

**962. Baute.** In Sachen der Witwe Hürlimann, Zähringerstraße Nr. 41, in Zürich I, Gesuchstellerin, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Die Gesuchstellerin will das Haus Nr. 41 Zähringerstraße umbauen. Am äußern Umfang des Hauses würde nach den Bauplänen nur wenig geändert, d. h. es würden Fenster und Türen ausgebrochen. Dagegen soll das Innere einer andern Zweckbestimmung dienstbar gemacht werden, indem der im Parterre befindliche Pferdestall zu Ladenlokalitäten umgebaut und in den obern Stockwerken eine neue Wohnungseinteilung vorgenommen werden soll.

B. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich wies das Baugesuch ab mit folgender Begründung:

1. Übersteigt das 15 m hohe Gebäude an der 12 m breiten Zähringerstraße die zulässige Bauhöhe von 13 m um 2 m (§§ 62 und 116 des Baugesetzes).

2. Ist das Haus Zähringerstraße 41 auf mehr als 12 m Tiefe 15 m hoch geführt. Da aber das Gefäll der Seitenstraße 16,5 % beträgt, so übersteigt die vorhandene Gebäudehöhe die gesetzlich erlaubte Gebäudehöhe von 12 m Tiefe an um 8 m (§ 64 Al. 2 des Baugesetzes).

3. Beträgt der seitliche Abstand vom Haus auf Kat. Nr. 50 nur 3,5 m statt wenigstens 7 m (§ 57 des Baugesetzes) und von Haus auf Kat. Nr. 49 nur 4,5 m statt wenigstens 10,6 m (§ 58 des Baugesetzes).

C. Mit Eingabe vom 18. Mai 1905 ersucht Frau Hürlimann den Regierungsrat um Bewilligung einer Ausnahme. Zur Begründung führt sie aus: Die Umbaute werde in sanitärischer und feuerpolizeilicher Hinsicht für das Quartier von Vorteil sein, da sich gegenwärtig in dem Gebäude ein Pferdestall befinde, von dem aus die Nachbarschaft wegen des Geräusches und Geruches belästigt werde. Sämtliche Decken ermangeln ferner des Verputzes, vom Parterre reiche ein Aufzugsschacht, der bei einem Brandausbruch verhängnisvoll werden könnte, bis zum Dachstock. Diesen Übelständen werde durch das Bauprojekt abgeholfen.

D. Der Stadtrat beantragt in seiner Vernehmlassung Bewilligung des Gesuches. Er erklärt: Durch die Beseitigung des Stalles aus dem dichtbevölkerten Quartier und die Hebung von unbefriedigenden Zuständen feuerpolizeilicher Natur werde eine bedeutende Verbesserung herbeigeführt. Die neuen Bauteile entsprechen dem Gesetze; es rechtfertige sich daher die Anwendung von § 149 des Baugesetzes. Dagegen seien folgende Bedingungen in die Baubewilligung aufzunehmen:

a) Im Dachstocke darf keine Wohnung eingerichtet werden, weil sie über die zulässige Bauhöhe hinauffragen würde (§ 69 des Baugesetzes).

b) Hinter den Wohnzimmern an der Zähringerstraße dürfen keine Alkoven erstellt werden.

c) Die Fensterfläche der Waschküche und der Werkstatt im Keller muß wenigstens  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche und zugleich nicht weniger als 0,80 m<sup>2</sup> betragen (§ 93 des Baugesetzes).

Es kommt in Betracht:

Das Bauobjekt befindet sich in einem alten Quartier der Stadt, wo den Anforderungen des neuen Baugesetzes nur mit großen Opfern an Geld und Baugrund genügt werden könnte. Der Regierungsrat hat schon oft Umbauten in solchen Quartieren bewilligt, wenn durch sie der bestehende Umfang des Bauobjektes äußerlich wenig verändert und dafür im Innern Verbesserungen erzielt wurden. Ein solcher Fall liegt auch hier vor. Die Umbaute kann daher genehmigt werden. Immerhin sind die Bedingungen, die der Stadtrat aufgestellt hat, zu berücksichtigen, da sie wohl begründet erscheinen.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion  
beschließt der Regierungsrat:



I. Der Witwe Hürlimann, Zähringerstraße Nr. 41, in Zürich I, wird der Umbau ihres Hauses unter folgenden Bedingungen gestattet:

1. Im Dachstocke darf keine Wohnung eingerichtet werden.

2. Hinter den Wohnzimmern an der Zähringerstraße dürfen keine Alkoven erstellt werden.

3. Die Fensterfläche der Waschküche und der Werkstatt im Keller muß wenigstens  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche und zugleich nicht weniger als  $0,80 \text{ m}^2$  betragen.

II. Die Gesuchstellerin hat der Baupolizeibehörde der Stadt Zürich die gemäß Disp. I abgeänderten Baupläne nochmals zur Genehmigung vorzulegen.

III. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 10, einer Expertengebühr zu Handen der Baudirektion von Fr. 10 und den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden von der Gesuchstellerin bezogen.

IV. Mitteilung an Witwe Hürlimann, Zähringerstraße Nr. 41 in Zürich I, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.