

1101. Baute, § 149. In Sachen des Gemeinderates Wädenswil, Rekurrent, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Die linksufrige Zürichseebahn in Wädenswil trennt den Grundbesitz von Baumeister Emil Kellersberger in zwei Teile, wovon der eine, Kat.-Nr. 770, direkt an den See stößt. Beide Grundstücke werden von E. Kellersberger für den Betrieb seines Baugeschäftes und zur Herstellung von Kunststeinen beworben; sie sind durch einen Bahnübergang miteinander verbunden. Auf der seeseitigen Liegenschaft befindet sich ein größeres Magazingebäude, welchem Ablade-, Lager- und Arbeitsplatz angegliedert waren. Die S.B.B. beanspruchten im Jahre 1923 zwecks Verbreiterung der Bahnanlage für das zweite Geleise und zur Anlegung eines 3 m breiten seeseitigen Fußweges längs der Bahnlinie von der Liegenschaft Kat.-Nr. 770 einen Landstreifen von 430 m². Dies bedingte neben der Zuspitzung dieses dreieckförmigen Grundstückes die Notwendigkeit der Zurücksetzung des Magazingebäudes um 3—4 m. Um den Geschäftsbetrieb auf dem reduzierten Grundstück weiterführen zu können, reichte E. Kellersberger dem Gemeinderat Wädenswil am 15. Oktober 1925 das Projekt für den Umbau des Magazingebäudes Assek.-Nr. 641 und die Erstellung eines Remisen- und Zinnenanbaues auf Kat.-Nr. 770 ein. Der Gemeinderat verweigerte am 23. November 1925 die Baubewilligung, gestützt auf § 31 des Straßengesetzes und § 68 des Wasserbaugesetzes, wonach Anbauten an bestehende Gebäude in einem Abstand von mindestens 3 m von der Straßengrenze aufgeführt werden müssen und neue Gebäude in der Regel nicht näher als 3 m von der Grenze eines öffentlichen Gewässers erstellt werden dürfen; wenn die Zweckbestimmung des Gebäudes einen Vorplatz gegen die Straße erfordere, so sei ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der projektierte Zinnenanbau verlaufe aber in einem Abstand von nur 1 m vom Seegebiet; der Remisenanbau stehe in seiner Ostecke nur 2,5 m von der Grenze des von der Gemeinde übernommenen öffentlichen Fußweges zurück. Es sei aber hier wegen des Gewerbebetriebes der vorgeschriebene Abstand von 5 m zu verlangen. Ferner müsse der vorgesehene Umbau des Magazingebäudes beanstandet werden wegen des Zuganges zum Pferdestall und zum Magazin direkt auf der Grenze des Fußweges. Die Abwicklung des Fußgängerverkehrs würde dadurch störend, ja geradezu gefährlich beeinflusst. Die Bauten seien aber auch auf Grund von § 129 des Baugesetzes zu untersagen, da sich der Bebauungsplan noch nicht auf die Baustelle und ihre Umgebung erstrecke. Da zudem das Uferbild durch die projektierten Anbauten noch viel ungünstiger beeinflusst würde, als es heute schon vom alten Magazingebäude her der Fall sei, wären dieselben auch aus Gründen des Heimatschutzes zu verweigern.

Am 5. Dezember 1925 rekurierte E. Kellersberger gegen die Verweigerung seines Bauprojektes an den Bezirksrat Horgen.

Der Gemeinderat Wädenswil beantragte die Abweisung des Rekurses in Bestätigung seiner im Abweisungsbeschluß enthaltenen Erwägungen. Für die Baueinschränkung sei der Rekurrent im Expropriationsverfahren von den schweizerischen Bundesbahnen angemessen entschädigt worden. Seit der Einführung der zweiten Spur sei der Bahnübergang zwischen den beiden Liegenschaften des Rekurrenten als öffentlich erklärt worden; er diene für den westlichen Dorfteil als Hauptzugang zur neuen Badanstalt östlich der rekurrentischen Grundstücke.

B. Der Bezirksrat wies den Rekurs am 27. Januar 1926 „im Sinne der Erwägungen“ ab, gestattete dagegen dem Rekurrenten,

- a) die Giebelmauer auf die Grenze ohne Ausgänge gegen den Parallelweg wieder aufzubauen,
- b) die projektierte Remise in einem Abstände von 3 m von der Grenze des Parallelweges zu erstellen.

Die Erstellung der Giebelwand am Magazingebäude Assek.-Nr. 641 direkt auf die Grenze des öffentlichen Fußweges könne gestattet werden bei Wegfall der auf den Fußweg führenden Ausgänge. Bezüglich der Remisenanbaute sei in Anbetracht der stark beschränkten Baumöglichkeit der Liegenschaft der in § 31 des Straßengesetzes genannte Grenzabstand von 3 m in Anwendung zu bringen. Zusammen mit dem Parallelfußweg entstünde dadurch ein Abstand von 6 m zwischen der Anbaute und der Bahnlinie, was an dieser Stelle als ausreichend erscheine. Die Liegenschaft des Rekurrenten falle sodann nicht unter die

Bestimmung in § 129 des Baugesetzes. Mit aller Sicherheit sei anzunehmen, daß die schweizerischen Bundesbahnen ihr Bahngebiet weder mit einem Bebauungsplan noch Quartierplan belegen lassen würden. Soweit § 68 des Wasserbaugesetzes in Frage komme, habe der Rekurrent von der Baudirektion die erforderliche Bewilligung einzuholen.

C. Gegen den Entscheid des Bezirksrates rekurierte der Gemeinderat Wädenswil am 11. Februar 1926 an den Regierungsrat, mit dem Antrag, es sei die nachgesuchte Baubewilligung für die Remisenanbaute zu verweigern. Wie der Bezirksrat selber feststelle, werde durch den mit dem Baugewerbe verbundenen Fuhrwerkverkehr auf dem nur 3 m breiten Fußweg zwischen Bahn- und Bauplatz eine starke Störung des Fußgängerverkehrs entstehen, die naturgemäß durch die projektierte Remisenanbaute noch weit empfindlicher würde. Erhöht werde diese Wirkung noch durch den öffentlichen Bahnübergang, der wegen des Bahnbetriebes sehr oft geschlossen werden müsse, sodaß alsdann der Bauherr mit seinem Fuhrwerk direkt auf dem Weggebiet zu warten habe. Wenn der Gemeinderat für den Remisenanbau einen Abstand von 5 m von der Straßengrenze verlange, so habe er sich dabei lediglich an die gesetzlichen Vorschriften gehalten. Nach § 35 des Straßengesetzes könnten allerdings die in den §§ 31, 33 und 34 festgesetzten Abstände an Straßen III. Klasse und öffentlichen Fußwegen von den Gemeinderäten in besonderen Fällen unter sichernden Bedingungen herabgesetzt werden. Es sei aber eine in die Kompetenz des Gemeinderates fallende Ermessensfrage, ob er eine Ausnahme von der Regel gestatten wolle oder nicht. In der vorwürfigen Angelegenheit habe der Gemeinderat aus verkehrs- und straßenpolizeilichen Gründen einen kleineren Grenzabstand abgelehnt. Die Rekursbehörde habe daher lediglich zu prüfen, ob der gemeinderätliche Beschluß gesetzwidrig oder willkürlich sei, was aber weder von dieser noch vom Bauherrn behauptet worden sei. Nach seinem Dafürhalten sei daher der Bezirksrat zu weit gegangen, wenn er die Remisenanbaute statt auf die vom Bauherrn vorgesehenen 2,5 m auf einen Abstand von 3 m von der Straßengrenze bewilligen wolle. Die Verweigerung der Baute scheine aber auch noch mit Rücksicht auf § 129 des Baugesetzes als geboten, da sich der Bebauungsplan noch nicht auf die Baustelle und ihre Umgebung erstrecke. Da nach dem in Vorberatung befindlichen neuen Bebauungsplan der Gemeinde die Baustelle künftig als öffentlicher Platz in Aussicht genommen sei, sei es nach der regierungsrätlichen Praxis auf Grund von § 129 des Baugesetzes zulässig, die Erstellung von Bauten in der betreffenden Gegend vor der endgültigen Festsetzung des neuen Bebauungsplanes zu verhindern. Die Auffassung des Bezirksrates, daß sich mit Rücksicht auf das angrenzende Bahngebiet die jetzige Baustelle weder mit einem Bebauungsplan noch Quartierplan belegen lasse, sei eine irrtümliche. Die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für das Gebiet seawärts der Bahn längs dem öffentlichen Fußweg liege für später durchaus im Bereiche der Möglichkeit, wobei dann allerdings gemäß § 10 des Baugesetzes längs dem Bahngebiet nur ideelle Baulinien gezogen würden.

In ihren Vernehmlassungen vom 20. und 25. Februar 1926 beantragen E. Kellersberger und der Bezirksrat Horgen, den Rekurs abzuweisen. E. Kellersberger führt aus: Um für die wegfallenden Gebäuderäume den unbedingt nötigen Ersatz zu erhalten, habe er die Anbaute als Wagenremise projektiert, damit die jetzige Remise als Arbeitsraum für den wegfallenden Arbeitsplatz frei werde. Den Pferdestall samt Nebenräumen habe er an den dafür geeignetsten Platz verlegt, um den vorerwähnten Arbeitsraum möglichst wenig zu schmälern und zugleich den nötigen Ausgang ins Freie zu behalten. Die Befürchtung des Gemeinderates, der direkte Stallausgang sei für die Abwicklung des Fußgängerverkehrs auf dem Parallelweg hindernd, sei unbegründet; denn dieser Weg sei nur ein Spazierweg, der höchstens während der Mittagspause und abends benützt werde, während welcher Zeit der Betrieb Kellersberger ruhe. Der Zugang zum Stall mit ausgespannten Pferden werde nur morgens zwischen 6 und 7 Uhr, mittags 11½ und 1½ Uhr und abends 6 und 7 Uhr je einmal geschehen und könne daher kaum eine Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs bewirken. Es werde zugegeben, daß der Abstand der projektierten Anbaute gegen den Fußweg 3 m betragen solle. Dagegen sei der Beschluß des Gemeinderates willkürlich, einen Abstand von 5 m zu verlangen. Der Weg werde von E. Kellersberger durch

einen eisernen Zaun von seinem Grundstück abgegrenzt, da er den Raum zwischen Weg und Anbaute nicht als Fahrweg benutzen könnte. Hinsichtlich des Bahnüberganges besitze seine Liegenschaft seit Bestehen der linksufrigen Seebahn das alleinige Fahr- und Fußwegrecht; diese Rechte ständen ihm auch nach Erstellung der II. Spur noch zu, auch wenn der öffentliche Charakter durch irgend eine Maßnahme aufgehoben würde. Für die Einholung der wasserbaupolizeilichen Bewilligung der Anbaute werde er in besonderer Eingabe an die Baudirektion gelangen. Ein Bebauungsplan auf dem fraglichen Landkomplex sei weder notwendig noch durchführbar; denn weitere Bauten seien absolut unmöglich. Sofern Gründe des Heimatschutzes der Baubewilligung entgegenstehen, sei der Bauherr bereit, in dieser Beziehung das Mögliche zu befolgen.

Der Bezirksrat bemerkt: Durch die Erstellung eines Zaunes längs der Kellersberger'schen Liegenschaft sei der Fuhrwerkverkehr auf dem Parallelweg ausgeschlossen und jegliche Betriebsstörung auf demselben vermieden. In Anbetracht ferner des Umstandes, daß die fragliche Liegenschaft in ihrer Überbauung sonst stark beschränkt sei, rechtfertige sich die Bewilligung der Anbaute im Abstand von 3 m von der Grenze des Fußweges. Die Auffassung des Gemeinderates, die in den §§ 31, 33, 34 und 35 des Straßengesetzes festgesetzten Abstände könnten nur von den Gemeinderäten und nicht auch von den Rekursbehörden abgeändert werden, könne der Bezirksrat nicht teilen. Wenn gegen Beschlüsse von Gemeinderäten bezüglich der in den genannten Bestimmungen festgesetzten Abstände das Rekursrecht an die Oberbehörden offen stehe, so seien diese seines Erachtens auch berechtigt, zu beschließen, welche Grenzabstandsbestimmung zur Anwendung kommen solle. Den Grund, die Baute gestützt auf § 129 des Baugesetzes verweigern zu können, finde der Bezirksrat deshalb nicht stichhaltig, weil der fragliche Bebauungsplan heute erst noch in Ausarbeitung begriffen sein solle, und bis zu dessen Rechtskraft noch geraume Zeit verstreichen könne. Solange könne aber die Baute Kellersberger nicht verweigert werden.

Es kommt in Betracht:

Der Gemeinderat Wädenswil rekuriert gegen den Bezirksratsentscheid nur insoweit, als damit die Bewilligung für den Remisenanbau ausgesprochen worden ist. Nicht mehr angefochten vom Gemeinderat ist dagegen die Bewilligung der Erstellung der Giebelmauer des bestehenden Magazingebäudes Assek.-Nr. 641 auf der Grenze, sodaß dieser Punkt als im Sinne des Bezirksratsentscheides erledigt gelten darf. Der Gemeinderat Wädenswil beruft sich zur Begründung seines Rekurses in erster Linie auf die Abstandsbestimmungen des Straßengesetzes. Er stellt sich auf den Standpunkt, daß es sich bei der Remise um ein Gebäude handle, dessen Zweckbestimmung gemäß § 31 des Straßengesetzes einen Vorplatz gegen die Straße erfordere und deswegen 5 m Abstand von der Straße innehalten müsse. Der Bezirksrat hat gefunden, daß in Anbetracht der stark beschränkten Baumöglichkeit nur ein Abstand von 3 m verlangt werden solle. Er hat sich damit das Recht beigelegt, anstelle der Gemeindebehörde die in § 35 des Straßengesetzes vorgesehene Ausnahmbewilligung auf dem Rekursweg selber zu erteilen. Dieses Recht wird ihm vom Gemeinderat Wädenswil bestritten und nicht zu Unrecht. Das Recht der Gemeinderäte, nach dem Straßengesetz Ausnahmbewilligungen von den Abstandsbestimmungen zu erteilen, ist ein Ausfluß des Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinden, und es geht nicht an, in Fällen, wo ihnen dieses Recht vom Gesetz ausdrücklich und speziell zuerkannt ist, die Willensmeinung des Selbstverwaltungskörpers durch diejenige der staatlichen Aufsichtsbehörde zu substituieren, weil sie sachlich anderer Meinung ist. Nur dann, wenn eine solche Ausnahmbewilligung willkürlich oder im Widerspruch mit dem Gesetzestext erteilt oder willkürlich verweigert worden ist, kann die Aufsichtsbehörde im Rekursverfahren die Entscheidung der Gemeindebehörde abändern. Das ist die ständige Praxis des Regierungsrates bei der Auslegung des Baugesetzes, die in genau gleicher Weise auch auf das Straßengesetz Anwendung finden muß.

Nichtsdestoweniger ist die Rekursbegründung des Gemeinderates Wädenswil unter diesem Gesichtspunkte nicht durchschlagend, weil die Verweigerung der Ausnahmbewilligung in der Tat als willkürlich erscheinen muß. Der Rekursgegner macht darauf aufmerksam, daß der Parallelweg auf der Seite seines Grundstückes durch einen eisernen Zaun abge-

schränkt werde. Dieser Zaun ist in der Tat vorhanden, wie der Augenschein ergeben hat. Damit ist aber jede Möglichkeit, durch die Bewerbung der Remise den Verkehr auf dem Fußweg zu beeinträchtigen, beseitigt. Es ist ein vernünftiger Grund nicht einzusehen, warum hinter diesem Zaun ein Abstand von 5 m von der Straßengrenze eingehalten werden soll. Die vorhandene Abschränkung macht jede Inanspruchnahme des öffentlichen Weggebietes als Vorplatz vor der Remise zur Unmöglichkeit. Erscheint deswegen die Verweigerung der Ausnahmebewilligung als sinnlos, während ihre Erteilung andererseits einem wirtschaftlichen Bedürfnis des durch die Expropriation in seinem Land schwer beschränkten Rekursgegners entspricht, so wäre der Gemeinderat anzuhalten, den Dispens im Sinne des § 35 des Straßengesetzes zu erteilen, wenn der Rekurs des Gemeinderates Wädenswil nicht aus einem anderen Grunde gutgeheißen werden müßte.

Die Verweigerung des Bauprojektes durch den Gemeinderat erfolgte im weiteren gestützt auf § 68 des Wasserbaugesetzes, und in seinem Rekurs beruft sich der Gemeinderat Wädenswil wiederum auf diese Gesetzesbestimmung, wonach alle Bauten von dem öffentlichen Seegebiet einen Abstand von mindestens 3 m haben müssen. Die projektierte Baute hält statt dessen einen Abstand von nur 2 und 1 m vom öffentlichen Seegrund inne. Es kommt dazu, was offenbar dem Gemeinderat Wädenswil nicht bekannt ist, daß das Baugrundstück aus ehemaligem aufgefülltem Seegebiet besteht (Konzessionen vom 27. März 1854, 9. Februar 1875 und 23. Januar 1883). Diese Konzessionen enthalten je die Bedingung, daß für Bauten auf den Landanlagen die Bewilligung der Baudirektion erforderlich sei. Die Baudirektion hat also, auch abgesehen von § 68 des Wasserbaugesetzes, zum Projekt Stellung zu nehmen. Jedenfalls ist aber schon durch den Gemeinderat Wädenswil, dem gemäß § 77 des Wasserbaugesetzes die Handhabung der wasserpolizeilichen Vorschriften obliegt, die Bauverweigerung gestützt auf § 68 des Wasserbaugesetzes zu Recht erfolgt; der Gemeinderat brauchte sich nicht bei der Erklärung des Rekursgegners zu beruhigen, er werde diese Ausnahmebewilligung seitens der Baudirektion beibringen. Solange eine solche nicht ausgesprochen war, mußte der Gemeinderat die Baute gestützt auf § 68 des Wasserbaugesetzes verweigern, beziehungsweise er konnte die Baubewilligung nur erteilen unter ausdrücklichem Vorbehalt der Erteilung der Ausnahmebewilligung durch die Baudirektion.

Bei dieser Situation ist der Rekurs des Gemeinderates Wädenswil gutzuheißen und der Entscheid des Bezirksrates vom 27. Januar 1926 aufzuheben, soweit er, wie anfangs bemerkt, die Remisenanbaute betrifft.

Dem Rekursgegner ist es unbenommen, auch jetzt noch das Ausnahmegesuch von § 68 des Wasserbaugesetzes bei der Baudirektion einzureichen, und es wäre in diesem Falle der Gemeinderat im übrigen bei der baupolizeilichen Bewilligung der Baute an die Rechtsauffassung des Regierungsrates, wie sie im gegenwärtigen Entscheid niedergelegt ist, gebunden. Wenn die Baudirektion nicht heute schon zu dem Gesuche Stellung nimmt, so deswegen, weil die Entscheidung jedenfalls von einer Expertise über die Sicherheit des Ufers abhängig gemacht werden müßte, für die der Gesuchsteller die Kosten vorzuschießen hätte.

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 des Gemeinderates Wädenswil wird gutgeheißen und der Entscheid des Bezirksrates vom 27. Januar 1926 aufgehoben.

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

III. Mitteilung an den Gemeinderat Wädenswil, Baumeister Emil Kellersberger, in Wädenswil, an den Bezirksrat Horgen und an die Baudirektion.