

635. Baute. In Sachen der Spinnerei Adliswil, Zürich, Rekurrentin, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

Die Baudirektion wies mit Verfügung vom 24. Februar 1926 das durch den Gemeinderat Adliswil eingereichte Gesuch der Spinnerei Adliswil betreffend Einbau einer Autogarage in die Scheune Assekuranz-Nr. 120 an der Sihltalstraße in Adliswil ab, weil die Bau- und Niveaulinien dieser Straße noch nicht genehmigt seien. Es werde zu gelegener Zeit eine neue Vorlage gewärtigt; hiefür sei das in Vorbereitung befindliche Projekt für den Ausbau der Sihltalstraße abzuwarten. Inzwischen sei dafür zu sorgen, daß an den fraglichen Gebäulichkeiten keine Umbauten vorgenommen werden. Da das in Frage stehende Gebäude weniger als 5 m Abstand von der Straßengrenze einhalte, so sei auch aus diesem Grunde im Sinne des Artikels 31 des Straßengesetzes die Umbaute in eine Autogarage nicht zu bewilligen.

Am 6. März 1926 rekurrierte die Spinnerei Adliswil, in Zürich, gegen diese Verfügung an den Regierungsrat mit folgender Begründung: Die betreffende Scheune bestehe schon seit urdenklichen Zeiten; sie sei gegen Süden durch die Tenne an das Nachbarhaus Assekuranz-Nr. 119 angebaut. Es sei keine eigentliche Umbaute beabsichtigt, indem nur der Pferdestall in eine Autogarage umgeändert werden möchte, wodurch das Gebäude weder in seinen äußern Formen, noch in seinen Dimensionen eine Veränderung erleide. Durch Erstellung der Autogarage würde die vorhandene Düngergrube und der daraus sich ergebende Übelstand des Abfließens von Jauche in die Straßenschale verschwinden. Die Scheune sei an einen Gemüse- und Obsthändler verpachtet worden, der anstelle des Pferdebetriebes sich zur Anschaffung eines Autos entschlossen habe. Durch die Ablehnung der projektierten Garage würde er bedeutend geschädigt, da der Rekurrentin in Adliswil keine Garage bekannt sei, wo er sein Auto unterbringen könnte. Es könne nicht verstanden werden, daß die Rekurrentin in der Benützungsfreiheit ihres Besitztums jetzt schon gehemmt werden sollte wegen des allfälligen, in unbestimmte Ferne gerückten Ausbaues der Sihltalstraße. Die umzubauende Scheune verlaufe in einem Abstand von 3—4,2 m von der Straße. Da in der 5,1 m tiefen Garage keine großen Autos untergebracht werden könnten, sei dieser Vorplatz groß genug, umso eher, als in der anstoßenden Tenne, die nur 2,4—2,5 m Straßenabstand besitze, große Brückenwagen für Pferdegespanne ein- und ausfahren müßten. Eine andere Ausfahrt als gegen die Straße sei durch die Terrainverhältnisse ausgeschlossen. Sollten alle diese Gründe zur Erteilung einer Bewilligung noch nicht ausreichen, so sei die Rekurrentin eventuell bereit, ent-

weder bei einer allfälligen Straßenverbreiterung einen Streifen ihres der Scheune gegenüberliegenden Landes abzutreten, oder im Falle einer Expropriation der Scheune gegen Revers auf einen durch die Umänderung entstehenden Mehrwert zu verzichten.

Es kommt in Betracht:

Die fragliche Scheune steht auf Gemeindegebiet Adliswil, das dem Baugesetz im vollen Umfang untersteht. Maßgebend für die Zulässigkeit des Umbaues erscheint deswegen § 116 des Baugesetzes, wonach die Vorschriften des 3.—7. Abschnittes des Baugesetzes auch Anwendung finden auf schon bestehende Gebäude, wenn sie zu einem wesentlich andern Zweck als früher bestimmt werden. Daß in dem Umbau eines Pferdestalles in eine Autogarage eine wesentliche Änderung der Zweckbestimmung eines Gebäudes liegt, ist in der Praxis wiederholt anerkannt worden. Das Gebäude müßte deswegen gemäß § 48 des Baugesetzes — welche Bestimmung sich im 4. Abschnitt des Baugesetzes befindet — auf die Baulinie zurückgesetzt werden, beziehungsweise es müßte, weil Baulinien an der fraglichen Straße noch nicht bestehen, gemäß § 31 des Straßengesetzes das Gebäude 5 m hinter die Straßengrenze zurückgesetzt werden, weil Garagen nach der ständigen Praxis der Baudirektion zu denjenigen Gebäulichkeiten gehören, die ihrer Zweckbestimmung gemäß im Sinne des § 31 des Straßengesetzes eines Vorplatzes bedürfen. Daß schon bisher der Abstand ein ungenügender war, bildet darnach keinen Grund, auch für den neuen Zustand der Dinge diese Abweichung vom Gesetz hinzunehmen; denn dadurch würde der vom Gesetzgeber als in Widerspruch mit dem öffentlichen Verkehrsinteresse erklärte und deswegen verpönte Zustand in unzulässiger Weise perpetuiert. Auf diesen Standpunkt hat sich der Regierungsrat in seinem Rekursentscheid vom 27. November 1920 in Sachen Blattmann, Wädenswil, gestellt, und es besteht keine Veranlassung, von der dort vertretenen Auffassung abzugehen. Da es sich bei der Anwendung der Vorschrift des § 31 des Straßengesetzes um straßen- und verkehrspolizeiliche, nicht um finanzielle Momente handelt, vermag auch die Bereitwilligkeit der Rekurrentin, bei einer eventuellen Straßenverbreiterung einen Streifen von ihrem Land, der Scheune gegenüber, abzutreten oder bei einer Expropriation der Scheune auf einen durch die Umänderung entstandenen Mehrwert zu verzichten, an der Rechtslage und an der Stellungnahme des Regierungsrates nichts zu ändern.

Der Regierungsrat,
nach Einsicht eines Berichtes der Baudirektion,
beschließt:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 20, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden der Rekurrentin auferlegt.

III. Mitteilung an die Spinnerei Adliswil, Zürich, an den Gemeinderat Adliswil und an die Baudirektion.