

1648. Baugesetz. In Sachen der Spar- und Leihkasse Eschlikon, sowie der Grundeigentümer Brühlmann, Welter, Boßhard, Schächli und Weiß in Winterthur, Rekurrenten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich I, betreffend Eingehenlassen der obern Briggerstraße in Winterthur,

hat sich ergeben:

A. Der Große Stadtrat von Winterthur hat am 19. Februar 1907 einen Vertrag zwischen der Stadt Winterthur und der Schweizerischen Lokomotivfabrik genehmigt, wonach die Stadt der Schweiz. Lokomotivfabrik 16,313,8 m² Land im kleinen Töbfeld zwischen Zürcher-, Schloßhof- und oberer Schöntalstraße in Winterthur abtrat. Mit dem Verkauf des Grundstückes sollte neben den Baulinien einer projektierten Straße auch der Teil der obern Briggerstraße aufgehoben werden, der von der Zürcherstraße aufwärts zur Schloßhofstraße und mittelst einer Fußwegverbindung zur Brühlbergstraße führt.

B. Gegen diesen Beschluß rekurrirten Brühlmann und Mitunterzeichner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich I, an den Bezirksrat Winterthur. Sie beantragten, es sei der Vertrag mit der Schweiz. Lokomotivfabrik beziehungsweise der Beschluß des Großen Stadtrates von Winterthur vom 19. Februar 1907 aufzuheben und die Baulinien der obern Briggerstraße, sowie ihrer Parallelstraße beizubehalten. Die Rekurrenten Brühlmann und Welter verwahrten sich gegen die Aufhebung der Straße, weil ihre Liegenschaften direkt an der Straße liegen; die übrigen Rekurrenten sahen ihre Interessen deshalb verletzt, weil die Straße in Verbindung mit dem Fußweg von der Brühlbergstraße her den kürzesten Zugang zur Tramhaltestelle an der Zürcherstraße darstellt.

C. Der Bezirksrat wies mit Beschluß vom 27. April 1907 den Rekurs in der Meinung ab, daß die zwischen den Liegenschaften Brühlmann und Welter liegende Strecke der obern Briggerstraße diesen Anstößern unentgeltlich abgetreten und daß für die Aufhebung der Baulinien des oberen Teiles der Straße die Genehmigung des Regierungsrates noch eingeholt werde.

D. Gegen den Beschluß des Bezirksrates rekurrirt Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich I namens Brühlmann und Mitbeteiligter an den Regierungsrat. Er bestätigt die Ausführungen in seiner Eingabe an den Großen Stadtrat, sowie in den Rekurs- und Replikschriften an den Bezirksrat und führt noch zur Begründung aus:

Die Anwohner der Schloßhofstraße und des oberhalb dieser Straße liegenden Quartiers benutzen nur die obere Briggerstraße als Zugang zum Tram, sowie für ihre übrigen Ausgänge. Weder die Schloßhof-, noch die obere Schöntalstraße können als Ersatz betrachtet werden. Der Bezirksrat habe den Rekurs zum Teil abgewiesen mit der Begründung, der Landverkauf an die Lokomotivfabrik liege im öffentlichen Interesse, indem er der Weiterentwicklung des Fabriketablissements diene. Dieser Satz könnte eine gewisse Berechtigung haben, wenn nicht die Möglichkeit vorhanden wäre, daß die Lokomotivfabrik in der Nähe anderes Land erwerben könne, z. B. das in der Nähe liegende Rietergut. Dieses würde der Fabrik viel besser dienen, wenn nicht der Eigentümer einen etwas höhern Preis gefordert hätte als die Stadt. Daraus ergebe sich, daß kein öffentliches Interesse verletzt werde, wenn die Straße dahinfalle. Es sei eine schwere Schädigung der Rekurrenten, daß ihre Interessen zu gunsten eines Privatgeschäftes so vernachlässigt werden. Wenn der Bestand der Fabrik von dem Landverkauf abhinge, könnte man sich fragen, ob die Zurücksetzung der Rekurrenten nicht eher gerechtfertigt wäre, aber der Fall liege ganz anders. Weder die

Existenz des Unternehmens sei bedroht, noch werde auch nur ein einziger Arbeiter brotlos, wenn der Verkauf rückgängig gemacht werde. Wenn auch die obere Briggerstraße nur einen mehr lokal beschränkten Verkehr aufweise, könne sie als öffentliche Straße nur aufgehoben werden, wenn das öffentliche Interesse es erheische oder wenn niemand geschädigt werde. Eine Schädigung läge aber schon in der Aufhebung der Straße allein, auch wenn das Land nicht zu Fabrikzwecken verkauft würde. Die Einteilung eines Quartiers sei präjudizierlich auch für die Nebenquartiere. Mit der Genehmigung der Baulinien werde einer Straße der Charakter des Beständigen und Sichern aufgedrückt. Jedermann rechne mit der Straße als einem gegebenen Faktor. Es sei also auch Pflicht der Behörden, diesen Faktor möglichst wenig anzutasten, da jede Veränderung die Berechnung der Grundbesitzer ändere und schädige. Dazu komme das große öffentliche Interesse am Bestande solcher Verkehrslinien und speziell der vorliegenden Straße. Lasse man die obere Briggerstraße und ihre Parallele eingehen, so sei die Überbauung des Geländes zu Fabrikzwecken sicher. Eine vernünftige Einteilung des Areals zwischen Brühlberg- und Zürcherstraße werde dadurch auf Generationen hinaus unmöglich gemacht, wie schon durch die Bahnanlagen, die Anlagen der Gebrüder Sulzer, der Lokomotivfabrik und der Gasfabrik. Beispiele von Quartierplänen in teilweise überbautem Gebiet lehren, wie schwierig es sei, auch nur untergeordnete Gebäude zu beseitigen und dem Verkehr eine Lücke zum Durchgang zu verschaffen. Trotzdem habe der Regierungsrat den Standpunkt eingenommen, daß selbst bei Quartierstraßen nur in ganz besonderen Fällen Richtung und Zahl der Straßen durch die Rücksicht auf die vorhandene Ausnutzung des Geländes bestimmt werden dürfen. In Winterthur solle nun gerade gegenteilig verfahren werden. Schon der Konsequenzen halber sollte der Beschluß des Großen Stadtrates aufgehoben werden.

Die Rekurrenten fechten nicht den Kaufvertrag, sondern die Aufhebung der Baulinien und Straßen an. Der Bestand der Straßen sei die Hauptsache, weil darin eine Garantie gegen eine übermäßige Ausnutzung des Areals für Fabrikzwecke liege.

E. Bezirksrat und Stadtrat Winterthur beantragen Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat führt zur Begründung aus: Es werde verwiesen auf die Prozeßschriften, die bei der Vorinstanz eingereicht worden seien. Die obere Briggerstraße sei keine durchgehende Verkehrsverbindung. Sie mache am Bahnkörper Halt und das Endstück zwischen Töbfeldstraße und Bahnlinie diene nur noch den an jenem Teilstücke liegenden Gebäuden als Zugang. Die beiden aufzuhebenden Straßen seien lediglich Quartierstraßen, bestimmt, das Land der Stadt im kleinen Töbfeld der Überbauung zu eröffnen. Da das Bedürfnis hiefür sich noch nicht gezeigt habe, sei die nördliche Straße noch gar nicht ausgeführt worden. Der Stadtrat habe weder gegenüber Brühlmann noch Welter beim Verkauf des Landes bestimmte Verpflichtungen übernommen. Gesundheitspolizeiliche Rücksichten werden durch die Bebauung des Landes mit Fabrikanlagen nicht verletzt. Den Rekurrenten stehen keinerlei Privatrechte an den Straßen zu; sie haben deshalb auch keine Entschädigung, sondern nur die Einräumung eines Notweges zu fordern. Den Rekurrenten sei man durch Anerkennung des Entscheides des Bezirksrates weit entgegengekommen. Da die Beschwerde öffentlich-rechtlicher Natur sei, könnte sie nur dann als begründet erklärt werden, wenn der angefochtene Beschluß offenbar Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletze oder über die Zwecke der Gemeinde hinausginge (§ 59 des Gemeindegesetzes). Dies sei aber nicht der Fall. Es handle sich nicht nur darum, der Lokomotivfabrik die Weiterentwicklung auf städtischem Gebiete zu ermöglichen, sondern zugleich auch darum, ein wertvolles Grundeigentum der Stadt in annehmbarer Weise zu realisieren. Es werde dem Eigentum der Rekurrenten kaum ein merkbarer Schaden zugefügt. Es müsse Sache der Gemeindebehörden sein, in derartigen Fragen das richtige Maß und den richtigen Weg herauszufinden. Da die Stadtbehörden übereinstimmend ihre Willensäußerung in dieser Richtung kundgegeben haben, sei das öffentliche Interesse an dem Rechtsgeschäfte genügend dokumentiert. Es werde noch verwiesen auf den Entscheid des Regierungsrates vom 30. November 1905 in Sachen Arnold Weinmann und Mitbeteiligte. Dort habe der Regierungsrat

ebenfalls die Ansicht kundgegeben, daß vor allem die Gemeindebehörden in der Lage seien, die Interessen der einzelnen Gemeindeteile gehörig zu würdigen.

Der Bezirksrat hält daran fest, daß die obere Briggerstraße nur dem lokalen Verkehr diene. Ein wesentliches Interesse am Fortbestand der Straße haben die Rekurrenten Brühlmann und Welter. Ihre Interessen werden aber durch den Entscheid des Bezirkrates genügend berücksichtigt. Die Bewohner der Schloßhofstraße haben auch ohne die obere Briggerstraße genügende Verbindung nach Osten und Westen, sowie zum Bahnübergang und zum Schulhaus Töbfeld. Freilich werden die Liegenschaften der Rekurrenten durch die Bebauung des Geländes mit Fabrikgebäuden im Werte herabgemindert. Die Entwertung trete aber nicht ein infolge der Aufhebung der obern Briggerstraße, sondern wegen der Bebauung des Landes durch die Fabrikunternehmung.

F. Die Baudirektion veranstaltete am 30. August 1907 einen Augenschein mit Zuzug der Parteien auf dem Streitlokal. Dabei machten die Parteivertreter, nachdem die lokalen Verhältnisse durch den Vertreter des Stadtrates erläutert worden waren, noch folgende Ausführungen:

Rechtsanwalt Dr. Maag namens der Rekurrenten: Wir haben davon Vormerk genommen, daß die Stadt nicht rekurriert hat und ich behafte sie namens Brühlmann und Welter dabei, daß sie eventuell meinen Klienten das Gebiet der obern Briggerstraße unentgeltlich abtreten wird, soweit ihre Grundstücke an die Straße stoßen. Diese Abtretung ist allerdings für meine Klienten noch nicht genügend, wenn die Straße aufgehoben wird; denn schwere vierspännige Fuhrwerke können auf dem beschränkten Raume nicht umkehren. Die Aufhebung der Straße darf aber nicht stattfinden, weil sie die Interessen meiner Klienten ungebührlich benachteiligt. Durch die Aufhebung wird nun auch rechts der Zürcherstraße, von Winterthur her gesehen, der Verkehr auf eine große Strecke abgeschnitten. Es werden die Gasfabrik, das Areal der Lokomotivfabrik und das Rietergut nebeneinander ein gleiches Verkehrshindernis bilden, wie das Fabrikareal der Maschinenfabrik Gebrüder Sulzer und der Lokomotivfabrik links der Straße. Straßen werden durch diese mächtigen Wälle hindurch nicht mehr zu ziehen sein. In Zürich hat man immer den Grundsatz befolgt, auch solche Fabrikanlagen dürfen dem Verkehr nicht im Wege stehen; hier macht man es umgekehrt. Heute ist der Verkehr mit der Zürcherstraße noch offen und davon haben wir auszugehen. Meine Klienten holen die Lebensmittel aus der Umgebung durch die Briggerstraße, sie haben durch diese Straße den nächsten Weg nach Winterthur und Töb, sowie bis an die Bahnlinie. Die Briggerstraße ist in dieser Gegend einzig bis an die Bahn durchgeführt, ein Beweis für ihre größere Bedeutung. Sodann werden durch die Bebauung des kleinen Töbfeldes mit Fabrikanlagen die Grundstücke meiner Klienten entwertet und von der übrigen Welt ganz abgeschnitten. Man wird sie nur noch schwer finden, sehen kann man sie von der Zürcherstraße her nicht mehr. Bei der Bebauung der Grundstücke durften die Rekurrenten damit rechnen, daß das kleine Töbfeld parzelliert und mit Wohnhäusern bebaut werde. Es wurde ihnen dies auch von der Stadt direkt in Aussicht gestellt.

Wenn eine Straße wie die Briggerstraße aufgehoben werden soll, müssen dafür ganz zwingende Gründe vorliegen, die hier nicht vorhanden sind. Maßgebend für die Stadt sind nur finanzielle Gründe. Die Lokomotivfabrik kann aber ebensogut das Rieter'sche Areal erwerben, auch wenn dieses etwas teurer ist. Ich offeriere den Beweis durch Expertise dafür, daß die Stadt das Land billig verkauft und daß sie mehr erhielte, wenn sie es parzellieren würde.

Stadtschreiber Müller namens des Stadtrates Winterthur: Es ist eine Übertreibung, wenn davon gesprochen wird, daß vierspännige Fuhrwerke öfters zu den Häusern der Rekurrenten fahren müssen. Im übrigen verweise ich darauf, daß der Landverkauf im wohlverstandenen öffentlichen Interesse der Stadt liegt. Die Stadt ist genötigt, endlich aus ihren brach liegenden Liegenschaften wieder produktive Werte zu machen. Das Töbfeld ist ein Industriequartier; es konnte niemand einen Anspruch darauf erheben, daß hier keine Fabriken mehr entstehen. Man kann geglaubt haben, daß auf dem kleinen Töbfeld nur noch Wohnhäuser gebaut werden, aber zugesichert wurde das nie. Es kann sich hier überhaupt nur um öffentlich-rechtliche Gesichtspunkte handeln, private

Ansprüche auf den Bestand der Straße existieren nicht. Die Briggerstraße ist eine öffentliche Straße; ebenso würde die projektierte Parallelstraße nach ihrem Bau öffentlich. Die Schloßhofstraße trennt die Liegenschaften der meisten Rekurrenten von der Briggerstraße. Die Schloßhofstraße bildet für die oberen Grundstücke eine ausreichende Verbindung zusammen mit der obern Schöntal- und der Jägerstraße; sie wird nach ihrem endgültigen Ausbau eine große durchgehende Verbindung zwischen Winterthur und Wülflingen darstellen. Außer Brühlmann und Welter wohnt keiner der Rekurrenten an der Briggerstraße selbst. Brühlmann und Welter werden aber nach dem Bezirksratsentscheid, den die Stadt nicht angefochten hat, reichlich entschädigt. Man hätte rechtlich die Stadt eigentlich zur Abtretung des Straßengebietes nicht verpflichten können. In erster Linie sind die Gemeindebehörden kompetent, hier zu entscheiden; denn sie kennen die Verhältnisse am besten. Nur wenn die Rücksichten der Billigkeit ungebührlich verletzt wären, könnte der einstimmig gefaßte Beschluß des Großen Stadtrates aufgehoben werden. Eine solche Verletzung liegt aber keineswegs vor.

Statthalter Benz verwies namens des Bezirksrates auf die schriftliche Vernehmlassung und den Entscheid des Bezirksrates.

Es kommt in Betracht:

1. Der Rekurs ist gegen den Beschluß des Großen Stadtrates Winterthur vom 19. Februar 1907 gerichtet, der dahin geht, es seien die Baulinien der obern Briggerstraße und der nördlich davon projektierten Parallelstraße aufzuheben. Die Rekurrenten erklären ausdrücklich, daß sie gegen den Verkauf des der Stadt gehörenden Landes im kleinen Töbfeld nicht rekurrieren. Gemeindebeschlüsse können, vorausgesetzt, daß sie nicht gegen Verfassung und Gesetz verstoßen, in rechtlicher Beziehung nur angefochten werden, wenn sie offenbar über die Zwecke der Gemeinde hinaus gehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben, oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen (§ 59 des Gemeindegesetzes). Als Gemeindebeschluß im Sinne dieser Vorschrift ist auch der angefochtene Beschluß des Großen Stadtrates von Winterthur aufzufassen, da der Große Stadtrat gemäß § 20, Ziff. 14 der Gemeindeordnung von Winterthur über die Festsetzung der Bau- und Niveaulinienpläne entscheidet. Der Rekurs ist also zunächst dahin zu prüfen, ob die Anwendung des Baugesetzes anfechtbar sei und sodann, ob die Rücksichten der Billigkeit im vorliegenden Falle ungebührlich verletzt seien. Die Rekurrenten fechten den Landverkauf als solchen nicht an, machen also keineswegs geltend, daß der Beschluß des Großen Stadtrates über die Zwecke der Gemeinde hinausgehe.

2. Mit Bezug auf die Handhabung des Baugesetzes ist nun zunächst die formelle Frage zu streifen, ob die Gemeinde berechtigt sei, vom Regierungsrat gemäß § 15 des Baugesetzes genehmigte Baulinien öffentlicher oder privater Straßen aufzuheben. Aus § 15 des Baugesetzes folgt ohne weiteres, daß die rechtliche Wirksamkeit genehmigter Bau- und Niveaulinienpläne nur durch den Regierungsrat wieder außer Kraft gesetzt werden kann. Der Regierungsrat hat sich aber schon wiederholt dahin geäußert, daß den Gemeindebehörden, da sie die Baulinien festsetzen, die Kompetenz zustehe, die Festsetzung vorbehaltlich der rechtlichen Konsequenzen zu widerrufen. Die Genehmigung des Regierungsrates ist im Grunde nur eine Bestätigung des Beschlusses der Gemeindebehörden, nicht aber eine selbständige Festsetzung. Diese Ansicht wurde speziell in dem von der Stadt Winterthur angeführten Entscheide vom 30. November 1905 in Sachen Arnold Weimann und Mitbeteiligte in Zürich IV ausgesprochen und sie ist auch heute zu bestätigen. Der Beschluß vom 19. Februar 1907 betreffend die Aufhebung der Bau- und Niveaulinien der obern Briggerstraße und ihrer Parallelstraße von der Zürcherstraße bis zur Schloßhofstraße ist also vorbehaltlich der rechtlichen Wirksamkeit der Vorlagen, d. h. vorbehaltlich der Genehmigung der Aufhebung durch den Regierungsrat in formeller Beziehung nicht anzufechten.

3. Nun haben aber die Rekurrenten eine Reihe von Einwänden materieller Natur geltend gemacht, um nachzuweisen, daß das Eingehenlassen der Straßen ihre Interessen ungebührlich schmälere. Es ist anzuerkennen, daß die Aufhebung der obern Briggerstraße im kleinen Töbfeld für die Rekurrenten verschiedene Unannehmlichkeiten im Gefolge haben

wird, namentlich deshalb, weil die Straße für einige Grundstücke den nächsten Zugang zur Hauptverkehrslinie, zur Zürcherstraße darstellt. Die Rekurrenten Brühlmann und Welter werden nun aber gemäß dem Entscheide des Bezirksrates, der vom Stadtrat anerkannt worden ist, den Teil der obern Briggerstraße zu Eigentum erhalten, der sich längs ihren Grundstücken hinzieht. Es ist richtig, daß dadurch eine Sackgasse entsteht; aber als Zufahrt zu zwei Häusern dürfte die Straße in Verbindung mit der Zürcherstraße doch genügen. Auch vierspännige Fuhrwerke werden auf der 7,5 m breiten Fahrbahn längs den Grundstücken der Rekurrenten ohne allzu große Schwierigkeit zu- und abgeführt werden können. Was die Interessen der Rekurrenten Boßhart, Schäppi und Weiß, sowie der Spar- und Leihkasse Eschlikon betrifft, so ist zu bemerken, daß sämtliche Grundstücke dieser Rekurrenten oberhalb der Schloßhofstraße liegen. Sie sind nördlich durch die Ausmündung der Schloßhofstraße und südlich durch die obere Schöntalstraße mit der Zürcherstraße verbunden. Nun ist ja zuzugeben, daß die Schließung der obern Briggerstraße eine etwelche Erschwerung des Verkehrs von und zu der Zürcherstraße mit sich bringt. Aber anderseits ist darauf zu verweisen, daß gerade der Fußweg als Fortsetzung von der obern Briggerstraße in die Brühlbergstraße nicht erstellt worden ist, während ein öffentlicher Fußweg als Fortsetzung der obern Schöntalstraße in die Brühlbergstraße führt. Die obere Briggerstraße dient also nur den wenigen an ihrer Mündung in die Schloßhofstraße liegenden Gebäuden als direkte Verbindung mit der Zürcherstraße. Darin aber, daß die Verbindung aufgehoben und die Bewohner dieser Häuser auf den Weg durch die obere Schöntal- und die Schloßhofstraße angewiesen werden, kann keine ungebührliche Verletzung der Interessen der Rekurrenten erblickt werden.

4. Es ist noch angeführt worden, daß durch den Beschluß des Großen Stadtrates dem Zwecke des Baugesetzes zuwidergehandelt werde, indem eine rationelle Quartiereinteilung gehindert und die öffentlichen Verkehrsbedürfnisse vernachlässigt werden. Diese Behauptung scheint auf den ersten Blick nicht ganz unbegründet, weil durch die Aufhebung des obersten Stückes der Briggerstraße und die Verschmelzung des kleinen Töbfeldes mit den Industriegebieten der Querverkehr von der Zürcherstraße an aufwärts etwas gehemmt wird. Die nähere Prüfung der Verhältnisse ergibt aber, daß diesem Moment keine wesentliche Bedeutung zukommt. Schon die Vorinstanz hat mit Recht festgestellt, daß auf der obern Briggerstraße und den benachbarten Querverbindungen nur ein lokal ganz beschränkter Verkehr pulsiert. Große öffentliche Bedürfnisse hinsichtlich des Querverkehrs kommen hier nicht in Betracht. Was aber die Interessen der Rekurrenten als Gesamtheit betrifft, so wären sie gegenüber dem öffentlichen Interesse der Stadt Winterthur an dem Verkauf des Landes und gegenüber dem Interesse der Käuferin an einer rationellen Ausgestaltung ihres Fabriketablissemens abzuwägen. Es ist aber in dieser Beziehung dem Stadtrat Winterthur zuzugeben, daß die Abwägung der streitigen Interessen in der Hauptsache der Gemeindebehörde zusteht. Wo nicht eine ungebührliche Verletzung der Billigkeitsrücksichten nachgewiesen wird, sind die Rekursinstanzen nicht in der Lage, die Beschlüsse der Gemeindebehörden aufzuheben, auch wenn sie etwas ungewöhnlich erscheinen. Aus diesem Grunde kann auch auf die Prüfung der Wertansätze nicht eingegangen werden und es ist deshalb auch nicht einzutreten auf die Behauptung, daß die Lokomotivfabrik ebensogut das Rieter'sche Areal hätte kaufen können. Die Ansicht der Stadtbehörden von Winterthur, daß der Verkauf im öffentlichen Interesse der Stadt liege, ist unter den angeführten Voraussetzungen für die Rekursinstanzen bindend.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 20, einer Expertengebühr von Fr. 15 zu Handen der Baudirektion, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden den Rekurrenten auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich I zu Handen seiner Klienten, an den Bezirksrat und den Stadtrat Winterthur, sowie an die Baudirektion.