

2374. Baute. In Sachen des Richard Pfaff, Fabrikant, in Zürich 1, Rekurrenten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. J. Maag, in Zürich 1, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Die Bausektion I der Stadt Zürich genehmigte am 5. Januar 1912 die von Richard Pfaff, in Zürich 1, eingereichten Pläne für ein Mehrfamilienhaus auf Kataster-Nr. 1800 an der Hadlaubstraße, in Zürich 6. Mit der Ausführung des Projektes wurde jedoch innert der gesetzlichen Frist nicht begonnen. Im März 1913 erneuerte Richard Pfaff sein Baugesuch. Dieses wurde jedoch, da inzwischen die neuen Vorschriften über die offene Bebauung in Kraft getreten waren, von der Bausektion am 14. März 1913 abgewiesen, weil die Grenzabstände von den

benachbarten Grundstücken Kat.-Nrn. 1532 und 180 nur 4 m statt wenigstens 6 m betragen (Artikel 8 der neuen Vorschriften über die offene Bebauung) und weil das Gebäude ein Geschoß zu viel enthalte (Artikel 7 leg. cit.). Mit Beschluß vom 23. April 1913 bestätigte der Stadtrat diesen Entscheid, indem er ausdrücklich die Erteilung von Ausnahmen verweigerte, da besondere Verhältnisse im Sinne von Artikel 30 der Vorschriften nicht vorliegen und die Ausnahmen dem Zwecke der Verordnung widersprechen würden.

B. Gegen diesen Entscheid rekurrierte Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens Richard Pfaff an den Bezirksrat. Er führt unter anderem aus: Dem Rekurrenten sei wegen seiner finanziellen Lage der Beginn der Ausführung des genehmigten Projektes innert Jahresfrist nicht möglich gewesen. Deswegen und weil das Grundstück in einem genehmigten Quartierplan enthalten sei, hätte nach Artikel 30 der Vorschriften über die offene Bebauung eine Ausnahme erteilt werden sollen. Eventuell hätte hierfür schon die Vorschrift des Artikels 12 genügt. Das Grundstück sei unbebaubar; denn bei Innehaltung eines Grenzabstandes von 6 m würde eine Baufront von bloß 8 m verbleiben, was nicht genüge. Einer Revision des Quartierplanes könnte der Nachbar Waltisbühl sich mit Recht widersetzen, eventuell müßte die Stadt deren Kosten bezahlen. Bezüglich der Geschoßzahl erklärt sich der Rekurrent eventuell bereit, auf das zweite Obergeschoß zu verzichten, sofern im übrigen die Baubewilligung ohne Zwang zur Vornahme einer Grenzbereinigung erteilt werde.

C. Der Bezirksrat Zürich wies jedoch den Rekurs am 18. Juni 1913 ab. Die Bestimmung des Artikels 12 der Vorschriften über die offene Bebauung könne nicht zur Anwendung kommen, weil durch Grenzbereinigung eine Neueinteilung der Grundstücke wohl möglich wäre. Auch Artikel 30 treffe nicht zu, weil die Ausnahmen dem Zwecke der Verordnung widersprechen würden. Der Rekurrent hätte der Abweisung seines Baugesuches vorbeugen können, wenn er nur einige Wochen vor der Volksabstimmung über die neuen Vorschriften sein Gesuch erneuert hätte. Da er jede Vorsicht außer Acht gelassen habe, müsse er sich die unangenehmen Folgen selbst zuschreiben. Auf das Begehren, daß der Stadt die Kosten für die Revision der Quartierplanes auferlegt werden, könne, als nicht ernst gemeint, nicht eingetreten werden.

D. Am 1. Juli 1913 rekurrierte Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens Richard Pfaff an den Regierungsrat, wobei er sich auf seine Ausführungen vor Bezirksrat beruft, denen er nichts wesentlich Neues beifügt.

E. Der Stadtrat und der Bezirksrat Zürich beantragen in ihren Vernehmlassungen vom 25. Juli und 7. August 1913 die Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat führt aus: Solange der Rekurrent es ablehne, mit dem Nachbar Waltisbühl über eine Grenzbereinigung auch nur zu unterhandeln, könne er sich nicht auf Artikel 12 der Vorschriften über die offene Bebauung berufen. Erbringe er einmal den Nachweis, daß der Nachbar sich einer Landabtretung widersetze oder dafür Ansprüche erhebe, die dem Rekurrenten nicht zugemutet werden können und könne der Nachbar auch im amtlichen Verfahren nicht zur Abtretung des erforderlichen Landstreifens gezwungen werden, so möge der Rekurrent sein Gesuch um eine Ausnahme nach Artikel 12 erneuern. Diese Bestimmung setze übrigens voraus, daß ein Bauplatz überhaupt nicht bebaut werden könne, was im vorliegenden Falle nicht zutrefte. Bei Verzicht auf ein Stockwerk könne der in Artikel 8 der Vorschriften normierte Mindestabstand von 6 m um 1 m vermindert werden. Wenn der Rekurrent also ein Haus, bestehend aus Erdgeschoß und ausgebautem Dachstock erstelle, was ja nichts außergewöhnliches sei, so bleibe ihm eine Baufront von 10 m, desgleichen wenn ihm vom Nachbargrundstück ein Streifen Land von 2 m Breite abgetreten werde. Eine Baufront von 10 m genüge nämlich für ein einfaches Wohnhaus von größerer Bautiefe. Waltisbühl habe mit 47 m Front auch noch genügend Platz für zwei Häuser, wenn er dem Rekurrenten einen Streifen von 2 bis 4 m abtreten würde. Daß der Rekurrent nur zwei Stockwerke hoch bauen dürfe, verstehe sich nach den neuen Vorschriften von selbst; er bringe also mit dem Verzicht auf ein Stockwerk kein Opfer, für welches er geringere als die vorgeschriebenen Abstände zu beanspruchen hätte. Die Bewilligung solcher gestützt auf Artikel 30 würde dem Zwecke der Verordnung widersprechen, welche sich in der zweiten Zone nicht mit den im Baugesetze aufgestellten Abständen begnüge. Die Zumutung, daß die Stadt gegebenen-

falls für die Kosten eines Grenzbereinigungsverfahrens aufzukommen hätte, sei zurückzuweisen. Durch den Quartierplan sei dem Rekurrenten nach den damals geltenden Vorschriften eine genügend breite Front an der Hadlaubstraße zugeteilt worden. Wenn er nun von der Baumöglichkeit nach jenen Vorschriften nicht rechtzeitig Gebrauch gemacht habe, so habe er die Folgen sich selbst zuzuschreiben und daher auch die Kosten einer nötigen Grenzveränderung zu tragen.

F. Am 26. August 1913 reichte Rechtsanwalt Dr. Witzinger namens Dr. A. Gerber, Eigentümer der Nachbarliegenschaft Kat.-Nr. 1532, eine Eingabe zu den Akten ein. Er beantragt darin die Abweisung des Rekurses, einmal aus formellen Gründen, weil nur der Stadtrat zur Erteilung der gewünschten Ausnahmen kompetent sei. Auch materiell liegen keine genügenden Gründe vor, die die Ausnahmen rechtfertigen würden, vor allem nicht für die höhere Stockwerkzahl. Der Rekurrent könnte sein Bauprojekt reduzieren. Eine Baufront von 8 m genüge übrigens für eine kleinere Villa sehr wohl. Eine solche passe auch besser in die Gegend als die projektierte Baute. Eventuell könne der Rekurrent eine Revision des Quartierplanes fordern.

Es kommt in Betracht:

Der Rekurs richtet sich nicht dagegen, daß die Bausektion die Vorschriften über offene Bebauung unrichtig angewendet, sondern daß sie keine Ausnahmegewilligung erteilt habe zur Ermöglichung der Ausführung des vorliegenden Projektes. Nun hat sich der Regierungsrat in Fällen wie der vorliegende, wo den Gemeindebehörden die Kompetenz zur Erteilung von baugesetzlichen Ausnahmen übertragen ist, stets nur kassatorische Befugnis beigemessen und hat diese neuerdings auch auf entsprechende Bestimmungen von Bauordnungen angewendet (Regierungsratsbeschluß Nr. 1691 vom 15. August 1912). Die Entscheidungen der städtischen Behörden sind daher nur aufzuheben, wenn sich ergibt, daß sie willkürlich oder gesetzwidrig seien.

Der Rekurrent verlangte vom Stadtrat die Erteilung von Ausnahmen einerseits für die Verminderung des in Artikel 8 vorgeschriebenen Grenzabstandes von 6 m und andererseits für die erhöhte Geschoßzahl (vier statt drei Geschosse, gemäß Artikel 7). Er stützte sich dabei auf die Artikel 12 und 30 der Vorschriften über die offene Bebauung, die durch die Abweisung der Gesuche vom Stadtrat verletzt worden seien. Willkürliche Behandlung ist vom Rekurrenten nicht behauptet worden.

Sein Ausnahmegesuch um Bewilligung von vier Geschossen hat der Rekurrent lediglich damit begründet, daß das früher bewilligte Projekt ebensoviele Geschosse enthalten habe. Da aber das im März 1913 eingereichte Bauprojekt nach der neuen am 24. Oktober 1912 in Kraft getretenen neuen Bauordnung zu beurteilen war und diese in der zweiten Bauzone bloß drei Geschosse zuläßt (Artikel 7), hat der Stadtrat das Ausnahmegesuch mit Recht abgewiesen. Wenn der Rekurrent sich eventuell bereit erklärt, im Interesse seines andern Ausnahmegesuches freiwillig auf das vierte Geschöß zu verzichten, so kann dies daher nicht als ein Zugeständnis betrachtet werden, das ihm eine bessere Stellung bei Behandlung des zweiten Begehrens verschaffen könnte.

Dieses geht dahin, es möchte ihm ein Grenzabstand von 4 m statt 6 m bewilligt werden, unter Berufung speziell auf Artikel 30 der Vorschriften. Danach ist der Stadtrat berechtigt, Ausnahmen von der Verordnung zu bewilligen, sofern besondere Verhältnisse oder die Bedürfnisse des Gewerbes und der Industrie es rechtfertigen, und soweit sie dem Zwecke der Verordnung nicht widersprechen. Daß der Rekurrent die frühere, unbeschränkte Baubewilligung unbenützt hat ablaufen lassen, hat der Stadtrat mit Recht nicht als „besonderen“ Umstand anerkannt, der einen Anspruch auf eine ausnahmsweise Behandlung begründen könnte. Der Rekurrent erblickt aber hauptsächlich darin das Vorhandensein besonderer Verhältnisse, daß das Baugrundstück längs der Hadlaubstraße eine zu schmale Baufront aufweise, um normal bebaut werden zu können, und daß es ihm durch einen behördlich aufgestellten und genehmigten Quartierplan zugeteilt worden sei. Für die Beurteilung dieser Einrede verweist nun der Stadtrat auf Artikel 12 der Verordnung. Dieser bestimmt, daß Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsnormen nur erteilt werden, wenn ein Grundstück wegen Verhältnissen, die schon vor Inkrafttreten der Verordnung bestanden haben, nicht bebaut werden kann, und wenn auch durch

Neueinteilung des Grundstückes (Grenzbereinigung oder Quartierplan) nicht geholfen werden kann. Der Quartierplan über das in Frage stehende Gebiet ist bereits am 8. Juni 1907 vom Regierungsrat genehmigt worden. Da dieser aber nach der Darstellung des Rekurrenten die Ursache der angeblichen Unbebaubarkeit des Bauplatzes darstellt, ist im vorliegenden Falle in der Tat nicht Artikel 30, sondern Artikel 12 maßgebend. Seine Anwendung setzt voraus, daß der Bauplatz objektiv nicht bebaut werden kann. Daß diese Voraussetzung zutreffe, hat der Rekurrent aber nicht nachzuweisen vermocht. In der stadträtlichen Vernehmlassung ist darauf hingewiesen, daß bei Reduktion der Geschoßzahl eine Verminderung des Grenzabstandes eintreten kann. Außerdem wäre noch zu prüfen, ob das Grundstück schon dann als „unbebaubar“ erklärt werden müsse, wenn bloß der an die Hadlaubstraße anstoßende, obere Teil baulich nicht ausgenützt werden könnte, während das Grundstück eine große Tiefe besitzt. Aus der Aktenlage ergibt sich sodann, daß der Rekurrent es bisher nicht versucht hat, mit dem Nachbar Waltisbühl eine Grenzbereinigung vorzunehmen, und daß er auch eine Revision des Quartierplanes bisher nicht angestrebt hat. Die Voraussetzungen von Artikel 12 der Bauordnung sind sonach nicht erfüllt. Der Stadtrat hat daher mit Recht die Erteilung einer Ausnahmebewilligung bisher verweigert.

Die Frage, wer die Kosten einer eventuellen Revision des Quartierplanes zu tragen habe, ist im vorliegenden Rekursverfahren nicht zu entscheiden.

Der Entscheid des Stadtrates ist daher zu schützen und der vorinstanzliche Beschluß zu bestätigen. Die Kosten des gegenwärtigen Verfahrens hat der Rekurrent zu tragen.

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. 35, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. J. Maag in Zürich 1, namens Richard Pfaff in Zürich 1, an Rechtsanwalt Dr. Witzinger in Zürich 1, namens Dr. N. Gerber in Zürich 6, an den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion.