

2343. Baugesetz. In Sachen Kaspar Stirnemann, Wirt, Falkengasse No. 24, Zürich V, vertreten durch Architekt Müller, Rekurrent gegen einen Entscheid des Bezirksrates Zürich betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 12. September 1902 verweigerte die Bauktion I des Stadtrates Zürich dem Projekte des Rekurrenten für einen Aufbau seines Wohnhauses, Falkengasse No. 24, die baupolizeiliche Bewilligung aus folgenden Gründen:

1. Der Abstand des Gebäudes von dem Haus auf Katasternummer 485 beträgt an der einen Ecke nur 5 m und an der andern nur 6 m, von dem Hause auf Katasternummer 1530 nur 1 m und an der weitesten Entfernung nur 3 m statt 7 m (§§ 116 und 56 des Baugesetzes) und von der Nachbargrenze Katasternummer 1531 1 und 1,5 m statt 3,5 m (§§ 116 und 55 des Baugesetzes).

2. In der auf der Seitengrenze stehenden Umfassungsmauer sind Fenster angenommen (§ 85 des Baugesetzes).

3. Die Breite der Treppenläufe beträgt nur 1,05 m statt 1,2 m (§§ 85 und 116 des Baugesetzes).

B. Mit Eingabe vom 7. Oktober 1902 stellt Architekt Müller namens K. Stirnemann das Gesuch, der Regierungsrat möge in Anwendung von § 149 des Baugesetzes den projektirten Aufbau gestatten.

Zur Begründung wird folgendes vorgebracht:

a) Zu Erwägung 1 des Beschlusses der Bauktion: Die angegebenen Abstände seien richtig; die Grundform des Gebäudes sei gegeben und bleibe unverändert. Das Gebäude soll nur um 2,10 m d. h. von 7,30 m, vom Terrain bis Oberkante Dachgesims gemessen, auf 9,40 m erhöht werden.

Eine Änderung der Abstände wäre nur möglich, wenn das eine oder andere der Gebäude niedergelegt würde, was in Anbetracht der nachfolgend genannten Umstände in absehbarer Zeit kaum erfolgen werde.

I. Das Gebäude auf Katasternummer 1530 sei vor 10 Jahren umgebaut und um ein Stockwerk erhöht worden. Durch einen Zwischenbau sei es mit dem Hause Katasternummer 477 verbunden und bilde mit letzterem an der Falkengasse von der Seefeldstraße bis zur Hufgasse eine Häusergruppe.

II. Auf Katasternummer 1531 stehe ein Neubau (Geschäftshaus) in einer Distanz von 7 m vom Gebäude Katasternummer 477.

III. Auf Katasternummer 485 stehe ein ebenfalls verhältnismäßig neues Wohnhaus. Zwischen demselben und der Nummer 477 führe die öffentliche Hufgasse durch. Das umzubauende Haus bestehe zurzeit aus Parterre mit Wirtschaftslokal, I. Stock und bewohntem Dachstock. An Stelle des letzteren soll eine II. Etage gebaut und darüber ein Dachstock mit Waschküche und Trockenraum

und den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechenden Dienstenzimmer erstellt werden. Waschküche und Trockenraum seien jetzt nicht vorhanden, trotzdem sie für den Wirtschaftsbetrieb nötig seien. Die Dachwohnung sei infolge Anwachsens der Familie ungenügend geworden. Das vorliegende Projekt beseitige diese Übelstände und schaffe bessere und gesündere Verhältnisse. Daher sei die Anwendung von § 149 des Baugesetzes am Platze.

Ob es sich im vorliegenden Falle um einen Umbau im Sinne von § 116 des Baugesetzes handle, sei fraglich. Bei Bewilligung des Aufbaues werde das Straßenbild verschönert.

b) Zu Erwägung 2. Die beanstandeten Fenster bestehen jetzt schon; sowol in konstruktiver als auch in ästhetischer Hinsicht sei wünschenswert, daß dieselben beibehalten werden. Gegen deren Anbringung habe der Eigentümer der Katasternummer 1530 keine Einsprache erhoben; es falle somit Absatz 1 von § 85 des Baugesetzes außer Betracht und nach Absatz 2 von § 85 könne die Gemeindebehörde solche Fenster bewilligen, auch wenn sie nicht schon vorhanden sind.

c) Zu Erwägung 3. Die angegebene Breite der Treppenläufe sei richtig. Allein die Treppe existire jetzt schon bis zur Höhe des projektirten Aufbaues. Sie werde bloß für zwei Geschosse benutzt, die nur vom Rekurrenten mit seiner Familie bewohnt werden. § 89 des Baugesetzes sehe für derartige Fälle sogar Treppen von nur 1,0 m Breite als genügend an.

In feuerpolizeilicher Beziehung bedeute der Aufbau eine wesentliche Verbesserung. Als präjudizierende Entscheide des Regierungsrates seien zu nennen: 1. Stüßi, Kommentar, No. 191 zu § 116; 2. Rekursentscheid in Sachen Keller-Trüb, Kochherdfabrikant, Reitergasse 1, Zürich III, vom Juni 1896; 3. Rekursentscheid in Sachen G. Senn zur Krone, Drlifon, vom 17. Juni 1889.

C. Der Stadtrat Zürich beantragt in seiner Vernehmlassung vom 8. November 1902 Abweisung des Gesuches. Er führt aus: Daß es sich um eine Umbaute im Sinne von § 116 des Baugesetzes handle, stehe außer Zweifel. Nicht Schaffung besserer Zustände sei hier Hauptzweck, sondern größere Ausnutzung des verfügbaren Raumes nach der Höhe hin. Zu bloßen Verbesserungen wäre Erstellung eines neuen Stockwerkes nicht nötig. § 89, Abs. 2 des Baugesetzes spreche von Gebäuden von nicht mehr als zwei Geschossen; das in Frage stehende Haus würde aber nach der Umbaute drei Geschosse enthalten. Die gegenwärtige Benutzungsart komme nicht in Betracht. Eine derartige auf rein persönliche Vorteile gerichtete Begründung kenne das Gesetz nicht; ebensowenig können Gründe ästhetischer Natur gewürdigt werden. Daß durch die Vergrößerung eines Hauses in feuerpolizeilicher Hinsicht bessere Zustände entstehen, sei zu bezweifeln; denn durch die Vergrößerung trete doch immer eine vermehrte Belastung des Treppenverkehrs ein.

Es kommt in Betracht:

1. Die Erhöhung eines Hauses um ein Stockwerk ist zweifellos ein Umbau bezw. eine eingreifende Veränderung im Sinne von § 116 des Baugesetzes.

2. Das in Frage stehende Gebäude bildet mit dem Hause Katasternummer 477 nicht eine bauliche Einheit.

3. Der Augenschein ergibt, daß namentlich wegen der verschiedenen, bedeutend unter dem gesetzlichen Minimum stehenden Abstände eine Verlängerung des bestehenden Zustandes durch Bewilligung einer Um- und Aufbaute nicht wünschenswert ist.

4. Der Hauptzweck der projektirten Aufbaute ist die intensivere Ausnutzung der Liegenschaft. Zu diesem Zwecke wird gemäß konstanter Praxis eine Ausnahmebewilligung nicht erteilt.

5. Den vom Vertreter des Gesuchstellers angeführten früheren Entscheiden des Regierungsrates lagen wesentlich andere Tatbestände zu grunde als im vorliegenden Falle.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Das Gesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in 10 Fr. Erledigungs- und Expertenbühr, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, hat der Gesuchsteller zu tragen.

III. Mitteilung an Herrn R. Müller, Architekt, Zürich IV, Untersträß, den Stadtrat Zürich und die Baudirektion.