

707. Baugesetz, § 149. In Sachen des H. Schmid-Engweiler, in Zürich IV, Gesuchsteller, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Rascher, in Zürich I, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Die Baupolizei der Stadt Zürich hat am 14. September 1911 festgestellt, daß im Hause Germaniastraße Nr. 6, in Zürich IV, der zweite Dachboden (Kehlboden) vollständig ausgebaut worden sei. Es seien darin vier bewohnte Zimmer, drei Estrichkammern und ein Abort durch feste Wände abgeteilt worden, was nach § 73 des Baugesetzes unzulässig sei. Dem Eigentümer des Gebäudes wurde befohlen, die Zimmer bis zum 15. Oktober 1911 zu räumen und die massiven Wände im Kehlbodenraum zu beseitigen. Gegen diese Auflage erhob Schmid-Engweiler Einsprache beim Stadtrate Zürich. Dieser wies die Einsprache mit Beschluß Nr. 1298 vom 11. Oktober 1911 ab, erstreckte aber die Frist zur Räumung des Kehlbodens bis zum 31. Oktober 1911.

B. Mit Eingabe vom 4. November 1911 ersucht Rechtsanwalt Dr. Rascher, in Zürich I, namens Schmid-Engweiler um Bewilligung einer Ausnahme für den Fortbestand der Kehlbodenräume. Er führt aus, der § 73 des Baugesetzes dürfe hier nicht strikte angewendet werden, dies würde eine große Härte bedeuten. Es werden lediglich zwei Zimmer als Mädchenzimmer benutzt; die beiden andern Zimmer werden als Plunder- und Vorratskammern verwendet. Für ähnliche Räume sei auch dem Arnold Weinmann im Hause Frohburgstraße Nr. 60 eine Ausnahme bewilligt worden, obwohl auch dieses Gebäude kein Einfamilienhaus sei. Jedenfalls sollte nicht die Schleifung der massiven Wände angeordnet werden. Diese Vorschrift gehe viel zu weit. Im Gesetze sei sie auch nicht begründet.

C. Der Stadtrat Zürich beantragt Abweisung des Gesuches. Er stellt fest, daß in den Eingabeplänen der Ausbau des Kehlbodenraumes nicht angegeben gewesen sei. Bei der Abnahme des Rohbaues haben die beanstandeten Räume noch nicht bestanden. Der Stadtrat Zürich könnte heute der Konsequenzen wegen die Bewilligung der Ausnahme für die Einrichtung von Schlafräumen im Kehlgeschoß des Hauses Frohburgstraße Nr. 60 nicht mehr befürworten. Im übrigen seien ähnliche Bewilligungen nur in Einfamilienhäusern erteilt worden. Soweit allfällig eigenmächtig derartige Räume in andern Gebäuden eingerichtet worden seien, werde die Baupolizei einschreiten.

Es kommt in Betracht:

Der Regierungsrat hat Ausnahmen von der Vorschrift des § 73 des Baugesetzes, wonach Dachwohnungen oder einzelne Räume im Dachgeschoß, die als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsstätten dienen sollen, nur im ersten Dachraume und nicht über dem Kehlgebälk angebracht werden dürfen, bisher in der Regel nur dann bewilligt, wenn es sich um einstöckige Einfamilienhäuser handelte. Von dieser Regel wurde beim Hause Frohburgstraße Nr. 60 abgewichen, zu einer Zeit, als über die Auslegung der Novelle zum Baugesetz vom 28. Juli 1907 noch keine abgeschlossene Praxis bestand. Der Regierungsrat ist mit dem Stadtrate Zürich zu der Ansicht gelangt, die Ausnahme für das Haus Frohburgstraße Nr. 60 wäre nicht mehr zu erteilen. Der Gesuchsteller hat sodann noch auf die Bewilligungen verwiesen, die der Regierungsrat für den Fortbestand von Räumen im Kehlgeschoß der Häuser des J. Rebmann und der Frau Kälin-Decurtins, in Zürich IV, erteilt hat. Hier handelte es sich aber, wie der Stadtrat Zürich mit Recht hervorhebt, um längst bestehende Gebäude, in denen Kehlbodenräume von den Rechtsvorfahren der Eigentümer schon vor Jahren eingerichtet und benutzt worden waren. Im übrigen hat der Regierungsrat Ausnahmewilligungen nur für Einfamilienhäuser von beschränkter Stockwerkzahl erteilt und an dieser Praxis ist nun festzuhalten, da sonst die Ausnützung der Kehlgeschosse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecke nicht verhindert werden könnte. Das Haus des Gesuchstellers besitzt zwei abgeschlossene Wohnungen und im Parterre und Untergeschoß Magazin- und Bureauräume. Es handelt sich also

keineswegs um ein Gebäude von beschränkter Geschoszahl; vielmehr würde die Zahl der Geschosse mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen bei Bewilligung des Gesuches fünf betragen. Das Gesuch muß deshalb abgewiesen werden. Auch das Eventualbegehren, daß wenigstens der Fortbestand der festen Wände im Kehlgeschoß bewilligt werde, kann nicht gutgeheißen werden, da sonst die Gefahr bestünde, daß die Räume nachträglich doch zu dem beanstandeten Zwecke verwendet würden. Der Gesuchsteller mag sich mit diesem Begehren an die Baupolizei wenden, wenn er glaubt, es sei möglich, eine Lösung zu finden, die einen Mißbrauch für die Zukunft ausschließt.

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 H. Schmid-Engweiler wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 25, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller bezogen.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. Rascher, in Zürich, zu Händen seines Klienten, an den Stadtrat Zürich, und an die Baudirektion.