

2260. Baugesetz. In Sachen des Stadtrates Zürich, Rekurrenten gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich betreffend Baute (Wiederaufbau eines abgebrannten Gebäudes)

hat sich ergeben:

A. Frau Witwe Baggenstoß-Freitag und Freitags Erben in Zürich V besitzen an der Kreuzbühlstraße in Zürich V eine Liegenschaft. Auf dem hintern Teil derselben steht ein kleines, nur aus Parterre und einem Stock bestehendes Haus, in dem zur Zeit eine Wirtschaft betrieben wird und an dasselbe anlehnend ein einstöckiger Anbau mit abgeschrägtem Dach, der bedeutend breiter ist als das Haus und an Grundfläche jenem gleichkommt. Mit der Längsseite steht dieser Schopf auf der rückwärtigen, mit einer Schmalseite auf der seitlichen Grenze. Auf der Rückseite befindet sich noch ein gleicher Schopf des Nachbarn, der ebenfalls auf der Grenze steht und an den Anbau der Witwe Baggenstoß anlehnt.

Im Frühjahr brannte der Anbau der Witwe Baggenstoß nieder, wobei indessen nach Angabe des Anwaltes derselben die Mauern im Parterre ganz und im ersten Stock auch die Südmauer stehen blieb. Diese Reste wurden gemäß Praxis der Brandasssekuranz geschätzt und die betreffende Summe, wieder nach Angabe des genannten Anwaltes, der übrigens vom Stadtrat nicht widersprochen wird, mit Rücksicht auf § 107 des Baugesetzes von der Asssekuranzsumme abgezogen. § 107 gibt dem Eigentümer eines abgebrannten Objektes das Recht, während drei Jahren das Gebäude ohne Rücksicht auf die durch das Gesetz begründeten privatrechtlichen Baubeschränkungen im frühern Umfang wieder herzustellen.

Aus einer bei den Akten liegenden Photographie ergibt es sich, daß vom Anbau lediglich der Dachstuhl abbrannte und z. B. die Decke des Parterres, bezw. das Gebälk nicht einstürzte. Das Hauptgebäude wurde ebenfalls beschädigt; auch der anlehnende Schopf des Nachbarn litt ziemlichen Schaden.

B. Wie es scheint — es geht das aus den Akten nicht ganz sicher hervor — ließ die Witwe Baggenstoß sofort nach dem Brand den Anbau im frühern Umfang wieder herstellen. Den nachträglich

eingereichten Plänen versagte die Bauktion die Genehmigung wegen ungenügenden Abstandes von der Grenze und befahl Entfernung der bereits erstellten Baute.

Gegen diesen Beschluß beschwerte sich namens der Witwe Baggenstoß Herr Advokat Dr. Schneeli beim Stadtrat, wurde jedoch unterm 30. November 1898 abgewiesen. Die Behörde stellte darauf ab, daß § 107 des Baugesetzes nur von privatrechtlichen Baubeschränkungen rede; daraus erhelle deutlich, daß der Gesetzgeber hier der Handhabung von Vorschriften des öffentlichen Rechtes keine Grenzen gezogen habe. Der Schopf halte nicht den gesetzlichen Abstand von der Grenze ein; die Abstandsparagraphen 55—59 seien nicht nur privatrechtlich, sondern auch öffentlich rechtlicher Natur, müßten also im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen. Also sei die Baute, weil gegen das Gesetz verstoßend, nicht zu dulden.

C. Namens Witwe Baggenstoß & Freitags Erben rekurrierte Herr Dr. Schindler an den Bezirksrat, der mit Beschluß vom 16. März 1899 die Beschwerde schützte. Die Behörde ging von der Ansicht aus, daß nicht alle, im 7., „privatrechtliche Bestimmungen“ überschriebenen Abschnitt des Baugesetzes nicht enthaltenen Paragraphen, lediglich öffentlich-rechtlicher Natur seien. So z. B. seien die §§ 55—59, welche die Abstände der Gebäude unter sich und von der nachbarlichen Grenze normiren, auch privatrechtlicher Natur. Stelle man sich auf diesen Boden, so handle es sich nur noch um die Frage: Werden durch die Neuerstellung einer durch höhere Gewalt zu Grunde gegangenen Gebäulichkeit sanitäre oder feuerpolizeiliche, also allgemein öffentlich-rechtliche Interessen verletzt oder nicht. Letzteres sei im vorliegenden Fall zu verneinen.

D. Mit Eingabe vom 29. März 1899 zog der Stadtrat Zürich die Angelegenheit an den Regierungsrat. Jeder Neubau falle, gleichviel ob am gleichen Platze früher ein Haus gestanden habe oder nicht, unter die Vorschriften des Baugesetzes. Die Schonung wolertorbener Rechte von Seiten der öffentlichen Gewalt werde ausreichend geübt, wenn ein gewisser Zustand, der nach dem neuen Gesetz nicht mehr geschaffen werden dürfte, geduldet werde, so lange er unverändert sei. So schon sei in überbauten Gemeindeteilen die Geltung des neuen Gesetzes stark eingeengt, indem es, abgesehen von § 122 des Baugesetzes, immer erst angewendet werden könne, wenn alte Gebäude abgebrochen werden. Wenn den Grundeigentümern erlaubt wäre, unbekümmert um die Wandlungen der Gesetzgebung ihre Grundstücke so zur Ueberbauung auszunutzen wie ihre Rechtsvorsahren, so würden alte Stadtteile der Woltat neuer Gesetze kaum teilhaftig. Er habe nicht in Abrede gestellt, daß die Abstandsparagraphen auch privatrechtlicher Natur seien. § 55 sei übrigens eine zwingende Baupolizeivorschrift und werde immer von Amteswegen gehandhabt.

Die streitige Baute sei keineswegs unbedenklich.

In seiner Vernehmloffung betont Herr Dr. Schindler, daß das Verbot des Wiederaufbaues nur dann gerechtfertigt wäre, wenn öffentlich-rechtliche Interessen in sanitärischer oder feuerpolizeilicher Hinsicht gefährdet erscheinen. Das treffe nicht zu, wovon sich auch der Bezirksrat überzeugt habe. Der Stadtrat bleibe den Beweis, daß der Bau nicht unbedenklich sei, schuldig.

Dies festgehalten, verbleibe kein Grund, das Verbot des Stadtrates zu schützen, da der von letzterer Behörde angerufene § 55 ausdrücklich sage, in der Regel müssen Gebäude von der Grenze $3\frac{1}{2}$ m Abstand haben, mithin Ausnahmen so wie so zulässig seien.

Eventuell wird das Gesuch gestellt, die Baute auf Grund von § 149 des Baugesetzes zu bewilligen; die Voraussetzungen hiefür seien vorhanden.

Der Bezirksrat bemerkt neuerdings, daß die öffentlich-rechtlichen Interessen ein Verbot nicht rechtfertigen und beantragt daher Abweisung des Gesuches.

Nachzutragen ist, daß gegen die Baute privatrechtliche Einsprachen erhoben, jedoch erledigt, bezw. zurückgezogen wurden. (Zuschrift des Herrn Dr. Schneeli vom 24. Oktober 1899).

Es kommt in Betracht:

1. Es ist zweifellos, — und wird übrigens vom Bezirksrat und vom Anwalt der Witwe Baggenstoß zugegeben — daß die §§ 55—59 des Baugesetzes nicht nur privatrechtlichen, sondern auch öffentlich-rechtlichen Charakter haben, mithin die Gemeindebehörden zu deren Anwendung mindestens befugt sind.

2. Dem Stadtrat ist im Weitern beizupflichten, daß speziell § 55 des Baugesetzes, der besagt, daß der Abstand eines Gebäudes von

der nachbarlichen Grenze in der Regel wenigstens 3,5 m betragen solle, zwingendes Recht enthält und Ausnahmen zu gestatten einzig der Regierungsrat auf Grund von § 149 des Baugesetzes kompetent ist.

3. Hieraus folgt, daß, handelte es sich lediglich um einen Neubau, der Stadtrat dem Projekt die Genehmigung von vorneherein hätte versagen müssen, da das streitige Objekt, obschon es kein Gebäude auf der Baulinie und kein Hintergebäude im Sinne von § 59. leg. cit. ist, seitlich und rückwärts auf der Grenze steht, mithin mit § 55 des Gesetzes im Widerspruch steht.

4. Daß das dann anders gehalten werden solle, wenn es sich statt um einen Neubau um den Wiederaufbau eines abgebrannten Objektes handelt, geht aus dem Gesetz nicht hervor und wird vom Vertreter von Freitag's Erben nicht behauptet. In der Nachtrags-eingabe vom 24. Oktober 1899 wird lediglich der Standpunkt eingenommen, es würden im konkreten Falle öffentliche Interessen nicht so stark alterirt, daß ein Verbot des Wiederaufbaues gerechtfertigt wäre. In der Tat spricht § 107 lediglich von privatrechtlichen Beschränkungen, denen die Reste eines durch höhere Gewalt zerstörten Gebäudes nicht unterliegen; mit dieser einseitigen Betonung der privatrechtlichen Beschränkungen besagt das Gesetz, daß auf Ausbauten zerstörter Objekte die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen in vollem Umfange Anwendung finden dürfen oder sollen. Die gegenteilige Annahme würde zu der absonderlichen und unhaltbaren Konsequenz führen, daß, wenn ein alter Stadtteil durch höhere Gewalt zerstört würde, die Behörden eventuell machtlos zusehen müßten, wie die vom sanitarischen und feuerpolizeilichen Standpunkt aus verwerflichen engen Gassen u. s. w. neuerdings erstünden.

5. Zur Analogie kann auf das im gleichen Jahr wie das Baugesetz in Kraft getretene Straßengesetz verwiesen werden, das die Zurücksetzung abgebrannter Häuser auf gesetzliche Entfernung verlangt, eventuell d. h. falls wieder gebaut wird, gegen Entschädigung.

6. Der Entscheid über die Fragen, ob und von wem Freitag's Erben für die von der Brandassekuranz abgeschätzten Gebäudereste zu entschädigen seien, sowie, ob und inwiefern denselben für die Beschränkung der Baufreiheit Anspruch auf Entschädigung rechtlich zustehe, ist Sache des Richters.

7. Auf das in der Vernehmlassung des Vertreters von Freitag's Erben gestellte Gesuch, die Baute auf Grund von § 149 zu bewilligen, wird in diesem Verfahren nicht eingetreten.

Es genügt, vorläufig festzustellen, daß der Stadtrat befugt und verpflichtet ist, die Abstandsparagraphen auf durch Gewalt zerstörte Gebäude anzuwenden und daß Ausnahmen hievon einzig der Regierungsrat auf Grund von § 149 bewilligen kann.

Sollten Freitag's Erben ein diesbezügliches Gesuch, über das natürlich die Vernehmlassung des Stadtrates eingeholt würde, an den Regierungsrat stellen, so wäre alsdann zu prüfen, ob die vom Stadtrat behauptete Verletzung öffentlicher Interessen das Verbot bezw. die Beseitigung der Baute rechtfertige.

Die Kosten sind Freitag's Erben aufzuerlegen, welche die Beschwerde des Stadtrates verschuldet haben.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs des Stadtrates wird gutgeheißen.

II. Die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren nebst 7 Fr. Expertengebühren zu Handen der Baudirektion werden der Witwe Baggenstoß und Freitag's Erben auferlegt.

III. Mitteilung an den Stadtrat Zürich, an das Advokaturbureau Dr. Schneeli & Dr. Schindler zu Handen ihrer Klienten, an den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion unter Rückschluß der Akten.