

**232. Baute (Rekurs).** In Sachen Henri Gugolz, Zürich 7, Rekurrenten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E. Wolfer, in Zürich, gegen 1. Stadtrat Zürich, 2. Genossenschaft Turicum, in Zürich, Rekursgegner, betreffend Baubewilligung (Rekurs gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich),  
hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß Nr. 1788 vom 19. September 1935 bewilligte die Bausektion II des Stadtrates Zürich der Genossenschaft Turicum als Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 1150 und 1482, in Zürich, die Erweiterung des Warenhauses Jelmoli mit dem Bemerkten, die Baubewilligung sei erst rechtskräftig, nachdem der Regierungsrat die für die Überschreitungen der zulässigen Bauhöhe, Geschoßzahl und Bautiefe, sowie die Weglassung der Zwischenbrandmauern erforderlichen Ausnahmebewilligungen erteilt habe.

Am 9. Oktober 1935 erhob Henri Gugolz, Eigentümer einer dem Baugrundstück benachbarten Liegenschaft, Einsprache an den Stadtrat Zürich, der sich jedoch mit Entscheidung vom 8. November 1935 entschloß, auf die Einsprache nicht einzutreten. Ebenso erfolglos war der darauffolgende Rekurs an den Bezirksrat Zürich. Dessen den Rekurs von der Hand weisende Entscheidung datiert vom 13./16. Dezember 1935.

B. Mit Eingabe vom 27. Dezember 1935, also rechtzeitig, rekurrierte Gugolz nunmehr an den Regierungsrat mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß des Bezirksrates aufzuheben, auf die Einsprache des Rekurrenten an den Stadtrat Zürich einzutreten und diese gutzuheißen, alles unter Kosten-

und Entschädigungsfolge zu Lasten des Staates beziehungsweise der Bauherrschaft unter Rückvergütung der Kosten des stadträtlichen Entscheides vom 8. November 1935 in der Höhe von Fr. 34.80.

Zur Begründung wird folgendes geltend gemacht:

a) Wenn die Bausektion II bei einem Bauprojekt Verstöße gegen das Baugesetz feststelle und diese von einem Einspracheberechtigten geltend gemacht würden, sei die logische und gesetzliche Konsequenz hieraus die Abweisung des betreffenden Baugesuches. Eine abweichende Praxis der städtischen Baupolizeibehörde, die Behandlung der Verstöße dem regierungsrätlichen Ausnahmebewilligungsverfahren vorzubehalten und unter diesem Vorbehalt die Baubewilligung zu erteilen, sei ungesetzlich und dürfe zum mindesten dann nicht geübt werden, wenn verwaltungsrechtliche Einsprachen wegen dieser Verstöße vorlagen.

Nach zürcherischem Verwaltungsrecht bestehe keine gesetzliche Verpflichtung für den Regierungsrat, eine Ausnahmebewilligung gemäß § 149 des Baugesetzes auf Grund eines kontradiktorischen Verfahrens zu erteilen, mit andern Worten, nach Anhörung der interessierten, von der Ausnahme betroffenen Kreise. Die einzige gesetzliche Möglichkeit, gegen ein Bauprojekt sich zu wehren, sei die verwaltungsrechtliche Einsprache bei der Baupolizeibehörde und der Weiterzug des Beschlusses der Bausektion II auf dem Verwaltungsweg.

b) Liege deshalb in solchen Fällen eine Einsprache vor, so sei die Baute zu verweigern, widrigenfalls dem Einsprecher der gesetzliche Weg abgeschnitten werde, seine Einwendungen geltend zu machen. Die obere Verwaltungsbehörde hätte deshalb auf eine solche Einsprache und entsprechende Rekurse einzutreten. Täten sie es nicht, so liege eine Rechtsverweigerung vor.

Lediglich aus praktischen Erwägungen und wegen einer jahrelangen Praxis, die übrigens für den Fall des Vorliegens von Einsprachen bestritten werde, dürfe das gesetzliche Verfahren nicht aufgehoben werden. Abgesehen davon sei aber auch der gesetzliche Weg keinesfalls unzweckmäßig, denn im Verwaltungsstreitverfahren über die Baubewilligung gelange dann die streitige Frage automatisch vor die oberste und für die Erteilung einer allfälligen Ausnahme zuständige Verwaltungsbehörde.

C. Die Vorinstanz und der Stadtrat Zürich beantragen am 17. beziehungsweise 14. Januar 1936 übereinstimmend Abweisung des Rekurses.

Es kommt in Betracht:

1. Der Regierungsrat hat wiederholt entschieden, daß man es bei der in § 125 ff. des Baugesetzes vorgesehenen Baubewilligung nicht mit einer Konzession, sondern lediglich mit der Feststellung der zuständigen Behörde zu tun habe, daß gegen die Errichtung des Baues keine rechtlichen Hindernisse beständen (vergl. Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 2741/1929, 1741/1930 und 585/1931). Der angefochtene Beschluß der Bausektion II des Stadtrates Zürich ist also nichts anderes als die Feststellung, es dürfe dann gebaut werden, wenn für die beabsichtigten Gesetzesverletzungen eine Ausnahmebewilligung des Regierungsrates im Sinne von § 149 des Baugesetzes vorliege. Es ist nun nicht einzusehen, warum ein solcher Beschluß gesetzwidrig sein soll, wird doch mit keinem Wort behauptet, es hätte noch in andern Punkten eine Ausnahmebewilligung durch den Regierungsrat vorbehalten werden müssen.

Ebenso unerfindlich ist, wieso die Stellung des einsprechenden Nachbarn sich verbessert hätte, wenn die Bausektion II das Baugesuch einfach abgewiesen hätte. Der Rekurrent ist vermutlich der Auffassung, die Bauherrschaft wäre auf diese Art gezwungen worden, das Verwaltungsstreitverfahren einzuleiten. Allein das trifft nicht zu. Der gegebene Weg wäre ein direktes Gesuch an den Regierungsrat um eine Ausnahmebewilligung. Nach Erteilung derselben wäre dann bei der örtlichen Baupolizeibehörde erneut die Baubewilligung nachzusuchen und diese könnte nun die Baubewilligung angesichts der Ausnahmebewilligung nicht verweigern. Auch bei dieser Praxis käme der Nachbar nicht mehr oder weniger zum Wort, als in einem Ausnahmeverfahren, das gestützt auf eine unter Vorbehalt erteilte Baubewilligung eingeleitet wird.

Es ergibt sich ohne weiteres, daß der Beschluß der Bausektion II vom 19. September 1935 in keiner Weise gesetzwidrig ist. Man kann sich lediglich fragen, ob der Stadtrat

Zürich die Einsprache des Rekurrenten Gugolz hätte abweisen sollen, anstatt einen Nichteintretensbeschluß zu fassen. Allein es hat keinen Sinn, über diese rein formalrechtliche Frage zu streiten.

2. Aus all diesen Gründen ist der Rekurs abzuweisen. Die Kosten fallen zu Lasten des unterliegenden Rekurrenten.

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 des H. Gugolz, Zürich 7, betreffend Baubewilligung wird abgewiesen und damit werden die Beschlüsse des Bezirksrates Zürich und des Stadtrates Zürich vom 13. Dezember beziehungsweise 8. November 1935 bestätigt.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 80, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt und, soweit möglich, mit dem von diesem geleisteten Barvorschuß von Fr. 100 verrechnet.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. E. Wolfer, Sihlstraße 43, in Zürich, zu Handen des Rekurrenten, Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer, in Zürich, zu Handen der Genossenschaft Turicum, den Stadtrat Zürich, den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion.