

1483. Baugesetz. A. Nachdem zur Kenntniss gelangt war, daß Herr Sebastian Mattes, Gypser, in Zürich III, ungeachtet der Verweigerung baupolizeilicher Bewilligung, statt der ursprünglich projektirten 3 Wohnhäuser an der Müllerstraße, zwei Doppelwohnhäuser errichtet habe, und daß die hintere Façade des einen, bereits unter Dach gebrachten, das gesetzliche Maß der Höhe überschreite, hat der Vorstand des Bauwesens I am 11. Januar 1896 verfügt:

1. Dem S. Mattes wird aufgegeben, sofort die weitere Ausführung der beiden Doppelwohnhäuser an der Hohlstraße-Müllerstraße einzustellen, und die Hinterfaçade des bereits aufgeführten Gebäudes, gemäß den am 8. Mai 1895 genehmigten Plänen zu reduzieren, unter Androhung der Ueberweisung an die Gerichte, wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung, und der exekutionsweisen Reduzirung der Hinterfaçade auf Kosten des Bauherrn im Nichtbeachtungsfalle.

2. Mit dem aufgegebenen Umbau ist spätestens in 14 Tagen von der Mitteilung dieser Verfügung an, zu beginnen und die Arbeit ohne Unterbruch zu vollenden.

B. Gegen diese Verfügung erhob Sebastian Mattes beim Stadtrat Einsprache und wurde dieselbe mit Stadtratsbeschluß vom 7. November 1896 abgewiesen, gestützt auf folgende Erwägungen:

Der Einsprecher stelle nicht in Abrede, daß 13 m hoch gebaut worden sei und daß er nach Vorschrift der baupolizeilichen Bewilligung bloß 12 m hoch hätte bauen dürfen. Es werde vorgebracht, der Bauplatz sei von Wächter & Stüßi, welche die Baubewilligung ausgewirkt haben, an Josef Blickle, dann von diesem an Sebastian Mattes verkauft worden, den Bau habe aber Blickle geleitet und der Einsprecher habe nicht gewußt, daß bloß eine Höhe von 12 m bewilligt worden sei. Diese Darstellung sei aber theils unrichtig, theils unerheblich. Der Einsprecher habe den Bauplatz samt der Baubewilligung erworben zu einer Zeit, als der Bau noch nicht begonnen, und sei es zu bezweifeln, daß der Einsprecher von dem Verbot, hinten höher zu bauen als 12 m, keine Kenntniss gehabt habe. Sei dem, wie ihm wolle, so sei der Einsprecher für die Handlungen seines Beauftragten verantwortlich, auf ihm laste der Behörde gegenüber die Pflicht, dafür zu sorgen, daß der Bau dem Gesetz angepaßt werde.

C. Mit Eingabe vom 26. Februar 1896 rekurrierte Herr Advokat Gloor namens Sebastian Mattes gegen den Beschluß des Stadtrates an den Bezirksrat und ersuchte, denselben aufzuheben, indem er anführt:

1. Rekurrent erwähnt vorerst die Verkaufsvorgänge und betont, daß Mattes von dem Inhalt der Baubewilligung keine Ahnung gehabt und geglaubt habe, alles das dem Blickle anvertrauen zu dürfen, und deshalb die Sache auch ihm überlassen habe. Im Winter 1895 habe Rekurrent dem Blickle seinen Anteil abgekauft und die Bauten weiter geführt; allein damals sei das hier in Frage stehende Doppelwohnhaus bereits aufgeführt gewesen, und hievon abgesehen, habe Rekurrent keine Veranlassung gehabt zu der Annahme, daß Blickle sich nicht an die Baubewilligung gehalten habe.

2. Die Frage, ob Rekurrent nun der Behörde gegenüber für die Handlungen Blickle's einzustehen habe, dürste unerörtert bleiben;

aber jedenfalls erfordere die gegenwärtige Situation unter keinen Umständen eine so rigorose Maßnahme, wie sie dem Rekurrenten angedroht sei.

Einmal sei einzuwenden, daß der in Betracht fallende Nachbar, Baumeister Gohl's Erbe, die Reduktion der Höhe nicht begehre, worüber er, nach erfolgtem Erbschaftsantritt, einen schriftlichen Akt beibringen könne.

Nötigenfalls werde Rekurrent von Gohl's Liegenschaft einen Meter breit der Grenze nach erwerben, um mit dem Doppelwohnhaus 4 1/2 m von der Grenze abzustehen.

Sollte das Oekonomiegebäude der Erbschaft Gohl im Wege sein, so müsse bemerkt werden, daß dasselbe infolge seiner geringen Höhe (zirka 7 m) nicht geeignet sei, den Zutritt von Luft und Licht zu verhindern, auch sei nicht annehmbar, daß dasselbe noch lange stehen bleibe, ein Neubau aber käme in die gleiche Flucht wie die Nachbarbauten zu stehen, würde aber mehrere Meter weiter rückwärts aufgeführt.

3. Es würde sich aber entschieden nicht rechtfertigen, diesen enormen Schaden, Abbruch des Dachstuhles, Herabsetzung der Hinterfacade, Reduktion der Dachzimmerdimensionen, eventuell sogar infolge Platzmangel, Weglassung der Zinne, dem Rekurrenten zuzufügen (dieser Schaden wird mit 8000—10,000 Fr. angegeben), denn es handle sich von Seite des Rekurrenten nicht um Renitenz, oder absichtliche Mißachtung der aufgestellten Vorschriften. Er sei selbst nur das Opfer des dem Blickle geschenkten Vertrauens geworden. Blickle sei gestorben, ohne Aktiven zu hinterlassen, und sei somit ein Regressanspruch illusorisch. Der Beschluß des Stadtrates aber würde geradezu den Ruin des Rekurrenten bedeuten.

Die Baute sei vom Bauamt aus schon früher einmal besichtigt worden und es habe Rekurrent wegen zu frühen Verputzens eine Buße erhalten. Dazumal sei punkto Höhe nichts reklamirt worden, was nicht richtig sei, da man zu dieser Zeit die Abänderungen noch mit bedeutend weniger Kosten ausführen hätte können. Es treffe somit insofern den Stadtrat auch eine Schuld.

D. Vom Stadtrat Zürich wird in Beantwortung dieses Rekurses unterm 18./26. März 1896 Abweisung beantragt, er bezieht sich zur Begründung auf die Ausführungen in seinem angefochtenen Beschlusse, fügt aber noch bei, daß die Handhabung der §§ 55 u. f. f. des Baugesetzes nach feststehender Praxis von Amtswegen zu erfolgen habe, ohne daß es darauf ankomme, ob ein Nachbar mit einer höhern Baute, als das Gesetz erlauben würde, einverstanden sei.

E. Der Bezirksrat in Unbetracht: daß Rekurrent eine Baute erstellt habe, welche das gesetzliche Maß der Höhe überschreite und somit die baupolizeiliche Bewilligung nicht respektirte, ja sogar den Versuch machte, den gesetzlichen Vorschriften und den Behörden eine Nase zu drehen, in der Hoffnung, daß man nach vollendeter Tatsache ein Auge zudrücke,

beschließt am 21. Mai 1896:

1. Der Rekurs des Herrn S. Mattes, Kreis III, gegen den Beschluß des Stadtrates Zürich vom 7. Februar 1896, wird als unbegründet abgewiesen.

2. Rekurrent trägt die Kosten, bestehend in 4 Fr. Staats- und Kanzlei- nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren.

3. Mitteilung zc.

F. Daraufhin rekurrierte Advokat Gloor namens Sebastian Mattes unterm 22. Juni 1896 an den Regierungsrat gegen den Beschluß des Bezirksrates und stellt das Gesuch: Der Regierungsrat möchte denselben, sowie auch den Beschluß des Stadtrates vom 7. Februar 1896 aufheben.

Zur Begründung wird im wesentlichen auf die Eingabe an den Bezirksrat vom 26. Februar 1896 verwiesen, überdies noch folgendes vorgebracht:

Die Behauptung des Stadtrates, daß die Anwendung von § 55 des B. G. von Amtswegen zu erfolgen habe, und daß es nicht darauf ankomme, ob ein Nachbar mit einer höhern Baute einverstanden sei, könne jedenfalls nicht richtig sein, und eine solche Praxis, falls sie wirklich bestehen sollte, wäre jedenfalls nicht haltbar. Verstöße gegen § 55 können von Amtswegen gerügt werden, aber gegen den Willen des Nachbarn § 55 zur Anwendung zu bringen, dafür gebe es weder einen Anhalt im Gesetze noch sei ein Bedürfnis vorhanden. Dagegen seien natürlich die §§ 58 und 65 von Amtswegen anzuwenden. Diesen letztern Vorschriften widerspreche der Neubau aber

nicht (folgt die Geschichte vom Dekonomiegebäude mit Zahlenangaben über die Distanz und weiteren Erörterungen über Luft- und Lichtzirkulation).

G. Eine Vernehmlassung des Stadtrates und Bezirksrates Zürich vom 22./31. Juli 1896 enthält im wesentlichen keine neuen Argumente und es wird Abweisung des Rekurses beantragt.

H. Die Direktion der öffentlichen Arbeiten berichtet:

Tatsache ist, daß Rekurrent die Baute 13 m hoch erstellte, während in der baupolizeilichen Bewilligung blos 12 m Höhe angegeben waren. Es ist nicht zu untersuchen, ob Rekurrent sich eine absichtliche Mißachtung der gesetzlichen Vorschriften habe zu schulden kommen lassen, es genügt die vorhandene Tatsache, daß der genauen Vorschrift des Gesetzes und der Baubewilligung entgegen gebaut worden ist.

§ 149 des Baugesetzes kann nicht dazu angerufen werden, ungesetzliche Zustände gutzuheißen. Es kommt auch durchaus nicht darauf an, ob der Nachbar sein Einverständnis zur Höhe des gebauten Hauses mündlich oder schriftlich abgegeben habe; auch nicht darauf, daß die Organe des Bauamtes bei ihrer ersten Besichtigung der Baute von einer gesetzwidrigen Höhe nichts verlauten ließen.

Im Uebrigen ist den Ausführungen von Stadtrat und Bezirksrat zuzustimmen und der Rekurs abzuweisen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs von Herrn Advokat Gloor namens Sebastian Mattes, Kreis III, gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich vom 21. Mai 1896, betreffend Neubaute, wird als unbegründet abgewiesen.

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

III. Mitteilung an den Rekurrenten unter Zustellung der Akten, an den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschuß der übrigen Akten.