



## Regierungsratsbeschlüsse seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur           **StAZH MM 3.27 RRB 1913/1147**  
Titel               **Baute.**  
Datum             29.05.1913  
P.                 426–427

[p. 426] In Sachen des Dr. Albert Sieber, Hochstraße 63, in Zürich 7, Rekurrenten, betreffend Bauordnung,

hat sich ergeben:

A. Der Rekurrent beabsichtigt die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern auf Kat.-Nr. 1367, Voltastraße Nrn. 33 und 35, Zürich 7. Die Bausektion I der Stadt Zürich brachte auf das Bauprojekt die neuen Vorschriften für die offene Bebauung vom 29. September 1912, genehmigt vom Regierungsrat am 24. Oktober 1912, in Anwendung und verweigerte mit Beschluß vom 25. Oktober 1912 die baupolizeiliche Bewilligung. Die Abweisung erfolgte u. a. in der Erwägung, daß a) der Abstand der Gebäude unter sich nur 7 m statt wenigstens 12 m betrage, daß der Abstand des Hauses Nr. 33 vom bestehenden Hause auf Kat.-Nr. 1366 und von diesem Grundstücke nur 7 m und 3,5 m statt mindestens 9,5 und 6 m betrage (Art. 8 und 11 der Vorschriften für die offene Bebauung vom 29. September 1912);

b) die Gebäude ein Stockwerk zu viel erhalten (Art. 7 der genannten Vorschriften);

c) die mit Salons bezeichneten Räume wegen der davor liegenden, 3,2 m tiefen und nur auf einer Seite offenen Veranden ungenügend Licht und Luft unmittelbar von außen erhalten (§ 93 des Baugesetzes).

Der Rekurrent ließ das Projekt für das Mehrfamilienhaus Nr. 35 fallen und erhob, soweit sich der Bausektionsbeschluß auf das Haus Nr. 33 bezog, Einsprache an den Stadtrat. Dieser wies sie jedoch mit Beschluß vom 7. Dezember 1912 ab. Die neuen Vorschriften seien auch auf pendente Baugesuche anzuwenden, da die alten Vorschriften nach Art. 33 ausdrücklich auf den Zeitpunkt der Genehmigung der neuen Vorschriften durch den Regierungsrat als aufgehoben erklärt seien.

B. Dr. Sieber rekurrierte hierauf an den Bezirksrat mit dem Antrag, die Baubewilligung in dem Sinne zu erteilen, daß ihm gestattet werde, zur Hebung der aus § 93 des Baugesetzes hergeleiteten Beanstandung des Projektes eine Änderung der Pläne der städtischen Baupolizei einzureichen. Das Projekt sei am 28. September 1912, also noch vor Annahme der neuen Bauordnung durch die Gemeinde der Baupolizei vorgelegt worden. Am 1. Oktober habe die Ausschreibung stattgefunden, Einsprachen seien keine erfolgt. Das Gesuch hätte daher mit andern am 11. oder 18. Oktober behandelt werden sollen. Statt dessen sei es zurückbehalten worden, um es nach Genehmigung der neuen Verordnung durch den Regierungsrat nach dieser beurteilen zu können. Die neuen Vorschriften seien aber erst auf die nach ihrem Inkrafttreten eingereichten Baugesuche anzuwenden. Die analoge Anwendung von § 144 des Baugesetzes sei nicht zulässig, da diese Bestimmung einen Ausnahmegrundsatz enthalte, der einschränkend zu interpretieren sei.



Der Bezirksrat wies den Rekurs mit Beschluß vom 12. Februar 1913 ab, im wesentlichen mit folgender Begründung: Die vierwöchentliche Frist nach § 130 des Baugesetzes sei vom Datum der Publikation an zu rechnen und wäre daher erst am 29. Oktober 1912 abgelaufen; von einer Verschleppung des Gesuches könne daher nicht gesprochen werden, da es am 25. Oktober behandelt worden sei. Die Ansicht des Stadtrates, daß nach dem 24. Oktober 1912 sämtliche Baugesuche nach den neuen Vorschriften haben beurteilt werden müssen, sei richtig. Diese strengeren Vorschriften seien schon längst bekannt gewesen, da die Vorlage des Stadtrates vom 22. Juli 1911 datiere. Hätte der Große Stadtrat nicht die Verordnung der Volksabstimmung unterworfen, so wäre sie zwei Monate früher in Kraft getreten. Die baulustigen Grundeigentümer hätten daher gewärtigen müssen, daß die neue Verordnung auf ihre Baugesuche angewendet werde.

C. Unterm 27. Februar 1913 erhob Dr. A. Sieber Rekurs an den Regierungsrat unter Erneuerung seines vor Bezirksrat gestellten Antrages. Er beruft sich auf seine Ausführungen gegenüber der Vorinstanz, denen er nichts wesentlich Neues mehr beifügt. Er bemerkt, daß bei der vom Bezirksrat vertretenen Ansicht in der Übergangszeit ein Baulustiger nicht mehr wissen könne, auf welche Vorschriften er sein Projekt aufbauen müsse. Schließlich stellt er auf Augenschein dafür ab, daß billigerweise neben den Koloß auf Kat.-Nr. 1366 ein Gebäude von der Art des projektierten und kein winziges Ein- oder Zweifamilienhaus hingehöre.

D. Stadtrat und Bezirksrat Zürich beantragen in ihren Vernehmlassungen vom 12. und 26. März 1913 die Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat bezweifelt, daß beim Rekurrenten die Unsicherheit, nach welchen Vorschriften sein Projekt beurteilt werde, eine Rolle gespielt habe. Offenbar habe er, wie eine Reihe anderer Grundeigentümer gehofft, den strengeren Vorschriften noch zu entgehen; trotzdem er mehr als ein Jahr Zeit gehabt habe, sich wegen der Beschränkung der Baumöglichkeit durch die neuen Vorschriften vorzusehen, habe er erst am Tage vor der Gemeindeabstimmung vom 29. September das Projekt eingereicht. Er habe also damit rechnen müssen, daß es erst in einem Momente behandelt werde, wo die neuen Vorschriften vom Regierungsrat genehmigt und in Kraft getreten seien. Die Berufung des Rekurrenten auf seinen guten Glauben, daß sein Projekt noch Aussicht auf Beurteilung nach den bisherigen Vorschriften habe, sei nach Lage der Dinge verfehlt, könne aber auch rechtlich nicht in Betracht kommen.

Es kommt in Betracht:

1. Da die im angefochtenen Bausektionsbeschluß vom 25. Oktober 1912 aus § 93 des Baugesetzes hergeleitete Beanstandung des Projektes durch eine Planänderung beseitigt werden soll, hat sich der gegenwärtige Rekurs nur auf die Frage zu beschränken, ob die neue städtische Bauordnung auf das vorliegende Projekt habe angewendet werden können.

2. Aus den Akten ergibt sich, daß der Rekurrent die Pläne am 28. September 1912 der Baupolizei eingereicht hat; ihre Behandlung erfolgte am 25. Oktober 1912. Andererseits sind die neuen Vorschriften für die offene Bebauung der Stadt Zürich in der Gemeindeabstimmung vom 29. September 1912 angenommen und vom Regierungsrate am 24. Oktober 1912 genehmigt worden. Nach Art. 33 der Vorschriften erhielten diese mit der regierungsrätlichen Genehmigung Rechtskraft unter gleichzeitiger Aufhebung der Bestimmungen der alten Bauordnung. Das Baugesuch



des Rekurrenten ist sonach vor dem Inkrafttreten der neuen Vorschriften eingereicht, aber nach deren Inkrafttreten behandelt worden.

Eine besondere Bestimmung, nach welchen Normen Baugesuche in der Übergangszeit zu beurteilen seien, enthält die neue städtische Bauordnung nicht. Der Regierungsrat hat nun in Sachen Egloff in Küsnacht und Wentsch in Rüslikon erklärt, daß in diesem Falle diejenige Rechtsnorm maßgebend sei, welche im Zeitpunkte der Behandlung des Baugesuches in Geltung stehe. Entscheidend für die Frage, welches Recht zur Anwendung komme, ist daher nicht der Zeitpunkt der Einreichung des Bauprojektes, sondern der Zeitpunkt von dessen Beurteilung durch die zuständigen Baupolizeibehörden. Für die Begründung sei der Einfachheit halber auf die Regierungsbeschlüsse Nr. 476 vom 1. März 1913 und Nr. 1032 vom 15. Mai 1913 verwiesen. Das Baugesuch des Rekurrenten ist daher mit Recht nach den neuen Vorschriften für die offene Bebauung vom 29. September 1912 behandelt worden. Daß durch die Anwendung dieser strengeren Vorschriften der Rekurrent in ungerechtfertigter Weise benachteiligt worden sei, kann nicht behauptet werden, da er einerseits nicht schlechter behandelt wird als die übrigen Grundeigentümer in der zweiten Bauzone, und weil er andererseits schon seit längerer Zeit mit der Möglichkeit der Einführung der schärferen Bestimmungen rechnen mußte, wie der Stadtrat richtig ausführt. Auch der Umstand, daß auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit großen Dimensionen steht, vermöchte eine andere rechtliche Beurteilung nicht zu begründen.

3. Der Rekurrent beschwert sich sodann darüber, daß das Baugesuch von den städtischen Baupolizeibehörden zu spät erledigt worden sei. Nach § 130 des Baugesetzes sind die Baugesuche von den Gemeindebehörden binnen einer Frist von vier Wochen zu behandeln, und zwar ist diese Frist nicht, wie der Bezirksrat ausführt, vom Datum der Publikation des Baugesuches, sondern vom Datum der Einreichung der Pläne an zu berechnen. Da der Rekurrent die Pläne am 28. September eingereicht hat, waren sie bis zum 26. Oktober zu behandeln. Der Bausektionsbeschuß datiert nun vom 25. Oktober, woraus sich ergibt, daß die gesetzliche Frist innegehalten wurde. Daß andere, zu gleicher Zeit ausgeschriebene Bauprojekte früher erledigt wurden, bedeutet keine Verschleppung des Baugesuches des Rekurrenten.

Der Rekurs ist daher kostenfällig abzuweisen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 40, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt. // [p. 427]

III. Mitteilung an Dr. A. Sieber, Hochstraße 63, in Zürich 7, an den Bezirksrat Zürich, an den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/29.03.2017]