

2511. Bauordnung. In Sachen des Gemeindrathes Hottingen, Refurrenten gegen einen Beschluß des Bezirksrathes Zürich, betreffend Verweigerung einer Baute,

hat sich ergeben:

A. Es beabsichtigt F. Righini, Dekorationsmaler, in Hottingen, auf seinem von Melch. Reinacher in Hottingen erworbenen Land ein Wohnhaus zu erstellen und hat hiefür die Baupläne dem Gemeindrath Hottingen vorgelegt.

Dieser verweigert die Genehmigung, da auf jenem Grundstück weitere Bauten nicht gestattet werden können, bevor seitens Melch. Reinacher ein Quartierbebauungsplan über das nebenliegende Land zur Genehmigung eingereicht worden sei.

B. Gegen den Beschluß des Gemeindrathes rekurrierte Dr. H. Honegger Namens des F. Righini unterm 13. September 1890 an den Bezirksrath und führt zur Begründung an:

Man müsse über die Begründung des gemeindräthlichen Beschlusses staunen; es sei unerfindlich, was die Bebauungspläne eines ganz andern Grundstückes mit der Genehmigung der Righinischen Baute zu thun haben sollen. Der Beschluß sei eine Verletzung von § 167 des privatrechtlichen Gesetzbuches, nach welchem der Rekurrent auf seinem Boden ein beliebiges Gebäude errichten könne, soweit er nicht durch die Baute das Eigenthum des Nachbarn, oder die nachbarlichen Beziehungen, oder die polizeilichen Vorschriften verletze, was hier nicht der Fall sei.

C. Der Rekurs wurde unterm 20. Sept. 1890 vom Gemeindrath folgendermaßen beantwortet: M. Reinacher besitze längs der Freienstraße ein Grundstück von 60—70 m Tiefe. Davon habe er bereits zwei Baupläze von je zirka 30 m Tiefe an Righini verkauft und dieser zwei Häuser erstellt. Durch diese zwei Baupläze, sowie den streitigen Bauplaz, werde das dahinter liegende Land von 30—40 m Tiefe von der Straße abgeschnitten und seien für letzteres eigene Zufahrten zu schaffen.

Der Gemeindrath müsse verlangen, daß diese Zufahrtsstraßen gemäß § 68 der Bauordnung dem Straßennetz der Gemeinde sich passend anschließen. Wenn die von Righini projektierte Baute ausgeführt würde, sei eine richtige Verbindung der hinten liegenden Baupläze nicht mehr möglich. Ohne Zweifel hätten die Behörden das Recht, die Privaten anzuhalten, von sich aus in ihrem eigenen Interesse geordnete Quartiere zu erstellen.

D. Mit Beschluß vom 9. Oktober erklärte der Bezirksrath den Rekurs des Herrn Righini für begründet, gestützt auf folgende Erwägungen:

Rekurrent projektiert auf dem von M. Reinacher angekauften, an die Freienstraße stoßenden Bauplaz die Errichtung eines Hauses, was ihm vom Gemeindrath Hottingen nicht bewilligt werden will und zwar aus dem Grunde, weil für das dem M. Reinacher übrig bleibende, rückwärts liegende Terrain ein Bebauungsplan nicht vorliege, im Sinne von § 68 der Bauordnung.

Es handelt sich nun aber hier gar nicht um Ueberbauung eines größeren Landkomplexes, sondern um eine einzige Baute; auf diese kann der § 68 keine Anwendung finden.

Weder der Rekurrent noch der Gemeindrath können den Nachbar M. Reinacher z. B. zwingen, über sein Grundstück einen Bebauungsplan vorzulegen, noch ihm befehlen, daß und wann er solches überbauen müsse. Will er dies früher oder später thun, so wird und muß er dazu kommen, für jenes rückwärts liegende Land die vom Gesetze geforderten Zufahrtsstraßen zu planiren und den Plan der Behörde vorzulegen. Daß die Erstellung solcher Straßen auf dem Eigenthum des M. Reinacher möglich sein wird, liegt außer Zweifel.

Daß das Projekt des Rekurrenten an sich gegen gesetzliche Vorschriften verstoße, wird vom Gemeindrath nicht behauptet; für dasselbe besteht auch eine gesetzlich vorgeschriebene Zufahrt in der „Freienstraße“.

E. Unterm 21. Oktober 1890 rekurriert der Gemeindrath Hottingen gegen diesen Beschluß an den Regierungsrath. Die Rekurs eingabe, sowie die Rekursbeantwortung durch die Herren Honegger und Zuppinger enthalten keine neuen Argumente.

Es kommt in Betracht:

Herr Melch. Reinacher hat von seinem an der Freienstraße liegenden Grundstück schon früher zwei Baupläze und jetzt wieder einen solchen an F. Righini verkauft. Er parzellirt also sein Grundstück und veranlaßt dadurch die allmälige Umwandlung desselben in eine Quartieranlage.

Nach § 68 der Bauordnung haben Private, welche einen größeren Komplex von Gebäuden ausführen wollen, dem Gemeindrath Pläne und Baubestimmungen vorzulegen. Diese Bestimmung ist immer dahin interpretirt worden, daß so zu verfahren sei, nicht nur wenn mehrere Häuser zusammenhängend aneinander gebaut werden, sondern auch, wenn ein größerer Grundbesitz von dessen Eigenthümer auf einmal oder successive mit mehreren einzeln stehenden Gebäuden überbaut oder zu diesem Zwecke parzellenweise verkauft werden wolle. (Siehe Bemerkung a zu § 68 der Bauordnung auf Seite 454 des neuen Supplementbandes zur Gesetzesammlung.)

Das letztere ist hier offenbar der Fall und kann somit Herr Reinacher sein Grundstück nicht beliebig parzelliren, sondern er hat dafür einen Bebauungsplan dem Gemeindrath vorzulegen. So lange dies nicht geschehen, hat der Gemeindrath die Pflicht, jedem Bauprojekt auf einer solchen Parzelle die Genehmigung zu versagen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrath:

1. Der Refurs des Gemeindrathes Hottingen wird als begründet erklärt.

2. Herr F. Righini trägt die erst- und zweitinstanzlichen Kosten, letztere bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei- nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren.

3. Mittheilung an die Parteien je unter Rücksendung der betreffenden Akten, an den Bezirksrath Zürich und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschuß der übrigen Akten.