

973. Baulinien. In Sachen Spielschulkommission Neumünster betreffend Baulinie an der Hammerstraße hat sich ergeben:

A. Die Spielschulkommission Neumünster bezw. die Gemeinnützige Gesellschaft Neumünster ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-No. 218 an der Forchstraße. Auf derselben steht ein Haus, in welchem sich neben andern Räumen ein Lokal für die Spielschule, d. h. Kleinkinderschule, befindet. Vor oder vielmehr neben dem Haus ist ein zirka 340 m² großer freier Platz, der zur Zeit der Kleinkinderschule als Spielplatz dient. Ein Teil des freien Platzes neben dem Hause, ungefähr 70 m², fällt in die Baulinie der Forchstraße.

Als Verbindung zwischen dem Seefeld und der oberen Forchstraße hat der Stadtrat eine Straße in Aussicht genommen, welche, von der Drahtzugstraße ausgehend und der Talsohle des Wehrenbaches folgend, unmittelbar südlich vom erwähnten Spielplatz in die Forchstraße einmünden würde.

Die Baulinien dieser projektirten Straße, Hammerstraße genannt, sind bereits im Jahre 1895 festgesetzt worden und zwar in der Weise, daß vom erwähnten Spielplatz auf der hintern Seite eine Ecke mit zirka 35 m² Inhalt angeschnitten wurde. Es würden demnach vom Spielplatz nach Abzug der in die Baulinien der Forch- und Hammerstraße fallenden Teile noch 235 m² wol überbaubares Land verbleiben.

Bereits am 21. November 1896 beschloß indessen der Große Stadtrat, die Baulinien der Einmündung der Hammerstraße in die Forchstraße dahin abzuändern, daß die nördliche Baulinie der Hammerstraße in die Flucht des Hauses der Spielschulkommission zurückgelegt wurde, d. h. es fiel nunmehr nach diesem abgeänderten Projekt der ganze Spielplatz in die Baulinien und wurde dadurch unüberbaubar. Die Publikation dieser Abänderung erfolgte $\frac{5}{4}$ Jahre später, Ende Februar 1898.

B. Gegen diese neue Baulinie erhob die Spielschulkommission Neumünster Beschwerde beim Bezirksrat, indem sie geltend machte, diese Zurücklegung der Baulinie sei kein Bedürfnis, event. würde eine solche um etwa 8 m genügen. Die Durchführung des Projektes hätte eine totale Entwertung der Liegenschaft zur Folge, was schon um des gemeinnützigen Zweckes der Spielschulen willen vermieden werden sollte.

Die Bauaktion erklärt in ihrer Bernehmlassung vom 11. Juni 1898, die Abänderung der Baulinie der Einmündung der Hammerstraße sei notwendig geworden wegen der gegenüber liegenden Einmündung der projektirten Sempacherstraße. Die südliche Baulinie der letztern falle mit der Flucht des Schulhauses zusammen, so daß es gegeben sei, die nördliche Baulinie der gegenüberliegenden Einmündung der Hammerstraße in die nämliche Flucht zu legen. Der

Spielplatz könne bleiben; so lange auf demselben nicht gebaut werden wolle, trete die Baulinie nicht in die Wirksamkeit. Der Ausbau der Hammerstraße werde allerdings einen Teil des Platzes in Anspruch nehmen, immerhin sei es möglich, auch dann noch ein Spielplatz aus der Anlage auszuscheiden.

Der Bezirksrat fand die Ausführungen der Bauktion zutreffend und wies mit Beschluß vom 1. September 1898 die Beschwerde ab.

C. Die Spielschulkommission gelangte hierauf mit Eingabe vom 14. September 1898 an den Regierungsrat, indem sie betont, es sei eher richtig, daß die Baulinien der Sempacherstraße sich nach der von ihr vorgeschlagenen für die Hammerstraße richten als umgekehrt. Ein großer freier Platz habe hier wegen des stark abschüssigen Terrains keinen Wert. Weitere Ausführungen decken sich mit denen der erstinstanzlichen Rekurschrift.

Die Bauktion und der Bezirksrat verweisen lediglich auf ihre frühern Beschlüsse in Sachen.

Es kommt in Betracht:

1. Durch die abgeänderte Baulinie würde der Spielschulkommission ein zirka 235 Quadratmeter großer Baugrund entzogen und zum freien Platz geschlagen. Allerdings würde das Land zum größten Teil im Besitz der Kommission verbleiben und könnte als Spielplatz weiter benutzt werden; aber es wäre mit einem Bauverbot belastet, d. h. es würde die von der Rekurrentin behauptete starke Entwertung der Liegenschaft Rat.-No. 218 tatsächlich eintreten.

2. Hätte die Liegenschaft nach rückwärts größere Tiefe, so würde der Verlust der 235 Quadratmeter überbaubaren Landes durch eine gewisse Wertsteigerung des rückliegenden Terrains wieder ausgeglichen. Wie die Verhältnisse aber liegen, verbliebe der Rekurrentin nur ein knapp 8 m breiter Streifen überbaubaren Terrains, auf welchem bereits ihr Haus steht. Sie würde demnach an dem durch Einwerfen des Spielplatzes in den freien Platz geschaffenen Mehrwert des rückliegenden Landes nur in geringem Maße oder vielmehr gar nicht partizipieren, da ihr nur 8 m breites Haus kaum jemals günstig wird verwertet werden können ohne Zukauf des nachbarlichen Hauses, Abbruch beider und Neubau.

3. In Anbetracht dieser Verhältnisse erscheint die Zurücklegung der Baulinien als eine so empfindliche Schädigung der Spielschulkommission, daß dieselbe nur eintreten darf, wenn eine andere Lösung nicht möglich ist oder wenn das in § 9 des Baugesetzes vorausgesetzte Bedürfnis offensichtlich vorhanden ist.

Das Letztere ist jedoch nicht der Fall. Um diesbezüglich ein sicheres Urteil zu haben, wurden die Pläne den städtischen Behörden unterm 8. April 1899 wieder zugestellt, mit der Einladung, die Straßenprojekte der Hammer- und Sempacherstraße einzuzichnen. Aus dem so ergänzten Planmaterial ergibt sich, daß lediglich das Trottoir, und dieses nicht einmal ganz, auf den freien Platz der Spielschulkommission zu liegen käme, mit andern Worten, daß der bei weitem größere Teil des Platzes durch die Straße nicht in Anspruch genommen wird. Es erscheint daher aus den oben angegebenen Gründen nicht billig, den verbleibenden Teil in die Baulinie fallen zu lassen; vielmehr soll der Kommission mindestens noch soviel überbaubares Land bleiben, daß auf demselben zusammen mit dem Platz, auf dem bereits die Spielschule steht, ein ordentliches Haus errichtet werden kann.

Dem Stadtrat ist allerdings darin beizupflichten, daß die zurückgelegte Baulinie der Hammerstraße und diejenige der Sempacherstraße richtigerweise in dieselbe Flucht fallen sollten. Da bei der seinerzeitigen Genehmigung der Baulinien der Sempacherstraße, bezw. deren Einmündung in die Forchstraße, niemand rekurrierte, in der Hauptsache auch die Stadt allein als Eigentümerin des Schulhauses, von derselben betroffen wurde, hatte der Regierungsrat keine Veranlassung, die Genehmigung nicht anstandlos zu erteilen.

Es wird nunmehr den städtischen Behörden überlassen werden müssen, ob sie die durch Gutheißung dieses Rekurses geschaffenen Verhältnisse einfach bestehen lassen oder aber Uebereinstimmung der Einmündungen der Hammer- und Sempacherstraße entweder durch Verschieben der Baulinien der letztern oder durch Abkommen mit der Spielschulkommission herbeiführen wollen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Bauten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Refurs wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen gutgeheißen.

II. Mitteilung an: 1. die Spielschulkommission Neumünster (Präsident Herr Pfarrer Liechti in Zürich V), 2. an den Stadtrat Zürich, 3. an den Bezirksrat Zürich und 4. an die Direktion der öffentlichen Bauten unter Rückschluß der Akten.
