

859. Baute. In Sachen des M. Poser, Dekorationsmaler in Zürich II, Gesuchstellers, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. L. Peyer in Zürich I, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Der Gesuchsteller will auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 1803 zwischen der Dufour-, der Linden- und der Mittelstraße in Zürich V zwei Wohnhäuser in der Weise aneinanderbauen, daß dadurch in Verbindung mit den Häusern auf den Kat.-Nrn. 114, 115, 113 und 1469 an der Höschgasse-Ecke Dufour- und Ecke Mittelstraße ein geschlossener Häuserblock entstände, von dessen Hof aus eine 3,5 m breite Durchfahrt nach der Mittelstraße führen würde. Das Grundstück Kat.-Nr. 1803 bestand bisher aus den vier Grundstücken Kat.-Nrn. 1717, 1718, 1719 und 1720. Die Gebäude kämen auf die frühern Kat.-Nrn. 1719 und 1720 zu stehen. Die Neubauten würden von dem durch Zusammenlegung entstandenen Grundstück Kat.-Nr. 1813 etwas mehr als zwei Fünftel so beanspruchen, daß die beiden Wohnhäuser ununterbrochen von der Dufourstraße bis zur Mittelstraße hinunter reichen würden. Auf dem verbleibenden nordwestlichen Teile des Grundstückes lastet die Servitut, daß nur ein bis zwei einzelstehende Villen oder eine Doppelvilla von je höchstens 11 m Höhe bis zum Dachgesims erstellt werden dürfen. Falls eine Doppelvilla erstellt wird, so soll sie höchstens 25 m Frontbreite an der Lindenstraße erhalten, so daß zu beiden Seiten je zirka $7\frac{1}{2}$ m bis zur Dufourstraße resp. Mittelstraße offen bleiben.

B. Mit Beschluß vom 17. Februar 1905 verweigerte die Bausektion I des Stadtrates Zürich dem Gesuchsteller die Genehmigung des Bauprojektes. Von den angeführten Gründen kommt hier in Betracht:

„2. Die beiden Gebäude stehen auf der hintern Grenze, statt entsprechend einer Höhe der Hoffassaden von 13 m und 15 m einen Abstand von wenigstens 4,5 und 6,5 einzuhalten.“

C. Der Gesuchsteller beschwerte sich gegen den Abweisungsbeschluß der Bausektion beim Stadtrat; die Einsprache wurde jedoch abgewiesen, worauf Rechtsanwalt Dr. L. Peyer namens Poser ein Gesuch an den Regierungsrat um Bewilligung einer Ausnahme auf Grund von § 149 des Baugesetzes richtete. Zur Begründung wird angeführt:

Es lasse sich darüber streiten, ob § 55 des Baugesetzes hier zutrefte. Was im Beschluß der Bausektion Grenze genannt werde, sei in Wirklichkeit keine Grenze mehr, da sie gelöscht sei. In § 55 des Baugesetzes sei aber die Grenze als Eigentumsgrenze zu verstehen. Allerdings gehe die Praxis dahin, auf einem zwischen vier Straßen liegenden Grundstück das Aneinanderbauen der einzelnen auf die Baulinien gestellten Gebäude nur mit Bezug auf ihre seitlichen Umfassungsmauern zu gestatten, nicht aber bezüglich der hintern Umfassungsmauern. Wenn diese Praxis als richtig anerkannt würde, so läge hier ein Fall vor, der eine Ausnahme erfordere. Es könne weder an der Dufour-, noch an der Lindenstraße geschlossen weiter angebaut werden. Dies sei durch die Servitut, welche auf dem nordwestlichen Teile des Grundstückes laste, ausgeschlossen. Wenn der Block nicht geschlossen werden dürfe, so werde der Übelstand, der durch die Unvollständigkeit des Blockes geschaffen sei, ein bleibender. Von der Lindenstraße her böte sich für immer der unbeschreiblich häßliche Einblick in das Innere des Häuserblockes. Für den Gesuchsteller bedeute der häßliche Einblick den größten Schaden, da der offene Hof auf die zu errichtenden Villen höchst unangenehm wirken müßte. Dadurch würde der Wert des Areals, weil dieses nur Villenplatz sein könne, bedeutend vermindert. Ferner könnten bei einer Bauverweigerung über 120 m² weniger baulich ausgenutzt werden; Gesundheits- oder feuerpolizeiliche Hindernisse stehen dem Gesuch nicht entgegen. Der Flächeninhalt des Hofes im Häuserblock würde zirka 250 m² betragen, also genügend Raum für die freie Bewegung der Feuerwehr bieten.

D. Der Stadtrat beantragt in seiner Vernehmlassung Abweisung des Gesuches. Er führt aus: Zu gunsten des Gesuches lasse sich sagen, daß das Zusammenbauen von Häusern an der Rückseite nicht unmittelbar durch eine

direkte Vorschrift des Baugesetzes untersagt sei. Zu diesem Verbote gelange man nur auf dem Wege der Auslegung, wie der Regierungsrat ihn im Falle Geißberger am 3. November 1904 besprochen habe. Gegen eine Bewilligung spreche aber, daß im vorliegenden Falle Neubauten in einem äußern Quartier der Stadt und nicht Bauten in einem alten Stadtteile vorliegen. Es fehle ferner ein wirklicher Nachweis, daß die örtlichen Verhältnisse eine Abweichung vom Gesetze und das Aneinanderbauen der Häuser erfordern. Es sei wohl möglich, an der Dufour- und an der Mittelstraße je ein Haus von 20 m Höhe zu bauen und in der Mitte den im Gesetz geforderten Abstand von 13,5 m einzuhalten. Der Gesuchsteller übertreibe in seiner Schilderung die Nachteile der Bauverweigerung stark; denn vielfach lege man sogar öffentliche Anlagen in das Innere von Häuserblöcken, und wenn die Lücke im Hofe verhindere, daß dort ungesehen die ärgsten Unreinlichkeiten vorkommen, so könne dieser Erfolg nur als ein sehr nützlicher bezeichnet werden. Der Hof werde übrigens auch verdeckt, wenn auf der Seite der Lindenstraße neben den Häusern des Gesuchstellers gemäß der Baubeschränkung nur zwei Villen, freistehend oder aneinandergebaut, erstellt würden. Die Baubeschränkung auf dem Lande gegen die Lindenstraße sei nur eine privatrechtliche. Sie könne durch die Beteiligten aufgehoben werden und alsdann dürfe nach Gesetz so gebaut werden, daß zwischen einem oder mehreren Gebäuden mit Fassade gegen die Lindenstraße und den vom Gesuchsteller projektierten Wohnhäusern eine Gasse oder ein Schlauch von nur 7 m Breite entstünde. Nach dem Projekt entstünde ferner ein kleiner Hof und den Hofseiten der Nachbarhäuser würde Luft und Licht versperrt. Das Innere des Blockes befände sich ohne Zweifel in schlechterer Lage, als wenn der Gesuchsteller eine Lücke zwischen seinen beiden Häusern offen lasse. Von der Bevölkerung des Quartiers sei das Gesuch um Ausdehnung der Vorschriften über offene Bebauung gestellt worden. Der Stadtrat und die vorberatende Kommission werden dem Großen Stadtrat beantragen, das Gebiet zwischen der Mittelstraße und dem See unter die Bauordnung zu stellen und die Mittelstraße zu den Straßen zu zählen, an denen beidseitig nur offen gebaut werden dürfe. Dazu würde es nicht recht passen, wenn erlaubt würde, an der Grenze des neuen Gebietes der Bauordnung zwei Häuserreihen zusammenzuschließen, wo dies schon nach der bestehenden Norm des Gesetzes nicht zulässig sei.

Es kommt in Betracht:

1. Der Stadtrat hat die Gründe, welche für und gegen die Bewilligung des Gesuches sprechen, eingehend erörtert. Es ist richtig, daß das Baugesuch das Zusammenbauen von Häusern auf der Rückseite nicht ausdrücklich verbietet und daß man zum Verbot, dieser Art zu bauen, nur auf dem Wege der Interpretation gelangt. Aus dem Baugesuch geht aber hervor, daß die gesetzliche Grundlage des Verbotes anerkannt wird; es ist daher auf diese Frage nicht näher einzutreten.

2. Das Gesuch um Bewilligung des Bauprojektes wird in der Hauptsache mit ästhetischen Gesichtspunkten begründet, wobei auch der Servitutsvertrag zwischen Kuhn's Erben und Joh. Honegger zur Unterstützung herbeigezogen wird. Nun ist aber mit dem Stadtrat zu sagen, daß die Übelstände, welche entstehen könnten, wenn das Bauprojekt nicht genehmigt wird, nicht so groß sind, daß sie die Bewilligung einer Ausnahme rechtfertigen würden. Auch wenn der Gesuchsteller eine Lücke offen lassen muß, so hat er Mittel und Wege, dafür zu sorgen, daß der Einblick in den Hof auf ein geringes Maß beschränkt wird. Diesen Zweck kann er z. B. durch Anpflanzungen erreichen. Auch können die zu erbauenden Villen so gestellt werden, daß von ihnen aus der Hof nur zum kleinsten Teil gesehen wird. Im übrigen aber muß dem Stadtrat beigezogen werden, wenn er sagt, es sei nur zu wünschen, daß der Hof offen bleibe, weil dann vermieden werden könne, daß darin ungesehen die ärgsten Unreinlichkeiten vorkommen. Auch die weiteren vom Stadtrat angeführten Gründe sind stichhaltig. Die Überbauung eines Grundstückes in der vorgesehenen Art kann nicht durch eine Ausnahmegenehmigung ermöglicht werden.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion beschließt der Regierungsrat:

I. Das Gesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 10 und einer Expertengebühr zu Handen der Baudirektion

von Fr. 10, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. L. Peyer zu Handen seines Klienten, an den Stadtrat Zürich und an die Bau-
direktion.