

742. Baute. In Sachen des Stadtrates Winterthur, Rekurrenten gegen einen bezirksrätlichen Entscheid betreffend Baute Neukomm,

hat sich ergeben:

A. Herr Neukomm, Küfer, in Winterthur, ist Eigentümer der Häuser No. 15. und 17 an der Mezggasse in dort. Die beiden Gebäude sind, ihrer Bauart nach zu schließen, sehr alt. Die oberen Stockwerke z. B. springen beträchtlich über das Erdgeschoß vor; bei einer Breite von 7 bzw. 5,5 m, haben sie nicht weniger als 23 m Tiefe. Die Häuser sind zusammen gebaut, jedoch mit Ausnahme eines einzigen Zimmers im ersten Stock, das von der gemeinsamen Grenze geschnitten wird, vollständig von einander getrennt; am Grundprotokoll figuriren sie ebenfalls als getrennte Objekte. Die Stockwerkshöhen betragen: Für das Erdgeschoß 2,80 m, den ersten Stock 2,97 m, den zweiten 2,58 m, den dritten 2,74 m; die lichten Höhen der Geschosse je 2,45 m; 2,3; 2,20; 2,31 m. Treppen und Korridore befinden sich im Hause No. 17 auf der Nordseite, im Haus No. 15 für die oberen Stockwerke ebenfalls, während der Korridor im Erdgeschoß auf der Südseite und die Treppe vom Erdgeschoß nach dem ersten Stock fast in der Mitte der Gebäude liegt.

Herr Neukomm beabsichtigt, die beiden alten Häuser teilweise umzubauen. Nach seiner Behauptung ist die bestehende Fassade rissig und haufällig; dieselbe soll daher durch eine neue, massive ersetzt werden, wobei der überhängende Teil der obern Stockwerke beseitigt, d. h. die ganze Fassade auf das Erdgeschoß, das auf der Baulinie steht, zurückgesetzt würde. Die Stockwerkshöhen blieben unverändert, ebenso die lichten Höhen der Geschoße, mit Ausnahme derjenigen des ersten Stockes, wo sie durch teilweise Beseitigung des außerordentlich dicken Bodens zwischen erstem und zweitem Stock von 2,3 m auf 2,68 m vergrößert würde.

Korridor und Treppe im Erdgeschoß des Hauses No. 15 will Herr Neukomm von der Südseite, bezw. der Mitte, auf die Nordseite des Hauses verlegen; die Treppe käme damit richtigerweise unter das schon bestehende Treppenhaus für die obern Stockwerke zu liegen.

Endlich soll die Grenze zwischen den beiden Häusern auch durch das erwähnte Zimmer im ersten Stock durchgeführt und damit diese Abnormität beseitigt werden.

B. Dem eingereichten Bauprojekt versagte der Stadtrat Winterthur die Genehmigung. Es handelt sich nach Ansicht dieser Behörde um einen Umbau im Sinne von § 116 des Baugesetzes, wobei das umgebaute Haus in jeder Beziehung den Vorschriften des genannten Gesetzes gleich wie ein Neubau entsprechen soll. Dieser Anforderung genügt das Projekt des Herrn Neukomm nicht mit Bezug auf die lichte Höhe der Geschoße, welche gemäß § 74 mindestens 2,5 m betragen muß, und mit Bezug auf die Breite der Gänge und Treppen, wie sie § 89 leg. cit. verlangt.

C. Ueber die Bauverweigerung beschwerte sich namens Neukomm Herr Advokat Th. Ziegler beim Bezirksrat. Er gibt zu, daß man § 116 auf die Umbaute anwenden könne, verneint aber, daß man es durchaus tun müsse. Die neue Fassade kürze lediglich die obern Stockwerke zum Nachteil des Rekurrenten und zum Vorteil der Allgemeinheit. Die Aenderung könne daher jedermann nur recht sein. Werde der Beschluß des Stadtrates geschützt, so bleibe Herrn Neukomm nichts übrig, als von Grund auf neu zu bauen, oder aber die Sache im Alten zu belassen und lediglich zu flicken. Zum ersten fehlten ihm die Mittel; mit dem zweiten sei niemandem gedient. Der Stadtrat selber müßte diese Lösung bedauern.

Die innern Aenderungen seien so wie so nicht eingreifender Natur.

Der Stadtrat läßt sich dahin vernehmen, daß die Umbaute dem Rekurrenten in jeder Hinsicht Vorteile bringe; durch den Abbruch der geriegelten übersehten Teile der obern Stockwerke gewinne das Parterre an Luft und Licht und könne daher zu erhöhten Preisen als Läden u. dgl. vermietet werden. Das letztere treffe mit der Erstellung der freundlicheren Fassade auch für die obern Stockwerke zu.

Materiell hält der Stadtrat daran fest, daß es sich um eine „eingreifende Veränderung“ handle, mithin § 116 angewendet werden müsse.

Selbst wenn man die streitige Grenzbestimmung in milderem Sinn dahin auslegen wollte, daß nur die wirklich umgebauten Bauteile dem Gesetz entsprechen müßten, die alten dagegen so wie sie seien, belassen werden könnten, dürfte man die innern Aenderungen doch nicht gestatten, da Treppen und Gänge nicht die gesetzliche Breite erhielten.

Die gesetzlichen Stockhöhen endlich könnten auch ohne totalen Neubau lediglich durch Hebung der Deckenbälke des zweiten und dritten Stockwerkes erreicht werden. Das Erdgeschoß dürfe auf Grund von § 121 belassen werden und die lichte Höhe des ersten Stockes genüge so wie so dem Gesetz.

Der Bezirksrat nahm eine Lokalbesichtigung vor. Sodann änderte Herr Neukomm sein Projekt in einigen Punkten ab und erreichte damit, daß die neue Treppe vom Erdgeschoß nach dem ersten Stock im Hause No. 15 und der Gang längs derselben die gesetzliche Breite erhalten. Der Gang zwischen Alkoven und Küche, der erst auf die ungenügende Breite von 1 m umgebaut werden wollte, soll in seiner bisherigen, allerdings nur 90 cm betragenden Breite belassen werden.

Auch dieser neuen Vorlage gegenüber beharrte der Stadtrat auf seiner ablehnenden Haltung, da an den nur 90 cm breiten Gängen und den ungenügenden lichten Höhen der obern Stockwerke nichts geändert werde; ebenso sei von der Erstellung einer vorschriftsmäßigen Brandmauer nicht die Rede.

Der Bezirksrat zog von Herrn Baumeister Wachter noch eine Kostenberechnung für Erstellung neuer Treppen ein. Dieselbe wies den Betrag von 3021 Fr. auf. Dabei sprach sich der Experte dahin aus, daß die Auswechslung der Treppen sehr schwierig sein werde, da sie schon einmal erneuert worden seien. Es wäre für das Gebäude besser, die Treppenöffnungen im jetzigen Zustand zu belassen.

Mit Beschluß vom 11. August 1899 erklärte der Bezirksrat den Refurs für teilweise begründet. In den Erwägungen stellt sich die Behörde auf den Standpunkt, daß § 116 Anwendung zu finden habe, mithin der Stadtrat mit seinen Anforderungen sich auf gesetzlichem Boden befinde. Die Ausführung der Baute liege jedoch im öffentlichen Interesse. Da ein Neubau dem Rekurrenten jedenfalls nicht zugemutet werden dürfe, da er dessen Kräfte übersteige und eine Rendite nicht erwartet werden könne, andererseits eine Hebung der Stockwerke, wie der Stadtrat meine, jedenfalls nicht möglich sei, was der Augenschein deutlich zeige, könne es sich nur fragen, ob man entweder auf den im öffentlichen Interesse liegenden Umbau verzichten oder aber denselben in Abweichung vom Buchstaben des Gesetzes bewilligen wolle. Das letztere empfehle sich um so mehr, als keine neuen Wohnräume, für welche die gesetzliche Minimalhöhe von 2,5 m vorgeschrieben ist, erstellt werden wollen.

Betreffend die innern Einrichtungen, Treppen und Gänge schützte der Bezirksrat die Forderungen des Stadtrates. Die Umbaute habe eine Steigerung der Rendite zur Folge, welche die Ausgabe von zirka 3000 Fr. für diese Aenderungen rechtfertige.

E. Der Stadtrat verzichtete darauf, die Angelegenheit weiter zu ziehen. Die Baukommission nahm hievon Vornent und brachte Herrn Neukomm unterm 24. August 1899 zur Kenntnis, „daß, wenn er den Umbau nunmehr vornehmen wolle, neue Pläne, worin den vom Bezirksrat bestätigten Anforderungen betreffend die Herstellung der gesetzlichen 1,2 m betragenden Breite der Treppen und Gänge (d. h. aller Treppen und Gänge), Genüge geleistet sei, der Baukommission vorzulegen habe“.

Herr Neukomm legte den bezirksrätlichen Entscheid nicht dahin aus, daß er sämtliche Gänge und Treppen umändern müsse, und stellte, nachdem ihm vermutlich seitens des Bauamtes die stadträtliche Auffassung des Refursentscheides eröffnet worden war, bereits am 18. August an den Bezirksrat das Gesuch um genaue Erläuterung seines Beschlusses.

Unterm 30. August sprach sich der Bezirksrat dahin aus, daß die Treppen und diejenigen Gänge, welche sämtliche Hausbewohner zu benutzen haben, auf die gesetzliche Breite umgebaut werden müßten, während die nur 90—100 cm breiten Gänge im Innern der Wohnungen von den Treppen nach den vordern Zimmern belassen werden könnten. Dann heißt es:

„Da die Refursfrist mit heute abgelaufen ist, wird dieselbe in Folge dieses Beschlusses um 10 Tage verlängert, bezw. eine neue angelegt.“

F. Der Stadtrat machte von dieser neuen Refursfrist Gebrauch und zog den ganzen Streit mit Eingabe vom 12. September an den Regierungsrat weiter, wie er sagt, hauptsächlich deshalb, um für die Anwendung des § 116 ein wegleitendes Präzedenz zu schaffen.

Falls im § 116 das Wort „sofern“ als gleichbedeutend mit „wenn“ zu verstehen sei, so sei ein Gebäude, das einem totalen oder partiellen Umbau unterworfen werde, so herzustellen, daß es den Vorschriften des Baugesetzes vom 3.—7. Abschnitt vollkommen entspreche.

Interpretire man so, dann sei der Entscheid des Bezirkrates unrichtig.

Falls dagegen die Worte „finden auch Anwendung auf schon bestehende Gebäude, sofern dieselben“ etc. gleichbedeutend seien mit: „finden auf schon bestehende Gebäude in soweit Anwendung, als dieselben“ etc., so könne nur verlangt werden, daß diejenigen Gebäudeteile, welche der Bauherr umbauen wolle, in Einklang mit dem Gesetz gebracht werden.

Dann wäre aber der Bezirksrat mit seiner Forderung der Verbreiterung der Treppen bereits zu weit gegangen.

Der Stadtrat hält die erste Interpretation für richtig und stützt sich dabei außer auf den Wortlaut auch auf den analogen § 57 der alten Bauordnung. Den sachlichen Grund für seine Auffassung erblickt die Behörde darin, daß bei ältern Gebäuden, die innen und

außen dem Baugesetz nicht entsprechen, durch bloße Neuherstellung der Facadenmauern die Herstellung des gesetzlichen Zustandes des Innern nur verzögert werde.

In der Vernehmlassung stellt sich der Vertreter des Herrn Neukomm auf den formellen Standpunkt, daß dem Stadtrat ein Rekursrecht nur noch gegen den nachträglichen Interpretationsentscheid des Bezirksrates, nicht aber gegen den Hauptentscheid vom 11. August zustehe. Die Frage, daß die beiden obern Stockwerke in ihrer Höhe belassen werden können, sei damit entschieden.

Als Differenz, die allein in Diskussion gezogen werden dürfe, bleibe lediglich die Breite der innern Gänge. Nachdem die Stockwerkshöhen nicht verändert werden müßten, habe es keinen Wert, eine Umbaute dieser Gänge zu verlangen, um so weniger, als ja der Rekurrent Treppen und Hauptgänge gemäß Begehren des Bezirksrates umbauen wolle. Die Belassung der Stockwerkshöhen sei die größere Konzession; es dürfe daher füglich auch die kleinere mit diesen Gängen nach dem Interpretationsentscheid des Bezirksrates gemacht werden.

Jedenfalls sei § 116 vernünftig und schonend zu interpretieren; es müßte verstimmend wirken, hier den Buchstaben des Gesetzes rigoros zur Anwendung zu bringen.

Der Bezirksrat teilt den formellen Standpunkt des Rekurrenten; im Uebrigen stellt er auf Augenschein ab. Er hält es für bedauerlich, wenn Herrn Neukomm die geplante Umbaute verunmöglicht würde.

Die Baudirektion nahm einen Augenschein unter Bezug der Parteien vor.

Es kommt in Betracht:

1. Dem Stadtrat wird formell das Rekursrecht bestritten. Allein abgesehen davon, daß der Interpretationsbeschluß des Bezirksrates mit Bezug auf die Rekursfrist tatsächlich undeutlich ist und seinem Wortlaut nach: „Da die Rekursfrist heute abgelaufen ist, wird dieselbe infolge dieses Beschlusses verlängert“ u. s. w. eher für die Auffassung des Stadtrates zu sprechen scheint, faßte letztere Behörde den Entscheid des Bezirksrates materiell anders auf als der erstinstanzliche Rekurrent und als der Bezirksrat selber in bereits erwähntem Interpretationsentscheid. Es wäre daher gedenkbar, daß der Stadtrat, hätte er die Auslegung der Rekurrenten oder der ersten Instanz gekannt, schon gegen den eigentlichen Entscheid recurriert hätte. Der formelle Einwand ist daher zu verwerfen und dem Stadtrat ein Rekursrecht auch gegen den ersten Beschluß des Bezirksrates einzuräumen, immerhin unter Notiznahme von der Tatsache, daß die genannte Behörde gemäß der Zuschrift der Baukommission vom 24. August 1899 sich mit der Belassung der Stockwerkshöhe abgefunden hatte, bezw. die Angelegenheit nicht weiter ziehen wollte.

2. Materiell handelt es sich um die Frage, ob die projektierte Baute als eine mehr zum Unterhalt gehörige Handlung oder aber als eine Umbaute im Sinne von § 116 des Baugesetzes zu betrachten sei, in welch' letzterem Fall für dieselbe die Vorschriften des Baugesetzes in vollem Umfang zur Anwendung kämen.

a) Die streitige Gesetzesbestimmung spricht sich nicht darüber aus, was unter dem Ausdruck „Umbau“ zu verstehen sei und ebenso wenig ist der Sprachgebrauch ein sicherer.

b) Indessen muß angenommen werden, daß der „Umbau“ in einem gewissen Gegensatz stehe zur bloßen „Reparatur“, dem Unterhalt des bestehenden Gebäudes, eventuell auch dem Ersetzen nur einzelner schadhast gewordener Bauteile durch neue, vielleicht auch durch ein anderes Material. Mit dem Begriff „Umbau“ verbindet sich im Allgemeinen die Vorstellung von einer Veränderung am bestehenden Gebäude, sei es an der äußern Gestalt, sei es am Inhalt, der Einteilung oder endlich der Zweckbestimmung. Diese Dinge stellen zweifelsohne wesentliche Momente des Begriffes „Umbau“ dar.

c) Auf das streitige Projekt treffen sie mit Ausnahme der veränderten Zweckbestimmung sämtlich zu. Die neue Facade soll allerdings in erster Linie die nach der Behauptung des Bauherrn rissige, alte Front ersetzen; tatsächlich bedingt dieselbe eine nicht unerhebliche Veränderung der äußern Gestalt und eine Verkleinerung des Gebäudes. Durch ein bisher beiden Häusern gemeinsames Zimmer wird eine Scheidewand gezogen und hiedurch, sowie durch die Verlegung des Korridors und der Treppe im Parterre des Hauses No. 15 eine andere Einteilung des ersten Stockwerkes beider Häuser und des Erdgeschosses des einen Gebäudes bewirkt. Diese beabsichtigten Aenderungen genügen, auch abgesehen von der Erweiterung

der Treppen und Gänge vollkommen, um das Projekt als eine Umbaute im Sinne von § 116 des Baugesetzes zu qualifizieren. Es unterliegt daher keinem Zweifel, daß auf die Baute Abschnitt 3—7 des Baugesetzes Anwendung finden müssen.

d) Die Richtigkeit dieser Auffassung wird dadurch belegt, daß sich im Protokoll der kantonsrätlichen Kommission pag. 93 die Bemerkung findet:

„Als wesentlicher Umbau wird namentlich die Vergrößerung verstanden.“

Mit der Vergrößerung ist die Verkleinerung insofern wesensgleich als beide eine Aenderung der äußern Gestalt und des Inhalts des Gebäudes bedingen. Für beide ist auch gemäß § 125 zu spannen.

Die alte Bauordnung vom Jahr 1863 bestimmte in § 57 ausdrücklich, daß das Gesetz mit Bezug auf schon bestehende Gebäude nur zur Anwendung gelange, „insoweit dieselben oder einzelne Bestandteile derselben einem Umbau oder einer eingreifenden Veränderung unterworfen werden.“ Da nicht anzunehmen ist, und nach der ganzen Tendenz des neuen Baugesetzes nicht angenommen werden darf, daß dasselbe hinter das alte Gesetz zurückgehen wolle, muß aus der Weglassung der Einschränkung, wonach nur die wirklich umzubauenden Teile den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen haben, gefolgert werden, daß ein Gebäude, das einem Umbau oder einer eingreifenden Veränderung unterzogen wird, in seinem vollen Umfange unter die Herrschaft des Gesetzes tritt.

3. Mit dieser Interpretation des § 116 befindet sich der Regierungsrat in Uebereinstimmung mit mehrfachen Entscheiden der Gerichte (siehe z. B. Urteile des Kassationsgerichtes S. G. Bd. XVII pag. 260 ff., Bd. XVIII pag. 95 ff.), sowie mit seinem eigenen Entsch. in Sachen Fischer-Escherich vom 24. August 1899.

4. Wenn demnach der Rekurs gutgeheißen werden muß, empfiehlt es sich dennoch, die Baute auf Grund von § 149 zu gestatten, aus folgenden Erwägungen:

a) Für die Straße ist es von wesentlichem Vorteil, daß die überhängende Façade beseitigt und damit auf der fraglichen Strecke die Baulinien ohne Belastung der Dessenlichkeit durchgeführt werden.

b) Die Verweigerung hätte vermutlich nur zur Folge, daß geflickt und damit der gegenwärtige Zustand auf unbestimmte Zeit fort dauern würde.

c) Die Verbesserungen, die aus der Umbaute resultieren, insbesondere die Verbreiterung der Treppen, die totale Scheidung der beiden Häuser sind nicht unbeträchtliche.

d) Es soll tatsächlich, um zu große Härten zu vermeiden, das Gesetz auf bestehende Objekte milde angewandt werden, sofern die milde Anwendung, was im vorliegenden Fall ausgeschlossen ist, nicht eine erhebliche Verletzung öffentlicher Interessen in sich schließt.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird gutgeheißen.

II. Dagegen wird Herrn Neukomm in Anwendung von § 149 des Baugesetzes gestattet, die Baute gemäß seinem abgeänderten Projekt, bezw. nach dem Interpretationsentscheid des Bezirksrates vom 30. August 1899 auszuführen.

III. Die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren nebst 15 Fr. Experten-gebühren werden Herrn Neukomm auferlegt.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, an das Advokaturbureau Ziegler & Keller zu Händen des Herrn Neukomm, an den Bezirksrat Winterthur und an die Baudirektion.