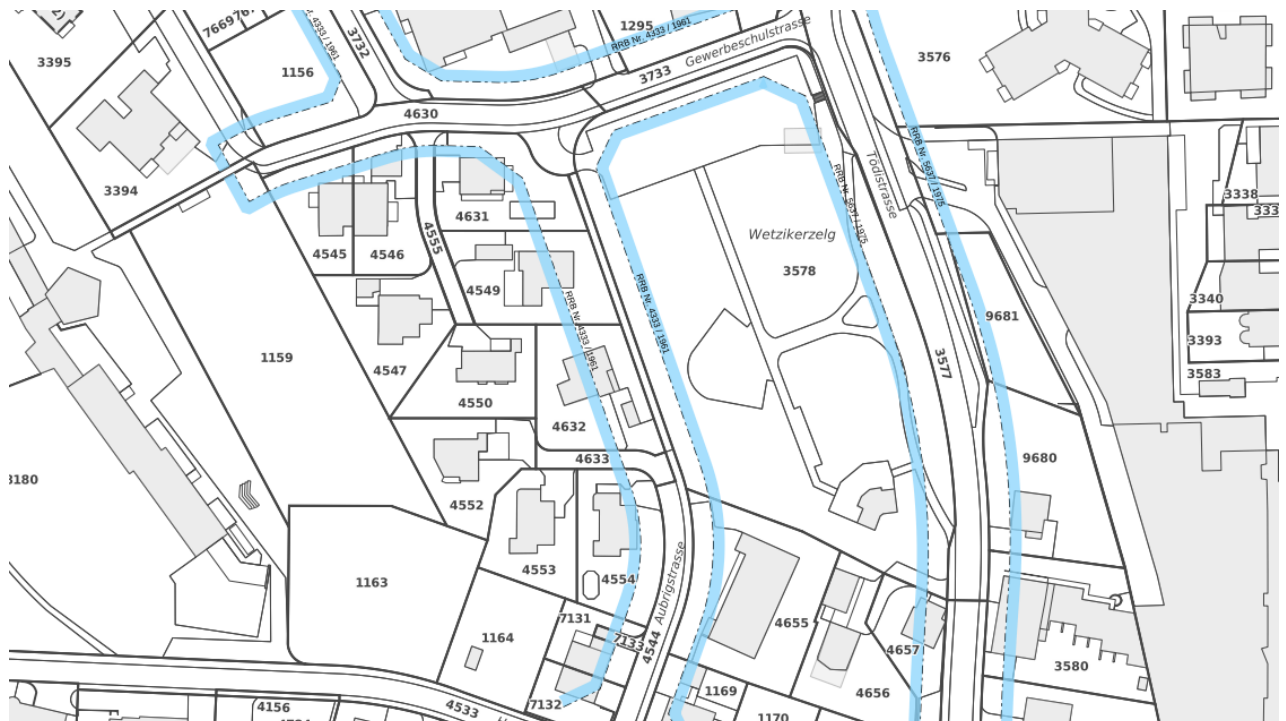


Baulinienrevision Aubrigstrasse

Erläuterungsbericht



Wetzikon, 14. November 2023 / wz.1009 / Gul



Gossweiler Ingenieure AG
Bahnhofstrasse 73
8620 Wetzikon
Telefon 044 931 03 00
www.gossweiler.com



member of
suisse.ing

Auftraggeberin
 Bearbeitung
 Version
 Versionsverlauf

Stadt Wetzikon
 Gossweiler Ingenieure AG
 3.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	30.09.2022	Gul	1. Entwurf
1.0	11.11.2022	Gul	Fassung für Vorprüfung
1.0	20.01.2023	Gul	Fassung für 2. Vorprüfung
2.0	22.05.2023	Gul	Fassung für Festsetzung und Genehmigung
3.0	14.11.2023	Gul	Überarbeitete Fassung
4.0	24.11.2023	Gul/Hun	Fassung für 2. Festsetzung und Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	6
2.1	Impressionen vor Ort	6
2.2	Übergeordnete Richtplanung	7
2.2.1	Kantonaler Richtplan	7
2.2.2	Regionaler Richtplan	7
2.3	Kommunale Richtplanung	8
2.4	Nutzungspläne / Abstände	9
2.5	Quartierplan Guldisloo	11
2.6	Heutiger Strassenausbau	12
2.7	Werkleitungen	13
3	Zwecke der Baulinienrevision und Beurteilung	14
4	Verfahren	15
5	Technische Erläuterungen	16
5.1	Verzeichnis der betroffenen Grundeigentümerschaften	18
6	Anhang	19

1 Ausgangslage

Anspruch auf die Überprüfung der Baulinien gemäss § 110 a. PBG	Gemäss § 110 a. Planungs- und Baugesetz (PBG) haben Eigentümerschaften von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, Anspruch auf deren Überprüfung, wenn die Richtplanung den durch die Baulinien gesicherten Ausbau nicht mehr vorsieht.
Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961	<p>Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961 entlang der Aubrigstrasse wurde am 1. Februar 1961 im Zusammenhang mit dem (altrechtlichen) Quartierplan Guldisloo festgesetzt. Die Genehmigung erfolgte durch den Regierungsrat am 7. Dezember 1961.</p> <p>Abweichend zum Quartierplan Guldisloo wurden die beiden Stichstrassen Kat.-Nrn. 4633 und 4555 realisiert. Im Rahmen dieser Vorlage wird überprüft, ob die beiden Stichstrassen die Vorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) für eine hinreichende Erschliessung sicherstellen und ein weiterer Ausbau (des Fussweges gemäss Quartierplan) nicht notwendig ist. Dadurch wird geprüft, ob die Verkehrsbaulinie an der Aubrigstrasse obsolet ist.</p>
Niveaulinie der Aubrigstrasse	Mit der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961 wurde eine Niveaulinie längs den Quartierstrassen A-B-C (Gewerbeschulstrasse-Aubrigstrasse) festgesetzt. Genehmigt wurde diese am 1. Februar 1961 durch den Gemeinderat und am 7. Dezember 1961 durch den Regierungsrat.
Verfahren	<p>Grundsätzlich sind Bau- und Niveaulinien mit dem gleichen Verfahren zu revidieren, wie sie entstanden sind. Das heisst, in einem Quartierplanverfahren entstandene Bau- und Niveaulinien sind mit einer Teilrevision des Quartierplans zu revidieren.</p> <p>Untergeordneten Revisionen (im Sinne von blossen Bereinigungen) können ausnahmsweise nach § 96 ff. i.V.m. §108 PBG abgewickelt werden. Eine Revision kann als untergeordnet betrachtet werden, wenn die Baulinien keine erkennbare Funktion mehr erfüllen oder vorgehende Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) widersprechen und konkrete geplante Bauvorhaben (zeitliche Dringlichkeit) entgegenstehen. Zudem muss die Vorlage sich auf wenige Strassenzüge reduzieren, keine Wirkung auf Dritte (von der Revision nicht betroffene Grundstücke) haben und einer blossen Bereinigung entsprechen. In diesen Fällen kann die Vorlage nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG abgewickelt werden.</p>
Anlass und Zweck	Anlass zur Festsetzung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961 war der von den Grundeigentümerschaften und vom damaligen Gemeinderat (Exekutive) festgesetzte Quartierplan Guldisloo respektive die darin projektierte neue Quartiersstrasse (Aubrigstrasse). Die Aubrigstrasse verbindet die Hans-Georg-Nägeli-Strasse mit der Gewerbeschulstrasse. Der südliche Abschnitt der Aubrigstrasse ist für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgebaut und der nördliche Abschnitt dient als Fussweg.
Heutige Situation	<p>Folgend soll geprüft werden, in welchen Abschnitten die Beibehaltung der Verkehrsbaulinie zweckmässig ist und wo eine Aufhebung möglich ist.</p> <p>Die Bebauung auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1169, 4549, 4631, 4632 und 7132 widersprechen der heutigen rechtsgültigen Verkehrsbaulinie. Bei einem Ersatzneubau müssen die Gebäude entsprechend der Verkehrsbaulinie zurückver-</p>

setzt werden. Dies ist sinnvoll, wenn ein Ausbaubedarf der Strasse besteht und somit die Verkehrsbaulinie heute noch einen Zweck erfüllt. Ist aber kein Ausbaubedarf entlang der Strasse / des Fussweges vorhanden, kann die Verkehrsbaulinie entsprechend revidiert werden.

Legende

— Gemeindebaulinie rechtskräftig

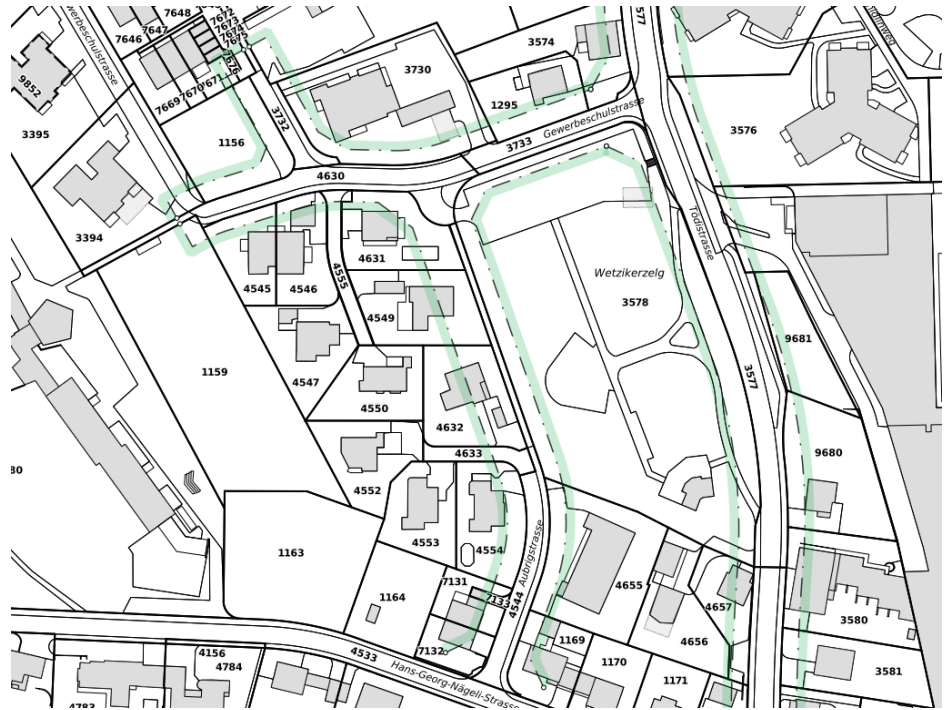


Abbildung 1 Ausschnitt Verkehrsbaulinien in Wetzikon, Auszug maps.zh.ch



Abbildung 2 Ausschnitt Niveaulinie entlang Gewerbeschul- und Aubrigstrasse (Genehmigt 1961)

2 Grundlagen

2.1 Impressionen vor Ort

Bei einer Begehung vor Ort wurde die Situation aufgenommen und entsprechen mit Fotos dokumentiert. Nachfolgend einige Impressionen.



Abbildung 3 Aubrigstrasse, Privatparkplätze



Abbildung 4 Aubrigstrasse, Ende der Stichstrasse



Abbildung 5 Containerstandort Aubrigstrasse












Abbildung 6 Aubrigstrasse, Fussweg mit dem angrenzenden Spielplatz Jörg-Schneider-Park

2.2 Übergeordnete Richtplanung

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde mit dem Beschluss des Kantonsrates am 6. Februar 2023 festgesetzt. Im Bereich der Aubrigstrasse sind keine Festlegungen im Teil Verkehr eingetragen. Das Quartier entlang der Aubrigstrasse gehört dem Zentrumsgebiet an. In der Nähe befindet sich ein Berufsbildungsstandort (bestehend).

- Legende
-  Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
 -  Ausbau Bahnlinie (geplant)
 -  Hauptverkehrsstrasse
 -  Hauptverkehrsstrasse (geplant)
 -  Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
 -  Zentrumsgebiet
 -  Gesundheit (geplant)
A -> Akutversorgung mit Notfallstation
 -  Bildung und Forschung
B -> Berufsbildung
 -  Bildung und Forschung (geplant)
B -> Berufsbildung (geplant)

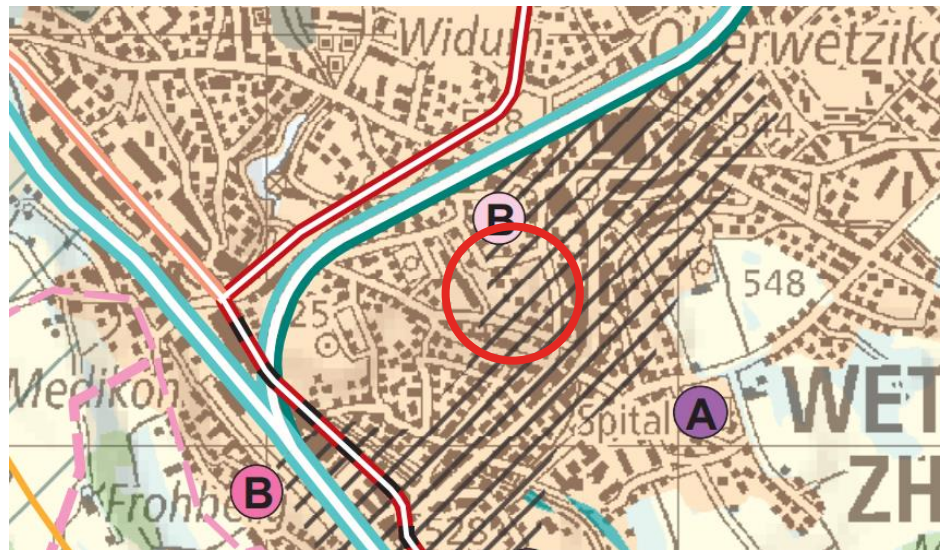


Abbildung 7 Kantonaler Richtplan Verkehr (August 2022)

2.2.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan vom Oberland wurde mit dem Beschluss RRB Nr. 939/2022 des Regierungsrats festgesetzt. Im Richtplan sind entlang der Aubrigstrasse keine Festlegungen eingetragen.

- Legende
-  Hochleistungsstrasse (kantonal, geplant)
 -  Hochleistungsstrasse (kantonal, bestehend)
 -  Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz (regional, geplant)
 -  Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz (regional, geplant)
 -  Ausbau Bahnlinie (kantonal, geplant)
 -  Fuss-/Wanderweg (regional geplant)
 -  Fuss-/Wanderweg (regional)
 -  Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag (regional)
 -  Radweg (regional, geplant)
 -  Radweg (regional)



Abbildung 8 Regionaler Richtplan Verkehr (Juni 2022)

2.3 Kommunale Richtplanung

Die Verkehrsrichtpläne wurden durch die Gemeindeversammlung der Stadt Wetzikon am 13. November 2012 und am 17. Dezember 2012 festgesetzt. Seit dem 17. September 2013 sind die Richtpläne rechtskräftig.

Die Aubrigstrasse liegt im Siedlungsgebiet. Entlang der Hans-Georg-Nägeli-Strasse liegt eine Quartiersammelstrasse (nutzungsorientiert). Nördlich des Jörg-Schneider-Parks liegt eine Parkierungsanlage. Ansonsten gibt es bei der Aubrigstrasse keine weiteren Festlegungen im Verkehrsrichtplan I.

Verkehrsrichtplan I
(Motorisierter Individualverkehr,
Öffentlicher Verkehr)

- Legende
- Kantonales Siedlungsgebiet
 - Quartiersammelstrasse nutzungsorientiert
 - Hauptverkehrsstrasse / regionale Verbindungsstrasse
 - Regionale Verbindungsstrasse bei Ersatz Abklassierung zu Hauptsammelstrasse
 - Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
 - Buslinie mit Haltestelle, nur Information
 - Lineare Verkehrsberuhigung (Aufwertung Strassenraum) (geplant)
 - Parkierung im öffentlichen Interesse
 - Punktuelle Verkehrsberuhigung (Koexistenz + Aufenthaltsqualität) (geplant)
 - Zentrumsgebiet

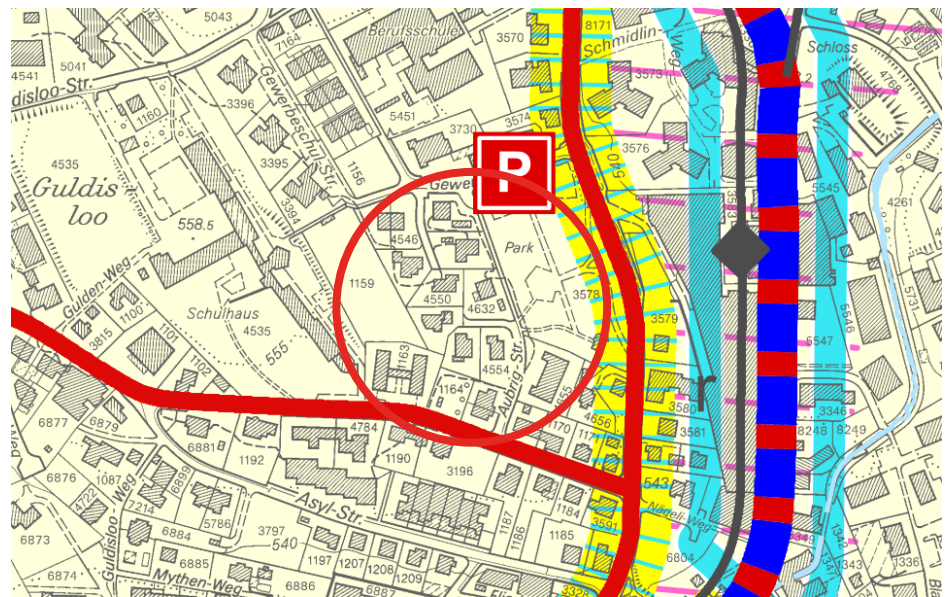


Abbildung 9 Kommunaler Richtplan Wetzikon, Verkehrsplan I (September 2013)

Verkehrsplan II
(Langsamverkehr)

Entlang der Aubrigstrasse sind keine Festlegungen im Verkehrsrichtplan II eingetragen. Angrenzend sind eine Parkanlage und ein Spielplatz vorhanden. Über die Gewerbeschulstrasse führt ein bestehender Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag.

- Legende
- Radweg
 - Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
 - Fuss- und Wanderweg (geplant)
 - Quartiersammelstrasse nutzungsorientiert
 - Regionale Verbindungsstrasse bei Ersatz Abklassierung zu Hauptsammelstrasse.
 - Bushaltestelle
 - Naturnahe Wegachsen
 - Parkanlage / Spielplatz
 - Berufsschule
 - Kindergarten / Grundstufe
 - Primarschule

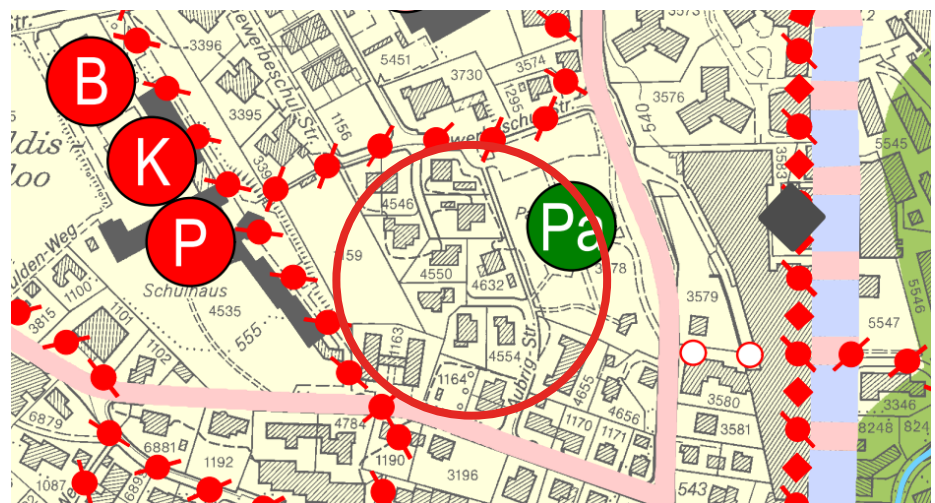


Abbildung 10 Kommunaler Richtplan, Verkehrsplan II (September 2013)

Entlang der Aubrigstrasse sind keine Einträge in den Richtplänen vorhanden. Es ist kein Ausbaubedarf angezeigt. Einer Aufhebung der Verkehrsbaulinie steht aufgrund der übergeordneten und kommunalen Richtplanung nichts entgegen.

2.4 Nutzungspläne / Abstände

Die BZO wurde vom Grossen Gemeinderat am 15. Dezember 2014 und am 18. Dezember 2014 festgesetzt. Genehmigt wurde die Vorlage von der Baudirektion am 21. Juli 2015 mit Beschluss Nr. 0336/15.

Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961

Die Verkehrsbaulinie an der Aubrigstrasse liegt auf den Parzellen Kat.-Nrn. 7131, 7132, 7133, 4554, 4633, 4632, 4549, 4631, 3578, 4655 und 1169. Die Verkehrsbaulinie liegt in der Wohnzone 1.6 (W1.6), Zone für öffentliche Bauten (OeB) und in der Erholungszone B/C (EB/C).

Legende

- Wohnzone 1.6 (W1.6)
- Wohnzone 2.4 (W2.4)
- Zentrumszone A (ZA)
- Zone für öffentliche Bauten (OeB)
- Erholungszone Spielplatz und Parkanlagen (EB/C)

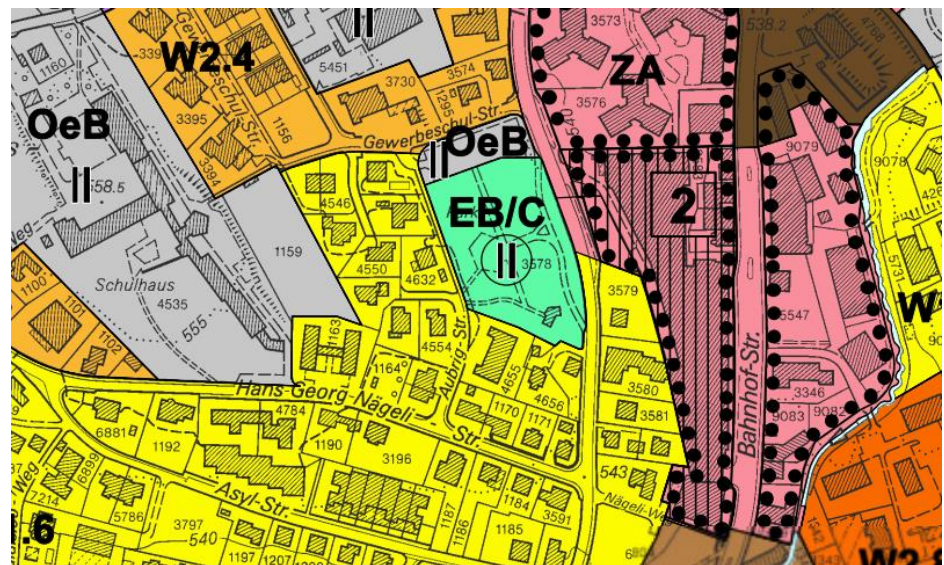


Abbildung 11 Zonenplan Stadt Wetzikon (August 2015)

Grundabstände

Der Grundabstand ist im Art. 8 BZO für die **W1.6** definiert. Der kleine Grundabstand beträgt mindestens 5.00 m und der grosse Grundabstand mindestens 8.00 m. Gemäss Art. 40 BZO gilt der grosse Grundabstand gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Bei der **OeB** gelten gemäss Art. 28 BZO die kantonalrechtlichen Massvorschriften nach PBG. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

Bei der **EB/C** ist im Art. 29 BZO kein Grundabstand innerhalb der Zone definiert, jedoch gelten auch hier gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, deren Grundabstände jener Zone.

Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Bei Fehlen von Verkehrsbaulinien wäre in der W1.6 an der Aubrigstrasse, der Strassen- und Wegabstand gemäss § 265 PBG einzuhalten. Bei schmalen Wegen, wie hier entlang des Fussweges, gilt gemäss Entscheid BEZ 2006 Nr. 7 nicht der Wegabstand, sondern der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Wegrand. In diesem Fall ist beim Fussweg das Einhalten des Wegabstands von 3.50 m ausreichend, da der Grundabstand von 5.00 m (bis zum gegenüberliegenden Wegrand) mit dem Wegabstand vom 3.50 m und dem Fussweg von 2.00 m eingehalten ist.

Abstände allgemein

Der Grundabstand gilt gegenüber angrenzenden Nachbarsgrundstücken. Der Strassen- und Wegabstand gilt gegenüber angrenzenden Strassen. Somit ist beispielsweise beim Grundstück Kat.-Nr. 4632 der Strassen- und Wegabstand gegenüber der Aubrigstrasse (und nicht der grosse Grundabstand) relevant.

Gegenüber der Stichstrasse Aubrigstrasse (südlicher Abschnitt) gilt es im Detail zu klären, ob der Strassenabstand von 6.00 m oder einen Wegabstand von 3.50 m gilt (Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich mit Urteil vom 19. Januar 2023). Gegenüber dem Fussweg entlang des Jörg-Schneider-Parkes gilt ein Wegabstand von 3.50 m.

Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961 liegt in der Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten und in der Erholungszone. In der Zone EB/C ist die Verkehrsbaulinie nicht zweckmässig und in der Zone OeB nicht zwingend notwendig.

2.5 Quartierplan Guldisloo

Ausgangslage

Die Verkehrsbaulinie RRB 4333/1961 wurde am 1. Februar 1961 festgesetzt und am 7. Dezember 1961 vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 4333 genehmigt. Im Auszug des Protokolls des Regierungsrats wird das Quartierplangebiet Guldisloo erwähnt. Ausser einem am 23. März 1961 vom Gemeinderat unterschriebenen Plan des Projektes, sind jedoch keine Unterlagen eines Quartierplanes vorhanden.

Die Quartierplanunterlagen waren bei altrechtlichen Quartierplänen weniger umfangreich als heute, jedoch liegen für den Quartierplan Guldisloo verhältnismässig zu anderen altrechtlichen Quartierplänen wenig Unterlagen vor. Eine ordentliche Abwicklung einer Baulinienrevision innerhalb des Quartierplanverfahrens kann daher nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Plangrundlage

Die Bauten auf den Parzellen Kat.-Nrn. 4549, 4631 sowie 4632 beachten die Verkehrsbaulinie aus dem Quartierplan Guldisloo nicht und müssen bei einem Ersatzneubau zurückversetzt werden. Nach der Festsetzung des Quartierplans wurden die Parzellen Kat.-Nrn. 4549 und 4631 über eine Verlängerung der Gewerbeschulstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 4555) erschlossen. Die Parzelle Kat.-Nr. 4632 ist über einen Abzweiger der Aubrigstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 4633) erschlossen. Aufgrund dieses Sachverhalts wurde die projektierte Aubrigstrasse nur teilweise gemäss Quartierplan realisiert (Fussweg anstatt einer Strasse). Auf der nachfolgenden Abbildung ist der geplante Ausbau der Aubrigstrasse ersichtlich.

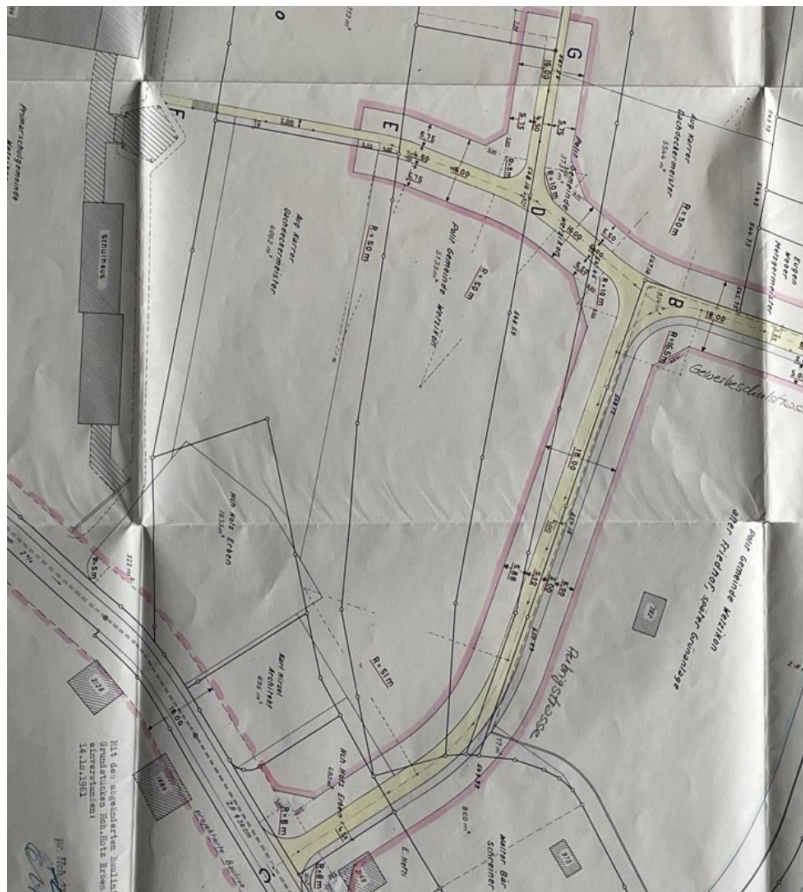


Abbildung 12 Auszug Quartierplan Guldisloo (Genehmigung 1961)

2.6 Heutiger Strassenausbau

VErV

Ein Grundstück gilt gemäss Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie § 236 PBG als erschlossen, wenn unter anderem für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht. Die VErV regelt die technischen Anforderungen an die Ausgestaltung der Strassen der Feinerschliessung als Zufahrten und wurde am 1. Juni 2020 in Kraft gesetzt.

Beurteilung nach VErV

Die bestehende Aubrigstrasse wurde im Rahmen des Quartierplanverfahrens im Jahr 1961 projektiert. Die realisierte Strasse weist eine Fahrbahnbreite von mindestens 5.00 m auf und verfügt einseitig über ein Trottoir von 2.00 m Breite. Die Fortsetzung bis zur Gewerbeschulstrasse, mit welcher das Quartierplangebiet grösstenteils hätte erschlossen werden sollen, kann aufgrund der bestehenden Bebauung, welche die Baulinie nicht beachtet, nicht mehr realisiert werden. Dieser Abschnitt wurde als ein Fussweg mit einer Breite von 2.00 m realisiert.

Die Aubrigstrasse erfüllt die Dimensionierung einer Zufahrtsstrasse 1 (Typ 3) gemäss VErV. Jedoch wäre ein Zufahrtsweg (Typ 3) für die Erschliessung bis zu 50 Wohneinheiten ausreichend für die Aubrigstrasse. Nichtsdestotrotz handelt es sich um eine Stichstrasse, bei der keine Wendemöglichkeit realisiert wurde. Gemäss VErV wäre eine Wendemöglichkeit notwendig.

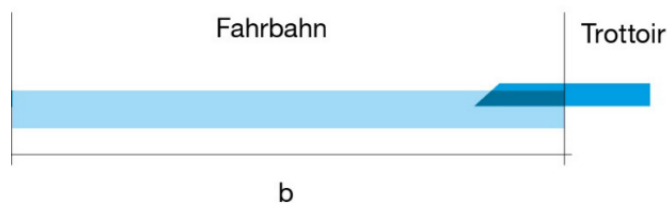


Abbildung 13 Zufahrtsstrasse 1, Typ 3 gem. VErV. Fahrbahn 5.10 m, Trottoir 2.00 m

VKF

Die "Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) regelt im Sinne von Art. 44 der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) die konkreten, im Standardkonzept geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeiten von Gebäuden und Anlagen für die Feuerwehr.

Beurteilung nach VKF

Gemäss Art. 44 VKF müssen Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Diese Anforderung erfüllt die Aubrigstrasse.

2.7 Werkleitungen

Gemäss nachfolgender Abbildung sind im Bereich der Aubrigstrasse, auf der Höhe des Fussweges, keine Werkleitungen vorhanden. Die Werkleitungen wurden nicht, wie im Quartierplan vorgesehen, realisiert. Das ist darauf zurückzuführen, dass auch die Strasse in diesem Abschnitt nicht erstellt wurde. Aufgrund dieser Situation wurden die entsprechenden Werkleitungen über die Parzellen Kat.-Nr. 4555 und 4633 geführt. Auf dem südlichen Abschnitt der Aubrigstrasse sind Werkleitungen innerhalb der Strassenparzelle verbaut.

Der Aufhebung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961 im Bereich des Fussweges (nördlicher Abschnitt) steht nichts entgegen. Die Verkehrsbaulinien sichern keine Durchleitungsrecht von erstellten Werkleitungen. Im Bereich der Aubrigstrasse (südlicher Abschnitt) sind innerhalb der Strassenparzelle (Privatbesitz) Werkleitungen vorhanden. Diese stehen der Revision nicht entgegen.

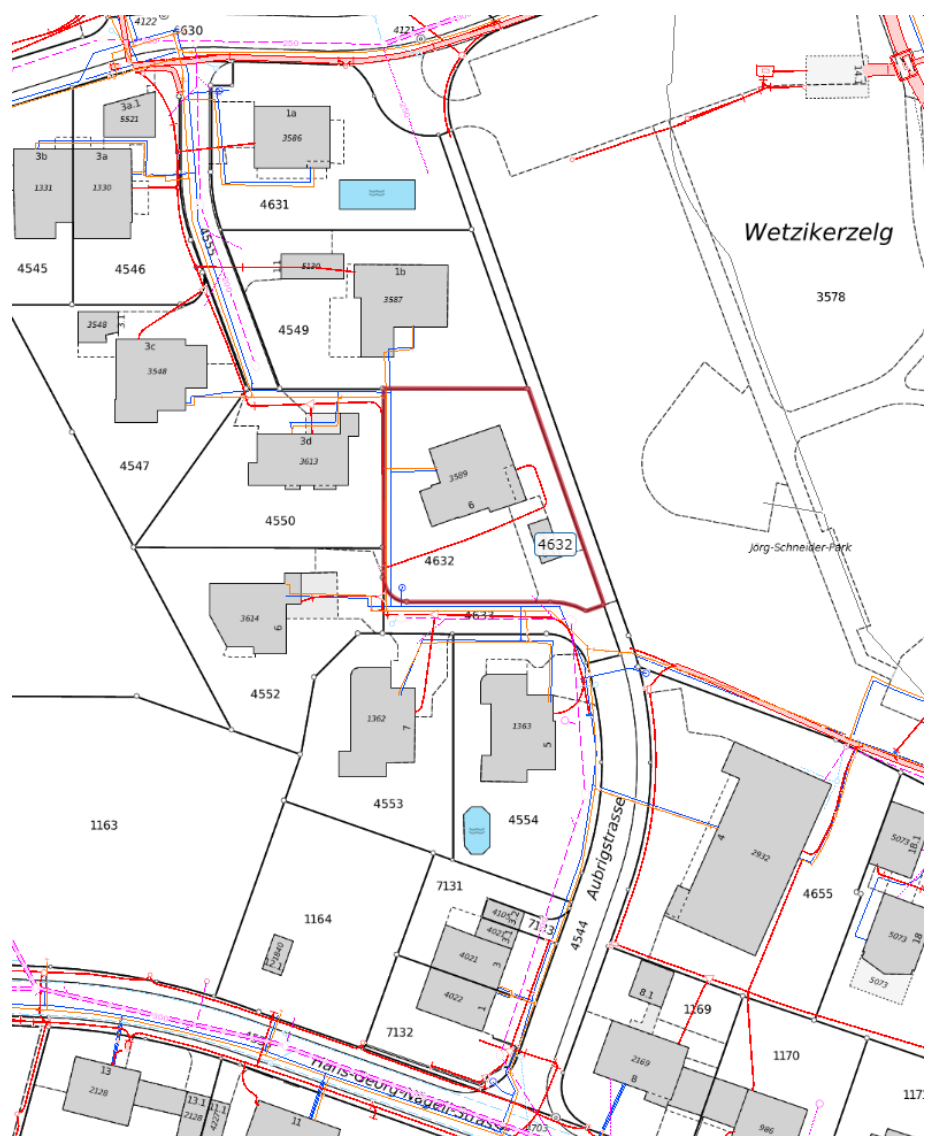


Abbildung 14 Auszug Werkleitungen Aubrigstrasse (Auszug WebGIS)

3 Zwecke der Baulinienrevision und Beurteilung

Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961	Wie bereits beschrieben wurde, ist die Verkehrsbaulinie in einem Quartierplanverfahren festgesetzt worden. Bei den Gebäuden an der Aubrigstrasse 1a, 1b und 6 (Kat.-Nr. 4631, 4632 und 4549) wurde die Verkehrsbaulinie gemäss Quartierplan Guldisloo ignoriert. Stattdessen kam der Strassen- und Wegabstand gemäss § 265 PBG sowie der kleine Grundabstand von 5.00 m bzw. der grosse Grundabstand von 8.00 m gem. Art. 8 BZO zur Anwendung. Im südlichen Abschnitt der Aubrigstrasse liegt die Strasse im Baulinienbereich. Bis auf das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 7132 berücksichtigen die Bauten die Verkehrsbaulinie.
Bauvorhaben	Die Eigentümerschaften an der Aubrigstrasse ersuchen die Überprüfung der Verkehrsbaulinie. Das Quartier ist bereits seit rund 30 Jahren bebaut und die Gebäude wurden nicht wie ursprünglich angedacht über die Aubrigstrasse erschlossen. Die Bewilligungen für die Gebäude wurden damals im Baubewilligungsverfahren ohne Vorbehalt erteilt. Aufgrund dieser Situation soll die Verkehrsbaulinie in diesem Bereich aufgehoben werden.
Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	In der BZO sind keine weiteren Regelungen festgelegt, wenn keine Verkehrsbaulinien vorhanden sind. Somit gelten ohne Verkehrsbaulinien die kantonalrechtlichen Abstände gemäss § 265 Abs. 1 PBG. Bei fehlenden Baulinien gilt für oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.00 m gegenüber Strassen und Plätzen und einen Abstand von 3.50 m gegenüber Wegen. Weitere Erläuterungen befinden sich im Kapitel 2.4 "Nutzungspläne / Abstände".
Beurteilung	<p>Für die vorliegende Situation ist daher eine Teilaufhebung der Verkehrsbaulinie vorgesehen. Auf dem südlichen Abschnitt der Aubrigstrasse soll die Verkehrsbaulinie weiterhin bestehen bleiben. Im nördlichen Abschnitt wird die Verkehrsbaulinie beidseitig aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt ab dem Grundstück Kat.-Nr. 4632, so, dass die heute bestehenden Gebäude ausserhalb der Baulinie zu liegen kommen. Die Verkehrsbaulinien verlaufen daher über die Stichstrasse Aubrigstrasse und sichern weiterhin diesen Strassenraum.</p> <p>Die Teilaufhebung der Verkehrsbaulinie lässt sich folgendermassen begründen: Es ist weder ein Ausbaubedarf angezeigt (Richtplanung) noch gibt es grössere Auswirkungen bei der Aufhebung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961. Aufgrund der Verlängerung der Gewerbeschulstrasse in das Quartierplangebiet ist kein weiterer Ausbau der Aubrigstrasse gemäss Quartierplanverfahren Guldisloo vorgesehen. Die rechtsgültigen Richtpläne sowie die weiteren raumplanerischen Grundlagen der Stadt Wetzikon unterstreichen dies. Die Verkehrsbaulinie führt über die Erholungszone, in der Baulinien nicht zweckmässig sind, sowie über die Zone für öffentliche Bauten, bei welcher Baulinien ebenfalls nicht zwingend notwendig sind. Aufgrund dieser Sachlage ist die Verkehrsbaulinie im nördlichen Abschnitt der Aubrigstrasse obsolet. Damit der Bereich für die Erstellung eines Wendeplatzes (gem. VErV bei Stichstrassen notwendig) gesichert ist, werden die Baulinien erst nach der Stichstrasse aufgehoben.</p>
Zusammenfassend	Mit den heute vorgesehenen Planungsgrundlagen hat sich die Ausgangslage an der Aubrigstrasse geändert. Die Aubrigstrasse wurde nicht wie im Quartierplan vorgesehen realisiert. In der Richtplanung sind zudem keine Festlegungen eingetragen. Werkleitungen wurden nicht wie im Quartierplan vorgesehen

realisiert, weshalb im Abschnitt des Fussweges keine Werkleitungen vorhanden sind. Unabhängig von rechtsgültigen Verkehrsbaulinien, ist eine rechtsgültige Zufahrt gem. VErV sicherzustellen. Der Platzbedarf für eine Wendemöglichkeit kann durch das Weiterbestehen der Verkehrsbaulinie im Strassenbereich der Aubrigstrasse gewährleistet werden.

4 Verfahren

Verfahren	Grundsätzlich sind Bau- und Niveaulinien mit dem gleichen Verfahren zu revidieren, wie sie entstanden sind. Das heisst, in einem Quartierplanverfahren entstandene Bau- und Niveaulinien sind mit einer Teilrevision des Quartierplans zu revidieren. Reine Aufhebungen und kleinere Anpassungen / Revisionen (z.B. Lückenschliessungen) können gemäss Angaben des Amtes für Mobilität und dem Amt für Raumentwicklung ausnahmsweise im Verfahren gemäss §§ 108 und 109 PBG abgewickelt werden (Vereinfachtes Verfahren).
Zuständigkeit	Für die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen sind die Gemeinden zuständig. Die Baulinien können nach § 108 Abs. 1 PBG festgesetzt werden. Diese kommunalen Festsetzungen werden durch die Volkswirtschaftsdirektion (Amt für Mobilität) genehmigt. Die gemeindeinterne Zuständigkeit für die Festsetzung von Baulinien ergibt sich aus der Gemeindeordnung. In der Gemeindeordnung der Stadt Wetzikon ist die Zuständigkeit für Baulinien dem Stadtrat und im "Geschäftsreglement Stadtrat" wiederum der Planungskommission (unterstellte Kommission) übertragen.
Bezug zu Wetzikon	Da die heutigen Verkehrsbaulinien im Quartierplan Guldisloo festgesetzt und genehmigt wurden, müsste eine Teilrevision des Quartierplans Guldisloo erfolgen. Wie bereits im Kapitel 2.5 "Quartierplan Guldisloo" beschrieben wurde, liegen unüblich wenige Unterlagen des Quartierplanes vor. Eine ordentliche Abwicklung des Quartierplanverfahrens kann daher nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Aufgrund dieser Situation beabsichtigt die Stadt Wetzikon diese Vorlage ausnahmsweise nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG abzuwickeln.
Informelle Vorprüfung	<p>Das Amt für Mobilität hat mit dem Schreiben vom 17. Januar 2023 Stellung zur Vorprüfung genommen. Es wird empfohlen, das gewählte Revisionsverfahren nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG aufgrund des nicht zweifelsfrei festgestellten Quartierplanverfahrens zu begründen und den Erläuterungsbericht entsprechend anzupassen. Zudem sollen die revidierten Unterlagen für eine 2. Vorprüfung eingereicht werden.</p> <p>Bei der 2. Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 9. Mai 2023 zur Vorlage Stellung genommen. Es soll präzisiert werden, ob die Niveaulinie vollständig oder nur im Bereich der Baulinienrevision aufgehoben wird.</p>
1. Festsetzung	Die Planungskommission der Stadt Wetzikon hat mit Beschluss Nr. 2023/22 eine Vorlage festgesetzt und zur Genehmigung eingereicht, welche von den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen abwich. Das Amt für Mobilität wies die Unterlagen zurück, da die gemäss VErV verlangte Wendemöglichkeit ungenügend gesichert war.
Genehmigung	Die Baulinienrevision wurde nach einer weiteren Überarbeitung erneut durch die Planungskommission festgesetzt und anschliessend zur Genehmigung beim Kanton eingereicht.

Terminplan	Erarbeitung Erläuterungsbericht Baulinienrevision	Oktober 2022
	Informelle Vorprüfung Amt für Mobilität	November 2022
	Bereinigung der Vorlage	Januar 2023
	2. Informelle Vorprüfung Amt für Mobilität	Mai 2023
	Bereinigung der Vorlage	Mai 2023
	1. Festsetzung durch die Planungskommission	Juni 2023
	Bereinigung der Vorlage	November 2023
	2. Festsetzung durch die Planungskommission	Dezember 2023
	Genehmigung durch das Amt für Mobilität gemäss § 109 PBG	Februar 2024
	Publikation Festsetzung und Genehmigung gemäss § 5 Abs. 3 PBG	März 2024
	Information Grundeigentümerschaft über die Publikation (eingeschriebener Brief) § 108 Abs. 3 PBG	März 2024
	Rekursfrist und Inkrafttreten / Nachführung im ÖREB	April / Mai 2024

5 Technische Erläuterungen



Verkehrsbaulinie

Die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 4333/1961 an der Aubrigstrasse, auf der Höhe des Fussweges (nördlicher Abschnitt der Aubrigstrasse), wird aufgehoben. Betroffen sind die Parzellen Kat.-Nrn. 3578, 4544, 4549, 4631 und 4632. Die Verkehrsbaulinie im südlichen Abschnitt der Aubrigstrasse bleibt bestehen. Die Verkehrsbaulinie wird auf der westlichen Strassenseite bis auf Höhe der Garage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4632 und auf der östlichen Seite bis auf die gleiche Höhe aufgehoben.

Niveaulinie

Bei der Revision von Baulinien werden ebenfalls die Niveaulinien betrachtet. Entlang der Gewerbeschul- und Aubrigstrasse wurde zusammen mit der Verkehrsbaulinie eine Niveaulinie festgesetzt. Diese Niveaulinie wird im Bereich der Baulinienrevision ebenfalls mit dieser Vorlage aufgehoben. Die Niveaulinie ist in der Abbildung 2 erkennbar.

Legende

-  Rechtskräftige Baulinien
-  Aufzulebende Baulinien

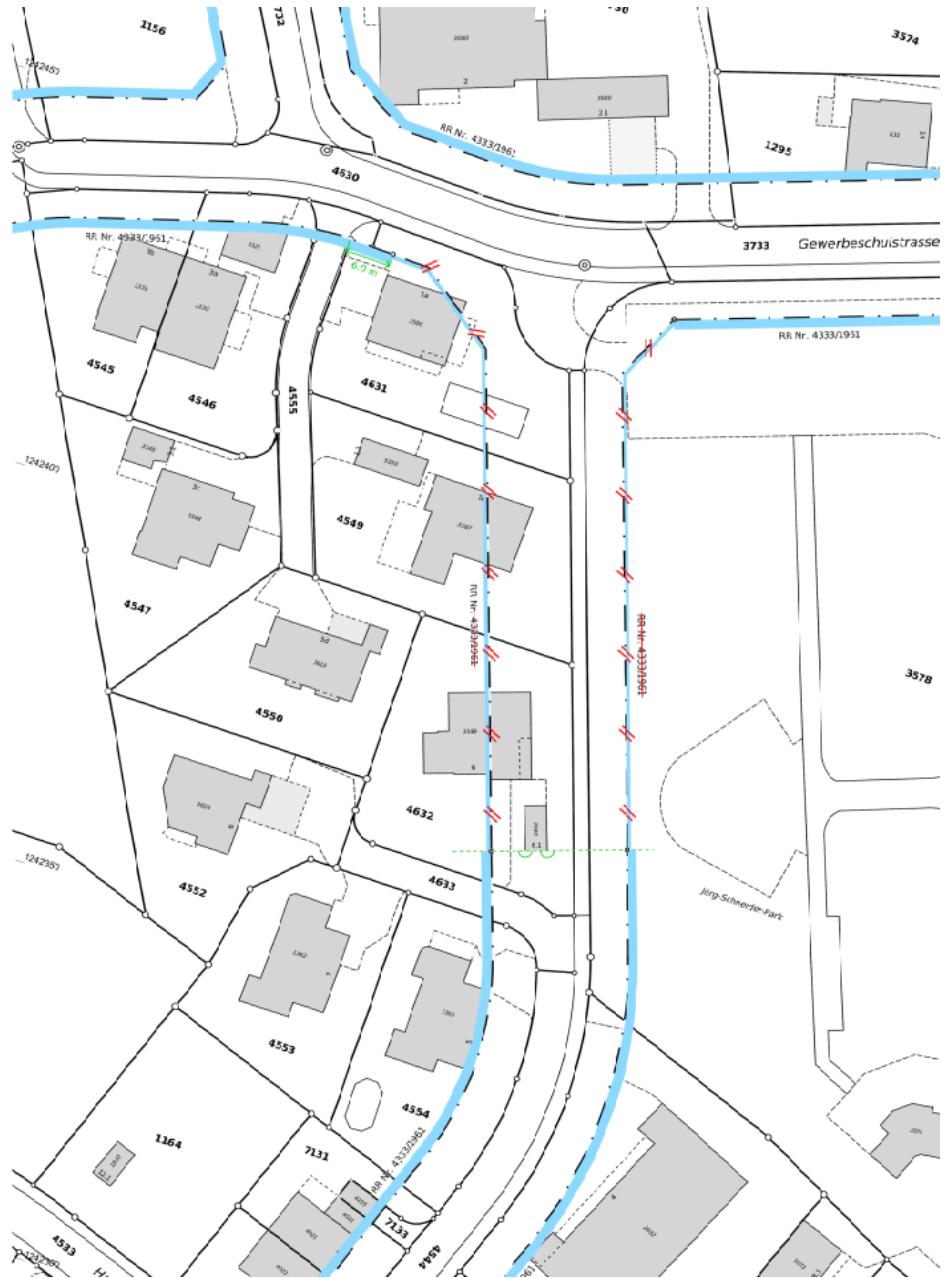


Abbildung 15 Überarbeiteter ÖREB-Plan mit Aufhebungen Baulinien

5.1 Verzeichnis der betroffenen Grundeigentümerschaften

Von der Aufhebung der Verkehrsbaulinie und Niveaulinie sind folgende Grundeigentümerschaften betroffen:

Kat.-Nr.	Grundeigentümerschaft
3578	Politische Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
4544	Politische Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
4549	Schmidlin Patrick und Popp Schmidlin Maja, Gewerbeschulstrasse 1b, 8620 Wetzikon
4631	Schlegel Philipp, Lorenweg 24, 8610 Uster
4632	Luginbühl Thomas, Buchgrindelstrasse 16, 8620 Wetzikon

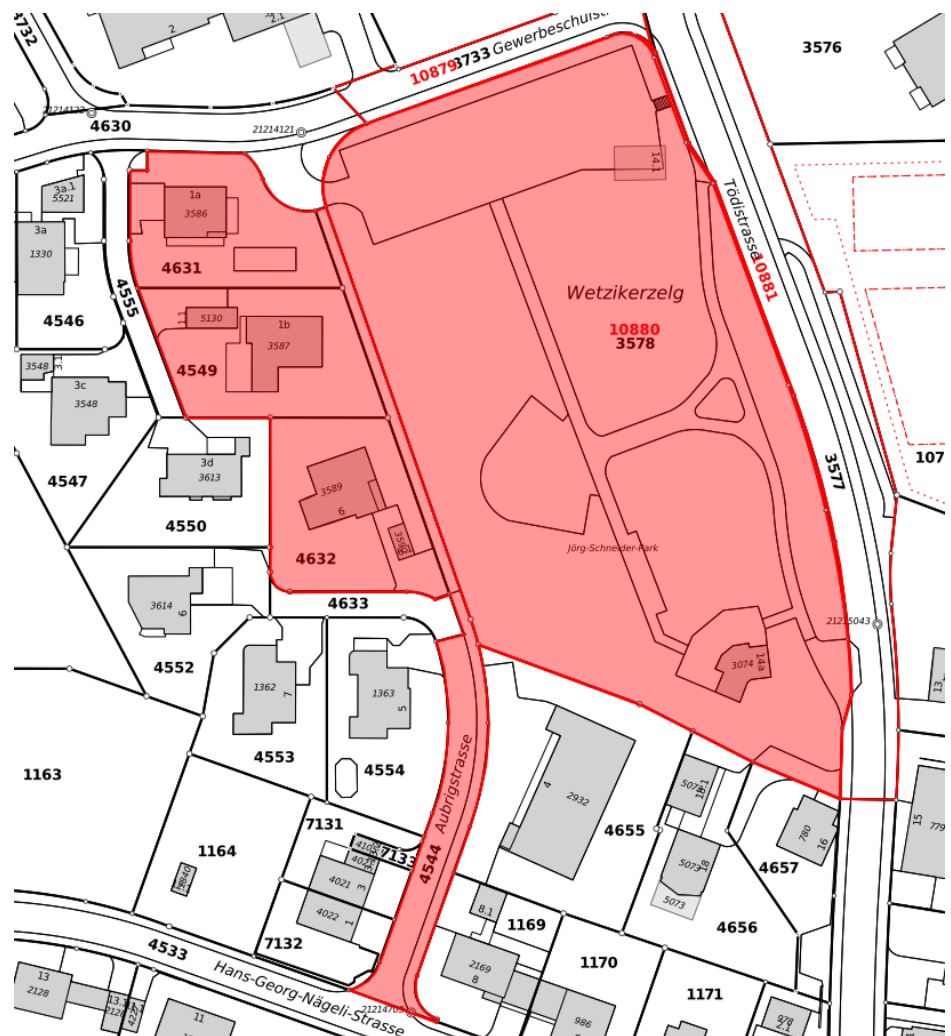


Abbildung 16 Ausschnitt Perimeter, betroffene Grundeigentümerschaften

6 Anhang

- ◆ Festsetzungsbeschluss
- ◆ Überarbeiteter ÖREB-Plan mit der Aufhebung
- ◆ Nachweis über die Zuständigkeit betreffend Beschlussfassung von Baulinienvorlagen gemäss Gemeindeordnung (Auszug aus dem Geschäftsreglement Stadtrat)