

1630. Baute. In Sachen des Karl Hager und des Jakob Gysel in Zürich V, Rekurrenten, vertreten durch das Advokaturbureau Goßweiler & Hanhart in Zürich I, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 9. März 1909 erteilte die Bausektion I der Stadt Zürich dem E. Wagner in Zürich V die baupolizeiliche Bewilligung für die Erstellung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kat. Nr. 1146, auf der Südostseite der Hegibachstraße. Dieses Gebäude soll mit Einschluß des Erdgeschosses und Dachstockes 5 Geschosse und eine Firsthöhe von ungefähr 18 m erhalten und auf der Südwest-

seite an das Doppelwohnhaus von H. Widmer, Hegibachstraße Nrn. 76 und 78, stoßen, das mit Einschluß von Erd- und Dachgeschoß 6 Stockwerke aufweist. Das Haus von Wagner erhält auf der Straßenseite bloß eine Front von ungefähr 8 m Breite.

B. Gegen diese Baubewilligung erhoben Karl Hager und Jakob Gysel als Eigentümer der gegenüber dem Gebäude von Widmer auf der Nordwestseite der Hegibachstraße stehenden Häuser, Hegibachstraße Nrn. 79 und 81, Einsprache beim Stadtrat Zürich, jedoch ohne Erfolg. Hierauf rekurrten sie an den Bezirksrat; dieser wies aber den Rekurs mit Beschluß vom 15. Juli 1909 gänzlich ab.

C. Mit Eingabe vom 31. Juli 1909 rekurrten die Rechtsanwälte Goßweiler & Hanhart namens Hager und Gysel an den Regierungsrat. Sie stellen das Begehren, es sei die dem E. Wagner von der Bausektion I der Stadt Zürich unter Verletzung der „Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile“ (fortan einfach als Verordnung betreffend offene Bebauung bezeichnet) erteilte Baubewilligung aufzuheben, in der Meinung, daß ihm lediglich gestattet werden solle, ein Haus mit Erdgeschoß, zwei Stockwerken und eventuell Dachgeschoß zu erstellen. Der Rekurs wird in der Hauptsache folgendermaßen begründet: Die Hegibachstraße liege im Gebiete der offenen Bebauung. Die Baute von Wagner verstoße gegen die Verordnung betreffend offene Bebauung. Gemäß Artikel 3 dieser Verordnung dürfen im Gebiet der offenen Bebauung die Häuser höchstens Erdgeschoß und 2 Stockwerke enthalten; das Haus von Wagner solle aber 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß und außerdem noch ein Dachgeschoß erhalten. Diese Baubewilligung werde allerdings auf den Artikel 5^{bis} der Verordnung betreffend offene Bebauung gestützt; sie beruhe indes auf einer falschen Auslegung dieses Artikels. Die Ausführungen der Rekurrenten gipfeln in der Hauptsache darin, der angeführte Artikel sei lediglich eine Ausdehnung von Art. 7 der zitierten Verordnung. Die beiden fraglichen Artikel lauten folgendermaßen:

Art. 5^{bis}: Wo vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung Häuser mit Brandmauer errichtet worden sind, dürfen neue Einzelhäuser an solche Brandmauern angelehnt werden, wenn dadurch auch Gruppen von mehr als zwei aneinander gebauten Häusern entstehen.

Falls zwischen zwei solchen Brandmauern eine Lücke von weniger als 30 m Länge besteht, darf sie nach geschlossener Bauweise ausgefüllt werden.

In Fällen nach Abs. 1 oder 2 soll in der Regel die Beschränkung der Gebäudehöhe und der Stockwerkzahl nach Art. 3 gelten. Aus besondern Gründen darf eine Überschreitung bis zur Höhe einer zu verdeckenden Brandmauer nach Maßgabe des Baugesetzes gestattet werden.

Art. 7. Der Stadtrat ist 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 Baulinienabstande von 18 m und mehr zu gestatten, sofern es sich um eine auf gemeinnützigen Bestrebungen beruhende Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses handelt.

Die Ausnahmbewilligung nach Artikel 7 c sei lediglich durch Art. 5^{bis} auch auf Bauten Privater anwendbar erklärt worden. Es seien nicht ästhetische Rücksichten gewesen, die zur Aufstellung von Art. 5^{bis} geführt haben, wie der Stadtrat und der Bezirksrat ausführen, sondern praktische Rücksichten, um die Vollendung angefangener Häusergruppen zu ermöglichen und auch Rücksichten der Billigkeit, damit der Eigentümer eines Grundstückes gleich hoch bauen könne, wie der Nachbar, der vor Erlaß der Verordnung betreffend offene Bebauung höher gebaut habe, als nach dieser Verordnung zulässig sei. Nach Art. 7 c dürfe überdies die Erstellung von Wohnhäusern mit Erdgeschoß und 3 Stockwerken nur an Straßen mit mindestens 18 m Baulinienabstand gestattet werden; daher könne eine Ausnahmbewilligung zum Höherbauen nach Art. 5^{bis}, Absatz 3 ebenfalls nur für Bauten an Straßen mit mindestens 18 m Baulinienab-

stand gegeben werden. Die Hegibachstraße habe jedoch nur 15 m Baulinienbreite; die Gewährung einer solchen Ausnahme sei also unzulässig. Ferner dürfe eine Ausnahmebewilligung gemäß Art. 5^{bis}, Absatz 3 bloß dann erteilt werden, wenn bestehenden Häusern und überbaubaren Plätzen kein direktes Sonnenlicht entzogen werde; deswegen sei auch ein Baulinienabstand von 18 m Bedingung des Höherbauens. Nun werde aber den Häusern der Rekurrenten durch die Erstellung des Hauses von Wagner mit drei statt bloß zwei Stockwerken in fühlbarer Weise direktes Sonnenlicht genommen; die streitige Baubewilligung müsse daher auch aus diesem Grunde aufgehoben werden.

Der Bezirksrat und der Stadtrat Zürich sowie Rechtsanwalt Dr. Karl Hafner namens E. Wagner beantragen Abweisung des Rekurses. Der einzige Gesichtspunkt bei der Aufstellung von Art. 5^{bis} der Verordnung betreffend offene Bebauung sei das Bestreben gewesen, sichtbare Brandmauern verschwinden zu machen; dagegen bestehe keinerlei Zusammenhang zwischen den Artikeln 5 und 7 dieser Verordnung. Der Neubau von Wagner könne mit seiner den Häusern der Rekurrenten zugekehrten Schmalseite keinen großen Einfluß auf diese ausüben. Die möglichste Verdeckung der Brandmauer des Hauses von Widmer, die vom ansteigenden Gelände aus sehr gut sichtbar sei, rechtfertige sich, weil die Höherführung des Neubaus um ein Stockwerk der Nachbarschaft keinen Schaden zufüge.

Es kommt in Betracht:

Die Vorschriften der Stadt Zürich für offene Bebauung einzelner Gebietsteile enthielten den Artikel 5^{bis} ursprünglich nicht. Es war somit im Gebiete der offenen Bebauung, abgesehen von den in Art. 7 der Verordnung speziell aufgeführten Fällen, nur gestattet, höchstens zwei Häuser zusammenzubauen. Diese Häuser durften mit Einschluß des Erdgeschosses nicht mehr als 3 Stockwerke enthalten. Dieser Zustand erwies sich indes als unbefriedigend, weil es im Gebiete der offenen Bebauung zur Zeit der Einführung der Verordnung zahlreiche angefangene Häusergruppen gab, die nun wegen der Verordnung nicht vollendet werden konnten, sodaß die kahlen Brandmauern sichtbar bleiben und damit die Umgebung ästhetisch beeinträchtigen mußten. Oder es gab auch hohe Einzelhäuser mit zahlreichen Stockwerken, an die nun nur ein niedrigeres Haus angebaut werden durfte, wodurch wiederum ein Teil der Brandmauer in unschöner Weise sichtbar blieb. Zur Beseitigung dieses Zustandes, d. h. um die Vollendung angefangener Häusergruppen und die Verdeckung häßlicher Brandmauern zu ermöglichen, wurde in die Verordnung betreffend offene Bebauung der Artikel 5^{bis} eingeführt. Dieser Artikel steht daher in keinem Zusammenhang mit Artikel 7. Dies geht überdies schon, wie in der Eingabe von Dr. Hafner an den Regierungsrat zutreffend bemerkt wird, aus der Stellung des Artikels 5^{bis} in der Verordnung hervor. Die vom Stadtrat und Bezirksrat Zürich dem Art. 5^{bis}, Absatz 3 gegebene Auslegung ist daher die richtige, d. h. es darf eine Überschreitung der in Art. 3 der Verordnung festgesetzten Stockwerkzahl bis zur Höhe einer zu verdeckenden Brandmauer dann gestattet werden, wenn durch die Erstellung einer Baute unter Beschränkung auf die durch die Verordnung fixierte Stockwerkzahl ein häßlicher Anblick entstehen würde. Es ist nun ohne weiteres ersichtlich, daß die Brandmauer des Hauses von Widmer weithin sichtbar bliebe, wenn dem Wagner die Erstellung eines vierten Stockwerkes nicht gestattet würde. Die Voraussetzungen, unter denen gemäß Artikel 5^{bis}, Abs. 3 der Verordnung betreffend offene Bebauung eine Überschreitung der gesetzlichen Stockwerkzahl gestattet werden darf, sind daher vorhanden. Die Rekurrenten machen indes geltend, es werde ihnen durch die Baute von Wagner in erheblichem Maße direktes Sonnenlicht entzogen. Aus gesundheitspolizeilichen Gründen dürfe daher diese Überschreitung der vorgeschriebenen Stockwerkzahl nicht gestattet werden. Die Verordnung betreffend offene Bebauung wolle gerade die Entstehung von hellen und luftigen Wohnungen fördern; deshalb gehe es nicht an, aus ästhetischen Gründen eine Baute zu ermöglichen, die den Zweck der Verordnung direkt vereitle. Demgegenüber ist zu bemerken, daß der Absatz 3 von Artikel 5^{bis} der Verordnung eine Überschreitung der beschränkten Stockwerkzahl und Gebäudehöhe bis zur Höhe einer zu verdeckenden Brandmauer nach Maßgabe des Baugesetzes gestattet, d. h. das fragliche Gebäude darf, wenn es der Zweck erfordert, die

vom Baugesetz vorgesehene Maximalgebäudehöhe und Maximalgeschoßzahl erhalten, sofern keine aus dem Baugesetze sich ergebenden Hindernisse entgegenstehen. Nun hat die Hegibachstraße eine Baulinienbreite von 15 m; gemäß § 62 des Baugesetzes beträgt daher die erlaubte Bauhöhe bis Oberkant Dachgesims 16 m, sodaß gemäß Artikel 5^{bis}, Abs. 3 der Verordnung sogar die Erstellung eines Hauses mit 5 Geschossen gestattet werden könnte. Die Baute von Wagner wird bis Oberkant Dachgesims bloß etwa 12,5 m hoch werden und nur 4 Geschosse, das Dachgeschoß ausgenommen, enthalten; die durch den Art. 5^{bis}, Abs. 3 der Verordnung betreffend offene Bebauung gezogene Schranke wird daher nicht erreicht. Die an Wagner erteilte Baubewilligung bewegt sich somit formell gänzlich im Rahmen der aufgestellten Vorschriften und ist nicht zu beanstanden. Aber auch materiell ist darin, wie der Bezirksrat und der Stadtrat Zürich richtig ausführen, keine irgendwie erhebliche Beeinträchtigung der Rechte der Rekurrenten zu erblicken. Die Baute von Wagner befindet sich südöstlich von den Häusern der Rekurrenten und hat, wie bereits bemerkt wurde, eine Straßenfront von bloß 8 m Breite; vom Hause des Hager hat sie einen Minimalabstand von 16 m und von dem des Gysel einen solchen von 25 m. Nun anerkennen die Rekurrenten, daß Wagner berechtigt ist, gemäß Art. 5^{bis}, Absatz 1 der Verordnung betreffend offene Bebauung an das Doppelhaus von Widmer anzubauen; dagegen bestreiten sie ihm das Recht, über dem Erdgeschoß drei Stockwerke statt bloß zwei und noch ein Dachgeschoß zu erstellen. Zunächst ist zu sagen, daß es gemäß Art. 3 der Verordnung als erlaubt anzusehen ist, über dem Erdgeschoß und zwei Stockwerken noch ein Dachgeschoß zu erstellen. Dieser Artikel spricht sich über die Gestaltung des Daches nicht aus; insbesondere enthält er kein Verbot bezüglich der Erstellung eines bewohnbaren Geschosses im Dache. Es darf daher, da der Art. 3 den Charakter einer Ausnahmebestimmung hat, eine über seinen klaren Wortlaut hinausgehende Einschränkung der Baufreiheit nicht angenommen werden. Es handelt sich somit nur um die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit des vierten Geschosses, sodaß nach Gutheißung des Rekurses das Gebäude von Wagner bloß etwa 3 m niedriger würde, als gemäß der beanstandeten Baubewilligung vorgesehen ist. Bei Berücksichtigung der oben angeführten Gebäudeabstände, sowie der geringen Breite der den Häusern der Rekurrenten zugekehrten Front der Baute von Wagner und der Stellung dieser Gebäude zueinander ergibt sich aber ohne weiteres, daß ein irgendwie erheblicher Entzug von direktem Sonnenlicht durch die Erhöhung des Hauses von Wagner um ein Stockwerk den Rekurrenten nicht droht. Es kann ihnen höchstens im Sommer für ganz kurze Zeit etwas Licht genommen werden, wie der Stadtrat richtig bemerkt; aber dieser ganz unbedeutende Lichtentzug kann gegenüber dem Interesse an der ordentlichen Verdeckung der weithin sichtbaren Brandmauer des Hauses von Widmer nicht in Betracht fallen. Der Rekurs ist daher abzuweisen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 30.—, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden zu gleichen Teilen von den Rekurrenten bezogen.

III. Mitteilung an die Rechtsanwälte Goßweiler & Hanhart in Zürich I zuhanden ihrer Klienten, an den Bezirksrat und den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion.