

1252. Baute. In Sachen der Firma Noli & Cie. in Zürich III, Rekurrentin, vertreten durch Rechtsanwalt Gloor in Zürich I, betreffend Dachwohnung

hat sich ergeben:

A. Die Rekurrentin hat in ihrem Hause Josefstraße Nr. 52 in Zürich III eine Dachwohnung vermietet, die über die zulässige Bauhöhe hinausragt. Die Baulinien an der Josefstraße liegen 12 m auseinander, die zulässige Gebäudehöhe beträgt demnach 13 m; die Rekurrentin bestreitet nicht, daß die Dachwohnung über dieser Höhe eingerichtet ist.

B. Der Vorstand des Gesundheitswesens der Stadt Zürich untersagte der Rekurrentin mit Verfügung vom 28. November 1903 die Vermietung beziehungsweise Benutzung der Dachräume als Wohnung. Gegen diese Verfügung beschwerte sich die Rekurrentin beim Stadtrat.

Die Beschwerde wurde mit Beschluß vom 4. Februar 1904 abgewiesen mit der Begründung, für die zulässige Bauhöhe sei nur der Baulinienabstand der Josefstraße maßgebend; der Umstand, daß in nordwestlicher Richtung ein Schulhausplatz an das Gebäude stoße, könne keinen Einfluß ausüben, da der Schulhausplatz keineswegs ein Platz im Sinne der §§ 46 und 57 des Baugesetzes sei; er sei Eigentum der Stadt und könne jederzeit überbaut werden und zwar mit einem Gebäudeabstand von nur 7 m vom Hause Josefstraße Nr. 52.

In der Baubewilligung für das Haus vom 7. Oktober 1896 sei übrigens die Einrichtung von Wohnungen im Dachstocke ausdrücklich verboten worden.

C. Gegen den Beschluß des Stadtrates rekurrierte Rechtsanwalt Gloor namens der Firma Noli & Cie. an den Bezirksrat. Er beantragte, die Benutzung der Wohnung sei auch weiterhin, eventuell auf Zusehen zu gestatten.

Zur Begründung wurde im wesentlichen angeführt:

Das fragliche Haus stoße mit der Längsseite, auf welcher sich die zu Wohnungszwecken benutzten vier Mansarden befinden, auf eine Distanz von 10 m an den Schulhausplatz. Die Fenster der Zimmer gehen auf diesen Platz hinaus, das Haus sei auf dieser Seite völlig frei, von der nähern Baulinie der Ackerstraße sei es zirka 70 m entfernt; wenn auch der Baulinienabstand der Josefstraße nur 12 m betrage, so sei dies nicht allein maßgebend; es ließe sich denken, daß an Stelle von Kat. Nr. 6417 eine Verbindungsstraße zwischen Josef- und Konradstraße erstellt würde, die nicht 12, sondern 15 oder 18 m breit sei; dann komme für das Haus Nr. 52 gemäß § 64 des Baugesetzes der Baulinienabstand der breiteren Straße in Betracht. Zurzeit sei aber der Schulhausplatz nicht überbaubar und es lasse sich mit großer Sicherheit annehmen, daß er auf absehbare Zeit hinaus frei bleiben werde. Deshalb erscheine es als eine unnötige Plackerei, auf dem Buchstaben zu bestehen, während das Gesetz doch die Möglichkeit vorsehe, Ausnahmen zu gestatten.

Es stehe aber auch nicht fest, daß der Schulhausplatz kein solcher im Sinne von § 62 des Baugesetzes sei.

Übrigens verstoße jetzt die Benutzung der Dachwohnung nicht gegen den Sinn des Baugesetzes; maßgebend sollten aber Sinn und Geist des Baugesetzes sein, nicht der Buchstabe.

Der Stadtrat beantragte in seiner Vernehmlassung Abweisung des Rekurses. Er betonte, daß kein Grund vorliege, von dem Grundsatz abzuweichen, daß der Baulinienabstand der Josefstraße für das fragliche Haus maßgebend sei. Für eine Ausnahmegewilligung fehlen die Voraussetzungen.

D. Mit Beschluß vom 14. April 1904 wies der Bezirksrat den Rekurs ab. Er ging davon aus, daß der Schulhausplatz kein Platz im Sinne von § 62 des Baugesetzes sei; er diene zur Ausübung eines bestimmten Zweckes, nicht aber der Öffentlichkeit. Daher könne auch kein Anstößer irgend-

welche Rechte aus seiner Existenz herleiten; vielmehr könne die Stadtbehörde nach Gutfinden über denselben verfügen, wie ein Privater über Privatbesitz. Es seien auch die für Festsetzung von ideellen Baulinien geforderten Voraussetzungen nicht vorhanden; an die Möglichkeit der Erstellung einer Straße zwischen dem Schulhausplatze und dem Hause Josefstraße Nr. 52 könne sich der Bezirksrat nicht halten, da er nur Tatsachen berücksichtigen dürfe.

Es sei seinerzeit gegen die Klausel der Baubewilligung, daß keine Dachwohnungen in dem Hause eingerichtet werden dürfen, nicht rekurriert worden; der Umstand, daß die Rekurrentin dieser Verfügung nicht nachgelebt habe, sei nicht geeignet, dieselbe umzustößen, hätte vielmehr Anlaß zur Ahndung geben können.

E. Mit Eingabe vom 11. Mai 1904 rekurriert nun Rechtsanwalt Gloor namens der Firma Noli & Cie. an den Regierungsrat. Er wiederholt den bereits vor Bezirksrat gestellten Antrag und verweist zur Begründung auf seine Rekurseingabe an die Vorinstanz; ferner wird noch vorgebracht:

Die Licht- und Luftverhältnisse erfordern solange, als auf dem Schulhausplatze nicht gebaut werde, nicht, daß die Bewohnung der Dachräume des Hauses verboten werde; die Gestattung der Bewohnung auf Zusehen hin sei also möglich

Bezirksrat und Stadtrat Zürich verweisen in ihren Vernehmlassungen auf die Akten und beantragen Abweisung des Rekurses.

Es kommt in Betracht:

1. Es ist nicht bestritten, daß in der Baubewilligung vom 28. November 1896 die Bedingung enthalten war, daß im Hause Josefstraße Nr. 52 keine Dachwohnung eingerichtet werden dürfe. Dieser Umstand allein muß schon zur Abweisung des Rekurses führen; denn die Rekurrentin hat seinerzeit diese Bedingung stillschweigend anerkannt; wenn sie heute sich derselben nicht fügen will, so müßte sie in einem Revisionsbegehren Gründe geltend machen, welche zur Zeit des Erlasses der Verfügung noch nicht bekannt sein konnten. Solche Gründe sind aber im Rekurs nicht angeführt worden; vielmehr hätten die vorgebrachten Einwendungen auch im Jahre 1896 schon geltend gemacht werden können.

2. Der Regierungsrat hat die Vorschriften des Baugesetzes betreffend die zulässige Bauhöhe und die Bewohnung der Dachräume immer strikte angewendet. Da ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung nicht gestellt ist, besteht keine Veranlassung, entgegen dem Wortlaut des § 62 die Dachwohnung auf Zusehen hin zu gestatten. Übrigens müßte auch ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung abgewiesen werden, da die örtlichen Verhältnisse keine Ausnahme erfordern.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion
beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Erledigungsgebühr von Fr. 10.—, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden der Rekurrentin auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Gloor in Zürich I zu Händen seiner Klientin, an den Bezirksrat und an den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion unter Rückschluß der Akten.