

1354. Baute. In Sachen A. Bartholomé = Arter, Architekt, in Zürich V, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Cramer, Rekurrenten, betreffend Baute

hat sich ergeben:

A. Am 18. Januar 1902 hat der Stadtrat Zürich eine Verfügung seines Gesundheitsamtes vom 14. November 1901 bestätigend, dem Rekurrenten verboten, die Dachbodenräume seines neu erbauten Wohnhauses, Klossbachstraße No. 54, zum Schlafen, als Wohnung, zum Aufenthalt tagsüber, Kochen u. s. w. benützen zu lassen. Für die Räumung der bereits bezogenen Dachwohnung gewährte er Frist bis Ende Dezember 1901 unter Androhung von Buße, eventuell Überweisung an das Statthalteramt oder an das Gericht wegen Ungehorsam im Falle des Zuwiderhandelns.

B. Dieses Verbot stützte sich auf folgende Tatsachen: Die Klossbachstraße hat einen Baulinienabstand von 15 m. Die zulässige Bauhöhe beträgt somit nach § 62 16 m. Die Dachwohnung überragt diese Höhe um 1,5 m und ist sonach gemäß § 69 unzulässig. Für die Anwendung von § 148 fehle ein genügender Grund.

C. Der Bezirksrat wies eine an ihn gerichtete Beschwerde des A. Bartholomé = Arter durch Entscheid vom 3. April 1902 ab.

D. Gegen diesen Beschluß hat Rechtsanwalt Dr. Cramer mittelst Eingabe vom 26. April 1902, ergänzt durch solche vom 17. Mai rekurrirt mit dem Antrage, es möge ihm in Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides gestattet werden, die Räume im Dachboden des Hauses Klossbachstraße No. 54 als Dachwohnung zu benützen.

Zur Begründung wird vorgebracht:

Die drei Neubauten Freiestraße No. 96, 94 (Eckhaus) und Klossbachstraße No. 54 seien als eine Einheit aufzufassen. Lediglich aus ästhetischen Gründen habe A. Bartholomé = Arter die Häuser an der Freiestraße (und an der Klossbachstraße bis auf eine Tiefe von 15 m) nicht 20 m hoch gebaut, sondern die Rendite in zweite Linie gestellt und für alle drei Häuser eine gleichmäßige Oberkantedachgesimshöhe von zirka 15,2 m gewählt. Angesichts dieses anerkennenswerten Bestrebens, dem öffentlichen und privaten Interesse durch eine einheitliche und architektonisch hübsche Bauweise gerecht zu werden, sei es eine engherzige, bureaukratische Interpretation, wenn man im Hause Klossbachstraße No. 54 die dort vorgesehene Dachwohnung verbiete.

Diese Dachwohnung erzeuge weder in feuer- noch in sanitätspolizeilicher Hinsicht irgend welche Bedenken. Der Schnitt zeige, daß die Lichthöhe der Dachbodenzimmer überall die für Wohnräume in § 74 vorgeschriebene Minimalziffer überschreite; ebenso sei den Anforderungen des § 93 lit. c reichlich Genüge getan.

Einzig der Unglücksparagraph 69 habe zur Begehung der Härteherzigkeit geführt. Dieser Paragraph sei eine verfehlte, un Zweckmäßige Bestimmung und werde bei der Revision des Gesetzes als eine der ersten gestrichen werden. Umso eher sei eine nach Gesetz mögliche Milderung der Härte am Platze. Diese Möglichkeit finde sich in § 148, eventuell mindestens in § 149 des Baugesetzes. Die örtlichen Verhältnisse erfordern eine solche Ausnahme, denn, wenn Rekurrent unterliege, so würde ihn dies dazu bestimmen, die beiden Häuser an der Freiestraße (No. 96 und 94) sofort auf 20 m zu erhöhen und damit sein Baurecht voll und ganz auszunützen. Die Pläne für den Aufbau der beiden Häuser seien bereits der städtischen Baupolizei eingereicht worden, das Baugespann werde nächstens errichtet; ein Doppel der Pläne werde zu den Rekursakten gelegt. Sofern die Behörde finde, daß die örtlichen Verhältnisse eine ausnahmsweise Bewilligung der Dachwohnung erfordern, so könne sie den Rekurrenten zu einem Verzicht auf den unästhetischen Aufbau bewegen.

Hätte der Rekurrent seinerzeit ein derartiges Projekt mit voller Ausnutzung der Bauhöhe eingereicht, so hätte ihm die Behörde wahrscheinlich von Amtes wegen nahegelegt, im Hinblick auf die Architektur, die örtlichen Verhältnisse zc. doch für alle drei Bauten eine ausgeglichene Bauhöhe zu wählen, und man hätte ihm wol überall eine solche von 18 m eingeräumt. In diesem Falle hätte der Rekurrent an der Klossbachstraße No. 54 eine vierte Etage aufsetzen können; man hätte ihm also weit mehr erlaubt, als die gesunde, schöne kleine Wohnung, die man jetzt im Dachboden wegerkennen wolle, wiewol sie räumlich nur zu einem Viertel des Kubikinhaltes gegen § 69 leg. cit. verstoße.

Die Auffassung des Bezirksrates, gestützt auf welche derselbe den rekurrentischen Vorwurf, die Baupolizei habe die Dachwohnung stillschweigend genehmigt und dieselbe erst nach ihrer Erstellung als unzulässig erklärt, zurückgewiesen hat, sei eine unrichtige. Das Gesetz schreibe nirgends vor, daß die Zweckbestimmung der einzelnen Räume in die Pläne einzuschreiben sei. So gut wie die Baufektion aus den Stockwerkgrundrissen, wo nichts eingeschrieben stand, entnommen habe, daß hier Wohnungen eingerichtet werden wollen, so gut habe sie dies auch aus dem ganz gleichartigen Dachstockgrundriß erkennen können. So naiv sei die städtische Baupolizei doch nicht.

E. Die Vorinstanzen verweisen lediglich auf ihre Beschlüsse, da Rekurrent nichts Neues von Belang vorbringe.

Es kommt in Betracht:

Da in den eingereichten Plänen die Bestimmung der einzelnen Räumlichkeiten nicht angegeben war, ist es sehr wol möglich, daß die städtische Baupolizei aus denselben die Absicht des Rekurrenten, eine Dachwohnung einzurichten, nicht herauslesen konnte, sondern diese Entdeckung erst nach vollständiger Fertigstellung der Baute machte.

Der Rekurrent kann nicht bestreiten, daß die Dachwohnung um 1,5 m über die gemäß § 62 des Baugesetzes zulässige Höhe hinausragt. Da nach § 69, Abj. 2 eine Wohnung nicht über diese Maximalhöhe hinausragen darf, besteht hier zweifellos ein ungesetzlicher Zustand und es kann sich nur fragen, ob eine Ausnahme zu bewilligen sei.

Die städtische Behörde hat die Anwendung des § 148 des Baugesetzes abgelehnt, da weder eine besondere Art des Bauwerkes noch eine Architektur vorliege, die dies rechtfertigen würde.

Auch das Gesuch, der Regierungsrat möge von § 149 Gebrauch machen und die Dachwohnung ausnahmsweise bestehen lassen, erscheint nicht genügend begründet. Der Nachweis, daß „besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern“, ist vom Rekurrenten nicht erbracht worden. Denn die Drohung, daß im Falle der Aberkennung der Dachwohnung die Häuser Freiestraße 94 und 96 um ein Stockwerk erhöht werden, kann selbstverständlich nicht als solcher Nachweis betrachtet werden.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Das Gesuch, in Anwendung von § 149 des Baugesetzes die Dachwohnung zu bewilligen, wird abgewiesen.

III. Die Dachbodenräume des Hauses Klossbachstraße No. 54 sind als Wohnung bis 30. September 1902 zu räumen. Diese Bestimmung ist vom Eigentümer des Hauses einem allfälligen Rechtsnachfolger zur Kenntnis zu geben. Zuwiderhandlung hat Buße, eventuell Überweisung an das Statthalteramt oder an das Gericht wegen Ungehorsam gemäß § 80 des Strafgesetzbuches zur Folge.

IV. Die Kosten, bestehend in 5 Fr. Erledigungs-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren nebst 5 Fr. Expertengebühren zu Handen der Baudirektion, werden dem Refurrenten auferlegt.

V. Mitteilung an: a) Herrn Rechtsanwalt Dr. Cramer zu Handen des Refurrenten; b) den Stadtrat Zürich; c) den Bezirksrat Zürich; d) die Baudirektion unter Rückstellung der Akten.
