

**1444. Quartierplan.** In Sachen Advokat Dr. Rys, namens Photograph Ganz und H. Weber = Schächli in Zürich, betreffend Quartierplan

hat sich ergeben:

A. Im kantonalen Amtsblatt No. 22 vom 16. März 1897 publizierte der Stadtrat Zürich den Quartierplan für das Gebiet zwischen der Forchstraße, der Freienstraße, der Hofackerstraße und der projektirten Sempacherstraße, die festgesetzten Bau- und Niveaulinien der Quartierstraßen, wie der Kapfgasse, zwischen Sempacher- und Forchstraße, der Forchstraße zwischen der Quartierstraße und der Kapfgasse, sowie die Grenzvereinigungen, unter Aufsetzung der üblichen Einsprachefrist.

B. In Eingabe vom 30. März 1897 rekurriert Dr. jur. Rys, Advokat, Hirschengraben No. 20, Zürich I, namens:

a) Herrn R. Ganz, Photograph, Bahnhofstraße 40, Zürich I,

b) Herrn H. Weber-Schächli, Dufourstraße, Zürich V

gegen obigen Quartierplan und die bezüglichen Grenzvereinigungen, mit dem Gesuche, die neue Quartierstraße zwischen Sempacher- und Freienstraße so anzuordnen, daß der Zwischenraum zwischen der Freienstraße und der projektirten Quartierstraße größer werde.

Zur Begründung führt er an:

Nach einem früheren Projekte wäre die neue Straße so angelegt worden, daß Ganz und Weber sich auch damit hätten einverstanden erklären können; das nunmehr vorliegende schädige sie dagegen so, daß sie dagegen protestiren müssen. Von ihren Grundstücken würde so viel abgeschnitten und zur Erbauung der Straße verwendet, daß ihnen fast nichts mehr bleiben würde. Dazu kämen dann erst noch die Baulinien, so daß an eine Ueberbauung des ihnen verbleibenden Landes nicht mehr zu denken wäre und sie einfach genötigt würden, den bleibenden Rest ihres Landes einem andern Ausstößer um jeden Preis zu verkaufen. Die projektirte Richtung der neuen Straße sei aber auch objektiv nicht richtig. Sie gehe nicht parallel zur Freienstraße, was doch naturgemäß sein sollte und habe zur Folge, daß das Bauland zwischen der Freienstraße und der neu projektirten Quartierstraße zu wenig tief werde. Die Distanz zwischen beiden Baulinien betrage nur 30—40 m, so daß nicht Raum genug für eine Häuserreihe an den beiden Straßen und einen ordentlich dazwischen liegenden Hof bliebe. Diese Nachteile können leicht und ohne Schaden für Andere vermieden werden, wenn die neue Straße, namentlich die Einmündung in die Forchstraße, etwas weiter hinausgeschoben werde. Dann werde das Grundeigentum der Herren Ganz und Weber nicht so tief angeschnitten, die Straße werde der Freienstraße parallel und der Raum zwischen den beiden Straßen größer, so daß zwei Reihen Häuser (je eine an jeder Straße) erstellt werden können. Damit werde überdies noch erreicht, daß die

Einmündung in die Forchstraße da erfolge, wo diese noch eine Richtung habe, die viel leichter in die neue Straße übergehe.

C. Der Stadtrat Zürich beantwortet den Rekurs unterm 6. Mai/4. Juni 1897 folgendermaßen:

Ganz und Weber besitzen an der Forchstraße alte Gebäulichkeiten; östlich derselben soll nun, und zwar parallel zur Sempacherstraße, eine Quartierstraße angelegt werden, um das Land zwischen der Freienstraße und der Sempacherstraße der Bautätigkeit zu öffnen.

Die allgemeine Richtung der Straße sei schon in den Bebauungsplänen von Hirslanden vorgesehen gewesen und es handle sich heute nur noch darum, sie genauer zu bestimmen. Es sei nahe gelegen, die Straße von der Hofackerstraße aus so zu ziehen, daß keines der vorhandenen Gebäude von Fröbel, Fränkel und Ulrich hätte beseitigt werden müssen. Von der Quersstraße an würde sie dagegen parallel zur Sempacherstraße gezogen, während die Herren Ganz und Weber die Parallele zur Freienstraße vorschlugen. Für seine (des Stadtrates) Linie spreche der Umstand, daß sie sich in passender Weise den benachbarten Quartierstraßen östlich der Forchstraße anschmiege und sich für den Verkehr nach dem Innern der Stadt, der weitaus größer sein werde, als derjenige nach außen, besser eigne. Nach seiner Vorlage kommen die Vor- und Nachteile den verschiedenen Grundeigentümern in billigem Verhältnis zu; denn, wie aus dem Plan ersichtlich sei, müsse H. R. Meyer auf der entsprechenden Länge auf der Ostseite der Mittelstraße  $252 + 8 = 260 \text{ m}^2$  abtreten, während Ganz  $50 + 70 + 7 = 127 \text{ m}^2$  und Weber  $31 + 17 = 48 \text{ m}^2$  abzutreten hätten. Das Wertverhältnis sei für die Herren Ganz und Weber noch günstiger. Das Verlangen der Rekurrenten stehe daher im Widerspruch mit § 21 des Baugesetzes und es könne ihm übrigens um so weniger Folge gegeben werden, als die Rekurrenten in den Verhandlungen und auch der in § 14 der Quartierplanverordnung geforderten und unterm 19. Januar 1897 erfolgten Mitteilung des Projektes sich zu keinerlei Eingaben bemüht hätten.

D. Heinrich Rudolf Meyer-Wethli, welchem von der Bauverwaltung der Stadt Zürich vom Rekurse des Herrn Dr. Ryf Kenntnis gegeben wurde, teilt in Zuschrift vom 10. April 1897 mit, daß er mit der Verschiebung der neuen Quartierstraße zwischen der Freienstraße und der projektierten Sempacherstraße und Abänderung der bezüglichen Grenzvereinigungen im Sinne des Rekurses nicht einverstanden sei, da eine Vergrößerung des Zwischenraumes zwischen der Freienstraße und der projektierten Quartierstraße einzig und allein auf Kosten seiner Liegenschaft möglich wäre. Ganz und Weber würden zu seinem großen Schaden Vorteile erwerben, die sie vorher nie hätten beanspruchen können. Er verliere durch die projektierte neue Quartierstraße einen schönen Bauplatz an der Einmündung in die Forchstraße und büße schon mehr als genug ein durch die Sempacherstraße. Nach dem gegenwärtigen Projekt sei er genötigt, den Zugang zu der obern Haustüre für den zweiten Stock seines Wohnhauses No. 201 der Forchstraße zu verlegen und den Weg dazu über einen Schmutzwassertrog zu suchen; bei noch weiterer Verschiebung im Sinne des Antrages der Rekurrenten würde ihm der Zugang ganz verunmöglicht und noch der einzig bleibende an der Forchstraße gefährdet etc.

E. Der Bezirksrat nahm am 8. Juli 1897 einen Augenschein vor in Anwesenheit der Parteien und des Chefs des städtischen Quartierplanbureaus und zog in Betracht:

Durch die projektierte Quartierstraße werden die Liegenschaften der Herren Ganz und Weber so stark angeschnitten, daß dadurch eine spätere Ueberbauung der verbleibenden Reste unmöglich würde. Dem könne dadurch vorgebeugt werden, daß man die neue Quartierstraße annähernd parallel zur schon bestehenden Freienstraße durchführe. Hiedurch werde die schon durch das Projekt des Stadtrates angeschnittene Liegenschaft des Herrn Meyer-Wethli noch etwas mehr in Anspruch genommen, was aber eine spätere Ueberbauung doch nicht verunmögliche. Im Fernern dürste die Zusammenlegung der Grundstücke Ganz und Weber angezeigt sein, sowie die Verbreiterung der gebrochenen Ecke auf 9—10 cm. Es könnte dies einen Anfang der hier so notwendigen Verbreiterung der mittleren Forchstraße bilden. Die Verbreiterung der gebrochenen Ecke empfehle sich auch aus ästhetischen Gründen.

Demgemäß entschied der Bezirksrat, der Rekurs sei begründet. Die neue Quartierstraße zwischen der Freien- und der Sempacher-

straße von der Hofacker- nach der Forchstraße sei in gerader Richtung derjenigen des innern Teiles dieser Straße entsprechend zu erstellen und der gebrochenen Ecke zwischen der neuen Quartierstraße und der Forchstraße eine Breite von mindestens 9—10 m zu geben.

F. Mit Eingabe vom 23. August 1897 rekurriert Meyer-Wethli beim Stadtrate zu Händen des Regierungsrates gegen diesen Beschluß des Bezirksrates und beantragt, unter Aufhebung des bezirksrätlichen Beschlusses die Vorlage des Stadtrates gutzuheißen.

Zur Begründung bringt er vor: Ganz und Weber hätten eben zu wenig Land zum Bauen und die Lage desselben sei überdies ungünstig für sie. Nur auf Kosten von Land des Rekurrenten werde denselben das Bebauen ihrer Liegenschaften überhaupt ermöglicht. Durch die von denselben gewünschte Baulinie werde sein Haus No. 201, Forchstraße, derart berührt, indem beide Zugänge abgeschnitten werden, daß er nur noch vermitteltst hoher Treppen in dasselbe gelangen könnte und das nenne der Bezirksrat eine etwas vermehrte Inanspruchnahme seiner Liegenschaft. Zu dem Verluste eines schönen Bauplatzes an der Forchstraße, an Stelle der jetzt bestehenden Scheune, welchen der Bezirksrat ganz ignorire, hätte er beim Ausbau der Quartierstraße nach dem Sinne von Ganz und Weber an seinem Haus bedeutende Umbauten vorzunehmen, und wo nicht, dasselbe einfach zu schleifen und neu zu bauen, während sie nur etwas Gartenland und Teile von Schuppen abzutreten hätten.

G. Dem Rekurse des Herrn Meyer-Wethli tritt unterm 1. September 1897 der Stadtrat Zürich bei und fügt hinzu:

Die Annahme des Bezirksrates, die Liegenschaften von Ganz und Weber würden durch das städtische Projekt so stark angeschnitten, daß eine Ueberbauung nicht mehr möglich wäre, sei, wie der Plan zeige, eine irrtümliche. Längs der Forchstraße lasse sich, wenn das Gebäude mit Brandmauer auf die Grenze gestellt werde, eine Baufront von mindestens 11 m ausnutzen. Im Uebrigen sei zu bemerken, daß eine zweckmäßige Ueberbauung der westlich von der Quartierstraße liegenden Grundstücke ohne Schleifen der bestehenden Gebäude und durchgehende Grenzberreinigung gar nicht möglich sei, wenn nicht die Besitzer vorziehen, ihre kleinen Grundstücke in eine Hand zu geben. Die städtische Vorlage sei ganz im Sinne des § 21 des Baugesetzes ausgearbeitet.

H. Der Rekurs wurde dem Bezirksrat zur Vernehmlassung zugestellt, der ihn seinerseits Dr. Nhf namens Ganz und Weber zur Beantwortung übermittelte.

Dr. Nhf beantragt unterm 18. September 1897, den Rekurs des Stadtrates abzuweisen, unter Gutheißung des bezirksrätlichen Entscheides vom 29. Juli 1897.

Im Uebrigen wiederholt er, daß es bei einer Ausführung des städtischen Projektes seinen Klienten nicht mehr möglich sei, den Rest ihrer Grundstücke zu überbauen und daß sie auch nicht zu verkaufen seien, indem jeder Käufer natürlich wisse, daß die Eigentümer mit ihrem Eigentume nichts mehr anfangen könnten und daher um jeden Preis verkaufen müßten.

Daß Meyer-Wethli mehr Land abtreten müsse, sei bei seinem großen Grundbesitz nur billig.

Endlich sei gar nicht einzusehen, warum der Stadtrat der Quartierstraße eine Biegung gebe und sie nicht in gerader Richtung vorwärts führe bis zur Forchstraße; dieses sei die einzig richtige Lösung im Sinne des § 21 des Baugesetzes.

Es kommt in Betracht:

1. Dr. Nhf erhebt gegen den Rekurs des Stadtrates die formelle Einrede der Verspätung. Nach § 33 der Verordnung betreffend Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen vom 24. Februar 1894 läuft für den Stadtrat die 14-tägige Rekursfrist vom Tage der Mitteilung des erstinstanzlichen Entscheides an die Quartierplaninteressenten an. Diese Mitteilung liegt bei den Akten und ist vom 18. August datirt, der Rekurs des Stadtrates trägt das Datum vom 1. September und wurde laut Geschäftsverzeichnis der Staatskanzlei bereits unterm 2. September der Direktion der öffentlichen Arbeiten zum Antrag überwiesen. Die Einrede der Verspätung trifft demnach nicht zu. Uebrigens wäre, auch wenn der Rekurs des Stadtrates als verspätet angesehen werden wollte, selbstverständlich immer noch auf den Rekurs des Meyer-Wethli einzutreten.

2. In materieller Beziehung liegen die Verhältnisse sehr einfach. Nach der stadträtlichen Vorlage wird allerdings Ganz und Weber eine Ueberbauung ihrer Grundstücke außerordentlich erschwert,

bezw. verunmöglicht. Es ist zwar zu bemerken, daß diese Parzellen klein sind, und daß sonderbarer Weise in diesem Teil des Quartierplanes im Verfahren keine Grenzbereinigungen durchgeführt worden sind. Der Bezirksrat wollte Ganz und Weber entgegen kommen und entschied, es sei die projektirte neue Quartierstraße in gerader Verlängerung des Stückes zwischen der Hofacker- und der ebenfalls erst projektirten Querstraße zwischen Sempacher- und der Freienstraße zu erstellen. Das hätte zur Folge gehabt, daß das Haus des Meyer-Wethli an der Forchstraße ganz oder wenigstens zum Teil hätte abgerissen werden müssen. Da das betreffende Haus zwar ein älteres Gebäude, aber immerhin noch gut erhalten ist, wäre die Durchführung der Straße nach dem Entscheid des Bezirksrates schon wegen § 11 der Quartierplanverordnung, welcher Paragraph vorschreibt, es seien alle unnötigen Kosten zu vermeiden, nicht wol möglich gewesen.

Dagegen ist eine Lösung in der Weise denkbar, daß die projektirte Querstraße soweit bergwärts verschoben bezw. abgedreht wird, daß der Trottoirrand die Ecke des Hauses Meyer-Wethli berührt. Als Drehpunkt wäre der Schnittpunkt der Ase der Querstraße zwischen Sempacher- und Freienstraße mit der Ase der streitigen Längsstraße anzunehmen. Damit würde erreicht, daß Ganz und Weber etwa 3—5 m mehr Bautiefe erhielten, während anderseits das Meyer-Wethli'sche Haus unverändert fortbestehen könnte. Es müßte höchstens der Zugang zum Eingang in den ersten Stock geändert werden.

Es würde sich so die projektirte Längsstraße immer noch passend an die umgebenden Quartiere anschließen und die Einmündung in die Forchstraße gegenüber dem stadträtlichen Projekt nur verbessert.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs des Stadtrates bezw. des Herrn Meyer-Wethli wird teilweise begründet erklärt.

II. Die projektirte Längsstraße ist derart bergwärts um den Schnittpunkt ihrer Ase mit der Ase der projektirten Querstraße abzdrehen, daß der äußere Trottoirrand die Ecke des Hauses des Herrn Meyer-Wethli berührt.

III. Die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, nebst 20 Fr. Experten-gebühren, zu Handen der Direktion der öffentlichen Arbeiten werden dem Stadtrat auferlegt, in der Meinung, daß er sie als allgemeine Kosten des Verfahrens behandle.

IV. Mitteilung an Herrn Meyer-Wethli bezw. dessen Erben, an Herrn Advokat Dr. Rhyf zu Handen seiner Klienten, an den Stadtrat Zürich, an den Bezirksrat und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschuß der Akten.