

628. Baugesetz. A. Herr Braunwald ist Eigentümer der Liegenschaft Kat. = No. 348 auf der Bergseite der Vogelsangstraße, Zürich IV, und beabsichtigt, das auf derselben befindliche ältere Gebäude niederzureißen und einen großen Neubau auf der Baulinie der Vogelsangstraße aufzuführen.

B. Dem eingereichten Bauprojekt versagte die Bauktion I die Genehmigung, da „über diese Gegend noch kein genehmigter Quartierplan vorliege“ (§ 20 des Baugesetzes). Auf eingereichte Beschwerde hin bestätigte der Stadtrat mit Beschluß vom 20. Januar 1900 die Abweisung, wobei er zugab, daß an dem damals in Behandlung gezogenen Quartierplan kaum mehr Änderungen eintreten werden. Dagegen fürchtete der Stadtrat von der projektierten massiven Baute eine ungünstige Wirkung für die Frage der offenen Überbauung in jener Gegend, und hielt es daher „für ratsam und angezeigt, sich an die Bestimmungen des Baugesetzes zu halten und die Bewilligung von Bauten bis nach Genehmigung des Quartierplanes zu verschieben.“

C. Namens Braunwald rekurrierte Herr Dr. Cramer an den Bezirksrat. Er verwahrt sich gegen die Anrufung des § 20, weil der Stadtrat selber zugebe, daß die Baute an sich, vorgängig der Genehmigung des Quartierplanes, gestattet werden könnte. Ferner wird darauf verwiesen, daß der Stadtrat bereits zwei Bauten im Quartier gestattet habe, mithin die Abweisung Braunwalds als Willkür sich darstelle. Es sei billig, daß dem Rekurrenten, in dessen Land erst kürzlich noch die Baulinien verbreitert worden seien, nunmehr das Bauen gestattet werde. Die Vogelsangstraße eigne sich zufolge der bestehenden Überbauung nicht für die offene Überbauung und das projektierte Wohnhaus werde nicht aus Erdgeschoß und vier Stockwerken, sondern bloß aus Erdgeschoß und drei Stockwerken bestehen.

Der Stadtrat betont in der Vernehmlassung, daß die Frage der offenen Überbauung mit dem Quartierplan im Zusammenhang stehe, auf Breite und Anlage der Straße Einfluß ausübe. Das projektierte Gebäude, das aus Erdgeschoß und vier Stockwerken bestehe, widerspreche an dieser Berglehne jeder vernünftigen Bauordnung. Die bewilligten Bauten, eine Verandaanbaute an eine Villa und ein Ökonomiegebäude stünden weder mit dem Quartierplan noch mit der vorgeschlagenen Bauordnung in Widerspruch.

D. Der Bezirksrat wies mit Beschluß vom 12. April 1900 den Rekurs ab, indem er sich in seinen Erwägungen darauf stützt, daß § 20 des Baugesetzes dem Stadtrat ohne Einschränkung das Recht einräumt, jede Baute so lange zu verweigern, bis ein genehmigter Quartierplan vorliege. In der Ausübung dieses Rechtes sei die städtische Bauverwaltung zu schützen, da sie damit dem Quartier in der Einteilung und Anlage nur freie Hand lasse.

E. Mit Eingabe vom 10. Mai 1900 rekurriert Hr. Dr. Cramer an den Regierungsrat, indem er den rekurrentischen Standpunkt wieder einläßlich und im Wesentlichen in gleicher Weise wie vor der Vorinstanz begründet. Er behauptet, daß das rekurrentische Projekt nunmehr auch den abgeänderten Bauvorschriften entspreche, welche letztere an der Vogelsangstraße 16 m Bauhöhe gestatten, während das streitige Objekt, das bloß vier Stockwerke enthalte, nur 15,5 m hoch werde.

Der Stadtrat hält daran fest, daß der Quartierplan zur Zeit noch nicht rechtskräftig, die Bauverweigerung somit rechtlich unanfechtbar sei, ebenso daran, daß das Gebäude fünf Stockwerke erhalten und damit die in den besondern Bauvorschriften vorgesehene Bauhöhe von 16 m übersteige.

Der Bezirksrat übermittelt am 26./28. Juli die Akten, indem er sich betreffend Stockwerkzahl unter Begründung dem Stadtrat anschließt, dagegen die besondern Bauvorschriften als Grund für die

Bauverweigerung nicht gelten läßt, wol aber die Tatsache, daß kein genehmigter Quartierplan vorhanden sei.

Es kommt in Betracht:

1. Die Bauktion stützt ihre Bauverweigerung einzig darauf, daß noch kein genehmigter Quartierplan vorliege und an diesem Abweisungsground hält auch der Stadtrat in seiner Vernehmlassung fest. § 20 des Baugesetzes räumt ohne Einschränkung der Gemeindebehörde das Recht ein, Baubewilligungen so lange zu verweigern, bis ein genehmigter Quartierplan vorliege.

2. Die Oberbehörde hat bereits mehrfach sich dahin ausgesprochen, daß aus verschiedenen Gründen die zitierte Gesetzesbestimmung nach ihrem Wortlaut aufzufassen, und damit den Gemeindebehörden wie den Quartierinteressenten freie Hand zu lassen sei (siehe Stüßis Kommentar No. 87 a) es wäre denn, daß der Nachweis willkürlicher Behandlung erbracht würde.

3. Das letztere trifft nicht zu, da sowol die Verandaanbaute, wie das Burkhardt'sche Ökonomiegebäude kleinere Objekte sind, die weder auf die Anlage des Straßennetzes noch die Überbauung des Quartiers Einfluß ausüben werden.

4. Zur Zeit liegt ein genehmigter Quartierplan nicht vor; vielmehr sind erst in jüngster Zeit Rekurse gegen denselben eingegangen. Die Baudirektion glaubte, den Entscheid in der vorwürfigen Streitsache verschieben zu sollen, bis der Quartierplan festgesetzt wäre. Da jedoch der Rekurrent auf Erledigung drängt, ist auf den Rekurs einzutreten, derselbe jedoch, da die Bauverweigerung der städtischen Bauverwaltung durchaus dem § 20 des Baugesetzes entspricht, abzuweisen.

5. Auf die Frage, ob das auf der Niveaulinie der Vogel-
fangstraße sich erhebende Geschöß, gegen die Straße Läden und Zimmer, gegen die Berglehne dagegen Keller enthaltend, als eigentliches Geschöß anzusehen sei, mit andern Worten ob das projektirte Gebäude vier oder fünf Stockwerke enthalte, ist, weil die Beantwortung derselben für den Entscheid des Streites irrelevant ist, nicht einzutreten.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, nebst 5 Fr. Experten-
gebühren werden dem Rekurrenten auferlegt.

III. Mitteilung an Herrn Dr. Cramer zu Händen seines Klienten, an den Stadtrat Zürich, mit der Einladung, das Quartierplan-
verfahren nach Möglichkeit zu fördern, an den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion unter Rückschuß der Akten.