

2249. Baulinien (Rekurs). In Sachen des Stadtrates Zürich, Rekurrenten, vertreten durch den Bauvorstand I, und 1. Julius Höhn, in Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Cramer, in Zürich; 2. J. Rüegg, in Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Walder, in Zürich; 3. Erben Jakob Wild, in Zürich; 4. Erben Gottfried Bühler-Landolt, in Zürich, beide vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. R. & W. Schmid, in Zürich; 5. Imme A.-G., in Zürich, vertreten durch die Rechtsanwälte B. Honegger & Dr. Fr. E. Meyer, in Zürich, Rekursgegner, betreffend Baulinien,

hat sich ergeben:

Am 13. Juni 1928 faßte der Große Stadtrat von Zürich folgenden Beschluß:

„Für die See- und Lavaterstraße zwischen General Willestraße und Gotthardstraße und für die Ausmündung der Gotthardstraße in die Seestraße werden unter Aufhebung der Ausmündung der Lavaterstraße in die Gotthardstraße die Baulinien nach der Vorlage des Stadtrates abgeändert, in der Meinung, daß die östliche Baulinie der Seestraße um weitere 35 cm zurückgesetzt wird.“

Gegen diesen Beschluß rekurrirten die Eigentümer verschiedener in der kritischen Gegend gelegener Grundstücke an den Bezirksrat, nämlich:

1. Jul. Höhn, in Zürich, als Eigentümer von Kat.-Nr. 1296, Ecke Seestraße/Gotthardstraße;

2. J. Rüegg, in Zürich, als Eigentümer von Kat.-Nr. 634 an der Lavaterstraße;

3. die Erben des Jakob Wild, in Zürich, als Eigentümer von Kat.-Nr. 633 an der Lavaterstraße;

4. die Erben des Gottfried Bühler-Landolt, in Zürich, als Eigentümer von Kat.-Nrn. 1363, 629 und 632 an der Lavaterstraße;

5. die Imme A.-G., in Zürich, als Eigentümerin von Kat.-Nr. 635 an der Lavaterstraße.

Der Bezirksrat Zürich schützte diese Rekurse und hob mit Entscheid vom 25. Juli 1929 den angefochtenen Beschluß des Großen Stadtrates auf.

Rechtzeitig beschwerte sich hierauf der Stadtrat Zürich beim Regierungsrat mit dem Antrag auf Bestätigung der Baulinienvorlage des Großen Stadtrates.

Die Vernehmlassungen der ursprünglichen Rekurrenten und der Vorinstanz lauten auf Abweisung dieses Rekurses.

Es kommt in Betracht:

1. Gemäß dem angefochtenen Beschluß des Großen Stadtrates von Zürich soll die östliche Baulinie der Seestraße in dem direkt gegenüber dem S.B.B.-Bahnhof Zürich-Enge gelegenen Teilstück General Willestraße bis Gotthardstraße um 3,35 m zurückgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die Baulinien der Lavaterstraße, ebenfalls im Abschnitt General Wille-/Gotthardstraße, folgendermaßen geändert werden: Bei der Einmündung der Lavaterstraße in die Gotthardstraße, die mit der Einmündung der letztern in die Seestraße zusammenfällt, werden beide Baulinien bis auf eine Tiefe von zirka 20 m aufgehoben. Dafür werden quer über die Lavaterstraße neue Baulinien festgesetzt, sodaß also eine Überbauung der Ausmündung der Lavaterstraße in die Gotthardstraße möglich wird. Hinter der genannten Tiefe von zirka 20 m erleidet die westliche Baulinie Änderungen derart, daß sie in Zukunft zur Hauptsache parallel zur Baulinie der Seestraße und nicht mehr, wie bisher, parallel zur östlichen Baulinie der Lavaterstraße verläuft. Dies hat zur Folge, daß der Baulinienabstand der Lavaterstraße ungleichmäßig wird. Er beläuft sich im Maximum auf 16,5 m, im Minimum auf 7,0 m, während er bis anhin durchwegs 14,0 m betrug.

2. Der Regierungsrat hatte sich bereits im Jahre 1926 mit einer Baulinienvorlage für diese Gegend zu befassen. Der Stadtrat hatte damals aus verkehrstechnischen, ästhetischen und städtebaulichen Gründen beabsichtigt, den Baulinienabstand der Lavaterstraße im kritischen Teil General Wille-/Gotthardstraße durchwegs auf 7,0 m zu reduzieren. Rekurse der betroffenen Grundeigentümer hatten jedoch Erfolg: Der Regierungsrat verwies insbesondere auf § 11 des Baugesetzes, wonach bei neu projektierten Straßen der Abstand nicht kleiner als 12 m sein dürfe. Dies müsse, so wird in jenem Entscheid vom 3. Februar 1926 ausgeführt, umsoher gelten für bereits bestehende Straßen mit einem 12 m überschreitenden Baulinienabstand, für welche dieser neu festgesetzt werden wolle. Der Baulinienabstand bezwecke ja nicht nur die Freihaltung des für den Ausbau der Straße notwendigen Gebietes, er habe daneben seine selbständige Bedeutung im Interesse von Licht- und Luftzutritt zu den auf der Baulinie stehenden Häusern. Wenn nun auch der Straßenanlieger weder nach öffentlichem noch nach Zivilrecht ein wohlerworbenes Recht auf Beibehaltung der einmal ausgeführten Straßen habe, habe er doch ein berechtigtes Interesse an der Beibehaltung der durch die Baulinienziehung bestimmten Abstandsregulierung. Solange eine Straßenverbindung als notwendig erscheine, gelte der Grundsatz des Baulinienabstandes von mindestens 12 m.

Den Streitschriften des Stadtrates ist zu entnehmen, daß er die Richtigkeit dieser Ausführungen grundsätzlich anerkennt. Dagegen bestreitet er die Anwendbarkeit des § 11 auf die vorgesehenen Baulinien der Lavaterstraße, da nach Überbauung der Straßeneinmündung der Rest der Straße hofähnlichen Charakter erhalte. Es handle sich daher im Grunde genommen um sogenannte Hof- oder Innenbaulinien, auf welche § 11 des Baugesetzes nicht anwendbar sei. Ob diese letztere Behauptung richtig sei, mag dahingestellt bleiben, ebenso die Frage, ob überhaupt auf Grund der geltenden Gesetzgebung Hof- oder Innenbaulinien festgesetzt werden dürfen, weil von derartigen Linien höchstens dann gesprochen werden könnte, wenn es sich um Baulinien zwecks Festsetzung der Grenze der Bebauung gegenüber dem öffentlichen Gebiet handelt, für welche § 11 des Bau-

gesetzes ohne Einschränkung gilt. — Seitens der Stadtverwaltung wird ferner geltend gemacht, es liege eine sogenannte Ecklösung vor. In derartigen Fällen werde regelmäßig eine Abweichung von den Abstandsbestimmungen des Baugesetzes zugelassen, um eine einigermaßen befriedigende Lösung zu sichern. Es rechtfertige sich, aus den gleichen Gründen auch eine Ausnahme von § 11 des Baugesetzes zuzulassen, im vorliegenden Fall umsomehr, als lediglich auf einer Strecke von etwa 13 m der neue Baulinienabstand unter 12 m herabsinke. Demgegenüber ist festzustellen, daß eine Ausnahmegewilligung gemäß § 149 des Baugesetzes, wie sie in der Tat für Abweichungen von den Abstandsvorschriften der §§ 55 ff. des Baugesetzes bei Ecklösungen wiederholt erteilt wurde, nicht in Frage kommen kann, weil § 149 nur Abweichungen von den Abschnitten III—V ermöglicht, § 11 aber im II. Abschnitt des Baugesetzes zu finden ist. Ausnahmen von § 11 sind nur im Rahmen seines 3. Absatzes möglich. Der Regierungsrat hat auch hierüber in seiner Entscheidung vom 3. Februar 1926 sich eingehend ausgesprochen und u. a. erklärt, die genaue Normierung der Ausnahmekompetenz des Regierungsrates schließe von vornherein aus, mit dem Stadtrat Zürich anzunehmen, § 11 regle nur den Normalfall der einheitlichen Festsetzung des Baulinienabstandes, besondern Bedürfnissen dürfe aber noch über die vom Gesetz zugestandene Ausnahme hinaus Rechnung getragen werden. Es besteht keine Veranlassung, von diesem rechtlich einwandfreien Standpunkt abzugehen. Die Reduktion des Baulinienabstandes an der verbleibenden Lavaterstraße unter 12 m könnte daher höchstens dann vom Regierungsrat ausnahmsweise zugestanden werden, wenn a) die Lavaterstraße eine bloße Quartierstraße mit beschränktem Verkehr wäre, b) die Bauhöhe der in Aussicht genommenen beziehungsweise der bestehenden Gebäude weniger als 13 m betragen würde. — Ob die erste Voraussetzung zutrifft, ist nicht zu untersuchen, weil sicher die zweite fehlt. Der Regierungsrat hat darüber ebenfalls bereits im Jahre 1926 entschieden. Zudem gibt der Stadtrat in seiner Rekurschrift an den Bezirksrat unumwunden zu, daß gemäß einer speziellen Regelung im Gebiet zwischen Eisenbahn-, Breitingen-, See- und Gotthardstraße die Bauhöhe 16 m betragen dürfe.

3. Wie bereits unter Ziffer 1 ausgeführt wurde, ist die projektierte Baulinienziehung derart, daß eine vollständige Überbauung der Einmündung der Lavaterstraße in die Gotthard-/Seestraße möglich wäre. Auch der Wortlaut des maßgebenden Beschlusses des Großen Stadtrates läßt nichts anderes erkennen; wird doch u. a. erklärt „unter Aufhebung der Ausmündung der Lavaterstraße“. Andererseits soll in der Weisung der städtischen Exekutive an den Großen Stadtrat gemäß übereinstimmender Parteidarstellung von einer Durchfahrt die Rede sein. Der Stadtrat argumentiert denn auch gegenüber den Einwänden der Grundeigentümer gegen die Aufhebung der Straßeneinmündung ausdrücklich mit dieser Durchfahrt und erklärt beispielsweise in act. 1, der Anschluß der Lavaterstraße an die Gotthardstraße bleibe ja erhalten. Schon dies zeigt, daß die vorgeschlagene Lösung eigenartige Verhältnisse mit sich bringt. Einerseits wird den Grundeigentümern eine Durchfahrt in Aussicht gestellt, andererseits aber sind Beschluß und Pläne derart abgefaßt, daß die spätere Ausführung dieser Durchfahrt keineswegs als gesichert erscheint. Aber auch dann, wenn dies der Fall wäre, ergäben sich in andern Punkten recht komplizierte Rechtsverhältnisse, für welche bloße Baulinienziehung nicht genügt, sondern eine Spezialregelung notwendig ist. Der Regierungsrat hat in einem ganz ähnlichen Fall am 12. Januar 1929 (Beschluß Nr. 61) ebenfalls in diesem Sinne entschieden. Damals beabsichtigte der Stadtrat Winterthur, die Einmündung der Archstraße in den Bahnhofplatz Winterthur bis auf zirka 14 m unter Belassung einer Durchfahrt zu überbauen. Der Regierungsrat verwies in seiner Entscheidung u. a. auf die Unsicherheit, wer die Straßeneinmündung zu überbauen habe, und auf die Notwendigkeit, statt der sonst an öffentlichen Straßen zugelassenen offenen Fassade eine Brandmauer zu erstellen. Wenn die Stadt Winterthur an ihrem Projekt festhalte, habe sie gleichzeitig mit der Aufstellung von Baulinien quer über die Archstraße auch eine Bauordnung oder besondere Bauvorschriften zu erlassen, durch welche alle diese angedeuteten Verhältnisse geregelt würden. Dabei wäre auch wünschbar, Bestimmungen aufzustellen über den Zeitpunkt, in welchem die Überbauung der Straße im Verhältnis zu der Neubebauung der Nachbargrundstücke zu erfolgen habe. Zu verweisen ist ferner auf das Präjudiz vom Jahre 1900 (Regierungsratsbeschluß Nr. 780), wo noch weiter-

gehend der Standpunkt eingenommen wurde, im Baulinienverfahren könne überhaupt nicht über die Aufhebung einer öffentlichen Straße entschieden werden.

4. Eventuell beantragt der Stadtrat, die genehmigte östliche und die projektierte westliche Baulinie der Lavaterstraße dort aufhören zu lassen, wo diese bis auf einen Abstand von 12 m zusammenkommen; die Überbauung hätte sich dann im übrigen den nachbarrechtlichen Bestimmungen anzupassen.

Dieser Antrag ist nicht sehr klar. Vermutlich hat es die Meinung, gleichzeitig sei die südliche der beiden projektierten, quer zur Straße verlaufenden Baulinien derart nach Süden zu verschieben, daß sie die beiden neuen Enden der östlichen und westlichen Baulinien miteinander verbinden würde. Dann wäre eine Überbauung der Straßeneinmündung bis auf eine Tiefe von rund 30 m möglich; es ergäben sich im übrigen wieder die genau gleichen Rechtsverhältnisse wie bei der heutigen Vorlage. Sollte es aber die Meinung haben, auch die südliche Baulinie quer zur Straße werde fallen gelassen, dann wären keine Anhaltspunkte mehr vorhanden, bis zu welcher Tiefe die Lavaterstraße überbaut werden soll. Es entstünde eine unfertige Situation, die vom Regierungsrat nicht genehmigt werden könnte.

Dem Eventualantrag kann daher keine Folge gegeben werden.

5. Streitig ist im weitern die Frage der Verlegung der östlichen Baulinie der Seestraße. Sie steht im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Baulinie längs der Lavaterstraße und muß, soll nicht ein unbefriedigendes Resultat entstehen, unbedingt gemeinsam mit dieser behandelt werden. Dies ergibt sich auch aus der Darstellung des Stadtrates selbst, der u. a. erklärt, eine vollständige Innehaltung eines Baulinienabstandes von 12 m sei deshalb unmöglich, weil sonst für die zwischen der östlichen Baulinie der Seestraße und der westlichen Baulinie der Lavaterstraße liegenden Grundstücke eine zu geringe, eine rationelle Bebauung nicht mehr gewährleistende Bautiefe entstehe. Daher ist es am richtigsten, den Beschluß des Großen Stadtrates in vollem Umfang aufzuheben, ohne zu der Frage, ob eine Baulinienerweiterung an der Seestraße notwendig und gerechtfertigt sei, heute schon Stellung zu nehmen.

6. Zusammenfassend ergibt sich somit, daß die Verringerung des Baulinienabstandes an der Lavaterstraße unter 12 m im Hinblick auf § 11 des Baugesetzes unzulässig ist, das Projekt der Aufhebung und Überbauung der Einmündung der Lavaterstraße in die Gotthard-/Seestraße nicht auf dem Wege der bloßen Ziehung von Baulinien erledigt und daher auch dem Eventualantrag nicht entsprochen werden kann, schließlich die Frage der Baulinienänderung an der Seestraße mit der Bauliniengestaltung an der Lavaterstraße derart verknüpft ist, daß sie erst dann definitiv entschieden werden kann, wenn die Baulinienfestsetzung an der Lavaterstraße abgeklärt ist. Aus allen diesen Gründen ist der Rekurs abzuweisen, ohne daß auf die übrigen Ausführungen der Parteien und der Vorinstanz noch eingetreten werden müßte.

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 Rekurs wird abgewiesen und demgemäß der Beschluß des Großen Stadtrates von Zürich vom 13. Juni 1928 als aufgehoben erklärt.

II. Die Staatsgebühr fällt außer Ansatz; die übrigen Kosten, bestehend in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden auf die Staatskasse genommen.

III. Mitteilung an den Bauvorstand I der Stadt Zürich zu Handen des Stadtrates Zürich, an Rechtsanwalt Dr. E. Cramer, obere Zäune 12, in Zürich 1, an Rechtsanwalt Dr. H. Walder, Fraumünsterstraße 13, in Zürich 1, an die Rechtsanwälte Drs. R. & W. Schmid, Fraumünsterstraße 13, in Zürich, an die Rechtsanwälte B. Honegger & Dr. Fr. E. Meyer, Rennweg 2, in Zürich 1, je zu Handen ihrer Klienten, an den Bezirksrat Zürich, sowie an die Baudirektion.