



## **Gemeinderat**

### **Auszug aus dem Protokoll vom 29. November 2023**

Beschluss Nr. 2023-249 | Registraturplan Nr. 33.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2020-457 |  
IDG-Status: Öffentlich

#### **Gemeindestrassen, Grünthal- und Haselhaldenstrasse, Fussgängerschutz, Erschliessung Baugebiet; Projektfestsetzung und Kreditgenehmigung**

##### **Sachverhalt**

Im rechtskräftig festgesetzten Zonenplan ist das Gebiet Juckern – Grünthal – Haselhalden in verschiedene Wohnzonen eingeteilt. Um die Baureife zu erreichen, müssen die Wohnzonen vollständig «groberschlossen» werden. Für die Groberschliessung der Bauzonen ist die Gemeinde zuständig.

Die Grünthal- und Haselhaldenstrasse sind im am 7. September 2018 genehmigten Verkehrsplan als Sammelstrasse definiert und damit als Groberschliessung einzustufen. Im am 20. Februar 1997 durch den Regierungsrat genehmigten Erschliessungsplan ist auf der ganzen Länge der Bau eines Fussgängerschutzes vorgesehen. Dessen Realisierung wurde ursprünglich im Zeitraum 2009 – 2011 festgelegt. Aufgrund von verschiedenen Umständen sind die Vorgaben des behördlich verbindlichen Erschliessungsplanes noch nicht umgesetzt worden. Im Rahmen der Auftrags Erfüllung «Groberschliessung» sowie im Interesse der Grundeigentümer und potenziellen Bauherren hat die Gemeinde Bauma entschieden, die seit längerem bestehende Pendenz zeitnah in Angriff zu nehmen.

Parallel zur Planung der Oberbausanierung der Grünthal- und Haselhaldenstrasse mit Neubau Gehweg (Realisierung Fussgängerschutz) laufen ebenfalls die Projektierungsarbeiten für die Erneuerung und den Ausbau der öffentlichen sowie der privaten Werkleitungen sowie des hochwassersicheren Ausbaus des Haselhaldenbaches. Der beiliegende Situationsplan entspricht dem aktuellen Stand der Werkleitungsplanung sowie dem «Hochwasserschutz und Renaturierungsprojekt» für den Haselhaldenbach.

##### **Erwägungen**

Im Zuge der Genehmigung des Erschliessungsplanes durch den Regierungsrat ist auf der ganzen Länge der Bau eines Fussgängerschutzes festgesetzt worden.

Geplant sind nun die Umsetzung der Oberbausanierung der Grünthal- und Haselhaldenstrasse sowie das Erstellen eines Gehweges als Fussgängerschutz. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass bei den übrigen Werkeigentümern ein Sanierungs- / Erneuerungs- respektive Neubaubedarf besteht. Ebenso muss der Haselhaldenbach hochwassersicher ausgebaut und der eingedolte Abschnitt renaturiert werden.

Die Grünthal- und Haselhaldenstrasse wird neu durchgehend eine Fahrbahnbreite von 5.50 m sowie einen Gehweg von 2.00 m als Fussgängerschutz aufweisen. Dementsprechend beträgt die projektierte Gesamtbreite der neuen Strassenparzelle 7.50 m. Der Verlauf der Strassenparzelle wurde so geplant, dass möglichst den vorhandenen Stützmauern, Vorgärten sowie die



geschützte Linde erhalten werden können. Ebenso mussten im Abschnitt Blitterswilerstrasse bis zur Liegenschaft Grünthal Nr. 11 die inventarisierten Stützmauern (Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich) berücksichtigt werden. Am Ausbauende der Grünthal- und Haselhaldenstrasse ist eine normgerechte Wendeanlage projektiert, welche das Wenden von grösseren Fahrzeugen (Kehrichtabfuhr, Winterdienst, Schulbus etc.) ermöglicht. Die Höhenlage der Fahrbahn wird nur zur Ausgleichung von Bodenwellen oder Absenkungen angepasst.

Die Strassenentwässerung wird vollständig erneuert und an den projektierten Regenwasserkanälen angeschlossen. Der südliche Strassenabschnitt (Schulhaus Haselhalden bis Wendeplatz) wird in den Haselhaldenbach entwässert und der nördliche Strassenabschnitt (Juckernstrasse bis Schulhaus Haselhalden) wird in den offenen Entwässerungsgraben der ehemaligen Wasserkraftnutzung eingeleitet.

Die Strassenbeleuchtung der Grünthal- und Haselhaldenstrasse wird erneuert. Es kommen neu LED-Leuchten zum Einsatz. Planerisch und kostenmässig wurden die Angaben der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) in das Strassenprojekt integriert.

Zur Gestaltung des Strassenraums sowie als Massnahme zur Hitzeminderung sollen zwei Bauminseln realisiert werden. Ebenso sollen zwei gepflästerte Inseln zur Reduktion der Geschwindigkeit respektive zur Erhöhung der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erstellt werden.

#### *Erwerb von Grund und Rechten*

Für die Oberbausanierung sowie den Ausbau des Fussgängerschutzes der Grünthal- und Haselhaldenstrasse ist der Erwerb von total ca. 1'335.00 m<sup>2</sup> Land von privaten Eigentümern notwendig. Die Details zum Erwerb der Flächen der privaten Eigentümer sind der Beilage zu entnehmen.

#### *Projektkosten*

Unter Berücksichtigung von ca. 10 % für Unvorhergesehenes ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostengenauigkeit +/- 20 %):

	<i>Fussgängerschutz</i>	<i>Oberbausanierung</i>
Erwerb von Grund und Rechten	CHF 350'000.00	CHF 00.00
Bauarbeiten	CHF 215'000.00	CHF 695'000.00
Nebearbeiten	CHF 20'000.00	CHF 78'000.00
Technische Arbeiten	CHF 35'000.00	CHF 80'000.00
Total exkl. MwSt.	CHF 620'000.00	CHF 853'000.00
MwSt. / Rundung	CHF 50'000.00	CHF 67'000.00
Total inkl. MwSt.	CHF 670'000.00	CHF 920'000.00

#### **Gesamttotal**

**CHF 1'590'000.00**

Im Rahmen der Gebundenheit hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 8. Februar 2023 einen Teil-Kredit in Höhe von CHF 223'963.10 zuzüglich Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes für den nötigen Anteil Landerwerb des Grundstückes ehem. Kat.-Nr. BA900 (Zinggen) bewilligt. Der Landerwerb wurde zwischenzeitlich vollzogen.

#### *Finanzierung*

Der erforderliche Betrag ist im Investitionsplan 2023 / 2024 / 2025 / 2026 eingestellt. (IR, Kto. Nr. 6150.5010.21 INV191, Grünthal-Haselhaldenstrasse)



*Finanzielle Befugnisse Gemeinderat*

Gemäss Gemeindeordnung vom 9. Dezember 2023, steht dem Gemeinderat unter anderem die Finanzkompetenz für die Bewilligung gebundener Ausgaben (Art. 28 Abs. 2 Ziff. 2) zu.

*Gebundene Ausgabe, Herleitung / Begründung*

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, die Groberschliessung der Bauentwicklungsgebiete sicherzustellen. Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Gehwege. Die entsprechende Gebundenheit der Ausgabe ergibt sich aus dem bereits genehmigten Erschliessungsplan. Die Gemeinde ist durch die behördenverbindlich festgesetzten Pläne mindestens in sachlicher und örtlicher, angesichts des Fortschrittes der Planungsarbeiten der J. Jucker AG auch in zeitlicher Hinsicht gebunden. Es besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, was die Zuständigkeit des Gemeinderates für die Genehmigung des Kredites begründet.

In Erwägung der im Gemeindegsetz unter Art. 103 genannten Kriterien hinsichtlich Einstufung als gebundene Ausgabe, erfüllt damit die Investition «Oberbausanierung und Neubau Fussgängerschutz Grünthal-/Haselhaldenstrasse» aufgrund des fehlenden erheblichen sachlichen, örtlichen sowie zeitlichen Spielraumes, die Einstufung als gebundene Ausgabe. Darin heisst es u.a.:

*«Ausgaben gelten als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde, oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungs-Spielraum bleibt.»*

*Mitwirkung nach § 13 Strassengesetz*

Das Projekt wurde gemäss § 13 Strassengesetz (StrG) am 2. Februar 2023 im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan Baumerziitig publiziert und während 30 Tagen bis 6. März 2023 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Mitwirkung fand mit allen direkt betroffenen Grundeigentümern – soweit möglich – ein persönlicher Austausch statt. Während der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen ein. Zu den Einwendungen und Anregungen wurde mittels Bericht vom 26. April 2023 schriftlich Stellung genommen (gemäss § 13 Abs. 1 StrG). Nach Genehmigung des Berichtes durch den Gemeinderat Bauma erfolgte die Publikation und öffentliche Auflage des Berichtes zu den Einwendungen während 60 Tagen vom 11. Mai 2023 bis 10. Juli 2023 (§ 13 Abs. 3 StrG).

Der Austausch mit Rolf Staub fand am 16. Januar 2023 statt (13:30 – 14:30 Uhr, Rudolf Rüegg, Ressortvorsteher Tiefbau und Werke, Robert Sturzenegger, Abteilungsleiter Tiefbau und Werke, Markus Rüegg, Ingenieurbüro Forster & Linsi AG). Auf Wunsch von Rolf Staub fand am 10. August 2023 (07:30 Uhr – 09:00 Uhr) ein zweites Treffen zusammen mit Robert Sturzenegger und Markus Rüegg vor Ort statt. Dabei wurden die Strassenführung (inkl. Variante Staub) sowie der Entwurf des Abtretungsvertrags diskutiert. Mit E-Mail vom 11. August 2023 fasste der Abteilungsleiter Tiefbau und Werke Rolf Staub die Ergebnisse der zusätzlichen Abklärungen zu einer allfälligen Änderung der Strassenführung schriftlich zusammen: Es gebe keinen Spielraum für eine Anpassung der bestehenden Mauer, die gemäss Beurteilung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege), als «schützenswert» einzustufen ist. Damit im Bereich der Hausflucht der (projektierte) Abstand zwischen Fassade und Strasse (5.02 m) spürbar vergrössert werden könne, müsse die Haselhaldenstrasse im Anschluss an die Mauer extrem verschwenkt werden (siehe Landerwerbsplan «Variante Staub», 10.08.2023 / Db, Mst. 1:500). Dies würde bei den beiden gegenüberliegenden Grundstücken nebst den grossen Verlusten an Bauland zu einer schlecht überbaubaren Grundstücksform führen. Nebst der Benach-



teilung des gegenüberliegenden Grundeigentümers entstünden durch die Verschwenkung der Strasse erhebliche Mehrkosten bei den Werkleitungen (zusätzliche Kontrollschächte in den Abwasserleitungen, Neuerstellung eines zusätzlichen Kanalanschlusses und ca. 7 m Schmutzwasserleitung; Verlegung der bestehenden Werkleitungen EKZ / Swisscom / Sunrise aus dem «vergrösserten» Grundstück Staub in die neue Strassenparzelle). Im Weiteren sei zu berücksichtigen, dass die zukünftige Linienführung des Gehweges (Plan Strassenabstand Liegenschaft 35a) bereits beim Bau der Liegenschaft Haselhalden 35a bekannt war. Eine alternative Linienführung der Haselhaldenstrasse im Bereich des Grundstücks Haselhalden 35a sei deshalb ausgeschlossen. Dementsprechend werde das Projekt Grünthal-/Haselhaldenstrasse im Rahmen der Projektfestsetzung wie vorbesprochen öffentlich aufgelegt.

*Publikation und öffentliche Auflage nach §§ 16 und 17 Strassengesetz (Einspracheverfahren)*  
Die Publikation und öffentliche Auflage des Bauprojekts und der Landerwerbspläne gemäss § 16 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 StrG erfolgte vom 31. August 2023 bis 2. Oktober 2023. Die Betroffenen wurden mittels persönlicher Anzeige direkt informiert.

Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein.

*Einsprachen*

Karl Zopfi

Karl Zopfi, Haselhalden 6, 8493 Saland erhob am 07. September 2023 Einsprache gegen das Projekt.

Die Einsprache erfolgt innerhalb der Auflagefrist.

Der Einsprecher stellt folgende Anträge:

1. Der Veloweg und die Strasse sind im Hinblick auf den zunehmenden Verkehr infolge der künftigen Bauvorhaben zu trennen.
2. In letzter Zeit habe der motorisierte Verkehr auf dem Tössweg zugenommen. Es stelle sich daher die Frage, ob Traktoren mit Jaucheanhängern oder Tankfahrzeuge mit Jauche den Tössweg von der Haselhaldenstrasse her befahren dürfen. Teilweise würde es sich um gewerbliche Nutzung handeln. Der Tössweg sei für diese Belastung nicht unbedingt geplant. Es sei nicht klar, wo die Velofahrer oder Fussgänger in solchen Situationen Platz fänden. Es ist eine Tafel «Befahren nur für landwirtschaftliche Bewirtschaftung erlaubt» ab Dillhausbrücke anzubringen.

Zu diesen Anträgen ist zu bemerken was folgt:

- Zu 1. Das vorliegende Projekt mit der gewählten Strassengeometrie (Fahrbahn 5.50 m / Gehweg 2.00 m) entspricht den in der Verkehrserschliessungsverordnung des Kantons Zürich und den massgeblichen VSS-Normen festgelegten Anforderungen an eine Erschliessungsstrasse. Vor der Auflage wurde das Projekt sowohl der Verkehrstechnischen Abteilung der Kantonspolizei als auch der Fachstelle Veloverkehr des Kantons Zürich bereits zur Stellungnahme zugestellt und wie folgt beurteilt: In Anbetracht des niedrigen Verkehrsaufkommens ist die vorliegende Lösung für den Veloverkehr baulich angemessen und bedient dessen Bedürfnisse ausreichend. Vor dem Hintergrund einer zukünftigen Gebietsentwicklung wird empfohlen, eine Tempo 30-Zone zu realisieren.



Die Realisierung eines separaten Veloweges (Radstreifen / Rad-Gehweges) würde zu einem unverhältnismässigen Mehrbedarf an Land führen. Dieser würde sich aufgrund der vorerwähnten Grundlagen sowie der erfolgten Überprüfungen durch die Fachstellen nur schlecht begründen lassen.

Der Antrag 1 ist abzuweisen.

Zu 2. Der Tössweg befindet sich ausserhalb des Projektperimeters für das vorliegende Erschliessungsprojekt.

Eine Überprüfung der vorhandenen Signalisation sowie allfälliger Missstände respektive Massnahmen durch die Gemeinde Bauma muss dementsprechend ausserhalb des Projektes «Erschliessung Gebiet Juckern» erfolgen.

Der Antrag 2 ist abzuweisen.

#### Rolf Staub

Rolf Staub, Haselhalden 35a, 8493 Saland, vertreten durch RA Bernhard Müller und / oder Thomas Grob, gbk Rechtsanwälte AG, Florastrasse 44, Postfach, 8032 Zürich, erhob am 2. Oktober 2023 Einsprache gegen das Projekt und die Enteignung.

Die Einsprache erfolgt innerhalb der Auflagefrist.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer durch das Strassenprojekt berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (§ 17 Abs. 1 Satz 2 StrG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Der Einsprecher ist Alleineigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. BA6393, Haselhalden 35a. Von diesem Grundstück sollen ca. 50 m<sup>2</sup> Land für die Erstellung eines Trottoirs abgetreten werden. Die Legitimation des Einsprechers ist damit gegeben.

Der Einsprecher stellt folgende Anträge:

1. *Projekteinsprache / Begehren um Anpassungsarbeiten*
  - 1.1. *Es sei das Projekt so anzupassen, dass das Grundstück Kat.-Nr. BA6393 (Haselhalden 35a) des Einsprechers durch das Projekt nicht tangiert werde, indem*
    - a) *der Strassenverlauf angepasst und gegen Osten verlegt werde.*
    - b) *auf eine Landabtretung des Grundstücks Kat.-Nr. BA6393 verzichtet und diese stattdessen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. BA3348 und BA3701, allenfalls auch BA3347, vorgenommen werde.*
  - 1.2. *Eventualiter sei das Projekt so anzupassen, dass das Grundstück des Einsprechers möglichst wenig tangiert werde, indem das Trottoir sowie der Strassenverlauf entlang des Grundstücks Kat.-Nr. BA6493 verschmälert und/oder soweit technisch möglich auf die gegenüberliegende Strassenseite verschoben würden.*
  - 1.3. *Es sei ein Augenschein durchzuführen.*
2. *Entschädigungsbegehren*
  - 2.1 *Es sei dem Einsprecher nach allenfalls erfolgter Projektanpassung nochmals Frist anzusetzen, damit er seine Entschädigungsbegehren anpassen könne.*
  - 2.2 *Es seien dem Einsprecher – für den Fall der Projektrealisierung gemäss öffentlicher Auflage – volle Entschädigungen auszurichten:*



- a) *Es sei eine angemessene Entschädigung für die geplante Landabtretung auszurichten, pro m2 mindestens CHF 695.65.*
  - b) *Es sei eine angemessene Entschädigung für eine allfällige vorübergehende Landbeanspruchung sowie für allfällige weitere durch die Projektumsetzung bewirkte Behinderungen auszurichten im Umfang von 5 % auf CHF 695.65 während der Beanspruchungsdauer, mindestens aber eine Umtriebsentschädigung von CHF 5'000.-.*
3. *Begehren zum Bauablauf (alles unter Kostenfolge zulasten der Einsprachegegnerin)*
- 3.1 *Vor Beginn der Bauarbeiten und nach Abschluss der Bauarbeiten sei ein Befund (Protokoll und Fotodokumentation) über den Zustand der Umgebung und des Gebäudes (insbesondere Rissprotokoll) aufzunehmen und dem Einsprecher zuzustellen.*
  - 3.2 *Es sei die Zu- und Wegfahrt zum Grundstück des Einsprechers für sämtliche Benützer jederzeit und ungehindert zu gewährleisten, und es sei aufzuzeigen, wie die Einsprachegegnerin diese Zusicherung umzusetzen gedenkt.*
  - 3.3 *Es sei eine allfällige vorübergehende Landbeanspruchung auf ein Minimum zu beschränken.*
  - 3.4 *Vorübergehend beanspruchte Grundstücksteile seien nach Abschluss der Bauarbeiten vollumfänglich wiederherzustellen.*
  - 3.5 *Für die Lagerung von Baumaterialien oder Baumaschinen auf dem Grundstück des Einsprechers sei vorgängig dessen Zustimmung einzuholen.*
4. *Kosten- und Entschädigungsfolgen*
- Alles unter Kostenfolgen zulasten der Einsprachegegnerin. Der Einsprecher sei für seine Aufwendungen im vorliegenden Verfahren (insbesondere für die Anwaltskosten und die eigenen Umtriebe) angemessen zu entschädigen.*
5. *Prozessualer Antrag*
- Es sei eine Einigungsverhandlung durchzuführen.*

Zu diesen Anträgen ist zu bemerken, was folgt:

- Zu 1.1 Der Einsprecher wiederholt in der Einsprache den Antrag, den er bereits im Mitwirkungsverfahren stellte und der Gegenstand der Besprechungen vom 16. Januar und vom 10. August 2023 war.

Er begründet die verlangte «marginale Verlegung des Strassenverlaufs gegen Osten» damit, dass der Ausbau in erster Linie der besseren Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. BA3701 (Eigentümerin: J. Jucker AG) diene (Einsprache, Randziffer 8). Deshalb solle die Eigentümerin dieses Grundstücks, welche auch Eigentümerin des Grundstücks vis-à-vis dem Einsprechergrundstück ist, auch das Land für den Strassenbau zur Verfügung stellen. Dieses Argument ist bei der Projektierung grundsätzlich unbeachtlich. Strassen sind gemäss § 14 StrG entsprechend ihrer Bedeutung und Zweckbestimmung und unter Beachtung der Bau- und Verkehrstechnik, der Sicherheit und der Wirtschaftlichkeit zu projektieren; sie sind mit sparsamer Landbeanspruchung und unter Beachtung des Umweltschutzes möglichst gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einzuordnen; die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs sind prioritär, diejenigen der Personen, die zu Fuss gehen oder Rad fahren, angemessen zu berücksichtigen; die Strasseninfrastruktur ist so zu ge-



stalten, dass sie für Menschen mit Behinderung zugänglich und benutzbar ist. Der Umstand, dass ein Grundstück von einer neuen Strasse profitiert, ist nicht bei der Projektierung der Strassenführung, sondern bei der Festsetzung der Grundeigentümerbeiträge zu berücksichtigen (§ 62 Bst. b-I StrG).

Der Einsprecher setzt sich mit der technischen Begründung für den Strassenverlauf bzw. mit den Nachteilen seines Vorschlags nicht auseinander. Er führt kein Argument an, welches das aufgelegte Strassenprojekt als unzweckmässig erscheinen liesse. Für die Variante des Einsprechers spricht lediglich der Vorteil, dass das Einsprechergrundstück geschont würde. Allerdings wäre die Landbeanspruchung nicht kleiner. Sie ginge einfach zu Lasten der gegenüberliegenden Grundstücke. Diese würden nicht nur kleiner, sondern ihre Form würde auch die Überbaubarkeit erschweren. Der Strassenverlauf wäre ungünstiger (zwei zusätzliche Kurven). Die Kosten für die Werkleitungen wären höher (zusätzliche Kontrollschächte, zusätzlicher Kanalanschluss, ca. 7 m zusätzliche Schmutzwasserleitung; Verlegung der Werkleitungen EKZ/Swisscom/Sunrise aus dem «vergrösserten» Grundstück Staub in die neue Strassenparzelle).

Der Einsprecher behauptet nicht und könnte dies auch nicht begründen, dass das Projekt ausserhalb des Ermessensspielraums der Gemeinde liegen würde. Das Projekt liegt aber nicht nur innerhalb des Ermessensspielraums, vielmehr hat sich im Variantenstudium das vorliegende Projekt als zweckmässigstes herausgestellt. Jedenfalls schneidet die in der Einsprache vorgeschlagene Variante gegenüber dem Auflageprojekt in technischer und in finanzieller Hinsicht deutlich schlechter ab.

Das Auflageprojekt ist aber nicht nur die Bestvariante, es entspricht auch der Baubewilligung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück des Einsprechers. Bereits auf den Bauplänen war das zukünftige Trottoir mit einer Breite von 2.0 m eingezeichnet. In der Baubewilligung wurde der jeweilige Eigentümer des Einsprechergrundstücks verpflichtet, das Land für den Trottoirbau abzutreten. Diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung wurde auch im Grundbuch angemerkt. Der Einsprecher ist nun der Ansicht, dass die Abtretungsverpflichtung die Gemeinde nicht davon entbinde, im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung alle in Frage kommenden Varianten eingehend und sorgfältig zu prüfen. D. h. er möchte Varianten geprüft haben, bei denen die Abtretungsverpflichtung hinfällig wird. Die Verpflichtung zur Abtretung des Trottoirlands ist formell rechtskräftig. Sie ist grundsätzlich gültig und rechtswirksam. Der Einsprecher nennt (ausser der Schonung des eigenen Grundstücks) keine Gründe, welche ein Abweichen von der rechtskräftigen und im Grundbuch angemerkten Anordnung rechtfertigen würden. Deshalb spricht auch die rechtskräftige Abtretungsverpflichtung für das Auflageprojekt.

Aus der unbestrittenen Tatsache, dass die Mauer auf der Gegenseite (Grundstück Kat.-Nr. BA3348) nicht geschützt sei, will der Einsprecher herleiten, dass die Mauer «bedenkenlos (...) abgerissen und/oder versetzt werden» könne (Einsprache, Randziffer 9); sie könne abgebrochen werden (Einsprache, Randziffer 12). Der Einsprecher gibt die Sach- und Rechtslage und insbesondere die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege nicht korrekt wieder. Zwar sind «in juristischer Hinsicht» nur die Abschnitte entlang von Grundstück Kat.-Nr. BA3347 geschützt, aber der «Erhalt der gesamten Einfriedungsmauer entlang der Grünthal-Strasse, d. h. auch entlang von Parzelle BA3348» wird von der kantonalen Denkmalpflege begrüsst (E-Mail KDP an Gemeinde Bauma, 25. April 2023). Die Aussage, dass das Mauerstück auf der Nachbarparzelle (= Grundstück Kat.-Nr. BA3348) «nicht so entscheidend sei für das



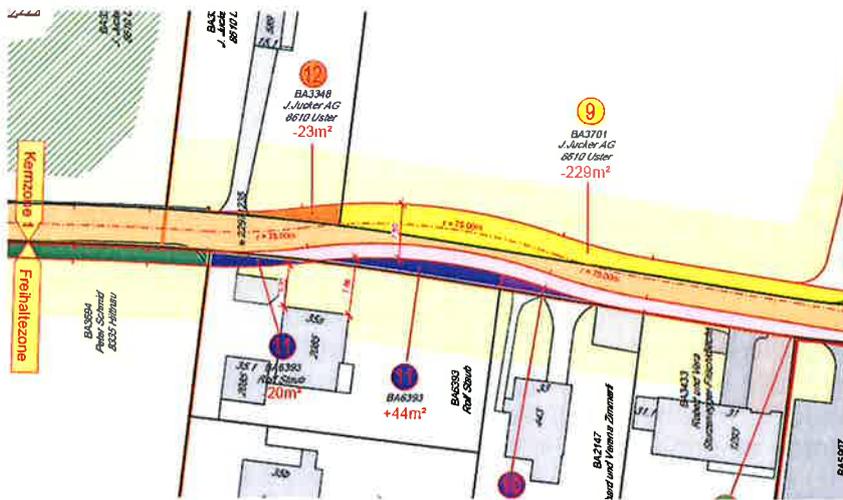
Erscheinungsbild des Schutzobjekts Grünthal 7» (E-Mail KDP an Gemeinde Bauma, 10. März 2023), kann deshalb mitnichten im Sinne des Einsprechers interpretiert werden. Auch wenn die Mauer (noch) nicht geschützt ist, besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt der Mauer. Sie ist für das Ortsbild von Bedeutung.

Da ausser den Partikularinteressen des Eigentümers keine Interessen für eine Verschiebung des Strassenprojekts sprechen, ist am aufgelegten Strassenverlauf festzuhalten.

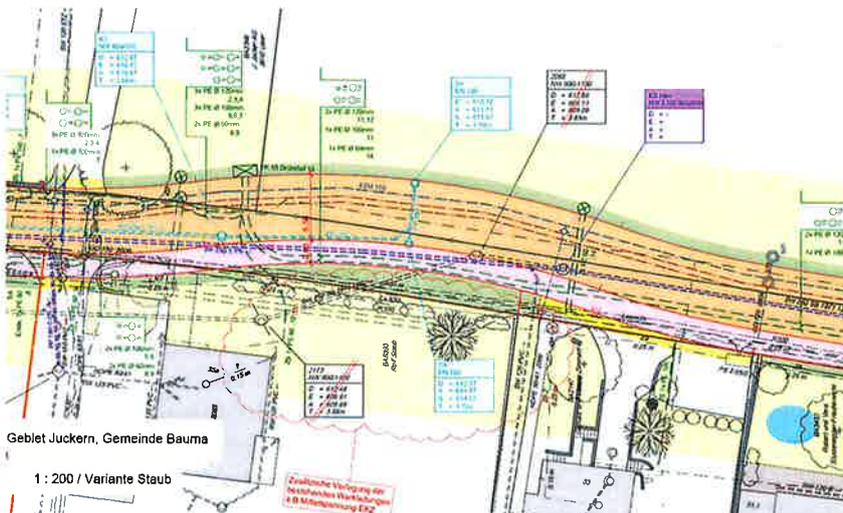
Der Antrag 1.1 ist abzuweisen.

Zu 1.2

Die Behauptung des Einsprechers, dass eine alternative Linienführung gar nicht erst geprüft wurde, ist falsch. An der Besprechung vom 10. August 2023 und im E-Mail vom 11. August 2023 wurde begründet, warum die vom Einsprecher angeregte alternative Linienführung schlechter ist als das jetzt aufgelegte Projekt. Für die Einsprecher-Variante wurden auch Pläne erstellt (nachfolgend Ausschnitte Ausschnitt aus dem Landerwerbsplan «Variante Staub», 10. August 2023, Original-Mst. 1:500, und aus dem Werkleitungsplan «Variante Staub», 10. August 2023, Original-Mst. 1:200):



Landerwerbsplan



Werkleitungsplan



Selbstverständlich ist die beantragte Verschiebung der Strassenachse und des Trottoirs technisch nicht ausgeschlossen. Mehrkosten würden wie erwähnt bei den Werkleitungen anfallen. Der Variantenvergleich zeigt deutlich, dass das aufgelegte Projekt die Anforderungen an den Strassenausbau (§ 14 StrG) am besten erfüllt:

<b>Kriterium</b>	<b>Variante Einsprecher</b>	<b>Variante Gemeinde</b>
Landverbrauch	Deutlich grösser	
Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke	Reduktion des gegenüberliegenden Grundstücks um ca. 229 m <sup>2</sup> , Strassenverschwenkung würde eine für die bauliche Nutzung weniger geeigneten Grundstücksform (Kat. BA3701) verursachen. Vergrösserung des Einsprechergrundstücks um ca. 24 m <sup>2</sup> . Vergrösserung des Nachbargrundstücks (Zimmerli) um ca. 16 m <sup>2</sup> .	Reduktion des Einsprechergrundstücks um ca. 50 m <sup>2</sup> , grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Überbaubarkeit seines bereits überbauten Grundstücks.
Werkleitungen	Mehrkosten durch den zusätzlichen Kanalanschluss und die Erstellung von ca. 7 m Schmutzwasserleitung Mehrkosten durch die Verlegung der Leitungen EKZ/Swisscom/Sunrise.	-
Einfachheit des Strassenverlaufs	2 zusätzliche Kurven	-
Integraler Erhalt der Mauer	Mauer müsste im Bereich des Grundstücks BA3701 abgebrochen werden	Mauer kann im Sinne der Wahrung des Ortsbildes erhalten werden.
Eigentumseingriff	Der Eigentümer des Grundstücks BA3701 müsste (eher überraschend, siehe Baubewilligung Haselhaldenstr. 35a) Land abtreten und die Mauer abbrechen. Die Variante des Einsprechers würde deshalb einen grossen Eingriff in das Eigentum (Grundstück BA3701) darstellen.	Der Einsprecher wusste seit der Baubewilligung für sein Haus, dass er Land für das Trottoir abtreten muss. Der Eigentumseingriff ist deshalb deutlich geringer als bei der Einsprecher-Variante.

Der Antrag 1.2 ist abzuweisen.

Zu 1.3 Es werden in der Einsprache keine Argumente gegen die aufgelegte Projektvariante angeführt, welche einen weiteren Augenschein erforderlich machen würden. Zwei Augenscheine / Besprechungen fanden bereits statt.

Der Antrag 1.3 ist abzuweisen.

Zu 2 Vorbemerkung: Auf die entschädigungsrechtlichen Begehren (Anträge 2.1, 2.2.a und 2.2.b) ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten; sie werden im anschliessenden Landerwerbsverfahren nach §§ 18 ff. StrG behandelt. Gleichwohl nimmt der Gemeinderat im Hinblick auf die Erreichung einer einvernehmlichen Lösung bereits im vorliegenden Beschluss Stellung.



- Zu 2.1 Das Projekt wird nicht angepasst. Auf eine erneute Fristansetzung kann verzichtet werden.

Der Antrag 2.1 ist abzuweisen.

- Zu 2.2.a Das streitbetroffene Grundstück liegt in der W2b. Eine Verkehrsbaulinie wurde nicht festgesetzt. Oberirdische Gebäude haben deshalb grundsätzlich einen Abstand von 6 m gegenüber der Strasse einzuhalten. Ohne Trottoir beträgt der Strassenabstand 8 m ab Strassenkante (§ 267 Abs. 1 PBG). Selbst wenn man von einem Strassenabstand von 6 m ausgehen würde, würden die Erschliessungsvorteile (Trottoir) einen allfälligen Minderwert aufgrund eines ins Grundstück wachsenden Strassenabstandes kompensieren. Solche Vorteile können angerechnet werden (Art. 20 Abs. 2 EntG analog).

Das abzutretende Land gilt als Vorgartenland, als sogenanntes «minderwertiges Land», das zu einem reduzierten Ansatz zu entschädigen ist (siehe dazu Bundesgericht, Urteil 1C\_681/2019 vom 19. Mai 2022, E. 3.1, wo die Zürcher Praxis zum Vorgartenland und zum Abschlag von einem Drittel bestätigt wurde). Die Behauptung des Einsprechers, die Praxis, wonach auf Vorgartenland ein Abzug von mindestens 30 % zu machen sei, gelte nur für Zonen ohne Nutzungsziffern (z. B. Kernzonen), ist deshalb falsch. In Kernzonen wurden auch grössere Abzüge als 30 % geschützt, gemäss Praxis sind Abzüge von zwei Dritteln bis drei Vierteln zulässig. In Zonen mit Ausnützungsziffern wird für Vorgartenland praxisgemäss ein Abzug von einem Drittel vorgenommen.

Der Antrag 2.2.a ist abzuweisen.

- Zu 2.2.b Eine Umtriebsentschädigung für die temporäre Landbeanspruchung wird ausgerichtet. Sie richtet sich nach der Dauer der Beanspruchung, dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz (VGer, Urteil VB.2020.00726, E. Beanspruchung. Es kommen die üblichen Strassenprojekt-Ansätze zur Anwendung, weshalb sich die Entschädigung voraussichtlich im dreistelligen Bereich bewegen wird. Eine Mindestentschädigung von CHF 5'000.00 liegt ausserhalb des durch die Gesetzgebung und die Praxis vorgegebenen Rahmens und kann deshalb nicht zugesichert werden.

Der Antrag 2.2.b ist teilweise gutzuheissen (Zusprechung einer Umtriebsentschädigung; massgeblicher Quadratmeterpreis CHF 695.65, Zinssatz aktuell 1.5 %) und teilweise abzuweisen (Mindestentschädigung von CHF 5'000.00)

- Zu 3.1 Es ist im Interesse der Bauherrschaft, den Zustand von Liegenschaften, welche durch den Strassenbau beeinträchtigt werden könnten, vor Baubeginn, während des Baus und nach Bauvollendung sorgfältig zu erheben. Die Gemeinde Bauma hält sich dabei an die bewährten Vorgaben der SIA-Norm 118:2013. Art. 111 SIA 118 bestimmt: *Soweit es angezeigt ist, hält der Bauherr auf seine Kosten den Bestand und Zustand fremder Sachen (wie z.B. Grundstücke, Bauten, Verkehrswege, Leitungen, Grundwasservorkommen, Quellen), die im möglichen Einflussbereich der Arbeiten liegen, noch vor deren Beginn zur Beweissicherung fest. Er beschafft sich die erforderlichen Beweismittel. Während der Bauzeit beobachtet die Bauleitung Einflüsse und Veränderungen wie Erschütterungen, Lage- und Zustandsänderungen, Veränderungen der Grundwasser- und Quellverhältnisse und hält sie durch Messungen fest.*). Die Bauleitung wird deshalb vor Beginn Kontakt mit den Grundeigentü-



mern aufnehmen und die nötigen Beweissicherungsmaßnahmen zusammen mit ihnen festlegen. Die Protokolle (vorher/nachher) werden den Grundeigentümern selbstverständlich zugestellt.

Der Antrag 3.1 ist gutzuheissen.

- Zu 3.2 Die Zu- und Wegfahrt ist für sämtliche Benützer grundsätzlich jederzeit gewährleistet. Kurzzeitige Einschränkungen können indessen nicht ausgeschlossen werden, wobei den Bedürfnissen der Anwohner soweit wie möglich Rechnung getragen wird. Einschränkungen werden den Anwohnern vorgängig mitgeteilt.

Der Antrag 3.2 ist im Sinne der Ausführungen teilweise gutzuheissen.

- Zu 3.3 Es ist selbstverständlich, dass die Landbeanspruchung auf das erforderliche Minimum beschränkt wird.

Der Antrag 3.3 ist gutzuheissen.

- Zu 3.4 Es ist selbstverständlich, dass vorübergehend beanspruchte Landteile nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig wiederhergestellt werden. Art, Durchführung und Zeitpunkt der Wiederherstellung werden mit den Grundeigentümern besprochen.

Der Antrag 3.4 ist gutzuheissen.

- Zu 3.5 Es ist selbstverständlich, dass Baumaterialien und Baumaschinen nur nach vorgängiger Absprache mit den Grundeigentümern auf deren Grundstücken gelagert bzw. abgestellt werden.

Der Antrag 3.5 ist gutzuheissen.

- Zu 4 Für die Behandlung von Einsprachen werden keine Gebühren erhoben. Entschädigungen (insbesondere für Anwaltskosten und die eigenen Umtriebe) werden im Einspracheverfahren nach StrG nicht zugesprochen.

Der Antrag 4 ist teilweise gutzuheissen (Kosten zu Lasten der Gemeinde), teilweise abzuweisen (Parteientschädigung).

- Zu 5 In der Einsprache werden keine Argumente vorgebracht, welche eine nochmalige inhaltliche Diskussion des Strassenprojekts als angezeigt erscheinen lassen. Eine Einigungsverhandlung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Antrag 5 ist abzuweisen.

## **Beschluss**

1. Die Einsprache von Karl Zopfi, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Die Einsprache von Rolf Staub, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen (Anträge 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2.a und 5), teilweise gutgeheissen (Anträge 2.2.b, 3.2 und 4) und gutgeheissen (Anträge 3.1, 3.3, 3.4 und 3.5).



3. Das zwischen dem 31. August und 2. Oktober 2023 öffentlich aufgelegte Strassenprojekt «Oberbausanierung und Ausbau Fussgängerschutz Grünthal-Haselhalden-strasse» wird gemäss dem technischen Bericht des Ingenieurbüros Forster & Linsi AG, Pfäffikon, sowie bei den Akten liegenden Beilagen und Plänen festgesetzt.
4. Der Kredit von CHF 1'590'000.00 für den Neubau Fussgängerschutz und die Oberbausanierung der Grünthal-Haselhaldenstrasse wird gestützt auf § 103 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 als gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnungen 2023 / 2024 / 2025 / 2026, zu Lasten Kto. Nr. 6150.5010.21 INV191, genehmigt (Genauigkeit +/- 20 %).
5. Die Beschlussfassung «Kreditgenehmigung Oberbausanierung und Neubau Fussgängerschutz Grünthal-Haselhaldenstrasse» als gebundene Ausgabe, ist mit einer Rechtsmittelbelehrung mit fünftägiger Rechtsmittelfrist, amtlich zu publizieren.
6. Die Abteilung Tiefbau und Werke wird beauftragt, den Landerwerb nach §§ 18 ff. des Strassengesetzes durchzuführen. Sie wird weiter ermächtigt, das für die Ausführung des Projekts erforderliche Land nötigenfalls auf dem Weg der Expropriation zu erwerben und Anstösserbeiträge zu erheben, allfällige Prozesse zu führen, Vergleiche zu treffen oder auf gütlicher Basis im Rahmen der bewilligten Kosten zum Erwerb von Grund und Rechten Verträge abzuschliessen.
7. In Vertretung für die Gemeinde Bauma werden für den Vollzug des Erwerbes von Grund und Rechten, die im Zusammenhang mit dem Projekt «Oberbausanierung und Neubau Fussgängerschutz Grünthal-Haselhaldenstrasse» stehen, Andreas Sudler, Gemeindepräsident, und Roberto Fröhlich, Gemeindegemeinschafter, bevollmächtigt.
8. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
9. Die Abteilung Tiefbau und Werke wird beauftragt und ermächtigt den Beschluss zu vollziehen (Publikationen etc.).
10. Mitteilung an:
  - Zopfi Karl, Haselhalden 6, 8494 Bauma; eingeschrieben
  - Staub Rolf, Haselhalden 35a, 8494 Bauma; eingeschrieben
  - Forster & Linsi AG; per E-Mail zur Kenntnis
  - Ressortvorsteher Tiefbau und Werke; per E-Mail zur Kenntnis
  - Abteilung Finanzen; per E-Mail zur Kenntnis
  - Abteilung Tiefbau und Werke; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 33.03)

Beilagen:

- Landerwerksplan Variante Staub, Mst. 1:500, 10.08.2023
- Werkleitungsplan Variante Staub, MSt. 1:200, 10.08.2023



Gemeinde  
**BAUMA**

**Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates**  
Seite 13 | 13

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler  
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich  
Gemeindeschreiber

Versand: - 6. Dez. 2023