|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.68 RRB 1944/1161 |
| Titel | Bauten (Rekurse). |
| Datum | 17.05.1944 |
| P. | 468–472 |

[*p. 468*] In Sachen

1. des W. Fischer, Architekt, Limmatquai 72, Zürich 1, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. O. Weinmann, Weinbergstraße 1, Zürich 1, und

2. des Stadtrates Zürich, Rekurrenten,

gegen // [*p. 469*] 1. Ernst Nötzli-Müller, Briefträger, Imbisbühlstraße 21a,

2. J. Meyer-Steiger, pens. Maschinentechniker, Imbisbühlstraße 21b,

3. Heinrich Wolfensberger-Kunz, Bahnbeamter, Imbisbühlstraße 19b,

4. H. Honegger, Primarlehrer, Imbisbühlstraße 19a,

5. A. Vonrufs, Primarlehrer, Imbisbühlstraße 17,

6. Albert Moll, Gärtnermeister, Limmattalstraße 178, alle in Zürich-Höngg,

Rekursgegner, betreffend Baute (Rekurs gegen einen Entscheid des Bezirksrates Zürich),

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß Nr. 851 vom 2. Juni 1943 erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich Architekt Fischer die Bewilligung zur Erstellung von zwei Doppelmehrfamilienhäusern mit insgesamt acht Wohnungen zu vier Zimmern und drei Wohnungen zu drei Zimmern auf der dem E. Bär gehörenden Liegenschaft Kat.-Nr. 3467 an der Limmattalstraße in Zürich-Höngg. Das Baugrundstück liegt im Gebiete der zweiten Bauzone der vom 6. Mai 1936 datierten Bauordnung für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Höngg. Es stößt auf einer Länge von 54 m an die Limmattalstraße und hat eine Tiefe von 56 bis 60 m. Auf seinem westlichen Teil stehen das vierstöckige Gebäude mit der Wirtschaft zur „Wartau“, der dazugehörige, zirka 34 m lange Saalanbau und weitere Anbauten, die mit Rücksicht auf die geplanten Neubauten teilweise beseitigt werden sollen. Ferner ist die Beseitigung der Kegelbahn und eines Gartenhauses im Ostteil der Liegenschaft vorgesehen.

Die beiden Neubauten sind im 56 bis 58 m tiefen Ostteil des Grundstückes projektiert. Sie sollen quer zur Limmattalstraße, also mit der Giebelfront gegen diese, gestellt und hintereinander, d. h. unter Inanspruchnahme von zwei Bautiefen, angeordnet werden. Im vorderen Wohnhaus A sind drei Vollgeschosse mit insgesamt sechs Vierzimmerwohnungen geplant. Das Dachgesims dieser Baute liegt 9 m über dem gewachsenen Boden, die Firsthöhe beträgt 11,5 m. Das rückwärtige, am ansteigenden Hang gelegene Wohnhaus B soll eine Zufahrt von der Limmattalstraße her erhalten. Es weist ein teilweise ausgebautes Untergeschoß und zwei Vollgeschosse mit zusammen zwei Vierzimmerwohnungen und drei Dreizimmerwohnungen auf. Im unteren (südlichen) Gebäudeteil beträgt die Dachgesimshöhe 8,8 m, die Firsthöhe 11,3 m, im oberen (nördlichen) Gebäudeteil 6,5 m und 8,8 m. Das Wohnhaus A soll einen Abstand von 11,2 m vom bestehenden Hause Limmattalstraße 184 mit der Wirtschaft zur Wartau (ebenfalls auf Kat.-Nr. 3467), das Wohnhaus B einen solchen von 14,2 m von den seitlichen Anbauten des Saalgebäudes erhalten, soweit deren Fortbestand vorgesehen ist. Von einem auf dem östlichen Nachbargrundstück (Kat.-Nr. 3468 des Albert Moll) auf der Grenze stehenden, als Provisorium bewilligten Schopf weist das projektierte Wohnhaus B einen Abstand von 8 m auf.

Der nördlich des Baugrundstückes Kat.-Nr. 3467 und des Nachbargrundstückes Kat.-Nr. 3468 des A. Moll, zwischen diesen und der Imbisbühlstraße gelegene Landstreifen von zirka 25 bis 30 m Tiefe ist parzelliert und mit sieben Einfamilienhäusern überbaut. Eines derselben steht allein, von den übrigen sind je zwei auf den gemeinsamen Grenzen der betreffenden Grundstücke zusammengebaut. Alle diese Häuser sind nach der Imbisbühlstraße orientiert.

In Anwendung des Artikels 37 der erwähnten Bauordnung erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich in Dispositiv II des Baubewilligungsbeschlusses Nr. 851 vom 2. Juni 1943 „für die Anlage eines 3. Hauptgebäudes zwischen zwei Straßen, die Querstellung der Bauten zur Straße bzw. zum Hang, die Erstellung eines 3. Vollgeschosses beim Hause Pol.-Nr. 180 und die ungenügenden Gebäudeabstände eine Ausnahmebewilligung von den Bauordnungs-Artikeln 10, 15 und 23“. Wegen des Schuppens auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 3468 des A. Moll wird unter lit. A, i der Erwägungen des genannten Beschlusses bemerkt, es handle sich um ein Provisorium, wofür die Bausektion II Ausnahmen von § 78 des Baugesetzes zulassen könne (§ 98 des Baugesetzes).

Die Rekursgegner Meyer, Nötzli, Wolfensberger, Honegger und Vonrufs sind Eigentümer je einer der nördlich des Baugrundstückes Kat.-Nr. 3467 und der Liegenschaft Kat.-Nr. 3468 des A. Moll gelegenen, an die Imbisbühlstraße grenzenden Parzellen mit den darauf erstellten Einfamilienhäusern. Auf der östlich an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft des Rekursgegners Moll stellt neben dessen Einfamilienhaus und dem erwähnten Holzschuppen ein 42 m langes Treibhaus.

B. Gegen den Beschluß Nr. 851 der Bausektion II des Stadtrates Zürich vom 2./19. Juni 1943 erhoben E. Nötzli-Müller, J. Meyer-Steiger, H. Wolfensberger-Kunz, H. Honegger, A. Vonrufs und A. Moll mit Eingabe vom 26. Juni 1943 Einsprache beim Stadtrat Zürich mit dem Begehren, es sei die Baubewilligung für das Projekt zu verweigern. Mit Beschluß Nr. 1682 vom 24. September 1943 wies der Stadtrat Zürich die Einsprache ab.

C. Am 5. Oktober 1943 reichten die Genannten Rekurs beim Bezirksrat Zürich ein. Mit Beschluß vom 24. Dezember 1943 lehnte es dieser „mangels hinreichender Begründung“ ab, auf den Rekurs einzutreten, wies jedoch als Aufsichtsbehörde den Stadtrat Zürich in Ziffer 2 des Dispositives seines Beschlusses an, „dafür besorgt zu sein, daß die baupolizeiliche Bewilligung für die projektierten Mehrfamilienhäuser Limmattalstraße 180 und 182 verweigert“ werde.

D. Gegen diesen am 8. bzw. 10. Januar 1944 zugestellten Beschluß rekurrierten Architekt Fischer mit Eingabe vom 17. Januar 1944 und der Stadtrat Zürich mit Eingabe vom 20. Januar 1944 - somit beide rechtzeitig - an den Regierungsrat.

Architekt Fischer beantragt in seiner Rekurseingabe, „es sei der Beschluß der Bausektion II der Stadt Zürich vom 2. Juni 1943 zu bestätigen, die in diesem Beschluß vorgesehene Ausnahmebewilligung gutzuheißen und demgemäß der ablehnende Bescheid des Bezirksrates aufzuheben“. Seitens des Stadtrates Zürich wird Aufhebung von Ziffer 2 des bezirksrätlichen Beschlusses beantragt.

E. Der Bezirksrat Zürich beantragt in seiner Vernehmlassung Abweisung der Rekurse. Auf die Parteivorbringen sowie auf die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in\* den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. Die von Architekt Fischer und vom Stadtrat Zürich eingereichten Rekurse bezwecken beide die Bestätigung der von der Bausektion II des Stadtrates Zürich für die in Frage stehenden Doppelmehrfamilienhäuser erteilten Baubewilligung. Für den Entscheid beider Rekurse sind die gleichen sachlichen und rechtlichen Momente ausschlaggebend. Daher rechtfertigt sich gemeinsame Erledigung der zwei Fälle in einem Verfahren (vgl. Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 2107/1939 und 3270/1943).

2. Der Bezirksrat Zürich stellte sich im angefochtenen Beschluß auf den Standpunkt, er könne als Rekursinstanz auf die Anträge der heutigen Rekursgegner „mangels hinreichender Begründung“ nicht eintreten, verfügte jedoch die Aufhebung der streitigen Baubewilligung als Aufsichtsbehörde. Das Ungenügen der Begründung erblickte er darin, daß die Rekurrenten nicht dargetan hätten, warum ihre berechtigten Interessen durch die Erstellung der streitigen Bauten verletzt würden.

Diese Schlußfolgerung ist - wie der Bezirksrat in seiner Vernehmlassung nachträglich selbst zugibt - unrichtig. Nach ständiger Praxis im zürcherischen Verwaltungsstreitverfahren wird vom Rekurrenten innerhalb der gesetzlichen Rekursfrist die Einreichung eines Rekursantrages mit einer Begründung verlangt, wenn auf den Rekurs eingetreten werden soll. Doch werden schon in dieser Hinsicht keine strengen Anforderungen gestellt (vgl. Fehr, Die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Zürich, S. 299 ff.). Die im vorliegenden Falle dem Bezirksrat von den heutigen Rekursgegnern eingereichte Rekursschrift hat in dieser Hinsicht genügt. Es ergibt sich aus ihr wenigstens indirekt die Auffassung der damaligen Rekurrenten, daß die angefochtene Baubewilligung sie in ihren berechtigten Interessen verletze. Nicht einmal das von der Verhandlungsmaxime beherrschte, formstrenge Zivilprozeßverfahren sieht in einer solchen indirekten Stellungnahme der klägerischen Partei zur Frage ihrer Aktivlegitimation einen Formmangel, der Nichteintreten der angerufenen Instanz auf die Klage rechtfertigte (vgl. Komm. Sträub und Hauser zur zürch. Z. P. 0., 2. Auflage, § 134, Anm. 1 lit. a). Es besteht kein Anlaß, in dem unter der Offizialmaxime stehenden, wesentlich freieren Verwaltungsstreitverfahren, in welchem der dominierende Einfluß auf die Prozeßführung beim zuständigen Verwaltungsrechtspflegeorgan liegt (vgl. Fehr, a. a. O. S. 324 f.), einen formelleren Standpunkt einzunehmen. Tatsächlich war auf jeden Fall im vorinstanzlichen Verfahren die Aktivlegitimation derjenigen Rekurrenten gegeben, deren Liegenschaften an das Baugrundstück anstoßen. Der Bezirksrat hätte daher als Rekursinstanz // [*p. 470*] materiell auf den Fall eintreten sollen. Statt dessen ist er auf die Rekurse nicht eingetreten, hat dafür aber in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde den Stadtrat Zürich eingeladen, für die Verweigerung der Baubewilligung besorgt zu sein.

Diesen Entscheid haben zwar der Bauherr und der Stadtrat Zürich, nicht aber die früheren Rekurrenten angefochten. Es erhebt sich daher die Frage, was zu geschehen hat, wenn der Regierungsrat zum Schlusse kommen sollte, die Vorinstanz sei zu einem Eingreifen in ihrer Eigenschaft als Aufsichtsbehörde nicht berechtigt gewesen. Man könnte den Standpunkt vertreten, es müsse in diesem Falle beim Nichteintretensbeschluß der Vorinstanz sein Bewenden haben. Die streitigen Bauten könnten dann also erstellt werden. Dieses Resultat wäre jedoch äußerst unbefriedigend. Der angefochtene Entscheid hat den früheren Rekurrenten und heutigen Rekursgegnern gebracht, was sie mit ihren Rekursen bezweckten. Sie hatten daher keine Veranlassung, diesen Entscheid durch Rekurs an den Regierungsrat anzufechten. Würde heute nur die Frage, inwieweit eine Aufsichtsbehörde in das baupolizeiliche Bewilligungsverfahren eingreifen darf, behandelt und die weitere Frage, ob die Vorinstanz die Behandlung des Falles als Rekursinstanz mit Recht abgelehnt habe, außer Betracht gelassen, so würden die seinerzeitigen Rekurrenten um ihr Rekursrecht an den Regierungsrat gebracht. Diese Überlegungen zeigen, daß der Entscheid der Vorinstanz als Ganzes betrachtet und daher, falls er auch nur in einer seiner Bestimmungen unhaltbar ist, als Ganzes aufgehoben werden muß. Ergibt die Überprüfung der Kompetenzen der Aufsichtsbehörden, daß die Vorinstanz zu weit gegangen ist, dann ist auch deren unrichtige Feststellung, auf die Rekurse der heutigen Rekursgegner sei nicht einzutreten, aufzuheben.

Nun braucht aber die Frage nach der Kompetenz der Aufsichtsbehörde nicht näher geprüft zu werden, weil ohne Zweifel die Gründe, die für einen Eingriff der Vorinstanz als Aufsichtsbehörde verlangt werden müßten, für eine Gutheißung des Rekurses der früheren Rekurrenten und heutigen Rekursgegner genügen. Infolgedessen kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, der Entscheid der Vorinstanz charakterisiere sich, als Ganzes betrachtet, als ein die damaligen Rekurse gutheißender Entscheid. Und da die Vorinstanz die streitigen Fragen materiell behandelt hat, erübrigt sich auch eine Rückweisung an sie zur materiellen Prüfung.

3. Es ist unbestritten, daß die beiden projektierten Bauten den Vorschriften der „Bauordnung für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Höngg“ vom 6. Mai 1936 (Bauordnung Höngg) in verschiedener Hinsicht nicht entsprechen. Streitig ist nur die Frage, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Sinne des Artikels 37 der Bauordnung Höngg gegeben seien. Die genannte Vorschrift lautet:

„Die Bausektion II ist berechtigt, durch besonderen Beschluß Ausnahmen von dieser Bauordnung zu bewilligen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen und soweit sie dem Zwecke dieser Bauordnung nicht widersprechen.“

Nach ständiger Praxis des Regierungsrates können und sollen die Rekursinstanzen einen Entscheid einer unteren Behörde nur kassatorisch, d. h. auf das Vorliegen von Willkür oder Verletzung klaren Rechtes überprüfen, wenn die zur Anwendung gelangte Gesetzes- oder Verordnungsvorschrift den Entscheid ausdrücklich in das freie Ermessen der betreffenden Behörde legt, es dieser somit völlig freistellt, ob und in welchem Ausmaß sie von einer ihr zustehenden Kompetenz Gebrauch machen will (Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 534/1933, 60/1943). Wenn § 37 der Bauordnung Höngg die Bausektion II zunächst für „berechtigt“ erklärt, Ausnahmen von den Vorschriften der Bauordnung zu bewilligen, so wollte der Gemeindegesetzgeber damit offensichtlich die Anwendung dieser Bestimmung, d. h. den Entscheid darüber, ob eine Ausnahmebewilligung überhaupt erteilt werden solle, grundsätzlich dem freien Ermessen der genannten Behörde überlassen. Diese Freiheit der Entscheidung gibt die Bauordnung aber nur dann, wenn die im Nachsatz des Artikels 37 aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind, wonach „besondere Verhältnisse“ die Ausnahme rechtfertigen müssen und diese „dem Zwecke dieser Bauordnung nicht widersprechen“ darf. Beim Entscheid über diese Frage hat die baupolizeiliche Behörde keine freie Wahl zwischen verschiedenen Möglichkeiten zu treffen. Die Ermessensbestätigung besteht hier in der Abwägung aller für ein konkretes Bauprojekt in Betracht fallender Umstände im Sinne der erwähnten, allgemein formulierten Voraussetzungen.

Widerspricht ein Projekt den durch diese gegebenen Richtlinien, dann muß die Baubewilligung verweigert werden. Aus dem Zwecke des Nachsatzes des Artikels 37 ergibt sich ohne weiteres, daß die Oberbehörde zur freien Überprüfung seiner Anwendung befugt sein muß. Es handelt sich dabei um die Feststellung der Grenzen des freien Ermessens der Baupolizeibehörde (vgl. Regierungsratsbeschluß Nr. 1383/1941, Erw. 4).

4. Die Bauordnung Höngg teilt ihren Geltungsbereich in fünf Bauzonen ein. In der Dorfkernzone gestattet sie geschlossene Bebauung, drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachstock und schreibt als minimale Grenz- und Gebäudeabstände diejenigen des kantonalen Baugesetzes vor. In der ersten Bauzone, die das Ufergebiet nördlich der Limmat umfaßt, sind Gebäudelängen bis zu 60 m und drei Vollgeschosse zulässig; die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände betragen hier 5 bzw. 10 m, vergrößern sich jedoch bei Gebäudelängen von mehr als 45 m. Die zweite Bauzone, in welcher das in Frage stehende Baugrundstück liegt, erstreckt sich über die untere Hälfte des nördlichen Limmattalhanges, während die dritte und vierte Zone dessen obere Hälfte umfassen. In diesen drei Bauzonen sind, mit Einschluß des Erdgeschosses, höchstens zwei Stockwerke und ein ausgebauter Dachstock zulässig. Die Grenzabstände der Gebäude betragen in der zweiten Zone 5 m; der Abstand zwischen Gebäuden muß mindestens so groß sein wie die Summe der Grenzabstände. In der dritten und vierten Zone sind die Anforderungen bezüglich der Grenzabstände noch etwas erhöht. In allen drei Zonen vergrößern sich die Abstände zudem bei Gebäudelängen von mehr als 20 m. Die Vorschriften der Bauordnung zeigen somit eindeutig den Willen des Gemeindegesetzgebers, die Bebauung in diesen drei Zonen weitgehend aufzulockern und die Gebäudemassen sowie die Wohndichte herabzusetzen. Die zweite bis vierte Zone sind die in erster Linie für die offene, lockere Wohnbebauung reservierten Gemeindeteile, wofür sie sich auch auf Grund ihrer Lage und der bisherigen Bebauung ganz besonders eignen. Den Zweck einer gewissen Auflockerung der Bebauung verfolgt aber auch ganz allgemein die im VI. Abschnitt der Bauordnung („Gemeinsame Bestimmungen“) enthaltene Vorschrift, daß an den Straßen in der Tiefe nur je ein Hauptgebäude erstellt werden dürfe, „so daß zwischen zwei Straßen nur zwei Reihen Häuser vorhanden sind“. Vorwiegend ästhetischer und wohnhygienischer Natur ist der 2. Satz dieses Artikels: „In der Dorfkernzone müssen zusammengebaute Häuser und in der ersten bis vierten Bauzone zusammengebaute Häuser und Doppelwohnhäuser die Längsseite der Straße oder dem Tale zukehren“. Der zu dieser Vorschrift gehörende Absatz 2 des Artikels 23 lautet: „In den Fällen, in denen durch Querstellung der Häuser bessere Verhältnisse geschaffen werden können, wird die Bausektion II eine Ausnahmebewilligung erteilen.“ Erwähnt sei noch, daß in den „Gemeinsamen Bestimmungen“ u. a. vorgeschrieben wird, an Abhängen seien die Geschosse an der höherstehenden Seite zu zählen (Artikel 24, Absatz 1). Jedoch werden Untergeschosse, bei denen mehr als die Hälfte der Grundfläche auf Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume entfällt, bei der Zählung der erlaubten Geschosse mitgerechnet (Art. 25).

5. Das streitige Bauprojekt widerspricht der Bauordnung Höngg in vier Punkten: Es sieht die Überbauung des Areals zwischen der Limmattal- und der Imbisbühlstraße in zusammen drei statt nur zwei Bautiefen vor, die Neubauten sollen quer zur Straße bzw. zum Hang gestellt werden, im vorderen Gebäude (A) ist ein drittes Vollgeschoß geplant und endlich sind die Gebäudeabstandsvorschriften nicht eingehalten. Die städtischen Behörden und der Bauherr sind der Auffassung, daß die Voraussetzungen für die Erteilung der entsprechenden Ausnahmebewilligungen auf Grund des oben unter Ziffer 3 erwähnten Artikels 37 der Bauordnung gegeben seien, während die Rekursgegner und die Vorinstanz dies bestreiten.

Die erste der in Frage stehenden Bestimmungen, wonach an den Straßen in der Tiefe nur je ein Hauptgebäude erstellt werden darf, „so daß zwischen zwei Straßen nur zwei Reihen von Häusern vorhanden sind“ (Artikel 23, Absatz 1, I. Satz), ist von der „Bauordnung der Gemeinde Höngg“ vom Jahre 1929 (alte Bauordnung) übernommen worden und hatte auch für das Gebiet der heutigen zweiten Bauzone Geltung (Artikel 16 der alten Bauordnung). Unter den gleichen Voraussetzungen, welche die heute geltende Bauordnung aufstellt, war der Gemeinderat berechtigt (Art. 39 der alten Bauordnung), Ausnahmebewilligungen zu erteilen, nämlich dann, wenn „besondere Verhältnisse“ dies rechtfertigten und „soweit sie nicht dem // [*p. 471*] Zwecke dieser Bauordnung“ widersprachen. Kurz vor dem Inkrafttreten der neuen Bauordnung befaßte sich der Regierungsrat in einem Rekursfalle mit der Frage, wann die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung vom erwähnten Artikel 16 (der alten Bauordnung) gegeben seien (Regierungsratsbeschluß Nr. 1 129/1936). Dabei führte er aus, die fragliche Bestimmung wolle offensichtlich gerade dort eingreifen, wo die vorhandene Tiefe weitere Gebäulichkeiten zuließe. Dies bedeute keineswegs, daß Ausnahmebewilligungen überhaupt nicht zulässig seien. Eine solche Auffassung stünde im Widerspruch mit Artikel 39 (der alten Bauordnung). Es liege kein Grund vor, einen unverhältnismäßig großen Abstand zwischen zwei Straßen nicht als „besondere Verhältnisse“ im Sinne dieser Vorschrift zu betrachten. Mache die Baupolizeibehörde unter solchen Voraussetzungen von ihrem Ausnahmerecht Gebrauch, dann dürfe sie aber offensichtlich nicht so weit gehen, auf dem Gebiet, das unüberbaut bleiben sollte, Bauten zuzulassen, die lediglich minimale Grenz- und Gebäudeabstände aufwiesen. Sie habe vielmehr dafür zu sorgen, daß die bauliche Ausnützung eines derartigen Grundstückes oder Grundstückteiles wesentlich hinter der Ausnützung zurückbleibe, die möglich wäre, wenn die Bauordnung die die Ausnützung des Zwischengeländes beschränkende Bestimmung nicht enthielte. Komme die Behörde dieser sich klar aus der Bauordnung ergebenden Pflicht nicht nach, dann liege ein Ermessensmißbrauch vor, gegen den von der Oberbehörde eingeschritten werden müsse.

In Anbetracht der weitgehenden Übereinstimmung der Vorschriften für die zweite Bauzone nach der alten und der neuen Bauordnung im allgemeinen und der vollständigen Übereinstimmung der Bestimmung über die bauliche Ausnützung des Gebietes zwischen zwei Straßen im besonderen besteht kein Grund, von dieser Auslegung abzugehen. Die im fraglichen Teilstück 84 bis 86 m betragende Distanz zwischen Imbisbühl- und Limmattalstraße läßt ohne weiteres die Überbauung des Zwischengeländes in drei Bautiefen zu. Auch auf dem nur zirka 57 m tiefen Baugrundstück könnten bei Berücksichtigung der oben dargelegten Auslegungsgrundsätze ohne Schwierigkeiten zwei Ein- oder Zweifamilienhäuser, ja selbst zwei Doppelwohnhäuser von der Größe derjenigen an der Imbisbühlstraße hintereinander erstellt werden. Bei einer Überbauung mit Gebäuden vom letztgenannten Charakter bliebe die bauliche Ausnützung des Grundstückes nach der Tiefe immer noch erheblich hinter der größtmöglichen zurück. Durch die beiden projektierten Bauten dagegen wird die Liegenschaft in dieser Richtung nahezu maximal ausgenützt. Zwischen den Gebäuden A und B und von letzterem zur rückwärtigen Grenze der Liegenschaft des Rekursgegners Wolfensberger sind nur die minimalen Abstände der Bauordnung vorgesehen. Einzig gegen die Limmattalstraße bleibt die Ausnützung etwas hinter der rechtlich zulässigen zurück, indem die Baute A 2m hinter der dort bestehenden, bergseitigen Baulinie projektiert ist. Tatsächlich ist aber auch hier der Abstand vom Straßengebiet äußerst knapp bemessen, da die im Jahre 1902 festgesetzte Baulinie nur 2 m hinter der Straßengrenze verläuft, was den heutigen Anforderungen für Gebiete mit offener Bebauung nicht mehr entspricht. Die Erteilung der Ausnahmebewilligung geht im Hinblick auf die beabsichtigte, nahezu maximale Ausnützung des Baugrundes nach der Tiefe offensichtlich über den Rahmen der der Bausektion II im Artikel 37 der Bauordnung Höngg erteilten Kompetenz hinaus. Sie steht im Widerspruch mit dem Zweck des 1. Satzes des Artikels 23, welcher der Auflockerung der Bebauung und der Herabsetzung der Wohndichte dient.

Nun ist aber bei der Beurteilung einer Abweichung von der die Zahl der Bauten zwischen zwei Straßenzügen beschränkenden Vorschrift des Artikels 23, Absatz 1, nicht nur die Ausdehnung der Bauten nach der Tiefe, sondern auch nach der Breite und in der Höhe zu berücksichtigen. In beiden Richtungen macht das streitige Projekt ebenfalls Ausnahmebewilligungen von Vorschriften der Bauordnung, nämlich denjenigen über die Gebäudeabstände und die Stockwerkzahl notwendig. Diese Tatsache zeigt noch in vermehrtem Maße, daß die projektierten Bauten ganz erheblich über den Rahmen dessen hinausgehen, was die Bauordnung hinsichtlich der Ausnützung des Baugrundes zulassen will, wenn das Bauen in drei Bautiefen zwischen zwei Straßen gestattet wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Bausektion II die Ausnahmebewilligung von der Vorschrift des 1. Satzes des Artikels 23 der Bauordnung Höngg zu Unrecht erteilte. Die

Baubewilligung ist daher aufzuheben, wobei die Kosten den Rekurrenten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind. Dies gilt auch für die Kosten des Verfahrens vor der Vorinstanz, welche diese den heutigen Rekursgegnern auferlegte. Der auf die Stadt Zürich entfallende Kostenanteil ist auf die Staatskasse zu nehmen.

6. Da mit der Einreichung eines abgeänderten Projektes durch den Bauherrn zu rechnen ist, rechtfertigt es sich, auf die übrigen, von der Baupolizeibehörde der Stadt Zürich zugelassenen Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung Höngg kurz einzutreten.

a. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Erstellung eines dritten Vollgeschosses bei der Baute A an Stelle des ausgebauten Dachstockes, den Artikel 17 der Bauordnung Höngg hier als Maximum zuläßt, geht ohne Zweifel zu weit. Der Bauherr strebt auch mit dieser Überschreitung der Verordnung ganz offensichtlich vermehrte Ausnützung des Baugrundes und damit Verbesserung der Rendite des Hauses an. Darin liegt ebenfalls ein Verstoß gegen den Zweck der Bauordnung, die für die zweite Zone Beschränkung der Baumassen, der Bau- und der Wohndichte anstrebt. Auch im Hinblick auf Artikel 17 erfüllt die Möglichkeit der Verbesserung der Mietzinseinnahmen die Voraussetzung „besonderer Verhältnisse“ nicht, die Artikel 37 aufstellt.

Für die städtischen Behörden waren vermutlich ästhetische Überlegungen maßgebend, als sie dem dritten Vollgeschoß gegenüber dem städtebaulich wenig erfreulichen ausgebauten Dachstock den Vorzug gaben. Solche Überlegungen können jedoch gerade im vorliegenden Falle nicht ausschlaggebend sein. Den Ausführungen unter Ziffer 5 ist zu entnehmen, daß sich der Bauherr bei Zulassung einer dritten Bautiefe zwischen zwei Straßenzügen Baubeschränkungen gefallen lassen muß, die über diejenigen der Bauordnung hinausgehen, sofern sie der Wahrung des Zweckes derselben dienen. Im vorliegenden Falle ließe sich die Beschränkung der Geschoßzahl für die Baute A auf zwei Vollgeschosse ohne weiteres rechtfertigen.

b. Bezüglich der Gebäudeabstände gestattete die Bausektion II zunächst für beide projektierten Neubauten die Nichteinhaltung der in Betracht fallenden Vorschriften der Bauordnung Höngg gegenüber dem westlichen Nachbargebäude, dem Restaurant „Wartau“ (mit dem rückwärtigen Saalanbau).

Grundsätzlich muß nach Artikel 26 der Bauordnung der Abstand von Gebäuden auf dem gleichen Grundstück - um solche handelt es sich hier - mindestens so groß sein, wie die Summe der Grenzabstände wäre, wenn eine Grenze dazwischen läge, in der zweiten Bauzone also im Minimum 10 m (Grenzabstand gemäß Artikel 11 5 m). Da der Gebäudekomplex zur „Wartau“ insgesamt 44 m tief ist, vergrößert sich der gegenüber diesen Bauten einzuhaltende Gebäudeabstand auf Grund des Artikels 15, lit. c (in Verbindung mit Artikel 26) um mindestens einen Fünftel der Mehrlänge der größeren Baufront über 20 m. Der Abstand zwischen den Neubauten A und B und dem genannten Gebäudekomplex sollte also wenigstens je 14,8 m betragen. Nach Projekt beläuft er sich aber nur auf 11,2 bzw. 14,2 m. Bei der Beurteilung der Frage, ob sich diese Abweichungen von den erwähnten Vorschriften rechtfertigen lassen, ist zu berücksichtigen, daß der Abstand der Baute A nur gegenüber der östlichen Schmalseite des Vordergebäudes der „Wartau“, derjenige der Baute B nur gegenüber dem 5,5 m breiten, nach Osten vorspringenden Toilettenanbau des Saalgebäudes ungenügend ist. Da der Saalanbau selbst schmäler als das Vordergebäude und zudem gegen Westen verschoben ist, sind die beiden Neubauten auch in der heute projektierten Form von jenem im Minimum 20 m entfernt. Ferner ist zu beachten, daß dieser zirka 34 m lange Gebäudeteil nur einstöckig und naturgemäß unbewohnt ist. Die Annahme, daß hier „besondere Verhältnisse“ vorliegen, erscheint daher nicht als ungerechtfertigt. In Anbetracht der geringen Höhe des Anbaues und der besonderen Bewerbung desselben widerspricht eine Ausnahmebewilligung in beschränktem Ausmaße der von der Bauordnung für die zweite Zone angestrebten Herabsetzung der Baudichte, der Gebäudemassen und der Wohndichte nicht. Bedenken in dieser Hinsicht bestünden bei einem im Sinne der früheren Ausführungen reduzierten Bauprojekt nicht.

Das Gebäude B weist von einem auf dem östlichen Nachbargrundstück des Rekursgegners Moll auf der gemeinsamen Grenze stehenden, als Provisorium bewilligten Holzschuppen nur 8 m Abstand auf. Gemäß § 78, Absatz 2, des kantonalen Baugesetzes beträgt der Grenzabstand für Gebäude in reiner // [*p. 472*] Holzkonstruktion 8 m. § 98 ermächtigt die Gemeindebaupolizeibehörden u. a., beim Vorliegen gewisser Voraussetzungen für Provisorien eine Ausnahmebewilligung von der obgenannten Abstandsvorschrift zu erteilen. Der fragliche Schuppen wurde offenbar auf diesem Wege bewilligt. Über Gebäudeabstände bei Holzbauten enthält das kantonale Baugesetz keine Vorschrift. Nach der geltenden Praxis ist die Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände maßgebend. Im vorliegenden Falle setzt sich der erforderliche Gebäudeabstand somit aus dem gemäß § 78 des Baugesetzes 8 m betragenden Grenzabstand für den Schuppen und aus dem nach § 55 des Baugesetzes 3.5 m betragenden Grenzabstand für die Massivbaute B zusammen. Er beläuft sich also auf 11,5 m. Angesichts der kleinen Ausmaße des Schuppens (Grundfläche 7 x 4 m; Höhe 4.5 m) und seines provisorischen Charakters erscheinen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung als gegeben. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß hiefür nicht die städtische Behörde, sondern entsprechend dem revidierten § 149 des kantonalen Baugesetzes die kantonale Baudirektion zuständig ist, da es sich um eine Ausnahme von einer im kantonalen Gesetz verankerten Regel handelt.

c. Die Bausektion II gestattete endlich die Außerachtlassung der Vorschrift des Artikels 23 der Bauordnung Höngg, wonach zusammengebaute Häuser und Doppelwohnhäuser die Längsseite der Straße oder dem Tale zukehren müssen.

Wie bereits erwähnt, dient diese Vorschrift in erster Linie ästhetischen, daneben aber auch wohnhygienischen Zwecken. Da beidseitig der projektierten Neubauten keine Gebäude mit ausgesprochenen Längsfronten gegen die Limmattalstraße bestehen und die Bebauung hier überdies ziemlich uneinheitlich ist, würde die Querstellung der beiden Häuser das Straßenbild an sich nicht beeinträchtigen. Lediglich bezüglich der Dachgestaltung rechtfertigte sich beim Gebäude A eine Anpassung an die Nachbarbauten durch Abwalmung auf der Schmalseite. Die Querstellung rechtfertigt sich im übrigen tatsächlich im Hinblick auf die geringe Breitenausdehnung des Bauareals, zumal die rückwärtige Baute B bei Parallelstellung den Ausblick von den an der Imbisbühlstraße gelegenen Wohnbauten talwärts erheblich schmälern würde. Wohnhygienische Bedenken gegen die Querstellung bestehen nicht, da die Hauptfronten der beiden Gebäude in ostsüdöstlicher Richtung orientiert sind.

d. Zusammenfassend ergibt sich somit, daß für ein im Sinne der Erwägungen hinsichtlich der Grundflächen beider Bauten und Stockwerkzahl des Gebäudes A ganz erheblich reduziertes Projekt sich nach der Auffassung des Regierungsrates die Erteilung von Ausnahmebewilligungen für die Überbauung der Liegenschaft in zwei Bautiefen, für allfällig noch erforderliche Unterschreitungen der Gebäudeabstandsvorschriften und bei Abwalmung des Daches der Baute A für die Stellung der Gebäude quer zur Straße rechtfertigen läßt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Die von Architekt W. Fischer, Limmatquai 72, Zürich 1, und vom Stadtrat Zürich eingereichten Rekurse betreffend Mehrfamilienhäuser an der Limmattalstraße in Zürich-Höngg werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Unter Aufhebung der Beschlüsse des Bezirksrates Zürich vom 24. Dezember 1943, des Stadtrates Zürich vom 24. September 1943 (Nr. 1682) und der Bausektion II des Stadtrates Zürich vom 2. Juni 1943 (Nr. 851) wird die vom Rekurrenten Fischer nachgesuchte Baubewilligung verweigert.

II. Die Kosten des gegenwärtigen Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 120 und den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, sowie die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens im Betrage von Fr. 14.50 werden zur Hälfte dem Rekurrenten Architekt Fischer überbunden, zur Hälfte auf die Staatskasse genommen; der von Architekt Fischer geleistete Kostenvorschuß von Fr. 100 wird verrechnet.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. 0. Weinmann, Weinbergstraße 1, Zürich 1, zu Handen des Rekurrenten Fischer, an den Stadtrat Zürich, die Rekursgegner E. Nötzli-Müller, J. Meyer-Steiger, H. Wolfensberger-Kunz, H. Honegger, A. Vonrufs und A. Moll, alle in Zürich-Höngg, den Bezirksrat Zürich, sowie an die Baudirektion.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/11.08.2017*]