

917. Bauordnung. A. Mit Verfügung vom 16. Sept. 1893 wies die Baupolizeikommission Winterthur ein Baugesuch, dat. den 31. August 1893, des Herrn G. Drössel, Wirth, betreffend Erstellung einer neuen Wohnung in seinem Hause an der Eulachstrasse ab.

Laut erneuter Eingabe vom 20. September 1893 nebst Planvorlagen suchte Herr Drössel um die Bewilligung nach, die vordere Façade seines Wohnhauses No. 496 um zirka 1,5 m zu erhöhen, um dieselbe auf die gleiche Gesimshöhe wie die beiden Nachbarhäuser zu bringen; ferner im I. und II. Stockwerke einen neuen Balkon zu erstellen; endlich im Dachstock 3 Mägdekammern einzurichten, um jeder Wohnung eine solche zutheilen zu können.

B. Der Stadtrath Winterthur verweigerte mit Verfügung vom 23. September 1893 die Genehmigung auch dieses Bauprojektes, weil die neue Vorlage sich von der erstern nur dadurch unterscheidet, daß statt einer Wohnung mit Küche nun 3 Mägdekammern für die untern Wohnungen vorgesehen seien. Das Haus erhalte auch in dieser Weise einen vierten bewohnten Stock, zu dem nur ungenügende Treppen führen.

C. Mit Eingabe vom 6. Oktober 1893 beschwerte sich Herr Dr. Hans Sträuli Namens G. Drössel gegen diesen Abweisungsbeschuß und verlangte in Aufhebung der angefochtenen Verfügung, Genehmigung des Bauprojektes, weil es sich hier nicht um einen Umbau des bestehenden Gebäudes handle und somit auch die Vorschriften des § 90 des Baugesetzes hier nicht Anwendung finden können, weil ein gänzlich neues Stockwerk nicht geschaffen werde.

D. Der Stadtrath beantragt in seiner Eingabe vom 25. Okt. 1893 Abweisung des Rekurses und Gutheißung der stadträthlichen Verfügung, indem aus dem Plane deutlich ersichtlich sei, daß hier eine Umbaute im Sinne des § 116 des Baugesetzes vorliege, weil jetzt nur ein Dachboden mit schräg bis zum Fußboden abfallender Decke bestehe und erst durch die Erhöhung der Fassade und einiger neuer Zwischenwände im Innern das vierte Stockwerk hergestellt werde.

E. Herr Dr. Hans Sträuli, als Vertreter des Rekurrenten, konstatierte bei dem am 10. November 1893 mit Herrn Stadtrath Haggemacher, Namens des Stadtrathes vorgenommenen Lokalaugenschein, daß durch die im Nachbarhause Diener, Glasermeister, vollzogene Baute zwei Mägdekammern dunkel und unlüftbar geworden seien, daher deren Verlegung nach der Straße angezeigt erscheine. § 90 des zit. Baugesetzes treffe hier nicht zu, auch habe Drössel die Erklärung abgegeben, daß auf dem betreffenden Lokale niemals eine Wohnung erstellt werde.

Herr Stadtrath Haggemacher beruft sich auf § 116 desselben Gesetzes, welcher bestimme, daß die Vorschriften des dritten bis siebenten Abschnittes auch Anwendung auf schon bestehende Gebäude wie im vorliegenden Falle finden, sofern dieselben oder einzelne ihrer Theile umgebaut oder doch wesentlich umgeändert werden.

F. Der Bezirksrath, in Betracht ziehend, daß durch die erfolgte Vermauerung der Fensterlichter zwei bisher bestandene Mägdekammern ohne Schuld des Hausbesizers absolut unbewohnbar geworden seien und neu versehen werden müssen, sei letzterer zu dieser Baute gezwungen. Rekurrent erkläre, daß an Stelle der bestehenden zwei Mägdekammern drei andere mit gleicher Zweckbestimmung treten und er die Errichtung einer Wohnung nicht beabsichtige. Es bedinge also somit nur eine Verschiebung der bisher benutzten Räume und könne hier von einer Umbaute im Sinne von § 116 des neuen Baugesetzes nicht gesprochen werden. In solchen Fällen könne nur unter billiger Berücksichtigung der Umstände von Fall zu Fall entschieden werden. Ferner sei die Möglichkeit geboten, die oberste Treppe in der gesetzlichen Breite, ebenso die Decken und Wände in Zimmern und Zugang zur Treppe (Laube) mit feuersicherem Verputz herzustellen. Auch trete eine wesentliche Verbesserung in feuerpolizeilicher und gesundheitlicher Beziehung dadurch ein, daß die neuen Schlafzimmer ihre Fensterlichter auf die Straße hinaus erhalten. Die Erstellung einer neuen Vorderfassade gegen die Gulach auf gleicher Gesimshöhe mit den Nachbarhäusern mit schönen Balkons, in Anbetracht der annähernd den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zimmerhöhen, seien doch als Verbesserungen zu taxiren, die ohne Bedenken acceptirt werden dürften. Der Bezirksrath verlange, wie der Stadtrath, daß die Treppen die vorschriftsmäßige Breite und feuersichere Anlage erhalten,

hat am 10. November 1893 beschlossen:

1. Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen gutgeheißen, bezw. die Baubewilligung unter folgenden Bedingungen ertheilt:

a) Die oberste Treppe ist in der vorschriftsmäßigen Breite neu zu erstellen.

b) Die Wände und Decken der neuen Schlafzimmer, sowie der Zugang von denselben zur Treppe sind in feuersicherer Konstruktion zu erstellen, d. h. mit Gyps- oder Pflasterdecken und entsprechendem Wandverputz zu versehen.

2. Die Kosten, bestehend in 2 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, 7 Fr. 20 Schreib- und 90 Rp. Stempelgebühren, 53 Fr. Augenscheinskosten, 60 Rp. für zwei Zitationen, 20 Rp. Porti werden dem Rekurrenten auferlegt.

3. Mittheilungen.

G. Auf eine Eingabe des Stadtrathes Winterthur vom 5. Dez. 1893 an den Bezirksrath um Revision des bezirksräthlichen Rekursentscheidens vom 10. November 1893 wurde vom Bezirksrath am 22. Dezember 1893 materiell nicht eingetreten, bezw. das Gesuch im Sinne der Erwägungen abgewiesen und dem Stadtrath unter Auflage der Kosten eine neue Rekursfrist von 10 Tagen angesetzt.

H. Gegen den bezirksräthlichen Entscheid vom 10. November 1893 rekurrierte der Stadtrath mit Eingabe vom 13. Januar 1894 an den Regierungsrath. Derselbe bestreitet die Ansicht des Stadtrathes, daß bei Behandlung von Bangesuchen wie der vorliegenden Art von Fall zu Fall entschieden werden müsse. Die Gangbreiten seien hier 90 statt 120 cm, Treppenbreiten 86–92 statt 120 cm,

überdies bestehe die rückseitige Umfassungsmauer aus Kiegelwerk und die Treppenanlage außerhalb der letztern in einem hölzernen Aufbau. Der Stadtrath müsse alle Verantwortlichkeit für Unglücksfälle zufolge der erteilten Baubewilligung von sich ablehnen.

J. Herr Dr. H. Sträuli, Namens Drössel, bemerkt u. A. in Eingabe vom 18. Januar 1894, daß der Rekurs des Stadtrathes wegen Verspätung formell abgewiesen werden sollte und verweist auf die Bestimmungen der Verordnung vom 29. Juni 1844 betreffend die Rekurs- und Appellationsfristen in Verwaltungssachen (Neuer Supplementsband, Seite 686).

Er ersucht den Entscheid der ersten Instanz nach vorgenommenem Augenschein gutheißen zu wollen.

K. Der Bezirksrath Winterthur hält in seiner Rekursbeantwortung vom 2. Februar 1894 an seinem Entscheide vom 10. Nov. 1893 fest.

Die Direktion der öffentlichen Arbeiten berichtet:

Bei vorgenommenem Augenschein hat sich ergeben, daß durch die beabsichtigte Umbaute wesentliche Verbesserungen eintreten, ohne daß davon gesprochen werden kann, es werde ein weiteres Stockwerk errichtet, sondern es handelt sich bloß um drei bessere Zimmerchen für Dienstpersonal, von denen zwei schon bisher bestanden haben. Bezüglich Feuersgefahr ist zu bemerken, daß dieselbe eher vermindert als vermehrt wird, indem die Treppe in diese Dachräume breiter wird, als sie jetzt ist und die Wände feuersicher aus gestellten Backsteinen und theilweise aus Schilfbrettern konstruirt werden sollen. Sodann gewinnt die Fassade durch die beabsichtigte Baute und mit ihr das Ansehen der ganzen Häuserreihe wesentlich. Bis jetzt war diese Fassade um eine vertikale Fensterreihe niedriger als die benachbarten Häuser, so daß hiedurch eine unschöne Lücke in der Häuserreihe entstand, was nach dem Bau dann nicht mehr der Fall ist.

Die Umbaute, um die es sich hier handelt, ist nicht so bedeutend, daß §§ 89, 90 und 116 der Bauordnung in Anwendung gebracht werden dürften. Auf dem nämlichen Boden, der nun etwas erweitert werden will, befanden sich bisher zwei Mägdekammern, deren von der Seite einfallendes Licht durch eine Neubaute gänzlich verfinstert wurde. Wenn der Dachstock infolge dessen etwas ausgebaut und verbesserte Zustände für das darin unterzubringende Dienstpersonal geschaffen werden, so ist dies nur zu begrüßen. Durch die Bestimmungen, welche im bezirksrätlichen Entscheid aufgestellt worden, ist der Feuerpolizei Rechnung getragen und werden bessere Zustände als die bisherigen geschaffen.

Es ist Sache des Stadtrathes, denselben Nachachtung zu verschaffen und kann auf dem Wege der Servitutbelastung wohl auch dafür gesorgt werden, daß eine eigentliche Wohnung auf diesem Dachboden nie errichtet werden darf.

Streng genommen hätte der Bezirksrath anlässlich des zu spät eingereichten Revisionsgesuches dasselbe aus formellen Gründen abweisen und nicht wiederum eine neue Rekursfrist einräumen sollen, da dies nicht geschah, ist es unter den obwaltenden Umständen nicht nöthig, hier weiter darauf einzutreten.

Was die Kosten betrifft, so scheint es nicht ganz richtig, dem Stadtrath sämtliche Kosten zu überbinden.

Durch die Bedingungen, zu denen der Bezirksrath für die Umbaute sich veranlaßt sah, ist festgestellt, daß der Stadtrath etwelchermaßen berechtigt war, die Baute zu verweigern. Auch hat Herr Drössel erst im Verlaufe des Prozesses sein Projekt geändert und Zugeständnisse gemacht. Es scheint daher am Platze zu sein, die Kosten zu theilen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten beschließt der Regierungsrath:

I. Der Rekurs des Stadtrathes Winterthur gegen einen Beschluß des Bezirksrathes Winterthur, datirt 10. November 1893, betreffend Bauverweigerung wird abgewiesen und der bezirksrätliche Entscheid gutgeheißen.

II. Die erst- und zweitinstanzlichen Kosten, letztere bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden den Parteien zu gleichen Theilen auferlegt.

III. Mittheilung an den Stadtrath Winterthur, an den Bezirksrath Winterthur, an Herrn Drössel, Wirth, und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten, je unter Rückschluß der eingelegten Akten.