



Aus dem Protokoll des Regierungsrates 1930.

Sitzung vom 4. April 1930.

734. Baulinien. Der Gemeinderat Zollikon übermittelte am 13. Januar 1930 die Projektvorlage über die teilweise abgeänderten Baulinien der Goldhaldenstraße nebst dem Zeugnis des Bezirksrates Zürich vom 20. Dezember 1929, wonach keine Einsprachen eingereicht worden sind. In den gleichen Plänen sei auch die mit Beschluß der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 1927 festgesetzte bergseitige Vorbautenlinie im Abstände von 4 m von der Straßengrenze eingezeichnet, welche Gegenstand eines Rekurses an den Regierungsrat war (Regierungsratsbeschluß vom 25. Oktober 1929). Die Festsetzung dieser Vorbautenlinie erfolgte gestützt auf § 18 der vom Regierungsrat am 24. Dezember 1914 genehmigten Bauordnung der Gemeinde Zollikon. Der Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung, welcher einen Abstand der Vorbauten von 5 m bezweckte, sei bei der Einwohnerschaft auf harten Widerstand gestoßen und mußte die Distanz der hohen Böschungen halber auf 4 m reduziert werden. Der Gemeinderat ist der Auffassung, daß diese Vorbautenlinie der Genehmigung des Regierungsrates nicht bedarf, da bereits eine bergseitige Baulinie im Abstände von 7 m vom Regierungsrate genehmigt ist und die Vorbautenlinie lediglich bezweckt, kleineren, unbewohnten Nebengebäuden innert dem Bauliniengebiet eine allgemeine Flucht zu geben und deren Erstellung innert einem angemessenen Raume ohne Revers zu ermöglichen.

Sollte der Regierungsrat aus juristischen Gründen eine Genehmigung als notwendig erachten, werde ersucht, dieselbe vorzunehmen, trotzdem in Berücksichtigung der Terrainverhältnisse unter das im Straßengesetz bezeichnete Minimum gegangen werden mußte.

Die Baudirektion berichtet:

1. Abänderung der Baulinien der Goldhaldenstraße. An einer Einbuchtung der Baulinie östlich der Sägestraße findet eine Abflachung ohne Veränderung des Baulinienabstandes statt, ebenso am oberen Ende längs des Düggebaches und an der Einmündung in die alte Landstraße. Die Abänderung der vom Regierungsrat am 19. April 1919 genehmigten Baulinie ist unwesentlich und gibt zu keinen Bemerkungen Anlaß.

2. Vorbautenlinie. Gemäß § 48 des Baugesetzes dürfen Neubauten nicht über die Baulinie hinausragen. Dieses Verbot gilt für alle Gebäudekategorien, auch für sogenannte Vorbauten. Die Festsetzung einer Vorbautenlinie kann daher nur unter der Annahme erfolgen, ein Teil der den Baulinien zukommenden Funktionen werde abgetrennt; für die Stellung und Richtung gewisser Gebäudearten werde eine besondere Baulinie gezogen oder, der Regierungsrat erteile für eine ganz bestimmte Anzahl Bauplätze gleichzeitig eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 149 des Baugesetzes, statt dies in jedem einzelnen Fall erst bei Vorlage eines konkreten Bauprojektes zu tun. Geht man von der zweitgenannten Annahme aus, dann ist ganz klar, daß eine Vorbautenlinie der regierungsrätlichen Genehmigung bedarf, weil nur der Regierungsrat Ausnahmegewilligungen für die Über-

stellung der Baulinien erteilen darf. Aber auch dann, wenn das Vorliegen auseinanderfallender Baulinien angenommen würde, ist nicht einzusehen, warum für die eine der beiden Linie keine Genehmigung des Regierungsrates notwendig sein sollte. Das Gesetz kennt keine Bestimmung, wonach die regierungsrätliche Überprüfung nur beschränkten Umfanges wäre; daher ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, die Baulinienfestsetzung nach allen Richtungen auf ihre Zweckmäßigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung ist aber auch aus praktischen Gründen, nicht zuletzt gerade bei Vorbautenlinien, notwendig. Die Vorbautenlinie regelt die Abstände von der Straßengrenze, hat somit wesentliche Bedeutung in verkehrspolizeilicher Hinsicht. Der Regierungsrat kann nicht zugeben, daß die Gemeinden über diesen wichtigen Punkt von sich aus entscheiden.

Die Berufung des Gemeinderates darauf, daß in der Gemeindebauordnung die regierungsrätliche Genehmigung der Vorbautenlinie nicht vorgeschrieben sei, geht fehl. Die durch ein kantonales Gesetz dem Regierungsrat übertragene Kompetenz kann diesem durch die Gemeindegesetzgebung nicht entzogen werden.

Die projektierte Vorbautenlinie weist einen Abstand von der Straßengrenze von nur 4 m auf. Dieses Maß ist sehr gering. Es ist zu beachten, daß vor allem Autoeinstellräume auf die Vorbautenlinie gestellt werden, Bauten, die eines Vorplatzes bedürfen und somit gemäß den Bestimmungen des Straßengesetzes 5 m von der Straße entfernt sein sollten. Es wird jedoch vom Gemeinderat ausgeführt, daß die Terrainverhältnisse äußerst ungünstig seien (hohe, steile Böschung) und sich daher ein Entgegenkommen gegenüber den Grundeigentümern rechtfertigen lasse. Ferner darf berücksichtigt werden, daß die Goldhaldenstraße eine Gemeindestraße III. Klasse ist und keinen wesentlichen durchgehenden Verkehr aufweist. Da gemäß der Gemeindebauordnung keine Vorbaute mehr als 6 m lang und 5 m tief sein darf (§ 21), höchstens 2 Vorbauten zusammengebaut werden dürfen und Vorbauten unter sich einen Minimalabstand von 12 m aufweisen müssen (§ 20, Absatz 3), ist das Entstehen allzu vieler Autoeinstellräume nicht zu befürchten. Dem Projekt kann daher zugestimmt werden unter der Voraussetzung, daß der Gemeinderat auf Grund von § 64 des Straßengesetzes dafür sorgt, daß keine Überstellung der Straßenfahrbahn geduldet wird. Ausdrücklich sei aber festgestellt, daß es sich nur um ein ausnahmsweises Entgegenkommen handelt. Der Gemeinderat Zollikon wird eingeladen, in Zukunft bei der Erstellung von Straßen in Hängen die Linienführung derart anzulegen, daß allfällige Bau- beziehungsweise Vorbautenlinien einen Abstand von der Straßengrenze von mindestens 5 m aufweisen.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Nach der Planvorlage des Gemeinderates Zollikon werden verschiedene kleinere Abänderungen an der Baulinie der Goldhaldenstraße (III. Klasse) genehmigt.

II. Dem Beschluß der Gemeindeversammlung Zollikon vom 12. Juni 1927 über die Festsetzung einer Vorbautenlinie berg-

seits der Goldhaldenstraße im Abschnitt Bahnhofstraße-alte Landstraße wird zugestimmt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Zollikon unter Rückgabe eines Plandoppels und an die Baudirektion.

Zürich, den 4. April 1930.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

I. V.

Dr. Geilinger