

Aus dem Protokoll des Regierungsrates 1909.

581. Veltheim, Baugesetz. Mit Eingabe vom 24. Oktober 1908 bringt der Gemeinderat Veltheim zur Kenntnis, daß die Versammlung der Einwohnergemeinde unterm 28. Juli 1907 ohne Opposition beschlossen habe:

1. Das Gebiet der Schaffhauserstraße ist von der oberen Loorstraße bis zur Banngrenze Ohringen-Seuzach mit Einschluß eines beidseitig je 30 m breiten Streifens, von der Straßengrenze aus gemessen, dem Baugesetze vom 23. April 1893 in seinem vollen Umfange zu unterstellen.

2. Für die nämliche Strecke der Schaffhauserstraße werden Bau- und Niveaulinien, erstere mit einem Gesamtabstande von 20 Metern, festgesetzt.

3. Bauten, welche an dieser Straße erstellt werden, müssen über dem Erdgeschoß mindestens noch ein ganzes Stockwerk enthalten.

Zur Begründung der Vorlage weist der Gemeinderat auf die wieder zunehmende Bautätigkeit in der Gemeinde Veltheim, sowie auf die Wahrscheinlichkeit hin, daß sich die Baulust vor allem dem Bauterrain längs bestehenden Straßen zuwenden werde und bezeichnet es als überhaupt wünschbar, daß die vorsorglichen Maßregeln zur Sicherung einer zweckmäßigen Überbauung schon vorher getroffen werden. Im weitern betont er, daß er es als ausreichend betrachte, wenn für jetzt der in Aussicht genommene Streifen längs der Schaffhauserstraße dem Baugesetze unterstellt werde, da auf dem rückwärts liegenden Terrain eine bauliche Tätigkeit nicht zu erwarten sei.

Wenn der Gemeinderat ferner dazu gelangt sei, über die Art der Überbauung Vorschriften aufzustellen, so sei er hiezu durch die vor Jahren an der in Frage stehenden Straße erstellten, einstöckigen Bauten veranlaßt worden, welche nach seiner Ansicht einer solchen Straße nicht gerade schön anstehen. Durch die aufgestellte Bestimmung wolle erreicht werden, daß die Bauten an der breiten Straße gefälliger wirken.

In einem beigegebenen Attestat vom 31. August 1908 bestätigt der Bezirksrat Winterthur, daß gegen den Beschluß der Gemeinde Veltheim keine Einsprachen erhoben worden seien.

Die Baudirektion berichtet:

1. Der Beschluß der Gemeinde Veltheim, das Gebiet längs der Schaffhauserstraße dem Baugesetze zu unterstellen, ist als zweckmäßig anzuerkennen. Der Grundsatz des Gemeinderates, daß bei Zeiten die erforderlichen Maßnahmen für eine geordnete Überbauung getroffen werden sollen, verdient ebenfalls vollständige Billigung.

2. Für die Festsetzung der Bau- und Niveaulinien fällt eine zirka 1195 m lange, nahezu gerade Strecke der Straße I. Klasse Winterthur-Schaffhausen in Betracht. Die Straße besitzt mit Ausnahme eines zirka 100 m langen Teilstückes, von der oberen Loorstraße aus gemessen, eine normale Breite von 10 m. Der gesamte Baulinienabstand soll durchgehend 20 m betragen, in der Weise, daß für die beidseitigen Vorgärten je 5 m in Anspruch genommen werden. Diese Vorgartenbreite reduziert sich auf dem genannten 100 m langen südlichen Endstück entsprechend der Zunahme der Straßenbreite.

Die Niveaulinie stimmt mit geringen Abweichungen mit der Höhenlage der bestehenden Straße überein. Von der oberen Loorstraße aus steigt sie auf eine Länge von 518 m mit 1,0 ‰ an, um nach Überschreitung des Kulminationspunktes zuerst 180 m weit mit 0,6 ‰ und hernach auf 498 m Länge bis zur Banngrenze Seuzach mit 0,0 ‰ zu fallen.

3. Die Planvorlage weist insofern einen Mangel auf, als die im Längenprofil vorhandene Kilometrierung im Situationsplan fehlt und es mangels gemeinsamer Anschlußpunkte daher

unmöglich ist, für die Höhenangaben des Niveaulinienplanes im Baulinienplan in genauer Weise die entsprechende örtliche Lage zu bestimmen. Da Niveaulinie und bestehende Straßenoberfläche übereinstimmen, kommt dem Mangel im vorliegenden Fall allerdings keine wesentliche Bedeutung zu.

4. Die in Frage stehenden Bau- und Niveaulinien sind durch den Gemeinderat im Amtsblatt Nr. 45 vom 5. Juni 1908 publiziert worden. Aus dem bezirksrätlichen Zeugnis, welches allerdings nicht auf diese Ausschreibung, sondern auf den Beschluß der Gemeindeversammlung vom 28. Juli 1907 verweist, geht hervor, daß gegen die Vorlage keine Einsprachen erhoben worden sind.

5. Die von der Gemeindeversammlung Veltheim aufgestellte Vorschrift, daß an der Schaffhauserstraße nur mindestens zweistöckige Häuser erstellt werden dürfen, ist als Bauordnung im Sinne von § 68 des Baugesetzes zu betrachten. Sie bezweckt, für die Zukunft die Erstellung von weitem, nur aus Erdgeschoß und Dachstock bestehenden Gebäuden zu verunmöglichen und damit die Erstellung eines nach Ansicht des Gemeinderates und der Gemeinde unansehnlichen Straßensbildes zu vermeiden. Ob Mietkasernen von 20 m Höhe, welche nach der Vorlage erstellt werden könnten, schöner sind als kleine einstöckige Bauten, ist allerdings sehr fraglich; vom hygienischen Standpunkte und der Annehmlichkeit für die Bewohner aus beurteilt, verdienen kleine Häuser zweifellos den Vorzug. Da aber einerseits die ästhetische Beurteilung eine schwankende ist und durch die Ablehnung des Gemeindebeschlusses die wünschbare Beschränkung der Bauhöhe unter das gesetzliche Maß doch nicht eintreten würde, mag der Bauordnung trotz der erwähnten Bedenken die Genehmigung erteilt werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. In Erweiterung des Regierungsbeschlusses Nr. 730 vom 21. April 1896 wird das im Gemeindebann Veltheim gelegene Gebiet der Straße I. Klasse Winterthur-Schaffhausen auf eine Länge von zirka 1195 m von der oberen Loorstraße bis zur Gemeindegrenze Seuzach mit Einschluß eines je 30 m breiten Streifens beidseitig der Straße dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 in dessen vollem Umfange unterstellt.

II. Dieser Beschluß ist gemäß § 3 des Baugesetzes im Amtsblatt zu veröffentlichen.

III. Den vorgelegten Bau- und Niveaulinien für die Schaffhauserstraße zwischen oberer Loorstraße und Banngrenze Seuzach wird die Genehmigung erteilt.

IV. Der von der Gemeinde Veltheim aufgestellten Bauordnung, nach welcher künftige Bauten an der Schaffhauserstraße zwischen oberer Loorstraße und Banngrenze Seuzach über dem Erdgeschoß mindestens noch ein ganzes Stockwerk enthalten müssen, wird im Sinne von § 68 des Baugesetzes die Genehmigung erteilt.

V. Der Gemeinderat Veltheim wird eingeladen, Dispositiv III dieses Beschlusses gemäß § 16 des Baugesetzes öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Veltheim unter Rücksendung des einen Exemplars der genehmigten Pläne, an den Bezirksrat Winterthur und an die Baudirektion mit den übrigen Akten.

Zürich, den 25. März 1909.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:

J. A. Huber