



Beschluss des Stadtrats

vom 10. Januar 2024

Nr. 17/2024

Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 493 Looren, Zürich-Witikon, Kreis 7, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 974/2022 vom 5. Oktober 2022 hat der Stadtrat den Quartierplan Nr. 493 «Looren, Zürich-Witikon, Kreis 7» festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Festsetzung des Quartierplans Nr. 493 «Looren, Zürich-Witikon, Kreis 7» am 27. März 2023 (Verfügung Nr. 1141/22). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 6. Dezember 2023 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Der Quartierplan Nr. 493 «Looren, Zürich-Witikon, Kreis 7» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 974/2022 am 5. Oktober 2022 festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1141/22 am 27. März 2023 genehmigte Quartierplan Nr. 493 «Looren, Zürich-Witikon, Kreis 7» wird auf den 1. April 2024 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 Departementssekretariat des Hochbaudepartements, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Amts für Städtebaus (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



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 22-1141

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

Nr. 1141 / 22

vom 27. März 2023

1/4

Quartierplan Nr. 493 «Looren» - Genehmigung der Neufestsetzung

Gemeinde **Stadt Zürich**

Lage **Looren in Zürich-Witikon**

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 9. Juni 2022 mit Dokumenten sowie Plänen Mst. 1:1000 (Nr. 1 Grundeigentümerverzeichnis, Nr. 2 Alter Bestand, Nr. 3 Bestimmungen, Nr. 4 Landabzug, Nr. 5 Neuer Bestand, Nr. 6 Kostenverleger Loorenstrasse, Nr. 7 Kostenverleger Entwässerung, Nr. 8 Kostenverleger Loorenhalde, Nr. 9 Kostenverleger Verfahrenskosten, Nr.10a Werkleitungen Teil 1 (Mst. 1:500), Nr.10b Werkleitungen Teil 2 (Mst. 1:500), Nr. 11 Technischer Bericht, Nr. 12 Bereinigung der Rechtsverhältnisse, Vermessungsplan)
 - Stadtratsbeschluss Nr. 974/2022 vom 5. Oktober 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Prüfung von Baugesuchen ergab vor rund 10 Jahren, dass die Erschliessungsstrassen (v.a. Loorenstrasse) für die Realisierung der geplanten Neubauten ungenügend ausgebaut sind. Ein Versuch zur Ausarbeitung einer privatrechtlichen Regelung kam nicht zustande. Deshalb leitete der Stadtrat das Quartierplanverfahren gemäss §§ 123 ff. PBG auf Begehren einer Grundeigentümerin ein (Beschluss Nr. 835 vom 4. Juli 2012). Die Baudirektion genehmigte die Verfahrenseinleitung mit Verfügung ARE 112/2013 vom 16. September 2013.

Der Stadtrat Zürich setzte den Quartierplan mit Beschluss Nr. 571/2018 am 4. Juli 2018 fest. Die Baudirektion genehmigte die Vorlage am 15. Oktober 2018 mit Verfügung Nr. 1070/18. Die Festsetzung und Genehmigung wurden durch eine Quartierplangenossin mit Rekurs angefochten. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 26. April 2019 (BRGE I Nr. 0052/2019) gut. Das Verwaltungsgericht bestätigte den Entscheid des Baurekursgerichts mit Urteil VB.2019.00355 vom 9. Juli 2020 und hob den Stadtratsbeschluss vom 4. Juli 2018 sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion insoweit auf, als sie die Rückübertragung von Land der öffentlichen Loorenstrasse (Kat.-Nr. WI3192) an die Grundstücke Kat.-Nrn. WI2316 und WI3289 der Beschwerdeführenden vorsahen. Der Stadtrat Zürich wurde angewiesen, die betreffenden Flächen der Quartierplanmasse zuzuteilen und die Landabtretungen, die Mehr- und Minderzuteilungen sowie den Kostenverteiler des Quartierplans anzupassen. Das Bundesgericht bestätigte die Rückweisung mit Urteil 1C_505/2020 vom 8. April 2021. Der Quartierplan wurde überarbeitet und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich über die Änderungen informiert. Innerhalb der gesetzten Frist gemäss § 155 PBG wurden keine Begehren gestellt.

Festsetzungsbeschluss Der Stadtrat Zürich setzte in der Folge den Quartierplan mit Beschluss Nr. 974/2022 vom 5. Oktober 2022 fest und ersetzte den Beschluss Nr. 571/2018 vom 4. Juli 2018.

Beizugsgebiet Die Grenze des Quartierplanperimeters Looren bildet im Westen und im Norden der Wald bzw. die Freihaltezone. Im Osten und Süden gehören alle Grundstücke, welche über die Loorenstrasse erschlossen sind zum Quartierplanperimeter. Da die beiden Privatstrassen «In der Looren» und «An der Specki» durch den Ausbau der Loorenstrasse tangiert werden, wurden diese beiden Strassenparzellen ebenfalls in den Quartierplanperimeter einbezogen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der von den Rechtsmittelinstanzen bestätigte Teil des Quartierplans regelt im Wesentlichen den Ausbau der Loorenstrasse mit Fussgängerschutz. Die, aufgrund der angeführten Gerichtsentscheide, aufzuhebende Parkierungsfläche entlang der Loorenstrasse südlich der Einmündung Loorenhalde wird den beiden anstossenden Grundstücken Kat.-Nrn. WI2316 und WI3289 zugeteilt. Diese Mehrzuteilungsflächen werden neu über die Mehr-/Minderzuteilungsberechnung finanziell ausgeglichen (vgl. Dokument «Bestimmungen», Anhang A).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Der Stadtrat Zürich ist den Anweisungen aus dem bestätigten Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts nachgekommen und hat den Auftrag aus den Urteilen umgesetzt. Die Baudirektion als Genehmigungsinstanz ist im Übrigen an die Auffassung der Rechtsmittelbehörden gebunden.

Hinweise zur Umsetzung *Historischer Verkehrsweg*

Die Eschenhastrasse ist als Objekt ZH 102.2 im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen; Einstufung regional mit historischem Verlauf und mit Substanz. Das Bauprojekt zum Strassenbau muss der Kantonsarchäologie, Fachbereich IVS, zur Prüfung vorgelegt werden. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie (Tel. 043 259 69 00) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

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 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. Die vom Stadtrat Zürich mit Beschluss Nr. 974/2022 vom 5. Oktober 2022 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Nr. 493 «Looren» in Zürich-Witikon wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Arealentwicklung & Immobilienökonomie, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich, z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 2'154.00 104 103 / 83100.40.200

- 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 des Quartierplans 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, Postfach, 8022 Zürich
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Arealentwicklung & Immobilienökonomie, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- ewp AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon (Quartierplanverfasser)
- Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 27. MRZ. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Beschluss des Stadtrats

vom 5. Oktober 2022

Nr. 974/2022

Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 493 Looren, Zürich-Witikon, Festsetzung, Aufhebung von STRB Nr. 571/2018

IDG-Status: öffentlich

1. Rechtsmittelverfahren gegen den Quartierplan

Am 4. Juli 2018 hatte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 571/2018 den Quartierplan Nr. 493 Looren festgesetzt. Mit Verfügung Nr. 1070 vom 15. Oktober 2018 genehmigte die Baudirektion den Quartierplan. Als Folge eines Rechtsmittelverfahrens muss der Quartierplan Nr. 493 Looren erneut festgesetzt werden. Gegen die damalige Quartierplanfestsetzung und die kantonale Genehmigung erhob eine quartierplanbeteiligte Eigentümerin Rekurs beim Baurekursgericht. Gerügt wurde die nach dem Gesetz betreffend Abtretung von Privaterechten (Abtretungsgesetz, LS 781) abgewickelte Rückübertragung von Land der öffentlichen Loorenstrasse (Kat.-Nr. WI3192) an die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden privaten Grundstücke. Die Rekurrentin beantragte, dass die betreffenden Flächen in Anwendung der §§ 138 Abs. 1 und 139 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) vollumfänglich und ohne Begründung eines Anspruchs auf Neuzuteilung eines Baugrundstücks der Quartierplanmasse zugeteilt werden.

Der Rekurs wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 26. April 2019 (BRGE I Nr. 0052/2019) gutgeheissen. Gegen den Rekursentscheid erhob die private Rekursgegnerschaft, die eine Rückübertragung nach Abtretungsgesetz verlangte, Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses wies jedoch die Beschwerde mit Urteil VB.2019.00355 vom 9. Juli 2020 ab, woraufhin die unterlegenen Parteien mit Beschwerde ans Bundesgericht gelangten. Mit Urteil 1C_505/2020 vom 8. April 2021 wies schliesslich auch das Bundesgericht die Beschwerde ab, womit die Sache gestützt auf den Ausgang des Rechtsmittelverfahrens an die Quartierplanbehörde zurückgewiesen wurde.

2. Überarbeitung der Quartierplanakten

Die Quartierplanakten wurden vom Amt für Städtebau im Sinne der Urteile überarbeitet. Mit Schreiben vom 18. März 2022 wurden die an den Kosten beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Änderungen informiert. Die Quartierplanbeteiligten konnten sich während 30 Tagen zu den Änderungen äussern und im Sinne von § 155 PBG Begehren stellen. Zu den Änderungen wurden keine Begehren eingereicht.

Somit kann die überarbeitete Fassung des Quartierplans Nr. 493 Looren festgesetzt und der frühere Stadtratsbeschluss (STRB Nr. 571/2018) aufgehoben werden.



2/3

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Quartierplan Nr. 493 Looren wird festgesetzt. Gegenstand der Festsetzung sind der Vermessungsplan vom 15. Mai 2018 sowie nachstehende Quartierplanakten vom 9. Juni 2022:
 - Dokument Nr. 13.1.3.045 – 01 «Grundeigentümerverzeichnis»
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 02 «Alter Bestand», Mst. 1:1000
 - Dokument Nr. 13.1.3.045 – 03 «Bestimmungen»
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 04 «Landabzug», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 05 «Neuer Bestand», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 06 «Kostenverleger Loorenstrasse», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 07 «Kostenverleger Entwässerung Loorenstrasse», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 08 «Kostenverleger Loorenhalde», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 09 «Kostenverleger Verfahrenskosten», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 10a «Werkleitungen Teil 1», Mst. 1:500
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 10b «Werkleitungen Teil 2», Mst. 1:500
 - Dokument Nr. 13.1.3.045 – 11 «Technischer Bericht»
 - Dokument Nr. 13.1.3.045 – 12 «Bereinigung der Rechtsverhältnisse»
2. Der Stadtratsbeschluss Nr. 571/ 2018 wird aufgehoben.
3. 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation in den Amtsblättern. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Nach Vorliegen der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich ist die öffentliche Ausschreibung von Genehmigungsentscheid und Festsetzungsbeschluss im Städtischen Tagblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veranlassen. Genehmigungsentscheid und Festsetzungsbeschluss sind den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen. Der Quartierplan ist während der Rekursfrist zur Einsicht aufzulegen.



3/3

5. Mitteilung 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 Stadtschreiberin, die Stadtkanzlei (Kanzleidienste), die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, das Büro für Wohnbauförderung, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, Geschäftsbereich Umwelt, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (3 unterzeichnete Exemplare zuhanden der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Versand durch das Amt für Städtebau), das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und das Grundbuchamt Witikon-Zürich, Witikonstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Referenz-Nr.: ARE 18-1070

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 42, www.are.zh.ch

1/4

Quartierplan Nr. 493, Looren, Zürich-Witikon – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Zürich**

Lage Loorenstrasse, Zürich-Witikon

- Massgebende - Quartierplandossier vom 1. Juni 2018 (01 Grundeigentümerverzeichnis, 02 Plan
Unterlagen 1:1000 «Alter Bestand», 03 Bericht «Bestimmungen», 04 Plan 1:1000 «Landabzug»,
05 Plan 1:1000 «Neuer Bestand», 06 Plan 1:1000 «Kostenverleger Loorenstrasse», 07
Plan 1:1000 «Kostenverleger Entwässerung», 08 Plan 1:1000 «Kostenverleger
Loorenhalde», 09 Plan 1:1000 «Kostenverleger Verfahrenskosten, 10a Plan 1:500
«Werkleitungen Teil 1», 10b Plan 1:500 «Werkleitungen Teil 2», 11 Technischer
Bericht, 12 Bericht «Bereinigung der Rechtsverhältnisse», Vermessungsplan 1:500
- Stadtratsbeschluss (Nr. 571) vom 4. Juli 2018, Festsetzung

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Prüfung von eingereichten Baugesuchen ergab vor einigen Jahren, dass die Erschliessungsstrassen (v.a. Loorenstrasse) für die Realisierung der geplanten Neubauten ungenügend ausgebaut sind. Ein Versuch zur Ausarbeitung einer privatrechtlichen Regelung scheiterte an der vollständigen Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Auf Begehren einer Grundeigentümerin wurde das (amtliche) Quartierplanverfahren gemäss PBG (§§ 123 ff.) eingeleitet (Stadtratsbeschluss Nr. 835 vom 4. Juli 2012; von der Baudirektion genehmigt mit Verfügung vom 16. September 2013 [ARE 112/2013]).

Festsetzung Mit Beschluss Nr. 571 vom 4. Juli 2018 setzte der Stadtrat Zürich den Quartierplan Nr. 493 «Looren», Zürich-Witikon, fest.

Bezugsgebiet Das Bezugsgebiet wird im Norden, Westen und Südwesten durch die Bauzonengrenze (inkl. Erholungszone E1/E2, Tennisplätze, Kat.-Nr. WI154) sowie im Südosten und Osten durch die südöstlichen und östlichen Grenzen der Grundstücke Kat.-Nrn. WI1743 / neu S6 (Strasse „An der Specki“), WI3988 / neu G13, WI3164 / neu S4 (Strasse „In der Looren“), WI3148 / neu G8, WI203 / neu G6 und WI631 begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt mit Ausnahme der Erholungszone im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie 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 dem Quartierplan wird der Ausbau der Loorenstrasse mit Fussgängerschutz geregelt. Die Verzweigung Looren-/Eschenhaustrasse ist für das Wenden von Lastwagen dimensioniert und im Westen der Eschenhaustrasse, auf dem Grundstück der Stadt Zürich (Erholungszone, Tennisplätze) wird ein Wendeplatz für PW's gesichert. An den Enden der übrigen Stichstrassen (Eschenhaustrasse Ost, Loorenhalde) bestehen bereits Wendemöglichkeiten. Weiter wurden die Werkleitungen überprüft und die nötigen Ergänzungen festgelegt, die Kostenverteilung geregelt sowie die Rechtsverhältnisse bereinigt.

Ergebnis der Prüfung

Die mit der letzten Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 30. November 2016, gestellten Anträge und Anregungen wurden bei der Überarbeitung im erforderlichen Umfang berücksichtigt, sodass der Quartierplan genehmigungsfähig ist.

C. Weitere Hinweise zur Umsetzung

Historischer Verkehrsweg

Die Eschenhaustrasse ist als Objekt ZH 102.2 im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragen; Einstufung regional mit historischem Verlauf und mit Substanz. Das Bauprojekt zum Strassenbau muss der Kantonsarchäologie, Fachbereich IVS, zur Prüfung vorgelegt werden. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie (Tel. 043 259 69 00) anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

D. Ergebnis

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

Gemäss § 5 Abs. 3 in Verbindung mit § 159 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit dem geprüften Akt vom Stadtrat zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Der Stadt Zürich sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht 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 (Nr. 571) vom 4. Juli 2018 festgesetzte Quartierplan Nr. 493 «Looren», Zürich-Witikon wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und dem Hochbaudepartement der Stadt Zürich (Amt für Städtebau), Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'180.80	104 103 / 83100.40.200
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr. 150.00	105 323 / 83100.41.273
<hr/>		
Total	Fr. 1'330.80	

- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen 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. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen:
 - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss vom 4. Juli 2018 samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und zusammen mit dem Quartierplandossier aufzulegen.
 - Diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.
 - Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen.
 - Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

- Mitteilung an
- Stadtrat Zürich, c/o Hochbaudepartement / Amt für Städtebau, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Wasserbau, Planung)
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Weberstrasse 8, 8004 Zürich (Katasterbearbeitungsorganisation)
- Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 15. OKT. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 4. Juli 2018

571.

Amt für Städtebau, Amtlicher Quartierplan Nr. 493 Looren, Zürich-Witikon, Festsetzung IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage

Das Gebiet des amtlichen Quartierplans Nr. 493 Looren liegt nordwestlich der Sportanlage Witikon. Die Zufahrt erfolgt über die Loorenstrasse, die weiter südlich direkt in die Witikonstrasse mündet.

Im Jahr 2011 wurden im Gebiet Looren drei Baugesuche eingereicht. Die damalige Prüfung der Baugesuche ergab, dass die Loorenstrasse für die Realisierung der geplanten Neubauten ungenügend ausgebaut ist. Die Stadt hat mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angestrebt, eine privatrechtliche Lösung zur Regelung der Erschliessung für das Gebiet Looren zu finden. Der ausgearbeiteten Erschliessungslösung haben jedoch nicht alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zugestimmt, weshalb auf Begehren einer Grundeigentümerin das amtliche Quartierplanverfahren für die Regelung der Erschliessung durchzuführen war.

Der Quartierplan enthält alle Anordnungen, um im erfassten Gebiet eine gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Nutzung zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere den normalien-gerechten Ausbau der Loorenstrasse nördlich der Strasse «An der Specki» bis zur Kreuzung Eschenhastrasse.

2. Bezugsgebiet (Perimeter)

Das Bezugsgebiet des Quartierplans Nr. 493 Looren umfasst alle Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die an die Loorenstrasse, die Loorenhalde und die Eschenhastrasse angrenzen und sich innerhalb der Bauzone befinden. In den Perimeter miteinbezogen sind insbesondere die an die Loorenstrasse angrenzenden Privatstrassen «An der Specki» (Kat.-Nr. WI1743) und «In der Looren» (Kat.-Nr. WI3164).

3. Verfahrensablauf

3.1 Einleitung des amtlichen Quartierplans

Der Stadtrat hatte mit Beschluss Nr. 835 vom 4. Juli 2012 das amtliche Quartierplanverfahren Nr. 493 Looren, Zürich-Witikon eingeleitet. Eine Grundeigentümerin erhob gegen den Einleitungsbeschluss Rekurs. Mit Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 16. Januar 2013 wurde der Rekurs abgewiesen.

3.2 Erster Entwurf des Quartierplans, kantonale Vorprüfung, städtische Ämtervernehmlassung

Nach rechtskräftiger Einleitung des amtlichen Quartierplans hat das Amt für Städtebau den ersten Entwurf des Quartierplans durch ein beauftragtes Planungsbüro ausarbeiten lassen. Der erste Entwurf des Quartierplans wurde im Oktober 2015 den städtischen Ämtern zur Stellungnahme und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet.

3.3 Erste Versammlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach § 152 PBG (LS 700.1)

Die erste Versammlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer fand am 26. November 2015 statt. Der Entwurf des Quartierplans (Fassung vom 13. Oktober 2015) wurde den

Quartierplanbeteiligten anlässlich der ersten Versammlung vorgestellt. Es bestand zudem vorab die Möglichkeit, den ersten Entwurf beim Amt für Städtebau einzusehen und in digitaler Form zu beziehen. Die Quartierplanbeteiligten konnten an der Versammlung ihre Wünsche und Anregungen vorbringen und hatten anschliessend noch dreissig Tage Zeit, weitere Anliegen schriftlich mitzuteilen.

Aufgrund der Stellungnahmen der städtischen Ämter, der kantonalen Vorprüfung und unter Berücksichtigung der Wünsche und Anregungen, die im Rahmen der ersten Versammlung eingingen, wurde der erste Quartierplanentwurf überarbeitet. Die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen zu den Äusserungen sind im Anhang A des Technischen Berichts dokumentiert. Im Oktober 2016 reichte das Amt für Städtebau den überarbeiteten Entwurf für die zweite Vorprüfung bei der Baudirektion ein. Die Baudirektion hat den bereinigten Quartierplanentwurf mit wenigen Ergänzungen als genehmigungsfähig erachtet.

3.4 Zweite Versammlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer § 156 PBG

Der überarbeitete Entwurf vom 6. September 2016 wurde für alle Beteiligten vom 7. September bis 6. Oktober 2016 im Amt für Städtebau öffentlich aufgelegt (§ 154 PBG). Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden die Unterlagen zudem digital zur Verfügung gestellt. Während der Auflagefrist konnten die Quartierplanbeteiligten Begehren zu den Quartierplaninhalten schriftlich mitteilen.

Die zweite Versammlung fand am 1. November 2016 statt. An der Versammlung wurden der überarbeitete Entwurf und die vorgebrachten Begehren vorgestellt und erläutert. Ergänzend zu den schriftlichen Begehren wurden fünf weitere Begehren an der Versammlung gestellt. Die Begehren sowie die Stellungnahmen dazu sind im Anhang B des Technischen Berichts dokumentiert.

3.5 Schutzabklärung und Unterschutzstellung der Baumallee auf dem Grundstück Kat.-Nr. WI 2858 («Loorengut»)

Über weite Teile des Grundstücks Kat.-Nr. WI2858 («Loorengut») lastet ein Bauverbot zugunsten der Chil und Bertha Weissmann-Stiftung. Bis auf eine Bautiefe entlang der Eschenhastrasse und einem Baufeld im Bereich des bestehenden Wohnhauses kann das Grundstück aufgrund dieses Bauverbots nicht überbaut werden. Das Bauverbot wurde in den entsprechenden Kostenverlegern des Quartierplans berücksichtigt. Zudem ist der Garten Eschenhastrasse 39 auf selbigem Grundstück als Inventarobjekt GDP 42.002 im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Im Zusammenhang mit einem an der zweiten Versammlung von der betroffenen Eigentümerschaft geäusserten Begehren wurde betreffend dem Garten Eschenhastrasse 39 eine Schutzabklärung durchgeführt. Die Abklärungen ergaben, dass dem Garten kein denkmalpflegerischer Wert zugesprochen werden kann bzw. dass der Garten die Kriterien einer wichtigen Zeugenschaft (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG) nicht erfüllt. Dagegen ist der in den 1930er-Jahren gepflanzte Baumallee entlang der Zufahrt zum Wohnhaus auf Kat.-Nr. WI2858 ein aussergewöhnlicher Wert zuzusprechen. Die schutzwürdige Baumallee liegt zum grösseren Teil ausserhalb der Bauzone und innerhalb des Bereichs, der mit einem Bauverbot zugunsten der Chil und Bertha Weissmann-Stiftung belastet ist.

Gestützt auf diese Abklärungen stellte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 796 vom 27. September 2017 die Baumallee unter Schutz, allerdings ohne den Teil, der in den bebaubaren Teil des betroffenen Grundstücks zu liegen kommt, um so eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnützung des Grundstücks zu ermöglichen und die Verhältnismässigkeit der Massnahme zu wahren. Der

Garten Eschenhastrasse 39 wurde hingegen nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar entlassen.

Gegen die Unterschutzstellung der Baumallee rekurrierte die betroffene Eigentümerschaft am 8. November 2017. Das Rechtsmittelverfahren ist derzeit vor Baurekursgericht hängig. Weil sich die Anfechtung auf eine Schutzmassnahme bezieht, die nur für den Teil der Baumallee gilt, der ausserhalb der Bauzone liegt, kann der Ausgang des Rechtsmittelverfahrens keinen Einfluss auf eine mögliche zonengemässe Überbauung haben und somit auch nicht den vorliegenden Quartierplan präjudizieren. Für den Quartierplanbeschluss muss das rechtskräftige Ergebnis des Rechtsmittelverfahrens betreffend Unterschutzstellung der Baumallee nicht abgewartet werden.

3.6 Bereinigte Fassung des Quartierplans

Die im Rahmen der zweiten Grundeigentümersammlung vorgebrachten Begehren sowie die Hinweise aus der zweiten Vorprüfung wurden inhaltlich geprüft. Die Prüfung führte zu einer Anpassung des Quartierplans in folgenden vier Punkten:

1. Reduktion der Fahrbahnbreite von 5,00 m auf 4,50 m im Abschnitt zwischen «In der Looren» und «Eschenhastrasse»
2. Rückerstattung von an die Stadt im Jahr 1957 abgetretenen Landflächen im Bereich Loorenhalde an die Grundeigentümerschaften von Kat.-Nrn. WI2316 und WI3289 (vgl. § 58 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten, LS 781). Die betreffenden Landflächen wurden seinerzeit von der Stadt im Hinblick auf einen geplanten Ausbau der Loorenstrasse erworben. Das Land wurde aber nie für das beabsichtigte öffentliche Werk (Strassenbau) benötigt und gemäss Quartierplan ist das fragliche Land für den Ausbau der Loorenstrasse nicht erforderlich.
3. Dienstbarkeit zur Übertragung der Ausnützung von Kat.-Nr. WI2854 auf angrenzende Grundstücke
4. Übernahme der anlässlich der Quartierplanbearbeitung sanierten privaten Mischwasserleitung in der Loorenhalde zur öffentlichen Infrastruktur der Stadt Zürich

Die Quartierplandokumente wurden angepasst und die Änderungen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Vom 19. Dezember 2017 bis 9. Februar 2018 hatten diese Gelegenheit, sich i. S. v. § 155 PBG zu den Änderungen zu äussern. Die Quartierplandokumente wurden in dieser Zeit öffentlich aufgelegt und konnten auch in digitaler Form bezogen werden. Gegen die Änderungen gingen zwei Begehren ein. Das erste Begehren richtete sich gegen die oben erwähnte Rückerstattung von Land nach § 58 Abtretungsgesetz. Im zweiten Begehren schlug eine Grundeigentümerin eine ergänzende Formulierung der Übertragung der Ausnützung vor (Änderung Dienstbarkeitstext).

Der Antrag auf Verzicht der Landrückübertragung konnte nicht berücksichtigt werden, weil die Voraussetzungen für die Forderung einer solchen Rückübertragung i. S. v. § 58 Abtretungsgesetz vorliegend gegeben sind. Das Begehren zur Nutzungsübertragung konnte berücksichtigt und die Formulierung in den Bestimmungen entsprechend angepasst werden.

4. Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und ERZ Entsorgung + Recycling Zürich erarbeitet. Mit dem Quartierplan wird im Wesentlichen folgendes Erschliessungskonzept festgesetzt:

4.1 Strassen

Die Loorenstrasse wird ab «An der Specki» bis «In der Looren» mit einer Strassenbreite von 5,00 m zuzüglich 0,30 m Bankett und einem ostseitig der Loorenstrasse angeordneten 2,00 m breiten Trottoir ausgebaut. Im Bereich «Loorenhalde»/«In der Looren» erfolgt ein Wechsel des Trottoirs auf die Westseite der Loorenstrasse. Das Trottoir wird anschliessend bis zur Eschenhaustrasse auf der Westseite der Loorenstrasse geführt und an das bestehende Trottoir im oberen Abschnitt der Loorenstrasse angeschlossen.

Ab «In der Looren» bis zur «Eschenhaustrasse» beträgt die Strassenbreite 4,50 m zuzüglich 0,30 m Bankett und 2,00 m Trottoir. Die Kreuzung Looren-/Eschenhaustrasse wird soweit ausgebaut, dass 10,00 m lange Lastwagen in diesem Bereich wenden können. Zum Ausbau des Wendeplatzes wird eine Fläche von 72,00 m² der östlich davon gelegenen, privaten Eschenhaustrasse beansprucht. Die Abtretung an den öffentlichen Grund erfolgt unentgeltlich.

Eine zweite Wendemöglichkeit wird auf dem städtischen Grund der Tennisanlagen im Bereich der bestehenden Parkierung geschaffen. Diese Wendemöglichkeit wird mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Die Kosten für den Ausbau der Loorenstrasse und deren Wendemöglichkeiten werden von den Quartierplanbeteiligten gemäss dem im Quartierplan festgelegten Kostenverleger Loorenstrasse getragen (vgl. Quartierplanbestimmungen, Tabelle Anhang B Kostenverleger). Am neuen Trottoirbau beteiligt sich die Stadt mit 25 Prozent an den Landerwerbs- sowie an den Baukosten.

Die privaten Strassen «In der Looren» und «An der Specki» werden im Einmündungsbereich zugunsten einer besseren Linienführung der Loorenstrasse leicht verändert. Die Abtretung von Landflächen an den öffentlichen Grund der Loorenstrasse erfolgt unentgeltlich.

Eschenhaustrasse und Loorenhalde genügen den Zugangsnormen. Eine Wendemöglichkeit ist jeweils gegeben. Die beiden Strassen bedürfen keiner Anpassung und können im privaten Eigentum verbleiben. Landabtretungen zugunsten des Ausbaus der Loorenstrasse erfolgen unentgeltlich.

4.2 Entwässerung

Das Gebiet Looren wird heute im Mischsystem entwässert. Die Stadt Zürich strebt gemäss generellem Kanalisationsprojekt an, die Schmutzwasser- und Meteorwasserleitungen im Gebiet Eschenhau-/Loorenstrasse getrennt zu führen (Trennsystem).

Die bestehende öffentliche Mischwasserleitung entlang der Loorenstrasse, die heute teilweise auf privatem Grund liegt, wird durch eine Schmutzwasserleitung mit grösserer Kapazität innerhalb der Strassenparzelle der Loorenstrasse ersetzt. Die Kosten für den Ersatzbau der Schmutzwasserleitung werden vollumfänglich von der Stadt Zürich getragen.

Das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft hat mit Verfügung Nr. 0830 vom 16. September 2016 die von Entsorgung + Recycling Zürich beantragte teilweise Aufhebung des öffentlichen Gewässers Nr. 407 Loorenrainbächli genehmigt. Das im Gewässerverzeichnis der Stadt Zürich mit Nr. 407 aufgeführte Loorenrainbächli wurde gemäss dieser Verfügung im oberen, eingedolten Bereich als öffentliches Gewässer aufgehoben (zwischen «In der Looren» und «An der Specki»). Als öffentliches Gewässer Nr. 407 Loorenrainbach gilt neu der Abschnitt unterhalb der Loorenstrasse (westlich von «An der Specki») bis zur Einmündung in den Stöckentobelbach (öffentliches Gewässer Nr. 401).

Das hangseitige Regenwasser wird heute am Waldrand bergseitig der Eschenhaustrasse in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der uneinheitlich und überwiegend geringen Sickerfähigkeit ist das Fassen des Regenwassers notwendig. Der neue Regenwasserkanal verläuft ab dem Waldrand in der Eschenhau- und Loorenstrasse und wird südlich der Loorenstrasse 49 in den Loorenrainbach eingeleitet. Zwei Drittel der Kosten für Planung und Bau dieses neuen Regenwasserkanals werden von der Stadt Zürich übernommen. Die am Quartierplan beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben ein Drittel der Kosten gemäss dem im Quartierplan festgelegten Kostenverleger «Entwässerung» zu tragen (vgl. Quartierplanbestimmungen, Tabelle Anhang B Kostenverleger).

Der private Mischwasserkanal in der Loorenhalde ist zu sanieren. Die Kosten der Sanierung tragen vollumfänglich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Privatstrasse Loorenhalde. Die Anteile für die Kostentragung werden im Kostenverleger «Loorenhalde» festgelegt. Diese entsprechen den Eigentumsanteilen an der Privatstrasse. Nach dessen Sanierung wird der Mischwasserkanal von der Stadt Zürich übernommen.

4.3 Vorzeitiger Ausbau Loorenstrasse Süd

Die Grundeigentümerinnen der Grundstücke Kat.-Nrn. WI3988 und WI3586 hatten aufgrund von dringenden Bauvorhaben auf ihren Grundstücken den vorzeitigen Ausbau der Loorenstrasse Süd (Strassenabschnitt von «An der Specki» bis «Loorenhalde») beantragt. Das ausgearbeitete Strassen- und Kanalprojekt wurde auf die späteren Inhalte der Quartierplanfestsetzung abgestimmt, womit einem vorzeitigen Ausbau nichts entgegenstand. Mit Verfügung Nr. 266 vom 7. Oktober 2016 genehmigte der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements das Strassen- und Kanalprojekt für diesen Abschnitt.

Die beiden Grundeigentümerinnen haben bis zur Schlussabrechnung über den Bau der Quartierplananlagen (§ 175 Abs. 4 PBG) sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Ausbau von Strasse und Entwässerungskanal selbst zu tragen. Anlässlich der Schlussabrechnung über den Bau der Quartierplananlagen werden die getätigten Vorinvestitionen für den vorzeitigen Ausbau von Strasse und Entwässerungskanal im erwähnten Abschnitt der Loorenstrasse gemäss Kostenverleger «Loorenstrasse und Entwässerung» berücksichtigt bzw. verrechnet (vgl. Quartierplanbestimmungen, Tabelle Anhang B Kostenverleger).

Die beiden Grundeigentümerinnen, die den vorzeitigen Ausbau realisieren, tragen das finanzielle Risiko, falls als Folge von Rechtsmittelentscheiden Änderungen an den Erschliessungsanlagen notwendig werden.

4.4 Werkleitungen

Das Quartierplangebiet wird durch ein Ringsystem mit Wasser versorgt. Ein weiterer Ausbau der Wasserversorgung ist nicht notwendig.

Zur Sicherstellung der Energieversorgung sind die elektrischen Leitungen in der Loorenhalde auszubauen. In der Eschenhaustrasse Ost wird der vorhandene Rohrblock bis zum Wendepunkt verlängert. Die öffentliche Beleuchtung in der Loorenstrasse ist neu zu erstellen. Die Planungs- und Baukosten für die Leitungsausbauten in der Loorenhalde sind zu 30 Prozent von den am Kostenverleger «Loorenhalde» beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und zu 70 Prozent von der Stadt Zürich zu übernehmen. Die Kosten für den Bau der öffentlichen Beleuchtung entlang der Loorenstrasse tragen zu 30 Prozent die am Kostenverleger «Loorenstrasse» beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und zu

70 Prozent die Stadt Zürich. Der von den Quartierplanbeteiligten jeweils zu tragende Kostenanteil ist in den Kostenverlegern «Loorenstrasse und Loorenhalde» festgelegt (vgl. Quartierplanbestimmungen, Tabelle Anhang B Kostenverleger).

5. Neuzuteilung, Geldausgleich

Die bestehenden Parzellen werden in ihrer Lage nicht verändert und bleiben bestehen. Sie werden teilweise zur neuen Parzelle der Loorenstrasse arrondiert. Die Verbreiterung der Loorenstrasse erfolgt gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien, AS 700.5).

Die im Quartierplan festgesetzte Strassenführung ergibt für die Grundstücke entlang der Loorenstrasse zum Teil grössere Mehr- und Minderzuteilungen. Da ein wesentlicher Teil der an den Kosten beteiligten Grundstücke nicht an die Loorenstrasse angrenzt und damit nicht im Sinne des effektiven Landanspruchs verkleinert werden kann, resultiert für die Mehrzuteilung ein finanzieller Ausgleich. Die Quartierplanbeteiligten wurden im Rahmen der zweiten Versammlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die geplante Lage der Loorenstrasse und die Auswirkungen der Mehr- und Minderzuteilungen orientiert.

Die Mehr- und Minderzuteilungen sind in den Quartierplanbestimmungen (Tabelle Anhang A Neuzuteilung) festgehalten. Die massgebenden Flächen mit Landabtretungspflicht für die Strassenanlagen sind im Plan «Landabzug» bezeichnet (Plan Nr. 13.1.3.045 – 04 «Landabzug», Mst. 1:1000).

6. Kostenverleger

Im Quartierplan werden die vier Kostenverleger «Loorenstrasse», «Entwässerung», «Loorenhalde» und «Verfahrenskosten» festgesetzt (vgl. Quartierplanbestimmungen, Tabelle Anhang B Kostenverleger). Die drei erstgenannten Kostenverleger sind abgestimmt auf das Interesse an den betreffenden Quartierplananlagen (§ 146 Abs. 2 PBG). Der Verleger für die Verfahrenskosten orientiert sich an den Parzellenflächen der Neuzuteilung (§ 177 Abs. 1 PBG). Die in den Unterlagen aufgeführten Kosten für den Bau der Anlagen sind erste Schätzungen. Massgeblich für die Schlussabrechnung sind die tatsächlich angefallenen Kosten.

Die bisher erfolgten Leistungen wurden gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 439 vom 14. Mai 2014 (Bevorschussung der Verfahrenskosten) jeweils auf Ende des Kalenderjahres den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Rechnung gestellt. Mit der Schlussabrechnung über das Quartierplanverfahren erfolgt der Ausgleich mit dem im Quartierplan definitiv festgesetzten Kostenverleger «Verfahrenskosten».

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Gestützt auf § 158 PBG wird der amtliche Quartierplan Nr. 493 Looren festgesetzt. Gegenstand der Festsetzung sind der Vermessungsplan vom 15. Mai 2018 sowie nachstehende Quartierplanakten vom 1. Juni 2018:
 - Dokument Nr. 13.1.3.045 – 01 «Grundeigentümerverzeichnis»
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 02 «Alter Bestand», Mst. 1:1000
 - Dokument Nr. 13.1.3.045 – 03 «Bestimmungen»
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 04 «Landabzug», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 05 «Neuer Bestand», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 06 «Kostenverleger Loorenstrasse», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 07 «Kostenverleger Entwässerung Loorenstrasse», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 08 «Kostenverleger Loorenhalde», Mst. 1:1000

- Plan Nr. 13.1.3.045 – 09 «Kostenverleger Verfahrenskosten», Mst. 1:1000
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 10a «Werkleitungen Teil 1», Mst. 1:500
 - Plan Nr. 13.1.3.045 – 10b «Werkleitungen Teil 2», Mst. 1:500
 - Dokument 13.1.3.045 – 11 «Technischer Bericht»
 - Dokument 13.1.3.045 – 12 «Bereinigung der Rechtsverhältnisse»
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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer 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. Gemäss § 155 Abs. 4 PBG sind nur jene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rekursberechtigt, die im Rahmen der zweiten Versammlung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und auf die Änderungen gemäss Mitteilung des Amtes für Städtebau (Brief vom 19. Dezember 2017) rechtzeitig Begehren gestellt haben.
 3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, 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 (Internet), im Tagblatt der Stadt Zürich und im Amtsblatt des Kantons Zürich durch das Amt für Städtebau zu veranlassen. Genehmigungsentscheid und Quartierplanbeschluss sind den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen. Der amtliche 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, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, 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 Hottingen-Zürich, Witikonstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

04.07.2012

835.

Amt für Städtebau, Quartierplan Nr. 493 Looren, Zürich-Witikon, Einleitung amtliches Quartierplanverfahren

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage

Das Gebiet Looren befindet sich nördlich der Sportanlage Witikon. Dieses ist über die Looren- und die Katzenschwanzstrasse erreichbar. Im Rahmen von früheren Bauvorhaben wurden die Strassen «An der Specki», «In der Looren», Loorenrain, Loorenhalde und ein Teil der Eschenhausstrasse ausgebaut. Der Ausbau der Strasse «In der Looren» erfolgte 1968 mit dem Hinweis in der Bauplangenehmigung, dass die gesamte projektierte Neuüberbauung an die Katzenschwanzstrasse angeschlossen werden muss, da die Loorenstrasse mit nur 4 m Ausbaubreite und ohne Trottoirs eine ungenügende Erschliessung darstellte. Die Loorenstrasse wurde zwischenzeitlich teilweise mit Trottoirs versehen; dies auf Privatgrund der Liegenschaft des Vinzenzheims.

Im Jahre 2011 wurden im Gebiet Looren drei Baugesuche eingereicht, deren Erschliessung über die Loorenstrasse zu erfolgen hat. Bei der Prüfung der Baugesuche stellte das Tiefbauamt fest, dass die Loorenstrasse für die Realisierung der geplanten Neubauten ungenügend ausgebaut ist. Gemeinsam mit den betroffenen drei Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden die verschiedenen Möglichkeiten für den normalisierten Ausbau der Erschliessung geprüft. Diese haben daraufhin eine mögliche Erschliessungsvariante ausgearbeitet und ein Quartierplanverfahren gemäss § 160a PBG angestrebt (Planausarbeitung durch die Privaten).

Gemäss Planungs- und Baugesetz haben jedoch für ein solches Verfahren alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Bezugsgebiet gemeinsam die Einleitung des Verfahrens zu beantragen (vgl. § 160a Abs. 1 PBG). Diese Voraussetzung konnte nicht erfüllt werden, woraufhin eine der betroffenen Grundeigentümerinnen das Begehren um Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens stellte.

Erschliessungssituation

Die Loorenstrasse ist bis zur Strasse «An der Specki» genügend ausgebaut. Der auszubauende Abschnitt liegt zwischen dem Anschluss «An der Specki» und der Eschenhausstrasse. Die nächste Bushaltestelle befindet sich beim Gemeinschaftszentrum an der Witikonstrasse und liegt rund 300 m vom Gebiet entfernt. Gemäss Verkehrsplan der Stadt Zürich ist eine Busverbindung über die Loorenstrasse in die Strasse «In der Looren» mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit in derselben geplant. Der Ausbau der Buslinie ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Looren- und die Eschenhausstrasse sind heute öffentlich und gehören der Stadt Zürich. Die übrigen mit dem Quartierplan betroffenen Strassen (In der Looren, An der Specki und Loorenhalde) sind im privaten Eigentum. Auf der Loorenstrasse führt gemäss regionalem Richtplan Stadt Zürich eine Fusswegverbindung über Degenried zum Dolder bzw. nach Hirslanden.

Im Quartierplangebiet liegen die öffentlichen Gewässer Nr. 406, Loorenbach, und Nr. 407, Loorenrainbächli.

Ziel des Quartierplans

Mit dem Quartierplan Nr. 493, Looren, soll der normalisierte Ausbau der Loorenstrasse zwischen der Strasse «An der Specki» und der Eschenhausstrasse geregelt werden. Zudem sollen die Werkleitungen den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden.

Perimeter

Der Perimeter des Quartierplans Nr. 493, Looren, wird gemäss Plan Verfahrenseinleitung, Mst. 1:1000, eingegrenzt und umfasst jene Grundstücke, die einerseits über die Loorenstrasse erschlossen sind sowie andererseits innerhalb der Bauzone liegen. Das Gebiet, das durch die Strasse «In der Looren» erschlossen ist, wird nicht in den Quartierplan aufgenommen, da deren Erschliessung gemäss damaliger Bauplangenehmigung über die Katzenschwanzstrasse erfolgt. Die Privatstrassen «In der Looren» (vorderer Teil, Kat.-Nr. WI3164) und «An der Specki» (Kat.-Nr. WI1743) werden zwecks Anschluss- und Arrondierungsmassnahmen des Strassen- und Werkleitungsausbaus in den Perimeter mit aufgenommen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Auf Gesuch einer Grundeigentümerin und gestützt auf die obigen Erwägungen wird über das Gebiet Looren gemäss Situationsplan Mst. 1:500 das amtliche Quartierplanverfahren Nr. 493, Looren, eingeleitet (§ 147 PBG).
2. Rekurse gegen diesen Einleitungsbeschluss sind innert 30 Tagen, von der öffentlichen Ausschreibung an gerechnet, bei der Baudirektion des Kantons Zürich, 8090 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 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.

3. Der Vorsteher 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.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Liegenschaftsverwaltung, die Dienstabteilung Verkehr, das Tiefbauamt (5 + 1 Büro Baulinien), Geomatik + Vermessung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (3), die Immobilienbewirtschaftung, das Amt für Baubewilligungen und das Grundbuchamt Hottingen-Zürich, Witikonstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin