

60. Bauten (Rekurs). In Sachen 1. der Firma A. Benettis Erben, Autokühlerfabrik, Letzigraben 113/115, 2. der Frau L. Lusuardi, Letzigraben 109, 3. der Firma H. Kanz, Metallwerk, Letzigraben 107, 4. der Firma Robert Müller & Co., Textilwarenfabrik, Letzigraben 117, alle in Zürich 3 und sämtliche vertreten durch die Rechtsanwälte Dres. Robert Blaß und Hans Hürlimann, Bahnhofstraße 32, Leuenhof, Zürich 1, Rekurrenten, gegen 1. die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Fellenbergstraße 226, Zürich 9, 2. den Stadtrat Zürich, Rekursgegner, betreffend Baubewilligung (Rekurs gegen einen Entscheid des Bezirksrates Zürich),

hat sich ergeben:

A. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal ist Eigentümerin einiger größerer Liegenschaften in dem von der Gut-, der Fellenbergstraße, vom Letzigraben und der Albisriederstraße umschlossenen Areal in Zürich-Albisrieden. Dieses Gebiet, für das noch kein Quartierplan besteht, hat eine durchschnittliche Länge von zirka 300 m und eine durchschnittliche Breite von zirka 240 m. Der Grundbesitz der Genossenschaft umfaßt mehr als einen Drittel desselben. Ein schwacher Drittel ist städtisches Eigentum (Anlagen der Stadtgärtnerei Zürich); der Rest ist weitgehend parzelliert und überbaut und steht im Eigentum einer größeren Anzahl Privater. Das Gesamtgebiet wird in der Längsrichtung von der Straße Sackzelg durchschnitten.

Im Verlaufe der letzten Jahre überbaute die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal in zwei Bauetappen zunächst die ganze Südwestecke zwischen Sackzelg, Fellenbergstraße und Letzigraben mit insgesamt 19 Mehrfamilienhäusern in sieben Blocks von zwei bis vier Häusern. In einer dritten Etappe erstellte sie zwei weitere Blocks zu je vier Mehrfamilienhäusern südöstlich der Sackzelg und zwei zusammengebaute Mehrfamilienhäuser nordwestlich dieser Straße. Alle bisher erstellten Bauten enthalten drei Vollgeschosse und stimmen in Stil und Bauart weitgehend überein.

Mit Beschluß Nr. 1208 vom 13. August 1942 erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich der genannten Baugenossenschaft die baupolizeiliche Bewilligung für ein einfaches und zehn Doppelmehrfamilienhäuser in vier Blocks zu zwei und einem Block zu drei Häusern auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 3280 auf der Nordwestseite der Sackzelg. Das Grundstück hat eine Länge von zirka 165 m bis 175 m und eine Tiefe von zirka 41 m bis 55 m. Drei der Blocks (Nrn. XI, XII und XIV) sind 32,95 m lang; ein weiterer Block (Nr. XIII) weist eine Länge von 38,95 m und der letzte (Nr. XV) eine solche von 44,25 m auf. Die Breite beträgt überall 8,4 m bis 9,4 m. Die Nrn. XI, XIII und XV sind senkrecht, die Nrn. XII und XIV parallel zur Straße Sackzelg vorgesehen. Die Blocks sind so gruppiert, daß zwei große, gegen die Sackzelg hin offene Flächen (zirka 30×55 m und zirka 35×60 m) unüberbaut bleiben, auf denen Rasen- und Grünanlagen geplant sind. Die Abstände der senkrecht zur Straße stehenden Blocks zu den parallel stehenden betragen im Minimum 13 m bis 14 m. Von den rückwärts (nordwestlich) an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaften betragen die (Grenz-)Abstände der ersteren 4 m bis 6 m. Für

die zwei parallel zur Sackzelg stehenden Baublocks Nrn. XII und XIV schreibt der Baubewilligungsbeschluß der Bausektion II vor, die rückwärtigen Grenzabstände seien um je 2 m zu vergrößern, sodaß sie im Minimum 6 m betragen. Die Höhe aller Bauten dieser Etappe, die wie die früher erstellten je drei Vollgeschosse erhalten sollen, beträgt bis zur Dachkante 10 m und bis zum Dachfirst 13 m. Insgesamt sind in den fünf Blocks 24 Wohnungen zu zwei Zimmern, 35 Wohnungen zu drei und drei Wohnungen zu vier Zimmern vorgesehen; im Block Nr. XIII ist außerdem noch ein Kindergartenlokal geplant.

Dispositiv I, Absatz 3, der Baubewilligung der Bausektion II verpflichtet die Bauherrin zur Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch, das Baugrundstück Kat.-Nr. 3280 dürfe nicht weiter als nach dem mit diesem Beschluß genehmigten Gesamtprojekt baulich ausgenützt und der Dachstock der Häuser nicht ausgebaut werden. Dispositiv II lautet: „In Anwendung von Artikel 6 der Bauordnung für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Albisrieden wird für das Zusammenbauen von Doppelmehrfamilienhäusern eine Ausnahmegenehmigung von Artikel 2 der genannten Bauordnung erteilt.“

Die Rekurrenten sind Eigentümer von vier Liegenschaften, die an die Nordwestseite (Rückseite) des Baugrundstückes Kat.-Nr. 3280 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal grenzen. Im Eigentum der Firma Rob. Müller & Co. steht Kat.-Nr. 3143 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Assek.-Nr. 592 und dem daran angebauten Fabrikgebäude Assek.-Nr. 600. Der Gebäudekomplex hat eine Gesamtlänge von 43 m. Sein Abstand von der mit Kat.-Nr. 3280 gemeinsamen Grenze beträgt 11,5 m bis 13,5 m, der Abstand zu den zunächst projektierten neuen Blocks der Baugenossenschaft Limmattal (Nrn. XI und XII) 16 m beziehungsweise 20 m. (Bei der letztgenannten Zahl ist die von der Bausektion II der Bauherrin auferlegte Verschiebung des Baublocks XII von der Grenze weg miteingerechnet.) Die Firma A. Benettis Erben ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 3144 mit dem darauf befindlichen eingeschossigen Werkstatt- und Garagegebäude Assek.-Nr. 94. Diese 28,5 m lange Baute ist 12,5 m von der nordwestlichen Grenze der Liegenschaft Kat.-Nr. 3280 und 18 m von der Schmalseite des zunächst liegenden Baublocks der Baugenossenschaft Limmattal (Nr. XIII) entfernt. Frau L. Lusuardi ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 2515 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Assek.-Nr. 597, das einen Mindestabstand von 7 m von der genannten Grenze und von 13,5 m vom Baublock Nr. XIII aufweist. Im Eigentum der Firma H. Kanz sodann steht das Grundstück Kat.-Nr. 2517 mit dem darauf befindlichen Wohn- und Bürohaus Assek.-Nr. 373 und dem daran angebauten Fabrikgebäude Assek.-Nr. 395. Dieser Gebäudekomplex ist 60 m lang. Sein Abstand von der Grenze der Liegenschaft der Baugenossenschaft Limmattal beträgt 7 m. Ein auf dieser Seite angebaute provisorischer Gebäudeteil reicht bis auf 1,5 m an die Grenze heran. Das Fabrikgebäude hat vom zunächstliegenden Baublock Nr. XIV (die von der Bausektion II verlangte Verschiebung des letztern eingerechnet) einen Minimalabstand von 14 m, das erwähnte Provisorium einen solchen von 8,5 m.

B. Gegen den Beschluß Nr. 1208 der Bausektion II des Stadtrates Zürich vom 13. August 1942 erhoben die Firma A. Benettis Erben, Frau Lusuardi, die Firma Robert Müller & Co. und ein weiterer Grundeigentümer Einsprache beim Stadtrat Zürich mit dem Antrag auf grundsätzliche Verweigerung der Baubewilligung; die Firma H. Kanz, die ebenfalls Einsprache erhob, beantragte, die Bauherrin zur Einhaltung größerer Abstände gegenüber ihrer Liegenschaft zu verpflichten. Mit Entscheid Nr. 1646 vom 18. September 1942 wies der Stadtrat Zürich diese Einsprachen ab.

C. Am 2. Oktober 1942 reichten die heutigen Rekurrenten beim Bezirksrat Zürich Rekurs ein, wurden jedoch mit Entscheid vom 16. Oktober 1942 abgewiesen.

D. Mit Eingabe vom 26. Oktober 1942 gelangten die Rekurrenten rechtzeitig an den Regierungsrat. Sie beantragen, es sei die baupolizeiliche Bewilligung für das von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal vorgelegte Bauprojekt zu verweigern und der Beschluß der Bausektion II des Stadtrates Zürich vom 13. August 1942 aufzuheben; eventuell sei die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal nachgesuchte Baubewilligung nur zu erteilen, wenn die Länge der projektierten Bauten angemessen verkürzt und die Grenz-

abstände aller fünf Blocks auf mindestens 12 m vergrößert würden.

E. Ein von den Organen der antragstellenden Baudirektion unternommener Versuch, den Streitfall auf gutlichem Wege beizulegen, scheiterte. Die Rekursgegner und der Bezirksrat Zürich beantragen in ihren Vernehmlassungen übereinstimmend Abweisung des Rekurses. Auf die Parteivorbringen sowie auf die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. Die Legitimation der Rekurrenten zur Rekurerhebung ist an sich unbestritten. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal wirft jedoch die Frage auf, ob die Firma H. Kanz im gegenwärtigen Verfahren als Rekurrentin zuzulassen sei, nachdem sie gegen den Baubewilligungsbeschluß der Bausektion II des Stadtrates Zürich vom 13. August 1942 keine Einsprache erhoben habe. Diese Auffassung über das Vorgehen der genannten Rekurrentin beruht jedoch auf einem Irrtum. Diese hat seinerzeit rechtzeitig Einsprache erhoben, jedoch mit Begehren, die von den heutigen Anträgen abweichen. Diese stimmen mit denen der übrigen Rekurrenten überein, die auf jeden Fall materiell geprüft werden müssen. Bei dieser Sachlage erübrigt sich die Prüfung der Frage, ob die nachträgliche Änderung der Rekursbegehren der Firma H. Kanz prozessual zulässig war.

2. Das Baugrundstück liegt im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Albisrieden, für das neben dem kantonalen Baugesetz die im Jahre 1910 erlassene „Bauordnung der Gemeinde Albisrieden für die offene Überbauung im Sinne von § 68 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893“ (Bauordnung Albisrieden) auch heute noch Geltung hat. Diese Bauordnung bestimmt im Artikel 2, daß im (ehemaligen) Gemeindegebiet „nur eine offene Überbauung . . . gestattet, die Erstellung von zusammenhängenden Häuserreihen untersagt“ sei. Die Vorschrift besagt weiter: „Es dürfen in der Regel nicht mehr als zwei einfache Wohnhäuser, die im übrigen von sich unabhängig sind, aneinander gebaut werden. Ausnahmsweise können Gruppen von drei einfachen Wohnhäusern da gestattet werden, wo eine rationelle Ausnutzung von Plätzen an Straßenkreuzungen, verbunden mit malerischer Wirkung des Gesamtbildes, angestrebt wird.“

Es ist unbestritten, daß die hier in Frage stehenden Bauten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal dem Verbot des Zusammenbauens von mehr als zwei einfachen Wohnhäusern, unter denen nach allgemeiner Praxis Gebäude mit nicht mehr als einer Wohnung pro Geschoß verstanden werden, widersprechen. Die Parteien stimmen auch darin überein, daß die Voraussetzungen für ein vermehrtes Zusammenbauen, wie es die oben zitierte Bestimmung an Straßenkreuzungen gestattet, hier nicht gegeben sind. Unbestritten ist andererseits die Übereinstimmung der fraglichen Häuserblocks mit den übrigen Vorschriften der Bauordnung Albisrieden, die, soweit sie hier in Betracht fallen, die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Gebäudehöhe und die Geschoßzahl regeln (Artikel 4 und 5).

3. Die Bausektion II des Stadtrates Zürich erteilte die angefochtene Baubewilligung gestützt auf Artikel 6 der Bauordnung Albisrieden, welcher lautet:

„Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn bei einheitlicher Überbauung einer ganzen Quartieranlage die besondere Art der Bauwerke, deren Architektur oder die Terrainverhältnisse es rechtfertigen.“

Die Rekurrenten machen geltend, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung lägen nicht vor. Vor dem Eintreten auf die einzelnen Einwände ist zunächst festzustellen, wie weit der Regierungsrat als Rekursinstanz die Anwendung der zitierten Gemeindevorschrift durch die Gemeindebehörden überprüfen darf.

Nach feststehender Praxis müssen sich die Gemeindebehörden die Überprüfung ihrer Entscheide in vollem Umfange gefallen lassen, auch wenn vom Gemeindegesetzgeber aufgestellte Vorschriften angewendet werden, sofern diese den Gemeindebehörden keine besonderen Freiheiten gewähren und gleichzeitig die Rekursmöglichkeit ohne jede Einschränkung einräumen. Ist eine Vorschrift jedoch so formuliert, daß es den lokalen Behörden völlig frei steht, ob und wie weit sie von einer ihnen zustehenden Kompetenz Gebrauch machen wollen, oder ist für den Weiterzug des Entscheides ein entsprechender Vorbehalt angebracht, dann findet nur Überprüfung hinsichtlich

Willkür oder Verletzung klaren Rechtes statt (vergl. Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 2417/1931, 20/1933, 534/1933, 2224/1933 u. a.; Fehr, Die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Zürich, S. 344 ff.).

Der oben zitierte Artikel 6 besagt, daß vom Gemeinderat Ausnahmen gestattet werden „können“, wenn die im Nachsatz umschriebenen Voraussetzungen „es rechtfertigen“. Letzten Endes wird es damit dem Gutdünken der Baupolizeibehörden überlassen, ob die Bewilligung erteilt werden soll oder nicht. Diese Freiheit des Entschlusses ist ihnen jedoch nur bei einheitlicher Überbauung einer ganzen Quartieranlage gegeben und wenn außerdem die besondere Art der Bauwerke, deren Architektur oder die Terrainverhältnisse für die Bewilligung sprechen. Die Rekursinstanzen sind daher berechtigt und verpflichtet, den Entscheid der Gemeindebehörden in dieser Hinsicht in vollem Umfange zu überprüfen.

4. Zunächst stellt sich die Frage, ob im vorliegenden Falle eine „einheitliche Überbauung einer ganzen Quartieranlage“ im Sinne des zitierten Artikels 6 der Bauordnung Albisrieden vorliege. Die Auffassungen der Parteien gehen vor allem bei der Frage auseinander, was unter einer „Quartieranlage“ zu verstehen sei. Entscheidend abgestellt wird zwar beidseits auf die erste Worthälfte „Quartier“, der aber ganz verschiedene Bedeutung beigemessen wird. Die Rekurrenten verstehen darunter einen Stadtteil, der durch die Art seiner Überbauung, durch die Besonderheit seiner Einwohner oder aus historischen beziehungsweise politischen Gründen einen besonderen Charakter hat. Sie gehen dabei offenbar von der Verwendung des Wortes im allgemeinen Sprachgebrauch aus, in welchem es in der Regel einen größeren Ortssektor bezeichnet. Der Begriff „ganze Quartieranlage“ umfaßt nach den Rekurrenten einen in sich abgeschlossenen, erheblichen Stadt- oder Gemeindeteil, bestehend aus einer ganzen Anzahl von Häusergruppen, die unter sich durch öffentliche Straßen getrennt sind. Der Stadtrat Zürich dagegen geht vom Begriff des „Quartiers“ aus, wie er im 2. Abschnitt des kantonalen Baugesetzes gebraucht wird, wo er das von einem Quartierplan umfaßte Gebiet bezeichnet (vergl. die §§ 19 ff. des kantonalen Baugesetzes). Der Bezirksrat und die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal endlich sehen in einem „Quartier“ beziehungsweise in einer „Quartieranlage“ lediglich eine mehr oder weniger geschlossene, größere Gruppe von Bauten.

Das kantonale Baugesetz verwendet den Ausdruck „Quartieranlage“ einzig im § 68. Dessen Absatz 1 erklärt die Gemeinden für befugt, „für die Anlage neuer und die Umgestaltung bestehender Quartiere besondere Bauordnungen zu erlassen“. Absatz 2 lautet:

„Wenn Private über eine Quartieranlage besondere Bauvorschriften aufstellen, so dürfen dieselben mit Bezug auf Gesundheits-, Sicherheits- oder Feuerpolizei nicht hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen...“

Im Absatz 1 verwendet der Gesetzgeber „Quartier“ nicht im oben umschriebenen, genau umgrenzten Sinn der §§ 19 ff. Aus dem Zweck der Vorschrift wird ohne weiteres klar, daß darunter vor allem auch größere Gebiete als solche eines einzelnen Quartierplanes zu verstehen sind. „Quartieranlage“ im Absatz 2 hat ebenfalls räumliche Bedeutung. Das Wort wird hier jedoch im Sinne eines Diminutivs von „Quartier“ gebraucht; es geht von der engeren Bedeutung der privaten Bauordnungen aus (vergl. Bühler, Zürcherische Gemeindebauordnungen, S. 87 und S. 91). Diese Regelung rechtfertigt sich aus praktischen Gründen. Müßten sich private Bauordnungen mindestens über ein ganzes Quartierplangebiet erstrecken, dann wäre § 68, Absatz 2, praktisch beinahe bedeutungslos. Die Schwierigkeiten, die sich aus den Interessengegensätzen der Grundeigentümer bei der Aufstellung von Quartierplänen ergeben, lassen dies ohne weiteres erkennen.

Nun ist allerdings noch nicht gesagt, daß auch Artikel 6 der Bauordnung Albisrieden den Ausdruck „Quartieranlage“ im soeben dargelegten Sinne gebraucht. Der Ausdruck ist daher noch im Rahmen der Bauordnung selbst auf seine Bedeutung zu untersuchen. Von vornherein scheidet die Möglichkeit aus, daß „-anlage“ im Sinne von „-überbauung“ oder „-erstellung“ gebraucht wird. Da Artikel 6 von der „einheitlichen Überbauung einer ganzen Quartieranlage“ spricht, bedeutete dies eine sinnlose Wiederholung. Der Ausdruck hat somit offensichtlich auch hier räumliche Bedeutung. Hätte der Gemeindegesetzgeber damit ein Quartier im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs oder der §§ 19 ff. des Baugesetzes be-

zeichnen wollen, dann wäre nicht zu ersehen, weshalb er das Anhängsel „-anlage“ beifügte. Die Weglassung des letzteren wäre viel naheliegender und konsequenter gewesen. Dazu kommt, daß „Quartier“ im einen oder anderen Sinn Gebiete umschreibt, die selten im Eigentum eines Einzelnen stehen und kaum je in einem Zuge überbaut werden. Bei neu erschlossenem Bauland wüßten die Baupolizeibehörden zunächst überhaupt nicht, ob eine „einheitliche Überbauung“ zu Stande kommt und Ausnahmegewilligungen deshalb bewilligt werden können. Auch für kleinere Gebiete bieten sich in dieser Hinsicht noch ganz erhebliche Schwierigkeiten. Jedenfalls wäre dann wohl eher der Erlaß besonderer Bauvorschriften für einzelne Gemeindegebiete oder Quartiere vorbehalten worden. Der Gemeindegesezgeber gebrauchte, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, den Ausdruck „Quartieranlage“ im Artikel 6 der Bauordnung Albisrieden für ein räumlich beschränktes Areal. Der Schluß, daß die Liegenschaften der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal im fraglichen Gebiet nach ihrer Gesamtfläche sich als „Quartieranlage“ im Sinne der genannten Vorschrift qualifizieren, erscheint demnach als gerechtfertigt.

5. Die Rekurrenten machen nun allerdings geltend, das Baugrundstück Kat.-Nr. 3280 könne nicht im Zusammenhang mit den übrigen Liegenschaften der Baugenossenschaft betrachtet werden. Es gehöre nicht zu einem geschlossenen Gebiet. Für sich allein betrachtet könne es aber auf keinen Fall als Quartieranlage gelten. Auch rage es in das Gebiet der offenen Bebauung hinein.

Das von der Bauherrin in den ersten drei Bauetappen überbaute Gebiet ist mehr oder weniger abgerundet. Dementsprechend wirken auch die dort erstellten Bauten als geschlossenes Ganzes. Der Baugrund für die vierte Etappe erstreckt sich im Gegensatz zu dem von der Genossenschaft bereits überbauten Areal nicht mehr über die ganze Breite des Gebietes zwischen Sackzelg und Letzigraben, denn auf der Nordostseite ist das Gebiet längs des Letzigrabens bereits durchgehend in zwei Bautiefen von einzelnen Privaten überbaut. Mit der vierten Etappe fänden die Bauten der Genossenschaft nur noch längs der Sackzelg eine Fortsetzung. Trotzdem würde man den tatsächlichen Verhältnissen Zwang antun, wenn man den Zusammenhang von Kat.-Nr. 3280 mit dem übrigen Eigentum der Genossenschaft Limmattal und der Bauten der vierten Etappe mit denjenigen der früheren verneinen wollte. Kat.-Nr. 3280 schließt direkt an das am weitesten gegen Nordosten vorgeschobene, überbaute Grundstück der Genossenschaft an. Auf der Nordwestseite der Sackzelg verfügt diese damit über einen zusammenhängenden Grundbesitz von 300 m Länge. Die Bauten der 4. Etappe bilden die unmittelbare Fortsetzung der auf dieser Straßenseite bereits erstellten Baublocks. In ihrer äußeren Ausgestaltung stimmen sie mit diesen weitgehend überein. Hier wird sich unzweifelhaft der Eindruck eines einheitlichen Baugebietes ergeben. Auch die Tatsache, daß Kat.-Nr. 3280 gegen Nordwesten an das altüberbaute Gebiet grenzt, in welchem auch die Liegenschaften der Rekurrenten liegen, vermag an der Zugehörigkeit des genannten Grundstückes und der darauf projektierten Bauten zum übrigen Gebiet der Genossenschaft nichts zu ändern. Es ist ohne weiteres zuzugeben, daß die Bauweise der Blocks der Rekursgegnerin von derjenigen der rekurrentischen Gebäulichkeiten und der ihnen benachbarten Häuser abweicht. Grundsätzlich wird das Bestreben auch dahin gehen, eine gewisse Trennung zwischen Gebieten mit verschieden gearteter Überbauung durchzuführen. Tatsächlich tritt aber hier die unmittelbare Nachbarschaft zweier Bauweisen kaum in Erscheinung. Von der Seite der Sackzelg her wird der alte Baubestand auf der Nordwestseite von Kat.-Nr. 3280 hinter den Baublocks der 4. Etappe und den zwischen diesen geplanten, zum Teil mit Bäumen bepflanzten Anlagen weitgehend verschwinden. Umgekehrt werden die Blocks — wovon sich die antragstellenden Organe der Baudirektion an Ort und Stelle überzeugten — vom Letzigraben her hinter den zwei Reihen der dort bestehenden Bauten überhaupt nicht oder nur ganz wenig sichtbar sein. Gegen die Albisrieder- und die Gutstraße findet das altüberbaute Gebiet seinen Abschluß durch den 60 m langen Gebäudekomplex der rekurrierenden Firma H. Kanz. Da Kat.-Nr. 3280 auf dieser Seite durch den verhältnismäßig langen Baublock Nr. XV baulich abgeschlossen wird, wird die Verschiedenartigkeit der Überbauung keineswegs mehr in Erscheinung treten, als wenn auf diesem Grundstück Kleinbauten erstellt würden. Schließlich darf in diesem Zusammenhang auch nicht unerwähnt bleiben, daß jede einheitliche Über-

bauung von Kat.-Nr. 3280 einen Kontrast gegenüber den Bauten längs des Letzigrabens ergeben müßte, weil diesen jede Einheitlichkeit fehlt. Soweit es sich um Wohnhäuser handelt, sind sie in ihren Ausmaßen und der Architektur ganz verschieden. Daneben finden sich gewerbliche und kleinindustrielle Bauten, von denen das Fabrikgebäude der Rekurrentin Müller & Co. 43 m, dasjenige der Rekurrentin Firma Kanz 60 m lang ist. Auch bezüglich Geschoßzahl und Ausbau des Dachgeschosses fehlt jede Einheitlichkeit. Es handelt sich um eine vollständig beziehungslose Überbauung. Es rechtfertigt sich daher nicht, aus den von den Rekurrenten angeführten Gründen zu diesem Baugebiet auch noch die Liegenschaft Kat.-Nr. 3280 hinzuzuschlagen. Grundsätzlich erscheint es vielmehr als angemessen, das Gesamtgebiet der Baugenossenschaft Limmattal als eine Quartieranlage im Sinne von Artikel 6 der Bauordnung Albisrieden zu betrachten. Da, wie bereits ausgeführt, die Bauten der 4. Etappe denjenigen der früheren Etappen in ihrer Ausgestaltung entsprechen, ist die erste der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung, die „einheitliche Überbauung einer ganzen Quartieranlage“, gegeben.

Bei dieser Sachlage braucht nicht geprüft zu werden, ob Kat.-Nr. 3280 und die Bauten der 4. Etappe auch für sich allein dieses Erfordernis erfüllen.

6. Artikel 6 der Bauordnung Albisrieden verlangt nicht nur einheitliche Überbauung einer ganzen Quartieranlage. Die Ausnahmegewilligung muß auch durch „die besondere Art der Bauwerke, deren Architektur oder die Terrainverhältnisse“ gerechtfertigt sein. Die Rekurrenten bestreiten, daß auch nur eine dieser Voraussetzungen vorliege. Insbesondere könnten nur öffentliche Gebäude, große Geschäftshäuser, Hallen, Fabriken und dergleichen, nicht aber Wohnhäuser gemeint sein, wenn von der „besonderen Art der Bauwerke“ die Rede sei.

Festzustellen ist zunächst, daß die drei erwähnten weiteren Erfordernisse für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung alternativ, nicht kumulativ Anwendung finden. Wenn bei einheitlicher Überbauung einer ganzen Quartieranlage auch nur eine der drei Voraussetzungen gegeben ist, können die Baupolizeibehörden Ausnahmen bewilligen.

Es ist nicht ohne weiteres klar, was unter der „besonderen Art der Bauwerke“ zu verstehen ist. Die Rekurrenten haben mindestens teilweise recht, wenn sie den Ausdruck auf Bauten mit besonderer Zweckbestimmung beziehen. Die dem Artikel 6 vorausgehenden Vorschriften der Bauordnung Albisrieden erwähnen von den verschiedenen Arten von Bauten, wie sie nach deren Zweckbestimmung unterschieden werden können — öffentliche Bauten, Industriebauten, gewerbliche Bauten, Geschäftshäuser, landwirtschaftliche Bauten, Wohnbauten — nur die Wohnbauten ausdrücklich. Auf diese sind die Artikel 2—5 offensichtlich zugeschnitten. Naturgemäß konnten Bauten der übrigen Kategorien vom Gebiet der ehemaligen Gemeinde nicht ausgeschlossen werden. Dadurch, daß ihre Erstellung, soweit sie über den Rahmen der Artikel 2—5 hinausgehen, von der Erteilung einer Ausnahmegewilligung abhängig gemacht wurde, wollte sich der Gemeindegewaltgeber offenbar die Möglichkeit vorbehalten, die Ausgestaltung weitgehend zu beeinflussen. Im einzelnen braucht hier auf diesen Anwendungsbereich des Artikels 6 nicht eingetreten zu werden. Wesentlich ist dagegen, daß sich die genannte Vorschrift keineswegs nur auf Bauten mit besonderem Zweck bezieht, sondern auch auf Wohnbauten. Auch diese können von „besonderer Art“ sein. Es läßt sich daher die Anwendung des Artikels 6 auf Wohnbauten ohne Zwang mit dem Wortlaut vereinen. Bei der Bedeutung, die dieser Kategorie zukommt, ist ohne weiteres anzunehmen, daß der Gesetzgeber es durch entsprechende Fassung des Artikels 6 deutlich zum Ausdruck gebracht hätte, wenn dieser nur auf Bauten mit besonderem Zweck anzuwenden wäre. Ein Grund, der eine solche Beschränkung rechtfertigte, besteht nicht, da den Baupolizeibehörden auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben sind, die Entschlußfreiheit über Bewilligung oder Verweigerung gewahrt bleibt. Der dargelegten Auffassung widerspricht der schon oben sub Ziffer 2 angeführte letzte Satz des Artikels 2 der Bauordnung nicht, der an Straßenkreuzungen ausnahmsweise Gruppen von drei einfachen Wohnhäusern gestattet, wo eine rationelle Ausnützung dieser Plätze, verbunden mit malerischer Wirkung des Gesamtbildes, angestrebt wird. Es handelt sich hier um eine spezielle Ausnahmebestimmung für Fälle, in denen nach Artikel 6 der Bauordnung eine Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden könnte.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, daß die

Rekurrenten die Wendung „besondere Art der Bauwerke“ zu eng interpretieren. Zu erwähnen ist immerhin, daß sich aus Artikel 6 selbst eine gewisse Beschränkung der Bedeutung dieses Ausdruckes ergibt. „Besondere Art“ bedeutet nicht etwa „besondere Art der Architektur“, da die genannte Vorschrift die „Architektur“ als weiteren, eine Ausnahme rechtfertigenden Grund ausdrücklich erwähnt. Bei Wohnbauten ist als „besondere Art“ daher wohl eher die Besonderheit der Auffassung und Lösung einer Bauaufgabe für Wohnzwecke anzusprechen.

7. Artikel 2 der Bauordnung Albisrieden gestattet in der Regel nur das Zusammenbauen von zwei einfachen Wohnhäusern. Es wurde bereits erwähnt, daß die Praxis unter einem einfachen Wohnhaus eine Wohnbaute mit nicht mehr als einer Wohnung pro Geschoß versteht. Vier der hier in Frage stehenden Baublocks der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal bestehen aus je zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern mit je einer Wohnung zu zwei und zu drei bzw. zu drei und vier Zimmern pro Stockwerk. Beim fünften Block soll mit einem solchen Doppelmehrfamilienhaus (mit je einer Wohnung zu zwei und zu drei Zimmern pro Stockwerk) ein weiteres einfaches Wohnhaus mit je einer Wohnung zu vier Zimmern pro Stockwerk zusammengebaut werden. Gebäudehöhe und Stockwerkzahl entsprechen den Vorschriften der Bauordnung Albisrieden. Die Abstandsvorschriften sind überall eingehalten; zum Teil sind die Abstände erheblich größer als das vorgeschriebene Minimum. Würde die Liegenschaft Kat.-Nr. 3280 mit zusammengebauten einfachen Wohnhäusern unter Einhaltung der minimalen Abstände gemäß der Bauordnung überbaut, dann wäre die Gesamtzahl der Wohnungen größer, als sie das streitige Projekt vorsieht. Die vorgesehene Überbauung dient also nicht der intensiveren Ausnützung des Baugrundes, wie dies bei Spekulationsbauten der Fall ist. Sie verstößt auch nicht gegen den Zweck des Artikels 2 der Bauordnung, der die Baukörper grundsätzlich deshalb verhältnismäßig klein halten will, um auch die Wohndichte zu beschränken. Die Zusammenfassung einer größeren Zahl von Wohnungen in Blocks ohne gleichzeitige, vermehrte Ausnützung des Baugrundes im Gesamten, gestattet an sich schon eine Weiträumigkeit der Überbauung, wie sie bei Erstellung kleiner Baukörper mit gleicher Gesamtzahl der Wohnungen nicht erreicht werden könnte. Im vorliegenden Falle ist dieser Vorteil besonders groß, weil die Tiefe des Baugrundstückes bei entsprechender Gruppierung der Bauten die Freihaltung großer Grünflächen gestattet. Diese Möglichkeit nützt das streitige Projekt geschickt aus, indem es die fünf Baublocks so anordnet, daß zwei weite Flächen freibleiben (zirka 30×55 m und zirka 35×60 m), die als Rasenplätze und Grünanlagen ausgestaltet werden sollen. Die fünf Blocks sind so gruppiert, daß alle ihre Längsfronten gegen diese Freiflächen richten. Die ganze Baugruppe bietet bezüglich Licht- und Luftzutritt und freiem Ausblick für die Bewohner unter den gegebenen Umständen günstigste Verhältnisse. Vom wohngygienischen und siedlungstechnischen Standpunkte aus ist das Projekt sehr erfreulich. Auch in ästhetischer Hinsicht vermag die Baugruppe durchaus zu befriedigen. Das Äußere der Häuser ist schlicht und unaufdringlich gestaltet und steht in wohlthuendem Gegensatz zu vielen städtischen Mietbauten. Die vorgesehene Auflockerung und Gruppierung der Blocks um die Grünanlagen wird ein erfreuliches Gesamtbild ergeben.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß das Projekt dort, wo es von der Bauordnung Albisrieden abweicht, diese Abweichungen in positivem Sinne auswertet. Der Regierungsrat hält dafür, daß es sich hier um eine Gestaltung „besonderer Art“ handelt. Diese Auffassung rechtfertigt sich um so eher, als die bisher erstellten Bauten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal denjenigen des heute streitigen Projektes ähnlich sind, die angefochtene Auslegung der Bauordnung Albisrieden somit offenbar einer Praxis der städtischen Baupolizeibehörden entspricht.

Ob auch die Architektur der Bauten oder die Terrainverhältnisse zur gleichen Stellungnahme führten, braucht nicht geprüft zu werden, da diese Voraussetzungen, wie oben dargelegt wurde, alternativ neben dem Erfordernis der „besonderen Art der Bauwerke“ stehen.

8. Die Rekurrenten machen schließlich noch geltend, die projektierte Ausgestaltung und Gruppierung der Bauten bringe für sie nur Nachteile mit sich. Ihre Häuser würden mit Bezug auf Licht- und Sonnenezutritt und Ausblick schlechter gestellt als bei einer Überbauung der Liegenschaft Kat.-Nr. 3280 gemäß Bauordnung. Aus der bei den Akten liegenden Skizze, welche die Überbauung mit kleineren, Artikel 2 der genannten

Verordnung entsprechenden Baukörpern darstellt, ergibt sich eindeutig, daß diese Behauptung unrichtig ist. Die auf der Nordwestseite des Baugrundstückes stehenden Wohnbauten erhielten weniger Licht und Sonne und hätten weniger Ausblick als bei einer Verwirklichung des streitigen Projektes. Die Abstände der streitigen Häuserblocks zu den Wohnbauten der Rekurrenten sind überall erheblich größer, als dies nach Artikel 4 der Bauordnung Albisrieden erforderlich wäre. Von irgendwelchen gesundheitlich nachteiligen Wirkungen der projektierten Baugruppe für die benachbarten Wohnbauten kann daher keine Rede sein. Die Rekurrenten weisen auch mehrfach darauf hin, daß ihre Gebäude teilweise von der Grenze weiter entfernt seien als die projektierten Baublocks. Aus den oben gemachten Ausführungen ergibt sich, daß sich daraus weder ein rechtlicher noch ein moralischer Anspruch der Rekurrenten gegenüber der Bauherrin ergibt, ihrerseits die Grenzabstände zu vergrößern.

Alle diese Einwände erweisen sich somit als unbegründet.

9. Die Rekurrenten weisen sodann noch auf Belästigungen durch Lärm, Dämpfe und Gerüche hin, welche aus den Geschäftsbetrieben der Firmen Kanz und Benettis Erben für die Anwohner in den projektierten Bauten zu erwarten seien.

Wenn die Art eines Geschäftsbetriebes oder besondere Vorrichtungen in einem Gebäude Erscheinungen zur Folge haben, welche zwar der Gesundheit von Menschen und Tieren nicht direkt schädlich sind, aber den Nachbarn doch in erheblichem Maße lästig fallen, wie üble Ausdünstungen, starke Rauch- und Staubentwicklung, heftiges Geräusch oder bedeutende Erschütterungen des Bodens, so ist der Besitzer gemäß § 96 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen verpflichtet, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, welche nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignet sind, die Belästigungen auf das geringste Maß zurückzuführen. Gegebenenfalls ist es somit Sache der genannten Betriebe, Schutzmaßnahmen zu treffen. Dagegen können ihre Inhaber selbstverständlich nicht verlangen, daß wegen der Immissionen, die sie selbst verursachen, einem Nachbar, dessen Neubauprojekt die Abstandsvorschriften einhält, die Baubewilligung verweigert oder die Auflage gemacht wird, seine Baute weiter zurückzusetzen.

Auch dieser Einwand der Rekurrenten kann somit nicht gehört werden.

10. Gegenüber dem Einwand, die projektierten Bauten stünden im Widerspruch zum bereinigten Entwurf für eine neue städtische Bauordnung, ist daran zu erinnern, daß für die Beurteilung des vorliegenden Falles die bis heute in Kraft gebliebenen Vorschriften der Bauordnung Albisrieden maßgebend sein müssen. Es erübrigt sich daher, auf dieses Argument weiter einzutreten.

11. Alle diese Ausführungen führen zur Abweisung sowohl des Haupt- als auch des Eventualantrages der Rekurrenten, die infolgedessen auch sämtliche Kosten zu tragen haben. Diese sind ihnen je zu einem Viertel unter gegenseitiger Solidarhaft bis auf das Ganze aufzuerlegen. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuß von Fr. 100 ist zu verrechnen.

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 der Firma A. Benettis Erben, der Frau L. Lusuardi und der Firmen H. Kanz und Robert Müller & Co. betreffend Baubewilligung für fünf Häuserblocks auf Kat.-Nr. 3280 der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal in der Sackzelg, Zürich 3, wird abgewiesen. Damit werden der Beschluß Nr. 1208 vom 13. August 1942 der Bausektion II des Stadtrates Zürich, der Entscheid Nr. 1646 vom 18. September 1942 des Stadtrates Zürich und der Entscheid des Bezirksrates Zürich vom 16. Oktober 1942 bestätigt.

II. Die Staatsgebühr wird auf Fr. 160 festgesetzt und nebst den übrigen Kosten den Rekurrenten je zu einem Viertel unter gegenseitiger Solidarhaft bis auf das Ganze auferlegt. Der von den Rekurrenten geleistete Kostenvorschuß von Fr. 100 wird verrechnet.

III. Mitteilung an die Rechtsanwälte Dres. R. Blaß und H. Hürlimann, Bahnhofstraße 32, Leuenhof, Zürich 1, zu Händen der Rekurrenten, an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Fellenbergstraße 226, Zürich 9, den Stadtrat Zürich, den Bezirksrat Zürich, sowie an die Baudirektion.