

**2954. Baute, § 149.** In Sachen des H. Wechlin, vertreten durch Architekt F. Traub, beide in Zollikon, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Mit Eingaben vom 7. und 12. September 1935 ersucht H. Wechlin, vertreten durch Architekt F. Traub, beide in Zollikon, um Erteilung einer Ausnahmegewilligung von der Vorschrift des § 74 des Baugesetzes für die Belassung der ungenügenden lichten Höhe (nur 2,44 bis 2,45 m statt wenigstens 2,5 m) der drei Dachzimmer im neu erstellten Zweifamilienhaus alte Landstraße 116, in Zollikon. Der Vertreter des Gesuchstellers macht geltend, die Unterschreitung der gesetzlichen Mindestlichthöhe sei einem Versehen des Zimmermanns, welcher das Kehlgebälk 6 cm zu tief verlegt habe, zuzuschreiben, was man jedoch erst nach vollständigem Ausbau der Dachzimmer festgestellt habe. Eine nachträgliche Erhöhung der Dachzimmer wäre nur mit großen Kosten durchführbar.

B. Der zur Vernehmlassung eingeladene Gemeinderat Zollikon beantragt mit Zuschrift vom 5. Oktober 1935 aus grundsätzlichen Erwägungen Abweisung des Begehrens.

Es kommt in Betracht:

Bei der baupolizeilichen Abnahme des kürzlich an der alten Landstraße 116, in Zollikon, erstellten Zweifamilienhauses stellte die Baukommission Zollikon fest, daß drei Dachzimmer, die als Mädchen- und Gastzimmer vorgesehen sind, die baugesetzlich vorgeschriebene Mindestlichthöhe von 2,5 m um 5 bis 6 cm unterschreiten. Da nach den glaubwürdigen Erklärungen des Bauherrn und seines stellvertretenden Architekten eine vorsätzliche Verletzung der in Frage stehenden Bestimmung des § 74 des Baugesetzes nicht vorliegt, dürfte sich ausnahmsweise eine materielle Behandlung des Ausnahmegewilligungsgesuches verantworten lassen. Immerhin sei vor allem der bauleitende Architekt darauf aufmerksam gemacht, daß er inskünftig die Baukontrolle sorgfältiger ausüben muß, da es sich der Regierungsrat versagen müßte, auf weitere Begehren materiell einzutreten.

Vom gesundheitspolizeilichen Standpunkt gibt die um 5 bis 6 cm zu geringe Höhe der Dachzimmer zu keinen wesentlichen Bedenken Anlaß, weil die Räume reichlich dimensionierte Fenster aufweisen. Das Haus steht nach allen Seiten frei, sodaß die Zimmer gute Belichtungsverhältnisse besitzen. Ferner darf man berücksichtigen, daß die nachträgliche Erhöhung des Dachgeschosses mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

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. H. Wechlin, in Zollikon, wird auf Grund der eingereichten Pläne und unter Vorbehalt der Erteilung einer baupolizeilichen Bewilligung durch den Gemeinderat Zollikon, gestützt auf § 149 des Baugesetzes, für die Herabsetzung der lichten Höhe von wenigstens 2,5 m auf 2,45 m bis 2,44 m der drei Dachzimmer des Zweifamilienhauses alte Landstraße 116, in



Zollikon, eine Ausnahmebewilligung von der Vorschrift des § 74 leg. cit. gewährt.

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

III. Mitteilung an Architekt F. Traub, Zumikerstraße 25, in Zollikon, zu Handen des Gesuchstellers, an den Gemeinderat Zollikon und an die Baudirektion.