

Aus dem Protokoll der Baudirektion <sup>42</sup>  
des Kantons Zürich

357

vom 17. Februar 1927.

G 2 1 .

Küsnacht .

Nogi Schmid .

Vergrößerung einer Bad - & Boothausterrasse .

\*\*\*\*\*

A. Karl Knell, Architekt ersucht durch Eingabe vom 1. Dez. 1926 namens Nogi Schmid in Küsnacht um die Bewilligung, die Terrasse an dessen Bad - & Boothaus bei seiner Liegenschaft Kat. Nr. 2411 am Hornweg - Küsnacht durch eine Anbaute im Seegebiet zu vergrößern.

B. Die gesetzliche Ausschreibung des Gesuches im Amtsblatt Nr. 103 v. 24. Dez. 1926 hatte lt. Zuschrift des Statthalteramtes Meilen vom 22. Jan. 1927 eine Einsprache von Dr. Alfred Wyss, Rechtsanwalt in Küsnacht, dat. den 20. Jan. 1927, zur Folge.

C. Der Einsprecher hatte sich in der Angelegenheit schon durch Eingabe vom 24. Nov. 1926 an die Baudirektion gewandt und damit zunächst erreicht, dass der Gesuchsteller veranlasst wurde, letzterer ein Baugesuch und Projektpläne einzureichen. Aus der Eingabe von Dr. Wyss und der beigelegten Korrespondenz zwischen ihm & Nogi Schmid geht hervor, dass dieser lt. seinem Schreiben vom 28. Okt. 1926 sich hatte bestimmen lassen, die Terrasse statt 2.5 m nur 1.75 m breit und die nördliche Brüstung durchbrochen zu erstellen, dagegen bei der weiteren Forderung, dass vor oder hinter diesem Gelände keine Schatten werfende Wand aufgerichtet werden dürfe, die Verhandlungen abbrach und ein neues Projekt in Aussicht stellte. Dieses Projekt entspricht der ursprünglichen und auch der heutigen Vorlage, d.h. die Terrasse ist wieder 2.5 m breit angenommen. Dr. Wyss hatte dem Gesuchsteller schon am 9. März 1920 die schriftliche Erklärung abgegeben, grundsätzlich gegen die Vergrößerung der Terrasse und eventuelle Erhöhung der nördlichen Brüstung keine Einwendungen machen zu wollen; über das Mass der Vergrößerung enthält die Erklärung keine Angaben, dagegen den Vorbehalt, dass die Pläne vorzulegen seien. Die mit den Eingaben an die Baudirektion inhaltlich übereinstimmende Einsprache vom 20. Jan. 1927 begründet Dr. Wyss unter Berufung auf Art. 138 des zürch. Binf.-Gesetzes z.Z.G. damit, dass seine eigene, etwa 0.6 m tiefer als die des Nachbarn Schmid gelegene Terrasse durch die Verschiebung der letzteren um 2.5 m & all - fällige Schutzwände stark beschattet, daher mehr der Föhnwind ausgesetzt und als Sonnenbad beinahe unbrauchbar gemacht, die Benutzung seines Sprungbrettes erschwert und die Aussicht von seinem Garten aus bedeutend geschmälert werde,

D. Bei der am 31. Januar 1927 stattgefundenen Lokalverhandlung, an der Nogi Schmid mit Rechtsanwalt E. Brunner einerseits & Dr. Wyss andererseits sowie Assistent Schmid als Vertreter des kant. Tiefbauamtes teilnahmen, schlug letzterer dem Gesuchsteller vor, die Terrasse auf die anfänglich zugestandene Breite von 1.75 m oder doch auf 2.0 m zu reduzieren, eventuell bei 2.5 m Breite von der nordwestlichen Ecke seines Bootshauses um 0.95 m zurückzuweichen. Diese Anträge wurden jedoch abgelehnt. Schliesslich machte Nogi Schmid die Offerte, die Terrasse bei 2.5 m Breite 0.55 m von der Bootshausecke zurückzusetzen, wenn Dr. Wyss sich verpflichte, dafür zu sorgen, dass die ausserhalb seiner Liegenschaft im See verankerte, als Segelbootstation dienende Boje beseitigt und inskünftig keine solche mehr angebracht werde. Der Einsprecher ersuchte um Bedenkzeit, hat dann aber mit Zuschrift vom 4. Februar 1927 die Offerte abgelehnt und die Baudirektion wiederholt um Berücksichtigung seiner Einsprachegründe ersucht.

Es kommt in Betracht :

1) Das ehemals vom Dorfbach ca. 160 m seeaufwärts reichende Nötzli'sche Gut (alte Kat. Nr. 575) ist nach 1905 parzellenweise veräussert worden. Eine Parzelle gelangte ins Eigentum des Rechtsvorgängers von Nogi Schmid, W. Martin, dem der Gemeinderat Küssnacht gestattete, am See hart an der mit dem Nachbar (Verkäufer) gemeinsamen Grenze in dessen Einverständnis ein Badhaus mit Terrassenanbau zu erstellen. Die städtliche Bewilligung hierfür, dat. den 11. März 1909, enthält die Bedingung: "Das vom Badhaus beanspruchte Seegebiet ausserhalb der Mauer bleibt öffentlicher Grund." Später erwarb Rechtsanwalt Dr. Alfred Wyss den oberen Teil des Nötzli'schen Gebäudes mit einem südlich an die Liegenschaft Schmid grenzenden bis an den See reichenden schmalen Landstreifen & er stellte anlehnend an das Badhaus Schmid ebenfalls ein Badhaus mit vorspringender Terrasse. Die bezügliche Bewilligung der Baudirektion vom 16. März 1920 ist u.a. wieder an die Bedingung geknüpft, dass das beanspruchte Seegebiet öffentlicher Grund bleibe. Nach dem Katasterplan entspricht die Vermarkung dieser Bedingung.

2) Die projektierte Vergrösserung der Terrasse von Nogi Schmid ist also ausschliesslich als Seebaute im Sinne von § 56 des Wasserbaugesetzes vom 15. Dezember 1901 zu betrachten. Nach § 57 Abs. 2 dieses Gesetzes sind alle Anstände, welche nicht als solche privatrechtlicher Natur durch den Richter erledigt werden müssen, durch die Baudirektion zu entscheiden; sie setzt auch die Grenzen fest. Die von Dr. Wyss vorgebrachten Einsprachegründe kann der Richter nicht berücksichtigen. Feste Schatten werfende Schutzwände sind im Projekt Schmid nicht vorgesehen; bewegliche Wände bilden keinen Baubestandteil und fallen daher für die Entscheidung der Streitfrage ausser Betracht. Dass das Zusammenbauen der Badhäuser Schmid & Wyss für den nördlichen Eigentümer nachteilige Folgen gezeigt hat, die er allerdings beim Kauf der Liegenschaft, namentlich aber bei Abgabe seiner Erklärung vom 9. März 1920 voraussehen konnte, bestätigte die Besichtigung am 31. Januar 1927. Es dürften daher immerhin Billigkeitsgründe dafür sprechen,

die Terrasse von Nogi Schmid nur in reduzierter Grösse zu bewilligen. Der Vorschlag, 0.95 m von der nordwestlichen Badhausecke zu rückschwenken, bedeutet kein grosses Entgegenkommen des Gesuchstellers, dessen Terrasse dadurch nur um 2.4 m<sup>2</sup> kleiner und immer noch 14.6 m<sup>2</sup> gross wird, abgesehen davon, dass er südlich des Badhauses noch eine weitere ca. 18 m<sup>2</sup> messende sonnige Terrasse besitzt. Seine mit der Boje ausserhalb der Liegenschaft Wyss in Zusammenhang gebrachte Offerte bedarf für die Baudirektion, welche im Streit wegen dieser Boje durch Verfügung Nr. 2266 vom 29. Okt. 1926 entschieden hat, keiner Erwägung.

3) Die bestehende westliche Badhausterrasse wird abgebrochen. Die neue in armierten Beton konstruierte Terrasse erhält nach dem reduzierten Projekt 5.85 m Länge & 2.5 m Breite, wovon 1.15 m freitragend in den See vorspringen, während der innere Teil auf einer auf Pfählen fundierten Mauer ruht, deren Sockel als zukünftige Seegrenze anzunehmen ist, sodass 15 m<sup>2</sup> teils bisher benutztes, teils neu beanspruchtes Seegebiet dem Bewerber als Eigentum und 6 m<sup>2</sup> nur zur Benutzung zu überlassen sind. Die Gebühr für abzutretendes Seegebiet ist mit 4 Fr., für blosser Benutzung von solchem mit 2 Fr. per m<sup>2</sup> angemessen.

#### Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Dem Nogi Schmid in Küsnacht wird unter Vorbehalt allfälliger späterer privatrechtlicher Einsprachen, deren Erledigung Sache des Inhabers der Bewilligung wäre, in Anwendung der §§ 56 ff. des Wasserbaugesetzes vom 15. Dezember 1901 bewilligt, gemäss abgeänderten Plänen (blaue Linien) im Seegebiet bei seiner Liegenschaft Kat. Nr. 2411 am Hornweg in Küsnacht anschliessend an das am 11. März 1909 bewilligte Bad- & Boothaus eine 5.85 m lange und 2.5 m breite Terrasse zu erstellen.

II. Auf diese Bewilligung finden allgemein und sinngemäss die Vorschriften & Bedingungen für Seebauten von 1921 Anwendung, speziell die Vorschriften Nrn. 8, 9, 10, 12 und die ins Grundbuch einzutragenden Bedingungen Nrn. 18, 19, 21, 22, 24 & 27, sowie Nr. 32 mit Bezug auf die Terrassenausladung, ferner folgende Bedingung:

" Die Terrasse ist von der nordwestlichen Ecke des Badhauses, Ass. Nr. 1022K, mindestens 0.95 m zurückzusetzen. Dabei hat es die Meinung, dass der Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 2410 (z.Zt. Dr. A. Wyss) bei seiner Erneuerung oder Veränderung seiner Terrasse (Bewilligung vom 16. März 1920) ebenfalls 0.95 m Abstand von der genannten Badhausecke einzuhalten hat. "

III. Die Baute ist bis zum 31. Dezember 1928 zu vollenden.

IV. Innert Monatsfrist nach Empfang des Zeugnisses über die vollendete Beute (Vorschrift 8) ist der Baudirektion eine Bescheinigung über den in Disp. II verlangten Eintrag ins Grundbuch zuzustellen.

V. Für diese Bewilligung ist innert Monatsfrist an die Staatskasse ( Postcheckkonto VIII 2002 ) eine Gebühr von 72 Fr. zu bezahlen.

VI. Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen nach Empfang an den Regierungsrat rekurriert werden.

VII. Mitteilung an Nogi Schmid, Hornweg in Küsnacht unter Beilage der Vorschriften & Bedingungen für Seebeuten von 1921, der Erklärung von Dr. Wyss vom 9. März 1920, sowie der Plandoppel & unter Bezug der Ausfertigungs- & Stempelgebühren, nebst einer Staatsgebühr von 60 Fr., an Rechtsanwalt Dr. Alfred Wyss in Küsnacht unter Rückgabe der eingesandten Korrespondenz (3 Stück), an den Gemeinderat Küsnacht, an die Staatskasse, an den Rechnungsssekretär und an den Kantonsingenieur.

bg 12

Zürich, den 17. Februar 1927.

Für getreuen Auszug ;

Der Sekretär :

*S. H. Frei*

ADM.	107/110
KR. INCR. I. H. III. IV.	IN SICHT
VA. G. A.	ERLEDIGT
W. A. L.	23 FEB. 1927
TELEGR. B. KR. - E.	ANTEN
VARIABLES 1/1002 0/1	ERLICHT