

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich
Sitzung vom 25. November 1965**

Bauamt Winterthur	Nr. /	15. Dez. 1965
	Sekretär	Bespr. mit
	Adjunkt I
	Adjunkt II	Antrag
	Kanzlei	Bericht
	Wohnbaubüro	Behandlung
	Hochbaubüro	Beantwortung
	Beb. Pl. Büro	Erledigung
	Qu. Pl. Büro	Akten
	Hochbauinsp.	Prot. Vormerk
Baupolizei		
Tiefbaubüro		
Strasseninsp.		
Verm. Büro		
Stadtgärtnerei		

4388. Quartierplan und Grundeigentümergebiet

A. Mit Eingabe vom 5. August 1965 ersuchte der Stadtrat von Winterthur den Regierungsrat um Genehmigung des privaten Quartierplanes Endliker sowie der sich auf einen Teil des Quartierplangebietes beziehenden Grundeigentümergebietbauordnung. Der Stadtrat Winterthur hat dem Quartierplan und der Bauordnung mit Beschluss vom 3. Juni 1965 zugestimmt. Dieser Beschluss war am 15. Juni 1965 im kantonalen Amtsblatt publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt worden. Laut Zeugnis des Bezirksrates Winterthur vom 7. Juli 1965 sind gegen den erwähnten Stadtratsbeschluss innert angesetzter Frist keine Rekurse eingegangen.

B. Das Quartierplangebiet wird begrenzt durch die Tössalstrasse im Nordosten, die bestehende Ueberbauung im Norden, den Waldeggweg im Westen, den Mattenbach im Süden und ein zur Einteilung in die Grünzone vorgesehene, im Eigentum der Stadtgemeinde Winterthur befindliches Areal im Osten. Die Landumlegungen beschränken sich auf den im wesentlichen noch unüberbauten Kern des Quartierplangebietes und betreffen die bereits überbauten Randgebiete im Norden und Westen nicht.

Der Erschliessung des Quartierplangebietes für den Fahrzeugverkehr dient die projektierte Endlikerstrasse, welche von der Tössalstrasse ausgeht, sich dann gegen Westen zieht, das ganze Quartierplangebiet durchmisst und schliesslich in den Waldeggweg einmündet. Ferner dient diesem Zweck die projektierte Strasse «Am Bach», die von der Endlikerstrasse abzweigt, den südlichen Teil des Quartierplangebietes durchquert und schliesslich gleichfalls beim Waldeggweg endet. Für den Fussgängerverkehr ist ein Fussweg vorgesehen, welcher — von der Tössalstrasse ausgehend — den östlichen Teil des Quartierplangebietes in der Diagonale durchschneidet.

Der Baulinienabstand der Endlikerstrasse ist auf 20m, derjenige der Strasse Am Bach auf 18 m festgelegt. Diese Abstände wie auch die vorgesehenen Fahrbahnbreiten von 6 m bei der Endlikerstrasse und 5 m bei der Strasse Am Bach können im Hinblick auf den zu erwartenden, nicht unbeträchtlichen Verkehr als gerade noch knapp genügend hingenommen werden. Der Baulinienabstand des Fussweges ist mit 12 m ausreichend.

Die das Quartierplangebiet Endliker auf der Nordostseite begrenzenden Baulinien der Tössalstrasse, die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 449/1930 mit einem Gesamtabstand von 24 m genehmigt worden sind, vermögen nach heutiger Auffassung den Anforderungen für eine Absicherung des Baubereiches an einer Hauptverkehrs- und Ausfallstrasse nur knapp zu genügen. Der Stadtrat Winterthur anerkennt die an sich berechnete Forderung nach der Erweiterung dieser Baulinien auf 30 m Gesamtabstand. Er macht aber darauf aufmerksam, dass die Tössalstrasse von ihrem Beginn bei der Altstadt bis zur Kirche Seen mit einer Länge von drei Kilo-

*geb. Bürger AB/Schm
Güterverkehr & Kette*

metern beinahe durchwegs Baulinien von 24 m, stellenweise sogar lediglich 20 m, aufweise. Diese Abstände seien durch zahlreiche Neubauten präjudiziert, sodass eine Erweiterung des Baulinienabstandes auf das wünschbare Mass praktisch ausgeschlossen scheine (Direktionsverfügung Nr. 1143/1964). Ferner weist der Stadtrat Winterthur darauf hin, dass die Revision der Baulinien an der Tösstalstrasse für die Genehmigung des privaten Quartierplanes Endliker, der mit seinen Besonderheiten bis zur Festsetzung drei Jahre benötigte und jetzt dringend sei, nicht von Bedeutung sein könne.

Die das Quartierplangebiet Endliker tangierenden Baulinien der Tösstalstrasse und des Waldeggweges (RRB 3693/1954) stimmen mit denjenigen des Quartierplanes überein und werden lediglich an den neu projektierten Einmündungen der künftigen Quartierstrassen unterbrochen. Durch den Quartierplan neu festgelegt wird eine Baulinie entlang dem Mattenbach, die von der gleichfalls neu festgesetzten ideellen Baulinie auf dem gegenüberliegenden Ufer einen Abstand von 33 m aufweist.

Die Niveaulinien weisen nirgends erhebliche Neigungen auf.

Soweit es sich aus der Prüfung ergibt, ist der vorliegende Quartierplan zweckmässig ausgestaltet und gibt auch in rechtlicher Hinsicht zu keinen Bedenken Anlass. Der Genehmigung steht somit nichts entgegen.

C. Der Quartierplan wird ergänzt durch einen Ueberbauungsplan und durch Bauvorschriften im Sinne von § 68 d des Baugesetzes. Die auf Einstimmigkeit der beteiligten Grundeigentümer beruhenden Bauvorschriften beziehen sich auf alle noch nicht überbauten, innerhalb des Umlegungssperimeters gelegenen Grundstücke des Quartierplangebietes. Sie verpflichten die Grundeigentümer, ihre Grundstücke entsprechend dem Ueberbauungsplan zu überbauen. Im Ueberbauungsplan sind Lage, Stellung und Geschosszahl der künftig zu errichtenden Bauten festgelegt. Der Grundriss darf gemäss Bauvorschriften von dem im Ueberbauungsplan eingezeichneten abweichen. Es darf jedoch die Ausnützungsziffer 0,85 nicht überschritten werden. Bei den mit den drei vorgesehenen achteinhalbgeschossigen Hochhäusern zu überbauenden Liegenschaften ist die Ausnützungsziffer auf 0,92 festgelegt. Die drei Hochhäuser sollen mit einheitlichen Flachdächern, die übrigen Gebäude mit Satteldächern von ca. 25° Neigung versehen und mit engobierten Ziegeln bedeckt werden. Eingeschossige Nebengebäude und Anbauten dürfen mit Flachdächern versehen werden. Die Farbgestaltung soll im Einverständnis mit der Hochbauabteilung des städtischen Bauamtes erfolgen.

Gemäss § 68 d des Baugesetzes dürfen Grundeigentümergebäudeordnungen in bezug auf Gesundheits-, Sicherheits- und Feuerpolizei nicht hinter den gesetzlichen Anforderungen zurückstehen. Soweit die Prüfung ergibt, genügen die vorliegenden Bauvorschriften diesem Erfordernis, indem sie eine aufgelockerte, weiträumige Ueberbauung gewährleisten. Die vorgesehene differenzierte Bauweise lässt zusammen mit den festgelegten Gestaltungsvorschriften auch in ästhetischer Hinsicht eine befriedigende Lösung erwarten. Die sich im Mittel ergebende Ausnützungsziffer von nicht ganz 0,9 ist für städtische Verhältnisse tragbar. Das fragliche Areal eignet sich nach Grösse und Form für eine Grundeigentümergebäude-

ordnung gut. Im Interesse einer geordneten Ueberbauung muss der Erlass einer solchen begrüsst werden, da Winterthur noch nicht über eine rechtskräftige Gemeindebauordnung verfügt. Den an das Ueberbauungsplangebiet anstossenden Grundstücken erwachsen keine Nachteile.

Bedauerlich erscheint, dass in den vorliegenden Bauvorschriften eine Bestimmung über die Mindestzahl der Garagen und die Grösse der Autoabstellflächen fehlt. Da indessen § 60 a des Baugesetzes in der Stadt Winterthur unmittelbar anwendbar ist, bleibt es den Baupolizeibehörden unbenommen, jeweils bei Erteilen der Baubewilligung durch zweckmässige Auflagen dem Bedürfnis nach Autoabstellflächen Rechnung zu tragen. Bei den drei vorgesehenen Hochhäusern bleibt für die rechtskräftige Erteilung der Baubewilligung gemäss § 148 Absätze 2 und 3 des Baugesetzes die Zustimmung des Regierungsrates auf Grund der Prüfung der Ausführungspläne ausdrücklich vorbehalten.

Eine Genehmigung der Bauvorschriften und des Bestandtheil derselben bildenden Ueberbauungsplanes steht nichts im Wege.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Stadtrates Winterthur vom 3. Juni 1965 betreffend Genehmigung des privaten Quartierplanes Endliker und Festsetzung der zugehörigen Bau- und Niveaulinien sowie Genehmigung der sich auf einen Teil des Quartierplangebietes erstreckenden Grundeigentümergebäudebauordnung wird gemäss den eingereichten Plänen und Vereinbarungen genehmigt.

II. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, die vorstehende Genehmigung öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur (unter Rücksendung je eines Exemplars der Pläne und der Bauvorschriften mit Genehmigungsvermerk und mit dem Ersuchen, der Baudirektion je zwei Exemplare des Textes der Bauvorschriften und des Ueberbauungsplanes zuzustellen), an den Bezirksrat Winterthur sowie an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 25. November 1965.

Vor dem Regierungsrate,
Der Staatschreiber:

