

405. Baugesetz, § 149. In Sachen des E. Waser-Syz, in Zürich I, Gesuchsteller, vertreten durch die Architekten Pflughard & Häfeli, in Zürich I, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Der Gesuchsteller beabsichtigt, in seinem Neubau für ein Wohn- und Geschäftshaus Löwenstraße Nr. 35a in Zürich I das Kellergeschoß zu Magazin- und Arbeitsräumen auszubauen. Die Bausektion I der Stadt Zürich verweigerte die Bewilligung, weil das Kellergeschoß nach dem Projekte als sechstes Geschoß mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen zu zählen wäre, während das Gebäude nicht an einer Straße liege, an der bis auf 20 m Höhe gebaut werden dürfe. Ferner wünscht der Gesuchsteller am Lichthof im Innern des Gebäudes im Dachstock eine Waschküche anzubringen, die Luft und Licht vom Lichthof her erhalte. Auch hierfür wurde die Baubewilligung verweigert, weil die Fenster der projektierten Waschküche nicht direkt ins Freie münden.

B. Namens E. Waser-Syz ersuchen die Architekten Pflughard & Häfeli um Bewilligung von Ausnahmen für beide Fälle. Der Stadtrat Zürich spricht sich zu den Gesuchen ablehnend aus. Zum ersten Gesuche betreffend die Benutzung des Kellergeschosses wird unter anderem ausgeführt:

Das Vorhandensein von Arbeitsräumen in einem Keller- oder Untergeschoß gebe diesem den Charakter eines Geschosses im Sinne des § 69 des Baugesetzes; die Höhenlage des Bodens der Räume sei ganz nebensächlich. Auch sonst liegen keine besondern Verhältnisse vor, die eine Ausnützung des Kellergeschosses für Arbeitsräume rechtfertigen würden. Das ganze Areal werde baulich so stark ausgenutzt, daß es nicht am Platze sei, auch noch die Ausnützung des Bodens in die Tiefe in außerordentlicher Weise zu begünstigen. Die Formulierung des Ausnahme gesuches leide auch an einer gewissen Unklarheit. Der Gesuchsteller suche um die Bewilligung nach, die Untergeschoßräume, bei denen die gesetzlichen Anforderungen an die Beleuchtung erfüllt seien, als Arbeitsräume benützen zu dürfen. Im beigelegten Kellergrundriß seien aber nur die Kellerräume an der Hinterfassade gegen den Schanzengraben als Arbeitsräume bezeichnet. Der Gesuchsteller sei anzuhalten, genau zu erklären, ob das Ausnahme gesuch sich noch auf weitere Untergeschoßräume beziehen solle und auf welche. Mit Bezug auf die Waschküche führt der Stadtrat aus: Die Fenster der projektierten Waschküche münden in einen Lichthof, statt unmittelbar ins Freie,

wie § 93 des Baugesetzes vorschreibe. Der Gesuchsteller glaube nun, eine Ausnahme von dieser Vorschrift sei deshalb am Platze, weil die Waschküche wenig benützt werde und am oberen Ende des geräumigen Lichthofes liege. Ferner werde geltend gemacht, daß die Verlegung an einen andern Ort nur mit unverhältnismäßigen Opfern möglich wäre. Es liegen jedoch keineswegs ausnahmsweise günstige Verhältnisse vor. Wie sich aus dem Längsschnitt, den der Gesuchsteller einzulegen unterlassen habe, ergebe, befinde sich die Waschküche nicht am oberen Ende des Lichtschachtes. Der Boden der Waschküche liege nahezu 6 m tiefer. Der Waschküche gegenüber befinde sich der Dachstock und darüber erhebe sich noch der Kehlboden, so daß von ausreichendem Luft- und Lichtzutritt und einem raschen Abzug der Wasserdämpfe keine Rede wäre. Ferner sei nicht richtig, daß die Verlegung der Waschküche an eine der Fassaden besondere Schwierigkeiten biete. Diese Lösung möge teurer sein, weil sie den Gesuchsteller vielleicht einen Geschäftsraum koste. Das sei jedoch kein Grund, einer ungesetzlichen Unterbringung der Waschküche, wie sie selbst in alten Häusern nicht bewilligt würde, den Vorzug zu geben.

Es kommt in Betracht:

1. Die Schaffung von Arbeitsräumen im Kellergeschoß des Hauses Löwenstraße Nr. 35a entspricht, da es sich um ein Geschäftshaus in einem Quartier handelt, das vorwiegend geschäftlichen Zwecken dient, der bestehenden Übung und ist nicht als eine Umgehung des Gesetzes zu betrachten. Schon vor der Novelle zum Baugesetz wurde in Geschäftshäusern regelmäßig die Benutzung des Kellergeschosses zu Arbeitszwecken gestattet, wenn die Beleuchtung und der Luftzutritt genügend waren. Der Regierungsrat hat mit seinem Entschiede in Sachen Wolfensberger und Dr. à Porta nur die Umgehung des Gesetzes verhindern wollen, im übrigen aber erklärt, er halte es trotz der schärfern Fassung von § 69 der Novelle zum Baugesetz für zulässig, daß Untergeschoßräume, die sich bei der üblichen Ausnützung des Bodens ergeben, zu Arbeitszwecken verwendet werden, auch wenn dadurch die nach dem bloßen Wortlaut von § 69 der Novelle zulässige Zahl von Geschossen mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen überschritten werde. Diesen Voraussetzungen entspricht das Gesuch des E. Wasser-Syz. Die Einrichtung der Arbeitsräume im Untergeschoß seines Neubaus Löwenstraße Nr. 35a ist daher zu bewilligen.

2. Mit Bezug auf die Waschküche liegen die Verhältnisse nicht so ungünstig, wie es nach dem Plane, den der Stadtrat einlegte, den Anschein hat. Die Waschküche liegt im Dachstock, unmittelbar darüber beginnt die Dachschräge und zwar auf allen vier Seiten des Lichthofes. Nur an einer Stelle steigt eine mit Eternitplatten bekleidete Wand in Kehlbodenhöhe, jedoch nur auf etwas mehr als ein Drittel der Lichthofbreite, senkrecht auf. Der Luft- und Lichtzutritt ist also nicht gehindert. Von der Dachschräge ist der Boden der Waschküche zirka 2,80 m entfernt, nur vom höchsten Punkte des Daches, zu dem die Dachschräge mit 45° Neigung aufsteigt, beträgt die Entfernung 6 m. Die Waschküche kann im Dachgeschoß sonst nirgends untergebracht werden. Die Verweisung in den Keller hätte zur Folge, daß die Wäsche die Treppen hinauf getragen werden müßte, was in gesundheitlicher Hinsicht nachteiliger wäre als die Benutzung des am Lichthof liegenden Raumes. Es ist ferner darauf hinzuweisen, daß die Waschküche nur von zwei Familien benützt werden kann.

Auf den 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 des E. Wasser-Syz wird mit Bezug auf die Einrichtung von Arbeitsräumen im Untergeschoß seines Hauses Löwenstraße Nr. 35a gutgeheißen mit der Bedingung, daß der Gesuchsteller sich mit der Baupolizei darüber zu verständigen habe, welche Räume als Arbeitsräume eingerichtet werden sollen und mit dem Vorbehalt, daß die baupolizeiliche Prüfung dieser Räume noch stattzufinden habe. Mit Bezug auf die Einrichtung der Waschküche im Dachgeschoß wird das Gesuch ebenfalls gutgeheißen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 35, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller bezogen.

III. Mitteilung an die Architekten Pflughard & Häfeli in Zürich I zu Händen ihres Mandanten, an den Stadtrat Zürich unter Zustellung der Pläne für die Untergeschoßräume und an die Baudirektion.