Kanton Zürich
Staatsarchiv

Regierungsratsbeschlüsse seit 1803 online
http://www.staatsarchiv.zh.ch/query

Signatur	**StAZH MM 3.22 RRB 1908/0050**
Titel	**Baute.**
Datum	09.01.1908
P.	20–22

[*p. 20*] In Sachen der Stadt Zürich, Rekurrentin betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Die Bausektion L der Stadt Zürich hat dem G. Coradi in Zürich IV die Erstellung eines Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Kat. Nr. 1730 an der Privatstraße südöstlich der Sumatrastraße mit Beschluß vom 5. April 1907 verweigert, weil das Gebäude durch die vom Großen Stadtrate am 21. Februar 1906 festgesetzte Baulinie der verlängerten Leonhardstraße angeschnitten werde. Gegen diesen Beschluß rekurrierte Rechtsanwalt Dr. E. Gramer namens Coradi an den Stadtrat; dieser wies jedoch die Einsprache ab, weil Coradi vor Bezirksgericht Zürich die Erklärung abgegeben habe, daß er auf die Ausführung der Baute verzichte und weil außer dem im Beschlüsse der Bausektion angegebenen noch ein weiterer baupolizeilicher Mangel bestehe. Oberhalb der geplanten Werkstattbaute befinde sich nämlich bereits ein Gebäude des Rekurrenten, das Haus Weinbergstraße Nr. 49. An dieses seien eine Zentralheizungsanlage, ein Zinnenanbau mit Werkstätte und Zimmern, ein gewölbter Keller unter dem Anbau, die elektrische Beleuchtungsanlage und ein weiterer Werkstättebau angebaut. Die Anbauten seien mit dem Wohnhause im Innern verbunden. Die ganze Anlage sei als einheitliches Gebäude zu behandeln und auch als solches brandversichert. Das Dachgesims des Wohnhauses liege 17 m über der obern Kante der Lichtschächte der projektierten Werkstattbaute. Die letztere müsse nach § 58 des Baugesetzes einen Minimalabstand von zwei Drittel der Höhe des Wohnhauses gleich 11,3 m vom bestehenden Gebäude einhalten. In Wirklichkeit betrage der Abstand nur 7 m; das Projekt widerspreche somit der Gesetzesvorschrift.

B. Gegen den Beschluß des Stadtrates rekurrierte Rechtsanwalt Dr. E. Gramer namens Coradi an den Bezirksrat. Dieser hieß den Rekurs mit Beschluß vom 26. September 1907 gut. Er bemerkte, die Ansicht des Stadtrates, daß der Abstand von 11,3 m zu bemessen sei von den Anbauten an das Wohnhaus Weinbergstraße Nr. 49, treffe nicht zu; denn die Anbauten seien mit dem Wohnhause nicht so verbunden, daß sie als einheitliche Anlage erscheinen. Außerdem sei davon auszugehen, daß, wenn das Werkstattgebäude schon bestünde, die obern Bauten aber fehlten, die jetzt als Anbauten an das Haus Weinbergstraße Nr. 49 erscheinenden Gebäude für sich mit 7 m Abstand vom Werkstattgebäude erstellt werden dürften, worauf dann an diese Bauten noch das Wohnhaus unter Berücksichtigung des in § 63 des Baugesetzes vorgeschriebenen Neigungswinkels von 45 Grad angebaut werden dürfte. Da die bestehenden Verhältnisse in dieser Hinsicht dem § 63 des Gesetzes genügen, müsse auch die Erstellung der projektierten Werkstättenanlage erlaubt werden.

C. Gegen diesen Beschluß rekurriert der Stadtrat Zürich rechtzeitig an den Regierungsrat. Er beantragt, die Bauverweigerung sei zu bestätigen und führt zur Begründung an: Der Bezirksrat hätte darauf abstellen dürfen, daß Coradi vor Gericht

© by Staatsarchiv des Kantons Zürich 2017

die Einsprache seines Nachbars Krauß anerkannt // [*p. 21*] habe. Kein Gericht werde, wenn eine Baubewilligung im Verwaltungsverfahren verweigert worden sei, über eine privatrechtliche Einsprache noch ein Erteil fällen, und ebensowenig könne den Verwaltungsbehörden zugemutet werden, einen Entscheid zu treffen, von dem nach der gegenwärtigen Sachlage gewiß sei, daß er wirkungslos bleiben werde. Es werde aber namentlich an der Einrede betreffend mangelnden Gebäudeabstand festgehalten. Der Regierungsrat habe wiederholt, so im Falle Hes am 25. Mai 1906 und im Falle Rütschi am 5. Juli 1906 entschieden, daß das ganze Gebäude den Abstand erhalten müsse, der zur größten Höhe auf der betreffenden Gebäudeseite im Verhältnis stehe. Die Ansicht des Bezirksrates, daß die Hofbauten mit dem Hauptgebäude nicht in enger Verbindung stehen, sei unrichtig; denn diese Anbauten hätten gar nicht bewilligt werden dürfen, wenn sic mit dem Vorderhaus nicht eine Einheit bildeten, weil nur längs Straßen seitwärts an andere Häuser anzubauen erlaubt sei. Übrigens habe der Regierungsrat im Falle Hes erklärt, daß die angewendete Messungsweise auch dann richtig sei. wenn der niedere Vorbau ein getrenntes Gebäude bilde. Die Abstände seien auch dann voll einzuhalten, wenn die überbauten oder zu überbauenden Flächen nicht auf gleicher Höhe liegen, ja wenn der höchste Punkt des Daches eines Gebäudes die Bodenfläche des andern Grundstückes oder Grundstückteiles nicht erreiche (zu vergleichen sei das Urteil des Obergerichtes Zürich vom 22. Januar 1906, «Schweizerische Juristenzeitung» II 311).

Der Stadtrat weist sodann noch auf die in Aussicht stehende Genehmigung der Baulinien für die verlängerte Leonhardstraße hin und beantragt endlich, es sei die Kostenauflage des Bezirksrates aufzuheben.

D. Der Bezirksrat und Rechtsanwalt Dr. E. Gramer namens G. Coradi beantragen Abweisung des Rekurses.

Dr. Gramer bestreitet, daß Coradi auf die Ausführung des Bauprojektes überhaupt verzichtet habe; er erklärt, der Verzicht sei nur «zurzeit» ausgesprochen worden, wie aus dem Zeugnis des Friedensrichters hervorgehe. Ferner wird ausgeführt, der Abstand des Wohnhauses vom projektierten Werkstattgebäude, sowie der einzelnen Anbauten ans Wohnhaus entspreche für sich mehr als dem in S 58 des Gesetzes geforderten Zweidrittelabstand. Wenn der § 58 so angewendet würde, wie ihn der Stadtrat auslege, könnte bei stark abfallendem Gelände fast nirgends gebaut werden. Der Rekursgegner verbreitet sich noch eingehender über die Streitsache, die weitern Ausführungen sind jedoch nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Zu bemerken ist lediglich noch, daß die Rekursbeantwortung namentlich am Schlüsse ungerechtfertigte Ausfälle gegen die Stadtverwaltung enthält.

Der Bezirksrat hält an seinem Entscheide fest. Er verweist ferner darauf, daß der Regierungsrat am 17. Oktober 1907 die Baulinien der verlängerten Leonhardstraße genehmigt habe, weshalb die projektierte Baute nicht mehr ausgeführt werden könne. Der Bezirksrat ersucht aber, den Fall dennoch materiell zu behandeln, damit die Frage der Bebauung am Bergabhange entschieden werde. Endlich weist der Bezirksrat den Vorwurf seitens des Stadtrates, daß infolge der Sistierung der Baulinienrekurse durch den Bezirksrat die Genehmigung der Baulinien der verlängerten Leonhardstraße verzögert worden sei, zurück, indem er auf die Akten des Rekursverfahrens betreffend die Baulinien verweist. Mit Bezug auf die Kostenauflage hält der Bezirksrat ebenfalls an seinem Entscheide fest. Er bemerkt, der Stadtrat habe nicht nur als Baupolizeiorgan,

© by Staatsarchiv des Kantons Zürich 2017

sondern auch im Interesse der städtischen Finanzen gehandelt; die Kostenauflage sei daher gerechtfertigt gewesen.

Es kommt in Betracht:

1. Das Bauprojekt des G. Coradi steht im Widerspruch mit den Baulinien der verlängerten Leonhardstraße. Diese sind vom Regierungsrate am 17. Oktober 1907 genehmigt worden. Die Baute könnte also nicht ausgeführt werden, auch wenn der Entscheid des Bezirksrates bestätigt würde. Der Rekurs wäre aus diesem Grunde, soweit er die materielle Streitfrage betrifft, als gegenstandslos abzuschreiben; aber der Bezirksrat hat selbst das Gesuch gestellt, es sei auf die Streitfrage einzutreten. Die Tatsache, daß Coradi «zurzeit» auf die Ausführung der Baute verzichtet hat, ist nicht weiter in Betracht zu ziehen, weil die folgende Erörterung nur prinzipielle Bedeutung hat.

2. Der Stadtrat verweist zur Unterstützung seiner Aus führungen über den Gebäudeabstand auf die Praxis des Regierungsrates, speziell auf die Entscheide in Sachen Hes und Rütschi vom Jahre 1906. Der Regierungsrat hat nun in der Tat in seinem Beschlüsse Nr. 838 vom 25. Mai 1906 in Sachen Hes den § 58 des Baugesetzes so ausgelegt, daß der Gebäudeabstand nach der Höhe des höchsten von mehreren zu einer gemeinsamen Anlage zusammengebauten Gebäuden und Gebäudeteilen zu berechnen und zwischen dem neuen Bauwerk und dem Gebäudeteil, der dem neuen Gebäude am nächsten liege, zu messen sei. Dieselbe Auffassung vertrat der Regierungsrat auch in seinem Beschlüsse Nr. 1116 in Sachen Rütschi vom 5. Juli 1906 mit Bezug auf die Bemessung des Grenzabstandes. Den Grund zu dieser Auslegung bildete die Erwägung, daß die Bemessung des Abstandes nach der Höhe des dem neuen Gebäude am nächsten liegenden Gebäudeteiles zu Umgehungen des Gesetzes nicht nur hinsichtlich des Grenz- sondern namentlich auch des Gebäudeabstandes führen müßte. Auf diese Verhältnisse wurde besonders im Beschlüsse vom 25. Mai 1906 in Sachen Hes verwiesen. Der Regierungsrat kann diese Praxis nun nicht aufheben, weil im Interesse einer möglichst weiträumigen Bebauung besonders die Gebäudeabstände so groß als möglich zu halten sind. Richtig ist, daß an steilen Abhängen die Anwendung von § 58 des Baugesetzes nach dieser Auslegung zu Härten führen kann, die der Gesetzgeber wohl nicht beabsichtigt hat. Da aber im Gesetze über die Bebauung der Abhänge in dieser Hinsicht nichts vorgesehen ist, kann nicht zugegeben werden, daß der § 58 hier nicht gelte. Allerdings scheinen die Baupolizeibehörden in einzelnen Fällen schon von sich aus den § 58 weiter interpretiert zu haben; es ergibt sich dies, wie der Bezirksrat bemerkt hat, aus dem Kommentar von Maag u. Müller zum Baugesetz, S 58, Note 8; allein von einer ständigen dahingehenden Praxis ist dem Regierungsrate nichts bekannt. Wohl aber ist bekannt, daß die Behörden der Stadt Zürich den § 58 schon früher ebenso angewendet haben, wie im vorliegenden Falle. Die geschilderten Härten können richtigerweise nur mit Hilfe von § 149 des Gesetzes gehoben werden. Ausnahmen sind aus diesen Gründen denn auch bereits erteilt worden; der Stadtrat durfte daher mit Recht annehmen, daß eine Bebauung der Grundstücke an der projektierten Verlängerung der Leonhardstraße trotz der verhältnismäßig geringen Bauplatztiefen werde ermöglicht werden können; von dieser Voraussetzung ging mit Bezug auf das Grundstück des

G. Coradi auch der Regierungsrat aus, als der Rekurs gegen die Baulinien abgewiesen wurde.

© by Staatsarchiv des Kantons Zürich 2017

3. Es bleibt noch die Anfechtung der Kostenauflage im Beschlüsse des Bezirksrates zu behandeln. Es kann nicht gesagt werden, daß die Stadt bei der baupolizeilichen Behandlung des Gesuches im Interesse eines fiskalischen Unternehmens geurteilt habe; wenn auch ökonomische Interessen bei der ursprünglichen Abweisung des Gesuches mitgespielt haben mögen, so waren doch diese ebenfalls öffentlicher Natur; denn das öffentliche Gemeinwesen und nicht irgend eine private Unternehmung der Stadt hätte für die Expropriationskosten aufzukommen gehabt, wenn die Baute des G. Coradi ausgeführt worden wäre. Außerdem aber ist der Abweisungsgrund des mangelnden Gebäudeabstandes aus rein baupolizeilichen Motiven geltend gemacht worden. Die Kosten waren daher nicht der Stadt aufzulegen, sondern dem G. Coradi, besonders da dieser ebensowohl wie sein Vertreter wissen mußte, daß er auf dem eingeschlagenen Wege nicht zu einer Baubewilligung gelangen könne.

4. Rechtsanwalt Dr. E. Gramer hat dem Stadtrat den Vorwurf engherziger Bureaukratie gemacht, zu vergleichen Rekursbeantwortung Seite 6. Der Vorwurf ist, wie sich aus den vorstehenden Erwägungen und auch aus den früheren Entscheiden betreffend die verlängerte Leonhardstraße ergibt, ungerechtfertigt und deshalb ungehörig.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird gutgeheißen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 15, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem G. Coradi auferlegt.

G. Coradi wird verpflichtet, der Stadt Zürich die erstinstanzlichen Rekurskosten zu ersetzen.

III. Dem Vertreter des G. Coradi wird wegen des ungeziemenden Tones seiner Rekursbeantwortung eine Rüge erteilt. // [*p. 22*]

IV. Mitteilung an den Stadtrat Zürich, den Bezirksrat Zürich, Rechtsanwalt Dr. E. Gramer zu Händen seines Klienten und an die Baudirektion.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/24.03.2017*]

© by Staatsarchiv des Kantons Zürich 2017