

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12. Juni 2013

Tiefbauamt, Baulinienvorlage Friesenberg, Festsetzung

Die Baulinien entlang des Bahntrassees der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn (SZU) und daran anschliessend an der Friesenbergstrasse wurden in den Jahren 1916 bzw. 1935 festgesetzt. Mit Beschluss vom 17. November 1982 hat der Gemeinderat im Bereich des ehemaligen Ziegeleiareals Sonderbauvorschriften erlassen, welche die Wirkung der Baulinien als Baubegrenzung gegenüber dem Bahntrassee teilweise ausser Kraft setzten. Bei der Überbauung des Areals durften die Wohnbauten Sieberstrasse Nrn. 10–18 die Baulinien überstellen.

Sowohl in Bezug auf das Bahnareal als auch im Strassenbereich der Kreuzung der SZU mit der Friesenbergstrasse stehen mittel- bis langfristig Änderungen an. So ist einerseits ein bis zum Triemli durchgehender Doppelspurausbau der SZU geplant, andererseits ist die Verlegung der Bahnhaltestelle Friesenberg auf die östliche Seite der Friesenbergstrasse vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird auch eine Verlegung der Bushaltestelle der Linie 32 geprüft, um eine Optimierung der Abläufe herbeizuführen.

Revisionsgesuch und städtebauliche Studie

Die private Grundeigentümerschaft der Liegenschaft an der Friesenbergstrasse Nr. 145 ersuchte um Überprüfung und Revision der Baulinie auf ihrem Grundstück. In Anbetracht der zentralen Lage an der Kreuzung und im Bereich der zukünftigen neuen Haltestelle der SZU empfahl die Stadt eine Studie hinsichtlich der städtebaulichen Situation und der Ausrichtung eines Neubaus auf dem privaten Grundstück. Die private Studie wurde sowohl vom Tiefbauamt als auch vonseiten des Amts für Städtebau begleitet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse führten zu einer neuen Bauliniengeometrie, welche sich einerseits strukturell an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung orientiert und ein grösseres Bauvolumen ermöglicht. Andererseits eröffnet sich dadurch auch die Möglichkeit, die Vorzone als neuen öffentlichen Quartierplatz auszugestalten, welcher in Ergänzung mit einer publikumsorientierten Nutzung im neuen Erdgeschoss einen Mehrwert für die Umgebung bilden kann. Zwischen der privaten Grundeigentümerschaft und der Stadt ist eine entsprechende vertragliche Sicherung der Vorzone in Erarbeitung.

Die Vorlage im Einzelnen

Die nördliche Baulinie entlang des Bahntrassees der SZU wird zwischen der Bühl- und Friesenbergstrasse an die bestehenden Baustrukturen bzw. an die Sonderbauvorschriften für das Gebiet des ehemaligen Ziegeleiareals angepasst. Der benötigte Raum für den geplanten Doppelspurausbau der SZU sowie die Verschiebung der Bahnhaltestelle Friesenbergstrasse in diesem Bereich bleibt gesichert.

Die Baulinie der Friesenbergstrasse im Bereich der Liegenschaft Nr. 145 wird in der vorherrschenden Bauflucht parallel zur Strasse weitergeführt und führt in einem stumpfen Winkel in die neue Baulinie des Bahntrassees. Eine allfällige Verschiebung der Bushaltestelle in diesem Bereich bleibt damit ebenfalls möglich.

Für die detaillierte Einmessung gilt folgende Definition der Geomatik + Vermessung:

Punkt Nr.	y	x
72551	680828.87	246551.70
72552	680833.31	246543.67
72553	680943.03	246520.69
72554	680942.82	246519.71
72555	681062.28	246494.69

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Zürich

Baulinienfestlegungen führen im Regelfall nur zu einer Entschädigungspflicht, wenn die Planungsmassnahme einer Enteignung gleichkommt. Die vorliegende Planungsmassnahme entlang dem SZU-Trasse und der Friesenbergstrasse stellt für die betroffenen Grundeigentümerschaften eine Verbesserung hinsichtlich der Überbaubarkeit ihrer Grundstücke dar. Sie führt deshalb weder zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung noch zu einem Anspruch auf Heimschlagsrecht gemäss § 102 ff. Planungs- und Baugesetz. Allfällige Entschädigungen werden erst bei einer Erweiterung der Verkehrsanlage geschuldet (formelle Enteignung).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Baulinien entlang dem SZU-Trasse zwischen der Bühlstrasse und der Friesenbergstrasse sowie die Baulinie der Friesenbergstrasse im Bereich der Liegenschaft Nr. 145 werden gemäss Vorlage des Stadtrats, Baulinienplan Nr. 2013-12, abgeändert, gelöscht bzw. neu festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Baulinienplan Nr. 2013-12 in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti