



Stadt Zürich

Kreis 11
Seebach

Quartierplan Nr. 362 Jungstrasse

Teilrevision Bereich Jungstrasse

- Neuer Bestand mit Grundstücksflächen
- Verkehrsanlagen
- Baulinienkorrektur: Alte / neue Baulinie

Situation 1:500

Projektiert durch F. Preisig AG Bauingenieure und Planer Grünhaldenstrasse 6 Tel. 044-308'85'85 CH-8050 Zürich Fax. 044-308'85'80 www.preisigag.ch		Ausfertigung für	
Bearb. / Gepr. WP / Kor	Datum 15. Mai 2009	Format 50 / 84	Plan - Nr. 2852.100-03
Änderungen		Dateipfad H:\projekt\2852_jungstr\mstation\bla\Quartierplan\2852_100_03.bla	

Beschluss des Stadtrates:

Nr. 919

vom 08. Juli 2009

Ausschreibung im Amtsblatt:

vom 26./28.08.2009

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin:

der Stadtschreiber:

Genehmigung der Baudirektion

mit Beschluss BDV

Nr. 159

vom 10. Dez. 2009

Für die Baudirektion

07

TAZV 09. Jan. 2007 007					
An	Kennt.	Bespr.	Erl.	Akt.	Vis
B4-1					

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 20. Dezember 2006

1592. Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 362, Teilrevision Bereich Jungstrasse.

Ausgangslage

Die Jungstrasse in Zürich Seebach liegt im Gebiet des Quartierplanes Nr. 362. Dieser wurde am 14. Mai 1920 vom Regierungsrat genehmigt und umfasst das Gebiet zwischen der Felsenrain-, Jungholz-, Binzmühle- und Ruedi-Walter-Strasse (zum Zeitpunkt der Genehmigung Felsenberg-, Jungholz-, Weiher- und Industriestrasse).

Der ursprüngliche Quartierplan sah vor, dass auf Höhe des heutigen westlichen Endes der Jungstrasse (Strasse B) eine geplante Strasse A in etwa parallel zur Jungholzstrasse von der Binzmühlestrasse (damals Industriestrasse) nach Norden führt. Die Jungstrasse (Strasse B) war somit eine Verbindung zwischen Strasse A und der Jungholzstrasse. Die Strassen A und B und weitere projektierte Strassen wurden mit Bau- und Niveaulinien gesichert. Mit Beschluss vom 14. August 1947 genehmigte der Regierungsrat die Aufhebung der Bau- und Niveaulinien der projektierten Strasse A nördlich der Jungstrasse, der nördlich gelegenen projektierten Strassen C und D sowie des Dynamoweges (heutige Ruedi-Walter-Strasse). Rechtskräftig blieben die Bau- und Niveaulinien der zu diesem Zeitpunkt bereits realisierten Jungstrasse (Strasse B) sowie des Abschnittes der projektierten Strasse A zwischen Binzmühlestrasse und Jungstrasse.

Die geplante Quartierstrasse A zwischen Jungstrasse und Binzmühlestrasse wurde mangels Bedarf bis heute nicht erstellt. Im Zusammenhang mit der Bebauung von Parzelle Kat.-Nr. SE3825 und den Sonderbauvorschriften Zentrum Zürich Nord wurde die westliche Baulinie der Strasse A vor einigen Jahren aufgehoben. Die östliche Baulinie blieb jedoch bestehen.

Nach Realisierung der Wohnüberbauung «Binzmühlepark» auf dem Grundstück Kat.-Nr. SE3825 wird die Strasse A aus heutiger Sicht nicht mehr benötigt. Die Überbauung «Binzmühlepark» wird über die Ruedi-Walter-Strasse erschlossen.

Der Kanton Zürich (bzw. dessen Beamtenversicherungskasse BVK) hat vor einiger Zeit die Grundstücke beidseits am Ende der Jungstrasse (Kat.-Nrn. SE1985 und SE3825) erworben. Das Gebäude Jungstrasse 21 (Kat.-Nr. SE1985) soll abgebrochen und durch einen Neubau auf den Grundstücken Kat.-Nrn. SE1985 und SE3825 ersetzt werden. Die künftige Zufahrt (Haupterschliessung) zum Neubau soll unterirdisch über die bestehende Erschliessung von der Ruedi-Walter-Strasse her erfolgen. Der beabsichtigte Neubau auf den Grundstücken Kat.-Nrn. SE1985 und SE3825 wird damit nicht über die Jungstrasse erschlossen.

Die so gegenüber dem ursprünglichen Quartierplan Nr. 362 veränderten Verhältnisse machen eine Anpassung des Quartierplanes notwendig.

Mit Schreiben vom 19. Juli 2006 stellte daher die immoclass AG, Schaffhauserstrasse 550, 8052 Zürich, für die Grundeigentümer im Gebiet Jungstrasse das Gesuch zur Einleitung des Verfahrens zur

Teilrevision des Quartierplanes Nr. 362 im Bereich Jungstrasse. Weitergehend wurde die Aufstellung der Quartierplanrevision durch die Grundeigentümer nach § 160a PBG beantragt. Die hierzu erforderliche Ermächtigung aller beteiligten Grundeigentümer zur Einleitung und Durchführung des Teilrevisionsverfahrens durch die immoclass AG wurde mit Schreiben vom 9. November 2006 durch die immoclass AG nachgereicht. Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Einleitung einer Quartierplan-Teilrevision nach § 160a PBG und § 20 Quartierplanverordnung erfüllt.

Erschliessungssituation

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung 1999 liegt das betroffene Gebiet mit Ausnahme von Kat.-Nr. SE3825, das zur Zentrumzone Z6 zählt, in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent.

Die Jungstrasse weist heute eine Ausbaulänge von etwa 105 m und eine Breite von 5,0 m auf. Sie ist von der Jungholzstrasse bis zum Grundstück Kat.-Nr. 1985 (Jungstrasse 21) als Sackgasse ohne Kehrsplatz ausgebaut. Die Jungstrasse ist als selbständiges Grundstück Kat.-Nr. SE3282 im Grundbuch eingetragen und befindet sich im Privateigentum der Anstösser.

Lediglich die Liegenschaft Jungstrasse 20 (Kat.-Nr. SE2503) besitzt weder Eigentums- noch Zugangsrechte an der Jungstrasse.

Aufgrund der fehlenden Kehrmöglichkeit entspricht die Jungstrasse derzeit nicht den technischen Anforderungen der kantonalen Zugangsnormen. Die Strasse befindet sich heute in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass eine Sanierung erforderlich ist.

Die neue Wohnüberbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. SE3825 wird von der Ruedi-Walter-Strasse erschlossen. Die im ursprünglichen Quartierplan vorgesehene Strasse A als Verbindung zwischen Jung- und Binzmühlestrasse wird damit zur Erschliessung heute nicht mehr benötigt.

Perimeter der Quartierplan-Teilrevision

Der Perimeter der Quartierplan-Teilrevision wird gemäss Plan Verfahrenseinleitung, Mst. 1:1000, begrenzt von der Jungholzstrasse im Osten, der Binzmühlestrasse im Süden, der Ruedi-Walter-Strasse im Westen sowie den nördlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. SE3825, SE3037, SE4020 und SE3667 im Norden.

Voraussichtliche Massnahmen

Mit der beabsichtigten Quartierplan-Teilrevision soll die Jungstrasse den beschriebenen veränderten Verhältnissen angepasst werden. Die Jungstrasse soll daher auf das noch notwendige Mass gekürzt und mit einer Kehrmöglichkeit normalisierend ausgebaut werden. Die Bau- und Niveaulinien werden entsprechend angepasst.

Voraussichtlicher Inhalt der Quartierplan-Teilrevision ist damit die Regelung der Erschliessung und die damit verbundene Anpassung der Parzellierung, die Verteilung der entstehenden Kosten sowie die Ordnung der Rechtsverhältnisse.

Verfahren

Entsprechend dem Einleitungsgesuch, das von der immoclass AG in Vertretung aller beteiligten Grundeigentümer gestellt wurde, soll die Aufstellung des Quartierplanes gemäss § 160a PBG den Grundeigentümern übertragen werden. Die Aufstellung der Teilrevision wird vom Amt für Städtebau der Stadt Zürich (AfS) begleitet.

Zwischen der immoclass AG und dem AfS wurde vereinbart, dass im Verfahren eine Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie eine Vernehmlassung unter den städtischen Ämtern durchzuführen ist. Die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung werden durch das AfS veranlasst. Im Übrigen gelten – abgesehen von der Planausarbeitung – für die einzelnen Verfahrensschritte die Vorschriften des amtlich aufgestellten Quartierplanes (§ 160a Abs. 5 PBG).

Auf den Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Auf Gesuch der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hin sowie gestützt auf die §§ 123ff. und 147ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird über das Gebiet zwischen Jungholzstrasse, Binzmühlestrasse, Ruedi-Walter-Strasse und den nördlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. SE3825, SE3037, SE4020 und SE3667 gemäss Situationsplan Mst. 1:1000 die Teilrevision des Quartierplanes Nr. 362 eingeleitet.
2. Die Aufstellung der Teilrevision des Quartierplanes Nr. 362 wird i. S. v. § 160a PBG den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern übertragen. Die Planausarbeitung wird vom Amt für Städtebau der Stadt Zürich (AfS) begleitet. Im Rahmen der Aufstellung der Teilrevision des Quartierplanes Nr. 362 ist eine Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich sowie eine Vernehmlassung unter den städtischen Ämtern durchzuführen. Beides wird vom Amt für Städtebau veranlasst.
3. Rekurse gegen diesen Einleitungsbeschluss sind innert 30 Tagen, von der öffentlichen Ausschreibung an gerechnet, bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzureichen (§ 331 lit. c PBG). Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeführten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile sind kostenpflichtig, die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Die Vorsteherin des Hochbaudepartements wird eingeladen, die öffentliche Ausschreibung dieses Beschlusses im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» sowie die schriftliche Mitteilung dieses Beschlusses an die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch das Amt für Städtebau zu veranlassen. Die Quartierplanvorlage ist während der Rekursfrist zur Einsicht beim Amt für Städtebau aufzulegen.
5. Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, das Tiefbauamt, Geomatik und Vermessung Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (19, davon 17 unterzeichnet), das Amt für Baubewilligungen und das Grundbuchamt Oerlikon-Zürich, Postfach, 8050 Zürich.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber