



Staatsarchiv des Kantons Zürich

Regierungsratsbeschlüsse seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur	StAZH MM 2.214 RRB 1876/2886
Titel	Gemdrth Hottingen; Rek. betr. Anwendung d. §§ 68 der Bauordnung.
Datum	28.10.1876
P.	293–302

[p. 293] In Sachen des Gemeindrathes Hottingen, Rekurrenten gegen einen Beschluß des Bezirksrathes Zürich,
betreffend Anwendung des § 68 der Bauordnung, //
[p. 294] hat sich ergeben:

A–D siehe die faktischen Ergebnisse des rekurrirten Beschlusses.

E. Der Bezirksrath Zürich hat unterm 27. Heumonats d. Js. beschlossen:

I. Der Rekurs des Hrn. J. J. Gugerli wird als begründet erklärt und der Beschluß des Gemeindrathes Hottingen vom 10. April d. Js. aufgehoben.

II. Dagegen hat Hr. Gugerli seine Baupläne nochmals dem Gemeindrathe Hottingen zur Prüfung und Behandlung in baupolizeilicher Hinsicht vorzulegen, und er ist bis nach erfolgter Genehmigung derselben zur Ausführung der Baute nicht berechtigt.

III. Kosten.

IV. Mittheilung.

F. Mit Eingabe vom 24. Augstmonats d. Js. rekurriert der Gemeindrath Hottingen gegen diesen Beschluß und zwar im Wesentlichen aus nachstehenden Gründen:

Herr Gugerli habe in einem vor 12–15 Jahren gekauften, c^a 4 Jucharten umfassenden Gute mehrere Straßen angelegt, um das Land für Bauplätze verwenden zu können, wie denn auch auf 14 verschiedenen Parzellen theils bereits Gebäude stünden, theils solche als Bauplätze verkauft seien. Bis zum 20. Brachmonat 1875 habe sich ein // [p. 295] Theil dieser Liegenschaften außerhalb des Baurayons befunden, seit jenem Tage aber sei dieser laut Gemeindebeschuß auch über den Theil der Liegenschaften des Hrn. Gugerli ausgedehnt worden, auf welchem die angefochtene Baute errichtet werden solle.

Der Gemeindrath verlange nun, daß Hr. Gugerli ihm gemäß § 68 des Baugesetzes einen Plan für ein Straßen- und Dohlensystem vorlege, welcher dem Straßen- und Dohlennetze der Gemeinde entspreche, und habe zu seiner Erleichterung von sich aus einen solchen entwerfen lassen. Herr Gugerli weigere sich jedoch, darauf einzutreten, gestützt darauf, daß er auf diesem Lokale freie Hand habe, daß er fürs Erste hier nicht ein ganzes Quartier, sondern nur ein einzelstehendes Haus bauen wolle, und daß diese Baute an keine öffentliche Straße stoße.

Wenn nun nach Erwägung 4 des bezirksrätlichen Entscheides § 68 der Bauordnung keine Anwendung finden solle, weil Hr. Gugerli nur ein einzelnes Haus und nicht ein ganzes Quartier auf einmal bauen wolle, so könne der Gemeindrath nicht einsehen, in welchen Fällen dann dieser § 68 überhaupt in Anwendung zu bringen sei, da voraussichtlich wol nie ein ganzes Quartier gleichzeitig aufgeführt werde. Der Gemeindrath müsse eben diese

verschiedenen Parzellen, auf // [p. 296] denen Theils schon Gebäude stehen, theils solche in Aussicht genommen seien, als ein Ganzes behandeln.

Bei dem Vorgehen des Bezirksrathes in dieser Angelegenheit würden an diesem Flurwege Verhältnisse geschaffen, wie sie in der Gemeinde z. B. an der Florastraße schon bestünden, d. h. es käme ein höchstens 18 Fuß breiter, in Steigung und Anlage höchst ungünstiger Fahrweg zu Stande, welcher in spätern Zeiten einer rationellen baulichen Entwicklung dieses Gemeindetheiles ein beinahe unübersteigliches Hemmniß entgegenstellen, und sie zu kostspieligen Straßenanlagen einzig zu Gunsten dieser Grundbesitzer nöthigen würde, und doch habe nach dieser Seite hin die Gemeinde den Privaten gegenüber mit Erstellung des Straßen- und Kanalnetzes so große Opfer gebracht.

Es sei nun an den Privaten, durch Beobachtung des § 68 den Bestrebungen der Gemeinde entgegenzukommen, d. h. bei Ueberbauung von Grundstücken zwischen den schon bestehenden öffentlichen Straßen ein Straßennetz anzulegen oder wenigstens diejenigen Baulinien innezuhalten, welche dem Straßennetze der Gemeinde entsprechen, denn ein richtiges Straßennetz bilde die Grundlage für eine geordnete Quartieranlage.

Was endlich die angefochtene Ansetzung der Baulinie auf 60 Fuß Breite anbelange, so seien die davon // [p. 297] betroffenen Grundstücke noch tief genug, um darauf bauen zu können, und es ergeben sich bei einer wirklichen Straßenbreite von 30 Fuß für die zu Wohnhäusern bestimmten Bauten Räume von je 15 Fuß Tiefe zur Anlage von Gärtchen.

Alle diese Gründe dürften daher, nach der Ansicht des Gemeindrathes zu einer Genehmigung des Rekurses führen.

G. Herr Fürsprech Strohecker, Namens des Hrn. Gugerli, besteht in seiner Eingabe vom 20. Herbstmonat d. Js. darauf, daß hier von einer Quartieranlage nicht die Rede sein könne. Herr Gugerli habe an der Schönbühlstraße sr. Zt. einige Häuser erstellt, das in Frage stehende Gebäude komme aber isoliert auf die Höhe des Berges zu liegen, wo es voraussichtlich lange Jahre ohne Nachbarschaft bleiben werde, zumal Hr. Gugerli selbst dort weitere Bauten weder aufführen könne noch wolle. Der Gemeindrath dürfe die Baufreiheit der Privaten um so weniger beschränken, als er selbst die Vorschriften der §§ 65 u. s. f. der Bauordnung nicht befolge. Ursprünglich habe es sich von Seiten dieser Behörde nur um eine Baulinie gehandelt, jetzt sei auf einmal von einer Quartieranlage die Rede. Ueberhaupt könne eine Baulinie an einer Privatstraße oder an einem bloßen Flurwege, wie die Verbindung zwischen der Rütigasse und der // [p. 298] Schönbühlstraße [eine] sei, darum nicht in Anwendung kommen, weil die For[?]setzung der Schönbühlstraße, an welche der projektirte Bau in einer Entfernung von 15 Fuß zu stehen käme, wol noch lange auf sich warten lassen werde, und überdieß eine größere Breite, als der bereits bestehende Theil der Schönbühlstraße habe, im Hinblick auf deren nicht sehr große Frequenz, kaum gerechtfertigt sein dürfte [sic].

H. Der Bezirksrath Zürich fügt in seiner Rekursbeantwortung vom 12. dß. seine dem betreffenden Entscheide vorausgeschickten Erwägungen noch Folgendes bei: Die Vermuthung des Gemeindrathes Hottingen, Herr Gugerli beabsichtige eine Privatquartieranlage, genüge natürlich nicht, um § 68 der Bauordnung anzuwenden; übrigens lassen die Eigenthumsverhältnisse des Hrn. Gugerli, wie Plan und Augenschein zeige, die Ausführung eines größern Gebäudekomplexes gar nicht zu. Ein ernstliches Projekt für Erstellung einer Verbindungsstraße zwischen der Rütigasse und der Schönbühlstraße bestehe zur Zeit nicht, sei auch in dem von der Gemeinde Hottingen aufgestellten Straßenplane nicht enthalten, sondern es beruhe das ganze Projekt dieser Straße nur auf einer Einzeichnung des Gemeindrathes. Das Terrain // [p. 299] liege am Ende des Baurayons auf der Höhe, und wenn man an Ort und Stelle sich befinde, so erscheine es unglaublich, daß dort je eine breite Straße werde errichtet werden und eine Bauliniendistanz von 60 Fuß ein Bedürfniß sei. Zur Zeit bestehe dort ein einfacher Flurweg, die Bauordnung gestatte aber nur längs bestehender oder ernstlich projektirter Straßen Baulinien zu ziehen.

I. Die Direktion der öffentlichen Arbeiten berichtet:

Bei der Entscheidung dieses Rekurses fällt ins Gewicht, daß nach unsern nachträglichen Erhebungen im Amtsblatt N^o 20 in einer Publikation vom 6. März d. Js. den Beteiligten von der Feststellung der Bau- und Niveaulinien an verschiedenen Straßen durch die zuständigen Behörden Kenntniß gegeben wird, und daß unter diesen Straßen, beziehungsweise Straßenstücken auch die Schönbühlstraße sich befindet. In Vervollständigung dieser Bekanntmachung theilt die gleiche Behörde in N^o 29 desselben Blattes mittelst einer Publikation vom 8. April d. Js. in gleicher Weise mit, daß diese Linienbestimmung auch auf den untern Theil der Rütigasse und einer Verbindungsstraße zwischen der Rütli- // [p. 300] gasse und dem obern Wolfbach nebst Fortsetzung der Schönbühlstraße ausgedehnt worden sei. – Es ist deshalb die Annahme in den erstinstanzlichen Akten und Rekursbeantwortungen – als seien die in den §§ 1, 2 und 3 der Bauordnung vorgeschriebenen Maßnahmen der Behörden hier unterlassen worden – irrig, auch die Einwendungen unhaltbar, als dürfen nur an bestehenden öffentlichen Wegen im Baurayon Bau- und Niveaulinien festgesetzt werden, und es scheint Hr. Gugerli nur im vorliegenden Falle die Behörden dießfalls für inkompetent zu halten, indem er anderwärts die Bestimmung von Bau- und Niveaulinien in Lagen, wo bisher gar keine Verbindung existirte, in keiner Weise beanstandete.

Herr Gugerli hat nun, wie der Augenschein zeigte, in einem an der Fortsetzung der Schönbühlstraße gelegenen, nur für ein Gebäude Platz bietenden Grundstück ein Baugespann errichtet und zwar ohne Rücksicht auf irgend eine Baulinie. Mit Recht wurde aber vom Gemeindrath die durch bestehende Gebäude gegebene Baulinie an der Schönbühlstraße bergwärts bis an den obersten Querweg verlängert und, gestützt darauf, daß das // [p. 301] fragliche Bauprojekt sich nicht nach den festgesetzten Baugrenzen richtet, sondern dieselben etwa um 2 Fuß überspringt, die nachgesuchte Baubewilligung verweigert. In weit höherem Maße ist dieses der Fall an der Straße, die vom Altweg nach der Rütlistraße projektirt ist. Wenn aber auch mit allem Rechte nach den gemachten Erfahrungen und speziell an der Schönbühlstraße auf größern Abstand neuer Gebäudeanlagen hingewirkt werden muß, so ist doch der hier angenommene und von Hrn. Gugerli bestrittene Baulinien-Abstand auf einem Gebiete, das ziemlich an der äußersten Grenze des Baurayons liegt und offenbar nur einem sehr mäßigen Straßenverkehr hat, zu weit gehend und die Interessen der Anstößer allzu stark verletzend. Es genügt hier offenbar ein Straßenplanum mit Trottoir von 28 Fuß, und wenn die Baulinie von der Grenze des öffentlichen Grundes im Weitern je 10 Fuß abgerückt, also der Gebäudeabstand auf 48 Fuß gebracht wird, so dürfte in dieser erhöhten Lage allen billigen Rücksichten dadurch Rechnung getragen sein.

Der Regierungsrath, //

[p. 302] nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten,
beschließt:

1. Der Rekurs des Gemeindrathes Hottingen wird theilweise begründet erklärt und dessen Bauverweigerung gegen Hrn. J. J. Gugerli bestätigt.
2. Werde der Baulinien-Abstand an der projektirten Verbindungsstraße zwischen Altweg und Rütlistraße auf 48 Fuß reduziert und die Baugrenzen nach den im Plane eingezeichneten blauen Linien fixirt.
3. Trage Herr Gugerli $\frac{2}{3}$, der Gemeindrath $\frac{1}{3}$ der zweitinstanzlichen Kosten, bestehend in 3 Frk. Staats- 2 Frk. Kanzlei- sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren.
4. Mittheilung an den Gemeindrath Hottingen durch das Mittel des Statthalteramtes, an Herrn J. J. Gugerli, den Bezirksrath Zürich und die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückstellung der Akten und der Pläne.

[Transkript: ihr/31.03.2015]