|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.68 RRB 1944/1388 |
| Titel | Baute (Rekurs). |
| Datum | 15.06.1944 |
| P. | 558–560 |

[*p. 558*] In Sachen des Edwin Epprecht, Badenerstraße 6, Schlieren, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E. Spieß, Bahnhofstraße 94, Zürich 1, Rekurrenten, gegen A. Blöchle, Schmiedemeister, Badenerstraße 8, Schlieren, Rekursgegner, betreffend Werkplatzüberdachung (Rekurs gegen einen Entscheid des Bezirksrates Zürich),

hat sich ergeben:

A. E. Epprecht ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 3946 mit darauf befindlichem Wohnhaus (Assek.-Nr. 138) und einem westlich desselben erstellten Waschhaus (Assek.-Nr. 555) an der Badenerstraße, in Schlieren. Das westliche Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5198 mit Wohn- und Werkstattgebäude im rückwärtigen (nördlichen) Grundstückteil ist Eigentum des Schmiedemeisters A. Blöchle. Zwischen dem letztgenannten Gebäude und der westlichen Grenze der Liegenschaft Epprecht befindet sich ein 7 bis 8 m breiter Werkplatz des Schlosserei- und Schmiedebetriebes Blöchle. Bis zum Jahre 1940 war ein Teil dieses Platzes mit einem ca. 4 m über die Ostfront des Hauses vorspringenden Vordach überdacht.

Im Frühjahr 1940 errichtete die Sap. Kp. 1/6 auf der Ostseite des Werkplatzes längs der Grenze der Liegenschaft Epprecht und auf der Rückseite auf der mit J. Bräm (Grundstück Kat.-Nr. 508) gemeinsamen Grenze eine Tankabwehrmauer als Teilstück eines größern Tankhindernisses. Die ca. 12 m lange, 80 cm breite und 2,5 m hohe Mauer auf der Ostseite steht ganz auf dem Grundstück Epprecht.

In der Folge überdachte A. Blöchle den ganzen Werkplatz zwischen seinem Wohn- und Werkstattgebäude und der Liegenschaft Epprecht, indem er von der bestehenden Zinne bis zur Grundstückgrenze ein Wellblechdach auf Eisenträgern errichtete, welches auf eisernen Stützbalken ruht, die längs der Tankabwehrmauer im Boden eingelassen sind. Das gegen Osten leicht abfallende Dach liegt mit seiner äußern Kante ca. 2,5 m höher als der obere Rand der Tankabwehrmauer. Die Seitenwände bestehen aus Drahtglas. Gegen die Badenerstraße ist der Werkplatz offen. Seit dem Jahre 1940 wurden darin verschiedene Maschinen aufgestellt.

Am 6. Mai 1940 erhob E. Epprecht beim Gemeinderat Schlieren Einsprache gegen die Erweiterungsbaute mit der Begründung, diese sei gesetzwidrig und zudem ohne Ausschreibung und Baubewilligung erfolgt. Er erklärte sich jedoch gleichzeitig bereit, auf Zusehen hin seine Einwilligung zum Fortbestand zu geben, wenn der neue Bauteil nur auf Zusehen hin als Provisorium bewilligt werde und ihm und seinen Rechtsnachfolgern das Recht zugestanden werde, jederzeit innert Monatsfrist Beseitigung der Erweiterungsbaute durch A. Blöchle auf dessen Kosten zu verlangen unter Eintragung dieser Bedingungen als Servitut im Grundbuch. Ebenfalls mit Schreiben vom 6. Mai 1940 ersuchte A. Blöchle den Gemeinderat Schlieren „im Auftrage der Sap. Kp. 1/6“ um Erteilung der Baubewilligung für die Werkplatzüberdachung. „Gemäß den mündlichen Verhandlungen“ mit der Sap. Kp. 1/6 sei „diese Baute von dieser Einheit erwünscht“. Der Anstößer Epprecht bewillige sie als Provisorium.

Am 4. Juni 1940 faßte der Gemeinderat Schlieren folgenden Beschluß:

„1. Bevor auf die weitere Behandlung des Baugesuches eingetreten werden kann, hat sich der Gesuchsteller mit dem Nachbar Ed. Epprecht dahin zu verständigen, daß derselbe seine an den Gemeinderat gerichtete Einsprache, datiert den 8. Mai 1940, in dem Sinne zurückzieht, daß er der vom Gemeinderat in Aussicht genommenen Bewilligung der Baute als Provisorium unter grundbuchlicher Anlobung des in Ziffer 3 der Erwägungen zitierten Reverses (betreffend entschädigungslose Beseitigung der Baute auf Verlangen des Gemeinderates) zustimmt.

2. …

3. Nach Eingang der Ergänzungsakten ist das Baugesuch auszuschreiben.“

Am 8. Juni 1940 publizierte der Gemeinderat Schlieren das Bauprojekt unter Ansetzung einer Einsprachefrist bis zum 25. Juni 1940, innerhalb welcher keine weitern Einsprachen einliefen. Eine Verständigung zwischen dem Bauherrn Blöchle und E. Epprecht im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses vom

4. Juni 1940 kam nicht zustande. Am 22. April 1942 führte der Gemeinderat Schlieren mit den Parteien eine Lokalverhandlung durch, die ebenfalls resultatlos verlief, worauf die genannte Behörde A. Blöchle am 2. Mai 1942 aufforderte, bis spätestens 31. Mai 1942 eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn Epprecht zu seinem Bauprojekt zuzustellen oder, sofern eine solche nicht erhältlich sei, innert der genannten Frist eine Ausnahmebewilligung des Regierungsrates hinsichtlich der Überschreitung des Grenzabstandes zu erwirken.

Mit Eingabe vom 30. Juni 1942 gelangte A. Blöchle an den Regierungsrat mit dem Begehren, es sei ihm zu gestatten, „das Hofdach… definitiv auf die Grenze gegen die Liegenschaft des Anstößers Epprecht, d. h. auf die errichtete Tankmauer, zu setzen“. Mit Beschluß Nr. 2590 vom 24. September 1942 erteilte der Regierungsrat dem Gesuchsteller auf die Dauer von drei Jahren (bis zum 1. Oktober 1945) die provisorische Ausnahmebewilligung zur Nichteinhaltung der in den §§ 55 und 57 des Baugesetzes vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber der Liegenschaft Epprecht bzw. dem auf dieser bestehenden Waschhaus, für das Überschreiten der zulässigen Bautiefe von 20 m um ungefähr 4 m, das Stellen der Neubaute auf die Grenze des Grundstückes Epprecht hinter einer Bautiefe von 20 m sowie zur Nichteinhaltung des in § 55 des Baugesetzes vorgeschriebenen rückwärtigen Grenzabstandes gegenüber der Liegenschaft Kat.-Nr.508 des J. Bräm. In Dispositiv II, Ziffer 1, des Beschlusses wurden „alle Begehren militärischer Instanzen … ausdrücklich vorbehalten“. Ziffer 3 verpflichtete den Gesuchsteller außerdem, eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen zu lassen, wonach er und allfällige Rechtsnachfolger verpflichtet sind, das fragliche Vordach sofort und unentgeltlich zu beseitigen, falls dies aus öffentlich-rechtlichen Gründen je notwendig werden sollte.

Mit Beschluß vom 19. Oktober 1942 erteilte der Gemeinderat Schlieren die baupolizeiliche Bewilligung für das Vordach „als Provisorium im Sinne von § 98 des Baugesetzes bis zum 1. Oktober 1945“ (Ziffer 2 des Dispositivs). Dem Bauherrn wurde aufgegeben, falls nach Ablauf dieser Frist die Baute nicht beseitigt sei, für deren allfälligen Fortbestand rechtzeitig beim Regierungsrat die Erneuerung der Ausnahmebewilligungen nachzusuchen und dem Gemeinderat ein neues Baugesuch einzureichen. Der Bauherr und allfällige Rechtsnachfolger wurden im weitern auch vom Gemeinderat verpflichtet, auf dessen erstes Verlangen das Vordach sofort und unentgeltlich zu beseitigen, falls dies aus öffentlich-rechtlichen Gründen je notwendig werden sollte (Ziffer 2, Absatz 2, des // [*p. 559*] Dispositivs). Auch nach dem gemeinderätlichen Beschluß wurden „alle Begehren militärischer Instanzen … ausdrücklich vorbehalten“ (Ziffer 1 des Dispositivs). Ebenso wurde der Bauherr zur Anmerkung des Beseitigungsreverses im Grundbuch verpflichtet, welcher Auflage A. Blöchle in der Folge nachkam.

B. Gegen diesen Beschluß des Gemeinderates Schlieren rekurrierte E. Epprecht am 6. November 1942 an den Bezirksrat Zürich mit dem Antrag, die Baubewilligung aufzuheben und den Gemeinderat Schlieren zu verhalten, für die sofortige Beseitigung besorgt zu sein. Mit Beschluß vom 5./13. März 1943 wies der Bezirksrat Zürich den Rekurs ab.

C. Daraufhin gelangte E. Epprecht mit Eingabe vom 25. März 1943 an den Regierungsrat mit dem Antrag, „dem Gemeinderat Schlieren die Weisung zu erteilen,

a) das von A. Blöchle, Schmiedemeister, in Schlieren, am 6. Mai 1940 eingereichte nachträgliche Baugesuch betreffend Vergrößerung der bestehenden Werkplatzüberdachung auf der Ostseite des Gebäudes Vers.-Nr. 446 auf Kat.-Nr. 5198 an der Badenerstraße, in Schlieren, abzuweisen,

b) für die sofortige Beseitigung der von A. Blöchle ohne baupolizeiliche Bewilligung erstellten Baute besorgt zu sein.

D. Der Bezirksrat Zürich, der Gemeinderat Schlieren und der Rekursgegner beantragen in ihren Vernehmlassungen übereinstimmend Abweisung des Rekurses. Auf die Parteivorbringen sowie auf die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

E. Mit Verfügung vom 4. Oktober 1943 wurde der Rekurs sistiert, da das Büro für Landerwerb des eidg. Militärdepartementes beabsichtigt, den Grund und Boden, auf welchem die Tankmauer steht, im Auftrag der Eidgenossenschaft für diese zu erwerben. Nachträglich teilte die genannte Amtsstelle jedoch mit, daß die rechtliche Regelung der durch die Befestigungsbauten entstandenen Verhältnisse für die ganze Gemeinde Schlieren gesamthaft durchgeführt werde. Die Art der Behandlung sei noch nicht abgeklärt und befinde sich erst im Stadium der Vorprüfung. Da der Abschluß dieser Arbeiten in nächster Zeit nicht zu erwarten ist, ist der Rekurs materiell zu behandeln.

Es kommt in Betracht:

1. Der Entscheid des Bezirksrates Zürich vom 5. März 1943 wurde von der Bezirksratskanzlei am 13. März 1943, einem Samstag, der Post übergeben. Die Zustellung an den Vertreter des Rekurrenten dürfte daher am Montag, den 15. März 1943, erfolgt sein. Der am 25. März 1943 der Post übergebene Rekurs an den Regierungsrat ist somit fristgerecht eingereicht worden.

2. Es ist unbestritten, daß die streitige Überdachung des Werkplatzes des Rekursgegners Blöchle den baugesetzlichen Vorschriften nicht entspricht. Der neue Gebäudeteil reicht bis an die seitliche und die rückwärtige, mit den Liegenschaften Epprecht und Bräm gemeinsame Grenze, während nach § 55 des kantonalen Baugesetzes 3,5 m Abstand eingehalten werden sollte. Entgegen der Vorschrift des § 57 beträgt der Abstand des Anbaues vom Waschhaus des Rekurrenten Epprecht nur 5 m anstatt 7 m. Ferner wird, von der Baulinie der Badenerstraße ausgemessen, die nach ständiger Praxis des Regierungsrates zulässige maximale Bautiefe von 20 m um ca. 4 m überschritten. Außerdem liegt ein Verstoß gegen die ständige Praxis vor, welche die Anwendbarkeit des § 57 des Baugesetzes bis auf eine Bautiefe von 20 m beschränkt.

Für alle diese Abweichungen von den durch das Baugesetz und die Praxis statuierten Regeln erteilte der Regierungsrat dem Bauherrn provisorische Ausnahmebewilligungen. Bei der Behandlung von Ausnahmegesuchen werden die öffentlichen Interessen und diejenigen der Nachbarschaft an der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften gegen diejenigen des Bauherrn, welche für die Erteilung der Ausnahmebewilligung sprechen, abgewogen (vergl. Regierungsratsbeschluß Nr. 3052/ 1943). Die Überlegungen, die den Regierungsrat im vorliegenden Falle zur Erteilung der Ausnahmebewilligung veranlaßten, sind in den Erwägungen des Beschlusses (Nr. 2590 vom 24. September 1942) ausführlich dargelegt. Auch die Interessen des Nachbarn Epprecht wurden darin eingehend gewürdigt. Nicht einbezogen in die Würdigung wurde lediglich das militärische Interesse an der baulichen Ausgestaltung des an die Tankmauer angrenzenden Gebietes. Die Bedürfnisse in dieser Hinsicht waren damals noch keineswegs abgeklärt und sind es auch heute noch nicht. Diesen Bedürfnissen wurde vom Regierungsrat insofern Rechnung getragen, als er „allfällige Be gehren militärischer Instanzen“ ausdrücklich vorbehielt und die Ausnahmebewilligungen lediglich provisorisch auf die Dauer von drei Jahren, d. h. bis zum 1. Oktober 1945, und unter der Bedingung erteilte, daß das Vordach sofort und unentgeltlich zu beseitigen sei, falls dies aus öffentlich-rechtlichen Gründen je notwendig werden sollte. Damit war die Möglichkeit gegeben, allen militärischen Notwendigkeiten nach deren Abklärung umfassend Rechnung zu tragen.

3. Durch die Erteilung der regierungsrätlichen Ausnahmebewilligungen wurden die baugesetzlichen Mängel, die der streitigen Werkplatzüberdachung anhaften, geheilt. Die gemeinderätliche Baubewilligung ist an sich nichts anderes als die Erklärung der Baupolizeibehörde, daß ein konkretes Bauprojekt den geltenden Bauvorschriften entspreche (vergl. Regierungsratsbeschluß Nr. 585/1931). Bezüglich derjenigen Punkte des Projektes, für die hier eine regierungsrätliche Ausnahmebewilligung erforderlich war und erteilt wurde, ist die Frage der Zulässigkeit bereits entschieden. Eine Rekursmöglichkeit in dieser Hinsicht besteht nicht, da sie nach § 147 des Baugesetzes nur gegen Beschlüsse der Gemeindebehörden und allfällige Rekursentscheide des Bezirksrates gegeben ist, nicht aber gegen Beschlüsse des Regierungsrates. Der Bezirksrat hat sich daher mit Recht mit der Begründung des Rekurses, soweit sie sich auf die durch die regierungsrätlichen Ausnahmebewilligungen geheilten Verstöße gegen baurechtliche Regeln bezog, nicht näher auseinandergesetzt, sondern den Rekurs in diesen Punkten ohne weiteres abgewiesen. Auch im gegenwärtigen Verfahren macht der Rekurrent in dieser Hinsicht keinerlei Gesichtspunkte geltend, die vom Regierungsrat in seinem Beschluß Nr. 2590 vom 24. September 1942 nicht schon gewürdigt wurden. Insbesondere wurde dort auch dargelegt, daß die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Arbeit auf dem fraglichen Werkplatz, auf die der Rekurrent zur Begründung seines Rekurses hinweist, durch die Überdachung eher vermindert wird.

Der Streit der Parteien dreht sich sodann vor allem um die Frage der militärischen Notwendigkeit des Fortbestandes der Hofüberdachung, die vom Rekursgegner Blöchle als Argument für die Abweisung des Rekurses ins Feld geführt, vom Rekurrenten dagegen bestritten wird. Wie schon oben ausgeführt wurde, ließ der Regierungsrat dieses Moment bei der Abwägung der Interessen anläßlich der Behandlung des Gesuches um Erteilung der Ausnahmebewilligungen außer Betracht, traf jedoch in seinem Beschluß Vorkehren, die es ermöglichen, allen Anforderungen in dieser Hinsicht jederzeit Rechnung zu tragen. Der Streit um diese Frage ist daher im vorliegenden Verfahren gegenstandslos. Es braucht darauf nicht eingetreten zu werden.

Das vom Rekurrenten vorgebrachte Argument, durch die Erstellung des streitigen Anbaues werde die Erstellung des als Fortsetzung der Kirchgasse zwischen der Badenerstraße und dem Bahnhof geplanten Straßenzuges verunmöglicht, ist unzutreffend. Schon in dem vom Regierungsrat am 3. November 1921 genehmigten Quartierplan Nr. 15 war diese früher geplante Verbindung nicht mehr vorgesehen. Es kann daher auch keine Rolle spielen, wenn im Jahre 1916, also in einem Zeitpunkt, als noch mit der Durchführung dieses Straßenprojektes gerechnet werden mußte, dem Rekurrenten die Auflage gemacht wurde, das von ihm geplante Waschhaus entsprechend zurückzusetzen.

4. Aus allen diesen Ausführungen ergibt sich die Abweisung des Rekurses. Es sei noch darauf hingewiesen, daß dem Begehren des E. Epprecht, es sei dem Rekursgegner Blöchle die Auflage zu machen, auf sein, des Rekurrenten, Verlangen hin die Werkplatzüberdachung innert Monatsfrist zu beseitigen, im Verwaltungsstreitverfahren nicht stattgegeben werden kann. Durch das Baubewilligungsverfahren soll die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinsichtlich des Baues sichergestellt werden. Es dient somit der Wahrung öffentlicher Interessen, zu der allein die Verwaltungsbehörden zuständig sind und die nicht einem Privaten übertragen werden kann. Private Interessen sind im privatrechtlichen Baueinspracheverfahren wahrzunehmen. Wenn der Rekurrent dies versäumte, dann kann dieses Versäumnis nicht auf dem Umwege über das Baubewilligungsverfahren nachgeholt werden. Es sei immerhin darauf hingewiesen, daß das Ausnahmebewilligungs- und das Baubewilligungsverfahren mit Ablauf der im gegenwärtigen Verfahren angefochtenen provisorischen Bewilligungen erneut durchgeführt werden muß, falls die Werkplatzüberdachung fortbestehen soll. Dann hat der Rekurrent auch die Möglich- // [*p. 560*] keit, allfällige privatrechtliche Einsprachegründe geltend zu machen.

Die Abweisung des Rekurses bringt Kostenfolge zu Lasten des Rekurrenten mit sich.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der von Edwin Epprecht, Badenerstraße 6, Schlieren, eingereichte Rekurs betreffend die Erstellung einer Werkplatzüberdachung auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 5198 des

A. Blöchle, in Schlieren, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen; damit werden der Entscheid des Bezirksrates Zürich vom 5. März 1943 und der Beschluß des Gemeinderates Schlieren vom 19. Oktober 1942 bestätigt.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 60, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuß von Fr. 80 wird verrechnet.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. E. Spieß, Bahnhofstraße 94, Zürich 1, zu Handen des Rekurrenten, an den Bezirksrat Zürich, den Gemeinderat Schlieren, an A. Blöchle, Schmiedemeister, Badenerstraße 8, Schlieren, sowie an die Baudirektion.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/11.08.2017*]