



Gemeinde
BAUMA

Kanton Zürich

Auflageprojekt

Erschliessung Gebiet Juckern, Saland ZH

Oberbausanierung mit Neubau Gehweg

Öffentliche Planauflage gemäss § 13 Abs. 1 StrG

Stellungnahme zu den Einwendungen gemäss § 13 Abs. 2 und 3 StrG

Bauherrschaft: Gemeinde Bauma
Dorfstrasse 41
8394 Bauma



Froh Wiesstrasse 5 / Postfach
8330 Pfäffikon ZH
Telefon 044 / 952 17 00
E-Mail info@fo-li.ch

Plan Nr. : 3970 - 115

Format : A4

Entw.	Gez.	Dat.
MR	MR	23.03.2023

Genehmigung

Geprüft	Datum
MR	23.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	3
2. Ablauf Strassenprojekt nach Strassengesetz (StrG)	4
3. Einwendungen / Stellungnahme	5

1. *Einleitung*

Der Gemeinderat Bauma hat mit Beschluss vom 03. Januar 2023 die Auflageakten für die Oberbausanierung und des Fussgängerschutzes an der Grünthal- und Haselhaldenstrasse in Saland genehmigt und zur Auflage freigegeben.

Die Gemeinde Bauma, Abteilung Tiefbau und Werke, hat dementsprechend am 02. Februar 2023 das vorerwähnte Strassenprojekt im Sinne des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 13 des Strassengesetzes des Kantons Zürich (StrG) öffentlich aufgelegt.

Die Projektunterlagen wurden während den ordentlichen Bürozeiten in der Gemeindeverwaltung Bauma zur Ansicht aufgelegt und konnten zusätzlich zur Informationszwecken auf der Homepage der Gemeinde Bauma heruntergeladen werden.

Die 30-tägige Frist zur Einreichung von schriftlichen Einwendungen und Anregungen zum Projekt hat am 06. März 2023 geendet. Fristgerecht wurden zwei Schreiben mit Einwendungen und Anregungen eingereicht.

Wie in § 13 Abs. 1 StrG vorgesehen, wird mit diesem Bericht schriftlich zu den Einwendungen und Anregungen Stellung genommen.

Nach der Genehmigung des Berichtes durch den Gemeinderat Bauma erfolgt die Publikation und öffentliche Auflage des Berichtes zu den Einwendungen während 60 Tagen (§ 13 Abs. 3 StrG).

2. *Ablauf Strassenprojekt nach Strassengesetz (StrG)*

Schritt	Frist
Anhörung Baudirektion, Gemeindevorstände Nachbargemeinden bei Interessenberührung	
Publikation und öffentliche Auflage für Mitwirkung Bevölkerung (§ 13 StrG)	30 Tage
Publikation und öffentliche Auflage Bericht über Einwendungen	60 Tage
Bereinigung/Überarbeitung des Projekts	
Publikation und öffentliche Auflage Festsetzungsprojekt inkl. Genehmigung Bezirksrat (§ 16 StrG), Einsprachen	30 Tage
Behandlung allfälliger Einsprachen, Bereinigung/Überarbeitung des Projekts	
Projektfestsetzung durch entsprechende Behörde (z.B. Gemeinderat) (§ 15 StrG)	
Rekursfrist	30 Tage
Publikation Festsetzung	
Bauliche Realisierung	

3. **Einwendungen / Stellungnahme**

Einwand / Anregung 1

Niveau Strasse (Höhe) und Entwässerung

Das Strassenniveau soll minimal tiefer als bisher eingeplant werden. Grund hierfür ist, dass beim heutigen Strassenniveau das Strassenabwasser in Einfahrten läuft und liegen bleibt. Zudem soll die Neigung bzw. die Entwässerung in Richtung des neuen Fussgängerschutzes ausgerichtet werden, damit ein entsprechender Abfluss gewährleistet ist.

Einwand / Anregung 2

Stabilität der Strasse

Im ersten Schritt erfolgt die Erschliessung des Quartiers. Erst in einem zweiten Schritt folgen dann die geplanten Überbauungen im Quartier. Dieser Umstand soll bei der Planung des Untergrunds und des Belags berücksichtigt werden, da sich während der Bauphase viele schwere Fahrzeuge auf der neuen Strasse bewegen werden. Diese Bewegungen sollen nicht dazu führen, dass die Zufahrtsstrasse danach direkt wieder saniert werden muss.

Stellungnahme

Die projektierte Strasse weist beidseitig durchgehende Strassenabschlüsse auf, welche einen Anschlag aufweisen. Ebenso erhält die Strasse auf der gesamten Ausbaulänge eine Strassenentwässerung, um das Oberflächenwasser vorschriftsgemäss abzuführen.

Dementsprechend wird zukünftig kein Oberflächenwasser der Strasse auf die privaten Grundstücke abgeleitet.

Das Anliegen ist im Projekt berücksichtigt.

Stellungnahme

Die Strasse wird gemäss technischen Normen und Richtlinien erstellt.

Den erhöhten Belastungen durch die privaten Bauvorhaben wird Rechnung getragen. Es wird eine stärkere Tragschicht eingebaut, welche zu einem späteren Zeitpunkt gefräst werden kann. Der Deckbelag wird erst zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut.

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Einwand / Anregung 3

Gewährleistung Zufahrten und Versorgung

Die Zufahrt zu den Grundstücken sowie die Versorgung (Strom, Wasser, Abwasser, etc.) sollen möglichst gewährleistet bleiben. Sind Einschränkungen diesbezüglich zu erwarten, möchten die Anstösser in die Planung (Dauer der Einschränkungen) einbezogen werden.

Zudem gilt zu beachten, dass im Quartier einige ältere Personen wohnen, welche die Einkäufe, etc. nicht über lange Strecken tragen können.

Stellungnahme

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, etc.) der Grundstücke wird während der gesamten Bauzeit sichergestellt. Wo notwendig werden Provisorien erstellt. Einzig für die Leitungszusammenschlüsse entstehen kurze Unterbrüche, welche jedoch vorgängig angekündigt werden.

Die Zufahrt zu den Grundstücken wird mittels einer provisorischen Zufahrt grösstenteils möglich sein. Allfällige Unterbrüche (z.B. Versetzen der Randabschlüsse, Belagsarbeiten, etc.) werden vorgängig mitgeteilt und Ersatzparkplätze eingerichtet.

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Einwand / Anregung 4

Sicherheit

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der Aspekt Sicherheit, welcher beim Erstellen der Überbauung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen wird (evtl. 30er Zone einrichten).

Bei den geplanten Beruhigungsmassnahmen soll die Schneeräumung nicht vergessen werden, da im Quartier auch vom Schulhausplatz teilweise grosse Mengen an Schnee weggeräumt werden müssen.

Stellungnahme

Aufgrund der gewählten Strassengeometrie kann eine 30-Zone zu einem späteren Zeitpunkt problemlos realisiert werden.

Die Ansprüche des Unterhaltsdienstes für die Schneeräumung wurden bei der Projektierung berücksichtigt.

Die Anliegen werden berücksichtigt.

Einwand / Anregung 5

Eltern Wendepplatz

Viele Eltern bringen ihre Kinder mit dem Auto zur Schule. Trotz Wendepplatz für den Schulbus werden in privaten Einfahrten Wendemanöver festgestellt.

Bei der Neuplanung der Erschliessung des Quartiers soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und die Fahrzeuge der Eltern möglichst bei der Abzweigung Juckernstrasse / Grüntal abgefangen werden.

Stellungnahme

Die Erscheinung «Eltern-Taxi» lässt sich nicht im Rahmen des Strassenprojektes lösen.

Dieser Erscheinung wäre allenfalls mit Vorgaben / Konzepten vom Betreiber der Schulanlage entgegenzuwirken.

Das Anliegen wird losgelöst vom Projekt der Schulpflege zur Beantwortung zugestellt.

Einwand / Anregung 6

Beantragt wird eine marginale Verlegung des Strassenverlaufs gegen Osten. Die Strassenbreite inkl. Gehweg kann beibehalten werden.

Stellungnahme

Die Strassenbreite von 5.50 m entspricht den in der Verkehrserschliessungsverordnung des Kantons Zürich und den massgeblichen VSS-Normen festgelegten Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse und berücksichtigt auch die bestehende nationale Veloroute sowie die planerischen Vorgaben für eine allfällige spätere Tempo 30-Zone. Ebenso weist der Gehweg eine Breite von 2.00 m auf, was der Mindestbreite für ein Trottoir entlang einer Erschliessungsstrasse entspricht. (Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung, Typ 4). Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme zu Einwand / Anregung 9.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwand / Anregung 7

Soweit bekannt, erfolgt der Ausbau der Strasse zur besseren Erschliessung der Nachbarparzellen. Das Einfamilienhaus Grünthal 15 ist zurzeit vermietet. Offenbar ist das Mietverhältnis befristet. Vermutlich soll zeitnah ein Bauprojekt realisiert werden, allenfalls zusammen mit einem Bauvorhaben auf der derzeit noch unbebauten und daran direkt angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. BA3701. Auf dem nördlichen Grundstück Kat.-Nr. BA3347 steht ein Schutzobjekt.

Stellungnahme

Der Ausbau der Strasse erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Erschliessungspflicht der Gemeinde Bauma für das vorhandene Bauland. Für diese sind sowohl die überbauten als auch die unbebauten Parzellen massgebend (wird nicht unterschieden).

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Einwand / Anregung 8

Die Landabtretung von Grundstück Kat.-Nr. BA6393 ist nicht nachvollziehbar, da der Ausbau zugunsten der J. Jucker AG erfolgt und es deshalb angezeigt wäre, dass die J. Jucker AG auch das Land für den Ausbau zur Verfügung stellen würde.

Stellungnahme

Der Ausbau der Strasse erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Erschliessungspflicht der Gemeinde Bauma für das vorhandene Bauland. Für diese sind sowohl die überbauten als auch die unbebauten Parzellen massgebend (wird nicht unterschieden). Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme zu Einwand / Anregung 9.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwand / Anregung 9

Die Parzelle BA3701 ist eine derzeit noch nicht überbaute Wiese. Denkmalgeschützt respektive inventarisiert ist einzig das ortsbildprägende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. BA3347. Der Schutzzumfang betrifft allenfalls die Stützmauer entlang der Grünthalstrasse, was noch im Detail zu klären sein wird, aber auf keinen Fall die sich auf der Parzelle BA3348 bis zur dortigen Hauszufahrt befindliche Fortsetzung der Stützmauer. Die Mauer dort könnte also bedenkenlos und zugunsten des Strassenprojekts abgerissen und / oder versetzt werden.

Stellungnahme

Zum Schutzzumfang der bestehenden Mauer auf dem Grundstück Kat.-Nr. BA3347 entlang der Grünthalstrasse nimmt die kantonale Denkmalpflege der Baudirektion des Kanton Zürich auf Anfrage der Gemeinde Bauma wie folgt Stellung (schriftliche Rückmeldung vom 10.03.2023):

Die Mauer, um die es hier geht, könnte noch viele Meter weitergehen... d.h. sie ist in einer einfachen und repetitiven Art und Weise gearbeitet. Beim Grundstück Kat.-Nr. BA3348 weist die Mauer keinen besonderen Abschluss auf (kein Postament o.ä.)

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es wichtig, dass die Einfriedung von der Parzelle Kat.-Nr. BA3347 auf der ganzen Länge der Parzelle zur Strasse hin erhalten bleibt: Das Mauerstück entlang der Nachbarparzelle ist nicht so entscheidend für das Erscheinungsbild des Schutzobjektes Grünthal 11.

Zudem wurde die bestehende Mauer gleichzeitig mit dem Wohnhaus erstellt (Erstellungsjahr gemäss GVZ 1923). Es kann daher von einer Bestandesgarantie ausgegangen werden. Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme zu Anregung / Einwendung 10.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwand / Anregung 10

Die Beanspruchung des Grundstücks Kat.-Nr. BA6393 (Haselhaldenstrasse 35a) ist verkehrstechnisch nicht notwendig. Die Strasse könnte ohne weiteres gegen Osten verschoben werden. Eine alternative Linienführung wurde nicht geprüft. Zumindest geht dies aus den vorliegenden Akten nicht hervor.

Stellungnahme

Bereits beim Bau der Liegenschaft Haselhalden Strasse Nr. 35a war bekannt, dass die gegenüberliegende Stützmauer unter Schutz steht. In den dazumal bewilligten Bauprojektplänen für die Liegenschaft ist der nun projektierte Gehweg bereits eingezeichnet und bildet einen Bestandteil der damaligen Baubewilligung. Der festgelegte Abstand zwischen der Liegenschaft und dem Gehweg wurde auf 5.00 m festgelegt und grundbuchamtlich festgehalten inklusive dem Beseitigungsrevers bei einer späteren Realisierung des Gehweges.

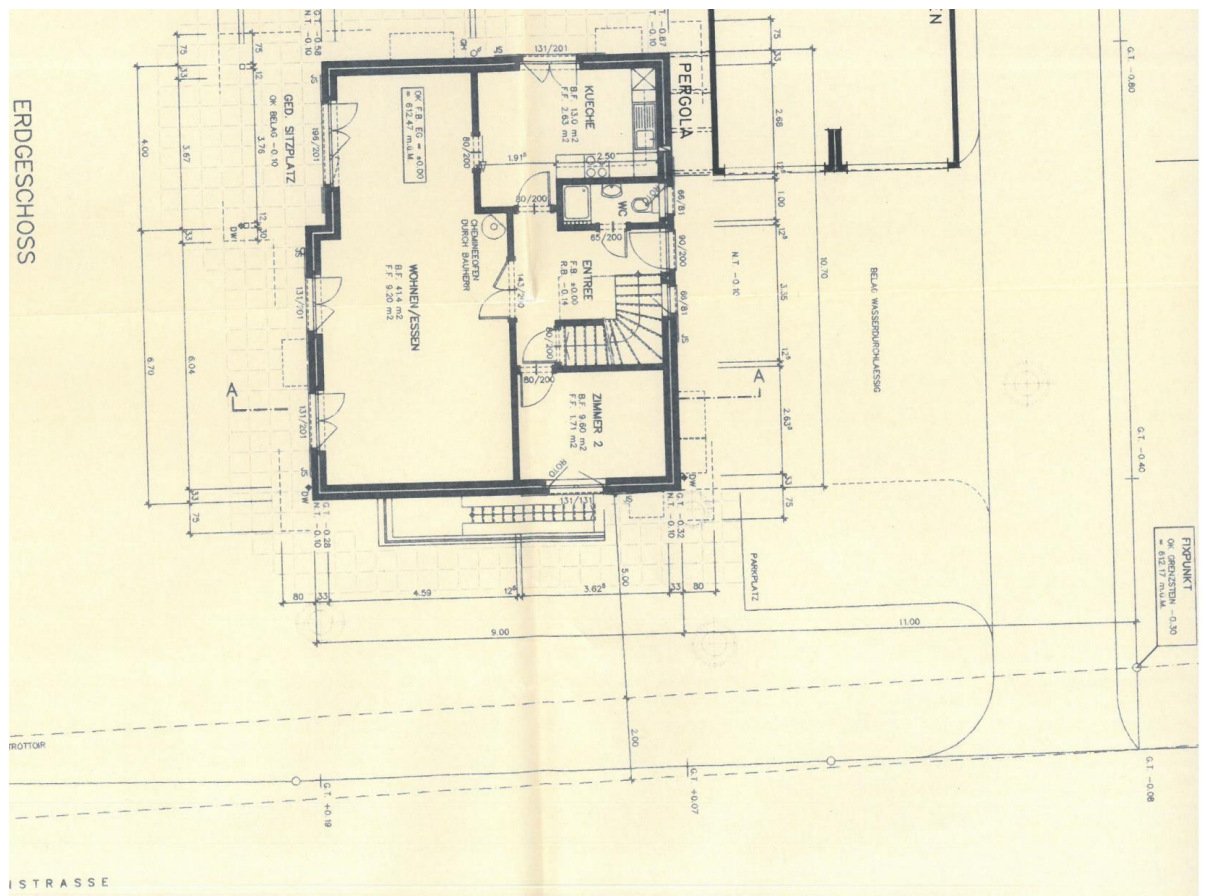
*Auszug Eintrag Grundbuch Gemeinde Bauma;
«Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Kat. Nr. 6393 hat sich an einem für die spätere Erschliessung allenfalls notwendig werdenden Quartierplanverfahren zu beteiligen und die sich daraus ergebenden Belastungen und Verpflichtungen (Landantretungen oder Landabtretungen, Leistungen von Grundeigentümerbeiträgen an die Quartierserschliessungskosten, Übernahme von administrativen Kosten etc.) zu übernehmen, wie wenn auf dem Grundstück noch keine Baute erstellt wäre»*

Die projektierte Strasse weist im Abschnitt Liegenschaft Grünthal 11 bis zur geschützten Linde beim Haselhaldenbach technisch bedingt bereits drei Kurven auf. Zwei weitere markante Kurven am Ende der geschützten Mauer sind in einer Erschliessungsstrasse nicht vertretbar und würde die bestehenden, bereits überbauten Grundstücke unzulässig gegenüber den unbebauten Grundstücken der Jucker AG benachteiligen.

Im Rahmen der Projektierung wurden diverse Linienführungen der Strasse geprüft und die als ausgewogenste erachtete Strassenführung im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe aufgelegt.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Planausschnitt des bewilligten Bauprojektplanes 20.04.1999:



Einwand / Anregung 11

Auf die Projektkosten würde sich die beantragte Projektanpassung, wenn überhaupt, dann vermutlich nur marginal auswirken. Die angenommenen Kosten für die Landabtretung blieben unverändert, da die zu enteignende Fläche gleichbleibt; neu nicht mehr zu Lasten von Grundstück Kat.-Nr. BA6393, sondern zu Lasten der Parzellen Kat. Nrn. BA3348 und BA3701, allenfalls auch BA3347. Alle im Eigentum der J. Jucker AG.

Stellungnahme

Die leicht höheren Projektkosten für die vorgeschlagene alternative Linienführung der Strasse sind im vorliegenden Fall nicht massgebend, massgebend sind die gesetzlichen Auflagen und Normen betreffend der Erschliessungspflicht für Bauland.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwand / Anregung 12

Projektiert sind an verschiedenen Stellen entlang der Strasse begrünte Verkehrsinseln. Diese dienen offenbar der Verkehrsberuhigung. Damit rennen die Projektverantwortlichen offene Türen ein. Sogar die Einführung einer Begegnungszone oder Tempo 30-Zone würde von den Anwohnern begrüsst.

Stellungnahme

Wird erfreut zu Kenntnis genommen.

Einwand / Anregung 13

Auf Höhe der Parzelle Haselhalden 35a soll ein weiteres Engnis in Form einer Verkehrsinsel vorgesehen werden, welches mit tiefwachsenden Büschen bepflanzt oder mit einem nicht die Sicht einschränkenden Monolith versehen werden. So könnte auf das vor dem Grundstück Kat.-Nr. BA3347 geplante Hindernis verzichtet werden. Dort stellt sich ohnehin die Frage, ob dies denkmalrechtlich so zulässig ist.

Stellungnahme

Aufgrund bestehender Ein- und Ausfahrt zur Liegenschaft Grünthal 15 ist dies nicht möglich. Verlässt ein Fahrzeug die Ausfahrt dieser Liegenschaft, wäre der von der rechten Seite nahende Verkehr aufgrund der bestehenden Mauer nicht ersichtlich.

Die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt der Liegenschaft Grünthal 11 werden mit der im Projekt vorgesehenen Verkehrsinsel (mit Büschen/Monolith) erheblich verbessert. Davon profitieren alle Benutzer der Grünthal-Strasse. Der Denkmalschutz der Mauer wird nur marginal tangiert, da das Hindernis sich innerhalb der Strassenparzelle befindet.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwand / Anregung 14

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb zwar ein Landpreis errechnet, davon aber ein Abzug von einem Drittel gemacht wird. Die beanspruchte Fläche ist vollumfänglich zu entschädigen. Allenfalls ist ein Minderwertgutachten einzuholen.

Stellungnahme

Es handelt sich um den Vorgartenabzug im Strassengebiet für die Bauzonen W3 / W2b. Gemäss der gängigen Praxis der Abteilung Landerwerb des Kantons Zürich beträgt dieser mindestens 30 % Prozent. Begründet wird der Abschlag damit, dass es sich beim abzutretenden Land nicht um (mit Hauptbauten überbaubares) Vorgartenland handelt. Der Abschlag beträgt in der Regel ein Drittel; in Fällen, bei denen der Eigentümer keine Ausnützung verliert (z. B. in vielen Kernzonen), wird der Abschlag auf zwei Drittel bis zu drei Viertel erhöht. Selbst ein Abschlag von drei Vierteln wurde in Ausnahmefällen von den Schätzungskommissionen geschützt.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Einwand / Anregung 15

Zumindest aber ist die Ausnützung auf dem Grundstück zu belassen und dafür ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag aufzusetzen.

Stellungnahme

Es besteht die Möglichkeit einer Baumassenübertragung auf das bestehende Grundstück. Der Verkaufspreis des Baulandes würde sich dann auf netto Fr. 50.00 / m² reduzieren, da die Baumasse weiterhin vollständig genutzt werden kann.

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Einwand / Anregung 16

Auch für eine nur vorübergehende Beanspruchung des Landes während der Bauzeit ist eine angemessene Entschädigung zuzusprechen.

Stellungnahme

Wird das Land für die Bauarbeiten (z.B. Installationsplatz etc.) beansprucht, wird eine Entschädigung bezahlt.

Die Beanspruchung der Grundstücke für Anpassungsarbeiten innerhalb des definierten Perimeters an das Erschliessungsprojekt wird jedoch nicht entschädigt.

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Einwand / Anregung 17

Die Arbeiten sind so zu organisieren, dass die ungehinderte Erreichbarkeit der Liegenschaft gewährleistet ist.

Stellungnahme

Der Zugang zu den Liegenschaften wird soweit bautechnisch möglich jederzeit gewährt. Im Rahmen der umfangreichen Bauarbeiten sind aber auch kurzzeitige Einschränkungen und Behinderungen zu erwarten. Diese werden vorgängig schriftlich mittels Anwohnerschreiben mitgeteilt.

Das Anliegen wird weitgehend berücksichtigt.

Einwand / Anregung 18

Eine allfällige, vorübergehende Landbeanspruchung, für die eine angemessene Entschädigung zuzusprechen sein wird, ist auf ein absolutes Minimum zu beschränken und es ist auf Kosten der Projektverantwortlichen der vorbestehende Zustand wiederherzustellen.

Stellungnahme

Die vorübergehende Benutzung von privaten Parzellen wird mit dem betroffenen Grundeigentümer abgesprochen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Einwand / Anregung 19

Die Lagerung von Baumaterialien oder Baumaschinen auf dem privaten Grundstück ist rechtzeitig mit dem Eigentümer abzusprechen und Bedarf dessen vorgängigen Zustimmung.

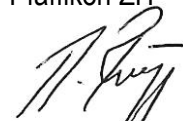
Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu Anregung / Einwand 18.

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Forster & Linsi AG

Pfäffikon ZH



Markus Rüegg
Bauleiter IBZ

Pfäffikon ZH, 19. April 2023