

1296. Baute. In Sachen des H. Dubs-Bissegger, Wirt, Zweierstraße 97, in Zürich 3, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. J. Maag, in Zürich 1, Rekurrent, betreffend Baute, hat sich ergeben:

A. Mit Verfügung vom 7. März 1914 befahl der Vorstand des Bauwesens I der Stadt Zürich u. a., dem Gastwirt Dubs-Bissegger in Zürich 3 seine auf Kat.-Nr. 2285, Zweierstraße Nr. 97, erstellte Kegelbahn bis zum 30. September 1914 zu beseitigen. Eine an den Stadtrat Zürich gerichtete Einsprache wurde von diesem am 28. Oktober 1914 abgewiesen; die Frist für die Beseitigung der Kegelbahn wurde auf Zusehen hin erstreckt in der Meinung, daß sie auf erstes Verlangen der Stadt zu erfolgen habe. In seinen Erwägungen führt der Stadtrat Zürich u. a. aus: Das Kegelbahngebäude stehe auf der hintern Grenze von Kat.-Nr. 2285 und sei vom Gemeinderat Außersihl am 18. April 1889 als Provisorium bis Ende 1890 bewilligt worden. Eine Erneuerung der Bewilligung habe weder Ende 1890 noch bei Inkrafttreten des Baugesetzes stattgefunden; die Beseitigung könne daher jederzeit verlangt werden (§ 146 des Baugesetzes). Weil ein Eintrag im Protokoll nicht erfolgt sei, sei das Provisorium nicht zu einer definitiven Baute geworden. Dagegen könne eine Fristverlängerung bewilligt werden, weil der Grundeigentümer kein Land an den Umbau der Zürichseebahn abzutreten habe, sondern nur an die verlängerte Seebahnstraße.

B. H. Dubs-Bissegger rekurrierte hiegegen an den Bezirksrat Zürich, der den Rekurs mit Beschluß vom 25. Februar 1915 abwies, unter Bestätigung des Standpunktes des Stadtrates Zürich, wonach die Beseitigung nach § 146 des Baugesetzes begehrt werden könne, weil eine neue Bewilligung im Sinne von § 98 nicht ausgewirkt worden sei. Der Bezirksrat Zürich stellte anläßlich seines Augenscheins fest, daß an das fragliche Kegelbahngebäude ein Pissoir angebaut sei, welches am 13. Juni 1902 bewilligt worden ist. Auf eine Anfrage des Bezirksrates hin erklärte der Stadtrat Zürich, daß der Beseitigungsbefehl des Bauvorstandes sich auch auf diese Pissoiranbaute beziehe, obgleich sie seinerzeit ohne jeden Vorbehalt bewilligt worden sei. Dies sei offenbar in der Annahme erfolgt, die Kegelbahn sei definitiv bewilligt, worauf auch der Ausbau habe

schließen lassen. Zwar überschreite die Anbaute die Baulinie der projektierten Seebahnstraße; die Bausektion I habe aber offenbar mit Rücksicht auf die Kleinheit der Anlage von der Einbeziehung eines Mehrwertsreverses Umgang genommen. Da die Annahme sich als unrichtig herausgestellt habe, habe die Anbaute das Schicksal des Kegelbahngebäudes zu teilen. Auf den heutigen Ausbau des Gebäudes könne nicht abgestellt werden, weil im Jahre 1889 nur ein offenes Kegelbahngebäude bewilligt worden sei. Nachträglich sei es ohne Bewilligung vollständig eingewandert und ausgestattet worden. Die Stadt werde die Beseitigung nicht eher verlangen, als es die Verhältnisse notwendig machten; zu der Vermutung, es geschehe dies aus bloßer Schikane, bestehe keine Veranlassung. Demgegenüber erklärte der Bezirksrat, da die Baute als Definitivum bewilligt sei, könne eine Beseitigung nur auf dem Expropriationswege erfolgen.

C. Am 15. März 1915 reichte Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich 1 namens H. Dubs-Bissegger beim Regierungsrat Rekurs gegen den Bezirksratsbeschluß ein mit dem Antrag, zu entscheiden, daß der Rekurrent berechtigt sei, das Gebäude wie ein definitiv bewilligtes Gebäude nach seinem Belieben weiter bestehen zu lassen. Im Grundbuch sei nicht vorgemerkt, daß das Gebäude ein Provisorium sei; vielmehr sei es unter Nr. 641 für Fr. 3500 (Fr. 3800 gemäß Kaufbrief) asssekuriert. Gestützt hierauf habe der Rekurrent die Liegenschaft gekauft und bezahlt. Daraus, daß er ohne weiteres angenommen habe, es handle sich um ein Definitivum, könne ihm kein Vorwurf gemacht werden, um so weniger, als selbst die Bausektion I bei der Genehmigung des Pissoirs von dieser Annahme ausgegangen sei. Jedenfalls könnten ihm die Folgen dieses absolut entschuldbaren Fehlers nicht zugemutet werden; durch die Beseitigung der Kegelbahn würde er als Wirt in seiner ökonomischen Existenz ruiniert. Ein solcher Verstoß gegen die Billigkeit könnte nur dann zugelassen werden, wenn erhebliche öffentliche Interessen gestört würden, was hier nicht der Fall sei. Die Seebahnstraße werde voraussichtlich bei der Revision des Bebauungsplanes rechts und links der linksufrigen Seebahn östlich verlegt, so daß sie mit dem Gebäude nicht mehr kollidiere. Eventuell könnte, wenn das Objekt doch angeschnitten werde, über die Beseitigung des angeschrittenen Teiles eine Vereinbarung getroffen werden, wodurch die Interessen der Stadt bei einer allfälligen Expropriation zwecks Ausbau der Straße gewahrt würden.

D. Der Bezirksrat und der Stadtrat Zürich beantragen unterm 29. beziehungsweise 8. April 1915 die Abweisung des Rekurses. Der Bezirksrat könnte sich damit einverstanden erklären, daß das Gebäude als Provisorium auf bestimmte Zeit, z. B. auf 2 Jahre, bewilligt würde, unter Vormerknahme am Grundprotokoll.

Es kommt in Betracht:

1. Der Rekurrent beantragt, er möge für berechtigt erklärt werden, das Kegelbahngebäude „wie ein definitives Gebäude“ nach seinem Belieben bestehen zu lassen. Es ist hieraus zu schließen, daß er selbst den provisorischen Charakter des Gebäudes nicht weiter in Abrede stellen, sondern lediglich die Freigabe des Verfügungsrechtes über das provisorische Gebäude erlangen will. In der Tat kann über den Rechtscharakter des Kegelbahngebäudes ein Zweifel nicht mehr bestehen. Für dieses ist durch Beschluß des Gemeinderates Wiedikon am 18. April 1889 die baupolizeiliche Genehmigung erteilt worden „in der Meinung, daß die Baute nur als Provisorium gelten und auf Ende des Jahres 1890 für den Fortbestand derselben neuerdings um Bewilligung nachgesucht werden soll“. Ob diese Erneuerung der Bewilligung erfolgt ist, ist aus den Akten nicht ersichtlich. Jedenfalls ist unterlassen worden, nach Inkrafttreten des Baugesetzes in Nachachtung von § 146 eine Baubewilligung im Sinne von § 98 einzuholen, da ein Eintrag im Grundbuch über die Bewilligungsdauer des Provisoriums nicht vorhanden ist. Der Regierungsrat hat in einem gleichartigen Falle in Sachen Rubele mit Beschluß Nr. 166 vom 22. Januar 1914 erklärt, daß eine derartige Baute einem ohne Baubewilligung erstellten provisorischen Gebäude gleich zu achten sei. Bezüglich der Begründung kann hier lediglich auf jenen Entscheid verwiesen werden, den der Vertreter des Rekurrenten in seiner Rekursschrift selbst angeführt hat. Das Kegelbahngebäude verletzt in verschiedener Hinsicht die Vorschriften des Baugesetzes. Der Stadtrat war daher befugt, dessen Beseitigung zu verlangen. Die Ausführungen der Vorinstanzen nach dieser Richtung sind daher als richtig zu bestätigen.

2. Auf die Einsprache des Rekurrenten hin hat der Stadtrat den Befehl des Bauvorstandes I vom 7. März 1914, das Gebäude bis 30. September 1914 zu beseitigen, dahin abgeändert, daß der Fortbestand des Gebäudes auf Zusehen hin in der Meinung bewilligt wurde, daß die Beseitigung auf erstes Verlangen der Stadt zu erfolgen habe. Ferner hat der Stadtrat in seiner Vernehmlassung zum Rekurs vor I. Instanz erklärt, daß die Stadt die Beseitigung nicht eher verlangen werde, als die Verhältnisse es notwendig machten. Daraus ergibt sich, daß die städtischen Behörden an eine sofortige Entfernung des Gebäudes nicht denken und daß sie auf einer Beseitigung nur bestehen werden, wenn die öffentlichen Interessen es erfordern. Der Umbau der linksufrigen Zürichseebahn, der den Anstoß zum Erlaß des Beseitigungsbefehles gab, könnte hierfür Veranlassung bieten, da die Liegenschaft des Rekurrenten an die Seebahnstraße in ihrem Teilstück zwischen Birr- und Zweierstraße anstößt. Die Studien über die Abänderung des Bebauungsplanes dieser Gegend sind noch nicht abgeschlossen. Ob das Gebäude auch bei einer eventuellen kleinen Verschiebung der Seebahnstraße nach Osten erhalten bleiben kann, wie der Vertreter des Rekurrenten annimmt, ist noch ungewiß, aber nicht unwahrscheinlich. Nachdem die Stadt erklärt, es nur beseitigen zu wollen, wenn hierfür eine Notwendigkeit besteht, so darf füglich darauf abgestellt werden, daß sie diese Zusicherung in loyaler Weise beobachten werde. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß auch die Bebauung der Nachbarliegenschaft auf den Bestand des Provisoriums einwirken kann.

Da die städtischen Behörden gegen den vorläufigen Fortbestand des Kegelbahngebäudes keine Einwendungen erheben, haben sie in Ausführung von § 146 des Baugesetzes eine Baubewilligung im Sinne von § 98 zu erteilen. Dies ist auf eine bestimmte Anzahl Jahre zu befristen und im Grundbuch einzutragen. Die hierfür notwendige Ausnahmegewilligung von den §§ 48, 55, 57 und 78 des Baugesetzes kann hiemit erteilt werden, da feuer- oder gesundheitspolizeiliche Bedenken gegen den Fortbestand der Kegelbahn nicht bestehen.

3. Am 13. Juni 1902 hat die Bausektion dem Rekurrenten die Baubewilligung für einen Pissoiranbau an das Kegelbahngebäude erteilt. Wie sich aus der Vernehmlassung des Stadtrates an die I. Instanz ergibt, wurde die Baute, gestützt auf § 120 des Baugesetzes, als Bestandteil des Kegelbahngebäudes bewilligt; auf die Einbeziehung eines Reverses ist wegen der Kleinheit der Baute verzichtet worden. Ein Vormerk über den provisorischen Charakter des Anbaues wurde in der Baubewilligung nicht gemacht. Der Bezirksrat schließt daraus, daß der Anbau definitiv bewilligt sei. Die Form der Baubewilligung allein entscheidet aber über den Charakter der Baute nicht. Maßgebend ist, ob die baupolizeilichen Vorschriften dabei richtig angewendet wurden. In dieser Beziehung ist zu sagen, daß die Bausektion das Pissoir als selbständige Baute von sich aus nicht hätte definitiv bewilligen können, ohne daß der Regierungsrat Ausnahmen für die Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften und für das Bauen über die Baulinie erteilt hätte. Solche Ausnahmegewilligungen wurden damals weder vom Eigentümer nachgesucht noch erteilt. Das Pissoir war daher von Anfang an nur Bestandteil des Kegelbahngebäudes und teilt somit dessen Rechtslage. Der Stadtrat hat zwar gegen den Entscheid des Bezirkrates, der den Pissoiranbau als Definitivum erklärte, nicht rekuriert. Trotzdem hat der Regierungsrat das Recht, seine Überprüfung auf alle Teile des vorliegenden Rekursfalles auszudehnen.

4. In Abänderung des vorinstanzlichen Entscheides und in Präzisierung des Bausektionsbeschlusses vom 13. Juni 1902 ist daher festzustellen, daß der Pissoiranbau kein selbständiges Gebäude, sondern ein Bestandteil des Kegelbahngebäudes ist. Für dieses hat der Stadtrat eine Baubewilligung im Sinne von § 98 des Baugesetzes zu erteilen.

Da das Begehren des Rekurrenten auf vollständige Freigabe des Verfügungsrechtes über das provisorische Gebäude abgewiesen wurde, hat er die Kosten des Verfahrens zu bezahlen.

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 Beschluß des Bezirkrates vom 25. Februar 1915 wird dahin abgeändert und der Beschluß der Bausektion I der Stadt Zürich vom 13. Juni 1902 dahin umschrieben, daß der Pissoiranbau an das Kegelbahngebäude auf Kat.-Nr. 2285,

Zweierstraße 97 in Zürich 3, als Bestandteil des Kegelbahngebäudes aufzufassen ist.

II. Der Stadtrat Zürich wird angewiesen, dem Rekurrenten für das provisorische Kegelbahngebäude eine Baubewilligung im Sinne von § 98 des Baugesetzes zu erteilen. Hierfür werden dem Rekurrenten Ausnahmen von den §§ 48, 55, 57 und 78 des Baugesetzes erteilt.

III. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 40, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt.

IV. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich 1, zu Händen des H. Dubs-Bissegger, Wirt, Zweierstraße 97, in Zürich 3, an den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion.