

1117. Baute (Rekurs). In Sachen Gotthard Brühlmann, Mattackerstraße 9, Zürich 11, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. D. Farbstein, Löwenstraße 20, Zürich 1, Rekurrenten, gegen 1. den Stadtrat Zürich, 2. G. Hänsli, Seestraße 322, in Zürich 2, Rekursgegner, betreffend Baubewilligung (Rekurs gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich),
hat sich ergeben:

A. Der Rekurrent ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 2350 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Assek.-Nr. 869 an der Mattackerstraße, in Zürich-Seebach. Der Abstand des Gebäudes von der Grundstücks- und Straßengrenze beträgt 5 m. Auf der gegenüberliegenden (östlichen) Straßenseite liegt das Grundstück Kat.-Nr. 2549 des Rekursgegners Hänsli. Für das Gebiet, in dem die Mattackerstraße liegt, besteht weder ein Quartier-, noch ein Bebauungsplan. Trotzdem wurden vom Gemeinderat Seebach und in der Folge von der Bausektion II des Stadtrates Zürich Bauten auf den hier gelegenen Grundstücken bewilligt. Die längs der Straße gelegenen Parzellen sind heute mit wenigen Ausnahmen überbaut. Die bewilligten Häuser sind teils Ein-, teils kleine Zwei- und Dreifamilienhäuser.

Am 25. Mai 1934 verweigerte die Bausektion II des Stadtrates Zürich dem Rekursgegner Hänsli die Bewilligung zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Autoremisen unter anderem deshalb, weil Grenzbereinigungen, ohne deren Durchführung die projektierte Baute die erforderlichen Grenzabstände nicht erhalten hätte, noch nicht erfolgt waren. In der Folge kamen die erforderlichen Eigentumsübertragungen zustande. G. Hänsli stellte hierauf ein Wiedererwägungsgesuch, worauf die Bausektion II des Stadtrates Zürich am 14. September 1934 die Baubewilligung erteilte. Nach den Plänen soll das projektierte Gebäude von der Mattackerstraße einen Abstand von 5 m, vom Wohnhaus des Rekurrenten (über die Straße gemessen) einen solchen von 15,5 m erhalten.

Gegen den erwähnten Beschluß erhoben G. Brühlmann und drei weitere Anwohner der Mattackerstraße Einsprache beim Stadtrat Zürich, wurden jedoch mit Beschluß Nr. 2811 vom 22. Dezember 1934 abgewiesen.

B. Hierauf gelangte G. Brühlmann an den Bezirksrat Zürich. Dieser lehnte mit Beschluß vom 1. März 1935 Eintreten auf den Rekurs wegen mangelnder Legitimation des Rekurrenten ab.

C. G. Brühlmann reichte hierauf rechtzeitig den Rekurs an den Regierungsrat ein mit dem Antrag, die Beschlüsse des Bezirksrates und des Stadtrates Zürich aufzuheben und G. Hänsli die Baubewilligung zu verweigern.

D. Die Vernehmlassungen der Vorinstanz und des Stadtrates Zürich lauten übereinstimmend auf Abweisung des Rekurses. Die kantonale Baudirektion ersuchte in der Folge die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich um ein Gutachten über die Frage, ob die Erstellung der projektierten Baute sich vom ästhetischen Standpunkte aus befürworten lasse. Auf dieses Gutachten, sowie auf die Parteivorbringen und die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. Die Rekursgegner bestreiten die Legitimation des Rekurrenten zur Rekurerhebung mit der Begründung, Brühlmann sei nicht unmittelbarer Anstößer an das Baugrundstück, da zwischen diesem und der Liegenschaft des Genannten die Mattackerstraße liege. Die Berechtigung zur Einspracheerhebung ist jedoch keineswegs auf die direkten Anstößer beschränkt. Zur Begründung der Legitimation genügt der Nachweis, daß der Rekurrent durch die angefochtene Baubewilligung, falls diese wirklich eine Verletzung baugesetzlicher Vorschriften enthält, seinerseits in seinen berechtigten Interessen verletzt wird. Da es sich in casu um nach außen wirkende Eigenschaften der geplanten Baute, nämlich deren Standort, Umfang, ästhetische Wirkung und die Art der Bewerbung handelt, und da Liegenschaft und Wohnhaus des Rekurrenten nur einen verhältnismäßig geringen Abstand von derselben haben, erscheint das genannte Requisit als gegeben (vergleiche auch Regierungsratsbeschluß Nr. 1802/1929).

Der Bezirksrat ist auf den Rekurs nicht eingetreten, bringt aber in den Erwägungen doch zum Ausdruck, daß die Einsprache auch materiell abzuweisen wäre. Die Rückweisung des Falles an die Vorinstanz erscheint daher nicht als angebracht; materielle Behandlung durch den Regierungsrat ist am Platze.

2. In ästhetischer Hinsicht macht der Rekurrent zur Begründung seines Rekurses geltend, die projektierte Baute passe infolge ihrer Ausmaße nicht in die Umgebung hinein und störe die einheitliche Wirkung der bereits bestehenden Häuser. Aus § 182 des zürcherischen E.G. zum Z.G.B. und den §§ 6 ff. der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz ergibt sich, daß der Schutz des Ortsbildes staatliche Aufgabe ist. Auch gibt § 29 der Bauordnung der Gemeinde Seebach vom Jahre 1925, welche für das hier in Frage stehende Gebiet auch heute (nach erfolgter Eingemeindung) noch anzuwenden ist, den Baupolizeibehörden das Recht, Bauprojekten, welche das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten könnten, die Genehmigung zu verweigern. Außerdem untersagen die städtischen „Vorschriften zum Schutze des Stadt- und Landschaftsbildes“ vom 18. Februar 1925 „Hochbauten . . ., die eine Verunstaltung des Stadt- oder Landschaftsbildes zur Folge hätten“. Sollten sich die angeführten ästhetischen Einwände als begründet erweisen, dann wäre der Rekurs auf Grund dieser Bestimmungen gutzuheißen.

Das seitens der kantonalen Baudirektion von der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich eingeholte Gutachten bezeichnet den Gesamteindruck der Mattackerstraße „mit der einfachen, ruhigen Bebauung“ als gut. Die Kommission weist dabei vor allem darauf hin, daß die Mehrzahl der bestehenden Häuser mit „einfachen, ruhigen Dächern, meist Satteldächern, mit einem Minimum von Dachausbauten“ versehen sei. Dagegen, daß das projektierte Haus in seinen Grundriß-Abmessungen bedeutend größer sei als die umliegenden Gebäude, könne im Prinzip nichts eingewendet werden. Wohl aber sei „die Art des Daches, Mansardendach, mit maximalen, großen Dachausbauten in diesem Quartier ein Fremdkörper und daher störend“. Das projektierte Gebäude werde infolge der großen Dachaufbauten den Eindruck eines dreistöckigen Hauses machen, sich demzufolge in das Quartier schlecht einfügen und die Nachbarhäuser stark beeinträchtigen. Die Natur- und Heimatschutzkommission faßt ihre Ausführungen dahin zusammen, „daß ein Mansardendach an dieser Stelle ästhetisch unerwünscht sei, und daß im übrigen Dachausbauten im projektierten Umfange nicht im Charakter des Quartieres“ seien.

Der Regierungsrat sieht keine Veranlassung, einen andern als den von den Sachverständigen vertretenen Standpunkt einzunehmen, um so mehr, als derselbe auch von den antragstellenden Organen der Baudirektion, die sich durch Augenschein vom baulichen Charakter des fraglichen Quartiers überzeugten, geteilt wird. In Berücksichtigung der angeführten Bestimmungen ist der Rekurs daher gutzuheißen.

3. Unter diesen Umständen würde sich ein Eintreten auf die übrigen Einwände des Rekurrenten erübrigen. Um jedoch einem allfälligen Rekurs gegen ein abgeändertes Bauprojekt des Rekursgegners Hänsli vorzubeugen, sei im folgenden die Stellungnahme des Regierungsrates zum rechtlich heikelsten Einwand des Rekurrenten, die Baute sei mangels Bau- und Niveaulinien zu verweigern, wiedergegeben.

a) Es entspricht konstanter Praxis des Regierungsrates, daß die Gemeindebaubehörden Bauten mangels Baulinien zu

verweigern haben, wenn die Erstellung der Baute die künftige Baulinienziehung beeinträchtigen würde. Der Rekurrent behauptet das Vorliegen dieser Voraussetzung, während sich der Rekursgegner Hänslı auf das bei den städtischen Baubehörden liegende Baulinienprojekt beruft, wonach sein Haus auf die Baulinie zu stehen käme. Es mag dahingestellt bleiben, ob der Regierungsrat in einem solchen Falle den Rekurs nur im Sinne einer Kassationsbeschwerde behandeln oder die Materie in vollem Umfange überprüfen kann. Selbst wenn man nämlich mit dem Rekurrenten annimmt — die Annahme ist nicht ganz unberechtigt —, die über das Grundstück Hänslı führende Baulinie sollte von der heutigen Straßengrenze mehr als 5 m Abstand haben, was ein späteres Anschneiden des geplanten Baues durch die Baulinie zur Folge hätte, könnte die Baute doch nicht verweigert werden, weil der Rekursgegner Hänslı einer Bauverweigerung mangels Baulinien mit Recht den Vorwurf der Rechtsungleichheit entgegenhalten könnte. Es ergibt sich nämlich, daß auf der gleichen Straßenseite vor noch nicht allzu langer Zeit verschiedene Bauten bewilligt wurden, die auch nur 5 m von der Straßengrenze entfernt sind, zum Teil sogar noch einen geringeren Abstand aufweisen. Es handelt sich um die Gebäude auf den Kat.-Nrn. 2758 (alt 2337), bewilligt im Jahre 1933, 2759 (alt 2338), bewilligt im Jahre 1935 und 2760 (alt 2339), bewilligt im Jahre 1933. Am fraglichen Straßenstück dürften auf der gleichen Straßenseite nur noch 2 bis 3 Häuser erstellt werden. Unter diesen Umständen muß man heute die Konsequenzen aus dem bisherigen Verhalten der Gemeindebehörden ziehen, so unerfreulich dies erscheint. Wollte man Bauten auf dem Grundstück Hänslı heute unter Berufung auf den Mangel an Baulinien verweigern, so würde man eine Rechtsungleichheit begehen.

b) Gemäß § 9, Absatz 2, des Baugesetzes wird durch die Niveaulinien die Höhenlage der Bauten bestimmt. Nun ist aber die Mattackerstraße bereits erstellt und eine Änderung ihrer Höhenlage nicht zu erwarten. Praktisch stehen somit der Verlauf der kommenden Niveaulinie und damit die Grundlage für die Bestimmung der Höhenlage des projektierten Hauses fest. Infolge der Geländegestaltung käme das Haus auf alle Fälle auf das Niveau der Straßenfahrbahn zu stehen. Der zweckmäßige Anschluß an die Straße bezüglich der Höhenlage ist daher nicht gefährdet. Umgekehrt würde durch die Überbauung des Grundstückes die endgültige Festlegung der Straßennivelette nicht präjudiziert.

4. Die Gutheißung des Rekurses bringt Kostenfolge zu Lasten des Bauherrn Hänslı mit sich.

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 Gotthard Brühlmann, Mattackerstraße 9, in Zürich 11, betreffend Baubewilligung Hänslı, wird gutgeheißen; damit werden die Beschlüsse des Bezirksrates Zürich und des Stadtrates Zürich vom 1. März 1935 bzw. 22. Dezember 1934 aufgehoben.

II. Die Kosten des gegenwärtigen Verfahrens, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 50 und den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, sowie auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens im Betrage von Fr. 28.30 werden dem Rekursgegner Hänslı auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. D. Farbstein, Löwenstraße 20, Zürich 1, zu Handen des Rekurrenten, den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich, G. Hänslı, Seestraße 322, in Zürich 2, sowie an die Baudirektion.