

**1833. Baulinien.** In Sachen der Stadt Zürich, Rekurrentin, betreffend Festsetzung der Baulinien der Bleulerstraße, hat sich ergeben:

A. Der Große Stadtrat von Zürich hat am 7. Dezember 1918 die Bau- und Niveaulinien für die öffentlichen Straßen im Gebiet zwischen dem Wehrenbach, der Zolliker-, Süd- und Bleulerstraße, der Grenze gegen Zollikon und der Witelliker-, Forchstraße festgesetzt und den Beschluß am 11. Januar 1919 in Kraft erklärt.

B. J. J. Landolt, Bergstraße 145, in Zürich 7, Eigentümer der Kat.-Nrn. 1260 und 1261 an der Südstraße, rekurrierte auf die erfolgte Ausschreibung gegen die Festsetzung der Baulinien der projektierten Bleulerstraße an den Bezirksrat Zürich, weil sein Wohnhaus Südstraße 79 mit 28 cm von der südlichen

Baulinie dieser Straße angeschnitten werde. Er verlangte, daß die Baulinien in der Weise verschoben werden, daß keine Anschneidung seines Hauses mehr erfolge.

Die Bausektion I des Stadtrates Zürich beantragte Abweisung des Rekurses mit der Begründung, daß das Gebäude nur um 28 cm angeschnitten werde. Da die Bleulerstraße nach dem angenommenen Ausbauprofil einen talseitigen Vorgarten von 3 m Breite erhalten solle, komme das Gebäude nicht etwa in das Straßenprofil zu stehen, sondern werde nur eine unbedeutende Verengung des Vorgartens bedingen. Da es sich um ein altes Gebäude handle, das früher oder später Neubauten weichen müsse, habe diese unerhebliche Anschneidung nichts zu bedeuten. Die Gebäude könnten auch nach der Erstellung der Bleulerstraße unverändert bestehen bleiben. Eine Verschiebung der Baulinie hätte übrigens eine unmotiviert Vergrößerung des bergseitigen Einschnittes zur Folge.

C. Der Bezirksrat Zürich hieß am 10. April 1919 den Rekurs gut und lud den Stadtrat Zürich ein, die Baulinien der Bleulerstraße entsprechend abzuändern. Richtig sei, daß das angeschnittene Gebäude nicht in das Straßenprofil zu stehen komme, daß es also auch nach Erstellung der Bleulerstraße unverändert bestehen bleiben könne. Immerhin sei in Berücksichtigung zu ziehen, daß unter Hinweis auf § 120 des Baugesetzes allfälligen Veränderungen der von der Baulinie angeschnittenen Gebäulichkeiten die baupolizeiliche Bewilligung von vorneherein entzogen werde, selbstverständlich zum Nachteil des Eigentümers. Solche schädigende Eingriffe in das Privateigentum sollten, wenn sie nicht durch außerordentliche Umstände gerechtfertigt erscheinen würden, möglichst vermieden werden. Der Einwand des Stadtrates Zürich, daß eine Verschiebung der Baulinie eine unmotiviert Vergrößerung des bergseitigen Einschnittes zur Folge hätte, könne nicht allzusehr ins Gewicht fallen angesichts der Tatsache, daß eine rund 30 cm betragende bergseitige Verschiebung der Baulinie gegenüber der in Frage stehenden Hausecke sehr wohl vorgenommen werden könne, ohne daß auf eine größere Strecke eine Vergrößerung des bergseitigen Einschnittes notwendig wäre. Es handle sich lediglich um eine kleinere Abänderung der Straßenkurve und selbstverständlich nicht um eine Verschiebung der ganzen Baulinie.

D. Mit Eingabe vom 2. Mai 1919 rekurierte die Bausektion I des Stadtrates Zürich gegen den Entscheid des Bezirksrates Zürich an den Regierungsrat, mit dem Antrag, den Beschluß des Bezirksrates Zürich aufzuheben.

Das Gebäude des Rekurrenten Landolt werde an der nördlichen Ecke um höchstens 28 cm angeschnitten; an der östlichen Ecke betrage die Anschneidung nur noch etwa die Hälfte. Die Verengung des Vorgartens sei somit derart gering, daß sie an Ort und Stelle gar nicht beachtet werde. Sämtliche Gebäude des Rekurrenten könnten auch nach der Erstellung der Bleulerstraße unverändert stehen bleiben. Eine Verbreiterung der Straße auf die talseitige Baulinie komme in absehbarer Zeit nicht in Frage. Gehe der Bezirksrat Zürich für seinen Entscheid in erster Linie davon aus, daß in Zukunft allfälligen Veränderungen an dem angeschnittenen Haus die baupolizeiliche Bewilligung versagt werde, so übersehe er die Tatsache, daß für die Landolt'schen Gebäude weitgehende Umbauten überhaupt nicht in Frage kommen könnten. Es handle sich um zwei Wohnhäuser mit einer dazwischenliegenden Scheune; der angeschnittene Gebäudeteil sei 1842 mit einem Assekuranzwert von Fr. 2000 erstellt, 1893 umgebaut und für Fr. 16,000 neu assekuriert worden; diese Assekuranzsumme gelte heute noch. Es sei unwahrscheinlich, daß die Bleulerstraße je auf der Talseite bis zur Baulinie verbreitert werde. Selbst wenn man mit dieser Möglichkeit rechne, würden bis dahin die Landolt'schen Gebäude längst Neubauten Platz gemacht haben, ohne vorherige wesentliche Um- oder Aufbauten. Im Gegensatz zu der auf unrichtigen Voraussetzungen beruhenden Auslegung des § 120 des Baugesetzes durch den Bezirksrat Zürich werde daher die Bausektion I des Stadtrates Zürich die voraussichtlich noch möglichen Um- und Aufbauten je nach Umständen sogar ohne Ausbedingung eines Mehrwertsreverses bewilligen können. Wortlaut und Sinn von § 120 würden es zulassen, daß die Gemeinde in bedeutungslosen Fällen auf einen Revers verzichte. Würde überhaupt ein Mehrwertsrevers ausbedungen, so käme ihm keine für den Eigentümer wesentliche Bedeutung zu.

Die Bausektion gibt die Möglichkeit zu, daß man die Baulinien ohne nennenswerten Nachteil so verschieben könnte, daß das Landolt'sche Gebäude nicht angeschnitten würde. Allein es rechtfertige sich nicht, den schwerfälligen Apparat, den eine Änderung der Baulinien erfordere (Weisung an den Großen Stadtrat, Beschlußfassung, Veröffentlichungen) wegen einer solch unbedeutenden Sache in Bewegung zu setzen. Wenn die Behörden bei der Festsetzung von Baulinien großer Verkehrsstraßen in so ängstlicher Weise darauf bedacht sein müßten, daß sie ein altes Gebäude um keinen Zentimeter anschneiden, so wären sie in der Lösung großzügiger Verkehrsfragen zu sehr gehemmt.

E. In seiner Vernehmlassung zum Rekurs der Bausektion I vom 17. Mai 1919 bemerkt J. Landolt, daß das angeschnittene Haus erst im Jahre 1893 total umgebaut worden sei; es enthalte 3 Wohnungen zu 3 und 4 Zimmern. An einen baldigen Abbruch dieses Hauses sei gar nicht zu denken; gegenteils werde das Haus, den Verhältnissen entsprechend, weiter ausgebaut werden und es dürfe daher dieser Ausbau nicht zum voraus durch eine willkürlich gezogene Baulinie verunmöglicht werden. Da auch die Bausektion zugebe, daß die betreffenden Baulinien ohne nennenswerten Nachteil um 28 cm verschoben werden könnten, erscheine es zum mindesten merkwürdig, daß dies nicht von Anfang an geschehen sei.

Richtig sei, daß der Vorgarten durch die 28 cm nicht nennenswert geschmälert werde. Es handle sich für den Rekurrenten aber auch gar nicht um den Vorgarten, sondern um das für die Zukunft in Frage gestellte Baurecht der Liegenschaft.

Wenn die Abänderung der Baulinien viele Arbeit und Umstände erfordere, so sei das nicht seine Schuld. Wenn die beteiligten Grundeigentümer vor Festlegung der Baulinien zu einer Besprechung eingeladen worden wären, hätte diese Mehrarbeit leicht vermieden werden können. Vor Einreichung eines Rekurses habe er überdies den Stadtingenieur um Ausstellung eines entsprechenden Reverses ersucht; er sei jedoch kurzerhand an die Rekursinstanz verwiesen worden. Nachdem er nun diesen Weg beschreite, behaupte die Bausektion, die Abänderung der Baulinien verursache zu viele Umstände.

Der Bezirksrat beantragt unter Verweisung auf seine Ausführungen in dem angefochtenen Beschluß Abweisung des Rekurses. Er fügt hinzu, daß die Verlegung des Vorgartens vom Bezirksrat nicht speziell beanstandet worden sei. Es scheine auch, daß Landolt gegen dieselbe nicht viel einzuwenden hätte. Es sei auch möglich, daß trotz der Anschneidung des Hauses der Eigentümer auf die Einreichung seines Rekurses an den Bezirksrat verzichtet hätte, wenn er von der Bausektion I die Zusicherung erhalten hätte, daß ihm je nach Umständen Um- und Aufbauten ohne Anbedingung eines Mehrwertsreverses bewilligt würden.

Eine solche Zusicherung sei aber nie erfolgt; somit gehe aber auch der Einwand der Bausektion I in ihrer Rekursschrift fehl, daß die Auslegung von § 120 des Baugesetzes durch den Bezirksrat auf unrichtigen Voraussetzungen beruhe. Zweifellos entstehe der Landolt'schen Liegenschaft durch die Baulinienziehung beträchtlicher Schaden, der bei einigermaßen gutem Willen der städtischen Behörden vermieden werden könnte. Die Rekurrentin gebe übrigens selbst die Möglichkeit zu, daß man die Baulinien ohne nennenswerten Nachteil so verschieben könnte, daß das Landolt'sche Gebäude nicht angeschnitten würde. Bei frühzeitigen sorgfältigen Studien und einer Besprechung mit den Anstößern der projektierten Bleulerstraße hätten voraussichtlich bestehende Differenzen zwischen Landolt und der Stadt behoben werden können. Wenn auch die Sache für die Bausektion I zu „unbedeutend“ erscheine, als daß nun nachträglich der schwerfällige Apparat, den eine Änderung der Baulinien erfordere, in Bewegung gesetzt werden müßte, so sei sie immerhin für Landolt bedeutend genug, sodaß eine Verlegung der Baulinie gemäß dem Entscheid des Bezirkrates durchaus gerechtfertigt sei. Auch die Lösung großzügiger Verkehrsfragen, zu denen übrigens das vorliegende Tramprojekt kaum gerechnet werden könne, dürfe keinen Vorwand bilden zur Schmälerung der Privatinteressen kleineren Grundbesitzes, wenn nicht außerordentliche Umstände im öffentlichen Interesse eine solche rechtfertigen würden, was hier offenbar nicht der Fall ist.

Es kommt in Betracht:

§ 14 des Baugesetzes stellt den Grundsatz auf, daß Bau- und Niveaulinien ohne Rücksicht auf schon bestehende Ge-

bäude festgesetzt werden können. Es ist aber selbstverständlich, daß von der darin liegenden, außerordentlich weitgehenden Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Privateigentümers, die das Gesetz mit Rücksicht auf das bei der Baulinienziehung zu Tage tretende öffentliche Interesse den Behörden verliehen hat, nur da Gebrauch gemacht werden darf, wo ein spezielles Bedürfnis dafür vorliegt. Ergibt sich diese Überlegung schon aus allgemeinen Prinzipien des Verwaltungsrechtes, so ist noch speziell auf § 9 des Baugesetzes zu verweisen, wo vorgeschrieben wird, daß an bestehenden und zu erstellenden Straßen nach Maßgabe des Bedürfnisses Bau- und Niveaulinien zu bezeichnen seien.

Nach den Angaben der Bausektion I sind es nicht Terrainverhältnisse, die die Baulinienziehung gerade in der vorgesehenen Weise notwendig machen und damit die Anschneidung des Hauses des J. Landolt bedingen. Die Richtigkeit dieses Zugeständnisses ergibt sich auch ohne weiteres aus der Betrachtung des Querprofils 207.70 und der anschließenden Querprofile; eine unbedeutende Verschiebung des Straßenprofils vom Landolt'schen Hause weg mehr gegen den Hang zu läßt sich ohne nennenswerte Schwierigkeit oder Mehrarbeit durchführen.

Die Bausektion behauptet aber, daß die Behörden bei der Festsetzung von Baulinien größerer Verkehrsstraßen zu sehr gehemmt wären, wenn sie in „ängstlicher Weise darauf bedacht sein müßten, ein altes Gebäude um keinen Zentimeter anzuschneiden.“ Die Richtigkeit dieser Auffassung kann nicht zugegeben werden. Bei der schwerwiegenden Wirkung, welche die Anschneidung eines Gebäudes mit einer Baulinie für den Eigentümer im Gefolge hat, darf verlangt werden, daß auch bei größeren Verkehrszügen auf bestehende Gebäulichkeiten insofern Rücksicht genommen wird, als in jedem einzelnen Fall die Frage geprüft wird, ob die Anschneidung durch die Umstände gerechtfertigt sei oder nicht. Die Berechtigung einer bloß zufälligen Anschneidung eines Hauses, auch wenn es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann der Regierungsrat nicht anerkennen.

Wenn die Bausektion I in ihrer Rekurschrift behauptet, die Bausektion I würde im vorliegenden Fall voraussichtlich noch mögliche Um- und Aufbauten je nach Umständen sogar ohne Ausbedingung eines Mehrwertsreverses bewilligen können, so ist nicht daran zu zweifeln, daß die Bausektion in ihrer heutigen Zusammensetzung dieses allerdings etwas stark verklausulierte Versprechen einhalten würde. Der Beispiele sind aber genug, wo bei einem Personenwechsel in den betreffenden Behörden, sobald die Erinnerung an die Entstehungsgeschichte solcher außerordentlicher Verhältnisse nicht mehr so lebhaft ist, derartige Zusicherungen in Vergessenheit geraten und nachher die strikte Beobachtung der gesetzlichen Vorschrift verlangt wird. Es ist deswegen durchaus begreiflich, daß der betroffene Gebäudeeigentümer sich nicht auf solche Zusicherungen verlassen will, die ihm nicht die nötige Garantie für die Zukunft bieten können.

Wenn schließlich die Bausektion glaubt, es rechtfertige sich nicht, den schwerfälligen Apparat, den eine Änderung der Baulinien erfordere, wegen einer solch unbedeutenden Sache in Bewegung zu setzen, so ist einmal zu sagen, daß diese Geringfügigkeit eben nur nach Ansicht der städtischen Behörden vorhanden ist, in deren Augen der Streit sich eigentlich nur um die Verschiebung der Baulinie um 28 cm dreht. Um etwas anderes, viel Wichtigeres geht aber die Entscheidung für den Gebäudeeigentümer. Sodann darf die Schwerfälligkeit eines Behördenapparates niemals und unter keinen Umständen ein Grund sein, den Privaten, den Gesetz und Verfassung zwingen, diesen Apparat zur Wahrung seiner berechtigten Interessen in Bewegung zu setzen, abzuweisen mit der Begründung, das geltend gemachte Recht stehe in einem Mißverhältnis zu den der Behörde aus seiner Anerkennung erwachsenden Bemühungen.

D e r R e g i e r u n g s r a t,  
nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion,  
b e s c h l i e ß t:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Kosten fallen außer Ansatz.

III. Mitteilung an die Bausektion I des Stadtrates Zürich, an J. Landolt, Bergstraße 145, Zürich 7, an den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion.