

**1246. Baute, § 149.** In Sachen der Genossenschaft „Uto-  
blick“, Zürich, Gesuchstellerin betreffend Baute, § 149,  
hat sich ergeben:

A. Am 27. April 1925 ersuchte die Genossenschaft „Uto-  
blick“, in Zürich 8, um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für

die Erstellung von Mansardenzimmern im sechsten Geschoß des Hauses Seefeldstraße 212, in Zürich 8. Die Genossenschaft habe 1923/24 an der Seefeld-/Nebelbachstraße 5 große Mehrfamilienhäuser mit 45 Wohnungen à 3 Zimmer, 5 Verkaufsläden und einem alkoholfreien Restaurant erstellt. Im Eckhaus, das aus architektonischen Gründen einen Aufbau erhalten habe, seien von den Architekten Dachkammern für jede Wohnung erstellt worden; die Vorschriften über das sechste Geschoß seien der Genossenschaft nicht bekannt gewesen. Die Dachkammern seien in den Plänen als Koffernzimmer bezeichnet. Sie seien tadellos ausgebaut worden und seien luftig, sonnig und hell. Nach der Bezugsbewilligung vom 28. Oktober 1924 sei im Dezember 1924 die Benutzung dieser Zimmer vom Bauvorstand I untersagt worden, weil sie sich in einem unzulässigen sechsten Geschoß befinden. Bei Nichtbewilligung der Benutzung der Räume würde der Genossenschaft ein großer finanzieller Schaden erwachsen.

B. Die Bausektion I bemerkt in ihrer Vernehmlassung vom 8./12. Mai 1925, daß an der Seefeldstraße nur 16 m hoch gebaut, also nicht 6 Geschosse erstellt werden dürfen. In den Plänen seien im sechsten Geschoß und damit im Dachstock nur Estrichräume vorgesehen gewesen. Auch sei die Treppen- und Haustürbreite mit 1,2 m und die Hausgangbreite mit 1,5 m entsprechend den vorgesehenen 5 Geschossen ausgeführt. Wahrscheinlich war von Anfang an beabsichtigt gewesen, später im Dachstock Mädchenzimmer einzurichten. Dann aber hätte die Genossenschaft Haustüre und Treppen 1,5 m und den Hausgang 2 m breit machen müssen. Da es sich um eine gesetzwidrige Ausnutzung des Grundstückes handelt, empfiehlt die Bausektion I Abweisung des Gesuches.

Es kommt in Betracht:

Die Seefeldstraße besitzt einen Baulinienabstand von 17 m und die Nebelbachstraße einen solchen von 15 m. Es kann sonach an diesen Straßen nur 16 m hoch gebaut werden; die Erstellung eines sechsten Geschosses ist daher unzulässig.

Ob die maßgebenden Organe der Genossenschaft „Utblick“ dieses Verbot kannten, ist ungewiß; jedenfalls aber hätten die Architekten auf die Unzulässigkeit dieses Vorgehens hinweisen sollen. In den Plänen sind allerdings im Dachstock „Estrichräume“ eingetragen; aber man kann aus der Darstellung ersehen, daß die Absicht zum Ausbau von Einzelzimmern schon bestanden hat. Dies muß denn auch daraus geschlossen werden, daß über dem Kehlgebälk die eigentlichen Winden- oder Estrichräume eingebaut wurden, wie der Augenschein ergibt. Es bestand sonach die Absicht, die bestehenden Vorschriften zu umgehen. Dies ist umso schwerwiegender, als die speziellen baulichen Vorschriften für Häuser mit 6 Geschossen (Haustür-, Gang- und Treppenbreiten) nicht beachtet, vielmehr die Stockwerktreppen knapp 1,2 m breit und die Treppen ins Dachgeschoß nur 1 m breit erstellt worden sind. Die Dachzimmer sind allerdings gut ausgebaut. Es kann aber nicht zugelassen werden, daß bewußte Übertretungen wichtiger baupolizeilicher Vorschriften nachträglich sanktioniert werden. Eine Ausnahmebewilligung kann daher nicht erteilt 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. Das Ausnahmegesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr und einer Stadtgebühr von je Fr. 20, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden der Gesuchstellerin auferlegt.

III. Mitteilung an die Genossenschaft „Utblick“, Zürich 8, an die Bausektion I des Stadtrates Zürich und an die Baudirektion.