

**497. Baulinien.** In Sachen des Ferdinand Steinhauser, Seidenfärberei, Lessingstraße, Zürich II, vertreten durch Rechtsanwalt Goll, betreffend Baulinien an der Lessingstraße,

hat sich ergeben:

A. Steinhauser ist Besitzer einer Liegenschaft an der Sihl zwischen Uto- und Brunaustraße. Längs des Sihlufers zieht sich die Lessingstraße hin, d. h. ein Weg ohne Trottoir und von höchstens 5 m Breite. An die Lessingstraße schließt sich ein ebener Streifen Land von durchschnittlich nicht 20 m Breite, auf welchen die zusammengebauten Fabrikgebäude des Rekursklägers in einer Länge von zirka 150 m erstellt sind. Hinter diesem Streifen erhebt sich eine abschüssige Halde, ehemaliges Sihlufer oder ein Moränenwall, bis zu einer Höhe von jedenfalls zirka 20 m. Die Fabrikgebäude stehen unmittelbar an dieser Bergwand und sind gegen dieselbe durch starke Stützmauern geschützt. Die Lessingstraße hat von der Brunau- bis zur Utostraße eine Länge von beinahe 700 m. Infolge jüngst erfolgter Erweiterungen seiner Liegenschaft ist Steinhauser fast auf die Hälfte dieser Strecke Anstößer.

B. Der Große Stadtrat setzte an der Lessingstraße am 19. März 1898 die Baulinien in der Weise fest, daß die östliche Baulinie 2 m von der Straßengrenze in's Land des Rekurrenten und der übrigen Anstößer hineingelegt und in einem Abstand von 14 m von derselben eine ideelle Baulinie gemäß § 10 des Baugesetzes im Sihlbett angenommen wurde. Damit war laut § 62 leg. cit. für den Streifen

Land zwischen der Lessingstraße und der Bergwand eine Bauhöhe von 13 m fixirt.

Steinhauser ersucht den Stadtrat mit Eingabe vom 14. April 1898, den Baulinienabstand der Lessingstraße von 14 auf 16 m zu erhöhen. Da die Terrainverhältnisse ganz abnormale seien, sei er behufs Vergrößerung seines Etablissements auf eine gesteigerte Bauhöhe, deren er übrigens auch aus technischen Zwecken bedürfe, angewiesen. Der Stadtrat trat jedoch auf das Gesuch nicht ein. Die angenommene Bauliniendistanz sei in Rücksicht auf die Gegend und deren Charakter nach reiflicher Prüfung gewählt worden. Steinhauser habe bei der Niederlassung des Geschäftes wissen müssen, daß dessen Ausdehnung am jetzigen Orte nur eine beschränkte sein könne. Zugleich wurde der Rekurrent darauf aufmerksam gemacht, daß sein projektirtes Kellergeschoß so tief liege, daß es nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen werden könne.

Eine ihm unterm 22. Juni 1898 zugegangene Beschwerde gegen den Stadtratsbeschluß wies der Bezirksrat am 16. September ab. 14 m Bauliniendistanz sei dem Terrain und der Gegend angemessen, immerhin dürste es angezeigt sein, dem Rekurrenten die projektirte Baute, die zirka 1 m über die gesetzliche Bauhöhe hinausrage, zu bewilligen; das Etablissement könne diese Rücksicht beanspruchen.

C. Namens des Steinhauser zog nunmehr Rechtsanwalt Goll mit Eingabe vom 29. September 1898 den Streit an den Regierungsrat. Er ersucht, es möchte gemäß einer bei den Akten liegenden, übrigens nur unvollständigen Skizze, seinem Klienten in Anwendung von § 149 gestattet werden, das Färbereigebäude auf die Höhe von 14,80 m aufzuführen, bezw. es sei in Aufhebung des bezirksrätlichen Entscheides der Baulinienabstand auf 16 m anzusetzen. Zur Begründung wird angeführt:

1. Die Anlage des Steinhauser sei zufolge der Stützmauer gegen den Berg eine so teure, daß an eine Verlegung des Etablissements nicht zu denken sei.

2. Die projektirte Bauhöhe schädige niemanden; der Charakter der Gegend sei ein ausgesprochen industrieller.

3. Auch mit der vergrößerten Bauhöhe erreiche das Etablissement den Kamm des hinter ihm liegenden Berges noch nicht, d. h. es entziehe niemandem Licht und Luft.

4. Steinhauser habe sich lange vor Festsetzung der Baulinie dort niedergelassen.

D. Die Bauktion beantragt Abweisung des Rekurs-s. Die Lessingstraße sei viel zu schmal für eine Bauhöhe von zirka 16 m, das hinterliegende Terrain fordere gebieterisch die Annahme einer reduzirten Bauhöhe. Die Behandlung eines Gesuches um Bewilligung einer die zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Bauhöhe könne erst bei Einreichung eines definitiven Bauprojektes erfolgen. Der Bezirksrat bemerkt in seiner Vernehmlassung vom 24. Oktober 1898, daß er mit seiner diesbezüglichen Erwägung blos dem Stadtrat habe nahe legen wollen, seinerseits gegenüber Steinhauser von der ihm in § 148 des Baugesetzes eingeräumten Kompetenz Gebrauch zu machen.

Es kommt in Betracht:

1. In formeller Beziehung ist dem Stadtrat beizupflichten, daß es nicht angeht, eine über das Gesetz hinausgehende Bauhöhe auf Grund von § 149 zu bewilligen, bevor ein definitives Bauprojekt eingereicht wird. Es wird demnach auf die Eingabe des Rekursklägers nur insoweit eingetreten, als sie sich als Beschwerde gegen die vom Bezirksrat als angemessen angenommene Bauliniendistanz von 14 m darstellt.

2. Für die Bemessung des Baulinienabstandes fallen in Betracht das Sihlbett und die Lessingstraße. Das Sihlbett hat in jener Gegend eine Breite von gegen 50 m. Der Abstand der Steinhauser'schen Gebäude von der auf dem andern Ufer befindlichen Papierfabrik a. d. Sihl wird also zirka 60 m betragen. Wenn diese Entfernung allerdings an und für sich eine bis auf das gesetzliche Maximum gehende Bauhöhe von 20 m rechtfertigen würde, so steht dem entgegen die geringe Breite der Lessingstraße oder besser des Lessingweges. In dieser Richtung hat ein durch die Direktion der öffentlichen Arbeiten vorgenommener Augenschein klar ergeben, daß eine Bauhöhe von 13 m, wie sie zurzeit durch die oberste, massive Neubaute des Rekurrenten repräsentirt wird, an einem Weg von knapp 5 m Breite eher mehr als genug ist. Es kann nicht als zugänglich bezeichnet werden, daß an diesem Wege auf der ganzen

Länge Bauten errichtet werden könnten, welche die jetzt gestattete Bauhöhe überschritten.

3. Andererseits ist zu beachten, daß das Steinhauser'sche Eta-  
blissement in starker Ausdehnung begriffen, und der Charakter der  
Gegend, wie der Refurrent behauptet, ein industrieller ist. Es wäre  
dem aufstrebenden Geschäfte gegenüber, insbesondere auch in Anbe-  
tracht des hinter demselben sich erhebenden Walles, eine unange-  
brachte Härte, wenn dessen weitere Entwicklung durch strikte An-  
wendung der baugesetzlichen Bestimmungen unterbunden würde. Es  
ist daher die Oberbehörde mit dem Bezirksrat der Ansicht, es dürfte  
dem Refurskläger für einzelne Teile seiner Anlage, sei es durch den  
Stadtrat in Anwendung von § 148 oder durch den Regierungsrat  
in Anwendung von § 149 des Baugesetzes eine über das gesetzliche  
hinausgehende Bauhöhe bewilligt werden, immerhin in der Meinung,  
daß Steinhauser das aus betriebstechnischen Gründen resultirende  
Bedürfnis nach einer größeren Bauhöhe nachweise.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen  
Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Refurs wird im Sinne vorstehender Erwägungen ab-  
gewiesen.

II. Refurrent trägt die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-,  
2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs und Stempelgebühren, nebst  
20 Fr. Expertengebühren zu Handen der Direktion der öffentlichen  
Arbeiten.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. Goll zu Handen seines  
Klienten, an den Stadtrat, an den Bezirksrat und an die Direktion  
der öffentlichen Arbeiten unter Rückschluß der Akten.