

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Oktober 1977

4323. Quartierplan. Am 5. September 1977 ersuchte der Stadtrat Winterthur um Genehmigung seines Beschlusses vom 7. Januar 1976 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Zinzikerberg. Dieser Beschluss wurde am 20. Januar 1976 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Winterthur vom 23. August 1977 sind gegen die Quartierplanfestsetzung keine Rekurse mehr hängig.

Das Quartierplangebiet wird im Norden und Westen durch die Grenze zwischen Bauzonen und Freihaltezone, im Osten durch die bestehende Ueberbauung Im Geissacker und den Steinbruchweg sowie im Süden durch die Strasse Im Grafenhag, die Zinzikerbergstrasse und die Fusswegverbindung zwischen der Zinzikerbergstrasse und dem Lindenbergwald begrenzt. Das ganze Gebiet liegt innerhalb des generellen Kanalisationsprojekts der Stadt Winterthur wie auch innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan. Die Grunderschliessung ist bereits vorhanden.

Im Rahmen des vorliegenden Quartierplans Zinzikerberg wurde auch eine Umlegung der in der Freihaltezone gelegenen Parzellenteilflächen vorgenommen. Um eine sinnvolle Abgrenzung zu erreichen, wurde den Anliegern der Neuzuteilung auf der Westseite des Quartierplangebiets ein Landstreifen von 10 m Tiefe in der Freihaltezone zugeteilt.

Gemäss Quartierplan ist die Parzelle S. Drechsel nur durch ein Fusswegrecht erschlossen. In der Zwischenzeit wurde aber der unterliegende Teil der Parzelle IWI Immobilien AG mit der Parzelle S. Drechsel vereinigt, so dass auch dieses Grundstück vollständig erschlossen werden kann.

Der strassenmässigen Erschliessung des Quartierplangebiets dient die vom bereits ausgebauten Teilstück der Zinzikerbergstrasse ausgehende Verlängerung, eine ca. 250 m lange Stichstrasse. Im Quartierplangebiet wurden ferner zwei Fusswegverbindungen ausgeschieden.

Da es sich beim Gebiet Zinzikerberg um eine extreme Hanglage handelt, wurden zwei Baulinienpaare festgesetzt. Für Hauptbauten sind die Baulinien mit einem Abstand von 18 m exzentrisch angelegt, so dass sich talseits eine Vorgartentiefe von 3,5 m, bergseits eine solche von 7 m ergibt. Diese Anlage der Baulinien bedingt zusätzlich die Festsetzung von Garagenbaulinien. Die Garagenbaulinien weisen einen Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand bzw. ab Trottoirhinterkante auf. Für die Garagenbaulinien ergibt sich somit ein Baulinienabstand von 17,5 m. Die im Quartierplan für das bestehende Teilstück der Zinzikerbergstrasse, für die Strasse Im Grafenhag und für den Steinbruchweg eingetragenen Baulinien stimmen mit den vom Regierungsrat bereits genehmigten Linien überein (vgl. RRB Nr. 3551/1956). Bei der Einmündung der Zinzikerbergstrasse in das bereits ausgebaute Teilstück dieser Strasse bzw. in die Strasse Im Grafenhag werden

die mit Regierungsratsbeschluss Nr. 3551/1956 an diesen beiden Strassen genehmigten Baulinien teilweise aufgehoben. An den beiden ausgeschiedenen Fusswegverbindungen wurden Baulinien in einem Abstand von je 12 m festgesetzt.

Die Niveaulinie an der zu verlängernden Zinzikerbergstrasse weist eine Maximalsteigung von 2,5 % auf.

Der den Akten beiliegende Kostenverleger bildet nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens des Regierungsrates.

Der Stadtrat wird gemäss §§ 16 und 19 des Baugesetzes den vorliegenden Beschluss zu veröffentlichen haben.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

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

I. Der Beschluss des Stadtrates Winterthur vom 7. Januar 1976 betreffend Festsetzung des amtlichen Quartierplans Zinzikerberg wird unter teilweiser Aufhebung des Regierungsratsbeschlusses Nr. 3551/1956 gemäss den eingereichten Plänen genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8400 Winterthur (unter Rücksendung eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk und zur Veröffentlichung), den Bezirksrat Winterthur sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Oktober 1977

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
Der Staatsschreiber:

Roggwiller