

476. Baugesetz. In Sachen der Gemeinde Thalwil, Rekurrentin, betreffend Bauverweigerung,

hat sich ergeben:

A. Die Firma Eichin & Cie., Fensterfabrik in Thalwil, ist Eigentümerin eines Landkomplexes zwischen der obern Schwandelstraße und der Steinmüllergasse in Thalwil. Auf diesem befindet sich auf der Südseite (an der Seite der Steinmüllergasse) das alte Fabrikgebäude, Assek.-Nr. 480a (siehe den Situationsplan). Es reicht einerseits bis auf eine Entfernung von etwa 3 m an die Grenze des westlichen Nachbargrundstückes (Eigentümer Günthard), andererseits erstreckt es sich bis an die Grenze des östlichen Nachbarlandes (Eigentümer Weidmann) und stößt dort an das darauf befindliche Wohnhaus des Weidmann, Assek.-Nr. 479. Die Grenze der Grundstücke von Eichin und Weidmann setzt sich nördlich noch etwa 3,70 m über die beiden aneinanderstoßenden Gebäude hinaus fort, bildet dann einen nahezu rechten Winkel und verläuft parallel der Nordfront des Wohnhauses des Weidmann in west-östlicher Richtung. Auf der Nordseite der alten Fabrik ist an diese ein neues Fabrikgebäude angebaut. Dessen nördliche Front liegt an der Baulinie der oberen Schwandelstraße; die westliche Front bildet die Fortsetzung der Westfront der alten Fabrik; östlich reicht die neue Fabrik bis auf etwa 7 m Entfernung von dem Grundstück des Weidmann. Etwa 10 m nördlich von dem Wohnhause des Weidmann und 6 bis 7 m östlich von dem neuen Fabrikgebäude liegt ungefähr 2 m über dem Niveau der Schwandelstraße auf dem Niveau der alten Fabrik und des Wohnhauses des Weidmann das Wohnhaus von Eichin (Assek.-Nr. 481a). Zwischen den vier erwähnten Gebäuden liegt ein großer Hof. Dieser bildete früher zusammen mit dem Land, auf dem jetzt die neue Fabrik steht, und dem noch verbleibenden, etwa 3 m breiten Streifen zwischen der neuen Fabrik und dem Grundstück des westlichen Nachbars Günthard einen von der Schwandelstraße bis auf das Niveau des Wohnhauses von Eichin stark ansteigenden Landkomplex.

B. Um die neue Fabrik zu erstellen, wurde das Land bis auf das Niveau der Schwandelstraße abgegraben. Dabei blieb es nicht. Westlich der neuen Fabrik wurde der schmale Streifen Landes bis zur Grenze des Grundstücks Günthard in einer Länge von ungefähr 20 m ebenfalls abgegraben. So entstand ein schmaler Hofraum, der in der Nähe der Baulinie der Schwandelstraße etwa 1,5 m und an seinem südlichen Ende (ungefähr dort, wo die neue Fabrik an die alte stößt) etwa 2,5 m tiefer liegt als der Garten des Günthard. Eichin & Cie. haben nun diesen Landstreifen überdeckt, um einen Lagerraum für Bretter zu schaffen. Das flache Dach hat ungefähr in der Mitte einen Absatz. An dieser Stelle und am nördlichen Ende ragt die Baute über das Niveau des nachbarlichen Grundes, der sich gegen die Schwandelstraße senkt, hinaus (etwa 70 cm). Ebenso haben Eichin & Cie. östlich von der neuen Fabrik umfangreiche Abgrabungen vorgenommen.

Das ganze zwischen dem Wohnhause des Eichin, der neuen und der alten Fabrik gelegene Land bis an die westliche Grenze des Grundstückes des Weidmann wurde auf die Höhe der Schwandelstraße gebracht, mit Ausnahme eines etwa 6 m hinter der Baulinie der Schwandelstraße an der südlichen

Kante der Eingangstreppe des Wohnhauses von Eichin beginnenden Streifens von 2 bis 3,5 m Breite. Ferner wurde zwischen den Wohnhäusern von Eichin und Weidmann ein weiteres Landstück abgegraben und zwar bis an die nördliche Grenze des Grundstückes des Weidmann. Die so entstandenen Vertiefungen wurden ausgemauert, soweit sie nicht an die Mauern der umgebenden Gebäude stießen. Diese Unterkellerungen ragen teilweise über das Niveau des nicht abgegrabenen Bodens hinaus und zwar längs der westlichen Grenze des Grundstückes des Weidmann (etwa 70 cm), auch ein ganz kurzes Stück an der nördlichen Grenze desselben, westlich von dem Wohnhause des Eichin, wo der Boden nicht abgegraben wurde (etwa 70 cm bis 1,20 m). Diese Unterkellerungen sind zurzeit erst provisorisch gedeckt. In der Ecke, zwischen der alten und der neuen Fabrik außerhalb der Gebäude, wurde ein Warenaufzug gebaut. In den unterkellerten Raum, der an das Wohnhaus von Eichin stößt, wollen Eichin & Cie. ein Lokomobil mit Sägspändefeuerung einstellen. Das dazu gehörende Kamin soll in die an das Wohnhaus des Eichin stoßende Ecke zu stehen kommen.

C. Durch Beschluß vom 5. Oktober 1908 verweigerte die Baukommission Thalwil der Firma Eichin & Cie. für diese größtenteils schon ausgeführten Bauten die baupolizeiliche Bewilligung und untersagte die Aufstellung eines Lokomobils. Sie bemerkt in ihrem Beschlusse: Es handle sich nicht um reine Untergrundbauten, so daß die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten seien. Die bereits ausgeführten Bauten seien nicht plangemäß erstellt; der § 65 des Baugesetzes sei nicht berücksichtigt worden. Das projektierte Kamin entspreche nicht den Erfordernissen des § 89 der Feuerpolizeiverordnung. Die Aufstellung eines Lokomobils mit Sägspändefeuerung könne aus feuerpolizeilichen Gründen und wegen der Belästigung der Nachbarschaft durch die beständige starke Rauchentwicklung nicht gestattet werden. Gegen diesen Beschluß der Baukommission rekurierte die Firma Eichin & Cie. an den Bezirksrat Horgen. Dieser hieß den Rekurs teilweise gut. Er gestattete der Rekurrentin die Erstellung beziehungsweise den Fortbestand aller streitigen Anlagen mit wenigen Einschränkungen. Die Unterkellerungen zwischen dem neuen Fabrikbau und Günthard's Garten, sowie zwischen den Wohnhäusern von Eichin und Weidmann müßten abgeändert werden, soweit sie das nachbarliche Terrain überragen. Ferner dürfe der erhöhte Teil vom alten Fabrikgebäude hinweg, der Grenze des Grundstückes des Weidmann entlang bis höchstens an die durch Fortsetzung der südlichen Front des Wohnhauses von Eichin entstehende Flucht hinanreichen.

D. Gegen den Beschluß des Bezirksrates Horgen rekuriert die Baukommission des Gemeinderates Thalwil mit Eingabe vom 20. November 1908 an den Regierungsrat. Sie erklärt sich mit der Ausführung der Bauten einverstanden, soweit diese reine Unterniveaubauten seien. Dagegen verlangt sie, daß deren Betondecken so konstruiert werden, daß die Feuerwehr im Brandfall ohne Gefahr mit ihren Geräten darauf operieren könne. Ferner sollen die Zugänge zu diesen „Höfen“ stets für die Feuerwehr passierbar erhalten werden. Die Notstreppe am Fabrikbau müsse einen Ausgang aus dem zweiten Stockwerk ermöglichen. Die Aufstellung des Lokomobils solle wegen der außerordentlichen Feuergefährlichkeit der ganzen Umgebung (unmittelbare Nähe der Spänekeller, Nähe eines Warenaufzugschachtes) untersagt werden, ebenso jeder Weiterbau vor Genehmigung neuer Pläne. Allfällige Begehren der eidgenössischen Fabrikinspektion sollen vorbehalten werden. Der Bezirksrat Horgen und die Firma Eichin & Cie. verlangen Abweisung des Rekurses. Diese verlangt außerdem, es sei ihr durch einen Vorentscheid die Erstellung der Betondecke sofort zu gestatten, da die Unterniveaubauten nicht mehr streitig seien.

E. Am 2. Februar 1909 veranstaltete die Baudirektion eine Lokalbesichtigung unter Zuzug der Parteien. Es ergab sich bei diesem Anlasse, daß der vorgelegte Grundriß (Akt. Nr. 5) der im Streite liegenden Bauten fehlerhaft ist. Die ideelle Linie, welche als Fortsetzung der Westgrenze des Grundstückes von Weidmann zu denken ist, trifft nicht, wie dieser Plan fälschlich zeigt, auf die südliche Front des Wohnhauses von Eichin; vielmehr schneidet sie sich erst mit einer vorgestellten, westlichen Verlängerung dieser Hausflucht. Der ungenaue Plan mag es verschuldet haben, daß Eichin den erhöhten Teil der östlichen Unterkellerungen auch noch ein kleines Stück weit der nördlichen Grenze des Grundstückes von Weidmann entlang gebaut hat.

Es kommt in Betracht:

1. Die Baukommission Thalwil erhebt gegen den Fortbestand der ohne baupolizeiliche Bewilligung erstellten Bauten der Firma Eichin & Cie. keine Einsprache, soweit es reine Unterniveaubauten sind. Nun hat der Bezirksrat Horgen entschieden, es dürften die Unterkellerungen zwischen der neuen Fabrik und dem Grundstück des Nachbarn Günthard, zwischen dem Wohnhaus des Eichin und dem Wohnhaus des Weidmann, sowie zwischen dem Wohnhaus des Eichin und der neuen Fabrik, das heißt nördlich einer Linie, die als Fortsetzung der südlichen Flucht des Wohnhauses von Eichin zu denken ist, nur als reine Unterniveaubauten bestehen bleiben. Tatsächlich bleibt daher nur noch streitig, ob der Teil der Unterkellerungen, welcher der westlichen Grenze des Grundstückes von Weidmann entlang bis an die südliche Flucht des Hauses von Eichin reicht, das Niveau des gewachsenen Bodens überragen dürfe. Der Bezirksrat Horgen hat, gestützt auf den § 56 des Baugesetzes, der Firma Eichin & Cie. die längs der Westgrenze des Grundstückes von Weidmann erstellte, das Niveau des Gartens von Weidmann überragende Unterkellerung bewilligt mit der Begründung, es handle sich um einen Bau, dessen Vorderfront auf der Baulinie stehe, so daß seine seitliche Umfassungsmauer auf die nachbarliche Grenze gesetzt werden könne, wenn auf dem Nachbargrundstücke innerhalb eines Abstandes von 7 m kein Gebäude stehe. Dies sei hier der Fall. Nun hat aber der Bezirksrat Horgen zwei wichtige Punkte nicht berücksichtigt. Die Vorderfront des gegen das Grundstück von Weidmann gelegenen Teiles der Unterkellerungen liegt weit hinter der Baulinie der Schwandelstraße. Auf solche Bauten ist der § 56 des Baugesetzes, der eine geschlossene Bauweise an der Baulinie und nicht weit hinter der Baulinie ermöglichen will, nicht anwendbar. Er kann sich seinem Zwecke nach nur auf Gebäude beziehen, deren Vorderfront jedenfalls an der Stelle, wo sie auf die Grenze eines benachbarten Grundstückes stößt, an der Baulinie liegt. Nur auf diese Weise wird der Zweck von § 56 des Baugesetzes erreicht. Ferner hält die längs der Westgrenze des Grundstückes des Weidmann von Eichin & Cie. erstellte Baute von dem rückwärts gelegenen Wohnhaus des Weidmann den Gebäudeabstand des § 58 des Baugesetzes nicht ein. Der § 56 des Baugesetzes bezieht sich jedoch nur auf den seitlichen Gebäude- und Grenzabstand. Für die rückwärtigen Abstände gelten die §§ 55 und 58 des Baugesetzes. Es darf daher die längs der Westgrenze des Grundstückes von Weidmann erstellte Unterniveaubaute, weil und soweit sie den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstand gegen das Grundstück und Wohnhaus des Weidmann überschreitet, nur als reine Unterniveaubaute fortbestehen; die das Niveau des Gartens von Weidmann überragenden Teile sind zu beseitigen. Der Regierungsrat hat in seinem Rekursentscheid vom 16. März 1899 in Sachen des „Art. Instituts Orell Füßli“ ausdrücklich erklärt, nur reine Unterniveaubauten dürften, sofern sie sonst keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzen, ohne Beobachtung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände erstellt werden. In diesem Zusammenhang ist die Ansicht der Baukommission Thalwil, wonach die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände von Amteswegen zu verlangen ist, als zutreffend zu bestätigen (vergleiche Entscheid des Regierungsrates 1908, Nr. 277). Aber auch diejenigen Teile der zwischen den verschiedenen Gebäuden von Eichin & Cie. erstellten Unterniveaubauten, welche von dem Grundstück und dem Hause des Weidmann den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstand einhalten, dürfen das Niveau des umgebenden gewachsenen oder angeschütteten Bodens nicht überragen. Nach § 65 des Baugesetzes dürfen Höfe oder andere Räume zwischen Gebäuden, auch wenn sie dem nämlichen Eigentümer gehören, nicht überbaut oder so überlagert werden, daß die freie Bewegung der Feuerwehr gehindert wird. Soweit die zwischen der alten und der neuen Fabrik und dem Wohnhaus von Eichin erstellten Unterkellerungen über das Niveau des sie einschließenden Bodens hinausragen, stellen sie sich im Sinne des § 65 des Baugesetzes als ungesetzliche Überbauung eines zwischen Gebäuden liegenden Raumes dar. Der Fortbestand ist daher nur für die unter Niveau liegenden Teile zu gestatten. Als reine Unterkellerungen sind die Bauten nicht mehr ungesetzlich, sofern sie mit einer völlig festen Decke versehen werden, welche ein sicheres Begehen, insbesondere auch im Brandfall ermöglicht; denn damit ist den Anforderungen des § 65 bezüglich der Zugänglichkeit für die Feuerwehr Genüge getan. Die Erstellung einer durchaus sicheren Decke ist deshalb vorzuschreiben.

Diese Auflage hätte die Baukommission Thalwil als Baupolizeibehörde der Firma Eichin & Cie. direkt machen können. Ein Rekurs an den Regierungsrat war deshalb, wie auch wegen der Konstruktion der Nottreppe, die inzwischen im Sinne des Begehrens der Baukommission Thalwil erstellt worden ist, nicht notwendig. Der Bezirksrat Horgen hat in seinem Beschluß der Baukommission Thalwil überdies das Recht ausdrücklich vorbehalten, der Firma Eichin & Cie. die nötigen baupolizeilichen Auflagen zu machen. Bezüglich der Zugänglichkeit des Hofraumes mag sie direkt die nötigen Vorschriften machen. Zu gunsten des eidgenössischen Fabrikinspektorates bedarf es keines besonderen Vorbehalts; dieses kann seine Begehren jederzeit mit Erfolg geltend machen.

2. Da die Unterkellerungen seinerzeit ohne baupolizeiliche Bewilligung erstellt worden sind, so ist der Firma Eichin & Cie. die Weiterarbeit an den zu bewilligenden Bauten bis nach Genehmigung neuer Pläne, aus denen die Konstruktion der Decke, des Kamins, der Nottreppe etc. ersichtlich sein soll, nicht zu gestatten. Die Baukommission Thalwil soll dann energisch für die Beobachtung der von ihr zu machenden Auflagen Sorge tragen.

3. Der Betrieb eines Lokomobils in den Unterniveaubauten von Eichin & Cie. kann im Baurekursverfahren nicht verboten werden. Die Bewilligung zur Aufstellung von Dampfkesseln und Dampfgefäßen ist von der kantonalen Polizeidirektion zu erteilen oder zu versagen. Die Frage, ob ein solcher Lokomobilbetrieb in diesen nur noch in reduziertem Umfange fortbestehenden Unterkellerungen zu erlauben oder zu untersagen ist, hat den Gegenstand eines besonderen Verfahrens zu bilden. Es wäre aus feuerpolizeilichen Gründen zu begrüßen, wenn die Bewilligung nicht erteilt würde. Es ist an dieser Stelle zu betonen, daß, wenn die Firma Eichin & Cie. freiwillig auf das Lokomobil verzichten und sich zur Einführung einer in feuerpolizeilicher Beziehung besseren Betriebsweise (zum Beispiel elektrischer Betrieb) verstehen will, der Fortbestand der erstellten Bauten in ihrem jetzigen Umfange auf dem Wege der Ausnahmebewilligung, unter im übrigen günstigen Bedingungen, gestattet werden könnte. Für jeden Fall bleibt der Gemeinde Thalwil das Recht gewahrt, gegen einen lästigen Betrieb gemäß § 96 des Baugesetzes die nötigen Maßregeln zu ergreifen, sofern die Bewilligung zum geplanten Lokomobilbetrieb erteilt werden sollte.

4. Der Rekurs ist im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheißen. Damit kein Mißverständnis entstehe, ist, auch soweit lediglich der Entscheid des Bezirksrates Horgen bestätigt wird, im Dispositiv nochmals genau anzuführen, welche zurzeit vorhandenen Bauteile entfernt werden müssen. Es erscheint angemessen, die Rekurskosten der Firma Eichin & Cie. ganz aufzulegen.

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 der Gemeinde Thalwil wird im Sinne von Erwägung 1 bis 3 bezüglich der von Eichin & Cie. erstellten Unterniveaubauten gutgeheißen, bezüglich des Verbotes der Aufstellung eines Lokomobils dagegen abgewiesen.

II. Die Firma Eichin & Cie. in Thalwil hat an ihren ohne baupolizeiliche Bewilligung erstellten Bauten innert 4 Wochen unter Androhung von Zwangsvollzug und Überweisung an die Strafbehörden wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen folgende Teile zu entfernen:

a) An den Unterkellerungen zwischen dem neuen Fabrikgebäude und dem Grundstück des Nachbars Günthard alle Teile, die das Niveau dieses Grundstückes überragen.

b) An den Unterkellerungen zwischen den beiden Fabrikgebäuden und dem Wohnhause von Eichin alle Teile, die das Niveau des einschließenden Bodens, das ist das Niveau der Gärten von Weidmann und Eichin, sowie das Niveau des Hofes auf der Westseite des Hauses von Eichin, überragen.

c) Die verbleibenden Unterkellerungen sind mit einer für die Bewegung der Feuerwehr genügend tragfähigen Decke zu versehen, die nicht höher liegen darf, als der umgebende, gewachsene oder angeschüttete Boden.

III. Der Firma Eichin & Cie. wird die Fortsetzung der Arbeiten an den übrigbleibenden Bauteilen vor Genehmigung neuer Pläne, aus denen die Konstruktion der Decken, der Nottreppe, des eventuell zu erstellenden Kamins ersichtlich ist, untersagt. Der Baukommission Thalwil wird das Recht, notwendige baupolizeiliche Auflagen zu machen, ausdrücklich vorbehalten.

IV. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr.

15, einer Augenscheinsgebühr von Fr. 15 zu Handen der Bau-
direktion, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren,
werden von der Firma Eichin & Cie. bezogen.

V. Mitteilung an die Baukommission Thalwil, an Eichin &
Cie., Fensterfabrik in Thalwil, den Bezirksrat Horgen, an die
Direktionen der Justiz und Polizei, der Volkswirtschaft und
der öffentlichen Bauten unter Rücksendung der Akten.