

**1566. Quartierplan.** A. Mit Eingabe vom 6. Juni 1901 übermittelt der Gemeinderat Örlikon den Quartierplan No. 4 über das Gebiet in der „Leebern“ zwischen der Schwamendinger-, der projektirten Hoch- und der projektirten Dorfstraße in Örlikon, mit den Bau- und Niveaulinien von vier neuen Quartierstraßen, vom Gemeinderat unter speziellen Bedingungen am 25. Februar 1901 gutgeheißen, zur Genehmigung.

B. Die Ausschreibung gemäß § 15 des Baugesetzes erfolgte im Amtsblatt No. 20 vom 8. März 1901, und es sind laut beigelegtem Zeugnis der Bezirksratskanzlei Zürich vom 28. Mai 1901 gegen die Vorlage keine Rekurse eingegangen.

Die Baudirektion berichtet:

Der vorliegende Quartierplan, eingeschlossen durch die Straßenzüge No. 1—2 (Schwamendingerstraße) No. 2—25 (projektirte Hochstraße) No. 25—1 (projektirte Dorfstraße) des vom Regierungsrat am 10. Juni 1899 genehmigten Bebauungsplanes der Gemeinde Örlikon, enthält vier neue Quartierstraßen, wovon No. I, II und III unter sich und zugleich mit der projektirten Dorfstraße parallel sind, während die Quartierstraße No. IV zirka in der Mitte zwischen der Schwamendinger- und der projektirten Hochstraße die beiden Quartierstraßen No. II und III in gerader Linie und rechtwinklig verbindet.

Die Quartierstraße I erhält einen Baulinienabstand von 16 m, eine Fahrbahn von 6 m und beidseitig je 2 m Trottoir und 3 m Vorgarten. Ihre Niveaulinie wird durch die Höhenlage der Schwamendinger- und der projektirten Hochstraße bedingt und steigt von Cote 447,95 m in der Schwamendingerstraße mit 2,76 ‰ auf 451,69 m in der Hochstraße.

Die Quartierstraße II erhält einen Baulinienabstand von 17,5 m, eine Fahrbahn von 6 m und beidseitig je 2 m Trottoir, und 3,75 m Vorgarten.

Ihre Niveaulinie, ebenfalls gegeben durch die Höhenlage der Schwamendinger- und der projektirten Hochstraße, steigt von Cote 449,23 m in der Schwamendingerstraße mit 2,11 ‰ auf 451,69 m in der Hochstraße.

Die Quartierstraße III hat genau gleiche Baulinien und gleiches Normalprofil wie die Straße No. I.

Ihre Niveaulinie steigt von Cote 450,22 m in der Schwamendingerstraße mit 1,73 ‰ auf 451,69 m in der Hochstraße.

Die Quartierstraße IV erhält einen Baulinienabstand von 12 m, eine Fahrbahn von 6 m und beidseitig je 2 m Vorgarten.

Ihre Niveaulinie ist gegeben durch die beiden Straßen II und III und steigt von Cote 450,44 in No. II mit 0,44 ‰ auf 450,91 m in No. III.

Die Bau- und Niveaulinien der das Quartier begrenzenden Schwamendinger-, der projektirten Hoch- und der projektirten Dorf-

straße sind mit Regierungsbeschluß No. 1423 vom 7. September 1901 genehmigt worden.

Unter den vom Gemeinderat bei dessen Genehmigung des Quartierplanes gestellten, eingangs erwähnten Bedingungen enthält No. 5 folgende Bauordnung über das ganze Gebiet:

a) Es dürfen höchstens zwei einfache Wohnhäuser mit einer gemeinsamen Brandmauer zusammengebaut werden.

b) Längs den das Gebiet umschließenden Hauptstraßen dürfen die Wohngebäude höchstens vier bewohnbare Geschoße erhalten, im innersten Gebiete höchstens drei bewohnbare Geschoße.

C. In Hintergebäuden werden keine Wohnungen bewilligt.

Bei der Aufstellung dieser speziellen Bauordnung wurde nicht das vorgeschriebene Verfahren eingehalten. Nach dem Kreisschreiben der Baudirektion vom 12. Dezember 1899 (Amtsblatt 1899, S. 1186) sind die Bauordnungen der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen und sodann gemäß § 15 des Baugesetzes aufzulegen und unter Ansetzung einer Rekursfrist von 14 Tagen auszuschreiben. Ersteres ist gar nicht geschehen und letzteres mangelhaft, indem in der Ausschreibung des Quartierplanes nur gesagt wurde, der Gemeinderat habe denselben „unter Bedingungen“ genehmigt. Dabei konnte man nicht vermuten, daß diese Bedingungen eine spezielle Bauordnung enthalten. Abgesehen davon, ist die Bestimmung 5 b etwas unsicher. Aus deren Wortlaut könnte gefolgert werden, es dürften zu beiden Seiten der das Quartier begrenzenden Straßen höchstens vier Geschoße errichtet werden, während doch wol nur die innere Fläche des Quartiers damit gemeint sein kann. Zum mindesten müßte dies, sofern sich die Baubeschränkung auch auf die gegenüber liegenden Straßenseiten beziehen soll, deutlich gesagt sein.

Diese spezielle Bauordnung kann also nicht genehmigt werden und ist daher dem Gemeinderat zurückzustellen, welcher dieselbe vorerst der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen und in vor-schriftsgemäßer Weise auszuschreiben hat.

Gelingt es dem Gemeinderat, die schriftliche Zustimmung der sämtlichen Beteiligten zu diesen speziellen Bauvorschriften zu erhalten, so kann die Beschlußfassung durch die Gemeinde und eine weitere Ausschreibung unterbleiben.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Quartierplan für das Gebiet in der „Reeborn“ Orlikon, begrenzt durch die Schwamendingerstraße, die projektirte Hochstraße und die projektirte Dorfstraße, mit den Bau- und Niveaulinien der vier Quartierstraßen wird genehmigt.

II. Auf die Genehmigung der speziellen Bauordnung wird nicht eingetreten.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Orlikon (in 20-facher Ausfertigung) mit je zwei Exemplaren der genehmigten Pläne und an die Baudirektion mit den übrigen Akten und Plänen.