



VERFÜGUNG

vom 24. November 2004

Zürich. Quartierplan Nr. 468 / Ruggächern

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss Nr. 1352 vom 10. September 2003 hat der Stadtrat von Zürich den Quartierplan Nr. 468 / Ruggächern festgesetzt. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 26. September 2003 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Ein gegen diese Festsetzung erhobener Rekurs wurde mit Entscheid vom 18. Juni 2004 von der Baurekurskommission abgewiesen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 17. September 2004 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 24. Juni 2004 ersuchte die Vorsteherin des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Mühlackerstrasse, im Osten durch die Zehntenhausstrasse sowie im Süden und Südwesten durch die SBB-Bahnlinie und die Wehntalerstrasse begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt nach geltendem Zonenplan in den Bauzonen der Stadt Zürich.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die senkrecht zur Mühlackerstrasse (Grob-erschliessung), unter sich parallel angelegten Quartiererschliessungsstrassen A, B, C, D, E und F; alle an ihren südlichen Enden mit Wendeplatz. Weitere Erschliessungsanlagen sind die zwischen den Strassen D und E liegende Blumenfeldstrasse und der Fuss- und Radweg entlang der Bahnlinie (Strassenbauprojekte mit Stadtratsbeschlüssen Nrn. 1112 und 1113 am 9. Juli 2003 beschlossen; die Landumlegungen erfolgen mit dem Quartierplan). Mittels Dienstbarkeiten wird eine weitere Fussgänger-Längsverbindung (Ost-West-Richtung) im mittleren Drittel zwischen der Bahnlinie und der Mühlackerstrasse gesichert. Das Land für das im regionalen Richtplan vorgesehene Anschlussgleis wird noch nicht ausgeschieden, der Platzbedarf ist jedoch berücksichtigt und wird mit einer separaten Baulinienvorlage gesichert.

Die Mühlackerstrasse stellt die Groberschliessung für das Quartier dar; sie ist gemäss Verkehrsplan eine „übrige kommunale Strasse“ (Sammelstrasse). Diese Strasse weist eine genügende Breite auf, soll jedoch räumlich aufgewertet und einheitlich gestaltet werden. Es ist vorgesehen, die Projektierungsarbeiten gemeinsam mit denjenigen für die Quartierstrassen durchzuführen.

Voraussetzung für den Vollzug des Quartierplanes ist die rechtliche und finanzielle Sicherstellung der Groberschliessung.

Die Gestaltung der Quartierschliessungsstrassen A, B, C, D, E und F wird in den entsprechenden Ausführungsprojekten definitiv festgelegt. Als Grundlage für die Strassenraumgestaltung soll das „Leitbild zum Quartierplan“ dienen. Wie in Kapitel 8 des Technischen Berichts beschrieben, sind bei der Gestaltung folgende, die Verkehrssicherheit betreffende Punkte zu beachten. Bauliche Massnahmen wie z.B. horizontales Versetzen der Fahrbahn sollen zur optischen Verkürzung der Strassenlänge beitragen. Bei den Einmündungen aus den angrenzenden Liegenschaften (Ausfahrten aus Tiefgaragen, Fusswege) ist der Einmündungsbereich so zu gestalten, dass die Sicht nicht durch Büsche oder Mauern behindert werden kann.

Durch das Quartierplangebiet führt der eingedolte Holderbach, öffentliches Gewässer Nr. 507. Im Rahmen der Vorprüfung (Bericht vom 3. Juni 2002) wurde die Stadt Zürich aufgefordert, im Hinblick auf eine bessere Überbaubarkeit genau zu prüfen, ob die Verlegung der Bacheindolung bereits mit dem baulichen Vollzug des Quartierplanes erfolgen soll (Regelung des Verlaufs, Sicherung mit Baulinien, Kosten etc. im Quartierplan). Ein Machbarkeitsnachweis zur Öffnung des Holderbaches liegt vor. Trotzdem kann gemäss Technischem Bericht zum Quartierplan die Ausgestaltung und Lage der Bachöffnung zum heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden, sondern soll zusammen mit der Detailplanung der Strassen- und Freiräume sowie dem Bauprojekt der Grundeigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 4244 definitiv festgelegt werden. Die Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 4244 setzt ein rechtlich und finanziell gesichertes Bachöffnungsprojekt voraus. Die Ausscheidung einer Bachparzelle hat im Rahmen dieses Bachöffnungsprojektes zu erfolgen.

Die Aussage im ersten Abschnitt des Kapitels 7.1 im Technischen Bericht betreffend Gewässerabstand ist nicht präzise. Die rechtliche Basis zur Festlegung des Gewässerabstandes beruht auf § 21 des Wasserwirtschaftsgesetzes und ist gegenüber allen öffentlichen Gewässern einzuhalten.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A im Gebiet des Grundwasserstromes von Zürich-Affoltern. Der Grundwasserspiegel dürfte ca. 7 – 8 m unter Terrain liegen. Die Koten der Grundwasserspiegel sind nicht genau bekannt. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine Bewilligung erforderlich.

Die endgültige Erschliessung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser muss im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Zürich geplant und ausgeführt werden.

An den Quartierstrassen A, B, C, D, E und F werden Verkehrsbaulinien im Abstand von 20.0 m festgesetzt. Die neu festgelegten Verkehrsbaulinien entsprechen der Bedeutung dieser Strassen. Die bestehenden Baulinien der Mühlacker- und Blumenfeldstrasse werden in einem separaten Verfahren angepasst. Die Höchststeigungen der Niveaulinien betragen an den Strassen A, B, C und D 3.0%. Für die Strassen E und F können die Niveaulinien noch nicht festgesetzt werden, da noch unklar ist, ob die vorhandenen Aufschüttungen abgetragen werden (die Längensprofile sind als Planskizzen im Dossier beigelegt). Die genauen Höhenlagen der Strassen E und F werden mit den Strassenprojekten, in Anlehnung an die Planskizzen definiert.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrens- und Baukosten (Strassen, Kanalisation, Werkleitungen, Lärmschutz, Freiräume), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

Zur Sicherstellung des nötigen Lärmschutzes dient der separat erlassene private Gestaltungsplan.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der vom Stadtrat Zürich mit Beschluss Nr. 1352 vom 10. September 2003 festgesetzte Quartierplan Nr. 468 / Ruggächern wird gestützt auf § 159 PBG gemäss den eingereichten Akten im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Für diese Genehmigung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Stadtrat Zürich z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staatsgebühr	Fr.	1'904.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00	
<hr/>			
Total	Fr.	2'000.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Stadt Zürich wird eingeladen, die Baulinien in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Geomatik + Vermessung Stadt Zürich, Amtshaus V, Werdmühleplatz 3, 8001 Zürich, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Generalsekretariat der Baudirektion (Abteilung Finanzen und Controlling) sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Tiefbauamt, Planverwaltung, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 24. November 2004
041466/Oki/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

