

2060. Baugesetz, § 149. In Sachen des Jean Polla, in Zürich V, Gesuchsteller, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E. Cramer, in Zürich I, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 29. Januar 1909 verweigerte die Bausektion I der Stadt Zürich dem Gesuchsteller die baupolizeiliche Bewilligung für die Erstellung eines An- und Aufbaues am Hause Säntisstraße Nr. 17 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1367 in Zürich V, weil er sich nicht darüber ausweisen könne, daß er für diese Liegenschaft von einer öffentlichen Straße her ein Fuß- und Fahrwegrecht besitze, sei es über die private Säntisstraße oder als Servitutsweg über ein benachbartes Grundstück. Gegen diesen Beschluß erhob Polla Einsprache beim Stadtrat Zürich, jedoch ohne Erfolg. Hierauf rekurrierte er an den Bezirksrat. Dieser wies den Rekurs mit Beschluß vom 27. Mai 1909 ab. Am 17. Juni 1909 rekurrierte Rechtsanwalt Dr. E. Cramer namens Polla an den Regierungsrat. Er stellte das Begehren, es sei dem Rekurrenten die Ausführung der streitigen baulichen Veränderungen an seinem Hause Säntisstraße Nr. 17 zu gestatten, beziehungsweise die Bausektion I der Stadt Zürich anzuhalten, die verlangte Baubewilligung zu erteilen.

B. Mit Eingabe vom 19. Oktober 1909 stellte Dr. Cramer namens Polla an den Regierungsrat das Gesuch, er möchte die Ausführung der projektierten An- und Aufbauten am Hause Säntisstraße Nr. 17 in Anwendung von § 149 des Baugesetzes

gestatten. Der Gesuchsteller werde den beim Regierungsrat anhängigen Rekurs zurückziehen, wenn die verlangte Ausnahme bewilligt werde. Mit Eingabe vom 22. Oktober zog Dr. Cramer namens Polla den Rekurs bedingungslos zurück und ermöglichte damit die Anhandnahme des eingereichten Ausnahmegesuches, das in der Hauptsache folgendermaßen begründet wird: Die im Jahre 1898 von Steinmetzmeister Kappeler erstellte Sântisstraße, an welcher das Grundstück von Polla liege, stehe nicht im Miteigentum, sondern im Alleineigentum mehrerer. Der Gesuchsteller sei Eigentümer von 27,5 m² Trottoirgebiet. Die Straße habe seit ihrer Erstellung den anstoßenden Liegenschaften unbeanstandet als Zufahrt gedient. Die Stadtverwaltung habe denn auch die Kehrrichtabfuhr, die Kübelleerung etc. aus den daran liegenden Gebäuden immer über diese Straße besorgt. Die Anstößer haben den Unterhalt der Straße stets auf ihre Kosten durch die Stadt besorgen lassen. Die Liegenschaft von Polla besitze keine andere Zufahrt. Das darauf befindliche Haus habe schon vor Erstellung der Sântisstraße bestanden. Als Zufahrt habe der jetzt noch im Flurverzeichnis figurierende, 10 Fuß breite Flurweg Nr. 34, den der Ersteller der Sântisstraße einfach zu dieser geschlagen habe, gedient. Am Grundprotokoll seien keine Forderungen an die Anstößer aus der Erstellung der Sântisstraße vorgemerkt. Solche Ansprüche können dem Gesuchsteller daher nicht entgegengehalten werden. Unter den obwaltenden Verhältnissen rechtfertige es sich, ihm die verlangte Baubewilligung auf Grund von § 149 des Baugesetzes zu erteilen. Es wäre eine ungerechtfertigte Härte von ihm zu verlangen, daß er auf dem Prozeßwege das Vorliegen eines Mitbenutzungsrechtes an der Sântisstraße dartue.

C. Der Stadtrat beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung des Gesuches. Er führt folgendes an: Eine Ausnahmbewilligung sei nicht statthaft in den Fällen, wo die Erfüllung der Vorschriften des Baugesetzes an sich möglich und lediglich kostspieliger sei als die begehrte ungesetzliche Lösung. Der Gesuchsteller müsse sich nur, wie es seine Pflicht und Schuldigkeit sei, in die Sântisstraße, die Baumeister Kappeler ohne die Mitwirkung der bergseitigen Anstößer erstellt habe, einkaufen, um die vom Gesetze geforderte hinreichende Zufahrt zu erhalten. Die Gründe, aus welchen er diesen Einkauf ablehne, seien unstichhaltig. Insbesondere sei die Behauptung zurückzuweisen, daß die Sântisstraße immer allen daran anstoßenden Liegenschaften und Gebäuden gedient habe, und daß das Grundstück von Polla von jeher auf die Sântisstraße als Zufahrt angewiesen gewesen sei. Die drei der Fröhlichstraße zunächst gelegenen bergseitigen Häuser an der Sântisstraße seien bis in die jüngste Zeit von der Fröhlichstraße her, unter Benutzung des vorhandenen gemeinschaftlichen Hofes, beworben worden. Als der Quartierplan aufgestellt und die Straße gebaut worden sei, sei ein gewisser Winzeler Eigentümer des jetzt Polla gehörenden Heimwesens und des nebenan liegenden Hauses an der Seefeldstraße gewesen. Erst später seien die beiden Grundstücke in verschiedene Hände übergegangen. Winzeler habe sich geweigert, am Straßenbaue mitzumachen, weil ihm die Zufahrt über seine Liegenschaft an der Seefeldstraße vollständig genüge. Wenn nun der Gesuchsteller um eine Ausnahme von § 46 nachsuche, gebe er zu, daß die Sântisstraße als Zufahrt nicht in Betracht kommen könne, denn sonst bedürfe er einer Ausnahmbewilligung nicht. Die Erteilung von Ausnahmbewilligungen in derartigen Fällen gestalte die Ordnung der rechtlichen Verhältnisse an Quartierstraßen sehr schwierig. Der Einkauf in eine Quartierstraße könne nicht mehr erzwungen werden, selbst wo Anstößer der Straße als Zufahrt zu ihren Gebäuden bedürfen; denn es werde keinem Anstößer mehr einfallen, sich einzukaufen, wenn er mit einem Gesuche um eine Ausnahmbewilligung ans Ziel gelangen könne. Es sei also auf alle Fälle die Bedingung zu stellen, daß der Bauherr sich in die Sântisstraße einkaufe und zur Sicherung des Einkaufes den erforderlichen Betrag von Fr. 3520 bei der Stadtkasse hinterlege. Zu einer solchen bedingten Baubewilligung bedürfe es keiner Ausnahme vom Gesetze.

Es kommt in Betracht:

Die verlangte Baubewilligung ist dem Gesuchsteller verweigert worden, weil der Nachweis fehlte, daß er eine hinreichende Zufahrt zu seinem Grundstück, Kat. Nr. 1367, im Sinne von § 46 des Baugesetzes hat. Als Zufahrt kommt lediglich die private Sântisstraße in Betracht. In diese haben sich weder Polla noch seine Rechtsvorgänger eingekauft. Es

wäre nun Sache des Gesuchstellers gewesen, behufs Erlangung der Baubewilligung, entweder auf dem ordentlichen Rechtsweg nachzuweisen, daß er trotzdem ein Wegrecht an der Säntisstraße, d. h. eine Zufahrt im Sinne von § 46 des Baugesetzes habe, oder sich gemäß § 22 der Quartierplanverordnung in diese Straße einzukaufen. Der Gesuchsteller hat statt dessen gegen die Bauverweigerung rekurriert. Nach dem vorstehenden hätte der Rekurs abgewiesen werden müssen. Nun sollen im allgemeinen die Grundeigentümer nicht auf dem Wege der Ausnahmewilligung von der Pflicht entbunden werden, sich vor Baubeginn in die ihren Grundstücken als Zufahrt dienenden Quartierstraßen einzukaufen zu müssen oder eventuell den Nachweis zu leisten, daß sie dafür bereits andere Zufahrten im Sinne von § 46 des Baugesetzes haben. Indes muß im vorliegenden Fall das Bestehen von besonderen Verhältnissen anerkannt werden. Das Haus von Polla ist seit dem Bestehen der Säntisstraße von dieser aus beworben worden. Es gehört nicht zu den 3 Häusern, die nach Angabe des Stadtrates Zürich von der Fröhlichstraße aus beworben worden sind. Der Gesuchsteller hat die Liegenschaft Kat. Nr. 1367 im Jahre 1907 von Prof. Dr. Heuscher gekauft. Dabei wurde ihm auch die Unterhaltspflicht an der Säntisstraße überbunden. Daraus durfte er den Schluß ziehen, daß er berechtigt sei, diese Straße als Zufahrt zu seinem Grundstück zu benützen. Daher erscheint es gerechtfertigt, dem Gesuchsteller in Anwendung von § 149 des Baugesetzes die verlangte Baubewilligung zu erteilen, trotzdem weder nachgewiesen ist, daß er zu seinem Grundstück eine Zufahrt besitzt, noch je ein Einkauf in die Säntisstraße stattgefunden hat. Feuer- oder gesundheitspolizeiliche Bedenken stehen der Ausnahmewilligung nicht entgegen, weil das Grundstück faktisch eine genügende Zufahrt besitzt, auf der die freie Bewegung der Feuerwehr niemals gehindert sein wird. Die öffentlichen Interessen der Stadt Zürich werden durch die Erteilung der streitigen Baubewilligung in keiner Weise geschmälert. Es ist Sache des Erstellers der Säntisstraße beziehungsweise seiner Rechtsnachfolger, ihre Ansprüche gegenüber den Anstößern geltend zu machen.

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. Die Bausektion I der Stadt Zürich wird eingeladen, dem Gesuchsteller die Erstellung der projektierten An- und Aufbauten an seinem Hause Säntisstraße Nr. 17 gemäß den vorgelegten Plänen zu gestatten.

II. Die Kosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 10, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller bezogen.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. E. Cramer in Zürich I zu Handen seines Klienten, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.