

554. Baute. In Sachen des U. Vetterli, Zimmermeister in Stein a. Rh., Gesuchstellers betreffend Baute, hat sich ergeben:

A. Am 27. Januar 1905 hat die Bausektion I des Stadtrates Zürich dem Gesuchsteller die Bewilligung für den Bau von zwei Wohnhäusern an der Ecke Bolleystraße-Schmelzbergstraße in Zürich IV erteilt. In Dispositiv I des Beschlusses wurde der Vorbehalt gemacht, daß das Dach auf die im Plan angegebene Art so zu reduzieren sei, daß die Höhe der Fassade an der Schmelzbergstraße, bis in die Mitte des Giebels gemessen, nicht mehr als 16 m betrage.

B. Das Bauprojekt zeigt ein Doppelhaus mit Souterrain, Erdgeschoß, zwei Stockwerken darüber und einem Dachgeschoß in jedem Wohngebäude. Der Baulinienabstand beträgt an der Bolleystraße 17 m, an der Schmelzbergstraße 14,5 m.

C. Vetterli ersucht mit Eingabe vom 6. Februar 1905 den Regierungsrat um Aufhebung der Bedingung I des erwähnten Beschlusses. Zur Begründung wird angeführt: Der Hauptgrund des Begehrens um Bewilligung der Dacherhöhung liege nicht im Bestreben, Gewinn zu erzielen, sondern eine Baute, die ästhetisch gut wirke und die zugleich im Innern praktisch eingerichtet sei, zu erstellen. Im zweiten Dachboden seien für die Wohnungen je eine Plunderkammer, eine Waschküche, ein großer Trockenraum, eine Zinne und ein Glättezimmer vorgesehen. Die Räume seien sämtlich praktisch miteinander verbunden und gestatten das Aufhängen der Wäsche, ohne daß diese sichtbar werde. Die Benutzung des Dachgeschosses für die in den Kehlboden verlegten Räume sei nicht möglich. Durch die Reduktion des Daches würde die lebhaftere Dachsilhouette gestört und damit die Erzielung einer gefällig wirkenden Baute unmöglich gemacht; auch würde die Holzarchitektur nicht mehr dieselbe Wirkung haben wie nach dem Projekt. Bei einer Gebäudebreite von nur 12 m könnten die Häuser an der Bolleystraße ohne Berücksichtigung des geringen Baulinienabstandes der Schmelzbergstraße bis 23 m hoch erstellt werden, während die vorliegenden Projekte 14 und 18 m Zimmer- und Dachfirsthöhe aufweisen.

D. Der Stadtrat beantragt Abweisung des Gesuches. Er führt aus: Allerdings erhebe sich die halbe Höhe der Giebel nicht auf mehr als 16 m über die Niveaulinie der Bolleystraße; allein da die Schmelzbergstraße 19 % Gefälle habe, gelte nach § 64 des Baugesetzes die an der Bolleystraße erlaubte Bauhöhe bloß für eine Breite von 12 m, welche die geplanten Gebäude samt dem Giebel um 3 m überschreiten. Dieser Giebel sei also nach den Bau- und Niveaulinien der Schmelzbergstraße zu beurteilen. Hier betrage der Abstand 14,5 m; da aber das geplante Haus 1—2,5 m hinter der Baulinie bleibe, sei nach § 62 ein halber Meter hinzuzuschlagen,

wodurch sich die Bauhöhe von 16 m ergebe. Der Bausektionsbeschluß stehe daher mit dem Gesetze im Einklang, so daß eine größere Höhe nicht ohne Erlaubnis des Regierungsrates zugestanden werden könne. Es könne keine Rede davon sein, daß die besondere Art des Bauwerkes und die Architektur eine Ausnahme nach § 148 des Baugesetzes rechtfertigen. Auch liegen keine Ausnahmegründe im Sinne von § 149 des Baugesetzes vor. Gerade die Lage am Bergabhang weise den Gesuchsteller auf die Errichtung leichterer Bauten von beschränkter Höhe hin. Die Erstellung einiger großer Häuser am Zürichberg, die das allgemeine Empfinden verletzen, haben der Aufstellung der Vorschriften über offene Bebauung gerufen, die auch für das Bauterrain des Gesuchstellers gelten. Während nach diesen Vorschriften der Gesuchsteller bloß das Erdgeschoß und zwei Stockwerke bauen dürfte, erstelle er nach den Plänen, gestützt auf die vom Großen Stadtrat der Verordnung gegebene Auslegung, daß an Abhängen die Geschosse auf der obern Seite zu zählen seien, auf der Talseite unter dem Erdgeschoß noch ein freistehendes Geschoß mit Schlafkammern, das sanitäre Bedenken wecken müsse, weil diese Räume nur von einer Seite Luft und Licht erhalten und unmittelbar an den dahinter liegenden Keller anstoßen.

Es kommt in Betracht:

1. Der Stadtrat hätte die Befugnis gehabt, die Ausnahmebewilligung auf Grund von § 148 des Baugesetzes zu erteilen. Er hat dies mit Recht abgelehnt; denn die Gründe der Ästhetik, welche der Gesuchsteller anführt, wirken nicht überzeugend. Auch der Regierungsrat kann der vorgeschlagenen Dachkonstruktion keine hervorragende ästhetische Bedeutung beimessen. Übrigens hat die Oberbehörde immer darauf verzichtet, in den Fällen, deren endgültige Entscheidung nach § 148 des Baugesetzes in die Kompetenz der Gemeindebehörden fällt, außerhalb des Rekursweges von sich aus materiell zu entscheiden.

2. Auch wenn von den Gründen ästhetischer Natur abgesehen wird, so ergibt sich keine Möglichkeit, dem Gesuche allfällig auf Grund des § 149 zu entsprechen. Die Vernehmlassung des Stadtrates hat die in Betracht kommenden Verhältnisse eingehend gewürdigt, die angeführten Gründe sind stichhaltig. Das Gesuch ist daher abzuweisen.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion
beschließt der Regierungsrat:

I. Das Gesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 10, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller erhoben.

III. Mitteilung an U. Vetterli, Zimmermeister, Lavaterstraße 71 in Zürich II, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.