 Mio. Franken und wird durch die kostenpflichtigen Grundeigentümer/innen finanziert (ca. Fr. 69.20.-/m² Gebiet West, respektive ca. Fr. 13.58.-/m² Gebiet Ost). Die Kosten für die Instandstellung von Strassen, die bereits heute im Eigentum der Gemeinde sind, werden durch die Gemeinde übernommen. Ebenso gehen die Kosten für die Instandstellung der Verbindung zur Bruechstrasse (heute Flurweg) und des Bahnwegs (überkommunaler Radweg, Freizeitverbindung) zulasten der Gemeinde Meilen. Diese Kosten gelten als gebundene Ausgaben.

Radweg

Der Bahnweg ist Bestandteil des übergeordneten Radwegnetzes. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2021 hat der Kanton eine Kostengutsprache von Fr. 105'000.- an den verkehrssicheren Ausbau in Aussicht gestellt.

Neuer Bestand

Die Optimierung des Strassen- und Wegnetzes bedingt bei mehreren Grundstücken Anpassungen an den heutigen Eigentumsgrenzen. Die übrigen Grundstücke leisten keinen realen Flächenbeitrag und erfahren dadurch eine Mehrzuteilung. Die Mehr- und Minderzuteilungen werden zu einem Landpreis von Fr. 1'850.-/m² ausgeglichen. Die nicht für die Erschliessung benötigte Fläche des gemeindlichen Grundstücks Kat. Nr. 8183 wird den angrenzenden Eigentümerschaften zugeschlagen. Diese Mehrzuteilung wird finanziell ausgeglichen. Die Gemeinde erhält damit Fr. 780'700.- aus dem Geldausgleich des Quar-

tierplans. Die Mittel können zur Finanzierung der Infrastrukturausbauten verwendet werden, welche durch die Gemeinde getragen werden.

Baulinien

Die Baulinien RRB Nr. 2726/1968 wurden ursprünglich für eine durchgehende Strasse «Untere Bruech» festgelegt. Aufgrund der Neukonzeption des Erschliessungsnetzes, das weitgehend auf dem heutigen Strassennetz mit zwei Erschliessungstichen basiert, werden diese Baulinien nicht mehr benötigt und im Rahmen des Quartierplanverfahrens aufgehoben. Die neuen Baulinien ermöglichen es, näher an die Strasse zu bauen, was die Bebaubarkeit der Grundstücke erleichtert.

Werkleitungen

Mit dem Quartierplan werden folgende Medien geprüft und ergänzt:

- Kanalisation (Schmutz- und Meteorwasser)
- Wasser
- Elektrizität

Der Ausbaubedarf wurde mit den zuständigen Werken geklärt. Die Anlagen, welche der Feinerschliessung dienen, sind durch die Grundeigentümerschaften innerhalb des Quartierplanperimeters zu tragen. Die technische Kostenabgrenzung wurde mit den zuständigen Werken geklärt und verifiziert.

Werkleitungen, die durch die Werkträger (z.B. Swisscom usw.) selbst erstellt und mittels Gebühren den Grundeigentümerschaften in Rechnung gestellt werden, sind im Quartierplan nicht geregelt.

Wasser

Der erforderliche Durchmesser für Wasserversorgungsleitungen beträgt 125 mm. Da nicht alle bestehenden Leitungen innerhalb des Quartierplangebiets diese Anforderung erfüllen, sind Ausbauten nötig. Die INFRA hat mittels hydraulischer Berechnungen überprüft, ob die bestehenden Dimensionen des Versorgungsnetzes die aktuellen Vorgaben der GVZ erfüllen. Mit den geplanten Ausbauten werden die Anforderungen der Gebäudeversicherung erfüllt (siehe Kurzbericht Hydraulische Berechnungen). Es sind lediglich Massnahmen im Gebiet Untere Bruech West nötig. Die Kosten werden durch die Grundeigentümer/innen getragen.

Kanalisation

Es sind folgende Massnahmen erforderlich:

- Im Gebiet Bruech Ost ist ein neuer Leitungsstrang erforderlich, damit die Leitungen künftig nicht mehr über Privatgrund geführt werden müssen
- Im Bereich des Bahnwegs Richtung Bergstrasse sind die Kapazitätsengpässe zu beheben
- Oberhalb des Kehrplatzes Bruech Ost muss der Leitungsstrang in die Strasse verlegt werden, damit er die Privatgrundstücke nicht mehr tangiert
- Im Gebiet Bruech West ist ein Trennsystem aufzubauen

Bei diesen Massnahmen handelt es sich um eine Optimierung respektive Sanierung von Leitungen, die bereits im Eigentum der Gemeinde sind und daher als Groberschliessungsanlagen gewertet werden. Die Kosten werden von der Gemeinde Meilen getragen beziehungsweise über Gebühren finanziert.

Elektrizität

Zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit ist im Gebiet Bruech West eine neue Trafostation mit entsprechenden Zuleitungen zu erstellen. Die Kosten der Trafostation übernimmt die iNFRA. Die Kosten für die entsprechenden Zuleitungen werden von den Grundeigentümerschaften getragen.

Bereinigung der Rechtsverhältnisse

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wird das Grundbuch bereinigt. Bestehende Dienstbarkeiten, die ihren Zweck verloren haben, werden gelöscht. Es werden namentlich folgende neue Dienstbarkeiten eingeräumt:

- Sicherstellung eines Banketts von 30 cm beidseits der Strassen und Wege;
- Sicherstellung eines Wendeplatzes Untere Bruech West;
- Durchleitungsrechte im Bereich des ehemaligen Flurwegs Nr. 68, Kat. Nr. 2966 (Kat. Nr. neu 12637/12638);
- Gemeinsamer Containerabstellplatz für die Grundstücke, die über die private Stichstrasse Kat. Nr. neu 12624 erschlossen werden, Verbreiterung des Einmündungsbereichs durch Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts sowie Sicherstellung eines PW-Wendeplatzes am Ende der Stichstrasse;
- Grenzbaurecht Trafostation im Bereich Untere Bruech West.

Kostenverleger und Geldausgleich

Mit dem Quartierplan Bruech werden lediglich die prozentualen Beteiligungen an den Kosten für die zu erstellenden Erschliessungsanlagen und das Verfahren festgelegt. Die Kostenschätzungen haben lediglich orientierenden Charakter. Die effektiven Beitragszahlungen können gemäss den festgelegten prozentualen Anteilen erst anhand der Schlussrechnung nach erfolgtem Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur berechnet werden.

E. Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan umfasst folgende Dokumente:

- Nr. 1 Alter Bestand 1:500
- Nr. 2 Bereinigung Alter Bestand 1:500
- Nr. 3 Prozentualer Abzug Strassen 1:500
- Nr. 4 Neuer Bestand 1:500
- Nr. 5 Baulinien 1:500
- Nr. 6 Werkleitungen 1:500
- Nr. 7 Kostenverleger Strassen 1:500
- Nr. 8 Kostenverleger Wasser 1:500
- Nr. 9 Kostenverleger Elektrizität 1:500
- Nr. 10 Kostenverleger Verfahren 1:500
- Nr. 11 Servituten 1:500
- Nr. 12 Vermessungsplan 1:500
- Nr. 13 Technischer Bericht
- Nr. 14 Ordnung der Rechtsverhältnisse
- Nr. 15 Stellungnahmen zu den Begehren
- Nr. 16 Erschliessungskonzept
- Nr. 17 Beilagen:
 - Kurzbericht Strassenzustand Quartier Bruech (1. November 2019)
 - Technischer Kurzbericht zu Hydraulische Berechnungen (7. Mai 2020)
 - Kostengutsprache Rad-/Bahnweg (21. Oktober 2021)
 - Stellungnahme Tempo 30 der KaPo ZH (19. April 2022)

F. Fazit

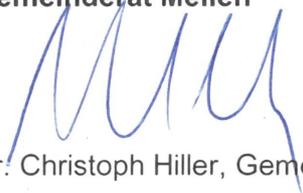
Die Festlegungen des Quartierplans «Bruech» sind angemessen, zweckmässig und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen. Der Quartierplan kann gemäss § 158 PBG des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Gestützt auf § 158 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1995 wird der amtliche Quartierplan Bruech festgesetzt.
2. Der Quartierplan Bruech wird der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung unterbreitet (§ 159 PBG).
3. Der Genehmigungsentscheid wird publiziert und zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan auf der Gemeindeverwaltung (Bauamt) während der Rekursfrist zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme aufgelegt. Den Grundeigentümern innerhalb des Quartierplanperimeters wird der Beschluss schriftlich mitgeteilt (§ 159 PBG).
4. Mit der Rechtskraft des Quartierplans trägt die Gemeinde die Kosten für den Ausbau und die Instandstellung von Erschliessungsanlagen, die bereits heute grösstenteils in ihrem Besitz sind und Groberschliessungsfunktion besitzen. Dazu zählen folgende Infrastrukturen: Strassen, Wege sowie Kanalisation. Gemäss Grobkostenschätzung belaufen sich die Kosten auf Fr. 940'000.- für Strassen und Wege sowie Fr. 950'000.- für die Kanalisation. Die Kosten sind gebunden.
5. Der Geldausgleich für den nicht für die Erschliessung benötigten Landanteil des Grundstücks Kat. Nr. 8183 wird für die Finanzierung der gemeindlichen Infrastrukturbeiträge verwendet.
6. Mit der Rechtskraft des Quartierplans werden die bestehenden Flurwege Kat. Nrn. 6303, 10393 und 2966 aus dem Flurverzeichnis gelöscht.
7. Mit der Rechtskraft des Quartierplans werden das Vermessungsamt und Notariat mit dem notariellen Vollzug beauftragt.
8. Mit der Rechtskraft des Quartierplans wird die Quartierplankommission beauftragt, die Quartierplanabrechnung inkl. dem Geldausgleich in die Wege zu leiten.
9. Dieser Beschluss ist nach der Genehmigung durch die Baudirektion öffentlich.
10. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion des Kantons Zürich, ARE Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich; unter Beilage der Quartierplanunterlagen zur Genehmigung
 - Suter von Känel Wild AG, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Quartierplanbeteiligte, eingeschrieben (Versand nach Genehmigung durch Hochbauabteilung)
 - Notariat und Grundbuchamt, Dorfstrasse 81, 8706 Meilen
 - Infrastruktur Zürichsee AG, Schulhausstrasse 18, 8706 Meilen
 - Heini Bossert, Ressortvorsteher Hochbau
 - Alain Chervet, Ressortvorsteher Tiefbau
 - Tiefbauabteilung

– Hochbauabteilung im Doppel (Aktenablage)

Gemeinderat Meilen



Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident



Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber