



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. Juli 2009**

### **Dübendorf. Quartierplan Nr. 7, Högler (Teilrevision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Stadtrat Dübendorf setzte die Teilrevision des Quartierplans Nr. 7, Högler am 26. Februar 2009 fest. Dieser Beschluss wurde im kantonalen Amtsblatt am 6. März 2009 veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. April 2009 ist gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 30. April 2009 ersucht die Stadtverwaltung Dübendorf, Planungsabteilung um Genehmigung der Vorlage.

Das Erschliessungskonzept des ursprünglichen Quartierplans aus dem Jahre 1953 basiert auf durchgehenden Strassenverbindungen beim heutigen Flurweg Kat.-Nr. 11934 und der Strasse „Im Langacker“. Das Konzept entspricht den heutigen Vorstellungen nicht mehr. Es würde unerwünschter Durchgangsverkehr entstehen. Der Raum für die noch nicht realisierten Verbindungen ist noch mit Verkehrsbaulinien gesichert. Mit der Quartierplan-Teilrevision wird die Erschliessung im einbezogenen Teilgebiet abschliessend und entsprechend den heutigen Bedürfnissen geregelt, sodass die Baureife für die noch nicht überbauten Flächen gegeben ist.

Das Bezugsgebiet wird im Nordwesten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 11938, 11775, 11774, 14088, 14087 und 11584, im Osten durch die Wilstrasse (Sammelstrasse) und im Südwesten durch die Höglerstrasse (Staatsstrasse) begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt in der Bauzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan sowie innerhalb des Einzugsgebietes des sich zur Zeit in Bearbeitung befindenden generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Dübendorf.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt von der Wilstrasse über die neue Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. 17189. Nach rund 50 Metern wird ein Wendeplatz (für 8 m - Lastwagen) erstellt.

Die Fortsetzung zur Höglerstrasse wird so ausgestaltet, dass diese nur für Fussgänger und Velofahrer durchgängig ist. Die an das südöstliche Ende der Strasse „Im Langacker“ anstossenden Grundstücke werden über diese Strasse erschlossen. Das Ende der Strasse „Im Langacker“ und die Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. 17189 werden mit einem Fussweg verbunden. Das Grundstück neu Kat.-Nr. 17191 wird mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Kat.-Nr. 17190 mit der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. 17189 verbunden (rückwärtige Erschliessung). Die bestehende Liegenschaft Kat.-Nr. 17192 bleibt ab der Höglerstrasse erschlossen.

Das Quartierplangebiet befindet sich im Dübendorfer Grundwasserstrom. Gemäss Grundwasserkarte 1:25'000, Blatt Zürich, liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf Kote ca. 433 m ü. M. Der Hochwasserstand ca. 3 m höher. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ zu entnehmen (vgl. [www.grundwasser.zh.ch/Bauen im Grundwasser / Download von wichtigen Unterlagen](http://www.grundwasser.zh.ch/Bauen%20im%20Grundwasser/)).

Im Zuge der Bewirtschaftung der Verkehrsbaulinien an allen Staatsstrassen werden durch die kantonale Volkswirtschaftsdirektion in den Bauzonen (mit Ausnahme der Kernzonen) die Baulinien neu festgelegt. Die Verkehrsbaulinien in den Kernzonen werden ersatzlos aufgehoben. Das Quartierplangebiet wird demzufolge zukünftig auf der ganzen Anstosslänge der Höglerstrasse von einem derartigen Festsetzungsverfahren betroffen sein.

Die Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1745/1953) entlang der nicht ausgeführten Fortsetzung der Strasse „Im Langacker“ (Bereich des neuen Fussweges) und an der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. 17189 werden aufgehoben. Niveaulinien wurden im ursprünglichen Quartierplan keine festgesetzt. Mit der Teilrevision werden keine neuen Verkehrsbaulinien festgesetzt.

Der Quartierplan umfasst ferner die Kostenverleger für die Verfahrenskosten und die Baukosten (Strassen, Wege, Grabarbeiten Werkleitungen), die Ordnung des Geldausgleichs sowie die Bereinigung der Dienstbarkeiten.

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


Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Stadtrat Dübendorf mit Beschluss vom 26. Februar 2009 festgesetzte Teilrevision des Quartierplans Nr. 7 „Högler“ 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 der Stadtverwaltung Dübendorf (Abteilung Planung) z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:  
  
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV      Fr. 904.00      104 103 / 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 Dübendorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 159 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen, die Baulinienaufhebungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- VI. Mitteilung an den Stadtrat Dübendorf (für sich, zuhanden des Grundbuchamtes und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Nachführungsstelle der amtlichen Vermessung, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1, sowie unter Beilage je eines Dossiers an das Amt für Verkehr/Stab/Planverwaltung und an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 16. Juli 2009  
090475/Oki/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**Auszug aus dem Protokoll**  
**des Regierungsrates des Kantons Zürich**  
 Sitzung vom 11. Februar 1971

**PLAN-ARCHIV**

**B.N.P. Nr.**

**87**

**746. Quartierplan (Teilrevision).** Am 4. September 1970 ersuchte der Gemeinderat Dübendorf um Genehmigung seines Beschlusses vom 20. März 1970 betreffend Teilrevision des vom Regierungsrat im Jahre 1953 genehmigten Quartierplanes Nr. 7 Högler (RRB Nr. 1745). Dieser Beschluss wurde am 3. April 1970 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Uster vom 14. August 1970 sind gegen die Quartierplanrevision keine Rekurse eingegangen.

Das revidierte Teilgebiet des Quartierplans Nr. 7 Högler wird im Osten durch die Wilstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 9, im Norden durch die Obere Zelglistrasse und im Südwesten durch die Strasse Im Langaeker begrenzt.

Das bis heute unüberbaut gebliebene Grundstück Kat.-Nr. 9755 (alt) der Erbgemeinschaft Heinrich Keller soll nun parzelliert und den einzelnen Erben zum Alleineigentum zugewiesen werden (Kat.-Nrn. 11 273, 11 274, 11 275, 11 278 und 11 279). Die vorgesehene Grundstücksteilung gestattet eine einfachere und zweckmässigere Erschliessung dieses Baugebietes. Die im rechtskräftigen Quartierplan enthaltenen zwei Quartierstrassen (C und D), die parallel zur Wilstrasse, Staatsstrasse I. Kl. Nr. 9, zwischen der Oberen Zelglistrasse und der Strasse Im Langaeker vorgesehen waren, können durch eine von der Oberen Zelglistrasse abzweigende Stichstrasse (Bungertweg) ersetzt werden, die ihrerseits durch einen Fussweg mit der Strasse Im Langaeker verbunden wird.

Die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1745/1953 genehmigten Baulinien an den Quartierstrassen C und D können somit teilweise aufgehoben werden, und die sich ergebenden Baulinienlücken an der Oberen Zelglistrasse und an der Strasse im Langaeker werden geschlossen. Die an der neuen Stichstrasse (Bungertweg) mit 22 m und am Fussweg mit 14 m festgelegten Baulinienabstände entsprechen deren Bedeutung.

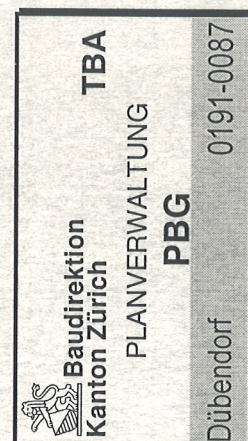
Der Genehmigung der Teilrevision steht nichts entgegen.

Der Gemeinderat wird gemäss den §§ 16 und 19 des Baugesetzes den vorliegenden Beschluss zu veröffentlichen haben.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
 beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Dübendorf vom 20. März 1970 betreffend die Teilrevision des mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1745/1953 genehmigten Quartierplans Nr. 7 Högler mit teilweiser Aufhebung der Baulinien an den ursprünglichen Quartierstrassen C und D, Neufestsetzung von Baulinien an der Stichstrasse (Bungertweg) und an einem Fussweg sowie Schliessung der entstandenen Baulinienlücken an der Oberen Zelglistrasse und an der Strasse Im Langaeker wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

Dübendorf



II. Mitteilung an den Gemeinderat Dübendorf unter  
Rücksendung eines Plans mit Genehmigungsvermerk, den Be-  
zirksrat Uster sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Februar 1971.

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:

**Dr. H. Roggwiler**

# Aus dem Protokoll des Regierungsrates 1953.

Sitzung vom 25. Juni 1953.

1745. **Quartierplan.** Mit Eingabe vom 7. Mai 1953 ersuchte der Gemeinderat Dübendorf um Genehmigung seines Beschlusses vom 17. April 1953 betreffend Festsetzung des Quartierplanes Högler in Dübendorf. Gegen diesen im kantonalen Amtsblatt vom 24. April 1953 veröffentlichten Beschluss gingen gemäss dem Zeugnis des Bezirksrates Uster vom 7. Mai 1953 keine Rekurse ein.

Das dreieckförmige Quartierplangebiet Högler wird von der Wilstrasse (I. Kl. Nr. 8), der Höglerstrasse (II. Kl. Nr. 17) und der obern Zelglistrasse (III. Kl.) begrenzt. Die Wilstrasse besitzt bereits genehmigte Baulinien; an den beiden andern Strassen wurden Baulinien mit einem Abstand von je 20 m festgesetzt.

Die Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt zur Hauptsache von der obern Zelglistrasse durch eine parallel zur Höglerstrasse verlaufende Quartierstrasse und zwei von dieser abzweigende Strassen aus. Die drei je 5 m breit vorgesehenen Strassen erhalten Baulinienabstände von je 18 m. Die erstgenannte Quartierstrasse mündet auf der Ostseite in eine bestehende Flurstrasse ein, die die Högler- mit der Wilstrasse verbindet. Die Flurstrasse soll auf 5 m Breite ausgebaut werden. Der Baulinienabstand von 20 m wird bei der Eimmündung in die Wilstrasse bis auf ca. 30 m vergrössert, sodass dort eine genügende Uebersicht gewährleistet sein wird.

Der Genehmigung der Vorlage steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Dübendorf vom 17. April 1953 betreffend Festsetzung des Quartierplanes Högler in Dübendorf wird gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Der Gemeinderat Dübendorf wird eingeladen, die vorstehende Genehmigung öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Dübendorf unter Rücksendung eines Planexemplares mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Uster und an die Baudirektion.

Zürich, den 25. Juni 1953.

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

KANT. TIEFBAUAMT	
ADJUNKT	ANTRAG
KR. ING. I II III	BERICHT
BR.-B.	PRÜFUNG
SEKR. F. RS.	ERLEDIG.
<i>Uster</i>	EINSICHT
GRB.-B.	AKTEN

*H. Isler*

