

**1944. Baute.** In Sachen der Rosa Leitz, Weinbergstraße 44, in Zürich IV, Rekurrentin, vertreten durch Rechtsanwalt J. J. Bucher, betreffend Umbaute,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 27. Dezember 1907 hat die Bau-sektion I der Frau Julie Leitz und dem Fräulein Rosa Leitz die baupolizeiliche Genehmigung für die innere Umbaute des Hauses Weinbergstraße 44 erteilt mit der Bedingung, daß unter dem als Eßzimmer bezeichneten Raume im Kellergeschoß ein mindestens 0,3 m hoher lüftbarer Hohlraum erstellt werde.

B. Gegen diesen Beschluß rekurrierte Rechtsanwalt Bucher namens Frau Julie Leitz und Fräulein Rosa Leitz an den Stadtrat und, nachdem diese Behörde den Rekurs abgewiesen hatte, an den Bezirksrat Zürich. Der Rekurs wurde aber auch von der letztern Instanz mit Beschluß vom 30. April 1908 abgewiesen.

C. Mit Eingabe vom 19. Mai 1908 rekurriert nun Rechtsanwalt J. J. Bucher namens Fräulein Rosa Leitz gegen den Beschluß des Bezirksrates an den Regierungsrat. Er beantragt Gutheißung des Rekurses im Sinne der Abweisung des Begehrens betreffend die Erstellung eines lüftbaren Raumes unter dem Eßzimmer des Hauses Weinbergstraße 44. Zur Begründung führt er folgendes an: In erster Linie verweise er auf seine Rekurseingabe an den Bezirksrat. Er bestreite, daß das Erdgeschoß den Charakter eines Untergeschosses habe. Es handle sich ferner nicht um eine Umbaute, sondern nur um eine Renovation und deshalb habe man anfänglich keine besondere Bewilligung nachgesucht. Als dann die Baupolizeibehörden darauf beharrt hätten, daß man Pläne einreiche, habe man dieser Auflage nachgelebt, obschon man sich mit Erfolg hätte weigern können. Der Stadtrat habe in seinem Entscheide dazutun versucht, daß eine Umbaute vorliege. Der Bezirksrat habe aber diese Anschauung verworfen und seinen Entscheid damit begründet, es liege eine wesentlich andere Benutzungsart vor. Man könne aber darin, daß ein Schlafzimmer in ein Eßzimmer umgewandelt werde, keine wesentlich andere Benutzungsart erblicken.

D. Der Stadtrat Zürich, zur Vernehmlassung eingeladen, spricht sich wie folgt aus:

Das Gesetz (§ 72), nicht etwa bloß ein Machtspruch der Behörden, schreibt vor, daß Wohn- und Schlafräume im Erdgeschosse nur über Kellern oder lüftbaren Hohlräumen zulässig seien. Der Grund dieser Vorschrift sei ein sanitärer; es sollte die Grundluft abgehalten und es sollen die Kellerwohnräume vor Feuchtigkeit geschützt werden (zu vergleichen seien die §§ 70 und 86 des Baugesetzes). Wenn am Schlusse der Rekursschrift bemerkt werde, der Eßraum werde ja bloß dreimal des Tages und nur während einer halben oder ganzen Stunde benutzt, so müsse entgegnet werden, daß eine Kontrolle darüber, ob nicht auch während der übrigen Zeit das Eßzimmer als Wohnraum benutzt werde, schlechterdings unmöglich sei.

Der Bezirksrat nehme beide vom Stadtrat angeführte Merkmale einer Umbaute auf und füge bei, der Umstand allein schon, daß das fragliche Zimmer zu einem wesentlich anderen Zweck benutzt werden solle, habe den städtischen Behörden das Recht gegeben, die Beobachtung von § 72 des Baugesetzes zu verlangen. Diese Erwägung stimme überein mit dem Gesetze, welches sage, die Vorschriften des dritten bis siebenten Abschnittes finden auch auf schon bestehende Gebäude Anwendung, wenn diese oder einzelne Teile durch Umbau einer eingreifenden Veränderung unterliegen oder zu einem wesentlich andern Zwecke bestimmt werden. Daß die erstere Voraussetzung auf die neu eingerichtete Küche im Kellergeschosse zutrefte, die als Ersatz für die in Schlafzimmer umgewandelten Küchen in den oberen Stockwerken dienen solle, sei zur Genüge dargetan. Ebenso sei klar, daß die zweite Voraussetzung, die veränderte Zweckbestimmung, sowohl auf das

ganze Gebäude, das früher Mehrfamilienhaus gewesen sei und jetzt als Einfamilienhaus, beziehungsweise als Pension diene, zutreffe, als insbesondere auch auf den aus einem Schlafzimmer in ein Eßzimmer umgewandelten Raum des Untergeschosses. Die Anwendung von § 72 des Baugesetzes sei also gegeben gewesen und keineswegs willkürlich.

Der Bezirksrat Zürich verweist auf seinen Entscheid und schließt sich den Ausführungen des Stadtrates an.

Es kommt in Betracht:

1. Das streitige Geschoß wird vom Vertreter der Rekurrentin als Erdgeschoß, von der Baupolizeibehörde der Stadt Zürich dagegen als Untergeschoß bezeichnet. Die Einteilung ist nicht von wesentlicher Bedeutung, da es sich darum handelt, festzustellen, welche Anforderungen an das Eßzimmer in diesem Geschoße zu stellen seien und unbestritten ist, daß dieses Zimmer zu den Wohnräumen zu zählen ist. Immerhin sei festgestellt, daß das Geschoß als Untergeschoß deshalb erscheint, weil darin nicht nur Wohn-, sondern auch Kellerräume enthalten sind.

2. Wichtiger ist die Frage, ob es sich bei den Arbeiten, die im Hause vorgenommen worden sind, um einen Umbau oder eine bloße Renovation gehandelt habe. Der Bezirksrat hat die Änderungen in dem streitigen Gebäude genau untersucht und an Hand seiner Feststellungen die Ansicht ausgesprochen, § 116 des Baugesetzes sei auf den vorliegenden Fall nicht deshalb anzuwenden, weil durch Umbau eingreifende Veränderungen vorgenommen worden seien, sondern nur deshalb, weil eine wesentliche Zweckänderung stattgefunden habe. Damit hat der Bezirksrat indirekt erklärt, es liege kein Umbau im Sinne von § 116 des Baugesetzes vor. Diese Ansicht darf unterstützt werden. Die Fassung des abgeänderten § 116 des Baugesetzes deutet ausdrücklich auf eine eingreifende Veränderung infolge des Umbaus hin. Eine derartige Veränderung ist aber in den Arbeiten, die die Rekurrentin veranlaßt hat, nicht zu finden. Der Regierungsrat schließt sich in dieser Beziehung den Ausführungen des Bezirksrates an.

3. Der Bezirksrat führt weiter aus, § 116 des Baugesetzes sei auf den vorliegenden Fall gleichwohl anzuwenden und zwar deshalb, weil namentlich hinsichtlich des Raumes, in dem sich heute die Küche befinde, eine wesentliche Zweckänderung stattgefunden habe. In dieser Beziehung befindet sich die Vorinstanz in Übereinstimmung mit dem Stadtrat. Es ist festgestellt, daß im heutigen Küchenraum keine Küche eingerichtet war, sondern daß dieser Raum lediglich als Nebenraum für das im Hause betriebene Gewerbe diene. Unter diesen Umständen muß allerdings mit Bezug auf diesen Punkt der Auslegung des Stadtrates gefolgt werden. Die Zweckänderung gibt sich auch darin kund, daß dafür besondere Abgrabungen außerhalb der östlichen Gebäudeecke vorgenommen wurden. Die Rekurrentin hat selbst gefunden, für den neuen Zweck genügen die bestehenden baulichen Verhältnisse nicht. Die Argumentation der Vorinstanzen ist also hierin zu bestätigen.

4. Nun ist aber der Rekurrentin zuzugeben, daß sie getan hat, was im vorliegenden Falle zweckmäßig erschien, das Eindringen von Erdfeuchtigkeit und Kälte abzuhalten. Der Boden in dem beanstandeten Raum ist mit einer Beton-, Holzterrazzo- und Linoleumschicht gegen schädliche Einflüsse isoliert und es ist zudem festzustellen, daß die Erdfeuchtigkeit aus der Liegenschaft der Rekurrentin besonders abgeleitet wird, da an der Südseite eine beträchtliche Stützmauer den höher gelegenen Garten von der Weinbergstraße trennt, sodaß das Wasser abfließen kann, ohne daß zu befürchten ist, es werde auf das beanstandete Zimmer eine schädliche Wirkung äußern.

5. Allerdings schreibt nun § 72 des Baugesetzes vor: „Wohn- und Schlafräume des Erdgeschosses dürfen nur über Kellern und lüftbaren Hohlräumen von mindestens 30 cm Höhe angebracht werden.“ Es kann nicht zweifelhaft sein, daß das beanstandete Eßzimmer ein Wohnraum ist. Dies ergibt sich übrigens auch beim bloßen Augenschein aus der Benutzung. Unter diesen Umständen ist der Rekurs als unbegründet abzuweisen und es kann sich nur noch fragen, ob dem Wunsche der Rekurrentin auf andere Weise entsprochen werden könne. Dies wäre nur möglich durch Gewährung einer Ausnahme im Sinne von § 149 des Baugesetzes. Die Rekurrentin hat aber kein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestellt. Nichtsdestoweniger findet die Rekursbehörde die Gewährung einer Ausnahme als gerechtfertigt, da im vorliegenden Falle die Verhältnisse günstiger liegen, als der Gesetzgeber

bei der Aufstellung von § 72 des Baugesetzes voraussehen konnte. In gesundheitspolizeilicher Hinsicht stehen keine Hindernisse im Wege.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Rekurs der Rosa Leitz wird abgewiesen.

II. Der Rekurrentin wird in Anwendung von § 149 des Baugesetzes gestattet, den Fußboden im Eßzimmer ihres Wohnhauses Weinbergstraße Nr. 44 unverändert fortbestehen zu lassen.

III. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 15, einer Untersuchungsgebühr zu Handen der Baudirektion von Fr. 15, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden der Rekurrentin auferlegt.

IV. Mitteilung an Rechtsanwalt J. J. Bucher in Zürich I zu Handen seiner Klientin, an den Bezirksrat und den Stadtrat Zürich, sowie an die Baudirektion.