

999. Baugesetz. A. Mit Beschluß vom 24. Oktober 1893 genehmigte der Stadtrath Zürich einen Quartierplan über das Gebiet zwischen Steinwiesstraße, Hottingerstraße und Westgrenze der Grundstücke an der Freienstraße, nebst den Bau- und Niveaulinien der beiden Quartierstraßen, von der Steinwiesstraße nach der Hottingerstraße führend.

B. Gegen den Plan erhoben beim Bezirksrath Einsprüche:

1. Joh. Griesel zum „Sonneneck“, welcher die Verschiebung der einen Quartierstraße verlangte, damit ihm weniger Land weggenommen und sein Haus von der Baulinie dieser Straße nicht angeschnitten werde.

2. Wittwe Cosulich-Sitterding, Besitzerin eines spitz zulaufenden Landstreifens längs der Hottingerstraße, beschwerte sich über die vorgenommene Grenzregulirung. Sie verlangte, daß die neue Grenze um $3\frac{1}{2}$ m zu ihren Gunsten verschoben werde und die Gebrüder Bruppacher sich verpflichten, auf dem Eckplatz ein Gebäude mit einer Brandmauer auf die Grenze zu stellen, damit das Land der Refur-
rentin auch als Bauplatz verwendet werden könne.

3. Advokat Noß, Namens Gebrüder Bruppacher. Dieser Refurs enthielt folgende Punkte:

a) Verwahrung gegen die verlangte Zurücksetzung des Hauses Griesel, weil dasselbe ein-Riegelgebäude sei und auch nach der Zurücksetzung auf die Straßenlinie immer noch 5 m in der Baulinie stehe.

b) Fuß- und Fahrwegrecht für Herrn Griesel sollen nur in der Tiefe seiner Liegenschaft, nicht auf der ganzen Straße gelten.

c) Die Pflasterung der Uebergänge an der Steinwies- und Hottingerstraße (auf Trottoirbreite) soll Sache der Stadt sein.

d) Die Grenze gegen Wittwe Cosulich soll nach eingegebenem Plan abgeändert werden.

e) Widerspruch gegen die Servitut, nur 3 1/2 m nahe an Frau Wittwe Cosulich's Eigenthum bauen zu dürfen.

f) Für die Niveaulinie der obern Straße soll eine andere Höhe angenommen werden und dieselbe nicht mit der Straßenaxe zusammenfallen.

C. In seiner Rekursbeantwortung (5. Dezember 1893) erklärte der Stadtrath, an dem Plan festhalten zu müssen. Eventuell machte er einen Vermittlungsvorschlag, gemäß neu ausgearbeitetem Situationsplan, nach welchem dem Begehren des Griesel entsprochen wird und damit auch Punkt a) des Bruppacher'schen Rekurses dahin fällt. Zu den übrigen Punkten bemerkt der Stadtrath:

ad b. Dem Herrn Griesel nur Wegrecht in der Tiefe seiner Liegenschaft einzuräumen und nicht auf der ganzen Straße, habe keinen Sinn, da an das Absperrn der Straße kaum zu denken sei, zumal auch der Stadt jederzeit das Recht zustehen müsse, dieselbe zum Zweck der Ausübung der verschiedenen polizeilichen Einrichtungen zu benutzen.

ad c. Gegenwärtig bestehe längs der Hottingerstraße ein Trottoir, das durch die Straßen der Gebrüder Bruppacher unterbrochen werde und im Interesse des Fußgängerverkehrs durch gepflasterte Uebergänge ersetzt werden müsse.

ad d. Die von Gebrüder Bruppacher verlangte Grenze würde den Garten der Wittwe Cosulich derart verstümmeln, daß von einem Garten so zu sagen nicht mehr zu reden wäre. Es könne vom Nachbar nur so viel verlangt werden, als zu einer ordentlichen Ueberbauung durchaus nöthig sei, mehr aber nicht.

ad e. Nach den beidseitigen Erklärungen liege die Sache so, daß die Betheiligten innert den Schranken der §§ 56 u. ff. des Baugesetzes freies Baurecht haben.

ad f. Hier sei § 13 des Baugesetzes maßgebend, wonach die Niveaulinie nach der Höhe der Längsaxe der Straße bestimmt sei, was nicht ausschließe, daß einzelne Gebäude auf ein höheres Niveau gestellt werden.

D. Unterm 8. Februar 1894 wies der Bezirksrath die drei Rekurse ab, von der Ansicht ausgehend, in dem vom Stadtrath aufgestellten Quartierplan seien die Interessen der sämtlichen Betheiligten möglichst berücksichtigt und für die verlangten Aenderungen keine triftigen Gründe vorhanden. Dem Vermittlungsvorschlag des Stadtrathes stimmte auch der Bezirksrath bei, glaubt aber, es sei Sache der Betheiligten, Gebrüder Bruppacher und Griesel, sich darüber zu verständigen.

E. Gegen den Beschluß des Bezirksrathes rekurirten sämtliche drei Betheiligten an den Regierungsrath.

1. Unterm 5. März 1894 Advokat Wolf, Namens Griesel, erklärt sich mit dem Vermittlungsvorschlag des Stadtrathes einverstanden, falls dieser definitiv als Quartierplan gelte und die Frage, welchen Beitrag Griesel an die Erstellung der Quartierstraße zu leisten habe, dem Expropriationsverfahren überlassen werde.

2. Unterm 3. März 1894 Dr. Giesler, Namens Wwe. Cosulich, welcher die frühere Forderung aufrecht hält.

3. Unterm 3. März 1894 Advokat Noß, Namens Gebrüder Bruppacher, welcher ebenfalls auf seinem Begehren beharrt.

Die beiden Letztern ersuchen um Anordnung einer Lokalverhandlung.

F. In seiner Rekursbeantwortung vom 7. April 1894 bezeichnet der Stadtrath die Ausführungen des Advokaten Wolf als zutreffend und erklärt sich damit einverstanden, daß der Regierungsrath die eine oder andere Planvorlage als Quartierplan erkläre. Bezüglich der beiden andern Rekurse wird nichts Neues mehr vorgebracht.

Die Direktion der öffentlichen Arbeiten berichtet:

Der vorliegende Quartierplan hat einzig den Zweck, den ausgedehnten Grundbesitz der Gebrüder Bruppacher als Baulterrain zu-

verwerthen. In Anbetracht dessen berührt es eigenthümlich, daß dieselben, resp. deren Vertreter, Advokat Rog, noch so weit gehende Ansprüche an das Eigenthum der zwei andern Betheiligten machen wollen. Ganz zu verwerfen ist das Begehren, daß die Stadt die Pflasterungen zu erstellen habe, welche in Folge der Straßenbauten der Herren Gebr. Bruppacher nothwendig werden. Unverständlich erscheint das Verlangen nach einer Niveaulinie, die nicht mit dem Straßenniveau zusammenfällt, da, wie der Stadtrath bemerkt hat, ein höheres Niveau für die Gebäude nicht ausgeschlossen ist und die zulässige Gebäudehöhe nach der Natur des Quartiers doch nicht überschritten wird.

Was endlich die Frage des Wegrechtes auf der Quartierstraße längs dem Griesel'schen Eigenthum betrifft, so richtet sich deren Beantwortung nach § 22 der Verordnung betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen. Wenn nämlich die Gebr. Bruppacher die Straße ganz auf ihre Kosten erstellen, so kann Griesel das Mitbenutzungsrecht erst nach Entrichtung seines Antheiles an den Baukosten verlangen. Dieser Kostenantheil ist mangels einer gütlichen Verständigung selbstverständlich im Expropriationsverfahren festzusetzen.

Der vom Stadtrath vorgelegte abgeänderte Quartierplan hat gegenüber dem ursprünglichen den Nachtheil, daß die Bauliniendistanz der Quartierstraßen von 17,5 auf 16,5 m und die Bautiefe zwischen den Straßen von 39,5 auf 38,5 m reduziert ist; doch verschwindet dieser Nachtheil gegenüber dem Vortheil, daß vom Griesel'schen Grundstück weniger Land abgeschnitten wird und an den Gebäuden nichts geändert werden muß. Es dürfte deßhalb der abgeänderte Quartierplan genehmigt werden. Daß derselbe nicht ausgeschrieben worden ist, thut nichts zur Sache, da keinerlei anderweitige Interessen berührt werden.

Für den Entscheid über die Grenzregulirung zwischen Gebrüder Bruppacher und Wittwe Cosulich, welche mit dem Quartierplan nicht unmittelbar zusammenhängt, ist eine Verhandlung auf dem Lokale durchaus nothwendig und es wäre wohl am richtigsten, für diese, sowie künftige solche Streitigkeiten eine Kommission zu bestellen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrath:

I. Dem vom Stadtrath Zürich unterm 5. Dezember 1893 vorgelegten modifizirten Quartierplan über das Terrain zwischen Steinwiesstraße, Hottingerstraße und Westgrenze der Grundstücke an der Freienstraße nebst Bau- und Niveaulinien der zwei Quartierstraßen wird abgesehen von der Grenzregulirung zwischen Gebr. Bruppacher und Wittwe Cosulich die Genehmigung ertheilt.

II. Für die Erledigung der Grenzstreitigkeit zwischen Gebrüder Bruppacher und Wwe. Cosulich an der Hottingerstraße wird eine Kommission ernannt, über deren Bestellung Antrag einzubringen die Direktion sich vorbehält. Diese Kommission hat auch künftige, das Baugesetz betreffende Streitigkeiten zu untersuchen.

III. Im Uebrigen wird der Rekurs der Gebrüder Bruppacher als unbegründet abgewiesen und derjenige des J. Griesel als gegenstandslos abgeschrieben.

IV. Der Stadtrath wird eingeladen, den genehmigten Plan im Doppel einzusenden.

V. Mittheilung an Advokat Rog unter Bezug von 10 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei- und 20 Fr. Expertengebühren, sowie der Ausfertigungs- und Stempelgebühren, an Advokat Wolf und Dr. jur. Giesker zu Händen ihrer Klienten, an den Stadtrath Zürich, an den Bezirksrath und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten.