



## **Regierungsratsbeschlüsse seit 1803 online**

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur           **StAZH MM 3.39 RRB 1925/1452**  
Titel               **Baute.**  
Datum             02.07.1925  
P.                 478–479

[p. 478] In Sachen des Stadtrates Zürich, Rekurrenten, betreffend Baute,  
hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 13. Dezember 1924 wies der Stadtrat Zürich eine Einsprache von Ernst Boßhard, Bleicherweg 8, in Zürich 2, vertreten durch die Architekten Henauer & Witschi, wegen der Verweigerung der baupolizeilichen Genehmigung der Pläne für die Erstellung von zwei Mädchenzimmern im Untergeschoß des projektierten Neubaus Höhenweg 15 durch die Bausektion I ab. Gegen den Beschluß des Stadtrates rekurrierte E. Boßhard an den Bezirksrat. Das Mädchenzimmer «A», um das es sich handle, reiche nicht im Sinne des § 70 des Baugesetzes in den Erdboden hinab; am Hause Höhenweg 19 lägen genau die gleichen Verhältnisse vor und dort seien diese Mädchenzimmer bewilligt worden. In seiner Vernehmlassung beantragte der Stadtrat Zürich Abweisung des Rekurses. Die Isolierung des beanstandeten Mädchenzimmers durch den nur 0,6 m breiten Hohlraum gegen die Erde sei ungenügend; bei den bewilligten Mädchenzimmern lägen bedeutend größere Zwischenräume zwischen den Mädchenzimmern und der Erde. Ein Entgegenkommen in den anderen Häusern dürfe nicht ausgenutzt werden, um durch Schaffung immer kleinerer Zwischenräume zwischen Erde und Schlafzimmern unzulässige Zustände herzustellen.

Der Bezirksrat ging von folgenden Erwägungen aus: Die angefochtene Verweigerung der Erstellung der Mädchenkammer «A» stütze sich auf § 70 des Baugesetzes, wonach Räume, die in den Erdboden hinabreichen, nicht zu Wohn- und Schlafräumen benutzt werden dürfen. Auf Grund dieser Auslegung durch die Bausektion I des Stadtrates wären nun auch die in gleicher Lage angebrachten Mädchenkammern der übrigen als Beispiele angeführten Neubauten zu beanstanden. Dies sei aber weder durch die Baupolizei noch durch die Gesundheitspolizei geschehen. Daher werde auch im Streitfall nichts gegen die Erstellung der beiden Kammern eingewendet werden können, insofern der Zwischenraum von der Kammer «A» zur Umfassungsmauer, obgleich nur 60 cm weit, richtig ventiliert und gegen die Mädchenkammer gänzlich abgeschlossen werde. Die Ausnützung des Hohlraumes als Annex zur Kammer «A» behufs Benützung zur Aufbewahrung von Koffern und dergleichen, wie es das beanstandete Projekt vorsehe, wäre absolut unzulässig, da eine Zugangsverbindung zwischen den beiden Räumen aus sanitären Gründen nicht bewilligt werden dürfte. Werde nun die Kammer durch den gut zu ventilierenden Hohlraum von der seitlichen Erdböschung isoliert, so sei für die Gefährdung durch Feuchtigkeit keinesfalls mehr zu befürchten, als das in den anderen Häusern der Fall sei. Wenn also der Bezirksrat die Bewilligung zur Erstellung der beanstandeten Kammern als Schlafräume in seiner Mehrheit befürworte, so geschehe das nur deshalb, weil die hier in Betracht fallenden Isolationsverhältnisse zwischen Kammern und Erdreich keineswegs schlimmer angesehen werden könnten, als dies bei den in gleicher Lage befindlichen Räumen der



anderen Häuser der Fall sei, insofern der 60 cm weite Zwischenraum fachgemäß ventiliert werde, gegen die Kammer hin geschlossen bleibe und so nur als Isolierschicht seine Aufgabe erfülle. Der Bezirksrat hieß aus diesen Erwägungen am 12. Februar 1925 den Rekurs mehrheitlich gut, während eine Minderheit sich für die Abweisung des Rekurses erklärte.

B. Gegen den Beschluß des Bezirksrates rekurriert der Stadtrat Zürich am 27. Februar 1925 an den Regierungsrat. Der Stadtrat hält daran fest, daß die Isolierung der von der Bausektion I verweigerten Mädchenzimmer durch den nur 0,6 cm breiten Hohlraum gegen die seitliche Erde ungenügend sei. Was den Hinweis auf die Mädchenzimmer in den Untergeschossen der Häuser 19, 21 und 23 und Biberlinstraße 11 betreffe, so dürfe aus der Bewilligung dieser Zimmer nicht auch die Zulässigkeit derjenigen im Hause Höhenweg 15 abgeleitet werden. Die maßgebenden Verhältnisse seien bei jenen ganz verschieden. Vor allem seien die isolierenden Zwischenräume erheblich größer (Breite von 1,25 m, 3 und 5 m) und in der Isolierung wirksamer. Dank der stark erhöhten Lage über dem Niveau des Höhenweges (zum Teil bis zu 6 und 8 m) ergebe die Süd-Südwestorientierung für sie ferner eine günstige Besonnung. Es könne daher gesagt werden, daß diese Mädchenzimmer nicht in den Erdboden hinabragen und als bloße Schlafzimmer gesundheitlich nicht nachteilig seien. Die Mädchenzimmer des Hauses Höhenweg 15 dagegen besäßen auf der einen Seite nur einen 60 cm breiten Hohlraum und auf der anderen eine Autoremise, die gegen die Witterungseinflüsse viel weniger isolierend wirke, als ein anderer Raum. Außerdem lägen sie nur etwa 50 cm über dem Niveau des Höhenweges und, was namentlich nachteilig sei, vollständig im Schlagschatten des Doppelwohnhauses Höhenweg 16/18, sodaß sie ganz selten besonnt seien. Die weitgehende Ausnützung des Untergeschosses des Hauses Höhenweg 15 besonders durch den Einbau einer Garage habe die Anordnung der Mädchenzimmer in ungefähr gleicher Lage wie in den übrigen Neubauten Höhenweg 19, 21 und 23 verhindert und zur Folge, daß die Mädchenzimmer tatsächlich in den Erdboden hinunterragen und alle Nachteile dieser Tatsache aufweisen. Mit Rücksicht auf alle Verhältnisse könnte die Ansicht der Mehrheit des Bezirksrates nicht geteilt werden, die verweigerten Zimmer wiesen keine wesentlich ungünstigeren Isolationsverhältnisse auf als die angeführten anderen Mädchenzimmer und könnten deswegen unter der Bedingung genehmigt werden, daß der 60 cm breite Zwischenraum stets geschlossen bleibe und sachgemäß ventiliert werde.

In seiner Vernehmlassung vom 11. März 1925 bemerkt der Rekursgegner Boßhard, daß in der Rekursbegründung des Stadtrates wiederum wie in der seinerzeitigen Verweigerung irrtümlicherweise von zwei Mädchenzimmern die Rede sei. Die Verweigerung für das Mädchenzimmer 2 entbehre aber jeder gesetzlichen Begründung; es sei dies anlässlich des Augenscheins durch den Bezirksrat und in Anwesenheit des städtischen Vertreters und der Architekten konstatiert und zu Protokoll genommen worden. In der Folge habe sich der Bezirksrat auch nur mit dem beanstandeten Zimmer «A» befaßt.

Es kommt in Betracht:

1. Die Baudirektion hat die Bauverwaltung der Stadt Zürich zu einer Erklärung darüber veranlaßt, ob die Bauverweigerung als gegenüber beiden Mädchenkammern ausgesprochen zu gelten habe oder ob, entsprechend den Behauptungen des Rekursgegners, das Mädchenzimmer 2 als genehmigt angesehen werden müsse,



beziehungsweise ob für dasselbe die baupolizeiliche Bewilligung erteilt werde. Am 12. Juni 1925 teilte die Bausektion I mit, daß mit Rücksicht auf den Umstand, daß das Zimmer 2 durch einen 3,2 m breiten Raum vom angrenzenden seitlichen Erdreich isoliert und daß auch unter dem Fußboden ein entlüftbarer, 30 cm hoher Hohlraum im Sinne des § 72 des Baugesetzes erstellt sei, das Zimmer 2 baupolizeilich genehmigt werden könne.

2. Der Rekurs betrifft unter diesen Umständen nur noch das Mädchenzimmer «A». Daß dieses Zimmer im Sinne des § 70 des Baugesetzes in den Erdboden hinabreicht, kann nicht zweifelhaft sein. Der Boden des Zimmers liegt tatsächlich zirka 10 cm unter dem äußeren Terrain. Es ist nun aber nicht so sehr die Bestreitung dieser Tatsache als der Umstand, daß in anderen Häusern derselben Architekten unter gleichen Verhältnissen Mädchenzimmer von der Bausektion bewilligt worden seien, der den Rekursgegner veranlaßt hat, die Verweigerung anzufechten. Auch der Bezirksrat motiviert die Gutheilung des Rekurses ausdrücklich damit, daß die hier in Betracht kommenden Isolationsverhältnisse zwischen Kammern und Erdreich keineswegs schlimmer angesehen werden könnten, als dies bei den in gleicher Lage befindlichen Räumen der anderen Häuser der Fall sei.

Allein in dieser Beziehung ist darauf hinzuweisen daß die Situation der Kammer «A» mit dem nur 0,6 m breiten Isolierraum doch eine wesentlich ungünstigere ist als die der vergleichsweise angezogenen Mädchenzimmer in den Untergeschossen der Häuser 19, 21 und 23 mit einer Breite des Isolierraumes von 1, 25 m, 3 und 5 m. Und trotzdem hat der Augenschein der Organe der Baudirektion ergeben, daß in den beiden Zimmern im Hause Nr. 19 Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden sind. Daran ist vermutlich der Bergdruck mit Schuld und es erscheint sehr wahrscheinlich, daß auch im Hause 15 ähnliche Erscheinungen zu Tage treten würden. Wenn die Bausektion // [p. 479] in weitgehender, larger Auslegung des § 70 des Baugesetzes die anderen Mädchenkammern, wo immerhin bedeutend bessere Verhältnisse Vorlagen, glaubte bewilligen zu dürfen, so ist das kein Grund, diese Bewilligung auch da, wo sie nicht durch solche ausnahmsweisen Verhältnisse befürwortet wird, beanspruchen zu können.

Der Rekurs des Stadtrates ist unter diesen Umständen gutzuheißen.

Der Regierungsrat, nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion, beschließt:

I. Der Rekurs des Stadtrates wird gutgeheißen und der Entscheid des Bezirkesrates Zürich vom 12. Februar 1925 aufgehoben.

II. Von der Erklärung der Bausektion I vom 12. Juni 1925, unter Bedingungen das Zimmer «2» im Hause Höhenweg 15 baupolizeilich zu genehmigen, wird Vormerk genommen.

III. Die Kosten, bestehend in Fr. 30 Staatsgebühr, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekursgegner auferlegt.

IV. Mitteilung an den Stadtrat Zürich, an E. Boßhard, Bleicherweg 8, in Zürich 2, unter Kostenbezug, an den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/05.04.2017]