

396. Baute, § 149. In Sachen des E. Häuser, Bäckermeister, Fraumünsterstraße 27, in Zürich 1, und A. Hummel, Bäckermeister, Seestraße 40, in Zürich 2, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R. Schmid, Fraumünsterstraße 13, in Zürich 1, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 19. Juni 1914 erteilte die Bausektion I des Stadtrates Zürich den Gesuchstellern bedingungsweise die Baubewilligung für die Erstellung eines Baublocks von einem Doppel- und zwei einfachen Mehrfamilienhäusern auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 104, Seestraße Nrn. 7, 9 und 11, in Zürich 2. Dabei wurde bestimmt, daß die Bauherren, falls sie das Haus Seestraße Nr. 11 zuerst bauen, verpflichtet seien, das alte Wohnhaus zur „Seeau“ mit dem Zinnenanbau und dem Waschhaus sofort nach Fertigstellung des Doppelwohnhauses zu beseitigen. Zur Sicherung der Erfüllung dieser Verpflichtung bestellten die Eigentümer von Kat.-Nr. 104 an Stelle des ausbedungenen Reverses zu Gunsten der Stadt Zürich ein Pfandrecht im Betrage von Fr. 30,000, welches den bestehenden Hypotheken im pfandrechtlichen Range vorgeht.

Mit dem Bau des Hauses Seestraße Nr. 11 war begonnen und die Fundamente sowie die Kellerumfassungen und Kellerdecke erstellt worden. Die Arbeiten waren am 1. August infolge der Kriegswirren eingestellt worden. Die Bauherren reichten dann der Bausektion I ein Gesuch ein, es möchte die genannte Bedingung fallen gelassen werden, da sie nicht im Stande seien, den Neubau zu finanzieren und nachher den Betrag der Hypothek aufzubringen. Das Begehren wurde aber am 24. September 1914 abgelehnt, da die Duldung des ungenügenden Abstandes von 3,5 statt 7 m nicht Sache der städtischen Behörden sei; die Bauherren wurden auf den Weg des Ausnahmegesuches verwiesen.

B. Am 19. Januar 1915 reichte Rechtsanwalt Dr. Robert Schmid, in Zürich 1, namens E. Hauser und A. Hummel dem Regierungsrat ein Gesuch ein, er möchte sie von der Verpflichtung zur sofortigen Beseitigung des alten Wohnhauses nach Fertigstellung des Hauses Seestraße Nr. 11 entbinden und gestatten, das Wohnhaus zur „Seeau“ samt Zinnenanbau und Waschhaus bis spätestens 1. April 1917 stehen zu lassen. Zur Begründung wird folgendes angeführt: Interessen von Nachbarn werden nicht verletzt, da das Haus zur „Seeau“ auch den Gesuchstellern gehöre. Die Mieter können aber jederzeit das Mietverhältnis aufheben oder Reduktion des Mietzinses verlangen, wenn ihnen in erheblicher Weise Luft oder Licht entzogen würde. Die Beschaffung eines Betrages von Fr. 30,000, der bei Abbruch des Hauses der früheren Eigentümerin zu zahlen sei, wäre den Bauherren nach Erstellung des Neubaus bei den jetzigen Finanzverhältnissen nicht möglich. Andererseits könne bei Ausführung des Baues einer größeren Zahl von Arbeitern und Handwerkern Arbeit beschafft werden. Die Frist müsse bis 1. April 1917 verlängert werden, weil bis Ende 1916 eine Nachfrage nach neuen Wohnungen und Geschäftsräumen in jener Gegend nicht vorhanden sein werde, einmal wegen des Krieges und sodann wegen des Umbaus der Linksufrigen. Dieser werde voraussichtlich erst im Frühjahr 1917 zur Niederlegung von Gebäuden führen. Bis zu diesem Zeitpunkte werde auch Bäckermeister Hummel seine bisherigen Geschäftsräume Seestraße 40 noch beibehalten müssen.

C. Der Stadtrat Zürich empfiehlt in seiner Vernehmlassung vom 10. Februar 1915 die Genehmigung des Gesuches. Es handle sich hier ungefähr um die gleichen Verhältnisse, wie in den Fällen Hotelier Bohrer und F. Schwyzer-Honegger (Regierungsratsbeschlüsse Nrn. 1469 vom 3. August 1911 und 1651 vom 23. Juli 1914). Der Neubau habe vom alten Haus zur „Seeau“ weniger als 7 m Abstand; auf der Baulinie gemessen betrage der Abstand bloß 5 m und verengere sich nach rückwärts, sodaß er in der Mitte nur 3,5 m betrage. Da aber dieser ungesetzliche Zustand bloß ein vorübergehender sein solle und erhebliche Übelstände aus dem ungenügenden Abstand nicht zu befürchten seien, indem die hauptsächlich bedrohten mittleren Räumlichkeiten auf der Südseite des Hauses zur „Seeau“ immer noch genügend Luft und Licht von der Seestraße und vom Hof her erhalten, bestehen gegen die zeitlich genau begrenzte Bewilligung der nachgesuchten Ausnahme von § 57 des Baugesetzes wohl keine Bedenken. Immerhin sei, wie in den früheren Fällen, auszubedingen, daß die Verpflichtung der Eigentümer, das Haus zur „Seeau“ mit Zinnenanbau und Waschküche spätestens bis 1. April 1917 abzutragen, vorstandsfrei auf die Liegenschaft Kat.-Nr. 104 eingetragen werde.

Es kommt in Betracht:

Den Erwägungen des Stadtrates kann zugestimmt werden. Der Zwischenraum zwischen dem alten und dem neuen Gebäude öffnet sich gegen Westen, sodaß der Zutritt von Licht und Sonne zu der Südfront des alten Hauses nicht ganz abgeschlossen ist. Das vordere Eckzimmer erleidet übrigens keine Einbuße, da die „Seeau“ stark über die neue Hausfront vorspringt. Das hintere Eckzimmer besitzt noch ein Fenster gegen den Hof. Wesentlich beeinträchtigt wird nur das mittlere Zimmer der Südfront. Da jedoch die Frist auf zwei Jahre festgesetzt ist, kann über die hygienischen Bedenken hinweggesehen werden. Die gegenwärtigen ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnisse lassen es als wahrscheinlich erscheinen, daß die von den Gesuchstellern erwähnten Schwierigkeiten in der Tat bestehen, so daß ein Entgegenkommen sich rechtfertigt; andererseits kann durch die sofortige Weiterführung des Neubaus Arbeitsgelegenheit geschaffen werden.

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. Den Bäckermeistern E. Hauser, in Zürich 1, und A.

Hummel, in Zürich 2, wird, in Abweichung von § 57 des Baugesetzes, die Erstellung eines Geschäfts- und Wohnhauses auf Kataster-Nr. 104, Seestraße Nr. 11, in Zürich 2, gemäß den von der Bausektion I genehmigten Plänen mit dem ungenügenden Abstand vom bestehenden Wohnhaus zur „Seeau“ bewilligt unter der Bedingung, daß im Grundbuch auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 104 vorstandsfrei die Verpflichtung eingetragen werde, daß die Eigentümer die auf derselben stehenden alten Gebäulichkeiten bis zum 1. April 1917 beseitigen werden.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 25, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden den Gesuchstellern auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. R. Schmid, Fraumünsterstraße 13, in Zürich 1, zu Handen von E. Hauser und A. Hummel, Bäckermeister, in Zürich, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.