

1911. Baugesetz, § 149. In Sachen des C. Brack, in Zürich IV, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. J. Maag, in Zürich I, Rekurrenten, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Am 24. Juni 1910 bewilligte die Bausektion I der Stadt Zürich dem Rekurrenten den teilweisen Umbau des Hotels zum „Schiff“, Limmatquai Nr. 10, in Zürich I, und gestattete durch Beschlüsse vom 31. März und 20. Juli 1911 kleinere Abänderungen von den erstgenehmigten Plänen.

B. Mit Verfügung vom 4. August 1911 befahl der Bauvorstand I der Stadt Zürich dem Rekurrenten, am umgebauten Hotel zum „Schiff“ unter anderem die Türe zum Dienstbotenzimmer im dritten Obergeschoß des Vordergebäudes durch eine Lattentüre zu ersetzen, da es bloß eine durchschnittliche Höhe von 1,75 m aufweise und daher nach § 74 des Baugesetzes unzulässig sei. Eine gegen diese Verfügung an den Stadtrat Zürich erhobene Einsprache wurde von diesem mit Beschluß vom 6. September 1911 abgewiesen.

C. Mit Eingabe vom 23. September 1911 rekurrierte Architekt Klepzig namens C. Brack gegen den erwähnten Stadtrats-

beschluß, soweit durch denselben die baupolizeiliche Verfügung betreffend das Dienstbotenzimmer im dritten Obergeschoß des Vorderhauses bestätigt worden ist, an den Bezirksrat. Dieser wies den Rekurs mit Beschluß vom 23. November 1911 mit folgender Begründung ab: Der fragliche Raum sei nach den heute geltenden Vorschriften als Wohn- und Schlafräum unzulässig. Zu entscheiden bleibe nur die Frage, ob das heutige Recht auf den streitigen Raum angewandt werden dürfe. § 116 des Baugesetzes bestimme, daß die Vorschriften des III. bis VII. Abschnittes auch Anwendung finden auf schon bestehende Gebäude, „sofern dieselben oder einzelne ihrer Teile einem Umbau beziehungsweise einer eingreifenden Veränderung unterliegen oder zu einem wesentlich andern Zweck bestimmt werden.“ Der Rekurrent stelle nicht in Abrede, daß die am Hause zum „Schiff“ vorgenommenen baulichen Änderungen in ihrer Gesamtheit als „Umbau“ oder „tiefgreifende Veränderung“ im Sinne der genannten Vorschrift zu qualifizieren seien. Nach seiner Auffassung seien aber gemäß § 116 des Baugesetzes nur diejenigen Teile dieses Gebäudes dem heutigen Recht unterstellt, welche an sich selber einen Umbau oder eine eingreifende Veränderung erfahren hätten. Auf die vom Umbau nicht betroffenen Teile finde dagegen § 116 keine Anwendung. Diese Interpretation des § 116 des Baugesetzes sei aber unrichtig. Der § 116 unterstelle jedes bestehende Gebäude im ganzen Umfang dem heutigen Recht, sofern dasselbe ganz oder auch nur in einzelnen wesentlichen Teilen einem Umbau unterliege oder zu einem wesentlich andern Zwecke bestimmt werde. Der Regierungsrat habe diese Auffassung in seinen Entscheidungen von jeher als richtig bestätigt. Es werde verwiesen auf den Entscheid in Sachen Probst (Regierungsratsbeschluß Nr. 526 vom Jahre 1901). Der Regierungsrat trete dort der Auffassung entgegen, daß § 116 nur die umgebauten und nicht auch die übrigen Teile des Gebäudes dem heutigen Recht unterstelle. Eine solche Interpretation sei schon nach dem Wortlaut des Gesetzes kaum zulässig, auch müßte sie zu unhaltbaren Konsequenzen führen. § 116 bezwecke die allmähliche Beseitigung der dem geltenden Recht widersprechenden Bauten und Bauteile, und es entspreche somit dem Willen des Gesetzgebers, diese Vorschrift auf bestehende Gebäude in möglichst weitem Umfange zur Anwendung zu bringen. Der streitige Raum im Obergeschoß falle somit mit Rücksicht auf den Gesamtumbau des Hauses zum „Schiff“ ebenfalls unter die Bestimmungen des heute geltenden Rechtes, speziell unter die Vorschrift des § 74 des Baugesetzes.

D. Mit Eingabe vom 26. Dezember 1911 rekuriert Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens C. Brack gegen den Entscheid des Bezirksrates Zürich an den Regierungsrat. Er beantragt Aufhebung des Vorentscheides und der angefochtenen Verfügung der städtischen Baubehörden; eventuell ersucht er um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Benutzung des betreffenden Raumes als Dienstbotenzimmer. Zur Begründung wird in der Hauptsache folgendes vorgebracht: Die Auffassung von Stadtrat und Bezirksrat, daß, sobald ein Gebäude auch nur teilweise umgebaut werde, alle, auch die nicht umgebauten Teile den Bestimmungen des Baugesetzes vom Jahre 1893 unterworfen seien, sei kaum richtig und bis jetzt in dieser Verallgemeinerung auch nicht durchgeführt worden. In Fällen, wo zum Beispiel das Parterre von bisherigen Wohnhäusern zu Ladenzwecken umgebaut worden sei, sei die Benützung der andern Stockwerke noch nie verboten worden, weil sie nicht die gesetzliche Höhe oder Fensterfläche enthalten haben. Es sei Tatsache, daß seit Erlaß des Baugesetzes gerade dessen § 116 durch die Novelle vom 28. Juli 1907 gemildert worden sei mit der klaren Tendenz, die scharfen baugesetzlichen Vorschriften nur auf die neuen Bauteile anzuwenden und selbst auf diese nur beschränkt, sofern der Umbau eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand schaffe. Dies sei beim Umbau des Hotel Schiff der Fall. Eventuell ersucht Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens C. Brack um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die weitere Benutzung des Raumes als Dienstbotenzimmer, gestützt auf die besonderen örtlichen Verhältnisse. Der Raum bilde einen Teil eines alten Hauses, das lange vor Erlaß der alten Bauordnung und des jetzigen Baugesetzes erstellt worden sei. Er sei ziemlich groß (zirka 8 m lang) und könne gut ventiliert und gelüftet werden. Daß der Raum in den Umbauplänen keine besondere Benennung habe, sei darauf zurückzuführen, daß daran eben nichts geändert werden wollte. Der Bauherr habe von dieser Unterlassung erst durch den Rekursentscheid erfahren, eine Täuschung der Behörden sei ihm fern gelegen.

E. Der Bezirksrat und der Stadtrat Zürich beantragen in ihren Vernehmlassungen Abweisung sowohl des Rekurses als

des Ausnahmegesuches. Der Stadtrat Zürich bemerkt noch folgendes:

Die Auffassung des Rekurrenten, die Vorschriften des dritten bis siebenten Abschnittes des Baugesetzes seien auf die vom Umbau nicht betroffenen, alten Räumlichkeiten nicht anwendbar, sei mit dem Wortlaut des § 116 des Baugesetzes kaum vereinbar. Wenn das beanstandete Dienstbotenzimmer zum alten Bestand gehört hätte, wäre es in den Plänen zweifellos auch so bezeichnet worden, wie dies bei denjenigen Zimmern im dritten Obergeschoß, an welchen nichts geändert worden sei, geschehen sei („Zimmer alter Bestand“). Die Pläne hätten ja sowohl den alten Bestand, als die projektierten Änderungen darstellen müssen. Aus dem Umstand, daß der abgeschrägte Dachraum keine Bezeichnung getragen habe, habe gefolgert werden können, daß man erst später auf die Idee gekommen sei, ihn als Schlafraum für Dienstboten zu verwenden. Er sei aber hierfür durchaus untauglich. Allerdings betrage die Fensterfläche knapp ein Fünfzehntel der Bodenfläche. Dagegen sei der 8 m lange, aber bloß 2,2 m breite Raum auf der ganzen Länge von 2,40 m Höhe auf 1,10 m Höhe abgeschrägt, die Höhe betrage also in der Mitte bloß 1,75 m. Solche Verschläge, welche die vorgeschriebene lichte Höhe nicht einmal für die Hälfte der Bodenfläche haben und größtenteils nicht einmal das Aufrechtstehen erlauben, müssen zum Wohnen und Schlafen untauglich gemacht werden. Der Stadtrat beantragt daher Verwerfung sowohl des Rekurses als des Ausnahmegesuches.

Der Bezirksrat Zürich verweist auf die Erwägungen in seinem Beschluß und auf die Rekursbeantwortung des Stadtrates.

Es kommt in Betracht:

1. Unbestritten ist die Anwendung von § 116 des Baugesetzes auf den vorliegenden Fall, da das Hotel „Schiff“, das vor dem Inkrafttreten des Baugesetzes von 1893 erstellt wurde, „durch Umbau einer eingreifenden Veränderung“ unterzogen wurde. Dagegen ist der Inhalt der genannten Bestimmung streitig. Stadtrat und Bezirksrat sind der Ansicht, § 116 unterstelle jedes alte Gebäude in seinem ganzen Umfange dem heutigen Rechte, sobald es einem Umbau unterliege, während der Rekurrent den Standpunkt einnimmt, es seien bloß die dem Umbau unterworfenen Teile eines alten Gebäudes nach den Abschnitten III bis VII des Baugesetzes zu beurteilen.

Richtig ist, daß § 116 des Baugesetzes in seiner ursprünglichen Fassung vorschrieb, daß ein Umbau eines alten Gebäudes nur dann bewilligt werden dürfe, wenn das Haus in seiner Totalität den Vorschriften des Baugesetzes angepaßt werde. Der Regierungsrat hat denn auch in konstanter Praxis den genannten Paragraphen in diesem weitern Sinne angewandt. Durch die Revision des Baugesetzes vom 28. Juli 1907 wurde jedoch der Inhalt des § 116 dahin abgeändert, daß Umbauten alter Gebäude unter gewissen Voraussetzungen auch dann bewilligt werden können, wenn einzelne Gebäudeteile den Vorschriften des geltenden Rechtes nicht entsprechen (§ 116, lit. a). Daraus folgt, daß diejenigen alten Gebäudeteile, die vom Umbau nicht betroffen werden und gegen deren Fortbestand die Baupolizeibehörde bei der Bewilligung des Umbaues keine Einwendungen erhoben hatte, in ihrem früheren Zustande anzuerkennen sind und daß die Vorschriften des III. bis VII. Abschnittes des Baugesetzes nur auf die neuen Bauteile Anwendung finden. Es geht nicht an, bei der Plangenehmigung einzelne alte Gebäudeteile unbeanstandet zu lassen, dagegen nachträglich ihre Anpassung an die Vorschriften des Baugesetzes zu verlangen. Dadurch würde der Zweck, der durch die Novelle von 1907 erreicht werden wollte, vereitelt. Auf diese Weise ist es allerdings möglich, wie der Bezirksrat bemerkt, daß in teilweise umgebauten Häusern Bestände alten und neuen Rechtes vorhanden sind. Daß daraus Rechtsunsicherheit entstehen oder eine wirksame Kontrolle verunmöglicht würde, ist nicht zu befürchten, da die Pläne jederzeit über den Umfang der Umbaute Aufschluß erteilen. Der Umstand, daß die Kontrolle weniger einfach sich gestaltet, kann nicht entscheidend in die Wagschale fallen gegenüber der Absicht, dem Willen des Gesetzgebers Nachachtung zu verschaffen.

2. Entscheidend ist daher für den vorliegenden Fall, ob die in Betracht fallende Kammer zum alten Bestande des Hauses gehört und von jeher als Dienstbotenzimmer benutzt wurde, und ob bei der Plangenehmigung die städtischen Baupolizeibehörden ihre Einwilligung zu deren Fortbestande erteilt haben.

Anläßlich eines Augenscheines, den die Organe der Baudirektion vorgenommen haben, konnte festgestellt werden, daß die fragliche Kammer nicht zu den dem Umbau unterworfenen

Gebäudeteilen gehört. Der Rekurrent hat sodann Beweis durch Zeugen anerbotten, daß die Kammer seit unvordenklicher Zeit als Dienstbotenzimmer benutzt wurde. Von der Erhebung dieses Beweises kann jedoch Umgang genommen werden, da sich aus den Akten ergibt, daß die zweite Voraussetzung für den Fortbestand des Zimmers, die Zustimmung der Baupolizeibehörden, nicht vorliegt. In den Plänen, welche der Rekurrent zur baupolizeilichen Behandlung eingereicht hat, speziell in den Baupolizeiplänen vom 24. Juni 1910 und 20. Juli 1911, sind sämtliche bewohnbare Räume als „Zimmer“ bezeichnet und außerdem diejenigen, deren Bestand unverändert bleiben sollte, ausdrücklich als „Zimmer alter Bestand“ eingetragen. Der in Betracht fallende Raum ist aber weder als Zimmer benannt, noch überhaupt derart eingezeichnet, daß aus den Plänen ersichtlich wäre, daß ein bewohnter Raum vorliegt. In dem Fassadenplan, welcher vom Rekurrenten zur Darstellung des alten Bestandes eingereicht wurde und ebenso in dem Plane, der die neue Fassade gegen die Schweizerhofgasse darstellt, welche Pläne der Bausektion als Grundlage zum Beschluß vom 24. Juni 1910 dienten, ist das Fenster für den in Frage stehenden Raum weggelassen (vergleiche Pläne in Akt. 9 und 10). Die Baupolizeibehörden mußten, gestützt auf diese Pläne, zur Überzeugung gelangen, es sei keine bewohnbare Kammer vorhanden, oder, sofern eine gewesen sei, werde sie vom Bauherrn aufgegeben. Auf keinen Fall aber kann gesagt werden, die Behörden hätten mit der Genehmigung der Umbaute den Fortbestand des beanstandeten Raumes als Dienstbotenzimmer bewilligt, da das Zimmer aus den Plänen nicht ersichtlich war. Wie der Stadtrat Zürich richtig bemerkt, müssen die Pläne über den Umbau eines alten Gebäudes sowohl den alten Bestand als die projektierten Änderungen deutlich zum Ausdruck bringen, damit die Gemeindebehörde instand gesetzt ist, eventuelle, über das Projekt hinausgehende, aus gesundheitlichen oder feuerpolizeilichen Gründen notwendige Umbauarbeiten zu verlangen. Nur bei denjenigen alten Räumen, die bei einer genauen Prüfung der baulichen Verhältnisse nicht beanstandet werden, ist anzunehmen, daß sie baupolizeilich bewilligt seien. Dies trifft nun aber im vorliegenden Falle nicht zu. Wenn dem Rekurrenten hieraus Nachteile entstehen, so hat er sich die Schuld hieran selbst beizumessen, da es ihm bekannt sein mußte, daß die den Baupolizeibehörden vorgelegten Pläne eine genaue Orientierung über die tatsächlichen Verhältnisse ermöglichen sollten. Es ist daher der Rekurs abzuweisen und die Verfügung des Bauvorstandes I der Stadt Zürich vom 4. August 1911 als rechtskräftig zu bestätigen.

3. Das fragliche Zimmer wäre aber auch aus hygienischen Gründen als Dienstboten-Schlafzimmer zu beanstanden. Nach § 27 der Vollziehungsverordnung zum Wirtschaftsgesetz vom 18. August 1896 müssen die Schlafräume der Bediensteten in Gasthöfen und Wirtschaften so groß sein, daß auf jede Schlafstelle mindestens 15 m³ Luftraum entfallen. In dem beanstandeten Zimmer stehen drei Betten, es wäre also ein Kubikinhalte von 45 m³ im Minimum erforderlich. Tatsächlich beträgt dieser aber bloß 29 m³.

4. Das Begehren des Rekurrenten, im Falle der Abweisung des Rekurses die Weiterbenutzung des Zimmers auf dem Wege der Ausnahmegewilligung zu gestatten, ist abzuweisen. Der Stadtrat Zürich hat festgestellt, daß die mittlere Höhe bloß 1,75 m beträgt, während das Gesetz eine Mindesthöhe von 2,5 m vorschreibt. Dazu kommt, daß die Fensterfläche nur knapp ein Fünftel der Bodenfläche beträgt und daß der Luftraum durchaus ungenügend ist. Das Zimmer erscheint daher zum Bewohnen ungeeignet.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Das Ausnahmegesuch wird ebenfalls abgewiesen.

III. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 30, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Rekurrenten bezogen.

IV. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. Maag, in Zürich I, zu Händen seines Klienten, an den Bezirksrat Zürich, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.