

2501. Baugesetz, § 149. In Sachen der Genossenschaft Hotel Pfauen und der Direktion der eidgen. Bauten, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

Die Genossenschaft Hotel Pfauen und die Direktion der eidgenössischen Bauten in Bern stellen mit Eingabe vom 13. November 1911, eingegangen den 22. November 1911, das Gesuch, es sei ihren Bauprojekten für die Überbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 1812 an der Hottingerstraße für ein neues Telephonegebäude und eines Teiles der Liegenschaft Kat.-Nr. 1813 zwischen der Hottingerstraße und dem Zeltweg in Zürich V für die Erweiterung der Bühne des Pfautheaters die Genehmigung auf Grund von § 149 des Baugesetzes zu erteilen.

Die Erweiterung der Bühne des Pfautheaters geschieht in der Weise, daß ein Teil der rückwärts an das Grundstück Kat.-Nr. 109, auf dem das Pfautheater steht, anstoßenden Liegenschaft Kat.-Nr. 1813 angekauft und überbaut wird. Die letztere Liegenschaft stößt ihrerseits an das Grundstück Kat.-Nr. 1812 der Eidgenossenschaft und es wird auch ein kleiner Teil dieser Liegenschaft für die Erweiterung des Pfautheaters abgetreten. Der Stadtrat Zürich bemerkt in seiner Vernehmlassung vom 16./23. Dezember 1911 zu dem Gesuche folgendes:

Die Genossenschaft Hotel Pfauen habe gegen das Projekt der Direktion der eidgenössischen Bauten inhibiert mit der Begründung, daß das Gespann nicht den gesetzlichen Abstand von der jetzigen gemeinsamen Eigentumsgrenze und vom bestehenden Pfautheater habe. Diese Behauptung treffe jedenfalls mit Bezug auf den rückwärtigen Abstand des projektierten Telephonegebäudes von der vorspringenden Ecke des Pfautheaters zu. Nun werden aber diese Abstände durch die projektierte Erweiterung der Bühne des Pfautheaters noch verringert, indem das Telephonegebäude vom projektierten Bühnenanbau, der auf die künftige Grenze gegen die Liegenschaften Kat.-Nrn. 1812 und 1813 gestellt werden solle, bloß etwa 4,5 m Abstand habe. Nach § 55 des Baugesetzes hätte der Bühnenanbau von der Grenze einen Abstand von wenigstens 3,5 m zu beobachten. Wenn jedoch die Nachbarn auf die Einhaltung dieses Abstandes verzichten, so könne darüber hinweggesehen werden, sofern das Bauen auf die Grenze nicht aus andern polizeilichen Gesichtspunkten als unzulässig erscheine. Als solche könnten die §§ 60 und 65 des Baugesetzes in Betracht kommen. Da das Telephonegebäude seinerseits mehr als 3,5 m von der Grenze wegbleibe und auch das Grundstück Kat.-Nr. 1813 der Erben Stockar hinreichend zugänglich bleibe, so wäre — die Einwilligung der Erben Stockar vorausgesetzt — nichts dagegen einzuwenden, daß der Bühnenanbau auf die Grenze der nachbarlichen Grundstücke gesetzt werde. Anders verhalte es sich mit Bezug auf den Gebäudeabstand; hier sei eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Der Abstand des Telephonegebäudes vom Bühnenanbau sei nach § 58 des Baugesetzes zu bemessen, er sollte also zwei Drittel

der größeren Gebäudehöhe betragen. Die Höhe des Telephonegebäudes betrage hinten, von der tiefsten Stelle des unüberbaut bleibenden Bodens aus gemessen, 14,5 m. Der Abstand zwischen beiden Gebäuden sollte also mindestens 9,65 m betragen; er betrage aber nur 4,5 m, also weniger als die Hälfte. Gleichzeitig komme der Stadtrat Zürich dazu, für diesen zu geringen Abstand eine Ausnahme zu befürworten, aus folgenden Gründen: Aus dem Berichte der Feuerpolizei gehe hervor, daß der projektierte Umbau des Pfautheaters wünschbar sei. Es könne sich nun allerdings fragen, ob sich die Einhaltung des gesetzlichen Abstandes nicht in der Weise ermöglichen ließe, daß das Telephonegebäude weiter seitwärts verlegt würde. Die Gesuchsteller verneinen diese Frage, weil die Erben Stockar nicht geneigt seien, mehr Land abzutreten. Der Stadtrat habe keinen Grund, die Richtigkeit dieser Darstellung in Zweifel zu ziehen und sehe unter diesen Umständen keine Möglichkeit einer andern Lösung der Baufrage, als wie sie von den Gesuchstellern in Aussicht genommen sei. Eine Verringerung des Grundrisses des Telephonegebäudes schein ausgeschlossen zu sein. Die Frage könne also nur noch die sein, ob gesundheits- oder feuerpolizeiliche Gründe gegen die nachgesuchten Ausnahmen sprechen. Dies sei aber nicht der Fall. Ein nachteiliger Einfluß des Telephonegebäudes auf den Bühnenanbau, der ersterem ja nur eine Brandmauer zukehre, erscheine als ausgeschlossen; anderseits könne aber auch von einem namhaften Luft- und Lichtentzug für das Telephonegebäude nicht die Rede sein, da der Bühnenanbau nur ganz unbedeutend über die westliche Ecke des Telephonegebäudes vorspringe. Da ferner der Adjunkt des Feuerwehrenspektors, welcher die feuerpolizeiliche Seite der Frage geprüft habe, gegen die ausnahmsweise Bewilligung des ungenügenden Abstandes, allerdings unter gewissen Vorbehalten, keine Bedenken äußere, habe der Stadtrat keine Veranlassung, sich dem Gesuche zu widersetzen. Die Feuerpolizei verlange, um im Falle eines Theaterbrandes ein Überspringen des Feuers auf das Telephonegebäude zu verhindern, daß die dem Bühnenhaus zugekehrten Fenster des Telephonegebäudes eiserne Rolläden erhalten und daß auch die Dachvorsprünge der betreffenden Fassaden mit feuersicherer Verkleidung versehen werden. Unter diesen Bedingungen könnte also dem Gesuche entsprochen werden. Weitere feuerpolizeiliche Vorschriften für den Umbau des Theaters werden auf den Zeitpunkt der baupolizeilichen Behandlung der Eingabepläne vorbehalten.

Es kommt in Betracht:

Gegen die Bewilligung der Ausnahme müßten Bedenken feuerpolizeilicher Natur erhoben werden, wenn nicht durch besondere Vorkehren eine Übertragung des Feuers vom Theatergebäude auf das Telephonegebäude verhindert werden könnte. Die Maßregeln, die vom Feuerwehrenspektorat vorgeschlagen werden, dürften nun allerdings genügen, um die wesentlichsten Bedenken zu entkräften. Die Ausnahme kann auch deshalb befürwortet werden, weil für die beiden Gebäude eine Bewachung während der Nacht erwartet werden darf. Die Bewegung der Feuerwehr wird nicht so gehemmt, daß eine erfolgreiche Tätigkeit nicht mehr möglich 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. Die Bausektion I der Stadt Zürich wird ermächtigt, die Projekte der Genossenschaft Hotel Pfauen und der Direktion der eidgenössischen Bauten für die Überbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 1812 und eines Teiles des Grundstückes Kat.-Nr. 1813 zwischen der Hottingerstraße und dem Zeltweg in Zürich V zu genehmigen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 25, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden von den Gesuchstellerinnen zu gleichen Teilen erhoben.

III. Mitteilung an die Rechtsanwälte Dr. Eugen Curti-Forrer und Dr. E. Cramer, in Zürich I, zu Handen ihrer Klientinnen, an den Stadtrat Zürich unter Zustellung der Pläne zu Handen der Baupolizei und an die Baudirektion.