



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 21-1429

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

AFS	AHB	IMMO
AfB	DS	DS iur. Abt.
- 2. Mai 2022		
Z. ANTRAG	Z. PRÜFUNG	F. ZUSCHRIFT
Z. ERLEDIGUNG	Z. KENNTNIS	Z. AKTEN

Nr. 1429 / 21

vom 29. April 2022

1/4

## Quartierplan Nr. 495 «Areal Dreispitz» Genehmigung

Gemeinde **Zürich**

Lage Geviert zwischen der Wallisellen-, Saatlen- und der Nationalstrasse A1 in Zürich-Schwamendingen

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier Festsetzung vom 19. April 2021 mit Plänen Mst. 1:1000 (Nr. 1 Beizugsgebiet, Nr. 2 Alter Bestand, Nr. 3 Landumlegung, Nr. 4 Neuordnung Parzellenstruktur, Nr. 5 Neuzuteilung, Nr. 6 Erschliessungsanlagen und Baulinien, Nr. 7 Werkleitungen), Technischer Bericht, Bestimmungen (inkl. Tabellen Nr. 1 Zuteilungstabelle/Geldausgleich Landumlegung, Nr. 2 Geldausgleich Dienstbarkeiten/Unterhalt, Nr. 3 Kostenverleger)
  - Vermessungsplan vom 16. April 2021 Mst. 1:500
  - Stadtratsbeschluss vom 02. Juni 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Areals Dreispitz in Zürich-Schwamendingen hat die ASIG Wohngenossenschaft in einem kooperativen Planungsprozess mit der Stadt Zürich den Masterplan Areal Dreispitz erarbeitet (Stadtratsbeschluss Nr. 925 vom 8. November 2017). Auf Gesuch der Grundeigentümerinnen (ASIG Wohngenossenschaft, Habitat 8000 AG Wohngesellschaft zürcherischer Organisationen, Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich) hat der Stadtrat die Aufstellung des Quartierplans gemäss § 160a Planungs- und Baugesetz (PBG) der Grundeigentümerschaft überlassen. Das Quartierplanverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 955 vom 14. November 2018 eingeleitet und von der Baudirektion mit BDV Nr. 1733/18 am 11. Februar 2019 genehmigt.

Zur Umsetzung des Masterplan Areal Dreispitz wurde parallel zum Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz der private Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» erarbeitet. Während der Quartierplan die Erschliessung, die Landumlegungen sowie die Gesamtkosten regelt, definiert der Gestaltungsplan die Bau- und Nutzweise. Die beiden Planungsinstrumente sind materiell koordiniert und wurden gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht.

Festsetzung Der Stadtrat setzte den Quartierplan «Areal Dreispitz» mit Beschluss vom 2. Juni 2021 fest. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2021 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage durch die Baudirektion.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet umfasst alle Grundstücke, die im Areal Dreispitz liegen. Dieses wird durch die Wallisellenstrasse, die Saatlenstrasse und den Otto-Nauer-Weg begrenzt. Der

südöstliche Teil des Bezugsgebiets liegt im Bereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» (vgl. Verfügung der Baudirektion Nr. 1724/2016 vom 9. Oktober 2017). Die übrigen Flächen des Bezugsgebiets liegen im Bereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Dreispitz».

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz bezweckt die Regelung der Feinerschliessung im Hinblick auf die Neuüberbauung des Gebietes im Sinne des Masterplans Areal Dreispitz. Dabei wird insbesondere die Neuordnung der Parzellierung, die Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten, der Geldausgleich sowie die Aufteilung der Gesamtkosten geregelt. Zugleich wird mit dem Quartierplan für diejenigen Teilgebiete, die im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» liegen, das gemäss Art. 22 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften erforderliche Erschliessungskonzept für eine Gesamtüberbauung der Teilgebiete B6 bis B8 erstellt.

Die bestehende Ringstrasse wird mit zwei Anschlüssen an die Saatlenstrasse zur durchgehenden Quartierstrasse zwischen der Saatlenstrasse und der Wallisellenstrasse. Dadurch werden zukünftig je rund die Hälfte der Gebäude im Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Areal Dreispitz» und sämtliche Gebäude im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» über die Dreispitz-Strasse erschlossen. Die übrigen Gebäude werden direkt ab der Saatlenstrasse und der Wallisellenstrasse erschlossen. Die Umlegung der Strasse bedingt einen Landabtausch zwischen den Grundeigentümerinnen. Zudem werden die Werkleitungen angepasst und auf die Bedürfnisse der geplanten baulichen Entwicklung ausgerichtet.

Ergebnis der Ge-  
nehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Dezember 2021 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der Auflage bezüglich Verbreiterung des Fuss- und Fahrwegrechts auf dem Parkrandweg Nord, entlang dem Grundstück Kat.-Nr. SW5226, wurde entsprochen. Die Abweichung von 0.1 m gegenüber der geforderten Breite von 3.6 m gemäss Vorprüfungsbericht, wird als genehmigungsfähig eingestuft, zumal mit der gewählten Breite die Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) sowie der FKS-Richtlinie (Feuerwehrezufahrten) berücksichtigt sind.

## C. Weitere Hinweise zur Umsetzung

### *Siedlungsentwässerung*

Gemäss dem Technischen Bericht ist vorgesehen, das Quartierplangebiet schrittweise vom Mischsystem ins Trennsystem zu überführen. Wegen der Nähe zu geeigneten Fliessgewässern stimmt das AWEL diesen Vorgaben grundsätzlich zu. Die Systemänderung bedingt allerdings eine Anpassung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) im Rahmen der nächsten Überarbeitung (§14 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz). Das Entwässerungssystem ist bei der nächsten Überarbeitung des GEP anzupassen.

## D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Zürich zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Stadt Zürich ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### Die Baudirektion verfügt:

- I. Der vom Stadtrat Zürich mit Beschluss vom 02. Juni 2021 festgesetzte Quartierplan Nr. 495 «Areal Dreispitz» wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der federführenden Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich, z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'561.20	106 528 / 83100.40.100
-------------------------------------	--------------	------------------------

<b>Total</b>	<b>Fr. 1'561.20</b>
--------------	---------------------

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufene

nen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Zürich wird eingeladen

- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Areal Dreispitz zu veröffentlichen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Areal Dreispitz aufzulegen;
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
- nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Stadt Zürich, Abteilung Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 29. APR. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





## **Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich**

vom 2. Juni 2021

### **558.**

#### **Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen, mit Baulinien für Dreispitz-Strasse, Festsetzung**

IDG-Status: öffentlich

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der vorliegende Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz bezweckt die Regelung der Feinerschliessung des Gebiets im Sinne des Masterplans Areal Dreispitz. Dabei wird insbesondere die Neuordnung der Parzellierung, die Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten, der Geldausgleich sowie die Aufteilung der Gesamtkosten geregelt. Gleichzeitig wird mit dem Quartierplan für diejenigen Teilgebiete, die im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans Ueberlandpark liegen, das gemäss Art. 22 Abs. 3 Gestaltungsplanvorschriften erforderliche Erschliessungskonzept für eine Gesamtüberbauung erstellt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zielbilds gemäss Masterplan Areal Dreispitz wurde parallel zum Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz der private Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» erarbeitet. Während der Quartierplan die Erschliessung, die Landumlegungen sowie die Gesamtkosten regelt, definiert der Gestaltungsplan die Bau- und Nutzweise. Die beiden Planungsinstrumente sind materiell koordiniert und werden dem Stadtrat gleichzeitig zum Beschluss vorgelegt.

Mit diesem Beschluss setzt der Stadtrat den Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz fest. Sobald kumulativ der Quartierplan rechtskräftig und der Gestaltungsplan in Kraft getreten ist, veranlasst die Stadt die definitive Mutation und den Vollzug im Grundbuch (Art. 25 Abs. 1 Quartierplanbestimmungen).

#### **2. Beizugsgebiet (Perimeter)**

Der Perimeter des Quartierplans Nr. 495 Areal Dreispitz umfasst alle Grundstücke, die im Gebiet Dreispitz zwischen Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und der Nationalstrasse A1 (künftige Autobahneinhausung Ueberlandpark) liegen, wobei der südöstliche Teil im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» liegt. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Areal Dreispitz» umfasst sämtliche Teilflächen des quartierplanerischen Beizugsgebiets, die nicht Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» sind.

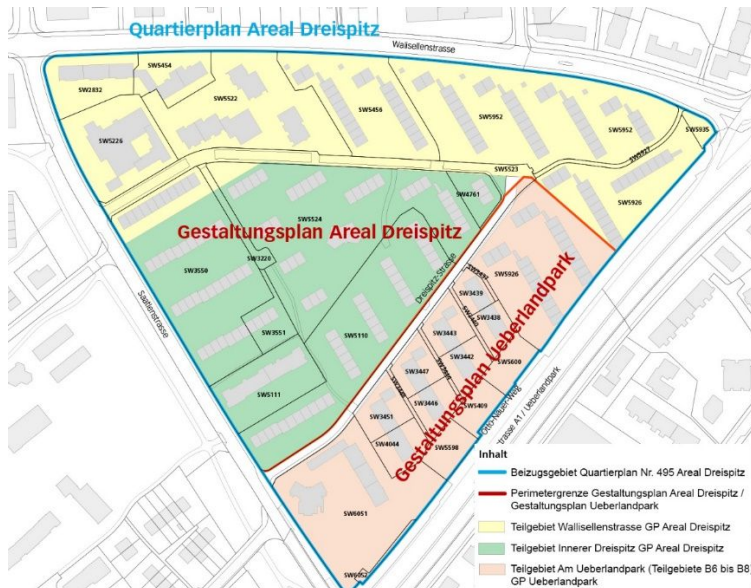


Abb. 1: Geltungsbereiche der Planungsinstrumente

Insgesamt umfasst das Bezugsgebiet eine Fläche von rund 9 Hektaren und ist heute vollständig überbaut. Der Grossteil des Gebiets wurde in der Nachkriegszeit basierend auf dem Konzept der Gartenstadt als Genossenschaftssiedlung erbaut und befindet sich mehrheitlich im Eigentum der ASIG Wohngenossenschaft (ASIG). Das Grundstück Kat.-Nr. SW5226 ist im Eigentum der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich-Saatlen, die Grundstücke Kat.-Nrn. SW3438, SW3439, SW3442, SW3443, SW3446 und SW3447 befinden sich im Eigentum der Habitat 8000 AG. Die Grundstücke Kat.-Nrn. SW5523 (Dreispitz-Strasse), SW5927 (Fussweg von der Dreispitz-Strasse zur Wallisellenstrasse) sowie SW5935 an der Ecke Wallisellenstrasse / Ueberlandpark (Transformatorstation) befinden sich im Eigentum der Stadt.

### 3. Ausgangslage

Die ASIG beschäftigt sich seit 2008 intensiv mit der Zukunft des Areals Dreispitz und initiierte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich eine Entwicklungsplanung. Mit Beschluss Nr. 925/2017 hatte der Stadtrat dem Masterplan Dreispitz zugestimmt und die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen beauftragt, die Entwicklung des Gebiets gemäss den Vorgaben des Masterplans aktiv zu unterstützen. Der Masterplan bildet die Grundlage für eine Siedlungserneuerung in mehreren Etappen. Insgesamt sollen rund 900 Wohneinheiten entstehen, was einer Verdoppelung des Wohnungsangebots entspricht. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Transformation des Areals Dreispitz wird ein neuer Grünzug geschaffen (Dreispitz-Strasse Ast Nord inklusive Verlängerung bis zur künftigen Autobahneinhausung im nordöstlichen Bereich des Areals) und die Erschliessung neu geregelt. Dabei soll die bestehende Dreispitz-Strasse teilweise aufgehoben und neu zur durchgehenden Quartierstrasse zwischen Saatlenstrasse und Wallisellenstrasse werden. Die Umlegung und der normalisierte Ausbau der Dreispitz-Strasse bedingen einen Landabtausch zwischen den beteiligten Grundeigentümerinnen. Zudem müssen die Werkleitungen angepasst und auf die Bedürfnisse der geplanten baulichen Entwicklung ausgerichtet werden.

## 4. Verfahrensablauf

### 4.1 Einleitung

Mit Beschluss Nr. 955/2018 hat der Stadtrat das Quartierplanverfahren für das Areal Dreispitz eingeleitet. Dem Begehren der Grundeigentümerinnen, dass die Planausarbeitung gemäss § 160a Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) durch die privaten Grundeigentümerinnen erfolgen soll, hat der Stadtrat zugestimmt. Die Baudirektion genehmigte die Verfahrenseinleitung am 11. Februar 2019 mit Verfügung Nr. 173/18. Gegen die Verfahrenseinleitung und die Genehmigungsverfügung sind keine Rechtsmittel erhoben worden.

### 4.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Der Entwurf des Quartierplans wurde im September 2019 den städtischen Ämtern zur Stellungnahme und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 11. Dezember 2019 sind verschiedene Hinweise und Auflagen festgehalten und zur Abklärung der Genehmigungsfähigkeit eine kurze weitere Vorprüfung empfohlen worden. In der Folge ist der Entwurf des Quartierplans überarbeitet und bereinigt worden. Die eingereichten Anträge und Hinweise sind sorgfältig überprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt worden. Wo erforderlich, ist mit den städtischen und kantonalen Fachstellen Kontakt aufgenommen worden.

## 5. Erschliessungskonzept

### 5.1 Strassen und Wege

Gestützt auf den Masterplan Areal Dreispitz wird die bestehende Ringstrasse mit zwei Anschlüssen an die Saatlenstrasse zur durchgehenden Quartierstrasse zwischen der Saatlenstrasse und der Wallisellenstrasse. Dadurch werden zukünftig je rund die Hälfte der Gebäude in den Teilgebieten «Wallisellenstrasse» und «Innerer Dreispitz» sowie sämtliche Gebäude «Am Ueberlandpark» über die Dreispitz-Strasse erschlossen (siehe Abb. 2). Die übrigen Gebäude werden direkt ab der Saatlenstrasse und der Wallisellenstrasse erschlossen.

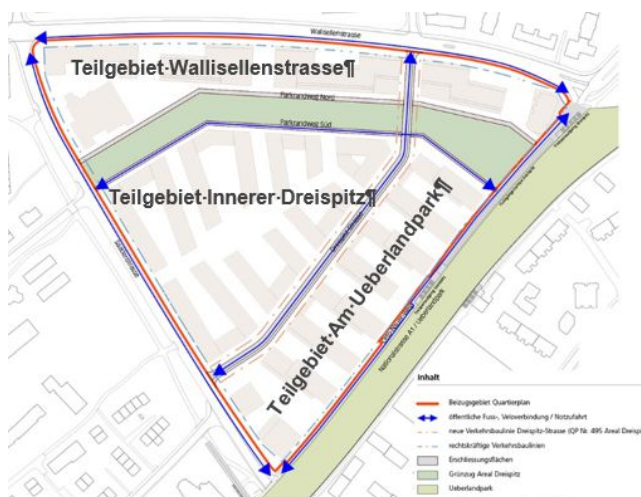


Abb. 2: Neue Verkehrsbaulinien, öffentliche Fuss- und Veloverbindungen, Teilgebiete

Gemäss Masterplan Areal Dreispitz sollen auf dem Areal zusammenhängende Stadträume entstehen, weshalb den Übergängen von der Dreispitz-Strasse zu den privaten Vorzonen hohe Bedeutung beigemessen wird. Die neue Situation soll als kompakter Strassenraum mit

strassenbegleitender Bebauung wahrgenommen und der Strassenquerschnitt infolgedessen möglichst schmal ausgebildet werden. Die Breite der neuen Dreispitz-Strasse beträgt 5,2 m zuzüglich 0,3 m Bankett und 2,0 m Trottoir.

Gestützt auf § 125 PBG werden mit dem Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz neue Verkehrsbaulinien festgesetzt. Mit den Verkehrsbaulinien wird der ordentliche Strassenabstand von 6 m auf 4 m reduziert. Dadurch wird die gemäss städtebaulichem Zielbild des Masterplans Areal Dreispitz gewünschte Setzung der Bauten entlang einer 4 m breiten privaten Vorzone und die damit einhergehende Fassung des Strassenraums sichergestellt.

Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen werden in der Dreispitz-Strasse zusammengefasst. Ergänzend wird mit der Einführung des Grünzugs eine neue 4 m breite, öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen der Saatlenstrasse und dem Ueberlandpark geschaffen (Parkrandweg Süd). Diese Verbindung entspricht einer Festlegung im kommunalen Verkehrsplan (Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität). Der Weg verbleibt im Eigentum der ASIG. Die ASIG übernimmt auch die Kosten für die Erstellung des Wegs einschliesslich der Beleuchtung. Für den Unterhalt wird die ASIG von der Stadt Zürich einmalig entschädigt, wie auch für das Nutzungsrecht eines Anteils von 800 m<sup>2</sup> an öffentlich zugänglichen Flächen entlang dieser Wegverbindung. Die Fläche von 800 m<sup>2</sup> entspricht einem generellen Flächenbudget zur Umsetzung der Richtplanvorgabe, wonach entlang der Fussverbindung zusätzliche Aufenthaltsflächen geschaffen werden sollen. Darüber hinaus sollen rund zwei Drittel des gesamten Grünzugs öffentlich zugänglich sein. Gemäss Art. 20 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften «Areal Dreispitz» ist der Grünzug so zu gestalten, dass mindestens 6 000 m<sup>2</sup> öffentlich zugänglich sind.

## 5.2 Werkleitungen

Im Rahmen der Arealentwicklung wird das heutige Mischsystem schrittweise zum Trennsystem umgebaut. Gemäss Entsorgung + Recycling ist für das gesamte Areal ein Trennsystem mit Retention und partieller Versickerung vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Vorgaben ist basierend auf dem Masterplan Areal Dreispitz ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet worden. Dieses dient als Grundlage für die Erarbeitung der Bauprojekte und der detaillierten Entwässerungskonzepte je Teilgebiet.

Für die Wasserversorgung des Gebiets wird mit der geplanten Umlegung der Dreispitz-Strasse eine neue Ringleitung zwischen Saatlenstrasse und Wallisellenstrasse erstellt. Die angrenzend ans Beizugsgebiet verlaufenden Wasserleitungen in der Saatlenstrasse sind sanierungsbedürftig und werden in einem separaten Projekt durch die Stadt Zürich erneuert.

Die Elektrizitätsleitungen werden ebenfalls ans neue Erschliessungskonzept angepasst. Der Quartierplan regelt die erforderlichen Baumassnahmen. Auf dem Areal befinden sich zudem zwei Transformatorenstationen des Elektrizitätswerks. Im Zuge der Arealentwicklung ist eine Verlegung und Integration der Stationen in die Neuüberbauung vorgesehen. Die dafür erforderlichen Rechte und Bedingungen werden mit dem Quartierplan geregelt.

Bezüglich der Wärmeversorgung wird das bestehende System mit einer Heizzentrale für das gesamte Areal schrittweise ersetzt und ein direkter Anschluss ans öffentliche Fernwärmenetz realisiert. Aus diesem Grund sind öffentliche Fernwärmeleitungen durch den Grünzug und die Dreispitz-Strasse vorgesehen.

## 6. Kostentragung und Geldausgleich

Mit dem Quartierplan werden die Kosten für den grundbuchlichen Vollzug und den Geldausgleich für Mehr- und Minderzuteilungen sowie Dienstbarkeiten geregelt. Darunter fallen Ausgleichszahlungen für Mehr- und Minderzuteilungen im Rahmen der Landumlegung sowie Entschädigungen für neu festgelegte Dienstbarkeiten oder anderweitige Regelungen (Unterhalt und öffentliche Aufenthaltsflächen Grünzug). Der Geldausgleich stellt eine verbindliche Festlegung dar.

Die Gesamtkosten für die Ausführung der Quartierplananlagen werden, mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. SW5226 (Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Saatlen), das von einer Kostenbeteiligung ausgenommen ist, auf die am Quartierplan beteiligten Grundstücke verteilt (ASIG, Habitat 8000 AG, Stadt Zürich). Es gelangen drei Kostenverleger zur Anwendung: Baukosten Dreispitz-Strasse, Baukosten Werkleitungen, Kosten für Aufstellung und Vollzug (Verfahrenskosten). Die Kosten für die Erstellung der Quartierplananlagen sind, soweit sie nicht von den Werken ganz oder teilweise übernommen werden, nach Massgabe des Interesses an den betreffenden Quartierplananlagen (§ 146 Abs. 2 PBG), in Abhängigkeit von den bestehenden Verhältnissen (Strasse, Werkleitungen) sowie unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Masterplans Areal Dreispitz von den Grundeigentümerinnen zu tragen. Die Kosten für die Erstellung des Grünzugs Dreispitz trägt die ASIG. Die Verfahrenskosten übernehmen die ASIG und die Habitat 8000 AG (Planausarbeitung durch die privaten Grundeigentümerinnen). Mit dem Quartierplan verbindlich festgelegt werden die in den Kostenverlegern genannten Beitragsperimeterflächen und Kostenanteile. Die in den Kostenverlegern und im Technischen Bericht aufgeführten Kosten stellen Schätzungen dar. Massgeblich für die Schlussabrechnung sind die tatsächlich angefallenen Kosten.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz wird festgesetzt. Gegenstand der Festsetzung sind der Vermessungsplan vom 16. April 2021 und die nachstehenden Quartierplanakten vom 19. April 2021:
  - Bestimmungen einschliesslich Tabellen Nr. 1–3
  - Plan «Nr. 1 Bezugsgebiet» M. 1:1000
  - Plan «Nr. 2 Alter Bestand» M. 1:1000
  - Plan «Nr. 3 Landumlegung» M. 1:1000
  - Plan «Nr. 4 Neuordnung Parzellenstruktur» M. 1:1000
  - Plan «Nr. 5 Neuzuteilung» M. 1:1000
  - Plan «Nr. 6 Erschliessungsanlagen und Baulinien» M. 1:1000
  - Plan «Nr. 7 Werkleitungen» M. 1:1000
  - Technischer Bericht
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit als möglich beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für die vom Quartierplan betroffenen Eigentümerschaften mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird beauftragt, die Genehmigung des Quartierplans bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.
4. Nach Vorliegen des Genehmigungsentscheids ist die öffentliche Ausschreibung von Genehmigungsentscheid und Quartierplanbeschluss im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich durch das Amt für Städtebau zu veranlassen. Genehmigungsentscheid und Quartierplanbeschluss sind den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen. Der Quartierplan ist während der Rekursfrist zur Einsicht aufzulegen.
5. Mitteilung ohne Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz (Geschäftsbereich Umwelt), das Tiefbauamt, Büro für Baulinien, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (3 unterzeichnete Stadtratsbeschlüsse zuhanden der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Versand durch das Amt für Städtebau), das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und das Grundbuchamt Oerlikon-Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz  
Zürich – Saaten, Kreis 12, Kanton Zürich

Vermessungsplan

Situation 1:500

Festsetzung  
Beschluss des Stadtrates Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
Ausschreibung in den Amtsblättern am \_\_\_\_\_  
Im Namen des Stadtrates  
Die Stadtpräsidentin: \_\_\_\_\_  
Die Stadtschreiberin: \_\_\_\_\_

Genehmigung der Baudirektion  
mit Beschluss BDV Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

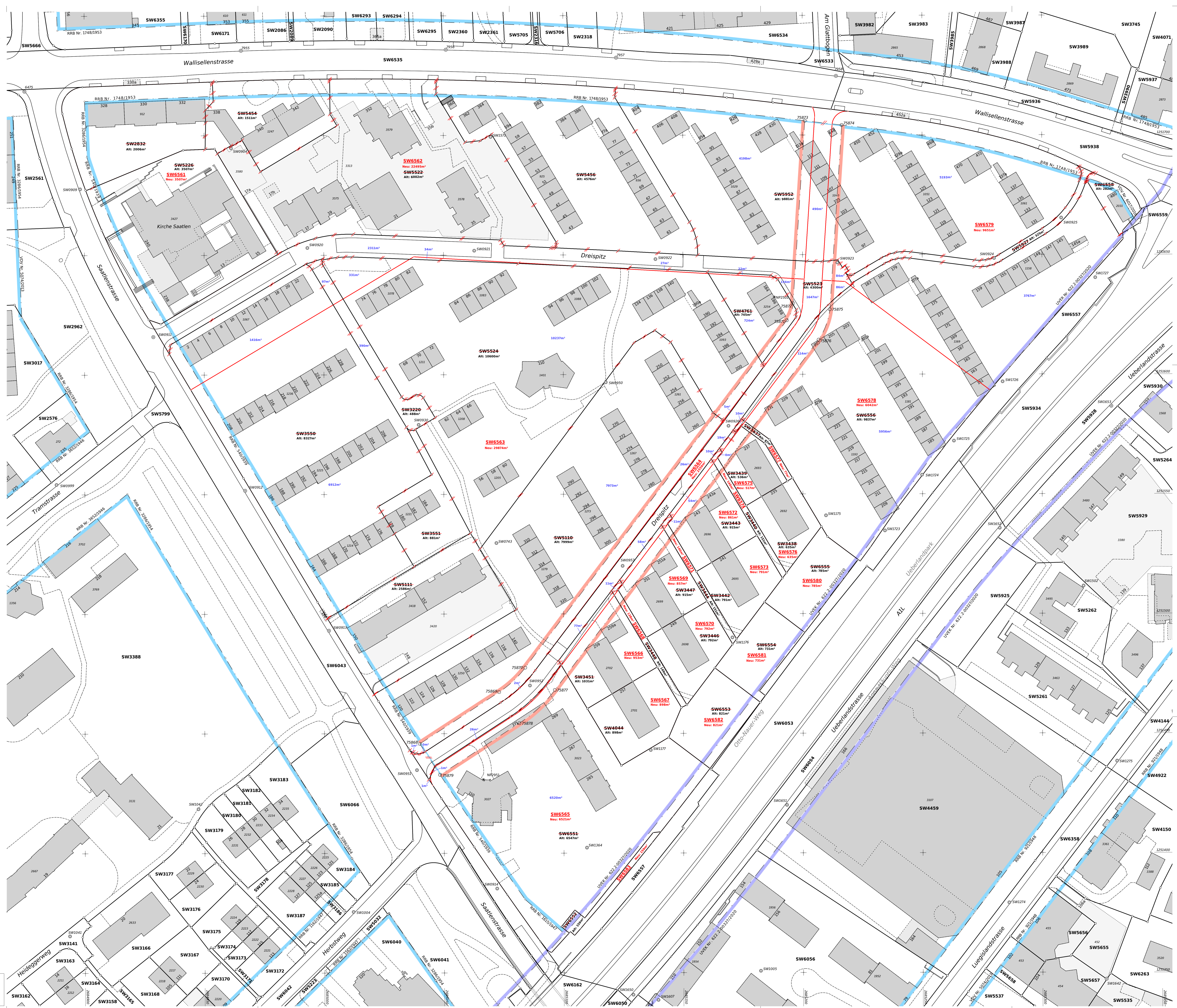
Für die Baudirektion: \_\_\_\_\_

Legende

- projektierte Grenze rot*
- SW6561 *neue Grundstücksnummer rot*
- 1234m<sup>2</sup> *neue Grundstücksfläche rot*
- 1234m<sup>2</sup> *bestehende Grundstücksfläche schwarz*
- 1234 m<sup>2</sup> *Teilfläche blau*
- projektierte Baulinie rot*
- rechtskräftige Baulinie blau*
- aufzuehende Baulinie blau*
- rechtskräftige Baulinie Nationalstrasse blau*

Projektierte Baulinie

Nummer	E	N
75868	2685039.81	1251445.78
75869	2685072.98	1251467.36
75870	2685083.91	1251477.55
75871	2685193.38	1251622.57
75872	2685196.02	1251629.69
75873	2685201.00	1251705.96
75874	2685216.42	1251704.42
75875	2685211.39	1251627.14
75876	2685206.67	1251614.45
75877	2685096.28	1251468.21
75878	2685081.43	1251454.37
75879	2685048.27	1251432.79





**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 13.05.2022  
**Voraussichtliches Ablaufdatum:** 13.05.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000001382

**Publizierende Stelle**  
Stadt Zürich - Hochbaudepartement, Postfach, 8010 Zürich

## **Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen, Kreis 12 mit Baulinien für die Dreispitz-Strasse, Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung**

**Betrifft:** Zürich

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat – gestützt auf § 159 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich – mit Verfügung Nr. 1429/21 vom 29. April 2022 den vom Stadtrat von Zürich mit Beschluss Nr. 558 vom 2. Juni 2021 festgesetzten Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz in Zürich-Saatlen genehmigt.

Die Quartierplanunterlagen können während 30 Tagen im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock während der Büroöffnungszeiten von 8:00 bis 17:00 Uhr eingesehen werden.

Gegen den Festsetzungsbeschluss des Stadtrats sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen von der Veröffentlichung an gerechnet beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden.

Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurs- oder Beschwerdefrist muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig, die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern werden die Beschlüsse schriftlich mitgeteilt.

### Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Zürich, **21. Juni 2022** Baurekursgericht  
des Kantons Zürich  
Die Kanzlei:

**Kontaktstelle:**

Stadt Zürich - Hochbaudepartement

Postfach null

8010 Zürich



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 13. Juli 2022

### **Nr. 688/2022**

#### **Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen, mit Baulinien für Dreispitz-Strasse, Inkraftsetzung**

#### **IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss Nr. 558/2021 hat der Stadtrat den Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Festsetzung des Quartierplans Nr. 495 Areal Dreispitz am 29. April 2022 (Verfügung Nr. 1429/21). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Juni 2022 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Der Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 558/2021 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 29. April 2022 genehmigte Quartierplan Nr. 495 Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen, wird auf den 1. Oktober 2022 in Kraft gesetzt.
2. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete Exemplare, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti