

**3092. Quartierplan.** Der Stadtrat Zürich hat mit Beschluß Nr. 1232 vom 30. August 1922 den Quartierplan Nr. 87 des Landes zwischen Sihlfeld-, Badener-, Zypressen- und Kochstraße für das Teilgebiet westlich der Marthastrasse durch Aufhebung der Bau- und Niveaulinien der Hildastraße zwischen Zypressen- und Elsastraße und der Elsastraße zwischen Agnes- und Kochstraße nebst den Ergänzungen der Baulinien der Elsa- und Agnesstraße, der Hofanlage, den Hofbaulinien und dem Hofreglement neu festgesetzt und den alten Quartierplan aufgehoben, soweit er mit dem neuen Plan in Widerspruch steht. Auf die amtliche Publikation am 12. September 1922 sind vier Rekurse eingegangen. Durch Beschlüsse des Bezirksrates vom 8. Februar 1923 wurde ein Rekurs teilweise gutgeheißen, die übrigen Rekurse wurden sämtlich abgewiesen. Gegen diese Entscheide rekurrierte Rechtsanwalt Dr. Maag namens 12 Interessenten an den Regierungsrat, der indessen am 28. Juni 1923 diese Rekurse letztinstanzlich abwies.

Durch Beschluß vom 31. Juli 1923 hat der Stadtrat Zürich den Quartierplan gemäß den im Bezirksratsentscheid enthaltenen Anweisungen neu festgesetzt und im Tagblatt und im kantonalen Amtsblatt vom 7. August 1923 öffentlich bekannt gemacht. Laut beigelegtem Zeugnis der Bezirksratskanzlei vom 25. August 1923 sind gegen den abgeänderten Quartierplan keine Rekurse eingegangen. Mit Eingabe vom 5. Oktober 1923 ersucht der Stadtrat Zürich um Genehmigung des Quartierplans und zugehörigen Hofreglementes.

Die Baudirektion berichtet:

Die Vorlage bezweckt die Abänderung des am 13. April 1899 vom Regierungsrat genehmigten Quartierplanes Nr. 87. Das Abänderungsprojekt, über das der Stadtrat Zürich erstmals am 30. August 1922, definitiv am 31. Juli 1923, Beschluß gefaßt hat, besteht in der Aufhebung der im bisherigen Quartierplan vorgesehenen Hildastraße von der Zypressen- bis zur Elsastraße und der Elsastraße von der Agnes- bis zur Kochstraße mit der hiedurch notwendig werdenden Ergänzung der Baulinien der Elsa- und Agnesstraße und der Trottoire, in dem Bau der Elsastraße von der Badener- bis zur Agnesstraße, in der Erstellung einer Hofanlage mit Hofbaulinien im Baublock zwischen Agnes-, Martha-, Hilda- und projektierte Elsastraße und Zufahrtswegen von der Agnes- und der Hildastraße aus und in der Aufstellung eines Hofreglementes. Die Lage der im alten Quartierplan bereits vorgesehenen Elsastraße bleibt unverändert, dagegen ist das Ausbauprofil zwecks Kostenersparnis vereinfacht worden. Die Straße erhält bei einem Baulinienabstand von 16 m eine 5 m breite Fahrbahn, ein 2 m breites Trottoir auf der Westseite und zwei Vorgärten von je 4,5 m. Die vom Regierungsrat am 13. April 1899 genehmigte Niveaulinie bleibt unverändert.

Die Ergänzungsvorlage vom 31. Juli 1923 entspricht der früheren. Es ist einzig noch eine Ergänzungsbestimmung aufgestellt worden, in welcher im Sinne der Erwägungen des Bezirksratsentscheides vorgesehen ist, daß bei einer Überbauung der drei Liegenschaften Kataster-Nrn. 1751, 1752 und

1757 die jeweiligen Eigentümer allfällige Neubauten nicht auf die gemeinsame Grenze, sondern nur mit offenen Fassaden, unter Einhaltung des im Baugesetz vorgeschriebenen Grenzabstandes, der zurzeit nach § 57 des Baugesetzes 3,5 m beträgt, zu erstellen haben.

Gegen die Aufhebung der beiden Straßenstücke der projektierten Elsa- und Hildastraße ist nichts einzuwenden, obschon der Wegfall des letztern einer besondern Zufahrt für den von der Badener-, Zypressen-, Agnes- und Elsastraße umschlossenen Landkomplex rufen wird, die aber seinerzeit dem besondern Bedürfnis wird angepaßt werden können. Die Vereinfachung des Ausbauprofils der Elsastraße ist zu begrüßen.

Einen integrierenden Bestandteil des Quartierplanes bildet die Hofanlage im Hausblock zwischen Agnes-, Martha-, Hilda- und Elsastraße. Durch die Anlage von Hofbaulinien soll der Hof vor jeder Überbauung frei gehalten werden. Das zugehörige Hofreglement enthält alle nötigen Vorschriften über die Herrichtung, die Benutzung und den Unterhalt der Hofanlage, auf welcher die Stadt Bäume pflanzen wird, des 2,7 m breiten Zufahrtsweges um den Hof herum und der beiden Zufahrten von der Hilda- und der Agnesstraße her. Die Hoffassaden sollen wie die Straßenfronten in gutem Zustande gehalten werden; geräuschvolle, feuergefährliche und die Luft verunreinigende Gewerbe dürfen im Hof nicht betrieben werden. Sobald die Mehrheit der Beteiligten sich zur Ausführung der Hofanlage entschlossen hat, haben die Hausplatzeigentümer die nach der Quartierplanabrechnung auf sie entfallenden Beiträge an die Hofanlage und die Freihaltung des Hofes auf erstes Verlangen zu entrichten. Diese Bestimmung ergibt sich zwanglos aus dem Umstand, daß im Moment der Errichtung die Anlage auch von allen Anstößern benutzt wird, was die Zahlungspflicht nach sich zieht. Am Unterhalt der Hofanlage, welcher von den städtischen Organen besorgt wird, haben sich die Hauseigentümer im gleichen Verhältnis zu beteiligen wie an der Erstellung. Die Stadt behält sich sodann ein gesetzliches Pfandrecht gemäß §§ 194, lit. f und 197, lit. 7 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vor für die Kosten, die ihr aus der Anordnung der nötigen Maßnahmen zur Durchführung der Vorschriften des Hofreglementes entstehen.

Für die baugesetzliche Zulässigkeit der Erstellung von Hofanlagen und der Aufstellung von Hofbaulinien im Quartierplan kann hier lediglich auf den Rekursentscheid des Regierungsrates Nr. 1507 vom 28. Juni 1923 über diesen Quartierplan verwiesen werden. Das Hofreglement stellt sich als eine Quartierbauordnung dar; der Genehmigung gemäß § 68 des Baugesetzes steht nichts entgegen.

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. Die Aufhebung, Ergänzung und Neufestsetzung des Quartierplanes Nr. 87 des Landes zwischen Sihlfeld-, Badener-, Zypressen- und Kochstraße für das Teilgebiet westlich der Marthastraße wird mit den Hofbaulinien und dem „Reglement über die Herrichtung, Benützung und Unterhalt der Hofanlage im Hausblock zwischen Agnes-, Martha-, Hilda- und projektiertes Elsastraße im Quartierplan Nr. 87“ nach der Vorlage des Stadtrates vom 30. August 1922/31. Juli 1923 genehmigt.

II. Mitteilung an den Stadtrat Zürich unter Rückschluß eines Plan- und Hofreglement-Exemplares mit Genehmigungsvermerk und an die Baudirektion.