

1349. Bauordnung und Baulinien. Der Vorstand des Bauwesens I des Stadtrates Zürich berichtete am 27. Februar 1933, daß der Große Stadtrat mit Beschluß vom 2. Dezember 1932/11. Januar 1933 eine Bauordnung für das Sihlhölzliquartier erlassen und die Baulinien der Zweier-, Seebahn-, Baumgartner-, Birmensdorfer- und Schimmelstraße abgeändert habe. Der Beschluß wurde im kantonalen und städtischen Amtsblatt vom 31. Januar 1933 publiziert. Laut dem mitfolgenden Zeugnis des Bezirksrates Zürich vom 16. Februar 1933 sind gegen die Vorlage keine Rekurse eingegangen.

Die Baudirektion berichtet:

a) Bauordnung für das Sihlhölzliquartier.

Die Bauordnung bezieht sich auf 18 Baublöcke im sog. Sihlhölzliquartier, dessen Grenzen in einem besonderen Plan genau festgelegt sind. Der Plan hat als Bestandteil der Bauordnung zu gelten. Im allgemeinen soll dieses Gebiet mit 18 m hohen Häusern bebaut werden, wobei bei gleichen Gebäudehöhen die Dachgesimse durchgehend verlaufen müssen. Die beiden Eckbauten an der Schimmel-/Birmensdorferstraße, die den Zugang zum Bahnhof Wiedikon flankieren, dürfen 20 m hoch werden; dagegen sind längs des Bahneinschnittes, an der Seebahn- und der Baumgartnerstraße, sowie an der Hallwylerstraße nur 16 m hohe Bauten zugelassen. Das gleiche gilt für das Werdgäßchen, bei welchem der Baulinienabstand keine höheren Bauten zuläßt (Artikel 4). Die Dachneigung gegen die Straße wird auf 35° a. T. festgesetzt; die Firste müssen durchwegs 4,50 m über der Oberkante des Hauptgesimses liegen (Artikel 5). Artikel 6 verbietet Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf den Straßenseiten; Lukarnen sind nur zulässig, soweit sie zur Lüftung der Dachräume nötig sind. In Artikel 8 sodann wird vorgeschrieben, daß an der Schimmelstraße die Bauten mit Bezug auf Architektur, Materialverwendung und Farbgebung möglichst übereinstimmen müssen. Neu- und Umbauten dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn die Bausektion II des Stadtrates Zürich auch in städtebaulicher und ästhetischer Beziehung zugestimmt hat (Artikel 9).

Wie bereits ausgeführt, setzt die vorliegende Bauordnung die zulässige Bauhöhe ein für allemal ziffermäßig fest, begnügt sich also nicht etwa damit, eine maximal zulässige Bauhöhe festzusetzen und es im übrigen dem Grundeigentümer zu

überlassen, bis zu welcher Höhe er sein Gebäude führen will. Man kann sich ernstlich fragen, ob § 68 des Baugesetzes, der den Gemeinden das Recht zum Erlaß von Bauordnungen gibt, einen derart weitgehenden Eingriff in die Baufreiheit gestatten oder sich nicht vielmehr damit begnügen wollte, den Gemeinden die Möglichkeit zu geben, über das Baugesetz hinausgehende Baubeschränkungen aufzustellen, ohne dem Bauherrn Vorschriften über die minimale Ausnützung seines Grundstückes zu machen. Aus dem gleichen Grunde gibt auch Artikel 3 zu Bedenken Anlaß, wenn er bestimmt, daß überall nur geschlossen gebaut werden dürfe. Allein die Frage braucht nicht entschieden zu werden, weil diese Bestimmungen (Festsetzung der Bauhöhe auf 18 m bzw. 16 m und Vorschrift der geschlossenen Bebauung) sich auch auf die Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz, insbesondere auf die Vorschriften der Stadt Zürich zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes vom 18. Februar 1925 stützen lassen. Ein von der antragstellenden Baudirektion veranlaßtes Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission vom 17. April 1933 geht dahin, „dem fraglichen Gebiete komme große städtebauliche Bedeutung zu. Durch den Umbau und die Tieferlegung der linksufrigen Zürichseebahn seien im Gebiete des Sihlhölzli sehr eingreifende Umänderungen an Straßenzügen vorgenommen worden. Größere bauliche Anlagen, wie die Spiel- und Sportanlage Sihlhölzli, die Anlage des Bahnhofes Wiedikon, die Neugestaltung des Platzes vor demselben, sowie die Durchführung großzügig angelegter Verkehrsstraßen gäben dem früher baulich stark vernachlässigten Gebiete neue städtebauliche Bedeutung. Daher bestehe zweifellos ein Bedürfnis, daß an gewissen Straßen und Plätzen die Bebauung in Bezug auf Gebäudehöhen, Dachform, Firsthöhe, Farbe etc. geregelt werde. So wie der Bahnhof Wiedikon mit seinem Vorplatz, die Schimmelstraße und ihre nahe Umgebung im Baulinienplan gestaltet seien, würde eine freie, an besondere Vorschriften nicht gebundene Überbauung dazu führen, daß die im Baulinienplan gedachte städtebauliche Wirkung der Straßen und Plätze nicht erreicht würde. Architektonisch einheitlich und gut gestaltete Quartiere hätten nicht nur ästhetische, sondern auch finanzielle Mehrwerte zur Folge“. Dieser Auffassung kann gefolgt werden. Die Manessestraße bildet die nördliche Umrahmung der großen Sport- und Spielanlage „Sihlhölzli“, weshalb eine einheitliche Bebauung, namentlich hinsichtlich der Bauhöhe, als unbedingt notwendig erscheint. Das gleiche gilt für die das „Sihlhölzli“ mit dem Bahnhof Wiedikon verbindende Schimmelstraße, der als Hauptzufahrtsstraße zum Bahnhof Wiedikon sehr erhebliche Bedeutung zukommt, sowie für die den Bahnhof Wiedikon begleitenden Seebahn- und Baumgartnerstraße. Wird aber bei diesen Straßen der Bebauung mit Rücksicht auf das Platz- und Straßenbild eingehend geregelt, dann erscheint es als gegeben, auch für die diversen Seitenstraßen entsprechende Bestimmungen aufzustellen, insbesondere für die in die Manessestraße einmündenden Zurlinden-, Ägerten- und Weststraße, weil diese Straßen dem Blicke von der Anlage „Sihlhölzli“ und von der Brandschenkestraße aus geöffnet sind. Dem durch die Werd-, Ägerten-, Dubs- und Zurlindenstraße gebildeten größeren Platz ist ebenfalls vermehrte Aufmerksamkeit zu schenken. Es wäre zu bedauern, wenn dessen Gestaltung durch Bauten mit verschiedener Bauhöhe beeinträchtigt würde.

In einer Eingabe vom 18. März 1933 ersuchen verschiedene Grundeigentümer an der Ägerten-, Erlach-, West- und Manessestraße den Regierungsrat, der vorliegenden Bauordnung die Genehmigung zu versagen. Dabei sind sich die Petenten dessen bewußt, daß sie gegen die Bauordnung hätten rekurrieren können, die Rekursfrist jedoch verpaßt haben. Ihre Eingabe ist daher nicht etwa als Rekurs, sondern lediglich als eine „Petition“ zu betrachten. Bei ihrer Beurteilung kann naturgemäß keine entscheidende Rücksicht genommen werden auf die besonderen Wünsche des einzelnen Gesuchstellers, es ist vielmehr abzustellen auf die Interessen der Öffentlichkeit, die nur dann zurücktreten dürfen, wenn eine für die Öffentlichkeit adäquate Lösung die Härte für die Privaten wesentlich vermindern würde. Es wird geltend gemacht, das Ägertenquartier sei heute beinahe vollständig überbaut mit 12,50 m hohen Häusern. Es sei daher ganz ausgeschlossen, daß in absehbarer Zeit eine einheitliche Bebauung mit 18 m hohen Bauten Platz greife; andererseits würden die bestehenden Gebäude schwere Einbuße erleiden, wenn in den wenigen noch bestehenden Baulücken nunmehr 18 m hohe Gebäude erstellt werden dürften. Insbesondere gelte dies für den so ge-

nannten Baublock XI, der von der Manesse-, West-, Erlach- und Ägertenstraße umgeben sei, weil hier nur noch ein Grundstück unüberbaut sei. Gewiß hat diese Auffassung etwas für sich; doch ist zu beachten, daß infolge der Neugestaltung der Sihlhölzlianlage und des Bahnhofes Wiedikon mit einer stärkeren Bautätigkeit in diesem Gebiete gerechnet werden darf. Das Bedürfnis nach vermehrten Geschäftslokalitäten an Stelle von Wohnungen dürfte sich mit der Zeit einstellen. Es ist daher verständlich, daß die städtischen Behörden Vorsorge treffen wollen. Im übrigen werden zwar im Momente für diejenigen Eigentümer, deren Grundstücke zurzeit mit niedrigeren Bauten überstellt sind, gewisse Unannehmlichkeiten und Nachteile eintreten; doch darf anderseits nicht übersehen werden, daß die neue Bauordnung eine bedeutend stärkere Ausnützung der Grundstücke erlaubt (die bisherige Bauhöhe von nur 12,50 m beruhte auf öffentlich-rechtlichen Beschränkungen), die sich in späterer Zeit sicher für die Gesuchsteller finanziell günstig auswirken wird.

Zusammenfassend ergibt sich somit, daß der Bauordnung die Genehmigung erteilt werden kann. Dabei ist noch zu bemerken, daß selbstverständlich in allen Fällen mindestens die Vorschriften des Baugesetzes eingehalten werden müssen. So wäre es zum Beispiel unzulässig, neue Bauten auf die seitliche Grenze zu stellen und damit die in der Bauordnung vorgesehene geschlossene Bebauung vorzubereiten, sofern das auf dem Nachbargrundstücke stehende Gebäude nicht mindestens 7 m von der Grenze entfernt ist.

b) Abänderung von Baulinien.

Die Zurücklegung der Baulinie der Birmensdorferstraße beiderseits der Einmündung der Schimmelstraße um 6 m ergibt eine verkehrstechnisch günstige Vergrößerung des Bahnhofvorplatzes. In der Schimmelstraße wird der zwischen den beiden Eckbauten bestehende Baulinienabstand von 22 m auf 25 m vergrößert, wodurch die Verkehrsübersicht wesentlich erhöht wird. Im weiteren sollen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auch die Baulinienecken an der Zweier-/Seebahnstraße und Zweier-/Baumgartnerstraße, sowie an der Birmensdorfer-/Seebahnstraße und der Birmensdorfer-/Baumgartnerstraße auf die in der Vorlage des Stadtrates Zürich angegebene Art abgerundet oder zurückgelegt werden.

Weitere Bemerkungen sind zur Vorlage nicht zu machen. 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. Nach der Vorlage des Stadtrates Zürich werden genehmigt:

a) Die Bauordnung für das Sihlhölzliquartier vom 2. Dezember 1932/11. Januar 1933;

b) die Abänderung von Baulinien an der Zweier-, Seebahn-, Baumgartner-, Birmensdorfer- und Schimmelstraße beim Bahnhof Wiedikon.

II. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, den Inhalt von Dispositiv I öffentlich bekannt zu machen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Zürich unter Rückgabe eines Exemplars der Bauordnung mit Planbeilage und des Planes Nr. 87,539 für die Abänderung der Baulinien, je mit Genehmigungsvermerk, an E. Forster, Ägertenstraße 16, in Zürich, sowie an die Baudirektion.