

761. Baute. In Sachen der Firma Fr. L. Widmer in Zürich V, Gesuchstellerin, vertreten durch Rechtsanwalt G. Wolf in Zürich, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Die Gesuchstellerin betreibt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1137 an der Hottingerstraße in Zürich V eine Holz- und Kohlenhandlung. Das einstöckige Magazin- und Bureaugebäude der Gesuchstellerin steht nach Osten, Süden und Westen auf der Grundstücksgrenze und hält von der nordöstlichen Grenze nur 1,60 m statt 3,5 m Abstand ein; von dem Gebäude auf Kat. Nr. 2316 beträgt der Abstand 4,5 m statt 7 m und vom Hause auf Kat. Nr. 553 steht das Magazingebäude um 2,2 m statt 6 m ab.

Die Gesuchstellerin beabsichtigt nun, auf das bestehende Gebäude ein Stockwerk aufzubauen, worin eine Wohnung eingerichtet würde. Der Aufbau soll sich nur auf einen Teil des bestehenden Gebäudeumfanges erstrecken und zwar so, daß das Wohngeschoß auf dem an der Hottingerstraße liegenden Teile der Liegenschaft erstellt würde. Dabei würde das Gebäude gegen Nordwesten und Südwesten auch auf der Grenze erhöht. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich verweigerte mit Beschluß vom 5. Januar 1906 die Genehmigung der Baute, weil die Abstände des bestehenden Gebäudes wie auch der Aufbaute von den Nachbargrenzen und den Gebäuden auf den Nachbargrundstücken ungenügend seien.

B. Mit Eingabe vom 3. Februar 1906 sucht nun Rechtsanwalt G. Wolf in Zürich namens der Gesuchstellerin um Bewilligung einer Ausnahme nach.

Zur Begründung führt er aus:

Die Verweigerung der Baubewilligung stütze sich einzig auf zu geringe Entfernung von den Nachbargrundstücken. Der Aufbau beziehe sich aber nicht auf den ganzen Umfang des bestehenden Gebäudes, sondern nur auf einen Teil desselben. Wenn einzig der Aufbau in Betracht gezogen werde, so seien die nötigen Entfernungen eingehalten. Es werde verwiesen auf den Rechenschaftsbericht des Obergerichtes vom Jahre 1901, Präjudiz Nr. 12, wo gesagt werde:

„§ 55 des städtischen Baugesetzes kann nicht hindern, daß gebrochene Bauten erstellt werden, bei denen, je nach der Höhe der einzelnen Stockwerke, auch verschiedene Abstände innegehalten werden. Das Gesetz bietet keinen Anhaltspunkt dafür, daß bei terrassenförmigen Bauten der unterste Teil den nämlichen Abstand von der Nachbargrenze beobachten müsse, wie der weit höhere, aber bedeutend zurückliegende Teil der Baute.“

Ziehe man lediglich die Neubaute in Betracht, so sei die Entfernung von der Baute auf Kat. Nr. 2316 12 m, vom Hinterhaus Kat. Nr. 553 13 m. Die Liegenschaft befinde sich an der Hottingerstraße, am kürzlich von der Stadt korrigierten Kasinoplatz. In dem bereits bestehenden Gebäude betreibe die Firma Fr. L. Widmer eine Kohlenhandlung, sie habe dort in der Hauptsache ihre Bureauräumlichkeiten und beabsichtige nun über denselben eine Wohnung zu erstellen, um jederzeit bei und im Geschäft zu sein. Die Firma Widmer sei bei der jüngsten Korrektur des Kasinoplatzes zu einem Mehrwert angehalten worden, speziell mit Rücksicht darauf, daß hier gebaut werden könne. Die in Frage stehenden Nachbargebäude können sowieso nicht mehr verändert werden. Die projektierte Aufbaute werde die Umgebung keineswegs ästhetisch verschlechtern, im Gegenteil. Auch in sanitärisch und feuerpolizeilicher Hinsicht sei kein Grund vorhanden, die Baute zu verweigern. Für ganz ähnliche Bauten solle der Regierungsrat mit Beschlüssen vom 7. Dezember 1893, 24. Dezember 1895 und 11. Februar 1897 die Baubewilligung erteilt haben.

C. Der Stadtrat Zürich beantragt Abweisung des Gesuches mit folgender Begründung:

Das bestehende Magazingebäude, das mangelhafte Abstände von Nachbargebäuden und Nachbargrenzen aufweise, solle wesentlich umgebaut und die Hälfte des Gebäudes um einen Stock erhöht werden. Wenn aber ein Gebäude so eingreifenden Veränderungen unterliege, so kommen für den bestehenden Bau nach § 116 des Baugesetzes die Vorschriften des III.—VII. Abschnittes in Anwendung. Das projektierte Magazingebäude verstoße in vielfacher Beziehung gegen diese Vorschriften und da das Grundstück wenigstens im Grundrisse bereits außerordentlich stark überbaut sei, liege keine Veranlassung vor, über den Mangel der Abstände wegzusehen, zumal die Vergrößerung eine verhältnismäßig bedeutende sei und der geplante Aufbau selber ungenügende Abstände vom Nachbargrundstücke innehalte. Im weitern spreche gegen die Bewilligung einer Ausnahme, daß die Aufbaute nicht zum Zwecke einer notwendig gewordenen Vergrößerung des Geschäftsbetriebes erstellt werden solle, sondern zu einem dem Geschäftsbetriebe fremden Zwecke. Von örtlichen Verhältnissen, die eine Abweichung vom Baugesetze erfordern, könne nicht die Rede sein.

D. Die Gesuchstellerin erklärte sich, nachdem die Baudirektion einen Augenschein auf dem Lokale vorgenommen hatte, mit Zuschrift vom 7. April 1906 bereit, auf der Liegenschaft eine Servitut des Inhalts zu bestellen, daß der Aufbau nach Ablauf von 15 Jahren wieder beseitigt werden müsse.

Die Zuschrift wurde dem Stadtrat zur Vernehmlassung unterbreitet und dieser beantragt unterm 21. April/7. Mai 1906 wiederum Abweisung des Gesuches mit folgender Begründung:

Der Stadtrat habe in seiner Vernehmlassung vom 24. Februar bereits dargetan, daß er die Erfordernisse des § 149 im Falle Widmers nicht als vorhanden betrachte, indem nicht die Rede sein könne von örtlichen Verhältnissen, die eine Ausnahme erheischen. Dadurch, daß die geplante Baute auf beschränkte Zeit erstellt werden solle, werde aber jener Mangel weder gehoben noch gemildert. Stehen schon der Beseitigung kurzfristiger Provisorien Schwierigkeiten entgegen, so würde die Beseitigung eines provisorischen Bauwerkes nach 15jährigem Bestande nahezu zur Unmöglichkeit. Möge auch rechtlich die Möglichkeit gesichert werden, das Bauwerk nach so viel Jahren zu beseitigen, in Wirklichkeit würde eine Bewilligung unter der Bedingung des Abbruches nach einem so langen Zeitraume einer bedingungslosen Bewilligung nahekommen. Überdies gehe es im Falle Widmers nicht an, den Aufbau als Provisorium zuzulassen, weil er keineswegs — was sich wiederum in der langen Frist ausdrücke — einem vorübergehenden Zwecke zu dienen bestimmt sei. Die Gemeindebehörde sei nicht befugt, zu gunsten

von Provisorien Ausnahmen vom IV. Abschnitte des Baugesetzes zu gewähren.

Es kommt in Betracht:

Die Baudirektion hätte an sich gegen die Bewilligung der Baute unter der Bedingung, daß sie in absehbarer Zeit wieder zu beseitigen sei, nichts eingewendet; allein sie muß die Gründe, die der Stadtrat für die Abweisung des Gesuches anführt, als zutreffend anerkennen und beantragt daher ebenfalls Verwerfung des Gesuches.

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 Gesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 10, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller bezogen.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt G. Wolf in Zürich zu Händen seiner Klientin, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.