

**2193. Baugesetz.** In Sachen der Firma Konzett & Cie., Buchdruckerei in Zürich III, vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Weisflog & Dr. Huber, in Zürich I, Rekurrentin, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Mit Verfügung vom 16. Februar 1912 befahl der Bauvorstand I der Stadt Zürich der Firma Konzett & Cie., für die eigenmächtig vorgenommenen baulichen Änderungen in ihrem Geschäftshause Werdgäßli Nr. 43, in Zürich III, Pläne zur baupolizeilichen Behandlung einzureichen und ferner die Eisenkonstruktion der Haupttreppe und die Treppenuntersicht feuersicher einzukleiden. Eine hiegegen beim Stadtrat Zürich erhobene Einsprache wurde von diesem mit Beschluß vom 6. März 1912 abgewiesen. Hierauf rekurrirten die Rechtsanwälte Dr. Weisflog & Dr. Huber namens der Firma Konzett & Cie. an den Bezirksrat Zürich und verlangten Aufhebung der Verfügung vom 16. Februar 1912, soweit sie die feuersichere Einkleidung der Haustreppe anordne. Der Bezirksrat wies jedoch den Rekurs mit Beschluß vom 30. April 1912 ebenfalls ab und zwar aus folgenden Gründen: Entgegen den am 15. Februar 1896 genehmigten Eingabeplänen, die eine massive Treppe vorgesehen hatten, sei beim Bau des Geschäftshauses der Rekurrentin, Werdgäßli Nr. 43, eine Haustreppe mit aufgeschraubten Tritt- und Futterbrettern erstellt worden; eine Pflasterdecke an der Treppenuntersicht fehle, es sei daher die ganze Eisenkonstruktion sichtbar. Ein Nachweis, daß die eigenmächtig abgeänderte Treppe jemals von der Baupolizei bewilligt oder abgenommen worden wäre, könne von der Rekurrentin nicht erbracht werden. Wenn entgegen den Bestimmungen des § 137 des Baugesetzes von der Baupolizei unterlassen worden sei, die plan- und gesetzmäßige Ausführung der Baute in angemessenen Zwischenräumen nachzuprüfen, so hebe das die Pflicht, eine Baute den gesetzlichen Bestimmungen gemäß auszuführen, nicht auf und gebe auch kein Recht auf Bestehenlassen eines ungesetzlich ausgeführten Baubestandteiles. § 90 des Baugesetzes, der vorschreibe, daß hölzerne Haustreppen mit Gips- und Pflasterdecken zu versehen seien, sei lediglich aus feuerpolizeilichen Gründen aufgenommen worden, um im Brandfalle die Haupttreppe so lange wie möglich begehbar zu erhalten. Er sei daher derart extensiv zu interpretieren, daß man sage, es seien nicht nur ganz hölzerne, sondern überhaupt nicht feuersichere Haupttreppen mit Gips- oder Pflasterdecken zu versehen. Eine eiserne Treppe mit hölzernen Trittbrettern aber sei so wenig feuersicher wie eine ganz hölzerne Treppe.

B. Gegen den Beschluß des Bezirksrates reichten die Rechtsanwälte Dr. Weisflog & Dr. Huber, in Zürich I, namens der Firma Konzett & Cie. am 13. Mai 1912 Rekurs an den Regierungsrat ein. Sie beantragen, es sei die Verfügung des Bauvorstandes I aufzuheben, soweit sie die feuersichere Einkleidung der Haustreppe vorschreibe, eventuell sei der Fortbestand der Haustreppe auf dem Wege der Ausnahmebewilligung zu gewähren. Zur Begründung wird angeführt, die beanstandete Treppe bestehe von Anfang an, also seit 1896, während

die Rekurrentin erst seit 1. Januar 1912 Eigentümerin des Hauses sei. Auch sei im ganzen Treppenhaus außer einigen Türen- und Glasabschlüssen kein brennbares Material, so daß ein Brandausbruch in demselben undenkbar sei. Die Rekurrentin hält ferner daran fest, daß die vorhandene Treppe (Eisenkonstruktion mit eichenen Tritt- und Futterbrettern) dem Baugesetze § 90 entspreche und nicht unter die hölzernen Haupttreppen zu rechnen sei. Diese Konstruktion sei früher als feuersicher betrachtet und von der Baupolizei anstandslos bei Vollendung der Neubaute abgenommen worden. Es gehe nicht an, nach so langer Zeit einem neuen Hausbesitzer eine Auflage zu machen, die den Geschäftsbetrieb in außerordentlicher Weise stören müßte und kostspielig wäre. Übrigens werde bestritten, daß die Anlage der jetzigen Treppe in planwidriger Weise erfolgt sei. Bei der Frage der Feuersicherheit einer Treppe müßten auch die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden. Da im Hause Werdgäßli 43 ein Brandausbruch im Treppenhaus ausgeschlossen sei, könne die vorliegende Eisenkonstruktion mit Holztritten als feuersicher gelten. Zum Eventualantrag auf ausnahmsweises Bestehenlassen der Treppe bemerkt die Rekurrentin, sie habe nach Erwerb des Hauses große Unkosten durch Umbauten und Verbesserungen gehabt. Neue Bauereien verursachen neue schädigende Betriebsstörung und große Auslagen. Wenn die Treppe wirklich gegen die eingereichten und genehmigten Pläne erbaut sei, so treffe die Strafe nicht den Erbauer, sondern die Rekurrentin, die an dem ungesetzlichen Zustande unschuldig sei. Jahrelang sei hier eine Klavierfabrik untergebracht gewesen, deren Betrieb viel feuergefährlicher gewesen sei, als der Betrieb der Rekurrentin. Das Treppenhaus könne als absolut feuersicher betrachtet werden; zudem habe die Rekurrentin aus freiem Antrieb einen Schlauchhahn im Treppenhaus anbringen lassen.

C. Der Stadtrat und der Bezirksrat Zürich beantragen in ihren Vernehmlassungen vom 19. Juni/3. Juli 1912 die Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat Zürich bemerkt im speziellen: Wenn die Rekurrentin keine Kenntnis davon gehabt habe, daß die Haupttreppe seinerzeit planwidrig ausgeführt worden sei, so sollte sie diese durch die genehmigten Pläne (Beilage 3) erhärtete Tatsache nun nicht mehr in Abrede stellen.

Über den Sinn des § 90 des Baugesetzes könne vernünftigerweise ein Zweifel nicht bestehen, wenn auch nach dem Wortlaute nur für hölzerne Haupttreppen Gips- und Pflasterdecken vorgeschrieben seien. Wenn der Gesetzgeber nur die gewöhnliche Konstruktionsart der Treppen in Holz oder Stein erwähnt habe, so schließe das, da er das Hauptgewicht auf die Feuersicherheit der Treppen lege, nicht aus, daß die Vorschrift eines feuersicheren Verputzes für alles Material Geltung habe, das nicht als feuersicher angesehen werden könne. Dies gelte aber namentlich für eiserne Treppen, welche bekanntlich im Brandfalle die größte Gefahr bilden, weil sie gegen starke Hitze nicht widerstandsfähig seien. Es wäre also eine völlige Verkennung der Absichten des Gesetzgebers, wenn nur für hölzerne Treppen feuersicherer Verputz vorgeschrieben würde, für die mindestens ebenso gefährlichen eisernen Treppen aber nicht.

Dem Eventualantrag auf Belassung der eisernen Treppe gestützt auf § 149 des Baugesetzes stehe nach dem Gesagten ein sehr gewichtiger feuerpolizeilicher Hinderungsgrund entgegen. Es liege deshalb auch kein Grund vor, von der Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes abzusehen, weil die Klagen der Rekurrentin über die ihr erwachsenen Unkosten und über Betriebsstörung übertrieben seien.

Es kommt in Betracht:

1. Aus dem bei den Akten liegenden Querschnitt des Hauses Werdgäßli Nr. 43 ergibt sich, daß steinerne Haustreppen projektiert und am 15. Februar 1896 von der Bausektion I der Stadt Zürich zur Ausführung genehmigt worden waren (Beilage 3). Wenn nun statt dessen die Treppe aus Eisenkonstruktion mit Holztritten ausgeführt wurde, so liegt eine eigenmächtige Abweichung von den genehmigten Plänen vor. Richtig ist, daß die Schuld hieran nicht die Rekurrentin, sondern den Erbauer und früheren Eigentümer trifft. Daß diese Abweichung von den genehmigten Plänen den Organen der städtischen Baupolizei nicht früher aufgefallen ist, ist bedauerlich. Der Regierungsrat hat aber schon wiederholt erklärt, daß ein aus Versehen ungerügt gebliebener, gesetzwidriger Zustand keinen Rechtsanspruch auf dessen Fortbestand zu begründen vermöge (Regierungsratsbeschluß Nr. 1748 vom 22. August 1912). Es ist daher die angefochtene Verfügung des Bauvor-

standes I mit Recht an die Adresse des derzeitigen Gebäudeeigentümers gerichtet worden.

2. Der Bauvorstand I verlangte nun nicht die plangemäße Ausführung einer steinernen Treppe, sondern lediglich die feuersichere Einkleidung der Eisenkonstruktion der Haupttreppe und der Treppenuntersicht. Die Rekurrentin bestreitet nun die Pflicht hiezu unter Berufung auf § 90 des Baugesetzes. Dieser lautet:

„Die Wände des Treppenhauses müssen feuersicher sein. Hölzerne Haupttreppen sind mit Gips- oder Pflasterdecken zu versehen.

In Gebäuden, welche über dem Erdgeschoß mehr als drei Stockwerke erhalten, sind wenigstens die Haupttreppen vom Erdgeschosse in den ersten Stock, sowie deren Podeste von Stein oder anderem feuersicherem Material herzustellen.“

Absatz 1 erwähnt nun allerdings ausdrücklich bloß die Holztreppe, die feuersicher einzukleiden seien. Dagegen geht aus der Fassung des ganzen Paragraphen und aus seiner Stellung im System mit aller Deutlichkeit hervor, daß die Bestimmung lediglich aus feuerpolizeilichen Gründen aufgenommen wurde, nämlich in der Absicht, die Haupttreppe eines Gebäudes im Brandfalle möglichst lange intakt zu erhalten. Nun ist aber die aus Eisenkonstruktion mit Holzritten bestehende Treppe bei Feuerausbruch mindestens ebenso stark gefährdet wie die vollständige Holztreppe, da die Eisenteile nicht nur in der direkten Flamme, sondern schon bei großer Hitze sich krümmen und die Treppe zerreißen. Wenn nun das Gesetz für diese Art der Treppen keine besonderen schützenden Vorschriften enthält, während es die hölzernen Treppen ausdrücklich erwähnt, so ist anzunehmen, es sei dies aus irgend einem Grunde übersehen worden; denn, daß Eisenkonstruktion nicht feuersicher sei, war schon bei Erlaß des Baugesetzes bekannt. Es ist daher § 90 des Baugesetzes in dem Sinne zu verstehen, daß nicht nur ganz hölzerne, sondern alle nicht feuersicheren Haupttreppen mit Gips- oder Pflasterdecken zu versehen seien. Der Entscheid des Bezirksrates und damit die Verfügung des Bauvorstandes sind daher im vollen Umfange zu bestätigen. Im speziellen erscheint die Forderung der Einkleidung nicht nur der Treppenuntersicht, sondern auch der Eisenkonstruktion der Treppe berechtigt. Diese besteht im vorliegenden Falle aus dünnen Trägern, die der Hitze kaum lange Widerstand leisten würden. Nun ist allerdings zuzugeben, daß das Geschäftshaus der Rekurrentin sowohl im Treppenhaus wie in den Arbeitsälen in feuerpolizeilicher Hinsicht im übrigen gut eingerichtet ist. Dies schließt aber die Möglichkeit eines Brandfalles nicht aus, weshalb bei der Beurteilung der Feuergefährlichkeit der bestehenden Treppe auf die von der Rekurrentin getroffenen sichernden Anordnungen nicht entscheidend abgestellt werden kann.

3. Das Eventualbegehren um ausnahmsweise Gestattung des bisherigen Zustandes ist mit dem Hinweis darauf abzuweisen, daß § 149 des Baugesetzes ausdrücklich die Erteilung von Ausnahmen verbietet, wenn feuerpolizeiliche Bedenken vorhanden sind. Daß dies hier der Fall ist, ergibt sich aus vorstehenden Ausführungen.

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. 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 von der Rekurrentin bezogen.

IV. Mitteilung an die Rechtsanwälte Dr. Weisflog & Dr. Huber, in Zürich I, zu Handen der Rekurrentin, an den Bezirksrat Zürich, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.