

**2523. Bauten (Rekurs).** In Sachen des Stadtrates Zürich, Rekurrenten, gegen die Baugenossenschaft Kalchbühl, Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt E. R. Sassella, Bahnhofstraße 24, Zürich 1, Rekursgegnerin, betreffend Bewilligung zur Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern an der Heinrich Federerstraße (Rekurs gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich),

hat sich ergeben:

A. Im Jahre 1934 reichte die Baugenossenschaft Kalchbühl der Bausektion II des Stadtrates Zürich das Gesuch um Bewilligung zur Verschiebung der Lage zweier Mehrfamilienhäuser, Heinrich Federerstraße 9 und 11, und der Erstellung von zwei dreifachen Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohnungen zu zwei Zimmern, einer Werkstatt für stillen Beruf, dreier

Autoremisen für drei Automobile mit Einfahrtsrampe und Einfriedigung, Heinrich Federerstraße 15 und 17, in Zürich, ein. Die Zweizimmerwohnungen sollten je eine Wohnküche erhalten. Vorgesehen ist für diese eine Länge von 6,55 m und eine Breite von 3,4 m im hintern und von zirka 2 m im vordern, direkt am Fenster liegenden Teil. Letzterer ist als eigentlicher Küchenraum geplant, während der rückwärtige Teil auch für Wohnzwecke Verwendung finden soll. Die herabgesetzte Breite des eigentlichen Küchenanteiles rührt daher, daß neben demselben der Bad- und Toilettoraum eingebaut werden soll.

Mit Beschluß Nr. 1558 vom 10. August 1934 erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich die nachgesuchte Baubewilligung, verweigerte jedoch die Erstellung der Wohnküchen. Die genannte Behörde gab der Bauherrin auf, die Küchen und die Vorplätze voneinander abzutrennen, da jede Wohnung eine selbständige Küche haben müsse, und hierüber vor Baubeginn noch eine besondere Planvorlage einzureichen. Im weitern wurde die Verwendung der Räume hinter den Küchen als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume verboten; lediglich die Benützung als Vorplätze wurde als zulässig erklärt.

B. Gegen diesen Beschluß erhob die Baugenossenschaft Kalchbühl Einsprache beim Stadtrat Zürich, wurde jedoch von diesem mit Beschluß Nr. 680 vom 30. März 1935 abgewiesen.

C. Hierauf gelangte die Bauherrin an den Bezirksrat Zürich, welcher den Rekurs mit Entscheid vom 13. September 1935 guthieß und den Stadtrat Zürich einlud, die Bausektion II anzuweisen, die baupolizeiliche Bewilligung für die projektierten Wohnküchen zu erteilen.

D. Der Stadtrat Zürich reichte hierauf rechtzeitig den Rekurs an den Regierungsrat ein mit dem Antrag auf Aufhebung des angeführten Beschlusses des Bezirksrates Zürich und Bestätigung des Stadtratsbeschlusses Nr. 680/1935 betreffend Verweigerung der Wohnküchen in den projektierten Bauten.

E. Der Bezirksrat Zürich und die Bauherrin beantragen in ihren Vernehmlassungen Abweisung des Rekurses. Auf die Parteivorbringen, sowie auf die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. § 93 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen schreibt vor, daß alle Wohn- und Schlafzimmer, Küchen, Arbeitsräume, Bureaux, Verkaufsläden und Wirtschaftsräume mit seitlichen Fenstern versehen sein müssen, welche unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift seitlicher Beleuchtung könne unter besondern Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohn- und Schlafzimmer und Küchen. Absatz 2 bestimmt sodann, daß die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes mindestens  $\frac{1}{10}$  der Bodenfläche betragen müsse. Unbestritten ist, daß die hier in Frage stehenden Wohnküchen der letztgenannten Vorschrift entsprechen. Dagegen macht der Stadtrat Zürich geltend, die sogenannten Wohnnischen der erwähnten Räume würden faktisch nur indirekt, durch den beim Fenster liegenden Küchenteil, belichtet, widersprechen somit dem Sinn und Zweck der eingangs erwähnten Bestimmung des § 93 des Baugesetzes. Zuzugeben ist, daß der Einbau des Badzimmers den direkten Einfall des Lichtes für ungefähr  $\frac{1}{4}$  bis  $\frac{1}{3}$  des hintern Teiles der Wohnküchen verhindert. Im übrigen aber erhält der Wohnteil direktes Licht vom Fenster durch den Küchenteil, da letzterer vom erstern durch keinerlei Einbauten getrennt ist (vergleiche Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 2140/1929 und 849/1931). Die verschiedene Zweckverwendung des am Fenster gelegenen und des hintern Raumteiles ändert naturgemäß nichts daran, daß der Lichteinfall vom Fenster in den letztern als „direkt“ im Sinne des § 93 des Baugesetzes bezeichnet werden muß. Wenn der Ausbau der Wohnküchen auch nicht als sehr günstig zu bezeichnen ist, so kann doch die streitige Lösung keinesfalls als Umgehung des Gesetzes bezeichnet werden. Prinzipiell ist das Bauen frei; Beschränkungen dieser Freiheit durch die Behörden dürfen nur auf Grund gesetzlicher Bestimmungen erfolgen. Die Behörde ist nicht berechtigt, Beschränkungen des Bauprojektes zu verlangen, wenn sich im Gesetz keine Handhabe dafür bietet, der Bau aber an sich unzweckmäßig ist. Die Anrufung des § 3 des Baugesetzes zur Begründung der der Bauherrin bezüglich der Wohnküchen gemachten Auflagen

erscheint bei dieser Sachlage als ungerechtfertigt. Mit Recht weist die Vorinstanz im übrigen darauf hin, daß in zahlreichen tiefen Räumen ähnliche Belichtungsverhältnisse bestehen, wie in den hier in Frage stehenden „Wohnnischen“, ohne daß auf Grund der angeführten Bestimmung eingeschritten werden könnte. Sodann sei auch darauf hingewiesen, daß der am ungünstigsten belichtete Teil der fraglichen Räume sich bei der Türe zum Baderaum befindet, somit kaum stark für Wohnzwecke benützt werden dürfte.

2. Der Stadtrat Zürich begründet die Verweigerung der Bewilligung zur Erstellung der Wohnküchen sodann mit einem Verstoß gegen die „Verordnung über die Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht“ vom Jahre 1931, und zwar insbesondere gegen § 3, lit. a. Danach muß eine Wohnung außer Wohn- und Schlafräumen eine mit Kocheinrichtung, elektrischem Licht und Wasserzu- und Wasserablauf versehene Küche enthalten. Diese Bestimmung sei, so führt der Rekurrent aus, ihrer rechtlichen Natur nach den Normen des kantonalen Baugesetzes oder einer Gemeindebauordnung gleichwertig und somit geeignet, das dem Einzelnen zustehende Recht, zu bauen wie er wolle, in bestimmtem Umfange zu beschränken. Sinngemäß sei die angeführte Vorschrift dahin auszulegen, daß jede Wohnung außer Wohn- und Schlafräumen eine besondere Küche enthalten müsse, einen Raum also, der bestimmungsgemäß vor allen andern Dingen der Tätigkeit des Kochens und Abwaschens zu dienen habe.

Zweifellos richtig ist, daß nach der angeführten Vorschrift jede „Wohnung“ im üblichen Sinne des Wortes neben Wohn- und Schlafräumen eine besondere Küche enthalten muß. Daß diese aber nur zum Kochen und Abwaschen zu dienen habe und auch dann, wenn die räumlichen Verhältnisse dies gestatteten, nicht anderweitig für den Aufenthalt von Menschen — beispielsweise zur Einnahme von Mahlzeiten — verwendet werden dürften, dafür gibt der Wortlaut der genannten Bestimmung keinen Anhaltspunkt. Es ist ohne weiteres klar, daß der Erlaß einer derartigen Vorschrift nicht beabsichtigt sein konnte. Durch die Vorschriften des Baugesetzes ist ja schon Sorge dafür getragen, daß Küchen den für den Aufenthalt von Menschen notwendigen Anforderungen entsprechen. Weitere baupolizeiliche Beschränkungen wären ohne Zweifel deutlich als solche zum Ausdruck gebracht worden. Dazu kommt, daß der Sinn, den der Rekurrent der Bestimmung des § 3 der Verordnung über die Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht beimißt, offensichtlich über den Rahmen der im Gesetz betreffend die öffentliche Gesundheitspflege und die Lebensmittelpolizei erteilten Ermächtigung zum Erlaß dieser Verordnung hinausgeht. Im § 2 des genannten Gesetzes heißt es lediglich, der öffentlichen Kontrolle seien unter anderem die Wohnungen, insbesondere die Massenwohnungen und Arbeitslokale unterstellt und der Regierungsrat sei befugt, hierüber die nötigen Verordnungen zu erlassen. Damit ließe sich aber die Auslegung, die der Stadtrat Zürich dem § 3 der Verordnung gibt, nicht decken. Daß diese nicht richtig sein kann, ergibt sich daraus, daß für die Durchführung der Verordnung im V. Abschnitt ausschließlich die Gesundheitsbehörden als zuständig erklärt werden. Hauptzweck des § 3 der Verordnung ist offensichtlich die Sorge dafür, daß jede Wohnung eine eigene Kocheinrichtung u.s.w. erhält. Ob dann der hiefür ausersehene Raum ausschließlich zum Kochen und Abwaschen oder noch für andere Zwecke benützt wird, wollte die Verordnung sicher nicht abschließend regeln. Das zeigt die einfache Überlegung, daß Wohnküchen in hygienischer Beziehung sehr wohl der Vorzug gegeben werden kann gegenüber der Benützung einer eigentlichen Küche zu Wohnzwecken. Es wäre zu weit gegangen, wenn man beispielsweise den § 3 der Verordnung als Verbot zur Einnahme von Mahlzeiten in der Küche auffassen wollte. Das aber wäre die logische Folge der stadträtlichen Interpretation des § 3. Wenn ein Raum den Mindestanforderungen des Baugesetzes entspricht, darf er grundsätzlich für den Aufenthalt von Menschen verwendet werden. Über die Art und Intensität seiner Verwendung zu entscheiden, heißt nicht mehr eine baurechtliche Frage lösen, sondern eine Frage der öffentlichen Gesundheitspflege.

An sich ist der vom Rekurrenten mit der streitigen Verfügung verfolgte Zweck, zu verhindern, daß Wohnküchen zum Mittelpunkt des häuslichen Lebens werden, durchaus verständlich. Mißstände in dieser Hinsicht sind durchaus möglich, vor allem, wenn beim Anwachsen der Familien die ei-

gentlichen Wohnräume in Schlafzimmer umgewandelt werden. Dies darf aber nicht dazu führen, eine auf Grund des Baugesetzes zulässige Bauweise überhaupt zu verbieten. Der Weg zur Behebung von Mißständen wird durch die mehrfach erwähnte Verordnung gewiesen und liegt in der Beaufsichtigung der Benützung der Räume, vor allem auch der Wohnräume. Zuzugeben ist, daß dies in der Praxis nicht leicht ist. Die Schwierigkeiten bestünden aber auch dann, wenn die sogenannten Wohnnischen in den fraglichen Häusern im Sinne der Auflage der städtischen Behörden vom eigentlichen Küchenteil ganz abgetrennt würden. Diese Auflage wäre zwecklos, wenn man nicht durch entsprechende Beaufsichtigung die Verwendung der abgetrennten „Vorräume“ — dazu unter viel ungünstigeren Verhältnissen als nach dem streitigen Projekt — als Wohnräume verhindern wollte. Konsequenterweise müßten dann auch die noch ungünstigeren Zweizimmerwohnungen mit gewöhnlicher Küche und ohne „Vorraum“ überhaupt verboten werden, wenn eine wirksame Kontrolle über allfällige mißbräuchliche Beanspruchung der Räume nicht möglich wäre.

3. Der Rekurs ist somit abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens sind auf die Staatskasse zu nehmen.

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 des Stadtrates Zürich betreffend die Bewilligung zur Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern mit Wohnküchen wird abgewiesen; damit wird der Entscheid des Bezirksrates Zürich vom 13. September 1935 bestätigt und derjenige des Stadtrates Zürich vom 30. März 1935 aufgehoben.

II. Die Kosten des gegenwärtigen Verfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

III. Mitteilung an den Stadtrat Zürich, Rechtsanwalt E. R. Sassella, Bahnhofstraße 24, Zürich 1, zu Handen der Rekursgegnerin, den Bezirksrat Zürich, sowie an die Baudirektion.