

Aus dem Protokoll des Regierungsrathes 1888.

KANTON ZÜRICH
BAU-ARCHIV
Baudirektion
Kanton Zürich
PLANVERWALTUNG
TBA
PBG
Zollikon
0161-0001

1650. Bau- und Niveaulinien. A. Mit Eingabe vom 1. Juli 1887 legte der Gemeinderath Zollikon einen Baulinienplan für die neu erstellte Straße von der Grenze Riesbach über das „Loch“ bis außerhalb der Kirche zur Genehmigung vor.

B. Mit Beschluß vom 9. Juli 1887 wurde dieser Plan zurückgewiesen mit der Einladung, vorerst nach §§ 73 und 75 des Gesetzes betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt, zu verfahren, die der Lokalität entsprechenden Abänderungen zu bestimmen, sodann nicht nur die Bau-, sondern auch die Niveaulinien festzusetzen, auszusprechen und von der Gemeindebehörde unterzeichnet, zur Genehmigung vorzulegen.

C. Unterm 5. Juli 1888 schrieb der Gemeinderath Zollikon, er habe, in Vollziehung des oben erwähnten Regierungsbeschlusses, am 26. Februar 1888 der Gemeindeversammlung den Antrag betreffend Festsetzung von Bau- und Niveaulinien mit den den Lokalitäten entsprechenden Abänderungen der Bauordnung vorgelegt und sei der Antrag des Gemeinderathes mit Einmuth zum Beschluß erhoben worden.

Unterm 14. Juni 1888 sei sodann bekannt gemacht worden, daß die Bau- und Niveaulinienpläne zur Einsicht offen liegen und es seien laut Attest des Bezirksrathes gegen dieselben keine Einsprachen erfolgt. Er suche deshalb jetzt neuerdings um Genehmigung der Bau- und Niveaulinienpläne, sowie der festgesetzten Abänderung der Bauordnung nach.

D. Da noch kein Theil der Gemeinde Zollikon dem Gesetze betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur u. unterstellt ist, so muß streng genommen, bevor die Bau- und Niveaulinien genehmigt werden können, durch Beschluß des Regierungsrathes, welcher im Amtsblatt zu publiziren ist, die Anwendung der Bauordnung auf die neue Straße resp. auf das im Plan bezeichnete Gebiet ausgesprochen werden (§ 76 der Bauordnung). Dies kann jetzt geschehen, nachdem die Gemeindeversammlung den in § 73 bezeichneten Beschluß gefaßt hat. Es ist indessen nicht ausgeschlossen, gleichzeitig mit dem Beschluß über die Anwendung der Bauordnung auch die Bau- und Niveaulinien zu genehmigen, was indessen aus weiter unten anzugebenden Gründen besser einstweilen verschoben bleibt.

Was zunächst das Gebiet betrifft, auf welches die Bauordnung Anwendung finden soll, so wird dasselbe begrenzt durch zwei im Abstand von je 30 m von den Baulinien gezogene Parallelen zu den letztern.

Die Straße selbst hat eine Breite von 8 m, wovon 5,7 m auf die Fahrbahn und 1,30 m auf das erstellte Trottoir auf der Thal- seite und $2 \times 0,25 \text{ m} = 0,50 \text{ m}$ auf die Böschungen entfallen. Die Distanz der Baulinien von der Straßengrenze beträgt auf der Berg- seite 4,40 m und auf der Thal- seite 2,6 m. Wird später auf der Bergseite auch ein Trottoir erstellt, was in Aussicht genommen ist, so reduziert sich die Entfernung der Baulinie von der Straßen- resp. Trottoirgrenze bergwärts ebenfalls auf 2,6 m. Die Distanz der Baulinien unter sich beträgt 15 m, die Breite der der Bauordnung zu unterstellenden Zone somit $15 + 2 \times 30 = 75 \text{ m}$. Die Niveaulinie entspricht dem Längenprofil der Straße.

Die angenommenen Distanzen der Baulinien von der Straße und unter sich erscheinen für diese Lokalität etwas knapp. Der Preis des Landes ist offenbar hier noch nicht so groß, daß auf jeden Quadratfuß Rücksicht zu nehmen ist und im Interesse besseren Zutrittes von Luft und Licht nicht etwas weiter auseinander gebaut werden dürfte. Der schmale Streifen von 2,6 m gestattet nicht ein-

mal die Anlage eines ordentlichen Vorgärtchens. Indessen ist doch kein dringender Grund vorhanden, die Genehmigung der Baulinien zu verweigern und mag es genügen, auf den vorhandenen Uebelstand aufmerksam gemacht zu haben, wodurch der Gemeinderath vielleicht zu einer Aenderung bestimmt wird, welche jetzt noch möglich wäre, da zur Zeit noch keine Bauten auf der Baulinie erstellt oder projektiert sind.

Die Niveaulinie gibt zu keinen Bemerkungen Anlaß.

Bezüglich der der Lokalität entsprechenden Abänderungen der Bauordnung, welche die Gemeinde festgesetzt hat und für welche die Genehmigung nachgesucht wird, ist Folgendes zu bemerken:

In erster Linie werden die §§ 16, 40, 47, 49, 53, 62, sowie 65—68 als für die dortigen Verhältnisse nicht verwendbar erklärt. Was die §§ 62, sowie 65—68 betrifft, so versteht es sich von selbst, daß dieselben nicht zur Anwendung kommen, dagegen ist die einfache Streichung der §§ 16, 40, 47, 49 und 53 nicht zulässig, da nach § 65 des Gesetzes solche Spezialbauordnungen in sicherheits- oder feuerpolizeilicher oder sanitärischer Beziehung nicht hinter den Anforderungen des Gesetzes zurückstehen dürfen. Dies wäre hier um so eher der Fall, als § 20, welcher für die in Betracht fallende Straße besser durch ein Verbot der Erstellung zusammenhängender Häuserreihen und Festsetzung einer Minimaldistanz der Gebäude unter sich ersetzt würde, unverändert beibehalten bleibt und auch die Höhe der Gebäude nicht in stärkerem Maße beschränkt wird, als das durch § 36 geschieht, was ebenfalls sehr wünschenswerth wäre und z. B. unter Andern die Erstellung von Miethkasernen verhindern würde.

Sodann wird § 6 dahin abgeändert, daß die Baulinie gegen die Straße nicht überschritten, dagegen mit Bewilligung des Gemeinderathes hinter dieselbe gebaut werden darf, daß ferner für Bauten auf der Baulinie das Niveau einzuhalten ist, während solche hinter der Baulinie, ebenfalls mit Bewilligung des Gemeinderathes, auf der Bergseite höher und auf der Thalseite tiefer gestellt werden dürfen. § 9 wird dahin abgeändert, daß nur auf Verlangen des Gemeinderathes Sockel und Geländer auf der Straßengrenze erstellt werden müssen. Endlich erhält § 17 einen andern Wortlaut, indem festgesetzt wird, daß die Kosten des bereits erstellten Trottoirs von der Gemeinde allein und diejenigen des später zu erstellenden von der Gemeinde und den beidseitigen Anstößern je zur Hälfte getragen werden.

Diese Modifikationen der §§ 6, 9 und 17 erscheinen als den Verhältnissen angemessen und gesetzlich zulässig.

Der Regierungsrath,
nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten,
beschließt:

1. Das Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt vom 30. Juni 1863 wird als für die neue Straße im Gemeindebann Zollikon von der Grenze Riesbach über das „Loch“ bis außerhalb der Kirche und für einen Streifen von 75 m Breite längs der neuen Straße anwendbar erklärt.
2. Auf die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien und der von der Gemeinde beschlossenen Abänderungen der Bauordnung wird einstweilen nicht eingetreten, sondern eventuell eine neue Vorlage im Sinne des Berichtes der Direktion der öffentlichen Arbeiten gewärtigt.
3. Dispositiv 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu publiziren (§ 76 des Gesetzes).
4. Mittheilung an den Gemeinderath Zollikon unter Rücksendung eines Plandoppels und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückstellung des andern Plandoppels und der übrigen Akten.

Zürich, den 18. August 1888

Vor dem Regierungsrathe,
Der Staatschreiber:

Section zur Kenntnisnahme.

