

**58. Baute, § 149.** In Sachen des E. Neuweiler, Kaufmann, in Zürich 6, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Maag-Hongler, in Zürich 1, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Die Bausektion I der Stadt Zürich verweigerte am 2. Juli 1926 die baupolizeiliche Genehmigung für die ohne Bewilligung erstellten Lagerräume und Dachaufbauten über dem Kehlgebälk der am 23. Oktober 1925 baupolizeilich genehmigten Wohnhäuser Turnerstraße 5 und 7 des E. Neuweiler, Weinbergstraße 162, in Zürich 6. Mit Verfügung vom 3. Juli 1926 verhängte der Bauvorstand I gegen E. Neuweiler eine Buße von Fr. 50 wegen eigenmächtiger Abweichung von den genehmigten Plänen und befahl ihm die Beseitigung der ungesetzlichen Dachaufbauten bis 30. Juli 1926. Am 18. August 1926 lehnte der Stadtrat die nachträgliche Genehmigung dieser verweigerten Dachaufbauten und Dachräume ab. Mit Verfügung vom 22. September 1926 befahl hierauf der Bauvorstand I die Reduktion der Dachaufbauten auf das gesetzlich zulässige Maß von 8,47 m statt 9,8 m und die Abänderung der Kehlbodenräume durch Beseitigung der Heizungseinrichtungen und Anbringen von Lattentüren an den Zimmern.

B. Namens E. Neuweiler reichte Rechtsanwalt Dr. Maag-Hongler, in Zürich, am 22. Oktober 1926 ein Ausnahmegesuch für den Fortbestand der ganzen Dachaufbauten und das Bestehenlassen der Heizungseinrichtung ein. Die Räume seien konstruktiv nötig und die Aufbauten schaden niemandem. Daß die Zimmertüren durch Lattentüren ersetzt werden, sei selbstverständlich. Die Entlüftungsrohre der Zentralheizung können nicht beseitigt werden, weil sie nötig seien.

C. Am 30. November 1926 teilen die bauleitenden Architekten Kuchler & Meier, in Zürich, der städtischen Baupolizei mit, daß die Türen im Dachstock der Häuser Turnerstraße 5 und 7 durch Lattentüren ergänzt seien.

D. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich führt in ihrer Vernehmlassung vom 31. Dezember 1926/6. Januar 1927 aus, daß die Länge der Dachaufbauten von 9,8 m statt nur 8,47 m  $= \frac{1}{3}$  der 25,4 m betragenden Fassadenlänge dem Artikel 23 der Vorschriften für die offene Bebauung widerspreche. Von diesen Vorschriften könne allein der Stadtrat Ausnahmen bewilligen; eine Anfechtung könne nur durch Rekurs erfolgen. Eine Berücksichtigung wäre übrigens ungerechtfertigt, weil nachträglich das vorschriftswidrige Verhalten sanktioniert würde. Konstruktive Gründe seien nicht vorhanden, die zur Erstellung der Kehlbodenräume geführt hätten. Trotz Verweigerung der Bezugsbewilligung durch den Gesundheitsvorstand sei das Gebäude bezogen worden. Gegen die Bewilligung der Kammern über dem Kehlgebälk als Plunderkammern wolle sie sich nicht ablehnend verhalten; sie habe aber dafür zu sorgen, daß nicht mißbräuchlich verwendete Räume entstehen. Die Bedenken, daß die Räume später als Wohn- oder Schlafräume verwendet werden, seien nicht unbegründet. Soweit es sich bei den beanstandeten Heizungsinstallationen um die notwendigen Expansionsgefäße der Zentralheizung handle, könne vom Beseitigungsbegehren abgesehen werden. Die Zimmertüren seien in der Tat durch Lattentüren ersetzt.

Es kommt in Betracht:

Das Ausnahmegesuch bezweckt, für die zu langen Auf-

bauten und die Heizungseinrichtungen der Kehlbodenräume die nachträgliche Bewilligung zu erlangen.

Die Berechnung der zulässigen Dachstockaufbauten erfolgte gemäß Artikel 23 der städtischen Vorschriften für offene Bebauung, der, in zulässiger Mehrforderung gegenüber § 63, Absatz 2, des Baugesetzes, vorschreibt, daß Dachaufbauten, welche über die nach Artikel 23 zu berechnende Dachneigung hinausreichen, höchstens  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge betragen dürfen. Im vorliegenden Falle überschreiten nun die Aufbauten, die nach Art. 23 zulässige Dachneigung. Ausnahmen von dieser Vorschrift kann aber nach Art. 30 der städtischen Bauordnung nur der Stadtrat erteilen; der Regierungsrat ist daher zur Behandlung dieses Teiles des Ausnahmegesuches nicht zuständig, wie die Bausektion I des Stadtrates Zürich mit Recht bemerkt.

Wie die städtischen Organe dem Gesuchsteller bereits auseinandergesetzt haben, werden nach bisheriger konstanter Praxis des Regierungsrates Ausnahmegewilligungen für Wohn- oder Schlafräume über dem Kehlgebälk nur für Einfamilienhäuser mit beschränkter Stockwerkzahl erteilt. Da im vorliegenden Falle ein Mehrfamilienhaus in Frage steht, war es durchaus richtig, daß die städtischen Baupolizeiorgane alle diejenigen Anordnungen trafen, welche geeignet sind, eine ungesetzliche Bewerbung der im zweiten Dachboden erstellten Räume in Zukunft zu verhindern. Das Begehren auf Beseitigung der Heizungseinrichtungen in diesen Räumen ist ein Teil dieser erforderlichen Maßnahmen. Als Plunderkammern werden die Räume zugelassen; ebenso bleiben die notwendigen Expansionsgefäße unbeanstandet. Der Regierungsrat lehnt es ab, die Exekution rechtskräftiger baupolizeilicher Anordnungen im Ausnahmeverfahren zu durchkreuzen.

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. Auf das Ausnahmegesuch wird nicht eingetreten.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 30, einer Stadtgebühr von Fr. 30, nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. H. Maag-Hongler, Tiefenhöfe 10, Zürich 1, unter Bezug der Kosten zu Händen des Gesuchstellers, an die Bausektion I des Stadtrates Zürich und an die Baudirektion.