

487. Verwendung ehemaligen Seegebietes. Der Stadtrat von Zürich stellt mit Eingabe vom 13. April 1927 an den Regierungsrat das Gesuch, die Zustimmung zum Verkauf und zur Überbauung eines infolge Verlegung der linksufrigen Seebahn mit Ausbau der anliegenden Straßen beim ehemaligen Bahnhof Enge entstehenden entbehrlich werdenden aus ehemaligem Seegebiet bestehenden Grundstückes von 7755 m² Flächeninhalt erteilen zu wollen.

Es kommt in Betracht:

1. Die Eingabe wurde veranlaßt durch eine Zuschrift der Baudirektion an den Stadtrat Zürich vom 30. November 1926 (Verfügung Nr. 2477), worin sie den Standpunkt vertritt, daß die beabsichtigte Veränderung der Zweckbestimmung des bisher öffentlichen Alfred-Escherplatzes nicht ohne Zustimmung der Konzessionsbehörde erfolgen dürfe. Prinzipiell ist gegen die Aushingabe des Platzes zu Privatzwecken nichts einzuwenden. Die jetzige Grünanlage bildet einen Teil der der ehemaligen Gemeinde Enge und vier Privaten am 10. März 1881 gemeinsam bewilligten Seeauffüllung, von welcher nach genauer Ausscheidung im Plan 14344 m² privaten und 14025 m² öffentlichen Zwecken (Straßen und Plätze) dienen sollten. Diese Aufteilung wurde auch durchgeführt und das beanspruchte Seegebiet daher nur mit Bezug auf die erstere Fläche mit der gesetzlichen Gebühr belegt, für den öffentlichen Zweck dagegen entsprechend einem Regierungsratsbeschuß vom 25. Januar 1879 unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Das nach dem abgeänderten Vertrag vom 24. September 1928 zum Verkauf an die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt bestimmte Areal von 6342,5 m² Fläche enthält zirka 5000 m² dieses öffentlichen Gebietes. Die Mehrfläche von zirka 1342 m² ist als Bestandteil einer privaten Landanlage (Konzessionen vom 30. November 1854 und 26. Februar 1861) erst durch Ankauf bzw. auf Grund einer in diesen Konzessionen enthaltenen Bestimmung zu Gunsten einer allfälligen Straße durch unentgeltliche Abtretung öffentlich geworden. Das ganze Areal ist sodann von den genannten Konzessionen her mit folgender öffentlich-rechtlichen Bestimmung belastet: „Für die Ausführung allfälliger Bauten auf der Landanlage ist die Bewilligung der Direktion der öffentlichen Arbeiten (Bauten) einzuholen.“ Diese Bestimmung bezweckte ursprünglich in Ermangelung eines wirksamen Straßengesetzes die Sicherung der Straße und ist viele Jahre nur in diesem Sinne angewendet worden; in neuerer Zeit werden bei der Behandlung von Baugesuchen auch heimatschützerische Erwägungen berücksichtigt.

2. Zur Zeit der Erstellung der Landanlagen beim Alfred-Escherplatz war bei Verwendung des beanspruchten Seegebietes zu Privatzwecken eine Gebühr von 2 Rappen pro Quadratfuß = 22 Rappen pro m² zu bezahlen. Dieser Preis ist schon in der Verordnung betreffend die Landanlagen im Seegebiet vom 3. November 1855 festgesetzt (§ 2) und leider durch unveränderte Aufnahme ins Wasserbaugesetz vom 14. April 1872 (§ 32) stabilisiert worden. Als die Spekulation Ende der 90er Jahre auch auf das Seegebiet übergriff, suchte man dieser Stabilität durch Verweigerung der Konzessionen bzw. durch Gewährung solcher nur gegen höhere Gebühren auszuweichen. Das heute gültige Wasserbaugesetz vom 15. Dezember 1901 läßt der Gebühr einen Spielraum von Fr. 0.50 bis Fr. 5 pro m², der aber mit den heutigen Verhältnissen schon wegen der inzwischen eingetretenen

Geldentwertung nicht mehr übereinstimmt. Wenn nun an die Freigabe des Alfred-Escherplatzes zu Privatzwecken die Bedingung geknüpft werden will, daß nachträglich eine Rekognition zu zahlen sei, so kann diese nach Gesetz höchstens Fr. 5 pro m² für eine Fläche von zirka 5000 m² betragen. was im Hinblick auf die enorme Wertvermehrung von selbst die Frage weckt, ob nicht die Vorbehalte der Baubewilligung und des öffentlichen Zweckes in der Konzession vom 10. März 1881 zur Erlangung einer höheren Gebühr herangezogen werden können.

3. Mit dem Stadtrat Zürich gepflogene Unterredungen führten zu keinem Ziel. Dieser stellte sich in einem Schreiben vom 7. Dezember 1927 auf den Standpunkt, daß der Staat nicht einmal eine Rekognitionsgebühr, geschweige denn einen Anteil am Kaufpreis verlangen könne. Zur Abklärung der nicht einfachen Rechtsfrage hat die Baudirektion ein Gutachten von Prof. Lee-
mann, in Zollikon, bestellt, das zurzeit noch aussteht.

4. Die Stadt Zürich drängt auf rasche Erledigung des Geschäftes. Sie möchte mit Rücksicht auf den Zinsverlust möglichst bald zur Eigentumsübertragung schreiten. Es erhebt sich daher die Frage, ob nicht dem Gesuch entsprochen werden könnte mit dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß dadurch die Frage der Entschädigung an den Kanton nicht präjudiziert werde und dem Kanton alle Rechte gewahrt bleiben. Es ist nicht zu verkennen, daß mit dem Moment, da der Regierungsrat in einen Verkauf einwilligt, die Verhältnisse insofern geändert werden, als die Stadt Zürich nachher an einer raschen Erledigung kein Interesse mehr hat und daher wohl kaum zu einer gütlichen Verständigung zu haben sein wird. Nach dieser Richtung verschlechtert sich die Stellung des Staates, nicht aber in grundsätzlicher Beziehung. Wird der erwähnte Vorbehalt angebracht, dann kann immer noch der Standpunkt eingenommen werden, der Staat habe Anspruch auf einen Teil des Erlöses oder wenigstens auf eine Rekognitionsgebühr. Angesichts des nicht geringen Zinsverlustes, den die Stadt aus einer weitem Hinausziehung der Eigentumsübertragung erleidet, dürfte sich ein Entgegenkommen rechtfertigen.

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. Die Eintragung eines Teiles des öffentlichen Alfred-Escherplatzes, in Zürich 2, im Ausmaß von 6342,5 m² gemäß Mutationstabelle Nr. 93 vom 15. August 1928 ins Grundbuch als realisierbares Eigentum der Stadt Zürich wird bewilligt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, daß dadurch die Frage der Entschädigung an den Staat nicht präjudiziert und dessen Ansprüche bei Verkauf des Platzes auf einen Teil des Kaufpreises oder auf eine Rekognitionsgebühr in keiner Weise tangiert werden.

II. Die Überbauung des gemäß Dispositiv I der Stadt Zürich übertragenen Gebietes wird unter Vorbehalt der Genehmigung der Baupläne durch die Baudirektion ebenfalls bewilligt.

III. Mitteilung an den Stadtrat Zürich und an das Grundbuchamt Zürich-Enge je im Dispositiv, sowie an die Baudirektion.