

403. Offene Bebauung Zürich, Vorschriften.

Die Stadt Zürich übermittelt gemäß § 68 des Baugesetzes die von ihr aufgestellten „Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile“ zur Genehmigung.

Diese Vorschriften sind vom Großen Stadtrat Zürich mit Beschluß vom 2. November 1901 aufgestellt, und es ist letzterer Beschluß am 9. November 1901 im stadtzürcherischen Amtsblatte veröffentlicht worden. Innert der vierzehntägigen Rekursfrist im Sinne der §§ 87 und 89 des Zuteilungsgesetzes vom 9. August 1891 ergriffen vier Grundeigentümer: Otto Fröbel, Handelsgärtner, Gebrüder S. und L. Rothschild, Frau Siber-Gysi und Stadler und Usteri, Architekten, den Rekurs an den Bezirksrat. Von diesen Rekursen wurden durch den Bezirksrat mit Beschlüssen vom 15. Mai 1902 diejenigen von Fröbel, Gebrüder Rothschild und Frau Siber-Gysi als unbegründet abgewiesen. Der Rekurs der Architekten Stadler und Usteri wurde ebenfalls abgewiesen, soweit die vollständige Aufhebung der Vorschriften und, eventuell, die Aufstellung des Grundsatzes verlangt wurde, daß die Vorschriften nur im Wege der Expropriation durchgeführt werden dürfen, dagegen insofern gutgeheißen, als der Stadtrat eingeladen wurde, den Art. 4 der Vorschriften durch ein Lemma c des Inhalts zu ergänzen, daß die in Absatz 1 des Art. 4 vorgeschriebene offene Bebauung nur für die dem Gebiete zugekehrte, d. h. von demselben umschlossene Seite des Teilstückes der Belvoirstraße zwischen Alfred Escherstraße und Mythenquai gelten solle.

Durch Beschluß vom 29. September 1902 hat der Regierungsrat die Rekurse Fröbel, Gebrüder Rothschild und Frau Siber abgewiesen.

Der Große Stadtrat hat sodann am 6. Dezember 1902 beschlossen, daß Art. 4 der am 2. November 1901 aufgestellten Vorschriften durch ein Lemma c folgenden Inhaltes zu ergänzen sei: „c. die Belvoirstraße von der Alfred Escherstraße bis zum Mythenquai, wo die Überbauung längs der Nordseite nur den Vorschriften des Baugesetzes unterliegen soll.“ Die Ausschreibung dieses Beschlusses im städtischen Amtsblatte fand statt am 13. Dezember 1902. Rekurse gingen nicht ein, und es hat der Große Stadtrat seinen Beschluß am 10. Januar 1903 „in Rechtskraft erklärt.“

Es kommt in Betracht:

1. Die vorliegenden Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile der Stadt Zürich sind dem Regierungsrate bereits durch die Rekurse von Fröbel, Gebrüder Rothschild und Siber-Gysi bekannt geworden. Art. 1 umschreibt die Zonen, für welche die Vorschriften gelten sollen. Die Art. 2—5 enthalten die materiellen Bestimmungen, welche dahin gehen, daß die Häuser nach allen Richtungen frei stehen und zu beiden Seiten, sowie rückwärts einen nach den §§ 55—59 des Baugesetzes zu bemessenden Abstand von der Grenze und von den andern Häusern haben sollen. Von dieser Regel darf in der Weise abgewichen werden: a) Daß an der Baulinie ein einfaches Wohnhaus an der Seitengrenze errichtet werden darf, wenn der Nachbar gleichzeitig anbaut oder sich und seine Rechtsnachfolger durch Eintragung in das Grundprotokoll verpflichtet, falls später auf seinem Grundstück gebaut würde, ein einfaches Haus an dasjenige des zuerst Bauenden anzulehnen; b) daß zwei einfache Häuser, die im übrigen frei stehen, im Innern eines Grundstückes zusammengebaut werden dürfen; c) daß Nebengebäude gemäß § 59 des Baugesetzes an der Grenze errichtet werden dürfen (Art. 2).

Alle Häuser in den offen zu überbauenden Zonen dürfen höchstens Erdgeschoß und zwei Stockwerke enthalten. Die

Gesimshöhe eines Gebäudes darf nirgends über eine Linie hinausragen, die vom Straßenniveau auf der gegenüberliegenden Baulinie unter einem Winkel von 45° zur Horizontalen gezogen wird. (Art. 3).

Längs der die Gebiete der offenen Bebauung begrenzenden Straßen darf, von den in Art. 4 der Vorschriften ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen abgesehen, auf beiden Seiten nur offen gebaut werden (Art. 4). An den von dieser Bestimmung ausgenommenen Straßen darf die Höhe der Häuser immerhin nicht mehr als 16 Meter betragen (Art. 5). Art. 6 der Vorschriften wiederholt lediglich die Bestimmungen von § 68 Abs. 2 und 3 des Baugesetzes. Nach der Schlußbestimmung (Art. 7) ist der Stadtrat berechtigt:

- a) Für öffentliche Gebäude und gemeinnützige Anstalten Ausnahmen zu bewilligen,
- b) das Zusammenbauen von mehr als zwei Wohnhäusern nach einem einheitlichen Plane zu erlauben, in beiden Fällen, a) und b), jedoch nur, insofern dadurch dem Charakter der betreffenden Quartiere kein Eintrag geschieht und keine gesundheits- und feuerpolizeilichen Gründe im Wege stehen,
- c) die Erstellung von Wohnhäusern mit Erdgeschoß und drei Stockwerken an Straßen mit einem Baulinienabstand von 18 m und mehr zu gestatten, sofern es sich um eine auf gemeinnützigen Bestrebungen beruhende Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses handelt.

2. Die vorliegende besondere Bauordnung im Sinne von § 68 Abs. 1 des Baugesetzes kommt einem seit Jahren gefühlten Bedürfnisse nach. Sie weicht von den Vorschriften des Baugesetzes in richtiger Weise nur soweit ab, als dies die offene Bebauung unbedingt erfordert, und trägt durch die Ausnahmebestimmungen der Art. 4 lit. a) bis c) und Art. 7 dem besonderen Charakter gewisser Straßen und gewisser Bauwerke in richtiger Weise Rechnung.

Zu wünschen ist lediglich, daß entsprechend dem Regierungsratsbeschluß vom 18. Dezember 1902 betreffend besondere Bauordnung für einzelne Gebiete der Gemeinde Zollikon in die Vorschriften noch eine Bestimmung aufgenommen werde, in welcher ausdrücklich ausgesprochen wird, daß gegen Beschlüsse des Stadtrates betreffend Auslegung und Anwendung dieser Vorschriften an den Bezirksrat und an den Regierungsrat rekurriert werden kann.

3. Gegen die Vorschriften für offene Bebauung haben O. Fröbel, Gebrüder Rothschild und Frau Siber-Gysi beim Bundesgericht einen staatsrechtlichen Rekurs eingereicht (vgl. die Rekursbeantwortung des Regierungsrates vom 5. Februar 1903, Nr. 236). Da jedoch der staatsrechtliche Rekurs keinen Suspensiveffekt hat, also die Vollziehung angefochtener kantonaler Verfügungen nicht hindert, ist es nicht nötig, mit der Genehmigung bis nach Erledigung des Rekurses zuzuwarten.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion beschließt der Regierungsrat:

I. Die von der Stadt Zürich gestützt auf § 68 Abs. 1 des Baugesetzes erlassenen „Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile“ vom 2. November 1901 werden genehmigt unter dem Vorbehalt, daß in dieselben noch eine Bestimmung aufgenommen werde, welche das Recht des Rekurses gegen Stadtratsbeschlüsse betreffend Auslegung und Anwendung dieser Vorschriften an den Bezirksrat und an den Regierungsrat ausdrücklich ausspricht.

II. Die genehmigten Art. 1—7 der genannten Vorschriften treten sofort in Kraft.

III. Der Stadtrat Zürich wird eingeladen, innert Frist von 3 Monaten bei der Direktion der öffentlichen Bauten die Erfüllung der in Dispositiv I gestellten Forderung nachzuweisen.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.