

**1146. Baute.** In Sachen des Richard Leuthold, Kaufmann, Zürich 2, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Maag, in Zürich 1, Rekurrent, betreffend Bauordnung,

hat sich ergeben:

A. Der Rekurrent beabsichtigt, auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 2601 in Zürich 2 drei Häuser mit Parterre, drei Stockwerken und ausgebautem Dachstock zu erstellen und zwar ein einfaches und zwei Doppel-Mehrfamilienhäuser, zweite Neugutstraße Nrn. 3 und 5 und Rieterstraße Nr. 17. Die Bausektion I der Stadt Zürich verweigerte die baupolizeiliche Bewilligung mit Beschluß vom 25. Oktober 1912, weil

1. die Höhe der Waschküchen und diejenige einiger Dachräume für mehr als die Hälfte der Bodenfläche weniger

als 2,5 m betrage (§ 74 des Baugesetzes);

2. die Voraussetzungen des Art. 19 der Verordnung für die offene Bebauung vom 29. September 1912 nicht zu treffen.

Eine hiegegen erhobene Einsprache wurde vom Stadtrat am 20. Dezember 1912 abgewiesen.

B. Mit Beschluß vom 22. Januar 1913 wies auch der Bezirksrat einen Rekurs ab. Die Mehrheit ging dabei von folgender Auffassung aus: Nach § 130, Absatz 2 des Baugesetzes habe der Gemeinderat innert vier Wochen von der Einreichung der Pläne an das Baugesuch zu behandeln, was offenbar nur eine Ordnungsvorschrift sei. Da nun die Ausschreibung des Baugesuches erst erfolgen könne, wenn das Baugespann errichtet sei, so beginne die vierwöchentliche Frist erst mit diesem Zeitpunkt; denn es sei auf alle Fälle zweckmäßig, daß die Frist für die Geltendmachung privatrechtlicher Einsprachen innerhalb die Frist für die öffentlich-rechtliche Beurteilung des Baugesuches falle. Nun sei das Baugesuch erst am 25. September eingereicht, das Baugespann aber erst am 26. September errichtet worden. Genau vier Wochen später, am 24. Oktober, sei dann die neue Bauordnung in Kraft getreten. Bis zu diesem Zeitpunkt sei auch das Baugesuch zu behandeln gewesen und nicht bis zum 23. Oktober, wie der Rekurrent behaupte. Was sodann den zweiten Bauverweigerungsgrund anbetrifft, so unterstützt der Bezirksrat die Ansicht des Stadtrates, daß die Baupolizei nicht verpflichtet gewesen sei, im einzelnen die Räume im Dachstock zu bezeichnen, die dem Baugesetz nicht entsprachen. Jedenfalls sei nach § 128 des Baugesetzes die Baupolizei berechtigt gewesen, die Pläne, die die gesetzlichen Vorschriften verletzten, zurückzuweisen.

Eine Minderheit des Bezirksrates steht auf dem Standpunkt, daß ein Baugesuch nach denjenigen baupolizeilichen Vorschriften zu beurteilen sei, die bei seiner Einreichung in Gültigkeit stehen.

C. Mit Eingabe vom 13. März 1913 erhebt das Advokaturbureau Dr. J. Maag namens R. Leuthold Rekurs an den Regierungsrat mit dem Antrag auf Bewilligung der Bauten, eventuell mit der Auflage, daß die bezüglich der Höhe beanstandeten Räume durchwegs eine Mindesthöhe von 2,5 m aufweisen. Die Pläne seien nach den im Moment der Einreichung des Baugesuches geltenden Vorschriften zu beurteilen, dies um so mehr, als die neue Verordnung keine Bestimmung enthalte, daß sie rückwirkende Kraft besitze. Die Pläne hätten auch deswegen nicht nach den neuen Vorschriften beurteilt werden können, weil während ihrer Prüfungszeit die Verordnung überhaupt nicht in Rechtskraft bestand. Die vierwöchentliche Frist sei als mit dem 23. Oktober 1912 abgelaufen zu betrachten. Auch wenn § 130 eine bloße Ordnungsvorschrift wäre, so sei sie doch von den Behörden zu beobachten. Was die Beanstandung der Höhe einiger Räume anbelange, so seien diese erst im Verfahren vor dem Bezirksrat im einzelnen bezeichnet worden. Es gehe doch nicht an, Pläne, die gegen hundert Räume enthalten, mit der allgemeinen Bemerkung zurückzuweisen, es entsprechen einige Räume den gesetzlichen Vorschriften nicht. Jedenfalls sei diese Bemängelung kein Abweisungsgrund. Es hätte die Baubewilligung unter der Bedingung erteilt werden können, daß die beanstandeten Räume die gesetzliche Höhe erhalten sollen, unter Einschreibung der richtigen Maße durch die Baupolizei in die Pläne, wie dies auch sonst geschehe.

D. Der Stadtrat und der Bezirksrat Zürich beantragen durch Zuschriften vom 8. und 26. März 1913 Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat führt aus: Es wäre im Widerspruch mit Art. 33 der neuen Verordnung gestanden, wenn im Moment ihres Inkrafttretens bereits hängende Baugesuche noch nach den alten Bestimmungen beurteilt worden wären. Ein solches Vorgehen hätte ausdrücklich in der Verordnung vorgeschrieben werden müssen. Die analoge Anwendung von § 144 des Baugesetzes auf die Bauordnung, die sich auf § 68 des Baugesetzes stützt, sei daher gegeben. Mit dem Bezirksrat sei der Beginn der vierwöchentlichen Prüfungsfrist auf den Moment der Errichtung des Baugespannes anzusetzen, sie sei daher auch erst am 24. Oktober, dem Tage des Inkrafttretens der neuen Vorschriften, zu Ende gegangen. Bei der baupolizeilichen Behandlung vom 25. Oktober habe daher das neue Recht Anwendung finden müssen. Über den zweiten Bauverweigerungsgrund äußert sich der Stadtrat dahin, daß die Pläne nicht nur unvollständig gewesen seien, sondern direkt gegen § 74 des Baugesetzes verstoßen hätten, weshalb die Abweisung des Gesuches berechtigt sei. Auf keinen Fall könne eine Verpflichtung

der Baupolizeibehörde zur Einschreibung der richtigen Maße oder zur Plangenehmigung unter der Bedingung anerkannt werden, daß allfällige Mängel nachträglich behoben werden.

Es kommt in Betracht:

1. Die Frage, nach welchen Normen Bauprojekte, die in der Übergangszeit zu beurteilen sind, behandelt werden müssen, ist vom Regierungsrat bereits grundsätzlich im Rekursfall Egloff in Küsnacht entschieden worden (R. R. B. Nr. 476 vom 1. März 1913). In Anlehnung an § 144 des Baugesetzes hat er erklärt, daß für die Frage der Rechtsanwendung nicht das Datum der Einreichung des Baugesuches, sondern das Datum der Behandlung desselben maßgebend sei. Die Vorschriften einer neuen Bauordnung sind daher vom Momente ihres Inkrafttretens an auf sämtliche pendenten Bauprojekte anzuwenden, also auch auf diejenigen, die unter dem alten Rechtszustand eingereicht wurden. Hieraus ergibt sich, daß auf das Bauprojekt des Rekurrenten, das vor dem 24. Oktober 1912, dem Datum des Inkrafttretens der neuen Bauordnung zwar eingereicht, aber erst nachher behandelt wurde, mit Recht die neuen Vorschriften angewendet wurden. Daß während der vierwöchentlichen Prüfungszeit die neuen Vorschriften noch nicht in Geltung standen, kann nicht entscheidend einwirken, da für die rechtliche Erledigung des Baugesuches nicht die Vorprüfung der Pläne durch die fachmännischen Organe, in der Stadt Zürich durch die Baupolizei, sondern deren Behandlung durch die zuständigen Gemeindebehörden, in der Stadt Zürich durch die Bausektion I des Stadtrates, maßgebend ist. Es ist daher auch nicht ausschlaggebend, ob das Ende der vierwöchentlichen Prüfungsfrist auf den 23. oder den 24. Oktober 1912 falle, da die Bausektion das Gesuch erst am 25. Oktober 1912, also nach dem Fristablauf behandelte. Wenn nun auch die Überschreitung dieser Frist zu beanstanden ist, so kann daraus ein rechtlicher Nachteil nicht abgeleitet werden. Der Regierungsrat hat wiederholt erklärt, daß § 130 des Baugesetzes keine materielle baugesetzliche Bestimmung, sondern eine Ordnungsvorschrift sei (Regierungsratsbeschlüsse Nr. 477 vom 1. März 1913 und Nr. 1032 vom 15. Mai 1913), aus deren Verletzung auch keine materiell-rechtlichen Folgen erwachsen.

2. Der Rekurrent beschwert sich sodann darüber, daß die ungenügende lichte Höhe der Waschküche und einiger Dachräume als Bauverweigerungsgrund aufgeführt sei. Nun ist es ja allerdings üblich und nach der Kenntnis der Baudirektion bei der städtischen Baupolizei auch Praxis, daß bei kleineren Mängeln die Pläne dem Bauherrn zur Vornahme von Korrekturen zurückgegeben werden. Ein gesetzliches Recht hierfür besteht allerdings nicht, da nach § 130 des Baugesetzes ein Bauprojekt, das baugesetzliche Vorschriften verletzt, abgewiesen werden kann. Da es sich nun in einer Reihe von Fällen, in denen nachträglich vom Regierungsrate Ausnahmen von gesetzlichen Bestimmungen verlangt wurden, gezeigt hat, daß speziell bei Waschküchen und Dachräumen trotz richtig eingeschriebener Maße bei der Ausführung die gesetzlich vorgeschriebenen lichten Höhen nicht eingehalten wurden, so kann das Vorgehen der städtischen Baupolizeibehörden, die Bauherren auf ein ausreichendes Maß gerade dieser Räume ausdrücklich hinzuweisen, nicht beanstandet werden. Die Nennung dieses Bauverweigerungsgrundes erscheint daher berechtigt um so mehr, als das Gesuch schon aus den in Ziffer 1 genannten Gründen abgewiesen werden mußte. Dem Stadtrat ist auch darin zuzustimmen, daß eine Verpflichtung der Baupolizeibehörden zur Richtigstellung falscher Maßangaben in den Plänen nicht anerkannt werden kann. Dagegen ist mit dem Rekurrenten zu sagen, daß die Behörden gehalten sind, im Abweisungsbeschluß einzeln die Punkte aufzuführen, in welchen das Projekt gegen die gesetzlichen Vorschriften verstößt, also auch die Räume im einzelnen zu nennen, die eine ungenügende Lichthöhe aufweisen.

Gestützt auf vorstehende Erwägungen ist der Rekurs unter Auflage der Kosten abzuweisen.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 40, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Rekurrenten bezogen.

III. Mitteilung an das Advokaturbureau Dr. J. Maag, zu Händen des Richard Leuthold, in Zürich 2, an den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion.