

Grüezi
und herzlich
Willkommen

Orientierungsversammlung
Quartierplanverfahren
Boldern vom 6.7.2009



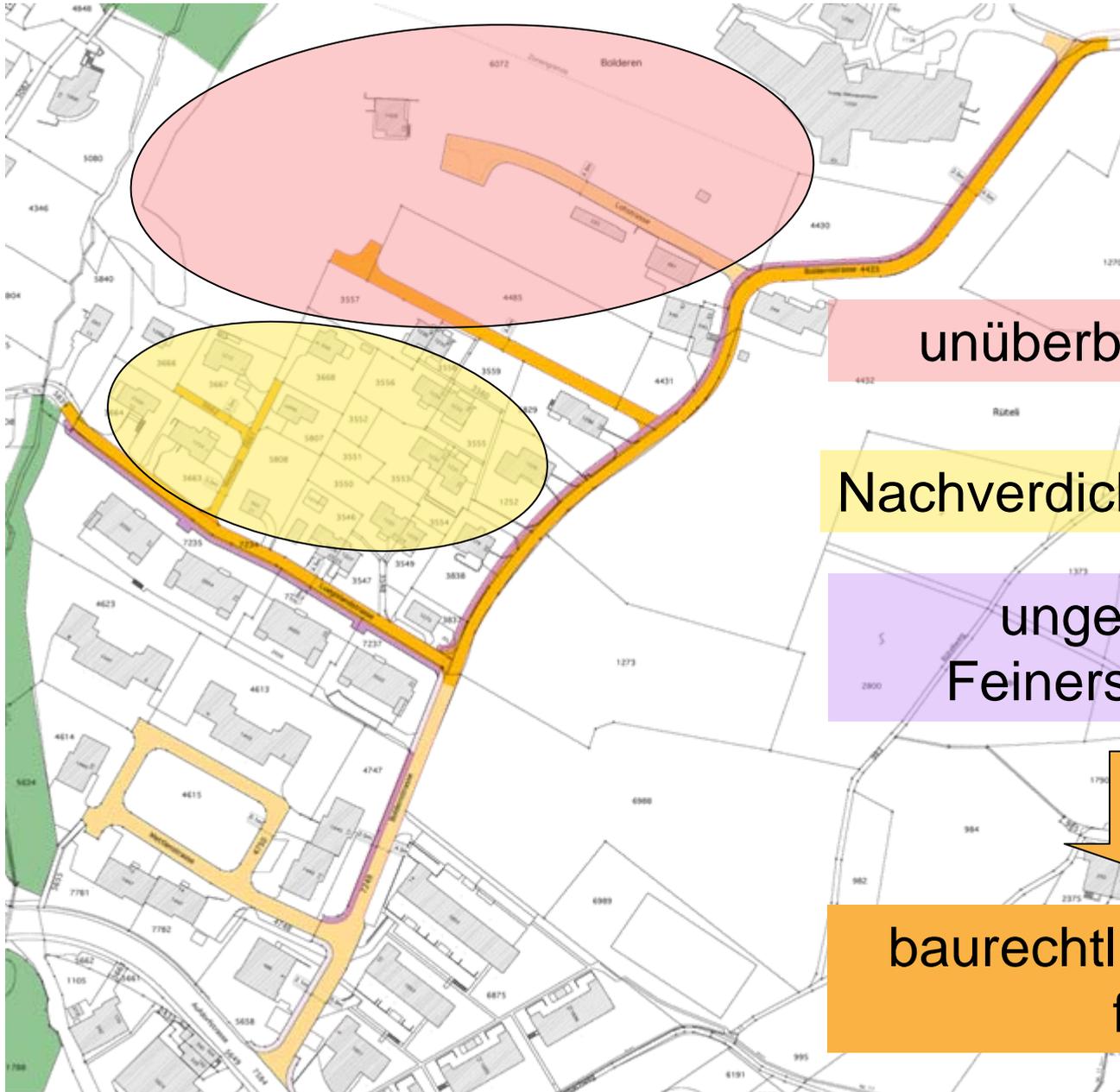
Agenda Orientierungsversammlung

1. Begrüssung und Ausgangslage
(Werner Zollinger, Gemeinderat)
2. Warum ein Quartierplanverfahren?
(Peter Suhner, Leiter Bauamt)
3. Inhalt und Ablauf des Quartierplanverfahrens
(Peter Suhner, Leiter Bauamt)
4. Untersuchte Beizugsgebiete und Sachprobleme
(Peter Suhner, Leiter Bauamt)
5. Fragen
6. Weiteres Vorgehen
(Werner Zollinger, Gemeinderat)

Bisherige Ereignisse

- 2008, Mai / Juni
Beschluss Versammlung des Trägervereins Boldern für neue Bauten und Infoveranstaltung für Anwohner
- 2008, Oktober
Einleitungsgesuch für QP durch Trägerverein Boldern
- 2009, März
Erschliessungsstudie / Entscheidungsgrundlage
Perimeter-Beizugsgebiet
- 2009, Mai
Verfahrenseinleitung durch Gemeinderat
- 2009, Juli
Orientierungsversammlung

Warum ein Quartierplan?



unüberbaute Fläche

Nachverdichtungspotential

ungenügende
Feinerschliessung

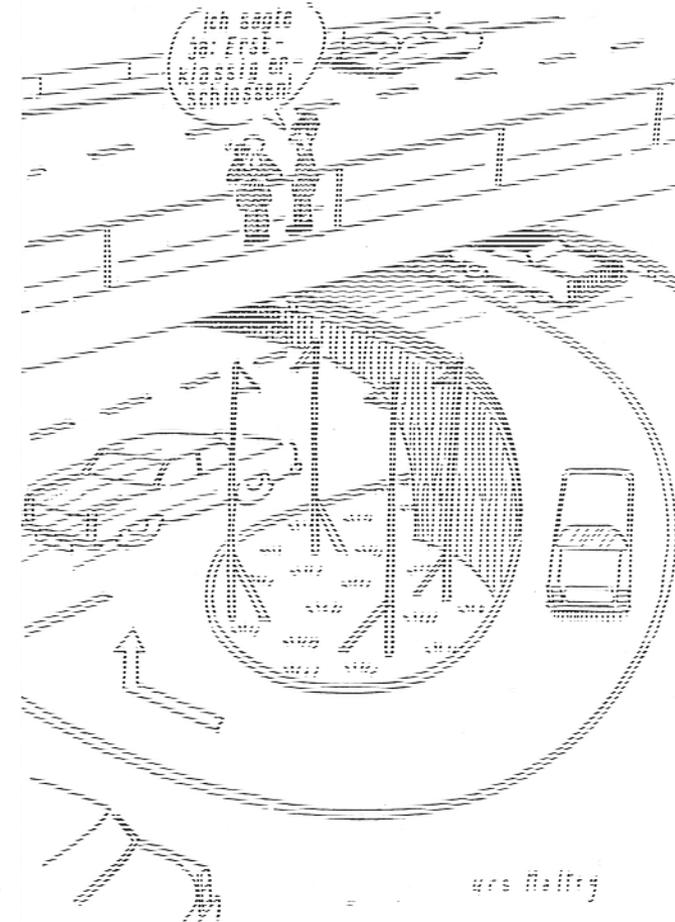
baurechtliche Baureife
fehlt

Ziele des Quartierplans

Herstellung der Baureife für sämtliche Grundstücke

Kernaufgaben;

- Zweckmässige Landeinteilung
- Ortsbildgerechte Erschliessung mit Strassen und Wegen
- Ergänzung der Werkleitungen
- Regelung der Kostenverteilung
- Ordnung der Rechtsverhältnisse



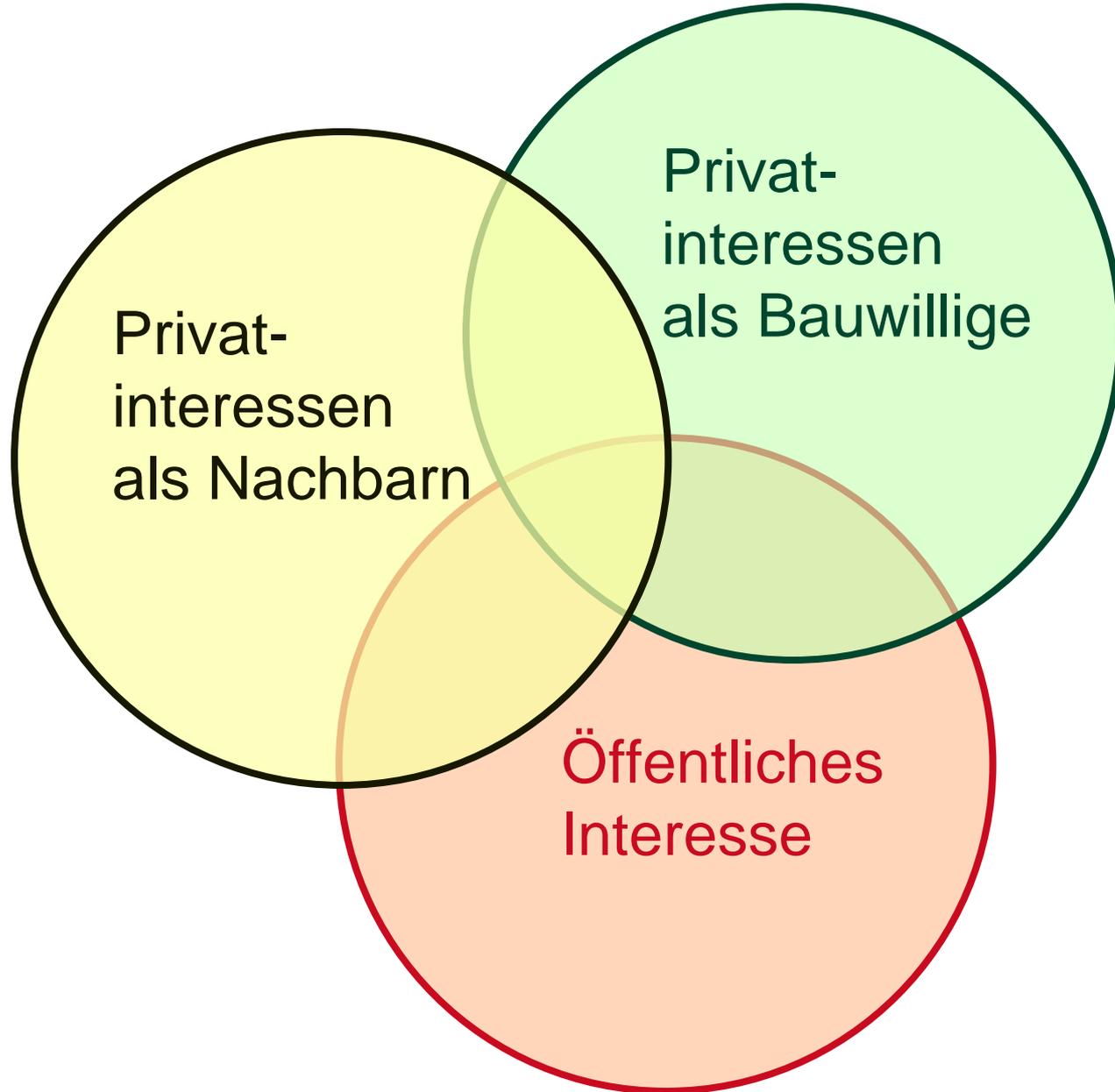
Was ist ein Quartierplan?

Planungsverfahren zur Sicherstellung der Baureife für sämtliche Grundstücke innerhalb des festgelegten Perimeters (Pläne, Bericht, Tabellen usw.)

Rechtsgrundlagen:

- Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG)
(§§ 123 - 177 PBG (Verfahren, Planungsgrundsätze, Kostenverteilung, Vollzug, Abrechnung etc,))
- Quartierplanverordnung (QPV)
(Abgrenzung Quartierplanperimeter, Verahrendetails etc.)
- Weitere kantonale und kommunale Gesetze und Verordnungen
(Zugangsnormalien, Verkehrssicherheitsverordnung, Bauordnung, GEP, GWP usw.)

Spannungsfeld QP



Der Quartierplan

Einleitung, Aufstellung, Vollzug §§123-177 PBG

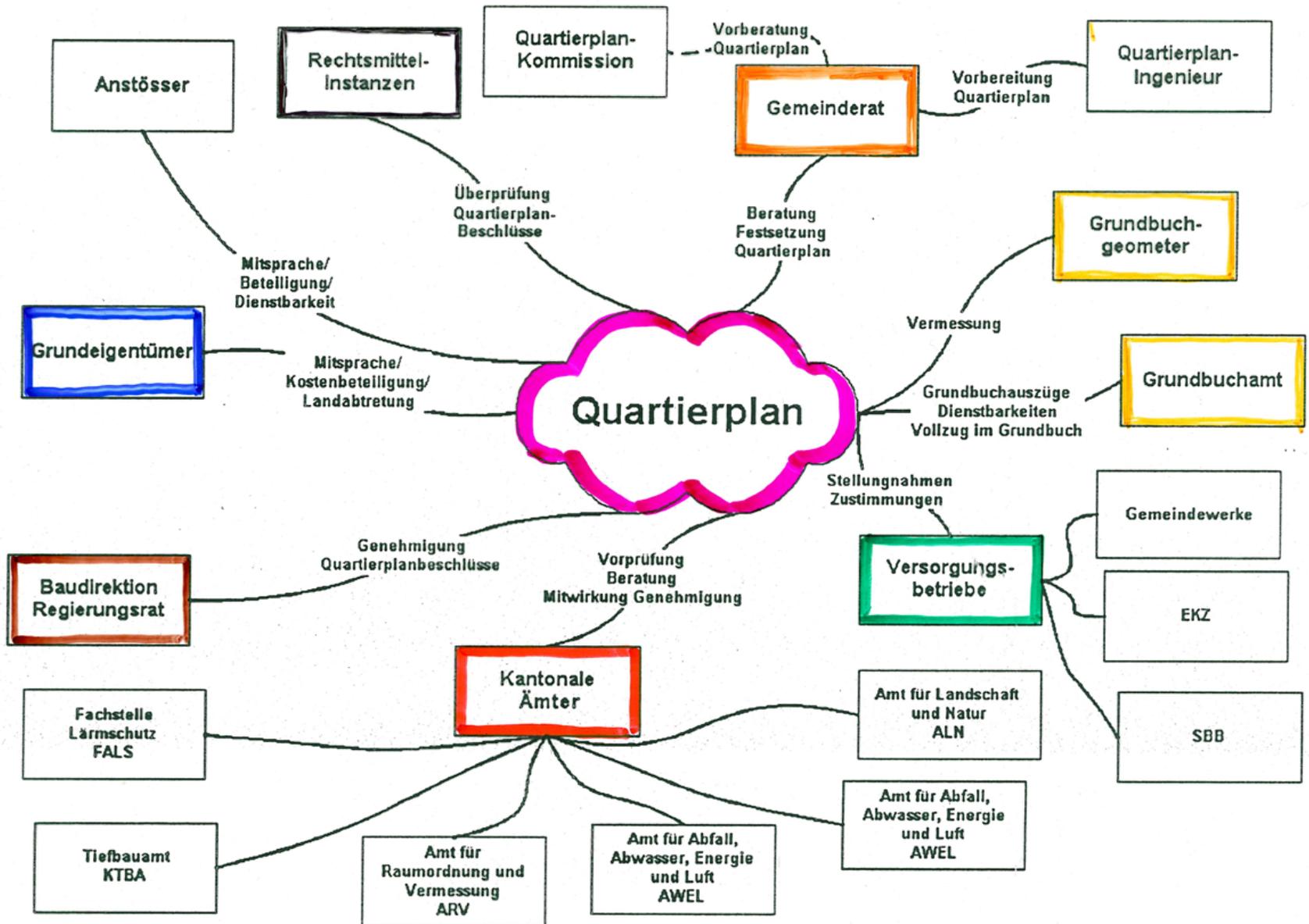
			Bau der Erschliessungsanlagen
Vollzug			Entschädigung und Vergütung innert 60 Tagen zu entrichten Entschädigungen und Vergütungen mit Zustellung der Mutationsakten fällig, spätestens jedoch 3 Monate nach der Genehmigung des Quartierplanes grundbuchlicher Vollzug
Genehmigung RR			
	60		Genehmigungsverfahren
Festsetzung GR	30		Auflage beschränkte Rechtsmittel
gleichzeitig / vorher Festsetzung von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplan	120		Entwurf bereinigen und Anstände beseitigen (Genauigkeitsanforderungen entsprechend den Mutationsakten)
2. Quartierplanversammlung			beschränkte mündliche Begehren
270	30		Bereinigung schriftlicher Begehren
	30		Auflage schriftliche Begehren
	180		Bereinigung der Einwendungen und Überarbeitung des Entwurfes
	30		nachreichen schriftlicher Begehren
1. Quartierplanversammlung			Wünsche und Anregungen, priv. Gestaltungsplan
Genehmigung BD Einleitung			Auflage <ul style="list-style-type: none"> • Einladung der betroffenen Grundeigentümer • Ausarbeitung des Quartierplanentwurfes • Rechtsmittelverfahren gegen Zwischenentscheide • Wahl der Bewertungsmethode GR nach §25 QPV
			Genehmigungsverfahren
Einleitungsbeschluss GR	30		Auflage beschränkte Rechtsmittel Ansetzung Fristen

Verfahrensablauf

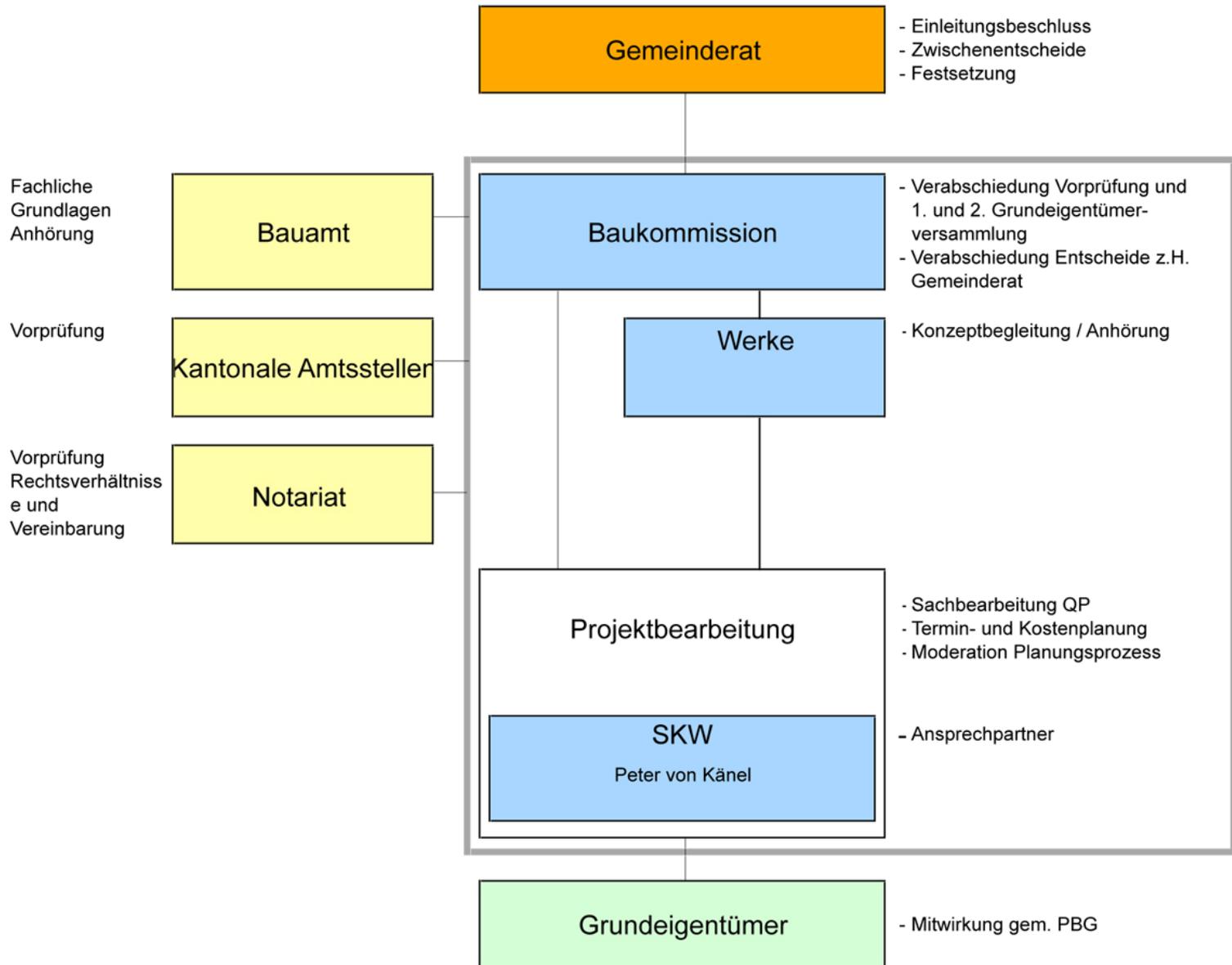
Verfahrensablauf

§§ 123 - 177 PBG

QP Beteiligte



QP - Organisation



Inhalte des Quartierplans

- Grundeigentümer- und Adressverzeichnis
- Alter Bestand
 - > Verhältnisse vor QP-Bearbeitung
- Verkehrserschliessung
- Neuer Bestand
 - > Massnahmen QP, Zustand künftig
- Anspruchsberechnung / Neuzuteilungstabelle
- Bau- und Niveaulinien
- Werkleitungen
- Kostenverleger und Geldausgleich
- Ordnung der Rechtsverhältnisse
- Technischer Bericht

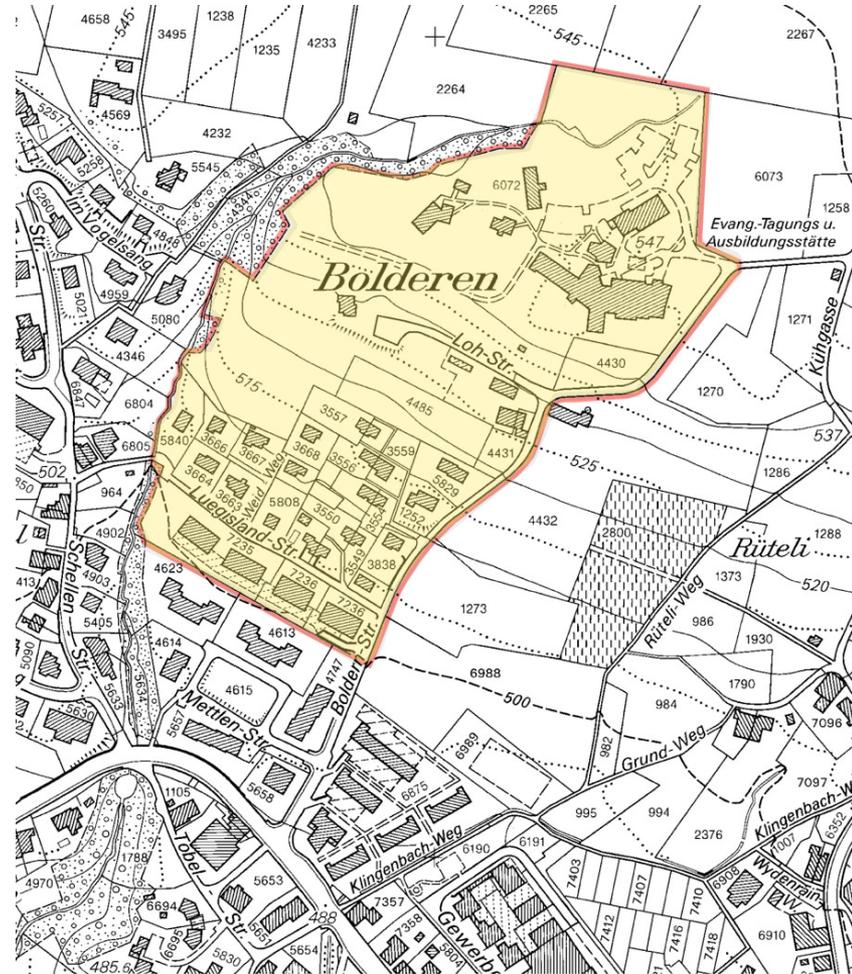
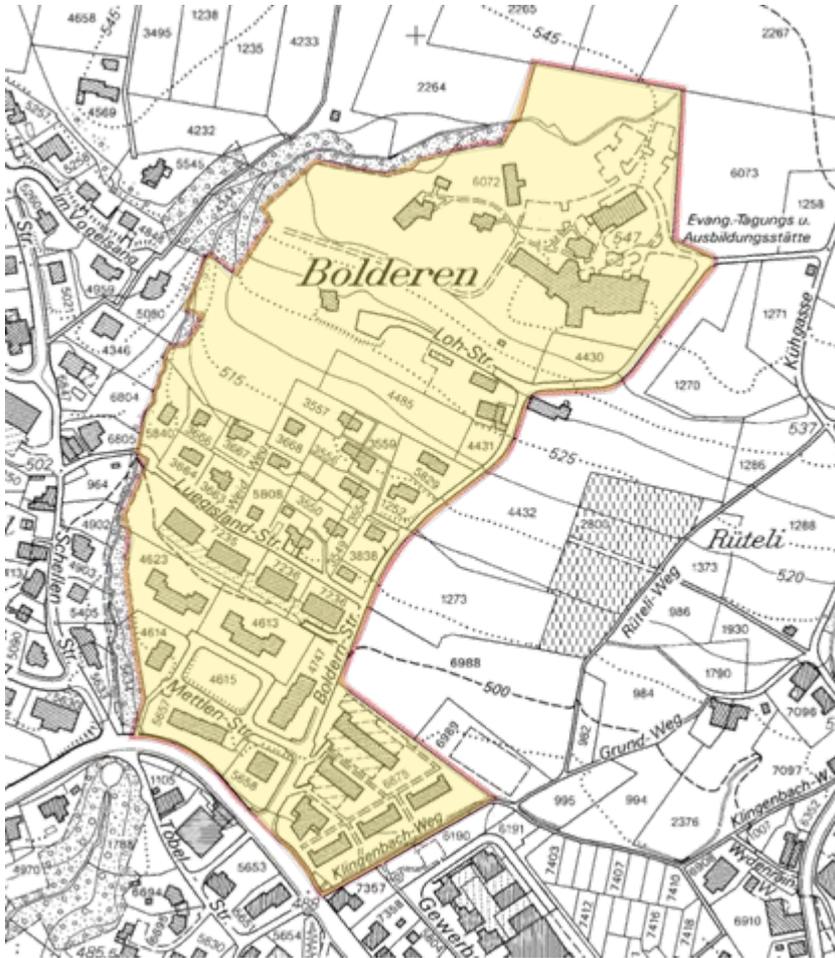
Grundsätze für Quartierplanabgrenzung

Folgende Begrenzungen sind gemäss §§ 2 - 5 QPV zulässig:

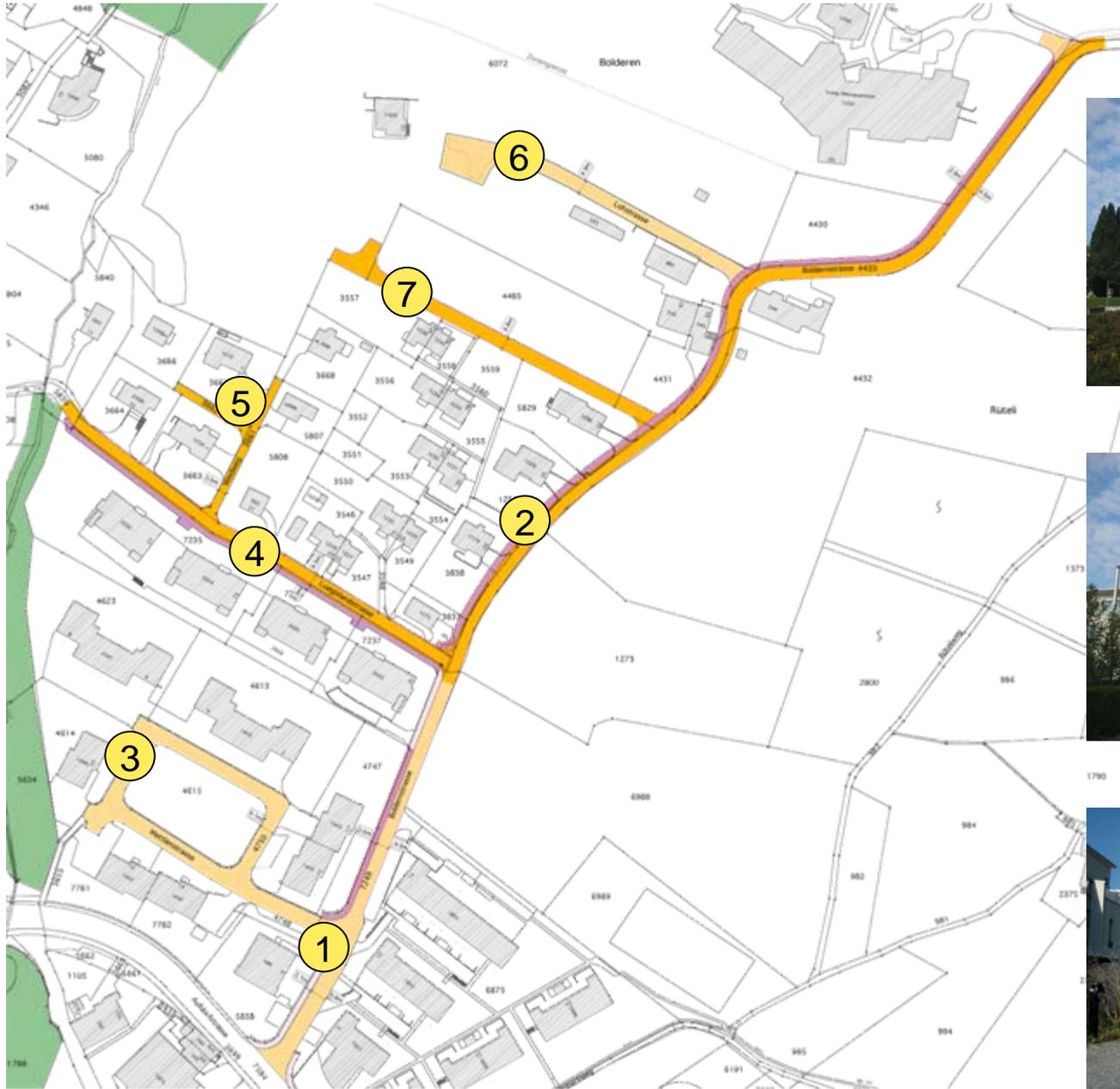
- Strassen + Fusswege gemäss Verkehrsrichtplan
- Öffentliche Gewässer
- Wald
- Übrige Begrenzungen
 - Bahnlinien
 - Bauzonengrenzen
 - Grundstücksgrenzen, sofern Grenzen beständig
 - Baulinien

Untersuchte Bezugsgebiete

Grundsätze §§ 2 - 5 QPV



Sachprobleme - Erschliessungsdefizite





Probleme - 1. Boldernstrasse Süd

- Wohneinheiten: ca. 69, Gegenverkehr

<input type="checkbox"/>	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	4.50 m	4.50 m - 5.00 m
Kehrplatz	-	Nicht erforderlich
Bankett	-	1 x 0.30 m
Trottoir	Markierung (1.50 m), gebaut (2.00m)	Erforderlich: 2.00 m
Breite inkl. Bankett und Trottoir	6.00 m - 6.50 m	6.80 m - 7.30 m



Probleme - 2. Boldernstrasse Nord

- Wohneinheiten: ca. 69, Gegenverkehr

	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	2.85 m - 6.15 m	4.50 m - 5.00 m
Kehrplatz	vorhanden (Einlenker Bildungszentrum)	erforderlich
Bankett	-	1 x 0.30 m
Trottoir	-	Erforderlich: 2.00 m
Breite inkl. Bankett und Trottoir	2.85 m - 6.15 m	6.80 m - 7.30 m

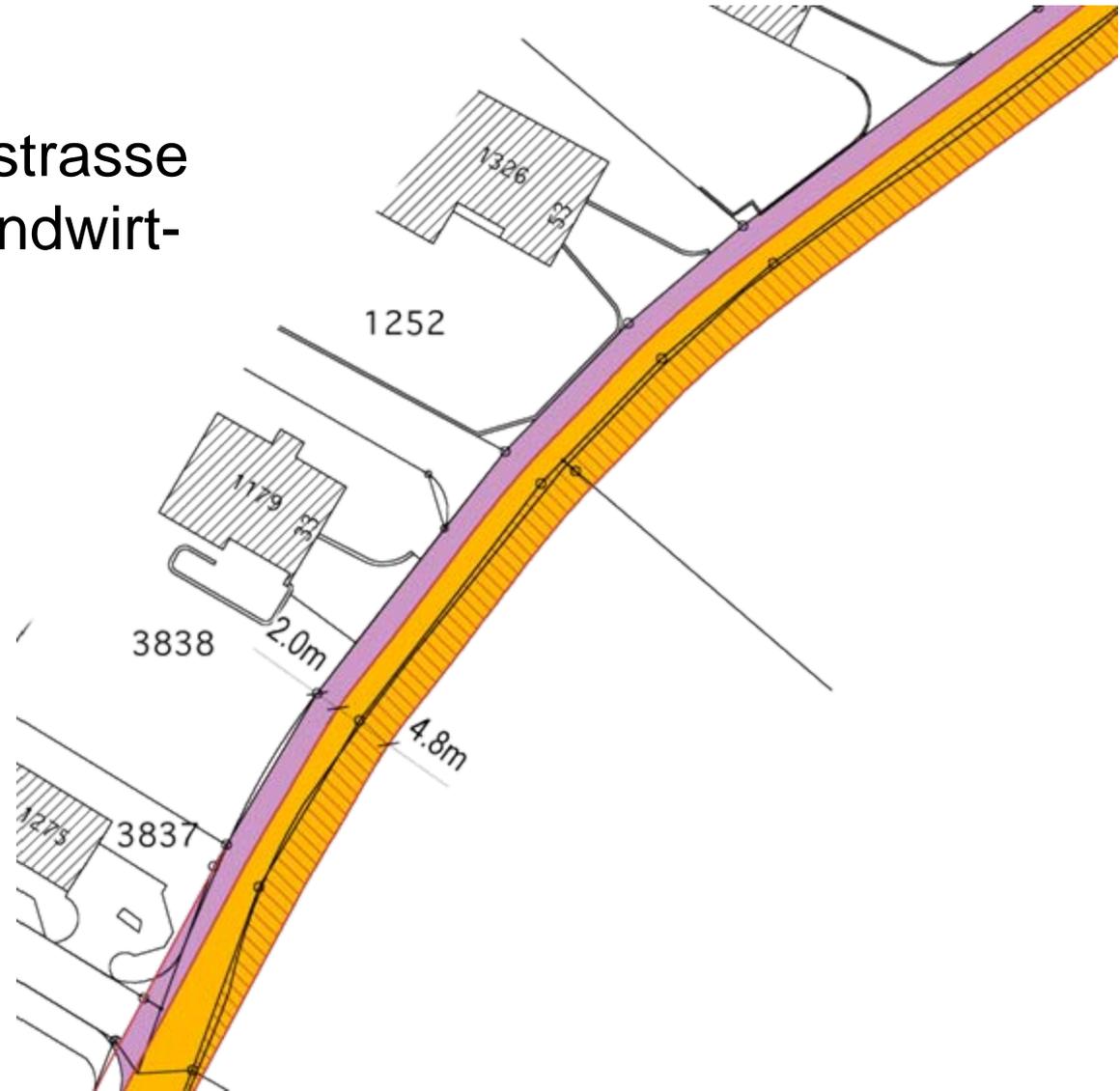
Probleme - 2. Boldernstrasse Nord

- Variante 1
Ausbau Boldernstrasse
auf Seite des QP-
Gebietes



Probleme - 2. Boldernstrasse Nord

- Variante 2
Ausbau Boldernstrasse
auf Seite des Landwirtschaftsgebietes



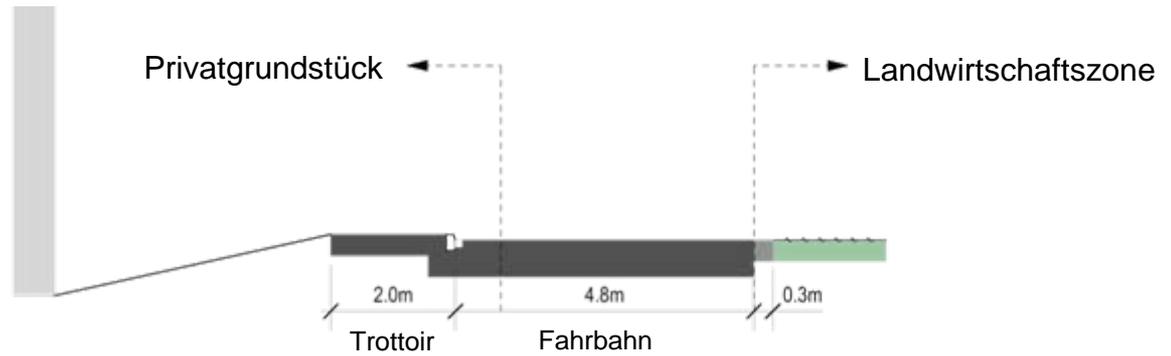
Probleme - 2. Boldernstrasse Nord

- Variante 3
Ausbau Boldernstrasse
mit punktuellen
Einengungen

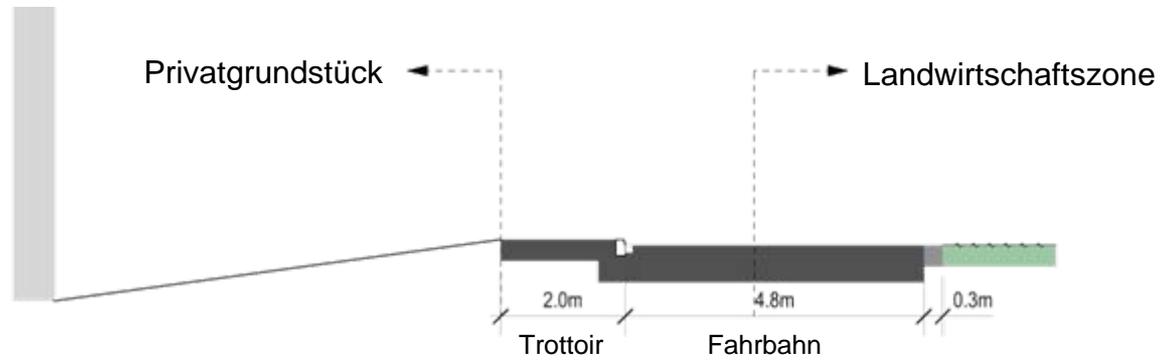


Probleme - 2. Boldernstrasse Nord

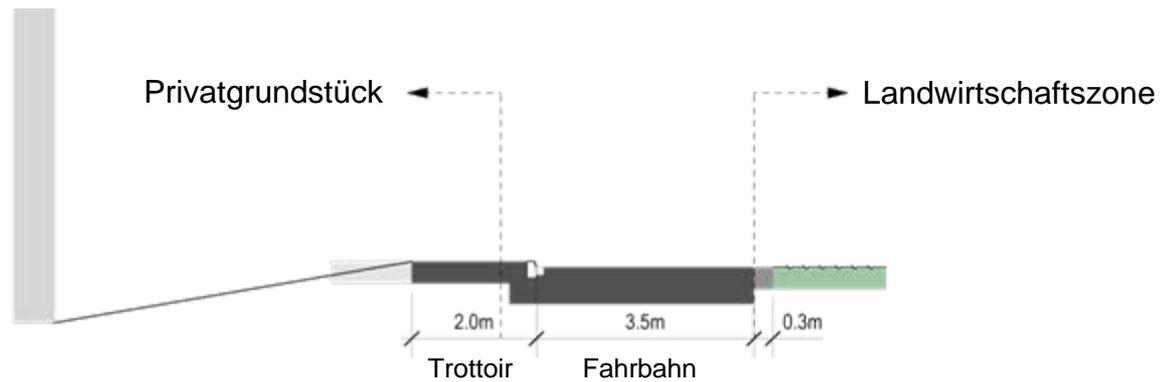
Variante 1
Privatgrundstücke



Variante 2
Landwirtschaftszone



Variante 3
Einengungen





Probleme - 3. Mettlenstrasse

- Wohneinheiten: ca. 53, Einbahnverkehr

	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	5.15 m - 5.65 m	4.50 m - 5.00 m
Kehrplatz	-	nicht erforderlich
Bankett	-	2 x 0.30 m
Trottoir	-	nicht erforderlich (Einbahnregime)
Breite inkl. Bankett und Trottoir	5.15 m - 5.65 m	5.10 m - 5.60 m



Probleme - 4. Luegislandstrasse

- Wohneinheiten: ca. 30, Gegenverkehr

	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	4.00 m	4.00 m - 4.75 m
Kehrplatz	-	nicht erforderlich
Bankett	-	2 x 0.30 m
Trottoir	einseitig 2.50 m	nicht erforderlich
Breite inkl. Bankett und Trottoir	6.50 m	4.60 m - 5.35 m



Probleme - 5. Weidweg

- Wohneinheiten: ca. 7, Gegenverkehr

	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	3.00 m	3.00 m - 3.50 m
Kehrplatz	im Verzweigebereich	erforderlich
Bankett	-	2 x 0.30 m
Trottoir	-	nicht erforderlich
Breite inkl. Bankett und Trottoir	3.00 m	3.60 m - 4.10 m

Probleme - 6. Lohstrasse

- Wohneinheiten: ca. 37, Gegenverkehr , Privatstrasse

	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	5.00 m	4.00 m - 4.75 m
Kehrplatz	am Ende	erforderlich
Bankett	-	2 x 0.30 m
Trottoir	-	nicht erforderlich
Breite inkl. Bankett und Trottoir	5.00 m	4.60 m - 5.35 m

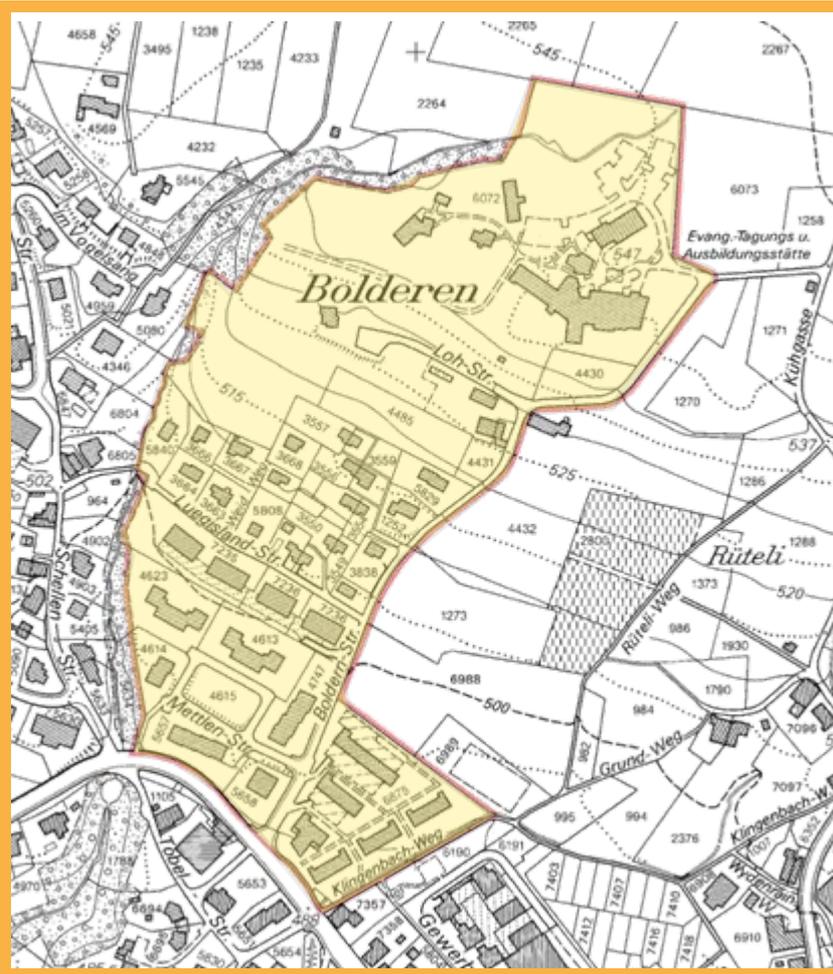
Probleme - 7. neue Zufahrt

- Wohneinheiten: ca. 20, Gegenverkehr

	Ist	Soll
Fahrbahnbreite	-	4.00 m - 4.75 m
Kehrplatz	-	erforderlich
Bankett	-	2 x 0.30 m
Trottoir	-	nicht erforderlich
Breite inkl. Bankett und Trottoir	-	4.60 m - 5.35 m

Massgebendes Beizugsgebiete

Norden: Zonengrenze
Osten: Boldernstrasse
Süden: Aufdorfstrasse
Westen: Wald, Bach, Zonengrenze



Nur mit diesem Beizugsgebiet besteht ein genügender Planungsspielraum zur Lösung der Sachprobleme

Beschränktes Rechtsmittelverfahren

Voraussetzungen für das Verfahren sind:

- Gebiet liegt innerhalb der Bauzone
- Gebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des generellen Entwässerungsplanes (GEP)
- Gesuch eines Grundeigentümers zur Durchführung liegt vor oder die Durchführung ist aufgrund der baulichen Entwicklung und des Erschliessungsplanes wünschbar

Mit einem Rekurs kann nur geltend gemacht werden, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlen (§ 148 PBG)

Ihre Fragen interessieren uns sehr

Jetzt sind Sie am Zug

Bitte bei Wortmeldungen
Ihren Namen nennen.

Merci!



Wie geht es weiter?

- Orientierungsversammlung vom 6. Juni 2009
- **Zustellung Einleitungsbeschluss (Einschreiben)**
- Rekursmöglichkeit durch Grundeigentümer
- Verfügung Baudirektion
- Zwischenentscheide durch Gemeinderat
- Rekursmöglichkeit durch Grundeigentümer
- Ausarbeiten 1. QP-Entwurf
- Vorprüfung ARV
- 1. Grundeigentümerversammlung



Kommen Sie gut nach Hause und bis bald!