

787. Baugesetz, § 149. In Sachen des Maximilian Katz, Ingenieur, Rötelstraße Nr. 30, in Zürich IV, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Der Gesuchsteller wünscht das Bügelzimmer im Untergeschoß des Hauses Rötelstraße Nr. 18 in Zürich IV zu einem Ladenlokal einzurichten. Da die Baupolizeibehörde der Stadt Zürich die Ausführung dieses Vorhabens beim früheren Eigentümer des Gebäudes, Fidel Scheyer, bereits verhindert hatte, reichte Katz dem Regierungsrate am 25. März 1910 ein Gesuch um Bewilligung einer Ausnahme ein. Er ist der Ansicht, sein Gebäude weise in jeder Beziehung günstige Eigenschaften auf, und es seien auch in der Nähe ähnliche Einrichtungen bewilligt worden, so an der Röschibachstraße in den Gebäuden der Firma Burtscher & Spielmann, an der Lettenholzstraße im Hause K. Strickler und an der Beckenhofstraße im Hause Dietschy.

B. Der Stadtrat Zürich legt eine Anzahl Verfügungen aus dem Jahre 1909 zu den Akten, aus denen sich ergibt, daß der Ersteller des Hauses, Baumeister Scheyer, in Abweichung von den genehmigten Plänen, im Kellergeschoß einen Laden einrichtete, weshalb er am 31. August 1909 dem Statthalteramt zur Bestrafung überwiesen wurde. Ferner geht aus der Verfügung vom 7. Oktober 1909 hervor, daß die Dachwohnung trotz ausdrücklichen Verbotes bezogen und daß im Kellergeschoß doch wieder ein Laden eingerichtet und vermietet wurde. Dafür wurde dem Fidel Scheyer eine Buße von Fr. 15 auferlegt und ihm befohlen, entweder die Scheidewände des Dachstockes zu entfernen oder das Ladenlokal zu räumen. Eine Einsprache gegen diesen Befehl wurde vom Stadtrate Zürich am 3. November 1909 abgewiesen.

Der Stadtrat Zürich spricht sich zu dem vorliegenden Gesuche wie folgt aus:

Die Benutzung des Bügelzimmers als Ladenlokal sei deshalb nicht zulässig, weil sonst das Gebäude mit Einschluß des ausgebauten Dachstockes sechs Geschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen enthielte, während die Treppen entgegen den Vorschriften der Verordnung über das sechste Geschoß nur 1,2 m breit seien. Dem Eigentümer sei seinerzeit freigestellt worden, entweder auf die Dachwohnung oder auf die Benutzung des Bügelzimmers als Ladenlokal zu verzichten. Da er die Dachwohnung habe beziehen lassen und sie auch jetzt nicht

aufgeben wolle, habe das Ladenlokal verboten werden müssen. Nun mache der neue Eigentümer, der frühere Verwalter der Häuser der Immobilien-Genossenschaft Rötel, einen neuen Versuch, die Bewilligung des Ladenlokales trotz der Dachwohnung gestützt auf § 149 des Baugesetzes doch noch durchzusetzen.

Der Bau des Hauses Rötelstraße 18 sei zu einer Zeit begonnen worden, da die Verordnung über das sechste Geschöß vom Großen Stadtrate Zürich schon erlassen gewesen sei. Sie datiere vom 5. Dezember 1908. Die Erstellung des Hauses Nr. 18 sei am 31. Oktober 1908 durch Bewilligung einer Ausnahme ermöglicht worden (Beschluß des Regierungsrates Nr. 2074). Die Erstellung der Dachwohnung sei aber erst im Frühjahr 1909 eingegeben und am 2. April 1909, also etwa drei Monate nach der Genehmigung der Verordnung durch den Regierungsrat, genehmigt worden. Der Bauherr habe somit ganz genau gewußt, daß die Zahl der erlaubten fünf Geschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen erreicht sei und daß er, wenn er den als Bügelzimmer eingegebenen und bewilligten Untergeschoßraum gegen die Rötelstraße als Ladenlokal ausbauen wolle, den Vorschriften über das sechste Geschöß nachleben, also insbesondere die Treppen mindestens 1,5 m breit anlegen müsse. Dies wäre zur Zeit, da er die Dachwohnung eingegeben habe, noch möglich gewesen, da die Rohbauabnahme erst am 3. Mai 1909 stattgefunden habe. Der Rechtsvorfahr des heutigen Gesuchstellers, Baumeister Scheyer, habe sich einfach um die Vorschriften über das sechste Geschöß herumdrücken wollen, indem er darauf abgestellt habe, daß das Ladenlokal dann doch noch bewilligt würde. Unter diesen Umständen müsse der Stadtrat Zürich gegen das Ausnahmegesuch des früheren Verwalters der Immobiliengesellschaft Rötel, der vom Sachverhalte vollständig unterrichtet gewesen sei, entschieden Stellung nehmen.

Es kommt in Betracht:

Aus den vorliegenden Akten ergibt sich, daß das Ladenlokal in Abweichung von den genehmigten Plänen erstellt worden ist, und dem ausdrücklichen Vorbehalt der Baubewilligung vom 25. Juni 1909 für die Einrichtung des Bügelzimmers widerspricht. Es besteht nun keine Veranlassung, eine Ausnahmegewilligung für die Wiederherstellung des verbotenen Zustandes zu erteilen, während vor Beendigung der Baute die Anforderungen der Verordnung über das sechste Geschöß und Dachräume vom 5. Dezember 1908 hätten erfüllt werden können.

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. Das Gesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 10, einer Expertengebühr zu Handen der Baudirektion von Fr. 10, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller bezogen.

III. Mitteilung an Ingenieur Maximilian Katz, Rötelstraße Nr. 30, in Zürich IV, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.