



Staatsarchiv des Kantons Zürich

Regierungsratsbeschlüsse seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur	StAZH MM 3.13 RRB 1899/0497
Titel	Baulinien.
Datum	09.03.1899
P.	161–162

[p. 161] In Sachen des Ferdinand Steinhäuser, Seidenfärberei, Lessingstraße, Zürich II, vertreten durch Rechtsanwalt Goll, betreffend Baulinien an der Lessingstraße, hat sich ergeben:

A. Steinhäuser ist Besitzer einer Liegenschaft an der Sihl zwischen Uto- und Brunastraße. Längs des Sihlufers zieht sich die Lessingstraße hin, d. h. ein Weg ohne Trottoir und von höchstens 5m Breite. An die Lessingstraße schließt sich ein ebener Streifen Land von durchschnittlich nicht 20m Breite, auf welchen die zusammengebauten Fabrikgebäude des Rekursklägers in einer Länge von zirka 150m erstellt sind. Hinter diesem Streifen erhebt sich eine abschüssige Halde, ehemaliges Sihlufer oder ein Moränenwall, bis zu einer Höhe von jedenfalls zirka 20m. Die Fabrikgebäude stehen unmittelbar an dieser Bergwand und sind gegen dieselbe durch starke Stützmauern geschützt. Die Lessingstraße hat von der Brunaubis zur Utostraße eine Länge von beinahe 700m. Infolge jüngst erfolgter Erweiterungen seiner Liegenschaft ist Steinhäuser 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 2m von der Straßengrenze in's Land des Rekurrenten und der übrigen Anstößer hineingelegt und in einem Abstand von 14m 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 13m fixirt.

Steinhäuser ersucht den Stadtrat mit Eingabe vom 14. April 1898, den Baulinienabstand der Lessingstraße von 14 auf 16m 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. Steinhäuser 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. 14m Bauliniendistanz sei dem Terrain und der Gegend angemessen, immerhin dürfte es angezeigt sein, dem Rekurrenten die projektirte Baute, die zirka 1m über, die gesetzliche Bauhöhe hinausrage, zu bewilligen; das Etablissement könne diese Rücksicht beanspruchen.

C. Namens des Steinhäuser 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 14,80m

aufzuführen, bezw. es sei in Aushebung des bezirksrätlichen Entscheides der Baulinienabstand auf 16m anzusetzen. Zur Begründung wird angeführt:

1. Die Anlage des Steinhäuser sei zufolge der Stützmauer gegen den Berg eine so teure, daß an eine Verlegung des Etablissements, nicht zu denken sei.
2. Die projektierte 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. Steinhäuser habe sich lange vor Festsetzung der Baulinie dort niedergelassen.

D. Die Bausektion beantragt Abweisung des Rekurs[e]s. Die Lessingstraße sei viel zu schmal für eine Bauhöhe von zirka 16m, das hinterliegende Terrain fordere gebieterisch die Annahme einer reduzierten 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 bloß dem Stadtrat habe nahe legen wollen, seinerseits gegenüber Steinhäuser 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 14m 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 50m. Der Abstand der Steinhäuser'schen Gebäude von der auf dem andern Ufer befindlichen Papierfabrik a. d. Sihl wird also zirka 60m betragen. Wenn diese Entfernung allerdings an und für sich eine bis auf das gesetzliche Maximum gehende Bauhöhe von 20m 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 13m, wie sie zurzeit durch die oberste, massive Neubaute des Rekurrenten repräsentiert wird, an einem Weg von knapp 5m Breite eher mehr als genug ist. Es kann nicht als angängig bezeichnet werden, daß an diesem Wege auf der ganzen //

[p. 162] Länge Bauten errichtet werden könnten, welche die jetzt gestattete Bauhöhe überschritten.

3. Andererseits ist zu beachten, daß das Steinhäuser'sche Etablissement in starker Ausdehnung begriffen, und der Charakter der Gegend, wie der Rekurrent behauptet, ein industrieller ist. Es wäre dem aufstrebenden Geschäfte gegenüber, insbesondere auch in Anbetracht des hinter demselben sich erhebenden Walles, eine unangebrachte Härte, wenn dessen weitere Entwicklung durch strikte Anwendung der baugesetzlichen Bestimmungen unterbunden würde. Es ist daher die Oberbehörde mit dem Bezirksrat der Ansicht, es dürfte dem Rekurskläger 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 Steinhäuser das aus betriebstechnischen Gründen resultierende Bedürfnis nach einer größeren Bauhöhe nachweise.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten
beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird im Sinne vorstehender Erwägungen abgewiesen.

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

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

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: jsr)/29.09.2014*]