

233. Baugesetz. In Sachen des Gustav Hürlimann, Zürich V, Rekurrenten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hans Stockar, Zürich I, betreffend Grenzbereinigung, hat sich ergeben:

A. Zwischen der Berg-, Schneckenmann- und Zürichbergstraße befindet sich ein dreieckartiger Landkomplex. Der an die Zürichbergstraße stoßende Teil mit dem Eckplatz Zürichberg-Schneckenmannstraße (Kat.-Nrn. 900 und 110) ist, in einer Tiefe von 11—13 m in der oberen und 13—20 m in der untern Partie, Eigentum des Gustav Hürlimann. Der Hürlimann'sche Eckplatz (Kat.-Nr. 110) ist zurzeit teilweise von einem Gebäude überdeckt. Die Ecke Zürichberg-Bergstraße (Kat.-Nr. 901) gehört der Stadtgemeinde Zürich. Es befindet sich dort ein öffentlicher Brunnen. Ebenso gehört der Stadt Zürich ein weiterer Landstreifen von 20 m² (Kat.-Nr. 108a) an der Schneckenmannstraße zwischen dem Eckgrundstück Kat.-Nr. 110 und dem letzten, weitaus größten Grundstück des Landdreiecks, das Eigentum von C. Schnorf's Erben ist (Kat.-Nr. 765). Dieses Grundstück hat sowohl an der breiten Berg-, wie an der schmalen Schneckenmannstraße eine lange Front (zirka 40 m bzw. 35 m). Das Hürlimann'sche Gebiet ist zurzeit wegen der 5 m in das Land eindringenden Baulinie an der Zürichbergstraße unüberbaubar. Das Land der Erben Schnorf kann mit einem, eventuell zwei Häusern bebaut werden, wobei allerdings von vorneherein zu bemerken ist, daß Hürlimann, gestützt auf den § 18, Absatz 3 des Baugesetzes jederzeit eine Grenzbereinigung verlangen kann. Das Grundstück der Erben Schnorf fällt besonders gegen die Schneckenmannstraße stark ab. Längs der Grenze des Hürlimann'schen und Schnorf'schen Gebietes verläuft etwa 60—70 cm unter dem gewachsenen Boden eine städtische 45 cm Überlaufdole. Sie liegt größtenteils im Grundstück von Hürlimann. Sollte über der Dole ein Gebäude zu stehen kommen, so müßte diese jedenfalls tiefer gelegt und sonst noch sichernde Arbeiten vorgenommen werden. Im übrigen wird für die tatsächlichen Verhältnisse auf den bei den Akten liegenden Situationsplan (Akt. Nr. 3) verwiesen.

B. Durch Zuschrift (April 1907) an den Stadtrat Zürich stellte Dr. Schnorf namens C. Schnorf's Erben das Begehren um Durchführung des amtlichen Grenzbereinigungsverfahrens für das oben beschriebene Landdreieck gemäß § 18 des Baugesetzes. Auf Antrag des Bauvorstandes I schlug der Stadtrat Zürich mit Beschluß vom 28. Dezember 1907 folgende Art der Grenzbereinigung vor: Die Baufronten an der Zürichberg- und Schneckenmannstraße werden halbiert und auf den Halbierungspunkten senkrechte Grenzen errichtet, die ungefähr in der Mitte des Landdreiecks zusammentreffen. Auf diese Weise treten Schnorf's Erben etwa 245 m² an der Schneckenmannstraße gelegenes Land (südlich) an Gustav Hürlimann und dieser an jene etwa 263 m² an der Zürichbergstraße (westlich) gelegenes Land ab. Außerdem erhält Hürlimann noch das kleine Grundstück (20 m²) Kat.-Nr. 118a von der Stadt Zürich. Das an- und abzutretende Land wurde gleichmäßig auf Fr. 25 per Quadratmeter geschätzt.

C. Gegen diesen Stadtratsbeschluß rekurierte namens Schnorf's Erben Rechtsanwalt Dr. Cramer in Zürich I an den Bezirksrat (Eingabe vom 25. Januar 1908). Er verlangte, was Schnorf's Erben bereits früher vorgeschlagen hatten, daß die nördliche und östliche Grenzlinie des neu zu bildenden Hürlimann'schen Eckbauplatzes um je 2 m südlich bzw. westlich verschoben werden. Er stellte ferner das Begehren um Ergänzung des Grenzbereinigungsverfahrens durch eine Aufstellung über die Beseitigung eventuell Verlegung der im Grundstücke des Hürlimann liegenden städtischen Dole. Namens G. Hürlimann stellte Rechtsanwalt Dr. Stockar in Zürich I (Eingabe vom 11. Februar 1908) das Begehren um Gutheißung der Vorlage des Stadtrates und Ablehnung des Gesuches um Erstreckung des Grenzbereinigungsverfahrens auf die Ablösung der städtischen Dolenservitut. Der Stadtrat Zürich erklärt sich auf Grund eines Berichtes des städtischen Tiefbauamtes mit der Verlegung der städtischen Dole einverstanden, sofern sich die Parteien (G. Hürlimann und Schnorf's Erben) über die Tragung der entstehenden Kosten (etwa Fr. 2100) einigen würden.

D. Mit Beschluß vom 27. August 1908 setzte der Bezirks-

rat Zürich, abweichend vom Vorschlage des Stadtrates bezüglich der Grenzziehung folgendes fest: Beide neuen Grenzlinien sollen nach unten verschoben werden. Die nördliche um etwa 80 cm nach Süden und die östliche um etwa 50 cm nach Westen. Dadurch werde es möglich, auf dem Landkomplex drei annähernd gleich große, freistehende Häuser zu bauen, zwei auf dem Grundstück von Schnorf's Erben und eines auf demjenigen von G. Hürlimann. Diese Lösung entspreche allein dem § 24, Satz 3 des Baugesetzes, der auch beim Grenzbereinigungsverfahren zur Anwendung komme. Bezüglich der städtischen Dole entschied der Bezirksrat, deren Verlegung sei auch in das Grenzbereinigungsverfahren einzubeziehen. Nach Gerichts- und Verwaltungsentscheiden seien bauhindernde Servituten im Quartierplanverfahren und daher auch im wesensgleichen Grenzbereinigungsverfahren ablösbar und abzulösen. Werde die Grenzbereinigung ohne gleichzeitige Dolenverlegung durchgeführt, so könne nachher keine Partei die andere zur Beitragsleistung an die Ablösungskosten zwingen.

E. Gegen den Bezirksratsbeschluß rekurriert Dr. Stockar namens G. Hürlimann an den Regierungsrat. Er verlangt bezüglich der Grenzregulierung Gutheißung des Vorschlages des Stadtrates, bezüglich der Dolenservitut Abweisung der vom Bezirksrat beschlossenen Ergänzung des Grenzbereinigungsverfahrens. Dr. Cramer verlangt namens Schnorf's Erben Bestätigung des bezirksrätlichen Beschlusses.

Es kommt in Betracht:

1. Es ist davon auszugehen, daß das Grenzbereinigungsverfahren, wie dies im Rekursentscheide des Regierungsrates in Sachen Witwe Strohecker vom 22. November 1900 ausgesprochen wurde, mit dem Quartierplanverfahren wesensgleich ist und zwischen beiden mehr nur ein quantitativer Unterschied besteht. Die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren kommen daher beim Grenzbereinigungsverfahren analog zur Anwendung, soweit dies mit den Vorschriften des § 18 des Baugesetzes verträglich ist.

2. Der Bezirksrat stützt nun gerade seinen angefochtenen Entscheid in der Frage der Grenzziehung auf die Anwendbarkeit der Vorschriften über das Quartierplanverfahren insbesondere des § 24, Absatz 1 des Baugesetzes. In seiner jetzigen Gestalt könne das Grundstück von Schnorf's Erben mit einem oder zwei Gebäuden, das des G. Hürlimann dagegen gar nicht überbaut werden. Dieser wesentliche Nachteil des Hürlimann'schen Landes rechtfertige es, die Neueinteilung in der Weise durchzuführen, daß annähernd drei gleich große Gebäude auf dem ganzen Landkomplex erstellt werden könnten, zwei auf dem Grundstück der Erben Schnorf und eines auf dem des G. Hürlimann. Dieser Erfolg werde allein durch den Vorschlag des Stadtrates erreicht, während nach dem des Stadtrates die zwei auf dem Schnorf'schen Lande möglichen Häuser nur in kleineren Dimensionen erstellt werden könnten, als das eine Hürlimann'sche. Dem gegenüber ist mit dem Rekurrenten Hürlimann davon auszugehen, daß dieser gemäß § 18, Absatz 3 des Baugesetzes eine Überbauung des Schnorf'schen Landes in seiner jetzigen Gestalt durch ein Begehren um Durchführung der Grenzbereinigung zwischen den beiden Liegenschaften verhindern kann. Die Voraussetzungen des Rechtes, eine Grenzbereinigung zu begehren, liegen vor. Das an der Zürichberg- und Schneckenmannstraße gelegene Land des Hürlimann ist in seiner jetzigen Gestalt wegen zu geringer Tiefe unüberbaubar. In Bezug auf diese Straßen ist das an der Berg- und Schneckenmannstraße gelegene Land der Erben Schnorf ein rückwärts liegendes Grundstück. Die Erben Schnorf können also auf Grund der geltenden Baugesetzgebung nicht ohne weiteres in der vom Bezirksrat angenommenen Weise bauen. Daher kann bei der Grenzbereinigung das Moment der Unüberbaubarkeit des Hürlimann'schen Grundstückes, wie der Stadtrat Zürich bereits bemerkte, nicht in Anschlag gebracht werden. Eine Benachteiligung der Erben Schnorf liegt darin nicht, weil diese gemäß § 18, Absatz 3 des Baugesetzes das Land des Hürlimann erwerben können, sobald Hürlimann gestützt auf diese Bestimmung die Grenzbereinigung verlangt, was er übrigens in seiner Rekursbeantwortung vom 11. Februar 1908 getan hat. Die Grundlage des Entscheides des Stadtrates ist somit weggefallen. Es ist daher ganz unabhängig zu prüfen, ob der stadt- oder der bezirksrätliche Entscheid den Vorschriften über die Grenzbereinigung besser entspricht. Nach § 18, Absatz 2, Satz 1 soll die Grenzbereinigung zunächst auf dem Wege des Abtausches versucht werden. Wenn aber hierdurch die kleinere Parzelle so verschmälert würde, daß die Erstellung einer ordentlichen Baute nicht mehr möglich wäre, so ist das zur

bessern Gestaltung beider Baustellen nötige Land gegen Ersatz des vollen Verkehrswertes von dem Eigentümer der größeren Parzelle abzutreten, soweit dies ohne Nachteil für eine richtige Überbauung derselben geschehen kann. Eine Mehrabtretung des Eigentümers der kleineren Parzelle zu Gunsten des Eigentümers der größeren sieht das Gesetz nicht vor. Der Vorschlag des Stadtrates sucht die Grenzbereinigung möglichst im Sinne des Gesetzes durchzuführen. Demzufolge hat Hürlimann allerdings an die Erben Schnorf zirka 18 m² mehr Land abzutreten, als er von ihnen antreten würde. Dagegen erhält Hürlimann andererseits den der Stadt Zürich gehörenden Landstreifen Kat.-Nr. 118a (20 m²), so daß nach durchgeführter Grenzbereinigung das Grundstück des Hürlimann um zirka 2 m² vergrößert wäre. Diese Regelung entspräche dem Sinne des Gesetzes. Nach dem Vorschlage des Bezirksrates dagegen erlitte das Grundstück des Hürlimann in seiner Größe eine Einbuße, da er zirka 45 m² mehr Land an die Erben Schnorf abtreten müßte, als er von diesen erhielte. Eine solche Abweichung von der gesetzlichen Regel wäre nur dann gerechtfertigt, wenn das Grundstück der Erben Schnorf infolge einer Grenzbereinigung durch bloßen Abtausch von Land seine rationelle Überbaubarkeit mehr oder weniger verlieren würde. Das ist nicht der Fall und wurde auch nicht behauptet. Die Erben Schnorf haben lediglich vorgebracht, sie könnten bei Durchführung des Vorschlages des Stadtrates keine so großen Bauten erstellen wie Hürlimann und die Bebaubarkeit des Grundstückes in seiner bisherigen Gestalt sei eine vorteilhaftere. Dieser zweite Einwand ist, wie bereits ausgeführt wurde, nicht durchschlagend. Was die Größe der zu bauenden Häuser betrifft, so besteht kein Grund, von der gesetzlichen Regel des § 18 des Baugesetzes mehr als unumgänglich nötig ist, abzuweichen, bloß um dem einen zu ermöglichen, etwas größere Häuser zu bauen. Es ist auch nicht einzusehen, warum die Grenzbereinigung gerade in der Weise durchgeführt werden müßte, daß genau drei gleich große Gebäude erstellt werden könnten, dies um so weniger, als immer wieder zu betonen ist, daß die Erben Schnorf auf ihrem bisherigen Grundstück nicht nach Belieben hätten bauen können. Das setzen sie aber bei Geltendmachung ihrer Ansprüche voraus. Eine vermehrte Landzuteilung an die Erben Schnorf rechtfertigt sich auch nicht etwa deshalb, weil sie schon insofern benachteiligt seien, als sie servitutsbelastetes, nach Süden verbaubares und hinter einem öffentlichen Brunnen liegendes Land antreten müßten, während Hürlimann von ihnen südliches, nach Süden unverbaubares, servitutsfreies Land erhalte. Diese Vorbringen greifen gegenüber den Bestimmungen des § 18 des Baugesetzes, abgesehen von ihrer Einseitigkeit und teilweisen Unrichtigkeit, nicht durch. Aber auch unter der Annahme ihrer vollen Richtigkeit würden sie nur dann eine vermehrte Landzuteilung rechtfertigen, wenn infolge der behaupteten Nachteile des von Hürlimann abzutretenden Landes die richtige Überbaubarkeit des Schnorf'schen Grundstückes aufhörte. Das wurde weder behauptet, noch ist es tatsächlich der Fall. Diese angeblichen Nachteile des Hürlimann'schen Landes sind daher im Schätzungsverfahren geltend zu machen, ebenso auch das weitere Moment, daß Schnorf's Erben mehr Land innerhalb der Baulinie abzutreten haben als sie erhalten. In Rücksicht auf das Gesagte ist der Bezirksratsbeschluß bezüglich der Grenzziehung aufzuheben und der des Stadtrates Zürich zu bestätigen.

3. Die Zulässigkeit der Ablösung von Servituten im Quartierplanverfahren und im wesensgleichen Grenzbereinigungsverfahren ist durch die Praxis anerkannt worden. Es kann in dieser Hinsicht verwiesen werden auf den Beschluß des Regierungsrates Nr. 35 vom 7. Januar 1909 in Sachen des Art. Institut Orell Füßli und Mitbeteiligte Erw. 1 und 2. In welchem Umfange im einzelnen Fall mit Rücksicht auf den Zweck des Verfahrens Servituten abgelöst werden sollen, steht völlig im freien Ermessen der Administrativbehörden, da eine positivrechtliche Schranke nicht besteht. Mit Rücksicht auf den Zweck des Grenzbereinigungsverfahrens steht die Angemessenheit der Ablösung der das Hürlimann'sche Land belastenden Dolenservitut außer Zweifel und daher auch das Recht, diese vorzunehmen. Nach durchgeführter Grenzbereinigung wird die Dole an einer Stelle des Schnorf'schen Grundstückes liegen, wo bei rationaler Bebauung ein Haus zu stehen käme. Diese Baute wird aber nur ausführbar nach vorheriger Tieferlegung, d. h. Verlegung der Dole. Die Dolenservitut hindert daher nach ihrer tatsächlichen Beschaffenheit die rationelle Überbaubarkeit des Schnorf'schen Landes. Ohne Verlegung der Dole wird der Zweck des Grenzbereinigungsverfahrens nicht erreicht. Der

Servitutsberechtigte, die Stadtgemeinde Zürich, erhebt gegen die vom Bezirksrat ausgesprochene Auflassung der Dole keinen Einspruch. Die Opposition geht bloß von dem hauptbelasteten Hürlimann aus, der doch selbst an der Auflassung ein wesentliches Interesse hat, was ein Blick auf den Situationsplan ohne weiteres zeigt. Es erleidet Hürlimann durch die Auflassung der Dole im Grenzbereinigungsverfahren keinen Nachteil. Er kann seine Ansprüche im Schätzungsverfahren geltend machen, was übrigens auch die Erben Schnorf, im Falle die Auflassung in diesem Verfahren verweigert worden wäre, hätten tun können. Der Entscheid des Bezirkrates Zürich ist somit bezüglich der Auflassung der Dolenservitut zu bestätigen.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Rekurs wird bezüglich der Grenzbereinigung gutgeheißen, dagegen bezüglich der Ablösung der Dolenservitut abgewiesen.

II. Der Stadtrat wird eingeladen, die Grenzbereinigung im Sinne seines Beschlusses vom 28. Dezember 1907 durchzuführen und das Verfahren durch die Auflassung der in den Grundstücken der Parteien befindlichen öffentlichen Dole zu ergänzen.

III. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 30, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden zur Hälfte dem Rekurrenten auferlegt. Die andere Hälfte wird vom Stadtrat Zürich bezogen, in der Meinung, daß sie in den Kosten des Verfahrens zu verrechnen sei.

IV. Mitteilung an die Rechtsanwälte Dr. Hans Stockar in Zürich I und an Dr. E. Cramer in Zürich I, zu Handen ihrer Klienten, an den Bezirksrat und an den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion unter Rücksendung der Akten.