



Referenz-Nr.: ARE 22-0419

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

## Teilrevision Quartierplan Nr. 160a (Aufhebung Baulinien Stüdlweg) - Genehmigung

Stadt **Zürich**

Lage Zürich-Hard, Strassengeviert Hohl-, Erismann-, Erna- und Zypressenstrasse

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier mit Situationsplan Mst. 1:500 (17. Januar 2022) und Vermessungsplan Mst. 1:500 (19. Januar 2022)
  - Stadtratsbeschluss Nr. 189/2022 vom 2. März 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Siedlung «Stüdl» aus dem Jahr 1932 hat Defizite in den Bereichen Lärmschutz und Behindertengerechtigkeit. Anstelle einer Sanierung plant die Grundeigentümerin einen Ersatzneubau mit gemeinnützigen und teilweise subventionierten Wohnungen. Basierend auf einem Quartierleitbild (2010), einer Machbarkeitsstudie (2018) und einem anschliessend durchgeführten Wettbewerb (2019) liegen konkrete Vorstellungen zur städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Entwicklung der Siedlung vor. Das Siegerprojekt kann jedoch nicht mit den bestehenden Baulinien entlang des Stüdlwegs realisiert werden und bedingt deren Aufhebung. Die Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. AU6418 reichte im August 2019 bei der Stadt Zürich das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens ein.

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat von Zürich setzte die Verfahrenseinleitung der Teilrevision des Quartierplans Nr. 160a, Zürich-Hard, Aufhebung der Baulinien entlang des Stüdlwegs mit Beschluss Nr. 189/2022 am 2. März 2022 fest. Da die Teilrevision inhaltlich lediglich die Baulinienaufhebung am Stüdlweg sowie nur eine Grundeigentümerschaft (= Gesuchstellerin) betrifft, setzte der Stadtrat die Quartierplan-Teilrevision und damit die Baulinienaufhebung entlang des Stüdlwegs mit demselben Beschluss zugleich fest.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet der Teilrevision umfasst einzig das Grundstück Kat.-Nr. AU6418 zwischen der Hohlstrasse im Nordosten und der Ernastrasse im Südwesten. Der im Jahr 1928 festgesetzte Quartierplan Nr. 160a weist keinen klar abgegrenzten Perimeter aus. Das Bezugsgebiet liegt innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Zürich.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Realisierung des Ersatzneubaus kann der Stüdlweg in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich als öffentlicher Fussweg aufgehoben werden. An seiner Stelle wird eine neue, arealinterne Wegverbindung Z-förmig zwischen Ernastrasse und Hohlstrasse geschaffen. Damit verlieren auch die beiden Baulinien entlang des bestehenden Stüdlwegs ihren planerischen Zweck. Somit können die Baulinien aufgehoben werden.

Die Prüfung des Fusswegrechts zugunsten der Öffentlichkeit hat ergeben, dass der Stüdlweg nicht mehr als öffentlicher Durchgang, sondern nur noch privat und arealintern genutzt wird. Eine entsprechende Löschung des insofern hinfällig gewordenen Servituts (Dienstbarkeit «e», Fusswegrecht zugunsten der Stadt Zürich) entspricht einer Verständigung zwischen dem städtischen Tiefbauamt und der Baugenossenschaft / Grundeigentümerin vom Juli 2021 und wurde in einem separaten Verfahren unter Leitung des Tiefbauamts eingeleitet (vgl. Stadtratsbeschluss Nr. 189/2022 vom 2. März 2022).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Über den Stüdlweg ist im kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich, Fussverkehr, keine öffentliche Wegverbindung festgelegt.

### **C. 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 Stadtratsbeschluss zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten und betroffenen 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. Die vom Stadtrat Zürich mit Beschluss Nr. 189/2022 vom 2. März 2022 beschlossene Teilrevision des Quartierplans Nr. 160a, Zürich-Hard, Baulinienaufhebung entlang des Stüdlwegs wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 895.20 und wird der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Arealentwicklung und Immobilienökonomie, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich, z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.
- 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 angerufenen 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 zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
  - nach Rechtskraft der Quartierplan-Teilrevision die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) den Perimeter und die Rechtskraft nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Stadtrat Zürich, Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich
  - Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Arealentwicklung und Immobilienökonomie, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Dossiers)
  - Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)



Stadt Zürich, Geomatik und Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Kataster-  
bearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 25. MAI 2022

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



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 2. März 2022

### **Nr. 189/2022**

#### **Amt für Städtebau, amtlicher Quartierplan Nr. 160a, Zürich-Hard, Teilrevision, Aufhebung von Baulinien entlang des Stüdlwegs sowie die Schliessung der Baulinienlücke im Bereich des Stüdlwegs entlang der Ernastrasse, Verfahrenseinleitung und Festsetzung**

IDG-Status: öffentlich

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 21. August 2019 reichte die Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. AU6418, die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), beim Amt für Städtebau das Gesuch um Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens zwecks Aufhebung der Baulinien entlang des Stüdlwegs ein. Das Quartierplanverfahren beschränkt sich dabei auf eine Teilmassnahme mit lediglich einer materiell beteiligten und betroffenen Grundeigentümerschaft (GBMZ). Entsprechend erfolgen die Einleitung und Festsetzung des Quartierplans gleichzeitig.

Der Stüdlweg liegt im Gebiet des rechtskräftigen Quartierplans Nr. 160a, der vom Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 858/1928 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 1926/1928 genehmigt wurde. Der Quartierplan umfasst neben den Erschliessungsanlagen auch die Baulinien entlang des Stüdlwegs.

Für die Aufhebung der Baulinien ist daher eine Teilrevision des Quartierplans Nr. 160a erforderlich.

#### **2. Hintergrund**

Die Siedlung «Stülli» der GBMZ aus dem Jahr 1932 hat Defizite in den Bereichen Lärmschutz und Behindertengerechtigkeit sowie ein einseitiges Wohnungsangebot, die nicht mit einer Sanierung zu beheben sind. Daher plant die Baugenossenschaft einen Ersatzneubau mit gemeinnützigen und teilweise subventionierten Wohnungen, einem Hort, einem Kindergarten, einem Kiosk / Café, Gewerbeflächen sowie einer neuen Geschäftsstelle für die GBMZ. Geplant sind zudem drei Freiräume: ein Gartenhof, eine Wohngasse sowie ein Kindergarten-Spielplatz.

Basierend auf einem Quartierleitbild (2010), einer Machbarkeitsstudie (2018) und einem anschliessend durchgeführten Wettbewerb (2019) liegen konkrete Vorstellungen zur städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Entwicklung der Siedlung vor. Das Siegerprojekt kann jedoch nicht mit den bestehenden Baulinien entlang des Stüdlwegs realisiert werden und bedingt deren Aufhebung.

Parallel wird die BZO-Teilrevision «Siedlung Stülli» durchgeführt, mit der eine moderate Aufzoning des Grundstücks (von einer fragmentierten Q15c, Q14c, Q14b in eine einheitliche Q15a) festgesetzt werden soll.

### 3. Aufhebung der Baulinien

Die im Jahr 1928 mittels eines Quartierplans festgesetzten Baulinien entlang des Stüdlwegs sichern den Stüdlweg als interne Erschliessung sowie als siedlungsquerende Fussgängerverbindung zwischen Ernastrasse und Hohlstrasse. Über die Siedlung der GBMZ hinaus hat der Stüdlweg keine Erschliessungsfunktion und gehört als nicht ausparzellierter Privatweg der Baugenossenschaft.

Mit der Realisierung des Ersatzneubaus kann der Stüdlweg in Absprache mit dem Tiefbauamt als öffentlicher Fussweg aufgehoben werden. An seiner Stelle wird eine neue, arealinterne Wegverbindung Z-förmig zwischen Ernastrasse und Hohlstrasse geschaffen. Damit verlieren auch die beiden Baulinien entlang des bestehenden Stüdlwegs ihren planerischen Zweck.

Der Ersatzneubau wird für den motorisierten Verkehr zukünftig über eine bereits bestehende Tiefgarageneinfahrt von der Erismannstrasse aus erschlossen. Die Werkleitungen werden neu direkt an die Leitungen in der Ernastrasse angeschlossen, ohne Stichleitung unter dem Stüdlweg.

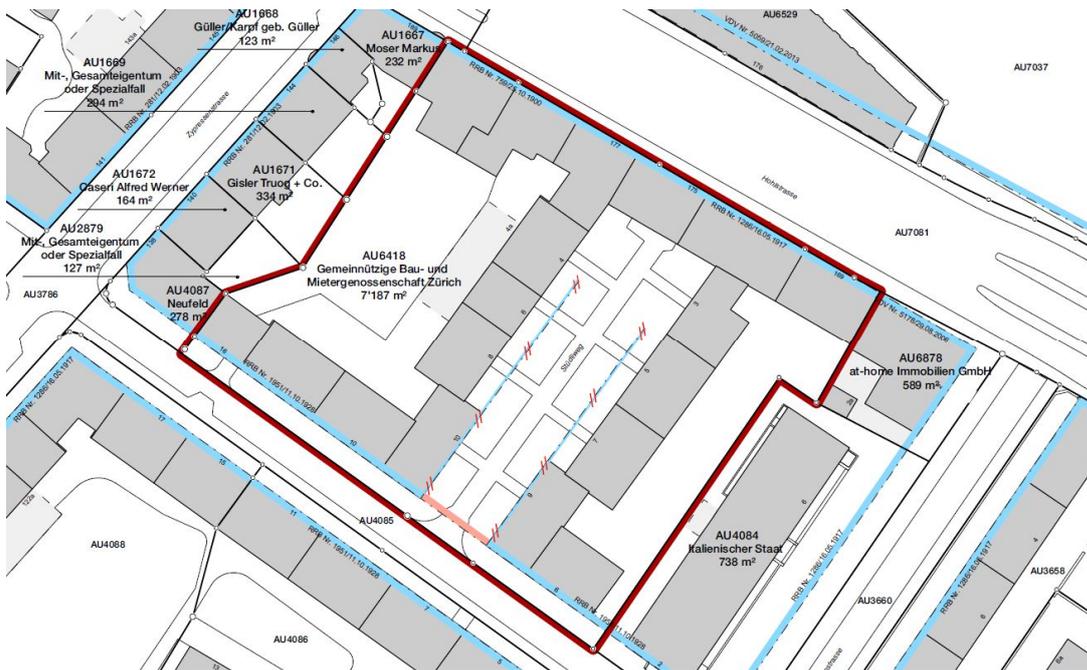


Abbildung 1: Situationsplan Teilrevision Quartierplan Nr. 160a, Löschung der Baulinien entlang des Stüdlwegs

### 4. Ordnung der Rechtsverhältnisse

Auf der Parzelle Kat. Nr. AU6418 bestehen Näherbaurechte zugunsten verschiedener Nachbargrundstücke sowie Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Zürich (Fusswegrecht und Werkleitungen). Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Quartierplans Nr. 160a werden keine Anpassungen an den bestehenden Rechtsverhältnissen vorgenommen.

Was das Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit betrifft, hat eine Prüfung ergeben, dass der Stüdlweg nicht mehr als öffentlicher Durchgang, sondern nur noch privat und arealintern



3/4

genutzt wird. Eine entsprechende Löschung des insofern hinfällig gewordenen Servituts (Dienstbarkeit «e», Fusswegrecht zugunsten der Stadt Zürich) entspricht einer Verständigung zwischen der Stadt (Tiefbauamt) und der GBMZ vom Juli 2021 und wurde in einem separaten Verfahren unter Leitung des Tiefbauamts eingeleitet.

## 5. Perimeter

Der im Jahr 1928 festgesetzte Quartierplan Nr. 160a weist keinen klar abgegrenzten Perimeter aus. Da sich die vorliegende Anpassung des Quartierplans auf eine Teilmassnahme mit lediglich einer materiell beteiligten und betroffenen Grundeigentümerschaft beschränkt, umfasst der Perimeter der Teilrevision Quartierplan Nr. 160a nur das Grundstück Kat. Nr. AU6418 der GBMZ gemäss Situationsplan (Beilage: Bezugsgebiet, Mst. 1:500, datiert vom 17. Januar 2022).

## 6. Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten beinhalten alle aus der Aufstellung und dem Vollzug des Quartierplans hervorgehenden Kosten. Diese werden vollumfänglich von der GBMZ als Antragstellerin und Eigentümerin getragen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Über das Teilgebiet des Quartierplans Nr. 160a im Strassengeviert Hohlstrasse, Erismanstrasse, Ernastrasse und Zypressenstrasse, umfassend die Liegenschaft Kat. Nr. AU6418, wird eine amtlich durchzuführende Quartierplanteilrevision eingeleitet.
2. Die auf die Aufhebung der Baulinien entlang des Stüdlwegs und die Schliessung der Baulinienlücke im Bereich des Stüdlwegs entlang der Ernastrasse beschränkte Teilrevision des Quartierplans Nr. 160a wird gemäss Beilage 1 festgesetzt.
3. Die Verfahrenskosten dieser Teilrevision werden von der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) getragen.
4. Gegen Ziffer 1, 2 sowie 3 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Ausschreibung bzw. von Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, Rekurs eingereicht werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die aufgerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und so weit als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile sind kostenpflichtig, die Kosten hat die unterliegende Partei zu tragen.
5. Die kantonalen Genehmigungen sind einzuholen und die öffentliche Ausschreibung dieses Beschlusses sowie die Genehmigung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie die schriftliche Mitteilung an die betroffene Grundeigentümerin zu veranlassen. Der Einleitungs- und Festsetzungsbeschluss ist zusammen mit dem Situationsplan, Mst. 1:500, Stand 17. Januar 2022) während der Rekursfrist zur Einsicht beim Amt für Städtebau aufzulegen.
6. Mitteilung unter Beilage an die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe,



4/4

Liegenschaften Stadt Zürich, die Dienstabteilung Verkehr, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau (3 unterzeichnete Stadtratsbeschlüsse zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin, Versand durch das Amt für Städtebau), das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und das Grundbuchamt Aussersihl-Zürich, Wengistrasse 7, 8004 Zürich

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Kreis 4 Aussersihl

# Quartierplan Nr. 160a

### Teilrevision Aufhebung Stüdlweg Amtliches Quartierplanverfahren

-  Quartierplan-Perimeter
-  Rechtskräftige Bauline
-  Aufzuhebende Bauline
-  Projektierte Bauline

**Beschluss des Stadtrates:** Nr. 189/2022 vom 2. März 2022

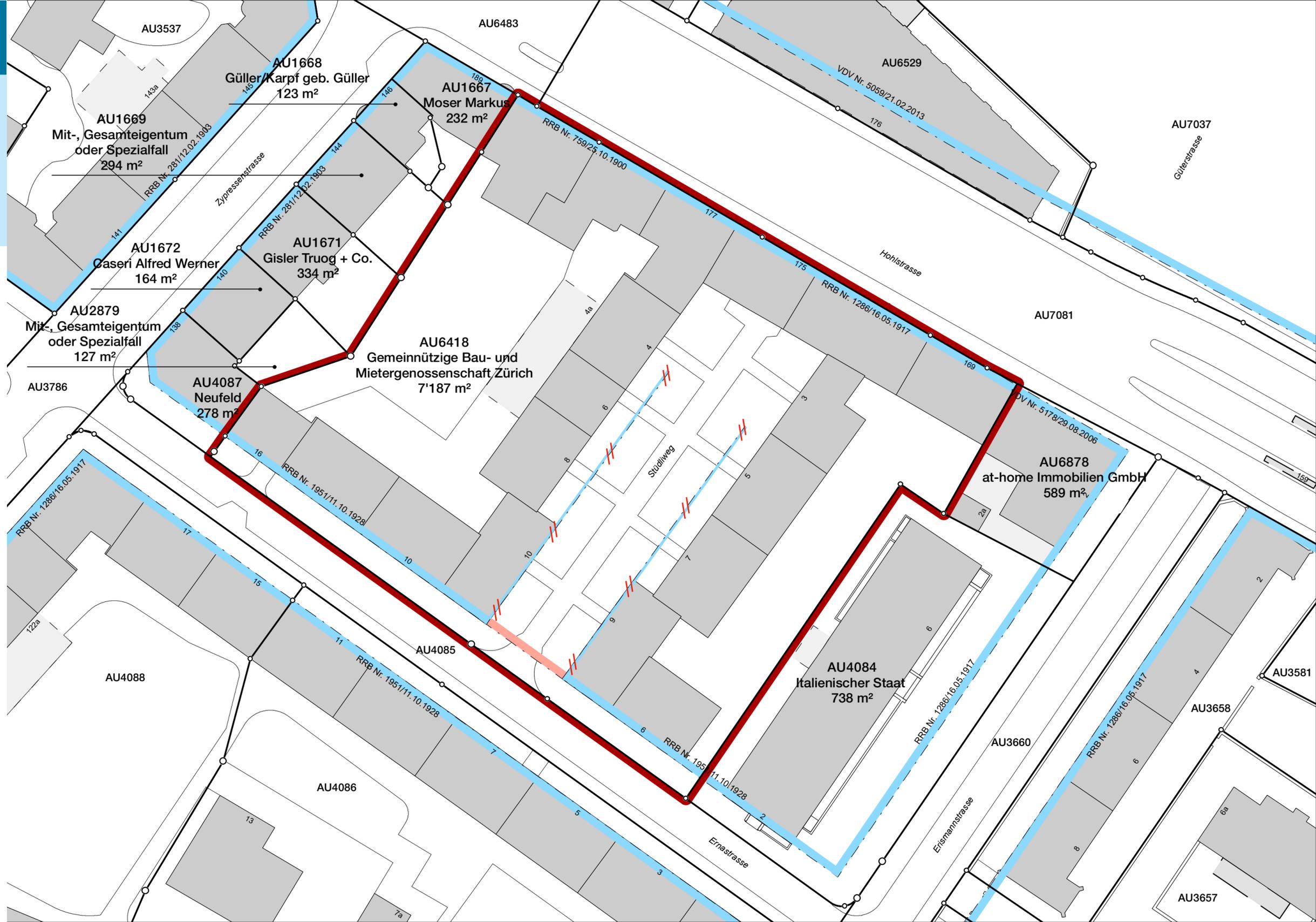
**Ausschreibung in den Amtsblättern** am .....

**Im Namen des Stadtrates**

Die Stadtpräsidentin: ..... Die Stadtschreiberin: .....

**Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.** ..... vom .....

für die Baudirektion





## **Beschluss des Stadtrats**

vom 7. September 2022

### **Nr. 838/2022**

#### **Amt für Städtebau, amtlicher Quartierplan Nr. 160a, Zürich-Hard, Teilrevision, Aufhebung von Baulinien entlang des Stüdlwegs sowie Schliessung der Baulinienlücke im Bereich Stüdlweg entlang der Ernastrasse, Inkraftsetzung**

##### **IDG-Status: öffentlich**

Mit Beschluss Nr. 189/2022 hat der Stadtrat über das Teilgebiet des Quartierplans Nr. 160a im Strassengeviert Hohlstrasse, Erismannstrasse, Ernastrasse und Zypressenstrasse, umfassend die Liegenschaft Kat.-Nr. AU6418, eine amtliche Quartierplanrevision eingeleitet und die Teilrevision des Quartierplans 160a festgesetzt, welche die Aufhebung der Baulinien entlang des Stüdlwegs und die Schliessung der Baulinienlücke im Bereich des Stüdlwegs entlang der Ernastrasse zum Gegenstand hat. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Teilrevision des Quartierplans am 25. Mai 2022 (Verfügung Nr. 0419/22). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Juli 2022 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision des amtlichen Quartierplans Nr. 160a kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 189 vom 2. März 2022 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 25. Mai 2022 genehmigte Teilrevision des Quartierplans 160a, Zürich-Hard, wird auf den 1. Dezember 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 und Vermessung, das Amt für Städtebau (2 Exemplare), das Amt für Baubewilligungen (2 Exemplare) 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