

1050. Baugesetz, § 149. In Sachen der Genossenschaft Peterhof in Zürich I, Gesuchstellerin, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Die Gesuchstellerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 138 an der Ecke Bahnhofstraße-In Gassen ein Geschäftshaus zu errichten. Die Baupläne wurden von der Bau-sektion I der Stadt Zürich genehmigt unter der Bedingung, daß die Bauherrin für einige Abweichungen vom Baugesetze noch die Genehmigung des Regierungsrates einhole. Die Abweichungen bestehen nach den Ausführungen des Stadtrates in folgenden Punkten:

1. Der Abstand des niedrigeren Gebäudeteiles In Gassen von der Grenze des anstoßenden Grundstückes Kat.-Nr. 159 beträgt bloß 10,5 statt mindestens 11,5 m (3,5 + 8 m nach § 55 des Baugesetzes) und von dem Hause Versicherungsnummer 106 a auf Kat.-Nr. 159 bloß 11 m statt wenigstens ($\frac{2}{3}$ von 20 m =) 13,2 m nach § 58 des Baugesetzes.

2. Der Abstand des eingeschossigen Hofausbaues von der Grenze des anstoßenden Grundstückes Kat.-Nr. 159 beträgt bloß 9 m statt wenigstens (3,5 m + 8 m) 11,5 m nach § 55 des Baugesetzes. Der Abstand des Hofausbaues von dem Schopf Versicherungsnummer 106 d dagegen kommt, weil dieser nicht über 5 m hoch ist (§ 59 des Baugesetzes), nicht in Betracht.

3. Im ersten und zweiten Kehlboden des rückwärtigen Gebäudeteiles sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen (§ 73 des Baugesetzes).

B. Mit Eingabe vom 27. April 1911 ersucht die Genossenschaft Peterhof um Bewilligung einer Ausnahme für die erwähnten Abweichungen. Der Stadtrat Zürich beantragt Genehmigung des Gesuches aus folgenden Gründen:

Zunächst sei zu bemerken, daß der Stadtrat die Überschreitung der gesetzlichen Gebäudehöhe und die gegen die Vorschriften des § 63, Abs. 2 des Baugesetzes verstoßenden Dachaufbauten an der Bahnhofstraße und In Gassen in Anwendung des § 148 des Baugesetzes bereits bewilligt habe; es handle sich also nur noch um die unter Ziff. 1—3 erwähnten Abweichungen vom Baugesetze, die zu gestatten gemäß § 149 der Regierungsrat ausschließlich zuständig sei. Was nun die ungenügenden Grenz- und Gebäudeabstände anbetreffe, so sei vor allem zu berücksichtigen, daß ein Neubau auf diesem Platze neben dem gewaltigen Baublock der Kreditanstalt nur durch eine ebenfalls wuchtige Baumasse zur Geltung kommen könne. Die bestmögliche Ausnützung des Baugrundstückes in die Tiefe sei daher begreiflich, und es dürfe deshalb über den ungenügenden Grenzabstand hinweggesehen werden. Werde die geringere Bauhöhe des hinteren Gebäudeteiles (14,5 m) in Betracht gezogen, ebenso die geringe Höhe des Hofausbaues, so sollte bei einem Grenzabstand von 9 bis 11,5 m und einem Gebäudeabstand von 11 m für den Zutritt von Licht und Luft noch genügend gesorgt sein, namentlich so lange das anstos-

sende Grundstück nicht stärker überbaut sei, und bei Erstellung von Neubauten auf dem Nachbargrundstücke garantieren die einzuhaltenden Abstände für hinlängliche Hofräume im Innern. Der Stadtrat habe also keine Bedenken gegen diese Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften; ebenso möchte er die nachgesuchte Ausnahme von § 73 des Baugesetzes für einzelne Räume im ersten und zweiten Kehlboden des hinteren Gebäudeteiles in Gassen, die als Arbeitsräume gelten müssen, wie den in den ersten Kehlboden hineinragenden Bureauraum, die in den zweiten Kehlboden hineinspringende Küche und die sogenannten Putzräume, von der Gesuchstellerin Besenräume genannt, befürworten mit Rücksicht darauf, daß sämtliche Böden in Eisenbeton ausgeführt werden, daß also die vorgesehene Bauweise sogar höheren Anforderungen an die Feuersicherheit genüge.

Es kommt in Betracht:

Die Abweichungen des Bauprojektes vom Gesetze ergeben sich nicht aus einer übermäßigen Ausnützung des Bodens. Die Beanstandung mit Bezug auf die Grenzabstände ist zurückzuführen auf die Messung der Gebäudehöhe am höchsten Gesims; der Abstand der Vorbauten von den Grundstücksgrenzen beträgt für sich mehr als das gesetzliche Maß. Es wäre nun tatsächlich eine Härte, die von der Praxis eingeführte Messung auch hier anzuwenden, da keinerlei Umgehung des Gesetzes beabsichtigt ist. Was die Einrichtung der Räume im ersten und zweiten Kehlboden anbetrifft, so ist auf die zutreffenden Ausführungen des Stadtrates zu verweisen.

Auf den 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 Genossenschaft Peterhof wird für die Ausführung ihres Neubaues auf dem Grundstück Kat.-Nr. 138 an der Bahnhofstraße in Zürich I gemäß dem vorliegenden Projekte eine Ausnahme bewilligt.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 25, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden von der Gesuchstellerin bezogen.

III. Mitteilung an Gebr. Pfister, Architekten, in Zürich I, zu Handen der Gesuchstellerin, an den Stadtrat Zürich unter Zustellung der Pläne zu Handen der Baupolizei, sowie an die Baudirektion.