

**930. Baugesetz.** In Sachen des M. Reinhard in Männedorf und Mitbeteiligter, Rekurrenten, vertreten durch J. Bindschedler & Dr. J. Henggeler, Rechtsanwälte, in Zürich I, betreffend Anbaute,

hat sich ergeben:

A. Das Postbaukonsortium Männedorf (Präsident: Ratsschreiber Meier) verlangte mit Eingabe vom 29. Juni 1911 beim Gemeinderat Männedorf die Bewilligung zur Erstellung eines Einganges auf der Westseite des Gebäudes Nr. 812 an der Postgasse (III. Klasse) in Männedorf, in dessen Parterreräumlichkeiten sich die Post befindet. Bei diesem Eingang sollte eine Rampe mit Glasverschalung erstellt werden, unter Benutzung des dabei befindlichen Gartengeländes. Am 16. August 1911 ersuchten sieben Anstößer an die Straße in gemeinsamer Eingabe den Gemeinderat Männedorf, die vom Konsortium nachgesuchte Baubewilligung nicht zu erteilen, weil dadurch eine Erweiterung der Straße unmöglich würde. Der Gemeinderat Männedorf bewilligte die Baute mit Beschluß vom 28. August 1911 unter Bedingungen. Wesentlich sind die Bedingungen: „a) Die Treppe beim derzeitigen Eingang für das Postpersonal ist zu entfernen und dürfen solange, als die neue Einrichtung bestehen sollte, am Postgebäude an der Nordfront nach der Trottoirseite hin keinerlei Gebäudeteile angebracht werden, welche über die äußerste Fluchtlinie der verbleibenden Treppe beim Schalterraumeingang vorspringen könnten und muß im weitem der zum Postgebäude gehörende Platz auf der Nordseite wie bis anhin offen beziehungsweise uneingezäunt verbleiben; b) sollte es je zu einer Korrektur der Postgasse im Sinne einer Verbreiterung kommen, so haben die jeweiligen Eigentümer des Postgebäudes die bewilligte Anbaute ohne weiteres und ohne Entschädigung in ihren Kosten zu entfernen.“ Am 14. September 1911 machte das Konsortium eine neue Eingabe an den Gemeinderat Männedorf, wo-



bei ein mit der Postdirektion auf 15 Jahre abgeschlossener Mietvertrag vorgelegt wurde. Der Gemeinderat Männedorf zog hierauf seinen Beschluß vom 28. August 1911 in Wiedererwägung und faßte am 26. September 1911 folgenden neuen Beschluß:

„Der Gemeinderatsbeschluß vom 28. August 1911 in Sachen der Postanbaute wird aufgehoben beziehungsweise durch folgende Bestimmungen ergänzt:

a) Die Erstellung der projektierten Anbaute (Rampe mit Glasverschalung) am hiesigen Postgebäude nach vorliegenden Plänen wird vom öffentlich-rechtlichen Standpunkte aus vorläufig für die Gültigkeitsdauer des erwähnten Mietvertrages zwischen dem Postbaukonsortium und der Postdirektion unter folgenden Bedingungen bewilligt:

1. Die Treppe beim derzeitigen Eingang für das Postpersonal ist zu entfernen und dürfen so lange, als die neue Einrichtung bestehen sollte, am Postgebäude an der Nordfront nach der Trottoirseite hin keinerlei Gebäudeteile angebracht werden, welche über die äußerste Fluchtlinie der verbleibenden Treppe beim Schalterraumeingang vorspringen könnten, und muß im weitem der zum Postgebäude gehörende Platz auf der Nordseite wie bis anhin offen beziehungsweise uneingezäunt verbleiben.
2. Die bewilligte Anbaute darf nur für postdienstliche Funktionen verwendet werden und darf zu keinen Zeiten für irgend andere Zwecke benützt werden.
3. Die erteilte Bewilligung berechtigt zu keinerlei Ergänzungs- und Erweiterungsbauten gegenüber den der Publikation vom 14. Juli 1911 zu Grunde gelegten und heute vorhandenen Planvorlagen.

b) Das Postbaukonsortium hat die Bestimmungen dieses Beschlusses in seinen Kosten am Notariatsprotokoll vormerken zu lassen und ist vor Beginn der Baute eine Bescheinigung über den geschehenen Eintrag beizubringen.“

Gegen diesen Beschluß rekurrirten nun die sieben Grundeigentümer Reinhard, Hausammann und Mitbeteiligte, alle vertreten durch die Rechtsanwälte Bindschedler & Dr. Henggeler, in Zürich, an den Bezirksrat Meilen. Sie beantragten, es sei die vom Gemeinderat Männedorf auf die Dauer von 15 Jahren bewilligte Anbaute nicht zu bewilligen, eventuell nur zu bewilligen unter den im Notariatsprotokoll einzutragenden Bedingungen, die der Gemeinderat Männedorf in seinem Beschlusse vom 28. August 1911 aufgeführt habe und weiter nur unter der Bedingung, daß, falls es zu einer Korrektur der Postgasse im Sinne einer Verbreiterung kommen sollte, die jeweiligen Eigentümer des Postgebäudes die bewilligte Anbaute ohne weiteres und ohne Entschädigung zu entfernen haben. Ferner beantragten die Rekurrenten, es sei die Ausführung irgendwelcher projektierten Bauten sofort zu untersagen bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rekurses.

Der Bezirksrat Meilen wies mit Beschluß vom 11. Dezember 1911 den Rekurs ab und bemerkte in seinen Erwägungen im wesentlichen folgendes: Im zweiten Beschluß des Gemeinderates Männedorf sei die Gültigkeitsdauer von 15 Jahren nicht aufgeführt, auch seien keine Bestimmungen betreffend die Kosten der Beseitigung der Baute aufgenommen worden, was im ersten Beschlusse deutlich ersichtlich gewesen sei. Der Gemeinderat habe allerdings in seiner Vernehmlassung bemerkt, es sei als selbstverständlich anzusehen, daß die Eigentümer des Postgebäudes keinerlei Ansprüche auf eine Entschädigung hätten, daß sie vielmehr die Kosten der Wiederherstellung des ehevorigen Zustandes auf sich nehmen müssen. Auch sei die Bewilligung zeitlich beschränkt. Es sei der zweite Beschluß des Gemeinderates Männedorf in diesem Punkte zu ergänzen. Am 23. Oktober 1911 sei das Postbaukonsortium vom Eingang des Rekurses in Kenntnis gesetzt und dasselbe darauf aufmerksam gemacht worden, daß für die allfälligen Folgen der Fortsetzung der bereits in Angriff genommenen Bauten einzig das Postbaukonsortium das Risiko und die Verantwortung trage. § 35 des Straßengesetzes lege es in die Kompetenz des Gemeinderates, bei Straßen III. Klasse die Bauabstände in besonderen Fällen zu reduzieren. Die große Baute verschönere das ganze Dorf, darum lasse es sich verstehen, wenn der Gemeinderat dem Konsortium nicht zu große Hindernisse in den Weg legen wolle, die voraussichtlich schwer schädigend wirken müßten.



B. Mit Eingabe vom 23. Dezember 1911 rekurrieren die Rechtsanwälte J. Bindschedler & Dr. J. Henggeler, in Zürich I, namens M. Reinhard, Männedorf, R. Hausammann, Männedorf, Firma L. Schwarzenbach & Cie., Thalwil, E. Weiß, A. Brunner, G. Lienhard und E. Suter, in Männedorf, gegen den Beschluß des Bezirksrates Meilen an den Regierungsrat. Sie beantragen: Es sei die vom Gemeinderat Männedorf beziehungsweise Bezirksrat Meilen auf die Dauer des zwischen dem Postbaukonsortium und der Postdirektion abgeschlossenen Mietvertrages bewilligte Anbaute nicht zu bewilligen, eventuell zu bewilligen unter den im Notariatsprotokoll auf Kosten des Postbaukonsortiums einzutragenden Bedingungen:

a) Daß die Treppe beim derzeitigen Eingang für das Postpersonal zu entfernen sei und nicht mehr errichtet werden dürfe und daß, so lange als die Neueinrichtung bestehen sollte, am Postgebäude an der Nordfront nach der Trottoirseite hin keinerlei Gebäudeteile angebracht werden, welche über die äußerste Fluchtlinie der verbleibenden Treppe beim Schalterraumeingang vorspringen könnten, daß ferner auch der zum Postgebäude gehörende Platz auf der Nordseite wie bis anhin offen, beziehungsweise uneingezäunt verbleibe;

b) daß die bewilligte Neubaute nur für postdienstliche Funktionen verwendet werden dürfe;

c) daß die erteilte Bewilligung zu keinerlei Ergänzungs- und Erweiterungsbauten gegenüber den der Publikation am 14. Juli 1911 zu Grunde gelegten und heute vorhandenen Planvorlagen berechtige;

d) daß, falls es je zu einer Korrektur der Postgasse im Sinne einer Verbreiterung kommen sollte, die jeweiligen Eigentümer des Postgebäudes die bewilligte Anbaute ohne weiteres ohne Entschädigung zu entfernen haben.

Weiter eventuell wird beantragt, daß es mit der bis heute hergestellten Rampe am Postgebäude sein Bewenden haben solle und daß die Erstellung der noch projektierten Glasverschalung untersagt werde.

Ferner wird beantragt, es sei dem Rekurs Suspensivkraft zu geben, in dem Sinne, daß die Ausführung irgendwelcher projektierten Bauten sofort untersagt werde, bis zur rechtskräftigen Erledigung des Rekurses.

Zur Begründung wird folgendes ausgeführt:

§ 31 des zürcherischen Straßengesetzes vom 20. August 1893 schreibe vor, daß neue Gebäude sowie alle Anbauten am bestehenden Gebäude einen Abstand von mindestens 3 m von der Straßengrenze einhalten müssen. Wenn deren Zweckbestimmung einen Vorplatz gegen die Straße erfordere, sei ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Die Postgasse in Männedorf sei zwischen den Liegenschaften von Reinhard und andern Eigentümern und dem Gebäude des Postbaukonsortiums nur 3,35 m bis 3,40 m breit und es betrage der Abstand des Postgebäudes von der Straße nur 2,65 m. Durch den Anbau werde eine nicht unbedeutende Straße und unbestritten eine der meistbegangenen Gemeindestraßen, die die kürzeste Verbindung des Bahnhofes mit der Schiffstation, sowie des untern und obern Gemeindeteiles sei und tagtäglich von vielen Fußgängern und Fuhrwerken benützt werde, ihrem Zweck vollständig entfremdet. Die Postgasse müsse in nächster Zeit verbreitert werden. Zur Begründung des letzten Eventualstandpunktes wird geltend gemacht, daß seinerzeit nur für die Rampe, die jetzt erstellt sei, ein Gespann errichtet worden sei. Für die Erstellung der Glasverschalung sei kein Gespann errichtet worden. Die Öffentlichkeit habe von der letztern Baute keine Kenntnis erhalten und aus diesem Grunde schon sei die Erstellung der Glasverschalung rechtswidrig. Die Rekurrenten seien eventuell mit der bestehenden Baute, das heißt mit der Erstellung der Rampe, einverstanden. Die Erstellung der Glasverschalung sollte aber mit allen Mitteln verhindert werden und falls die Rampe eingefaßt werden müsse, so solle dies durch ein Geländer, das durchsichtig sei und keinesfalls 80 cm Höhe übersteige, geschehen.

Der Bezirksrat Meilen und der Gemeinderat Männedorf beantragen in ihren Vernehmlassungen Abweisung des Rekurses. Der Gemeinderat Männedorf bemerkt noch folgendes: Wenn er die fragliche Baute unter Anwendung der Ausnahmebestimmung von § 35 des Straßengesetzes bewilligt habe, so sei dies ausschließlich zur Sicherung des Verkehrs im Postdienste und zur Freihaltung des Trottoirs der Bahnhofstraße entlang von stehenden Postwagen geschehen. Durch die zeitlich beschränkte Bewilligung sei das von den Rekurrenten erwähnte Projekt einer Verbreiterung der Postgasse mittelst Durchbruches bei der Metzg nicht für alle Zeiten verunmöglicht



oder erschwert. Ohne die der Postgasse vermöge ihrer Lage zwischen zwei Verkehrsstationen und ihrer Frequenz im allgemeinen Verkehr zukommende Bedeutung zu unterschätzen, hege der Gemeinderat berechtigte Zweifel, ob dieses Projekt innert der nächsten 15 Jahre zur Ausführung gelangen werde, wenn man die damit verbundenen außerordentlich hohen Kosten namentlich für Expropriationen und im weitern die Tatsache in Betracht ziehe, daß das Bedürfnis einer so kostspieligen Korrektur nicht vorhanden sei.

Es kommt in Betracht:

Nach § 35 des Straßengesetzes können die in den §§ 31, Absatz 1 und 2, 33 und 34 festgesetzten Abstände in besonderen Fällen unter sichernden Bedingungen bei Straßen III. Klasse von den Gemeinderäten herabgesetzt werden. Von dieser Befugnis hat der Gemeinderat Männedorf Gebrauch gemacht. Die Baubewilligung ist jedoch nur auf die Dauer des Mietvertrages zwischen dem Konsortium und der Postdirektion, also von 15 Jahren erteilt, und es ist die Eintragung der Bewilligung samt den Einschränkungen mit dinglicher Wirkung am Notariatsprotokoll vorbehalten worden. Nach Ablauf von 15 Jahren fällt also die Bewilligung von selbst wieder dahin und es ist ohne weiteres anzunehmen, daß für den Hinfall keine Entschädigung zu bezahlen sei. Die Rekurrenten sind nun der Ansicht, die Postgasse bedürfe in naher Zeit einer Erweiterung; der Gemeinderat Männedorf seinerseits glaubt, daß von einer Straßenkorrektur im Laufe der nächsten 15 Jahre keine Rede sein könne. Diese Ansicht trifft jedenfalls zu. Die Postgasse ist eine untergeordnete Verkehrsverbindung, die für die Fußgänger als eine angenehme Abkürzung vom Bahnhof zur Dampfschiffstation erscheint, aber nicht geeignet und auch nicht bestimmt sein kann, je einen bedeutenden Fahrverkehr aufzunehmen. Schon das Gefäll der Straße ist für Lastfuhrwerke groß; aber auch die Einmündung in die Seestraße ist so durch Bauten eingeengt, daß die Straße hier für einen beträchtlichen Fahrverkehr überhaupt nicht brauchbar ist. Eine Korrektur zur Hebung dieses Mangels hätte aber offenbar jetzt keinen Zweck, da durch die Dorfbacheindeckung eine breite Fahrverbindung vom Bahnhof her mit der Seestraße geschaffen worden ist.

Soweit also die Anträge der Rekurrenten die Freihaltung des Raumes zwischen der bestehenden Straßengrenze und der Gebäudemauer bezwecken, gehen sie über die Anforderungen hinaus, die billigerweise gestellt werden dürfen und es ist anzuerkennen, daß der Beschluß des Gemeinderates Männedorf genügende Vorsichtsmaßregeln enthält. Immerhin hat der Gemeinderat gegen die Präzisierung, die der Bezirksrat vorgenommen hat, nichts eingewendet, so daß die Ergänzung des Bewilligungsbeschlusses im Sinne der Ausführungen des Bezirkrates zu erfolgen hat.

Ferner ist das Begehren um Verweigerung des Projektes für eine Glasverschalung abzulehnen, weil die Verschalung den Straßenverkehr nicht mehr stören wird als die Rampe. Für die Straßenpolizei ist der Umstand, daß kein Gespann erstellt worden sei, belanglos.

Der Rekurs ist also abzuweisen.

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 des M. Reinhard und Mitbeteiligter in Männedorf wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 30, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden von den Rekurrenten erhoben.

III. Mitteilung an die Rechtsanwälte Bindschedler & Dr. Henggeler, in Zürich I, zu Handen ihrer Klienten, an den Bezirksrat Meilen, den Gemeinderat Männedorf und an die Baudirektion.