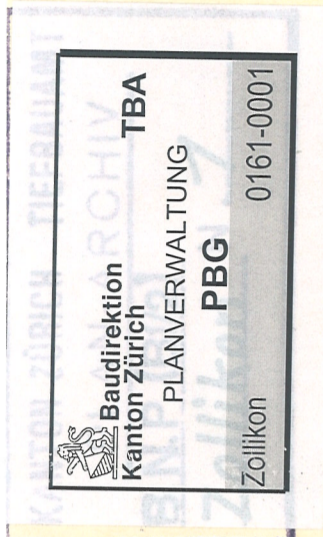


Aus dem Protokoll des Regierungsrathes 1889.



**706. Bauordnung.** A. Unterm 1. Juli 1887 legte der Gemeindrath Zollikon einen Baulinienplan für die nun erstellte Straße von der Grenze Niesbach über das „Loch“ bis außerhalb der Kirche zur Genehmigung vor.

B. Mit Beschluß vom 9. Juli 1887 wurde dieser Plan an den Gemeindrath zurückgewiesen mit der Einladung, vorerst nach §§ 73 und 75 der Bauordnung zu verfahren, die der Lokalität entsprechenden Änderungen zu bestimmen, sodann nicht nur die Baulinien, sondern auch die Niveaulinien festzusetzen, auszusprechen und neuerdings vorzulegen.

C. Unterm 5. Juli 1888 machte der Gemeindrath Zollikon eine bezügliche Vorlage, bestehend in einem Baulinienplan, in welchem zugleich die Grenze der Bauordnung zu unterstellenden Gebietes eingezeichnet war, einen Niveaulinienplan und einen Auszug aus dem Gemeindeprotokoll, enthaltend diejenigen Modifikationen einzelner Gesetzesbestimmungen, welche vom Gemeindrath als der Lokalität angemessen erachtet und von der Gemeindeversammlung beschlossen worden waren.

D. Mit Beschluß vom 18. August 1888 wurde die Anwendung der Bauordnung auf den im Plan bezeichneten Streifen von 75 m Breite, inklusive Straße, genehmigt, dagegen auf die Genehmigung der Bau- und Niveaulinien und der von der Gemeinde beschlossenen Abänderungen der Bauordnung nicht eingetreten, weil

1. die Bauliniendistanz als für diese Straße zu gering erachtet wurde;
2. die mehrfach erwähnten Abänderungen zum Theil mit § 65 Abj. 2 des Gesetzes im Widerspruch standen und
3. andere, die Baufreiheit etwas beschränkende Bestimmungen, welche als für diese Lokalität sehr passend erachtet wurden, fehlten.

E. Mit Eingabe vom 23. März 1889 legt der Gemeindrath Zollikon einen neuen Baulinienplan nebst neuen von ihm beschlossenen speziellen Baubestimmungen zur Genehmigung vor und bemerkt dazu, daß sowohl die Pläne als auch diese besondern Bestimmungen zur Einsicht aufgelegt seien, und während der durch Publikation in den öffentlichen Blättern angesetzten Frist laut beiliegendem Zeugniß der Bezirksrathskanzlei keine Einsprachen dagegen erhoben worden seien.

F. Was zunächst die Baulinien betrifft, so ist die thalseitige auf 4 m und die bergseitige auf 5,5 m von der Trottoir-, resp. Straßengrenze angenommen. Wird auf der Bergseite später auch ein Trottoir erstellt in der gleichen Breite wie das bestehende auf der Thalseite, so reduziert sich die Entfernung der Baulinie auf jener Seite ebenfalls auf 4 m gegenüber 2,5 m bei der frühern Vorlage. Diese angenommene Breite 4 m für den zwischen Baulinie und Straßengrenze im Privateigenthum verbleibenden Streifen ist zwar bei dieser mehr ländlichen Straße immer noch eine bescheidene, gestattet dagegen wenigstens die Anlage eines ordentlichen Vorgärtchens. Die Bauliniendistanz beträgt nunmehr 17,5 m gegenüber 15 m bei der frühern Vorlage.

Die Niveaulinie war hier gegeben und gibt zu keinen Bemerkungen Anlaß.

Was die speziellen Baubestimmungen betrifft, so charakterisiren sich dieselben als „besondere Bauordnung“ im Sinne von § 65 des Gesetzes. Dieselben bestehen in Modifikationen der §§ 6, 16, 17, 20, 36 und 40. Hierzu ist Folgendes zu bemerken:

Zu § 6. In Abänderung dieser Gesetzesbestimmung wird festgesetzt, daß Bauten mit Bewilligung des Gemeindrathes hinter die Baulinie gesetzt und, wenn diese Bewilligung erteilt ist, auf der

Bergseite auch über und auf der Thalseite unter dem festgesetzten Niveau erstellt werden dürfen. Diese Modifikation ist den Terrainverhältnissen angemessen und um so eher zulässig, als die geschlossene Ueberbauung durch eine andere Bestimmung untersagt wird.

Zu § 16 ist lediglich diejenige Interpretation gegeben, welche der Regierungsrath bereits mit Beschluß vom 14. Februar 1880 gegeben hat (vide Bemerkung zu diesem Paragraph auf Seite 428 des neuen Supplementbandes zur Gesetzesammlung.).

Zu § 17. Hier wird bestimmt, daß an ein allfällig später zu erstellendes zweites Trottoir die beidseitigen Anstößer Beiträge zu leisten haben, was mit Rücksicht darauf, daß das bestehende Trottoir ganz von der Gemeinde bezahlt wurde, gerechtfertigt erscheint.

Zu §§ 20 und 36. Hier werden die Bestimmungen der Bauordnung verschärft, indem die offene Ueberbauung vorgeschrieben, als Minimaldistanz der Gebäude unter sich 8 m und von der nachbarlichen Grenze 4 m festgesetzt und die Gebäudehöhe auf drei Stockwerke beschränkt ist, was alles den dortigen Verhältnissen angemessen erscheint und ähnlichen Bestimmungen in dem mit Beschluß vom 31. März 1877 genehmigten Baureglement für das Schulhausquartier Höttingen nachgebildet ist.

Zu § 40. Hier wird dem Gemeinderath die Kompetenz eingeräumt, die Verwendung von Holzwerk für die Umfassungswände des zweiten und dritten Stockwerks, namentlich wo es sich um Erstellung architektonisch schöner Fassaden handelt, zu gestatten. Diese Bestimmung, welche eine wohlthuende Abwechslung in der Ueberbauung des Terrains zu beiden Seiten der mehr ländlichen Straße herbeizuführen geeignet wäre, widerspricht dem Abs. 2 von § 65 des Gesetzes, ist deshalb in dieser Form nicht zulässig. Mit Rücksicht darauf, daß durch das Verbot des Zusammenbauens mehrerer Häuser die größere Feuergefährlichkeit wenigstens zum Theil kompensirt wird, und in fernerer Berücksichtigung von § 74 des Gesetzes, mag dieselbe immerhin beibehalten werden, mit dem Zusätze jedoch, daß für derartige Bewilligungen in jedem speziellen Fall die Genehmigung des Regierungsrathes einzuholen ist.

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

1. Die vom Gemeinderath Zollikon vorgelegten Bau- und Niveaupläne für die neue Straße von der Grenze Niesbach über das „Loch“ bis außerhalb die Kirche, sowie die aufgestellten speziellen Baubestimmungen werden genehmigt, letztere immerhin mit dem Zusätze, daß für Anwendung von Holzwerk an den Umfassungswänden der Hauptgebäude vom Gemeinderath die Bewilligung nur vorbehältlich neuer, nachheriger Genehmigung durch den Regierungsrath erteilt werden darf.

2. Mittheilung an den Gemeinderath Zollikon unter Rücksendung je eines Doppels der genehmigten Pläne, und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschuß der übrigen Pläne und Akten.

Zürich, den 13. APRIL 1889

Vor dem Regierungsrathe,

Der Staatschreiber:

*Intendant v. Kuntzinger*

*Lth. 25. IV. 89.*

*W. Kuntzinger*

*J. Kuntzinger*

