

468. Baulinie und Bauordnung. Die Baudirektion berichtet:

A. Mit Eingaben vom 27. Januar und 3. Februar 1933 übermittelt der Stadtrat Winterthur die Pläne für eine sog. Arkadenbaulinie auf der Nordseite der Marktgasse zwischen Kasinostraße und Schmidgasse, in Winterthur, sowie eine dazu gehörende Spezialbauordnung. Der Stadtrat ersucht um die regierungsrätliche Genehmigung.

B. Der grundlegende Beschluß des Großen Gemeinderates Winterthur datiert vom 24. September 1928 und lautet:

1. Zur Sicherung eines Arkadentrottoirs auf der Nordseite der untern Marktgasse zwischen Kasinostraße und Schmidgasse wird parallel zur bestehenden nördlichen Baulinie in einem Abstand von 3,10 m von letzterer eine neue Baulinie festgesetzt.

2. Für die Durchführung der Arkade wird eine Spezialbauordnung für die Marktgasse zwischen Kasinostraße und Schmidgasse erlassen.

Gegen diesen Beschluß und die Spezialordnung rekurrirten verschiedene Eigentümer der auf der nördlichen Seite des kritischen Straßenstückes gelegenen Liegenschaften mit dem Antrag auf Aufhebung des gemeinderätlichen Beschlusses. Nachdem der Bezirksrat Winterthur das Begehren als unbegründet abgewiesen hatte, wurde das Geschäft an den Regierungsrat weitergezogen. Dieser hat mit Entscheid Nr. 1956 vom 12. September 1930 den Rekurs grundsätzlich abgewiesen, jedoch den Stadtrat Winterthur beauftragt, für eine Abänderung von Artikel 8 der Spezialbauordnung im Sinne der Erwägungen besorgt zu sein.

In der Folge hat der Stadtrat Winterthur die Spezialbauordnung dem Großen Gemeinderat nochmals vorgelegt. Die definitive Fassung der Spezialbauordnung wurde vom Großen Gemeinderat am 12. September 1932 festgesetzt.

C. Die neue Baulinie (Arkadenbaulinie) liegt 3,10 m hinter der bestehenden, regierungsrätlich am 17. April 1875 genehmigten Baulinie. Dadurch soll die Erstellung eines Laubenganges in einer lichten Höhe von mindestens 3,20 m und einer lichten Breite von mindestens 2 m gesichert werden. In seinem bereits erwähnten Rekursentscheid vom 12. September 1930 hat der Regierungsrat erkannt, daß die Verkehrsverhältnisse an dieser Stelle der Marktgasse in der Tat bedenklich seien und über die Notwendigkeit einer Verbreiterung der engsten Stelle der Marktgasse, speziell des Trottoirs, im Ernste nicht gestritten werden könne. Das Bedürfnis für eine Baulinienänderung, oder wenigstens für die Festsetzung einer Arkadenbaulinie, um die Durchführung eines Laubenganges zu sichern, ist also ohne Zweifel vorhanden. Die Baulinienvorlage erscheint zweckmäßig.

D. Zur Spezialbauordnung ist folgendes auszuführen:

Die Arkadenbaulinie ist nur für das Erdgeschoß maßgebend; für die übrigen Geschosse und die Pfeiler gilt die alte Baulinie vom 17. April 1875 (Artikel 1). Artikel 2 setzt die maximale Bauhöhe im genannten Teilstück der Marktgasse beidseits auf 13,50 m fest, gemessen von der Niveaulinie bis Oberkante Dachgesims. Durch Artikel 3 wird der Stadt Winterthur das Recht zugesichert, mit der Genehmigung der neuen Baulinie die Expropriation zum Zweck der Durchführung des Laubenganges als Trottoir einzuleiten. Artikel 4 enthält Vorschriften über die Ausgestaltung des Laubenganges. Der Stadtrat erhält das Recht, sich außer der baupolizeilichen Prüfung auch die Genehmigung der Bauvorlagen mit Rücksicht auf die architektonische Durchbildung vorzubehalten. Das Anbringen von Lichtschächten, vorstehenden Schußeisen und Schaukasten, sowie ähnlichen den Verkehr hindernden Einrichtungen sind im Laubengang untersagt. Die Pfeiler des Laubenganges müssen frei bleiben; das Anbringen von Reklamen, Firmenschildern, Schaukästen etc. ist untersagt. Artikel 5 stellt fest, daß Grund und Boden des Laubenganges Eigentum des Grundeigentümers bleiben; doch muß dieser der Stadt alle Rechte für die Benützung des Grund und Bodens einräumen, welche die Öffentlichkeit ausüben könnte, wenn die Grundfläche des Laubenganges öffentlicher Grund wäre. Ins Grundbuch ist eine entsprechende öffentlich-rechtliche Wegservitut einzutragen. Nach Artikel 6 ist der Unterhalt der an den Laubengang anstoßenden Bauteile Sache der Grundeigentümer. Der Stadtrat behält sich das Recht vor, in ungenügender Weise besorgte Arbeiten nach fruchtloser Mahnung auf Kosten des Grundeigentümers ausführen zu lassen. Die Einheitlichkeit der Anlage darf nicht durch spätere bauliche Änderungen, Unterhalt, Renovation gestört werden. Artikel 7 verpflichtet die Stadt, auf ihre Kosten im Laubengang ein Trottoir mit hartem Belag zu erstellen und dessen Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung zu übernehmen. In Artikel 8 wird die finanzielle Auseinandersetzung zwischen der Stadt und den Grundeigentümern geregelt. Danach bezahlt die Stadt für den Verlust des Baurechtes im Erdgeschoß und für die Überlassung der Fläche des Laubenganges für die in Artikel 5 genannten Zwecke eine Entschädigung, die von Fall zu Fall durch freiwillige Vereinbarung festgestellt werden soll. Kommt diese Vereinbarung nicht zustande, so ist die Entschädigungssumme im amtlichen Verfahren gemäß den kantonalen Bestimmungen betreffend die Abtretung von Privatrechten zu ermitteln.

Von diesen Bestimmungen gibt vor allem Artikel 2 Anlaß zu Bemerkungen. Weil der Baulinienabstand beim fraglichen Straßenstück nur zirka 7 m beträgt, beläuft sich die maximale Gebäudehöhe gemäß § 62 des Baugesetzes auf 9 m. Eine größere Bauhöhe ist höchstens dann zulässig, wenn der Regierungsrat eine Ausnahmegewilligung gemäß § 149 des Baugesetzes erteilt. Artikel 68 des Baugesetzes ermächtigt die Gemeinden lediglich, für gewisse Gebiete im Interesse einer rationellen Überbauung Baubeschränkungen aufzustellen, die über das Baugesetz hinausgehen, nicht aber solche, die hinter den Anforderungen des Gesetzes zurückbleiben. Artikel 2 ist daher von der regierungsrätlichen Genehmigung auszunehmen in der Meinung, daß im einzelnen Fall ein Ausnahmegewilligungsgesuch beim Regierungsrat einzureichen ist.

Die neue Fassung von Artikel 8 entspricht den vom Regierungsrat seinerzeit im Rekursentscheid vom 12. September 1930 gewünschten Änderungen.

Die abgeänderte Spezialbauordnung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 76 des Jahrganges 1932 publiziert. Laut Zeug-

nis des Bezirksrates Winterthur vom 27. Januar 1933 sind keine Rekurse eingegangen.

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 vom Großen Gemeinderat Winterthur am 24. September 1928 festgesetzte Arkadenbaulinie für die Nordseite der Marktgasse zwischen Kasinostraße und Schmidgasse, in Winterthur, sowie die zugehörige Spezialbauordnung, endgültig festgesetzt vom Großen Gemeinderat am 12. September 1932, werden genehmigt. Von dieser Genehmigung wird jedoch Artikel 2 der Spezialbauordnung ausgenommen.

II. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, für die Veröffentlichung dieses Beschlusses gemäß § 16 des Baugesetzes besorgt zu sein.

III. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, sowie an die Baudirektion.