

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich
Sitzung vom 10. September 1964**



3818. Quartierplan und Grundeigentümerbauordnung (Genehmigung). A. Mit Beschlüssen vom 10. Oktober 1963 genehmigte der Gemeinderat Kloten den im privaten Verfahren aufgestellten Quartierplan Lufingerstrasse—Hohrainli Nr. 23 sowie die dazugehörige Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan vom 23. August 1963. Die beiden Beschlüsse wurden am 8. November 1963 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht. Laut Zeugnis des Bezirksrates Bülach vom 29. November 1963 wurden weder gegen den Quartierplan noch gegen die Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan Rekurse eingereicht.

B. Das Quartierplangebiet wird durch den Chasernweg, den Stighagweg, die Thalstrasse sowie die Lufingerstrasse begrenzt. Der innern Erschliessung des Gebietes dienen die Hohrainlistrasse, die Thalstrasse sowie die Nebenfahrbahnen des projektierten Nordringes. Mit Ausnahme des Stighagweges weisen sämtliche diese Strassen ihrer Bedeutung entsprechende Baulinienabstände auf. Die Baulinienabschrägungen entlang des Nordringes werden erst zusammen mit den Baulinien dieser Strassenverbindung festgelegt. Gegenstand der Quartierplanvorlage bilden des weitern eine Reihe von Landumlegungen zur Schaffung angemessen überbaubarer Parzellen.

Die Grundeigentümerbauordnung bezieht sich lediglich auf ein Teilgebiet des Quartierplanes Nr. 23. Dieses wird durch die Lufingerstrasse, den projektierten Nordring, den Stighagweg und die Thalstrasse begrenzt. Nicht dem Geltungsbereich der Grundeigentümerbauordnung unterstehen die bereits überbauten Parzellen Nr. 5 (H. Ehrenspergers Erben), Nr. 24 (G. Demarmels), Nr. 18 a (H. Gertsch) sowie Nr. 23 (B. Hauser AG). Die Eigentümer des fraglichen Gebietes verpflichten sich, die Ueberbauung ihrer Parzellen entsprechend dem Bestandteil der privaten Grundeigentümerbauordnung bildenden Richtplan vorzunehmen. Dieser basiert auf einer Ausnützungsziffer von 70 %, bezogen auf die den einzelnen Grundeigentümern im Quartierplangebiet zugeteilten neuen Flächen (Ausnützungsberechnung gemäss Artikel 24 Absatz 1 b der Bauordnung). Es ist vorgesehen, das Richtplangebiet differenziert mit Baukörpern bis zu sieben Geschossen zu überbauen.

C. Infolge einer nachträglich eingetretenen Aenderung der durch den Flugverkehr bedingten Bauhöhenbeschränkungen wurde der Ausnützungsanspruch der Parzelle Nr. 2 (A. Altorfer) teilweise auf die Parzelle Nr. 3 b (J. Eberhard) übertragen. Die entsprechende geringfügige Richtplanänderung wurde vom Gemeinderat Kloten am 20. Mai 1964 genehmigt. Zur Verhinderung allfälliger Missbräuche ist die erwähnte Ausnützungskompensation bei den beiden betreffenden Parzellen im Grundbuch anzumerken.

D. Die erwähnten Bauhöhenbeschränkungen bedingten des weitern längs des Stighagweges eine Verschiebung verschiedener im Richtplan festgelegter Gebäudegrundrisse. Da-

durch würde die westseitige Baulinie des Stighagweges von zwei grösseren Wohnblöcken um teilweise rund 6 m überstellt. Eine derartige Baulinienüberstellung kann jedoch nicht hingenommen werden. Auch lässt sich der Baulinienabstand von 30 m angesichts der geringen verkehrsmässigen Bedeutung des Stighagweges nicht rechtfertigen; dies auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Schaffung einer Grünzone längs des schnurgerade verlaufenden Weges. Hingegen erscheint ein Baulinienabstand von 18 m als angemessen. Mit einem solchen wird zudem erreicht, dass keine Gebäude gemäss Richtplan angeschnitten werden. Dem Gemeinderat Kloten ist daher aufzugeben, an Stelle der im Quartierplan vorgesehenen Baulinien längs des Stighagweges Baulinien im Abstand von 18 m derart festzusetzen, dass sich gemäss Richtplan keine Baulinienüberstellungen ergeben werden.

E. Im übrigen ergab die Ueberprüfung des Quartierplanes sowie der Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan durch die zuständigen kantonalen Fachstellen, dass damit eine zweckmässige Erschliessung und Ueberbauung des fraglichen Gebietes ermöglicht wird. Auch stehen, soweit erkennbar, beide Planungsinstrumente mit dem kantonalen Recht im Einklang. Auch gemäss Schreiben des kantonalen Tiefbauamtes, Bauleitung Flughafen, vom 8. Juli 1964 steht einer Genehmigung nichts entgegen. Die definitiven Bauprojekte sind indessen dem kantonalen Amt für Luftverkehr zur Prüfung vorzulegen; für die definitiven Hochhausprojekte bleibt die regierungsrätliche Genehmigung gemäss § 148 des Baugesetzes ausdrücklich vorbehalten. Der Quartierplan Nr. 23 Lufingerstrasse—Hohrainli sowie die Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan vom 23. August 1963 sind daher unter den angeführten Vorbehalten zu genehmigen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates Kloten vom 10. Oktober 1963 betreffend Festsetzung des Quartierplanes Nr. 23 Lufingerstrasse—Hohrainli mit Bau- und Niveaulinien der Erschliessungsstrassen, ohne Baulinienabschrägungen längs des Nordringes, wird mit Ausnahme der Baulinien am Stighagweg gemäss den eingereichten Plänen unter dem Vorbehalt genehmigt, dass der Gemeinderat Kloten am Stighagweg Baulinien im Abstand von 18 m derart festsetzt, dass keine Gebäude gemäss Richtplan angeschnitten werden.

II. Der Beschluss des Gemeinderates Kloten vom 10. Oktober 1963 betreffend Genehmigung der Grundeigentümerbauordnung mit Richtplan vom 23. August 1963 für ein Teilgebiet des Quartierplanes Nr. 23 Lufingerstrasse—Hohrainli wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Ausnutzungsübertragung von der Parzelle Nr. 2 (A. Altorfer) auf die Parzelle Nr. 3 b (J. Eberhard) bei den betreffenden Grundstücken im Grundbuch angemerkt wird.

III. Zur Sicherung des Luftverkehrs und zur Anpassung an die Anflugschneisen ist bei allen definitiven Bauprojekten des Richtplanes die Zustimmung des Amtes für Luftverkehr erforderlich. Hochhäuser bedürfen überdies der regierungsrätlichen Genehmigung.

IV. Der Gemeinderat Kloten wird angewiesen, Dispositiv Ziffern I und II dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Kloten (unter Beilage je eines Exemplares des Quartierplanes, der Grundeigentümerbauordnung und des Richtplanes mit Genehmigungsvermerk und mit dem Ersuchen, der Baudirektion zwölf Exemplare der Grundeigentümerbauordnung zuzustellen), an den Bezirksrat Bülach sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 10. September 1964.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

H. Isler