

2105. Baugesetz, § 149. In Sachen des J. Burtscher, Bauunternehmer in Zürich III, Gesuchsteller betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 14. Mai 1908 hat der Regierungsrat der Firma Burtscher & Spielmann die Benutzung der Dachwohnung im nördlichen Teil des Hauses Röschibachstraße Nr. 33 (jetzt Nr. 46) in Zürich IV zu Wohnzwecken bis zum 1. Juni 1909 gestattet in der Meinung, daß die Anwendung der bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften der künftigen Verordnung über das sechste Geschoß vorbehalten sein sollten.

B. Mit Eingabe vom 22. Oktober 1909 stellt nunmehr Burtscher an den Regierungsrat das Begehren, es möge ihm der

Fortbestand der seinerzeit auf die Dauer eines Jahres genehmigten Wohnung auf Grund von § 149 des Baugesetzes gestattet werden. Das Haus Röschibachstraße Nr. 46 liege an der Ecke Röschibach- und Habsburgstraße. Die Röschibachstraße habe ein starkes Gefälle, weshalb auf der Nordseite des Hauses des bessern Aussehens wegen ein bewohnbares Untergeschoß, d. h. ein Laden mit zwei Nebenräumen eingerichtet worden sei. Deswegen befinde sich die nördliche Dachwohnung im sechsten, dagegen die ganz gleich eingerichtete südliche Dachwohnung bloß im fünften Geschoß. Jene sei daher gemäß Verordnung über das sechste Geschoß und Dachräume nicht zulässig, trotzdem beide die ganz gleichen feuer- und gesundheitspolizeilichen Verhältnisse aufweisen. Die Bewilligung einer Ausnahme sei daher gerechtfertigt. Der Gesuchsteller sei schließlich auch noch bereit im Dachstock eine besondere Löscheinrichtung anzubringen. Der Stadtrat Zürich beantragt Abweisung des Gesuches. Er bemerkt in der Hauptsache folgendes: Zunächst sei festzustellen, daß das Untergeschoß gegen die Röschibachstraße nicht bloß aus einem Laden und zwei Nebenräumen bestehe, wie der Gesuchsteller behauptete, sondern aus einem Laden und einer Zweizimmerwohnung mit Korridor, Küche und Abtritt, wie sich aus dem Grundrisse ergebe. Das Untergeschoß stelle sich also als eigentliches Wohngeschoß dar. Darüber liegen außer dem Erdgeschosse drei Wohngeschosse und der Dachstock, in welchem sich die beanstandete Wohnung befinde. Der Dachstock sei das sechste Geschoß im Sinne von § 69 des Baugesetzes.

Der Regierungsrat habe in seinem Beschlusse vom 14. Mai 1908 die Dachwohnung, welche aus vier Zimmern, Korridor, Küche und Abtritt bestehe, nur bis zum Erlasse der Verordnung über das sechste Geschoß bewilligt und den Weiterbestand abhängig gemacht von den Vorschriften, die der Stadtrat gemäß § 69, Abs. 2 des Baugesetzes für die Dachwohnungen im sechsten Geschosse erlassen werde. Nun gestattet die Verordnung über das sechste Geschoß und Dachräume vom 5. Dezember 1908 Wohnungen im sechsten Geschosse nur, wenn in den untern Geschossen sich keine solchen befinden, und auch dann nur bei Innehaltung der in Art. 2—8 der Verordnung aufgestellten Vorschriften, von welchen insbesondere diejenige betreffend die Treppenbreite zugegebenermaßen nicht befolgt sei. Die Vorschriften der Verordnung über das sechste Geschoß seien gesundheits- und feuerpolizeilicher Natur, und eine Ausnahme nach § 149 sei nur statthaft, wenn keine derartigen Hindernisse im Wege stehen.

Es kommt in Betracht:

1. Der Regierungsrat hat seinerzeit dem Gesuchsteller die Benutzung der beanstandeten Wohnung gestattet, weil es nicht recht verständlich wäre, weshalb die nördliche Wohnung, die genau mit der gleichen Treppen- und Stufenzahl erreicht werde wie die südliche, nicht sollte als Wohnung benutzt werden können, während sie auch mit Bezug auf die innere Einrichtung der südlichen völlig gleich sei. Die Ausnahmegewilligung wurde zeitlich beschränkt, weil den Behörden das Recht vorbehalten werden sollte, nach Inkrafttreten der Verordnung über das sechste Geschoß zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Weiterbenutzung der Wohnung zuzulassen sei. Nach Art. 1, Abs. 3 lit. c dieser Verordnung ist die Einrichtung von Wohnungen im sechsten Geschoß nur zulässig, wenn in den untern Geschossen sich keine solchen befinden. Nach dieser Vorschrift wäre der Fortbestand der Wohnung im nördlichen Teil des Hauses des Gesuchstellers allerdings unzulässig. Dagegen dürften die Räume dieser Wohnung weiter als Einzelzimmer verwendet werden, weil sie als solche bereits vor dem 28. Juli 1907 rechtmäßig bestanden haben. Indes hebt der Gesuchsteller hervor, daß er sie in dieser Weise nicht verwenden könne, weil seine Mieter keine Dienstmädchen halten und andererseits die Aftervermietung dieser Räume unzulässig sei.

2. Es muß anerkannt werden, daß die besondern Verhältnisse, d. h. die Gleichartigkeit der südlichen und der nördlichen Wohnung in Bezug auf die feuer- und gesundheitspolizeilichen Verhältnisse die Bewilligung einer Ausnahme von den Vorschriften der Verordnung über das sechste Geschoß und Dachräume rechtfertigen. Der Regierungsrat ist befugt, auf Grund von § 149 des Baugesetzes Ausnahmen davon zu gewähren, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Hindernisse entgegenstehen. In dieser Beziehung ist zu bemerken, daß die 1,2 m breite Treppe zum Teil aus Stein, zum Teil aus Hartholz besteht, also in feuerpolizeilicher Beziehung nicht

zu beanstanden ist. Das Treppenhaus ist sehr hell und gut zugänglich. Die Wohnung selber ist hell und luftig. Die verlangte Ausnahme ist daher zu bewilligen, immerhin in der Meinung, daß den Vorschriften der Verordnung über das sechste Geschloß, z. B. betreffend einer Löschvorrichtung etc. noch möglichst nachgelebt werde. Die Bewilligung ist indes nur auf Zusehen hin zu erteilen, in der Meinung, daß sie von den städtischen Behörden jederzeit zurückgezogen werden kann, sofern sich Mißstände herausstellen sollten.

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. Dem J. Burtscher wird in Anwendung von § 149 des Baugesetzes die weitere Benutzung der Dachwohnung im nördlichen Teil des Hauses Röschibachstraße Nr. 46 (ehemals Nr. 33) in Zürich IV auf Zusehen hin gestattet.

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

III. Mitteilung an J. Burtscher, Bauunternehmer, Bir-
mensdorferstraße, Zürich III, an den Stadtrat Zürich unter
Rückschluß der Pläne, sowie an die Baudirektion.