

1422. Bau- und Niveaulinien, Bauvorschriften. 1. Mit Eingabe vom 9./18. Februar 1949 ersuchte das Bauamt I der Stadt Zürich unter Vorlage der Pläne um Genehmigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 13. Oktober 1948 betreffend die teilweise Abänderung der Bau- und Niveaulinien der Schaffhauserstrasse, der Schwamendinger- und der Dörfli- strasse sowie den Erlass von Bauvorschriften für das Gebiet der «Dorflinde» in Zürich 11. Dieser Beschluss wurde im kantonalen und städtischen Amtsblatt vom 26. November 1948 veröffentlicht. Laut Zeugnis des Bezirksrates Zürich vom 27. Januar 1949 gingen gegen die beiden Vorlagen keine Rekurse ein.

2. Das von der Schaffhauser-, der Tram-, der Dörfli- und der Regensbergstrasse eingeschlossene Gebiet der «Dorflinde» wird von der Schwamendingerstrasse durch- zogen, die im Laufe der vergangenen Jahre zu einer wich- tigen Verbindung zwischen den Quartieren Oerlikon und Schwamendingen geworden ist. Der heutige Baulinienab- stand von stellenweise nur 16 m ist für einen zweckmässigen Ausbau der Strasse ungenügend. Es drängt sich daher eine Erweiterung des Baulinienabstandes nach Möglichkeit auf 24 m auf. Dies ist auf dem obersten Teilstück zwischen der Dörfli- und der Salerstrasse durch entsprechende Zurück- setzung der nördlichen Baulinie noch möglich. Von der Saler- strasse auswärts bis zur Schaffhauserstrasse lässt sich da- gegen die Erweiterung durch Zurücknahme der südlichen Baulinie nur noch auf 19 m vornehmen, um die Ueberbauung längs der Schaffhauserstrasse nicht zu stark zu beeinträch- tigen. Zur Verbesserung der Verkehrsübersicht bei der Ein- mündung der Schwamendingerstrasse in die Dörflistrasse wird sodann die westliche Baulinie der Dörflistrasse um maximal etwa 5 m zurückgesetzt. Ferner werden gleichzeitig die Baulinien der Schwamendingerstrasse über die Einmün- dung der Dorflindenstrasse und der Salerstrasse geschlossen, da diese für die vorgesehene Ueberbauung dieser beiden Strassenzüge nicht mehr benötigt werden.

Die Niveaulinie der Schwamendingerstrasse passt sich der bestehenden Strasse weitgehend an.

Einen zu geringen Baulinienabstand weist ferner die Schaffhauserstrasse auf, die das Gebiet der «Dorflinde» auf der südwestlichen Seite begrenzt. Die grosse Verkehrsbedeu- tung dieser Strasse rechtfertigt es ohne weiteres, den Bau- linienabstand auch hier von 19 m auf 24 m zu erhöhen, um den notwendigen Ausbau der Schaffhauserstrasse sicherzu- stellen. Den nämlichen Abstand weisen bereits schon die an- schliessenden Teilstücke der Schaffhauserstrasse gegen die Stadt und gegen Seebach auf. Die Erweiterung des Bau- linienabstandes erfolgt hier einseitig auf der östlichen Stras- senseite.

An der Niveaulinie der Schaffhauserstrasse ist keine Aenderung vorgesehen.

Gegen die Neufestsetzung der Bau- und Niveaulinien sind weder strassenbauliche noch verkehrstechnische Ein- wände zu machen. Die für den Verkehr heute besonders kri- tischen Kreuzungsstellen Dörfli-/Schwamendingerstrasse und Schaffhauser-/Schwamendingerstrasse werden nach der Re- alisierung der neuen Baulinienabstände den Bedürfnissen entsprechend verbessert sein.

3. In den Artikeln 1 und 2 der Bauvorschriften für das Gebiet der «Dorflinde» in Zürich 11 wird der Geltungsbereich,

die Lage und die Grösse der Baublöcke eindeutig festgelegt. Diese Vorschriften sind durch einen Uebersichtsplan 1 : 1000 ergänzt, der Bestandteil der Verordnung ist.

Artikel 3 umschreibt die bauliche Ausnützung der einzelnen im Plan mit Ziffern I, II und III bzw. I a, I b und II a festgelegten Baublöcke. Es handelt sich um vier- und dreigeschossige Gebäude mit mittleren Gebäudeabständen von 22 m und um eingeschossige Verbindungsbauten für Läden, Garagen oder stilles Gewerbe. Diese Ausnutzungsvorschriften bzw. der Plan verstösst teilweise gegen das Verbot des rückwärtigen Zusammenbauens. Es entstehen Bautiefen von mehr als 20 m. Da es sich jedoch um architektonisch genau festgelegte, hygienisch nicht zu beanstandende einwandfreie Verhältnisse handelt, ist gegen die Erteilung einer mit der Genehmigung durch den Regierungsrat verbundenen Ausnahmebewilligung für das rückwärtige Zusammenbauen und das Ueberschreiten einer Bautiefe von 20 m nichts einzuwenden. Lager- und Werkplätze sowie lärmende oder die Luft verunreinigende Betriebe sind in Artikel 10 ausdrücklich verboten.

Artikel 5 bezieht sich auf die Unterschutzstellung des Hauses zur «Dorflinde» und den davor stehenden, schon seit 1917 geschützten Lindenbaum. Als Heimatschutzartikel zu bezeichnende Vorschriften in Artikel 8 legen fest, dass sich alle Bauten in die landschaftliche und bauliche Umgebung gut einzufügen haben. Ebenso sind in Artikel 9 Vorschriften enthalten, die eine einwandfreie Gestaltung der Hof- und Gartenflächen verlangen.

Die verbleibenden Artikel 11 bis 14 enthalten Bestimmungen über die Handhabung der Vorschriften durch die Bausektion II des Stadtrates, das Einsprache-, Rekurs- und Strafverfahren und über die Inkraftsetzung. Vom architektonischen und hygienischen Standpunkt aus kann die Verordnung zur Genehmigung empfohlen werden.

Auf Antrag der Baudirektion

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 Gemeinderates der Stadt Zürich vom 13. Oktober 1948 betreffend die teilweise Abänderung der Bau- und Niveaulinien der Schaffhauser-, der Schwamendinger- und der Dörflistrasse sowie den Erlass von Bauvorschriften für das Gebiet der «Dorflinde» in Zürich 11 wird gemäss den vorgelegten Plänen genehmigt.

II. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, diese Genehmigung öffentlich bekanntzumachen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Zürich unter Rücksendung je eines Planexemplares mit Genehmigungsvermerk, den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion.