

**2292. Baugesetz.** A. Herr Ferdinand Steiner, Weinhändler in Winterthur, hat am 7. Februar 1893 der Baupolizeikommission Winterthur Pläne zur Genehmigung vorgelegt für Totalumbau und Vergrößerung des Werkstatt- und Magazinbaues mit Keller an der Nordseite seines Hauses Nr. 1580 an der Stadthaus- und Liebestraße.

B. Die Baupolizeikommission hat mit Verfügung vom 16. Februar 1893 dem Bauprojekt in vorliegender Gestalt die Genehmigung versagt und der Stadtrath am 18. Februar diese Verfügung gutgeheißen, zur Begründung namentlich auführend:

Gegen die Konstruktion der Baute lasse sich nichts einwenden, dagegen verstoße die Situation, bezw. der 1,7 m betragende Abstand der nördlichen Seitenfront von der Grundstücksgrenze gegen den § 20 des Baugesetzes, welcher bestimme, daß längs den Straßen und öffentlichen Plätzen die Seitenfronten unmittelbar auf die Grenzen des benachbarten Grundstückes gesetzt werden dürfen, soweit nicht privatrechtliche Gründe entgegenstehen, daß aber Seitenfronten, die nicht auf die Grenze des benachbarten Grundstückes gestellt werden, 3,6 m von der Grenze, oder, sofern sich auf diesem Grundstück schon ein Gebäude befinde, was hier nicht der Fall, mindestens 3,6 m von diesem und zugleich mindestens 1,8 m von der Grenze entfernt bleiben. Im vorliegenden Fall habe daher die Baupolizei zu verlangen, daß die Seitenfront des Gebäudes, sofern sie nicht direkt auf die Grenze gestellt werde, 3,6 m Abstand von derselben erhalte, statt 1,7 m. Bei der Plangenehmigung für das bestehende Gebäude, dessen Seitenfront nur 2,33 m von der Grenze abstehe, habe die Anwendung dieser Bestimmung unterbleiben können, weil damals die Liebestraße noch nicht bestanden habe.

C. Gegen diesen Entscheid der städtischen Baupolizeikommission rekurrierte Namens des Herrn Ferdinand Steiner Herr Advokat Ziegler an den Bezirksrath Winterthur. In ganz unrichtiger Weise berufe sich nämlich der Stadtrath namentlich auf § 20 des Baugesetzes, und behandle die sogenannte Liebestraße gleich wie eine öffentliche Straße, obschon dieselbe nachgewiesenermaßen Privatstraße der Familie Biedermann sei. Schon im Jahre 1889 bei der Baubewilligung für das bestehende Gebäude des Rekurrenten sei diese Privatstraße angelegt worden, oder doch dem Stadtrath das Projekt bekannt gewesen, aber weder damals, noch seither habe er Anlaß genommen, an derselben Baulinien festzustellen, wie er sonst zu thun pflege. Ebenso wenig habe der Stadtrath jemals die Erben Biedermann aufgefordert, im Sinne von § 68 des Baugesetzes Pläne und Baubestimmungen für die Ueberbauung des betreffenden Landkomplexes

zwischen der Stadthaus-, Lind- und St. Georgenstraße zur Genehmigung vorzulegen. Hieraus folge, daß für den Stadtrath diese Privatstraße (sogenannte Liebestraße) bis jetzt gar nicht existirt habe, oder wohl mit Absicht von deren Existenz keine Notiz genommen worden sei. Nun solle dieselbe auf einmal zu Ehren gezogen und Rekurrent gezwungen werden, an ihr wie an einer öffentlichen Straße zu bauen. Demselben wäre es schon recht, wenn er gegen Norden den projektirten Bau auf die Grenze stellen dürfte; die Erben Biedermann würden aber voraussichtlich Einsprache vor Gericht erheben, indem sie darthun könnten, daß die Anwendung von § 20 der Bauordnung auf ihre Privatstraße nicht begründet sei. Jedenfalls sei die Auslegung von § 20, wie sie der Stadtrath annehme, daß nämlich in Ermanglung des Wortes „öffentlich“ vor dem Wort „Straßen“ alle Straßen, somit auch die bloßen Privatstraßen den Vorschriften dieses Artikels unterworfen seien, nicht richtig, sondern er beziehe sich nur auf öffentliche Straßen, bezw. genehmigte Quartierstraßen im Sinne von § 68 u. s. w.

D. Nach Eingang der Vernehmlassung des Stadtrathes Winterthur und einer am 17. März 1893 stattgehabten Lokalverhandlung hat hierauf der Bezirksrath am gleichen Tage beschlossen:

1. Der Rekurs werde im Sinne der Erwägungen gutgeheißen, und die stadträthliche Verfügung vom 18. Februar 1893 aufgehoben.

2. Die Kosten für Augenschein zc. werden der Stadt Winterthur auferlegt.

Dieser Beschluß stützt sich namentlich auf folgende Erwägungen:

a) Aus den Akten und Lokalverhandlungen ergebe sich, daß die in Frage kommende, sogenannte Liebestraße heute noch vollständig den Charakter einer Privatstraße besitze und die betreffenden Eigenthümer noch frei über dieselbe verfügen können. Ebenso gehe aus den Akten, und zwar speziell aus der stadträthlichen Verfügung vom 27./28. September 1889, sowie aus dem bezüglichen Kaufbrief des Rekurrenten, unzweideutig hervor, daß diese Privatstraße schon damals projektirt und wahrscheinlich schon theilweise ausgeführt war. Es hätte demnach der Stadtrath schon im Jahre 1889 alle Veranlassung und auch das Recht gehabt, die Vorschriften von §§ 20 und 68 des städtischen Baugesetzes in Anwendung zu bringen und die Vorlage eines Quartierplanes zu verlangen, sowie an der projektirten Liebestraße die Baulinien festzusetzen. Die vom Stadtrath vorgebrachten Gründe können daher nicht mehr als unbedingt stichhaltig in Betracht fallen.

b) §§ 1 und 2 des Baugesetzes bestimmen, daß der Stadtrath für jede Straße die Baulinien zu bezeichnen habe und daß diese Bezeichnung successive für einzelne Straßen oder ganze Quartiere erfolgen könne. Trotzdem es im allgemeinen, öffentlichen Interesse gelegen hätte, nach genannter Vorschrift vorzugehen und damit rechtzeitig eine klare Begrenzung des Baurechtes zu statuiren, sei bezüglich der Liebestraße noch nichts geschehen. Nur Privatstraßen mit Baulinien seien dem städtischen Baugesetze unterstellt. An der Liebestraße seien aber noch keine solchen festgesetzt und können jedenfalls die bezüglichen Vorschriften noch nicht strikte zur Anwendung kommen.

c) Auch vom Vertreter des Stadtrathes sei zugegeben worden, daß die Liebestraße noch keineswegs den Vorschriften einer öffentlichen Straße genüge und es wohl möglich sei, daß dieselbe noch mehrfachen Veränderungen in Anlage und Richtung unterstellt werde, bevor sie von der Stadt überhaupt als öffentliche Straße übernommen werden könne. Ebenso beweise der Umstand, daß das Begehen und Befahren der Liebestraße für alle Unberechtigten gerichtlich untersagt sei, daß diese Straße noch vollständig den Charakter einer Privatstraße besitze und unter Umständen wieder aufgehoben und als Baulerrain verwendet werden könne.

d) Im Fernern sei es Thatsache, daß dem Rekurrenten wohl niemals gestattet würde, auf der Nordseite seinen Neubau auf die nachbarliche Grenze zu stellen, weil das hiefür in § 20 statuirte Recht jedenfalls im Gegensatz zu der Ansicht des Stadtrathes nur bei öffentlichen Straßen Anwendung finden könne. Im vorliegenden Falle wäre also Rekurrent genöthigt, 3,6 m von der nachbarlichen, ördlichen Grenze zurückzuweichen, wodurch für diese Façade ein unpraktischer und unschöner Winkel resultiren würde, und in ästhetischer sowohl als praktischer Beziehung unnöthige Nachtheile erwachsen müßten, während die projektirte Baute in beiden Richtungen eher eine Verschönerung und Verbesserung biete.

E. Gegen den Entscheid des Bezirksrathes hat der Stadtrath Winterthur Refurs ergriffen und mit Eingabe vom 4. April 1893 an den Regierungsrath das Gesuch gestellt, den bezirksrätthlichen Entscheid unter Kostenfolge für Herrn Steiner aufzuheben und die Verfügung des Stadtrathes vom 16./18. Februar 1893 zu bestätigen. Zur Begründung des Refurses führt der Stadtrath im Wesentlichen Folgendes an:

Er habe nie in Abrede gestellt, daß die Liebestraße eine Privatstraße sei. Daß aber das Baugesetz, speziell § 20, auch für Bauten an Privatstraßen Geltung habe, werde vom Bezirksrath an einem Orte seiner Erwägungen ganz negirt, am andern Ort zugegeben mit der Einschränkung, daß zuvor die Baulinie längs der betreffenden Straße definitiv festgestellt sein müsse, und scheine ihm gerade diese Einschränkung der Kern der ganzen Frage zu sein. Diese Einschränkung müsse er aber bestreiten, da § 20 des Baugesetzes von einer solchen nichts enthalte.

Unzweifelhaft werde die Feststellung einer Baulinie an der Liebestraße nothwendig werden, spätestens dann, wenn die Erben Biedermann ein Gebäude an derselben errichten wollen. Uebrigens sei dieselbe durch das Gebäude des Herrn Steiner mit 4,5 m Abstand von der Straße ziemlich genau bezeichnet und werde kaum anders gezogen werden. Möge sie aber so oder anders fixirt werden, so sei und bleibe die nördliche Umfassungsmauer in ihrem Verhältniß zur Liebestraße eine Seitenfront im Sinne von § 20. Dieses Verhältniß könne nur dann aufhören, wenn die Straße von den Eigenthümern ganz aufgehoben oder derart verlegt würde, daß sie das Steiner'sche Grundstück nicht mehr berühre. Hierzu seien dieselben zur Zeit allerdings noch berechtigt, es sei aber nicht wahrscheinlich, daß dies eintrete und könne deshalb nicht einfach über das Vorhandensein der Straße hinweggesehen werden.

Der Stadtrath vertrete somit die Ansicht, daß der zit. § für ein Gebäude an einer Privatstraße, welche offenbar und unbestritten zu dem Zwecke erstellt worden sei, um das anstoßende Land als Bauterrain verwerthen zu können, auch dann gelte, wenn eine Baulinie an derselben noch nicht in allgemein verbindlicher Form fixirt sei.

Wenn das Baugesetz bestimme, daß bei jedem Bau die Baulinie eingehalten werden müsse, so sei es allerdings im Allgemeinen nothwendig, daß die Festsetzung derselben vor oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erfolge. Ausnahmen können aber eintreten mit Bezug auf die eine Front von Gebäuden, welche mit der andern Front auf eine bereits fixirte Baulinie gestellt worden, wenn, wie im vorliegenden Falle, längs der erstern eine Straße erst nachher entstehe. Zur Zeit der ersten Baubewilligung für Steiner sei die Liebestraße noch nicht vorhanden und auch deren Erstellung noch nicht gesichert gewesen und sei die gegentheilige Vermuthung des Bezirksrathes durch nichts begründet. Es habe lediglich von den Erben Biedermann abgehungen, die Straße zu erstellen und sei deshalb damals für die Baupolizeikommission und den Stadtrath kein Grund vorgelegen, den Straßenplan als integrierenden Theil des Steiner'schen Bauprojektes und folglich die nördliche Umfassungsmauer als Seitenfront nach § 20 zu behandeln. Diese Eigenschaft habe sie erst durch und mit der Anlage der Liebestraße erhalten.

Aber selbst, wenn man es als Fehler betrachten wolle, daß jene Bestimmung im Jahre 1889 nicht in Anwendung gebracht worden sei, so folge daraus doch nicht, daß sie nun auch beim zweiten Projekt nicht Platz greifen dürfe.

Zum Schlusse glaubt der Stadtrath, es sei noch keineswegs Thatsache, daß die Erben Biedermann aus privatrechtlichen Gründen hindern könnten, auf die Grenze zu bauen. Der Entscheid hierüber stehe eventuell nicht den Verwaltungsbehörden, sondern den Gerichten zu, und würden die Erben Biedermann wahrscheinlich mit einer solchen Einsprache nur dann durchdringen, wenn § 20 wirklich nicht Platz greife. In letztem Falle werde Herr Steiner auch nicht geöthigt, 3,6 m von der Grenze zu weichen, wie der Bezirksrath meine, sondern nur auf 1,7 resp. 1,5 m u. s. w.

F. Der Refurs des Stadtrathes Winterthur ist unterm 6. April 1893 dem Bezirksrath Winterthur für sich und zu Handen des Herrn Ferdinand Steiner, Weinhändler in Winterthur, zur Vernehmung zugestellt worden und es retourirt der Bezirksrath mit Schreiben vom 12. April die Akten nebst einer Replik des Herrn Advokat Th. Ziegler mit dem Bemerkten, es seien von den Parteien keinerlei neue Thatsachen vorgebracht worden; er halte daher an seinem

Beschlüsse vom 17. März 1893 fest und beantrage Abweisung des stadträthlichen Rekurses und Gutheißung des erstinstanzlichen Entscheides. Im Uebrigen schließe er sich den Auseinandersetzungen des Herrn Advokat Ziegler in seiner Replik vom 11. April 1893 im ganzen Umfange an.

Auch Herr Advokat Ziegler beantragt, Namens Steiner Abweisung des Rekurses und hält an seinem Standpunkte fest, daß die städtische Bauordnung hinsichtlich der Distanzverhältnisse zu den Nachbargrundstücken in erster Linie nur Anwendung finde auf öffentliche Straßen, die mit Bau- und Niveaulinien in dieser Eigenschaft ausgestattet seien, gemäß § 1 des Baugesetzes, und in zweiter Linie auf solche Privatstraßen, welche im Sinne von § 68 des Baugesetzes von Privaten als sogenannte Quartierstraßen angelegt werden und der Genehmigung der Stadtverwaltung bedürfen. Eine solche Privatstraße sei die Liebestraße noch nicht, sondern sie sei immer noch ein Stück Boden geblieben, mit dem die Eigenthümer machen können, was sie wollen. Es seien auch thatsächlich an den Ausmündungen derselben in die Stadthaus- und St. Georgenstraße Verbottafeln aufgestellt.

G. Die Direktion der öffentlichen Arbeiten berichtet:

Es wäre wohl richtiger gewesen, wenn der Stadtrath Winterthur unverweilt dazu geschritten wäre, an der Liebestraße die Bau- und Niveaulinien festzustellen und dieselbe als Quartierstraße zu qualifiziren, statt lange darüber zu streiten, ob dieselbe auch als Privatstraße in gleicher Weise den gesetzlichen Bestimmungen unterliege wie die öffentlichen Straßen und einen langwierigen Rekurs anzustrengen.

Während dem Streit ist mit dem 23. April 1893 die neue Bauordnung für städtische Verhältnisse angenommen worden und nach § 140 derselben sofort in Kraft getreten.

Nach § 9 dieses Gesetzes sind für Bauten an öffentlichen und privaten Straßen nach Maßgabe des Bedürfnisses die Bau- und Niveaulinien zu bezeichnen.

In den §§ 55 und 57 ist ferner festgestellt, daß der Abstand eines Gebäudes von der nachbarlichen Grenze wenigstens 3,5 m zu betragen habe.

Nach diesen klaren gesetzlichen Bestimmungen, welche übrigens mit Absatz 2 § 20 des alten Gesetzes in Einklang stehen, und nach den nunmehrigen Verhältnissen ist die Bauverweigerung zu schützen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrath:

I. Der Rekurs des Stadtrathes Winterthur gegen einen Beschluß des Bezirksrathes betreffend Bauverweigerung wird gutgeheißen.

II. Herr Steiner hat an die Staatskanzlei die zweitinstanzlichen Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei- und den Ausfertigungs- und Stempelgebühren zu bezahlen.

III. Mittheilung an den Stadtrath Winterthur und an Herrn Steiner je unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten, an den Bezirksrath Winterthur und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschluß der übrigen Akten.