

1757. Baute. In Sachen des Walter Schindler, Tachlisbrunnenstraße 17, Winterthur, Rekurrenten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Corti, in Winterthur, betreffend kollidierende Baugespanne,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 18. September 1908 erteilte die Baukommission Winterthur dem Rekurrenten die baupolizeiliche Bewilligung für die Erstellung einer geschlossenen, einstöckigen Veranda auf der Rückseite (Südseite) seines Hauses Tachlisbrunnenstraße 17 in Winterthur. Diese Veranda sollte auf die Grenze gegen das westliche Nachbargrundstück Kat. Nr. 5132 gesetzt und gegen dieses mit einer Brandmauer abgeschlossen werden. Das Haus des Rekurrenten ist mit dem westlichen Nachbarhaus, Tachlisbrunnenstraße 19, zusammengebaut. Innerhalb der Einsprachefrist reichte dessen Eigentümer, Prof. Emil Boßhard, ein Projekt für eine mehrstöckige, geschlossene Veranda auf der Rückseite (Südseite) seines Hauses ein, aber mit einem Grenzabstand von 3,5 m von dem Grundstück des Rekurrenten. Zugleich inhibierte Prof. Boßhard gegen die projektierte Baute von Schindler.

B. Mit Beschluß vom 8. Oktober 1908 zog die Baukommission Winterthur die dem Rekurrenten unterm 18. September 1908 erteilte Baubewilligung zurück und verweigerte zugleich dem Prof. Boßhard die baupolizeiliche Bewilligung für seine Vorlage. Sie begründete ihren Beschluß folgendermaßen: Es handle sich um kollidierende Baugespanne. Jedes der beiden Projekte sei an und für sich gesetzmäßig. Durch die Erstellung beider Veranden würde indes zwischen diesen ein Abstand von bloß 3,5 m entstehen, während das Baugesetz in § 57 einen solchen von mindestens 7 m verlange. Somit könne nicht beiden Projekten die baupolizeiliche Bewilligung erteilt werden, weil ein gesetzwidriger Zustand einträte. Gemäß Entscheiden des Regierungsrates und des Kassationsgerichtes seien solche Baugespanne, von denen jedes ohne Vorliegen des andern gesetzmäßig wäre, formell als gleichberechtigt zu behandeln. Es seien keine gesetzlichen Gründe vorhanden, die es rechtfertigen würden, dem einen der beiden Projekte materiell den Vorzug zu geben; daher müßten beide als

unstatthaft betrachtet werden, solange nicht das eine oder das andere aus irgend einem Grunde dahinfalle.

C. Gegen diesen Beschluß rekurierte Dr. Corti namens W. Schindler an den Bezirksrat Winterthur. Der Rekurs wurde indes mit Beschluß vom 29. Januar 1909 abgewiesen und der angefochtene Entscheid der Baukommission Winterthur bestätigt.

D. Mit Eingabe vom 1. März 1909 rekuriert Rechtsanwalt Dr. Robert Corti namens W. Schindler an den Regierungsrat. Er stellt das Begehren, es sei dem projektierten Verandaanbau des Rekurrenten die baupolizeiliche Bewilligung zu erteilen. In der Hauptsache wird folgendes zur Begründung vorgebracht: Prof. Boßhard habe gegen den Beschluß der Baukommission Winterthur gar nicht rekuriert; sein Baugespann sei daher weggefallen. Es liege nur noch das an und für sich dem Baugesetz entsprechende Bauprojekt des Rekurrenten vor; dieses müsse nun, weil jedes Hindernis weggefallen sei, bewilligt werden. Das Gespann von Prof. Boßhard sei überdies ein reines Kampfgespann, bloß aufgestellt, um den Rekurrenten an der Ausführung der projektierten Baute zu hindern. Das erhelle schon daraus, daß die von Prof. Boßhard projektierte Veranda im Erdgeschoß direkt vor die Küche zu liegen komme und man, um in jene gelangen zu können, über einen offenen Balkon werde gehen müssen.

E. Mit Eingabe vom 17. Februar 1909 an den Regierungsrat begründet Rechtsanwalt Dr. Benz in Winterthur namens Prof. Boßhard die Unterlassung des Rekurses gegen den Baukommissionsbeschluß vom 8. Oktober 1908. In seiner Vernehmlassung zum Rekurse von W. Schindler vom 25. März 1909 beantragt er die Abweisung des Rekurses. Er führt folgendes aus: Der angefochtene Beschluß sei eine einheitliche Verfügung; jedes der beiden kollidierenden Baugespanne sei um des andernwillen abgewiesen worden. Prof. Boßhard habe nie auf sein Projekt zu gunsten von W. Schindler verzichten wollen, das gehe deutlich aus dem noch vor Bezirksgericht Winterthur pendenten Bauprozeß hervor. Von zwei kollidierenden Baugespannen sei nach der Praxis des Regierungsrates jenes zu bevorzugen, welches die offene Bebauung herbeiführen wolle. Der Bezirksrat und der Stadtrat Winterthur beantragen ebenfalls Abweisung des Rekurses.

Es kommt in Betracht:

1. Die beiden projektierten Verandabauten müssen gemäß § 57 des Baugesetzes entweder zusammengebaut werden oder einen Abstand von mindestens 7 m voneinander einhalten. Wenn beide in der projektierten Weise ausgeführt würden, so entstünde ein ungesetzlicher Gebäudeabstand von bloß 3,5 m. Die beiden Baugespanne kollidieren daher miteinander, d. h. es ist jedes für sich betrachtet gesetzmäßig und müßte baupolizeilich bewilligt werden; dagegen ist jedes mit Rücksicht auf das Vorhandensein des andern ungesetzlich. Der Regierungsrat hat nun wiederholt erklärt, daß zwei derartige Bauprojekte formell gleichberechtigt seien, wenn sie gleichzeitig oder wenigstens noch vor Ablauf der Inhibitionsfrist aufgestellt worden seien. Dies ist bei den streitigen Baugespannen der Fall. Nun behauptet aber der Rekurrent, das Baugespann von Prof. Boßhard sei nicht mehr vorhanden, weil dieser gegen den Abweisungsbeschluß der Baukommission Winterthur nicht rekuriert habe. Laut Mitteilung der Bezirksgerichtskanzlei Winterthur ist aber zurzeit immer noch ein Bauinhibitionsprozeß beim Bezirksgericht Winterthur pendent, den Prof. Boßhard gegen die Baute von Schindler eingeleitet hat. Es kann daher nicht gesagt werden, Prof. Boßhard habe auf die Ausführung seiner Baute verzichtet und es stehe der Erstellung der von W. Schindler geplanten Veranda nichts mehr im Wege. Aus der Unterlassung des Rekurses kann einzig gefolgert werden, daß Prof. Boßhard auf dem Verwaltungsweg kein anderes Resultat erlangen zu können glaubte. Für die Rekursbehörde sind daher immer noch zwei kollidierende Baugespanne vorhanden. Die Unterlassung des Rekurses hat für Prof. Boßhard bloß die Wirkung, daß ihm kein selbständiger Anspruch auf Prüfung der Zulässigkeit seines Baugespannes gegenüber der Rekursinstanz zusteht. Dagegen sind, solange W. Schindler seinen Rekurs nicht zurückzieht, die beiden miteinander kollidierenden Gespanne Gegenstand der Prüfung für die Rekursinstanz.

2. In seinem Entscheide Nr. 2487 vom 24. Dezember 1908 in Sachen des C. Stücheli-Frey hat der Regierungsrat erklärt, bei kollidierenden Baugespannen sei grundsätzlich der offenen Bebauung der Vorzug zu geben. Immerhin sei zu prüfen, welchen Charakter das Quartier aufweise, in dem die projektier-

ten Bauten liegen. Für Geschäfts- und Industriequartiere sei die Bewilligung der geschlossenen Bebauung zulässig; bei Wohnquartieren sei dagegen die offene Bauweise vorzuziehen. Die Frage, wo Ausnahmen von dem allgemeinen Grundsatz zu gestatten seien, müsse nach den allgemeinen Verhältnissen des Quartiers und der Liegenschaften beurteilt werden. Der Entscheid stehe im einzelnen Fall den Baupolizeibehörden zu. In seinem Beschluß Nr. 184 vom 28. Januar 1909 hat der Regierungsrat diese Auffassung bestätigt.

3. Es ist somit gemäß den vom Regierungsrat ausgesprochenen Grundsätzen festzustellen, welches der beiden kollidierenden und formell gleichberechtigten Baugespanne materiell gutgeheißen werden könne. Die Häuser von Boßhard und Schindler befinden sich in einem ausgesprochenen Wohnquartier; es sind in deren näherer Umgebung höchstens je zwei Häuser zusammengebaut. Gemäß dem vom Regierungsrat aufgestellten allgemeinen Grundsatz, daß bei Wohnquartieren der offenen Bauweise der Vorzug zu geben sei, müßte daher das die offene Bauweise anstrebende Bauprojekt von Prof. Boßhard geschützt werden. Nun hat aber der Regierungsrat in seinem Beschluß Nr. 542 vom 20. März 1909 in Sachen A. Arb sich weiter dahin ausgesprochen, es sei der angeführte allgemeine Grundsatz mit Rücksicht auf das vom Baugesetz anerkannte Bedürfnis nach möglichst reichlicher Licht- und Luftzufuhr ausgesprochen worden. Wo daher durch eine besondere Bauordnung das Zusammenbauen von höchstens zwei einfachen Wohnhäusern gestattet sei, werde dem Bedürfnis nach Licht und Luft schon durch diese ausreichend Rechnung getragen. Daher dürfe in einem solchen Falle beim Vorliegen kollidierender Baugespanne das genehmigt werden, welches der vollzogenen Einteilung des Quartiers mehr entspreche. Diese Ausführungen sind zu bestätigen. Sie können in diesem Rekurse analog zur Anwendung gebracht werden. Die Häuser von Boßhard und Schindler befinden sich in einer Häuserreihe, wo nur je zwei kleinere Wohnhäuser zusammengebaut sind; diese Häuser haben zudem nach Süden ziemlich ausgedehnte Gärten, sodaß reichlicher Licht- und Luftzutritt möglich ist. Keines der beiden streitigen Bauprojekte vermag in dieser Beziehung in irgendwie erheblicher Weise nachteilig einzuwirken. Es ist unter diesen Umständen von den beiden kollidierenden Baugespannen jenes zu bewilligen, das den Verhältnissen der beiden Häuser mehr entspricht. Unter diesem Gesichtspunkt ist das Bauprojekt des Rekurrenten zu schützen. Die projektierte Veranda von Schindler bildet eine natürliche Fortsetzung des dahinter liegenden Wohnzimmers. Prof. Boßhard will dagegen vor der Küche seines Hauses eine geschlossene Veranda oder vielmehr einen eigentlichen Hausanbau erstellen, dessen Partererraum nur von einem offenen Balkon her zugänglich sein wird. Diese Lösung muß als gezwungen bezeichnet werden und erweckt den Eindruck, daß sie nur gesucht worden ist, um die Ausführung der von Schindler projektierten Verandabau zu hintertreiben. Der Rekurs von W. Schindler ist daher gutzuheißen.

4. Es rechtfertigt sich, die Rekurskosten dem Rekursgegner Prof. Boßhard aufzulegen, da er sich an dem Verwaltungsstreite als Prozeßpartei beteiligt hat und mit seinen Anträgen unterlegen ist.

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 gutgeheißen. Dem Rekurrenten W. Schindler wird die Ausführung der projektierten Verandabau an seinem Hause Tachlisbrunnenstraße 17 in Winterthur im Sinne der ihm unterm 18. September 1908 vom Stadtrat Winterthur erteilten Baubewilligung gestattet. Dagegen wird die Abweisung des Baugesuches von Prof. Boßhard für einen Anbau an sein Haus Tachlisbrunnenstraße 19 in Winterthur bestätigt.

II. Die Rekurskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 20, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden von Prof. Boßhard bezogen.

III. Mitteilung an Dr. Corti und an Dr. Benz in Winterthur zu Händen ihrer Klienten, an den Bezirksrat und an den Stadtrat Winterthur, sowie an die Baudirektion.