

1910. Baugesetz, § 149. In Sachen des J. Meili, a. Förster, Fähnlibrunnenstraße 501, in Küsnacht, Gesuchsteller betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 7. August 1912 genehmigte die Baukommission der Gemeinde Küsnacht das Projekt des Gesuchstellers, im Erdgeschoß seines Wohnhauses Fähnlibrunnenstraße Nr. 501 eine Küche einzubauen. Gemäß § 72 des Baugesetzes wurde dem Bauherrn aufgegeben, falls er beabsichtige, das südlich anstoßende, bisherige Ladenlokal künftig als Wohnzimmer zu benutzen, dessen lichte Höhe auf 2,5 m zu erweitern und unter dem Fußboden einen Hohlraum von 30 cm Höhe zu erstellen.

Am 16. August 1912 reichte nun J. Meili ein Gesuch ein, er möchte auf dem Wege der Ausnahmebewilligung von den genannten beiden Verpflichtungen entbunden werden. Zur Begründung führt er folgendes an: Er habe das Haus im Jahre 1862 gekauft. Schon von seinen Vorgängern und dann nachher von ihm sei das Erdgeschoß als Wohnung benutzt worden. Später habe er es als Spezereiladen eingerichtet, den er 28 Jahre lang betrieben habe. Wegen seines hohen Alters habe er den Laden aufgegeben und beabsichtige nun, das Erdgeschoß wieder als Wohnung einzurichten und zu bewohnen. Die Gesundheitsbehörde von Küsnacht habe, ohne die von der Baukommission verlangten Abänderungen zu begehren, die beabsichtigte Benutzung bewilligt. Das Lokal sei vollkommen trocken und mit Licht und Luft reichlich versehen. Die Spezereien seien immer in gutem Zustande geblieben. Die Bodenkonstruktion bestehe aus einer Schicht Kies, Lagerhölzer mit Schlackenfüllung, Blindboden, Stubenboden und Parkettboden. Eine Erhöhung des Zimmers auf 2,5 m hätte, abgesehen von den erheblichen Kosten, zur Folge, daß das Lokal in den Erdboden hinabreichen würde. Bis jetzt sei das Lokal nie beanstandet worden; eine Änderung der

Konstruktion würde sich nach den seit Jahren gemachten Erfahrungen nicht rechtfertigen.

B. Der Gemeinderat Küsnacht, zur Vernehmlassung eingeladen, empfiehlt mit Zuschrift vom 28. August 1912, dem Gesuche zu entsprechen. Die Angaben des Petenten, daß das fragliche Lokal ursprünglich als Wohnung, seit bald drei Jahrzehnten aber ohne Nachteil für die gelagerten Waren als Spezzereiladen benutzt worden sei, seien richtig und ebenso zutreffend sei die Tatsache, daß der Raum trocken und ausgiebig beleuchtet sei. Die lichte Höhe von 2,5 m könnte nur durch eine Vertiefung des Fußbodens geschaffen werden, wodurch der Raum östlich teilweise unter das Erdreich zu liegen käme. Ob damit eine sanitäre Verbesserung erreicht würde, sei fraglich. Ebenso wenig könne mit Sicherheit vorausgesagt werden, daß mit der Erstellung eines Hohlraumes unter dem Fußboden bessere Verhältnisse herbeigeführt würden. Die Gesundheitsbehörde, welche sich mit der Sache ebenfalls befaßt habe, habe keine Veranlassung genommen, auf bauliche Änderungen zu dringen. Dagegen habe der gemeinderätlichen Baukommission die Kompetenz gefehlt, von sich aus die veränderte Benutzungsweise zuzulassen, ohne daß vorher die an Wohnungen geknüpften baupolizeilichen Requisite erfüllt wären. Nach der Sachlage, und wenn man im weiteren die für den Bauherrn mit der Umbaute verbundenen ökonomischen Opfer in Betracht ziehe, dürfe in diesem Falle zweifellos eine Ausnahme gewährt werden.

Es kommt in Betracht:

Der fragliche Raum hat bei einer Bodenfläche von 23,5 m² eine lichte Höhe von bloß 2,25 m. Dagegen ist für ausreichenden Licht- und Luftzutritt durch vier Fenster gesorgt. Aus dem Protokollauszug der Gesundheitsbehörde Küsnacht vom 26. Juli 1912 ergibt sich, daß das Lokal trocken ist und einen dreifachen Fußboden besitzt. Ebenso bestätigt der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung die Richtigkeit der Behauptung, daß der Raum stets ohne Nachteil während Jahrzehnten zum Wohnen und zum Verkaufe benutzt worden sei. Auch die Organe der Baudirektion haben anlässlich ihres Augenscheins nichts Nachteiliges konstatieren können. Hieraus darf geschlossen werden, daß auch in Zukunft die Bewohnung des Erdgeschosses keine gesundheitsschädlichen Folgen zeitigen wird. Mit Rücksicht auf die Unsicherheit des Erfolges der verlangten Änderungen und auf die nicht unbedeutenden Mehrkosten kann von der Forderung der Erstellung eines Hohlraumes unter dem Fußboden und der Erhöhung des Zimmers auf 2,5 m Umgang genommen werden.

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 Jakob Meili, a. Förster, in Küsnacht, wird in Abweichung von § 72 des Baugesetzes die Umwandlung des im Erdgeschoß seines Hauses Fähnlibrunnenstraße Nr. 501 liegenden Ladenlokals in ein Wohnzimmer unter Weglassung des Hohlraumes unter dem Fußboden und ohne Veränderung der lichten Höhe gestattet.

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

III. Mitteilung an den Gesuchsteller, an den Gemeinderat Küsnacht und an die Baudirektion.