

## Aus dem Protokoll des Regierungsrates 1925.

Sitzung vom 25. Juni 1925.

B.N. Ga

**1414. Baulinien.** Nach Erledigung des Rekursverfahrens und Abweisung der Einsprache von J. Leemann (vergleiche Regierungsratsbeschluß Nr. 1424 vom 5. Juni 1924) reichte der Gemeinderat Zollikon am 24. Juli 1924 die Bau- und Niveaulinienpläne für die Oberdorfstraße im Doppel ein und ersuchte um Genehmigung der Vorlage.

Die Baudirektion berichtet:

1. Die Festsetzung der Planvorlage erfolgte durch den Gemeinderat Zollikon am 1. Dezember 1921, durch die Gemeindeversammlung am 18. Dezember 1921 mit Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 101 vom 20. Dezember 1921. Einem Zeugnis der Bezirksratskanzlei Zürich vom 25. Mai 1925 ist zu entnehmen, daß keine Rekurse mehr pendent sind.

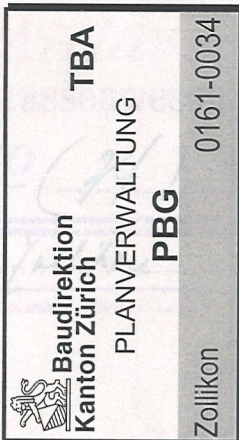
2. Der Gemeinderat Zollikon ersucht um Genehmigung der Baulinienänderungen an folgenden 3 Straßenübergängen: Ergänzung der Baulinien Ecke Dufour-/Gstadstraße, Rückwärtsverlegung der Baulinien Ecke Gstad-/Zolliker-/Bahnhofstraße und Zurückschneidung Ecke Bahnhof-/Zollikerstraße. Diese Änderungen erscheinen als zweckmäßig und können genehmigt werden.

3. Bergwärts der Zollikerstraße bis zur alten Landstraße soll als Resultat eines engern Wettbewerbes für eine Platzgestaltung die steile Oberdorfstraße verlegt und zwischen dieser und der Rainstraße eine öffentliche Anlage mit Stützmauer gegen die Zollikerstraße erstellt werden. Dementsprechend ist die östliche Baulinie mit einspringendem rechten Winkel an die Häuser Assek.-Nr. 600 und 601 zurückverlegt, während die westliche Baulinie nahezu parallel zur Rainstraße in der Flucht der Häuser Assek.-Nr. 597, 598c und 424 gezogen ist. Dazwischen liegt das Haus Leemann Assek.-Nr. 429, um welches die Baulinien herumgelegt sind, um das gutwirkende Giebelhaus in seiner heutigen Gestalt zu erhalten. Diese Baulinienziehung erfordert die Aufhebung der bergseitigen Baulinie der Zollikerstraße (II. Klasse Nr. 7) zwischen der Rainstraße (III. Klasse) und der westlichen Kante des Wohnhauses H. Schieß (Assek.-Nr. 601).

Die Verschiebung der Oberdorfstraße ist geeignet, übersichtliche Verkehrsverhältnisse bei der Kreuzung mit der Bahnhof-/Zollikerstraße zu schaffen. Außerdem erhält die neue Straße eine Steigung von 8,5% an Stelle der jetzigen steilen Rampe von 16%. Die Errichtung einer öffentlichen Anlage an erhöhter Lage und am Schnitt- und Berührungspunkt wichtiger Straßen ist vorteilhaft. Die projektierte Neufestsetzung und die Aufhebung von Baulinien kann daher genehmigt werden.

4. Zwischen der alten Landstraße und der Bergstraße (I. Klasse Nr. 4), wie die Oberdorfstraße im bergwärts gelegenen Teil heißt, befindet sich der ländlichen Charakter tragende alte Dorfkern mit unregelmäßig gestellten Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden. Quer durch diesen Dorfteil ist die sogenannte Tramstraße projektiert, deren Bau- und Niveaulinien vom Regierungsrat am 4. Juli 1918 genehmigt worden sind.

Zwischen der alten Landstraße und der Tramstraße sind die beidseitigen Baulinien an die Hausfluchten zurückgelegt, sodaß sie hinsichtlich Richtung, Parallelität und Symmetrie wie hinsichtlich gegenseitigem Abstand ganz unregelmäßig verlaufen. Im Interesse der Erhaltung des bisherigen Straßenbildes an der Oberdorfstraße hat der Gemeinderat dieses Vorgehen gewählt; er erklärt, nach reiflicher Prüfung den Heimatschutzstandpunkt den verkehrstechnischen Interessen übergeordnet zu haben. Der Anschluß sowohl der Oberdorf- als der oberen Rainstraße an die alte Landstraße ist ganz lückenhaft, indem streckenweise überhaupt keine Baulinien vorgesehen sind; ebenso unterläßt es der Gemeinderat, die östliche Baulinie der Oberdorfstraße bis zur genehmigten Baulinie der Tramstraße durchzuziehen. Zur Be-



gründung verweist er darauf, daß die Festlegung von Baulinien an diesen Orten zur Überbauung Veranlassung geben könnte, was dem Dorfbild schaden würde, oder daß öffentliche Gebäude vorgesehen seien, oder daß der Anschluß von Quartierstraßen noch nicht abgeklärt sei.

Die Zulässigkeit der Zurücklegung der Baulinien an die beidseitigen Häuserfluchten ist aus den Funktionen abzuleiten, welche das Baugesetz den Baulinien auferlegt. Durch sie soll die Regulierung der künftigen Bebauung an der Straße ermöglicht, die Freihaltung des Landes zur künftigen Straßenerweiterung gesichert und durch ihren Abstand voneinander die zulässige Bauhöhe an der Straße berechnet werden. Deshalb gehen das Baugesetz und die bisherige Praxis davon aus, daß die Baulinien längs Straßen im allgemeinen parallel zueinander und zu der Straße verlaufen. Das Umfahren der straßenseitigen Häuserfronten mit den Baulinien steht dieser Aufgabe der Baulinie entgegen. Wenn der Gemeinderat das bestehende Dorfbild, das zweifellos des Schutzes würdig ist, erhalten will, so sind die Baulinien hierfür kein ausreichendes Mittel, sondern nur der Erlaß einer Bauordnung, welche nicht nur die Erhaltung des bestehenden, sondern auch die Einordnung von neuen Bauten in das alte Bild sichert, unter Wahrung der Forderungen des Heimatschutzes.

Sodann ist für einen richtigen Anschluß der Oberdorf- und der Rainstraße an die alte Landstraße zu sorgen; bloßen Baulinienfragmenten, welche weder über die künftige Führung der Straßen noch über die zulässige Grenze der Bebauung der anstoßenden Grundstücke Aufschluß geben, muß die Genehmigung versagt werden. Es geht auch nicht wohl an, deshalb die Baulinienfestsetzung hinten zu halten, weil die Erstellung von öffentlichen Gebäuden an bestimmten Orten projektiert ist; will die Gemeinde sich einen Platz sichern, so muß sie diesen vorsorglich erwerben. Die Auffassung ferner, durch das Fehlen von Baulinien könne die Bebauung an gewissen Stellen verhindert werden, ist gleichfalls unzutreffend, weil der Grundeigentümer an der Ausnützung seines Grundstückes nicht dauernd gehindert werden kann; bestehen noch keine Baulinien im Moment der Projektaufstellung, so kann die Gemeindebehörde zur raschen Aufstellung solcher innert Frist angehalten werden.

Aus diesen Erwägungen können die vorgelegten Baulinien längs der Oberdorfstraße von der alten Landstraße bis zu den Gebäuden Assek.-Nr. 368 (R. Walder) und 370 (F. Furrer-Senn) nicht genehmigt werden und sind zur Änderung der Projektvorlage an den Gemeinderat Zollikon zurückzuweisen. Dagegen kann dem obersten Teilstück mit Anschluß an die Riet- und an die Bergstraße die Genehmigung erteilt werden. Die Niveaulinie dieses Teiles der Oberdorfstraße weist ein Gefälle von 4,32% auf.

5. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß mit der Genehmigung einzelner Anschlußstücke der Baulinien der Oberdorfstraße keinerlei Erklärung bezüglich der Beteiligung bei der Ausführung der Straßenverbesserung oder -korrektur verbunden ist.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Aus der Vorlage des Gemeinderates Zollikon werden genehmigt:

1. Abänderung der Baulinien:
  - a) Ecke Dufour-/Gstadstraße;
  - b) Rückwärtsverlegung der Ecke zwischen Gstad-, Zolliker- und Bahnhofstraße;
  - c) Zurückschneidung Ecke Bahnhof-/Zollikerstraße.
2. Aufhebung der bergseitigen Baulinie der Zollikerstraße (Straße II. Klasse Nr. 7) zwischen der Rainstraße und der westlichen Kante des Wohnhauses Assek.-Nr. 601 (Schieß).
3. Zwischen alter Landstraße und Zollikerstraße:  
Festsetzung der östlichen Baulinie bei den Häusern Assek.-Nr. 601 und 602 und der westlichen Baulinie nahezu parallel der Rainstraße.

4. Festsetzung der rechteckigen Baulinie um das Haus Assek.-Nr. 429 (Leemann).

5. Festsetzung der Bau- und Niveaulinie (4,32%) der Oberdorfstraße ab Profil 316 bei Assek.-Nr. 368 und 370 bis zum Anschluß an die genehmigten Baulinien der Berg- und Riedtstraße.

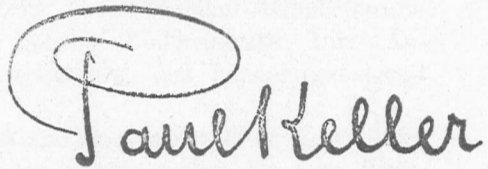
II. Mit dieser Genehmigung der Baulinien wird keinerlei Verpflichtung hinsichtlich der Beteiligung an irgendwelchen Straßenverbesserungen übernommen.

III. Der Gemeinderat Zollikon wird eingeladen, für das Archiv der Baudirektion ein Planexemplar einzureichen, das nur die genehmigten Baulinien enthält.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Zollikon unter Rückgabe eines Planexemplares mit Genehmigungsvormerk gemäß Dispositiv I, sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 25. Juni 1925.

Vor dem Regierungsrate,  
Der Staatsschreiber:

Paul Keller