

878. Baulinien. In Sachen des Herrn A. Jb. Sieber, a. Präsident in Zürich V, betreffend Baulinien der Hochstraße, hat sich ergeben:

A. Herr a. Präsident Sieber in Zürich V ist Eigentümer der Grundstücke Kat.-No. 1275, 1443 und 969 an der Hochstraße. Das erstere wird von der Hoch-, Hutten-, Schmelzberg- und Ringstraße, sowie dem Fußweg von der Ringstraße in die Huttenstraße umschlossen; die beiden letzteren liegen nebeneinander bergwärts der Hochstraße gegenüber der Einmündung des Haldelweges in die Hochstraße.

Mit Beschluß vom 2. Oktober 1897 erweiterte der Große Stadtrat Zürich die auf der fraglichen Strecke im Jahr 1887 festgesetzten Baulinien von 15 m auf 24 m. Dies hat für die Kat.-No. 1275 die Folge, daß die talseitige Baulinie ziemlich gleichmäßig $1\frac{1}{2}$ m weiter ins Land hinein zu liegen kommt; bei den beiden andern Parzellen schneidet die bergseitige Baulinie um $1\frac{1}{2}$ —3 m tiefer ein, überdies ist sie leicht geschweift.

B. Gegen den Beschluß des Stadtrates beschwerte sich Herr Sieber beim Bezirksrat.

Mit Bezug auf Kat.-No. 1275 — bei den beiden andern Grundstücken war schon die bisherige Bauliniendistanz mit Rücksicht auf die Terrainverhältnisse und die Einmündung des Haldelweges zirka 25 m — erhebt er die Einrede, ein Baulinienabstand von 20 bis 22 m genüge überhaupt vollkommen für die Hochstraße. Im Uebrigen behauptet er, es stehe ihm das notarielle Recht zu, bis auf die Straßengrenze zu bauen. Die diesbezüglichen Ausführungen über den Ursprung dieses Rechtes, sowie den rechtlichen Charakter desselben decken sich mit demjenigen von a. Staatsanwalt Fehr in dessen Refurs, auf welchen deshalb lediglich verwiesen werden kann.

Für die beiden Parzellen Kat.-No. 1443 und 969 beantragt der Refurrent eine Baulinie auf der Front des auf der letztern Liegenschaft stehenden Hauses zum „Bienenheim“, mit einem gleichmäßigen Abstand von 5 m von der Straßengrenze, was einer gleichmäßigen bergseitigen Verbreiterung um $1\frac{1}{2}$ —2 m gleichkäme. Zur Begründung dieser Begehren beruft er sich darauf, daß letztes Jahr bei Kat.-No. 1443 eine Grenzberreinigung vom Stadtrat durchgeführt worden sei, weil die Grenze schiefwinklig auf die Straßengrenze, bezw. auf die damalige Baulinie verlaufen sei. Werde das stadträtliche Projekt genehmigt, so stehe die bereinigte Grenze wieder schief auf der neuen Baulinie.

Jedenfalls sollte die Baulinie gerade gezogen werden, was gut möglich sei.

Der Stadtrat betont in seiner Vernehmlassung gegenüber dem Begehren um Reduktion des Baulinienabstandes die Bedeutung der

Hochstraße, welche zusammen mit der Bergstraße die einzige durchgehende Verkehrslinie am Hange des Zürichberges sei. Betreffend der Ausführungen über das von Herrn Sieber behauptete Baurecht wird auf den Refurs von Herrn a. Staatsanwalt Fehr verwiesen.

Die vereinigte Grenze von Rat.-No. 1443 habe mit der alten Baulinie einen stumpfen Winkel gebildet und bilde mit der neuen wieder einen solchen, der jedoch nicht so ungünstig sei, daß er schlechte Folgen in Hinsicht der Hauseinteilung zur Folge hätte. Die Baulinie könne nicht gerade gezogen werden, weil sie sonst in ihrem Verlaufe nach Norden einen scharfen Bogen machen müßte, was zu vermeiden sei; ebenso gehe eine Verschiebung talwärts wegen der Einmündung des Haldelweges nicht an, übrigens sei auch ohne eine solche die bauliche Verwertung des rekurrentischen Landes wohl möglich.

C. Der Bezirksrat nahm einen Augenschein vor, an dem indessen Neues von den Parteien nicht vorgebracht wurde. In nachträglicher Eingabe stellte der Bauvorstand I fest, daß die fragliche Grenzberichtigung eine durchaus freiwillige gewesen sei, während Herr Dr. Sieber namens Herrn a. Präsident Sieber, neuerdings vorbringt, die Interessenten hätten sich lediglich der „gesetzlich erzwingbaren Notwendigkeit zur Grenzregulierung gefügt.“ Die beiderseitigen Ausführungen können, weil für den Entscheid des Streites nicht von wesentlicher Bedeutung, übergangen werden.

Der Bezirksrat schloß sich in den Erwägungen seines Urteils der Argumentation des Stadtrates mit Bezug auf den Baulinienabstand an, d. h. er hielt 24 m Bauliniendistanz als den Verhältnissen entsprechend; ebenso mit Bezug auf das von Sieber behauptete Baurecht auf Rat.-No. 1275. Die vom Rekurrenten längs der Rat.-No. 1443 und 969 verlangten Abänderungen der Baulinien sei untunlich, weil durch dieselben das Niveau der Straße betroffen und die talseitige Baulinie weiter ins Land hinein verschoben werden müßte, was natürlich zu neuen Anständen mit den Anstößern führen würde. Demgemäß wies die Behörde den Refurs als unbegründet ab.

D. Namens a. Präsident Sieber zog nunmehr Herr Bezirksrichter Dr. Sieber den Streit an den Regierungsrat. In seiner Refurseingabe, sowie in den Vernehmlassungen des Bezirks- und Stadtrates, welche beide Abweisung des Refurses beantragen, wird Neues nicht vorgebracht.

Es kommt in Betracht:

A. Refurs betr. Rat.-No. 1275.

1. Rekurrent sicht den Baulinienabstand an und für sich an und beantragt dessen Reduktion von 24 auf 22 oder 20 m. Auf dem Stadtplan stellt sich die Hochstraße zusammen mit der Bergstraße und der Vogelsangstraße, als ein großer und zugleich einziger, durchgehender Straßenzug an der Halde des Zürichberges dar. Die Straßenanlage wird entschieden bei fortschreitender Ueberbauung ein Hauptverkehrsweg werden und es ist daher lediglich eine fürsorgliche Maßregel der Stadtverwaltung, bei Zeiten dieser Straße durch ausgiebige Bemessung des Baulinienabstandes eine der spätern Wichtigkeit angemessene Ausgestaltung zu sichern. 24 m Bauliniendistanz erscheinen keineswegs als zu reichlich oder als über das in § 9 des Baugesetzes geforderte Bedürfnis hinausgehend. An dieser Tatsache ändert der Umstand, daß die — nur kurze — Vogelsangstraße, die Fortsetzung der Hochstraße, bloß 18 m Baulinienabstand hat, nichts.

2. Mit Bezug auf das vom Rekurrenten behauptete Baurecht gelten die Erwägungen zum Refurs Fehr in vollem Umfange. Diese Fragen unterstehen der Jurisdiktion der Gerichte; die Verwaltungsbehörden haben sich hier als inkompetent zu erklären.

3. Wenn die neue Baulinie auch $1\frac{1}{2}$ m weiter in sein Grundstück eingreift, so verbleibt Herrn Sieber immer noch eine Bautiefe von mindestens 58 m, d. h. mehr als genug, um sowohl gegen die Hochstraße als gegen die Huttenstraße hin eine intensive bauliche Ausnutzung des Landes eintreten lassen zu können.

Der Refurs ist demnach mit Bezug auf Rat.-No. 1275 teils als unbegründet, teils wegen Inkompetenz abzuweisen.

B. Refurs betr. Rat.-No. 1443 und 969.

1. Eine rein privat oder amtlich durchgeführte Grenzberichtigung ist keine Tatsache, welche eine eventuell später angemessen erscheinende Veränderung einer Straße oder deren Baulinien verhindern kann oder darf. Im vorliegenden Fall ist übrigens dem Stadtrat beizupflichten, daß der Winkel der neuen Grenze mit der neuen Bau-

linie keineswegs eine rationelle und intensive bauliche Ausnutzung verunmöglicht.

2. Die vom Stadtrat festgesetzte Baulinie ist allerdings leicht geschweift; indessen war es die alte nicht minder. Selbstverständlich ist, daß geschweifte Baulinien noch nicht geschweifte Häuserfronten bedingen, wie der Rekurrent zu glauben scheint. Im Uebrigen wird die Baulinie des Stadtrates eine schönere Ausgestaltung der Straße zur Folge haben, als die vom Rekurrenten verlangte, welche bei der nördlichen Grenze von Rat.-No. 1443 in scharf gebrochener Ecke nach der Hinterbergstraße abbiegen würde.

3. Eine Lokalbesichtigung, vorgenommen von der Direktion der öffentlichen Arbeiten, hat zudem ergeben, daß mit Rücksicht auf die eigenartigen Terrainverhältnisse, wie sie zum Teil durch die Einmündung des Haldelimeges bedingt werden, die vom Stadtrat vorgeschlagenen Baulinien entschieden vom technischen Standpunkte aus besser sind, als die vom Rekurrenten verlangten. Der Regierungsrat kommt daher nicht dazu, die Beschwerde gutzuheißen, umsoweniger, als, wie bereits bemerkt, beide Parzellen so oder anders wohl überbaubar sind. Daß vielleicht spezielle bauliche Absichten des Rekurrenten nach der neuen Baulinie nicht mehr verwirklicht werden können, ist für den Entscheid belanglos.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird mit Bezug auf Rat.-No. 1275 teils als unbegründet, teils wegen Inkompetenz abgewiesen.

II. Der Rekurs wird mit Bezug auf die Rat.-No. 1443 und 966 als unbegründet abgewiesen.

III. Der Rekurrent trägt die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren nebst 10 Fr. Expertengebühren zu Handen der Direktion der öffentlichen Arbeiten.

IV. Mitteilung an: a) Herrn a. Präsident Sieber in Zürich V unter Beilage eines Entscheides in Sachen a. Staatsanwalt Fehr betr. Baulinien der Hochstraße; b) den Stadtrat Zürich; c) den Bezirksrat Zürich, und d) die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschluß der Akten.