

702. Baugesetz. In Sachen Advokat J. Bindschedler in Zürich I, namens Bürlimann & Walser betreffend Erstellung von Mansardenwohnungen

hat sich ergeben:

A. Die Bauktion I der Stadt Zürich hat am 2. Juli 1897 ein Gesuch der Baufirma Bürlimann & Walser in Zürich III, im Dachstock ihrer Häuser No. 19, 21 und 23 an der Zementstraße Wohnungen einrichten zu dürfen, abgewiesen.

B. Siegegen beschwerten sich Bürlimann & Walser beim Stadtrat, unterlagen aber ebenfalls (11. August 1897).

C. Gegen diesen Beschluß rekurrierte Advokat Bindschedler namens Bürlimann & Walser an den Bezirksrat, wurde indessen auch von dieser Behörde abgewiesen, mit folgenden Erwägungen:

1. Nach § 69 des Baugesetzes dürfe kein Teil einer Dachwohnung über der erlaubten Gesimshöhe liegen. Laut Mitteilung des Stadtrates, welche von den Rekurrenten unbestritten geblieben sei,

reiche das Dachgeschoß bei den in Frage stehenden Gebäuden mit wenigstens 2 m seiner Höhe über die erlaubte Gesimshöhe.

2. Der Stadtrat könne Ausnahmen von § 62, 64 und 69 des Baugesetzes gestatten; er scheine es aber in diesem Falle nicht für angezeigt gehalten zu haben.

3. Daß an der Zementstraße in andern Häusern mit gleicher Bauhöhe die Errichtung von Dachwohnungen gestattet worden sei, gebe dem Rekurrenten kein Recht, dies auch für die eingangs erwähnten Häuser zu verlangen.

Außer diesen Erwägungen stützte sich der Bezirksrat auch auf § 73 des Baugesetzes und Anmerkung 8 der Baubewilligung.

D. Mit Eingabe vom 10. November 1897 beschwerte sich Advokat Bindschedler beim Regierungsrat. Unter Verweisung auf seinen Rekurs an den Bezirksrat bringt er vor:

Es handle sich um die Auslegung von § 69 des Baugesetzes d. h. darum, ob der genannte Paragraph dahin zu interpretiren sei, daß eine Wohnung in ihrer ganzen Höhe bis zur Decke innert der zulässigen Bauhöhe liegen müsse, um als solche benutzt werden zu dürfen, oder ob es genüge, wenn wenigstens ein Teil derselben sich noch innert dieser Bauhöhe befinde.

In concreto liegen die Dachwohnungen noch mit 50 cm innert der gestatteten Bauhöhe.

Daß die städtischen Organe die rekurrentische Auffassung über den Sinn von § 69 bisher geteilt hätten, gehe daraus hervor, daß bei einer Reihe von Neubauten seit Inkrafttreten des Baugesetzes die Einrichtung von Dachwohnungen gestattet worden sein solle, ob schon der Dachstock ebenfalls nur zum Teil innert der bewilligten Bauhöhe sich befinde. Als Beweis führt Advokat Bindschedler an ein Haus von Bartolome-Arter, Rimmatstraße-Quellenstraße, einen weitem Ausbau an letztgenannter Straße und sämtliche Häuser an der Zementstraße.

Eventuell ersucht der Rekurrent, in Anwendung von § 148 die fraglichen Mansardenwohnungen, bezw. deren Fortbestand zu bewilligen, umsomehr, als dieselben allen feuerpolizeilichen und sanitärischen, speziell den in § 73 und 74 enthaltenen Anforderungen genügen, die Häuser bereits in die dritte Hand übergegangen seien und allfällige Maßnahmen nicht Bürlimann & Walser, sondern die nunmehrigen Eigentümer treffen würden.

In einer Nachtragseingabe vom 10. Dezember 1898 führt der Rekurrent noch folgende Häuser an, in denen entgegen der jetzigen Auslegung des § 69 durch Bezirks- und Stadtrat Dachwohnungen gestattet worden seien.

1. Luifenstraße	5 Häuser, bewohnt seit 1895
2. Heinrichstraße	4 " " " 1896
3. Mattengasse	4 " " " 1897
4. Motorenstraße	6 " " " 1897
5. Jojessstraße	5 " " " 1897
6. Neugasse	2 " " " 1897
7. Langstraße	1 " " " 1897
8. Klingenstraße	1 " " " 1897

Ferner habe die Stadt Herrn Saurer anlässlich eines Vergleichsabschlusses in einem Neubau an der Neugasse Mansardenwohnungen bewilligt, welche ebenfalls die gesetzliche Bauhöhe überschreiten.

Eine solche ungleiche Handhabung der gesetzlichen Vorschriften schaffe zweierlei Recht und gehe nicht an.

E. Der Rekurs wurde dem Bezirksrat für sich und zu Händen des Stadtrates zur Vernehmlassung zugestellt. Letztere Behörde weist, indem sie auf jeden einzelnen vom Rekurrenten erwähnten Ausnahmefall eintritt, überzeugend nach, daß sie den § 69 konsequent und stets in dem heute praktizirten Sinne angewandt habe. Der Bezirksrat hält ebenfalls an seinem Beschlusse fest, immerhin mit der Bemerkung, das Vorgehen der städtischen Behörden sei für Grundeigentümer wie auch für Mieter sehr einschneidend.

Es kommt in Betracht:

1. Der Streit dreht sich, wie der Rekurrent selber ausführt, um die Interpretation von § 69 des Baugesetzes. Der angezogene Paragraph lautet in Absatz 2: „Wohnungen dürfen nicht über die zulässige Bauhöhe hinaustragen.“ Der Stadtrat behauptet nun und hat diese Anschauung in der Praxis konsequent zur Geltung gebracht, daß überhaupt kein Teil einer Wohnung über die zulässige Bauhöhe hinausragen dürfe, während Bürlimann & Walser der Ansicht sind,

es genüge, wenn ein Teil der Wohnung noch innert der Bauhöhe sich befinde.

2. Für die Interpretation ist ausschlaggebend, abgesehen vom Wortlaut, die ganze Tendenz des Baugesetzes und diese ging, wie sich sowol aus dem Protokoll der kantonsrätlichen Kommission, wie aus den Verhandlungen der gesetzgebenden Behörde ergibt, dahin, den öffentlichen Interessen, speziell den sanitär-hygienischen in weitem Maße Rechnung zu tragen. Aus diesem Grunde wurde überhaupt eine Maximalbauhöhe festgesetzt, welche sich richten muß nach dem Baulinienabstand; es wollte dadurch für ausreichenden Zutritt von Licht und Luft gesorgt und einer allzu starken Ueberbauung, bezw. einem ungesunden Zusammendrängen von Menschen auf einer bestimmten Bodenfläche vorgebeugt werden. Zu diesem prinzipiellen, immer wieder zu Tage tretenden Bestreben des Baugesetzes, steht die Auslegung, welche Bürlimann & Walser versuchen, in Widerspruch und ist daher zu verwerfen.

3. Abgesehen hiervon erscheint auch der Wortlaut von § 69 Abs. 2 vollständig klar. „Die Wohnungen sollen nicht über die zulässige Bauhöhe hinaufragen.“ Mit diesem bezeichnenden „Hinaufragen“ wollte ganz offensichtlich der Gesetzgeber den Kniff verhindern, den die Rekurrenten nun doch praktizirt haben.

4. Uebrigens müßte der Rekurs schon deswegen abgewiesen werden, weil Bürlimann & Walser die Dachwohnungen entgegen einem strikten Verbot der Bauverwaltung der Stadt Zürich einrichteten. Diese Art des Vorgehens einer Baufirma gegenüber den Behörden verdient den schärfsten Tadel und kann unmöglich geschützt werden.

Wollten oder konnten Bürlimann & Walser die städtische Baubewilligung, welche ein ausdrückliches Verbot der Errichtung von Dachwohnungen enthielt, nicht annehmen, so stand ihnen der Beschwerdeweg an die Oberbehörde offen, nicht aber durften sie sich erlauben, die Wohnungen einfach einzurichten, auf das Risiko hin, daß seitens der städtischen Behörde das nicht bemerkt werde.

Die Ausrede, welche die Rekurrenten vor Gericht vorbrachten, das Verbot der Dachwohnungen sei eine schablonenmäßige Bestimmung, die sie nicht glaubten beachten zu müssen, ist eine durchaus unstichhaltige und unangebrachte.

Wie Bürlimann & Walser sich mit den Käufern ihrer Häuser abfinden, wird ihre Sache sein und berührt die Verwaltungsbehörde nicht.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs von Advokat Bindschedler namens Bürlimann & Walser wird als unbegründet abgewiesen.

II. Mitteilung an Advokat Bindschedler zu Handen seiner Klienten, unter Beilage einer Abschrift der Rekursbeantwortung der Stadt Zürich und unter Bezug von 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren nebst 7 Fr. Expertengebühren zu Handen der Direktion der öffentlichen Arbeiten, an den Stadtrat, den Bezirksrat und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschluß der Akten.