877. Baulinien. In Sachen des Herrn a. Staatsanwalt Fehr, Zürich V, betreffend Baulinien an der Hochstraße, Zürich V, hat sich ergeben:

A. Herr a. Staatsanwalt Fehr ist Eigentümer ihm durch Erbgang zugekommener, ausgedehnter Liegenschaften auf der Stadtseite der Hochstraße, zwischen Schmelzberg- und Haldenbachstraße. Laut

Auszug aus dem Grundprotokoll steht den jeweiligen Eigentümern der betreffenden Grundstücke das Recht zu, gegen die Hochstraße hin auf die Grenze zu bauen. Nach Angabe von Herrn a. Staatsanwalt Fehr wäre dieses Recht von seinem Vater dadurch erworben worden, daß derselbe das Land zur Erstellung der Hochstraße, unentgeltlich abgetreten hätte.

Bereits im Jahr 1879 setzte der Gemeindrat Fluntern die Baulinien der Hochstraße mit 15 m Abstand fest, wobei die talseitige Baulinie bereits in's Land von Staatsanwalt Fehr zu liegen kam und eine Anzahl seiner Gebäude, allerdings meist ältere Objekte, angeschnitten wurden.

Im Jahr 1897 erweiterte der Stadtrat Zürich den Baulinienabstand von 15 m auf 24 m und der Große Stadtrat hieß mit Beschluß vom 2. Oktober 1897 dieses Vorgehen gut. Beide Behörden ließen sich von dem Gedanken leiten, es sei die Hochstraße zusammen mit ihrer Fortsetzung, der Bergstraße, die einzige durchgehende Verbindungslinie am Abhange des Zürichberges; die Bedeutung der Straße werde eher zu- als abnehmen. Auf Grund der neueren Anschauungen über Baulinienabstände, sowie der gemachten Erfahrungen über die Verkehrsverhältnisse, könne mit aller Bestimmtheit gesagt werden, der bestehende Baulinienabstand sei zu gering.

B. Gegen den Beschluß des Großen Stadtrates beschwerte sich Herr Fehr beim Bezirksrat. Er berief sich vor Allem auf das ihm notariell zustehende Recht, auf die Straßengrenze zu bauen. Eventuell beantragt er, die talseitige Baulinie mit der Straßengrenze zusammenfallen zu lassen; für eine Verlegung derselben in sein Land hinein sei kein Bedürfnis vorhanden. Die projektirte Baulinie verhindere eine rationelle Ueberbauung speziell der Kat. No. 565, 564, 566 und 81, und zwar mit Rücksicht auf die projektirte Huttenstraße.

Der Stadtrat hebt in seiner Vernehmlassung die — bereits angeführten — Gründe hervor, welche ihn zur Verbreiterung der Baulinien geführt hätten. Dem von Herrn Fehr behaupteten Baurecht gegenüber verweist er auf die gesetzliche Verpflichtung, Baulinien festzusetzen, übrigens sei das Baurecht Fehr's schon durch die Baulinien von 1879 durchbrochen worden.

Der Bezirksrat nahm am 28. April 1898 einen Augenschein unter Zuzug der Parteien vor. Er schloß sich betreffend Bauliniendistanz der Argumentation des Stadtrates an, anerkannte also die Notwendigkeit der Verbreiterung.

In den neuen Baulinien sieht er nur eine unbedeutende Mehrbelastung des Fehr'schen Grundbesitzes gegenüber der Baulinie von 1879; jedenfalls könne der Rekurrent seine großen Landkomplexe immer noch rationell überbauen. Die talseitige Baulinie greife nur 5 m ins Land hinein, die bergseitige dagegen zirka 10 m, Fehr könne sich daher nicht beklagen.

Demgemäß wies die Behörde mit Beschluß vom 23. Juni 1898 den Rekurs als unbegründet ab.

C. Herr a. Staatsanwalt Fehr gelangte nunmehr an den Regierungsrat. Er stellt die gleichen Begehren wie im Rekurs an die Vorinstanz, ebenso ist die Begründung im Wesentlichen dieselbe.

Stadtrat und Bezirksrat verweisen in ihren Vernehmlassungen lediglich auf ihre früheren Beschlüsse in Sachen.

Es kommt in Betracht:

1. Die Fragen, ob und in welchem Umfange das von a. Staatsanwalt Fehr behauptete Baurecht vorhanden, ob und inwiefern dasselbe durch die Baulinien vom Jahr 1879 verändert worden sei, ob und in welchem Umfang dasselbe durch die Stadt enteignet werden müsse, qualifiziren sich als Streitigkeiten über Existenz und Umfang von erworbenen Rechten. Es fällt daher deren Beurteilung gemäß § 1 des Gesetzes über Streitigkeiten im Verwaltungsfache in die Kompetenz der Gerichte.

2. Für das Baulinienverfahren an und für sich ist die eventuelle Existenz des von Fehr behaupteten Baurechtes, bezw. ähnlicher Rechte, belanglos. Es ist dem Stadtrat darin beizupflichten, daß für ihn gemäß § 9 des Baugesetzes die Pflicht besteht, Baulinien festzusetzen. Muß er in Ausübung dieser gesetzlichen Pflicht vorhandene Privatrechte verändern, schmälern oder vernichten, so hat er, sofern nicht das Gesetz etwas Anderes bestimmt, für die Schmälerung oder Vernichtung des Rechtes Entschädigung zu leisten. Ob und in welchem Umfange aber das zu geschehen habe, entscheidet wieder der Richter.

3. Dem Begehren Fehr's um Verschiebung der talseitigen Baulinie bergwärts kann keine Folge gegeben werden. Der Regierungsrat

hat mehrfach entschieden, daß Baulinien, wenn immer möglich, aus Billigkeitsrücksichten gleichmäßig auf beiden Seiten der Straße zu verlegen seien. Die bergseitige Baulinie greift auf der streitigen Strecke bereits volle 10 m in's Land hinein, die talseitige dagegen nur 5 m; hatte Jemand Grund, sich zu beklagen, so waren es die bergseitigen Anstößer, auf deren Kosten die Verbreiterung in der Hauptsache gesucht wurde.

Zwischen den nunmehr festgesetzten Baulinien der Huttenstraße und den abgeänderten Baulinien der Hochstraße haben die Fehr'schen Grundstücke eine minimale Tiefe von 40½ m. Es ist das allerdings, sofern an beide Straßen gebaut werden will, keine reichliche Bautiefe mehr, aber immerhin können Grund und Boden baulich noch ziemlich voll ausgenutzt werden. Die von Fehr behauptete verminderte Ueberbaubarkeit der Kat. No. 564, 565, 566 und 81 ist demnach nicht in einem solchen Grade vorhanden, daß ihretwegen eine Abänderung des stadträtlichen Projektes angezeigt erschiene.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen teils als unbegründet, teils wegen Inkompetenz der Verwaltungsbehörden abgewiesen.

II. Rekurrent trägt die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, nebst 8 Fr. Expertengebühren zu Handen der Direktion der öffentlichen Arbeiten.

III. Mitteilung an a) Herrn a. Staatsanwalt Fehr, Zürich V; b) den Stadtrat Zürich; c) den Bezirksrat Zürich und d) die Direktion der öffentlichen Arbeiten.

---

878. Baulinien. In Sachen des Herrn A. Ch. Zürcher