

1771. Baute, § 149. In Sachen des Emil Uster, Schreiner, in Küsnacht, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Der Gesuchsteller wünscht, den südlichen Teil seines Werkstattgebäudes Nr. 446 im Dorf Küsnacht in ein Wohnhaus umzubauen. Das Werkstattgebäude weist von den Grenzen der Nachbargrundstücke und -gebäude ungenügende Abstände auf (1,5 m und 3 m von den Grenzen und 2,7 m und 6 m von den Nachbargebäuden). Der Gemeinderat wies daher das Bauge-such ab, lud jedoch den Gesuchsteller ein, sich mit einem Ge-suche um Bewilligung einer Ausnahme an den Regierungsrat zu wenden.

B. Mit Eingabe vom 8. Juli 1915 ersucht Uster um Bewil-ligung einer Ausnahme von den §§ 55, 57 und 58 des Baugesetzes. Er bemerkt, er sei bereit, sich allen Anordnungen der Baubehörden, namentlich in bezug auf die Feuersicherheit der Konstruktion der Umfassungsmauern, zu unterziehen.

C. Der Gemeinderat Küsnacht erklärt mit Schreiben vom 10. Juli 1915, die ungenügenden Grenzabstände würden dadurch noch ungünstiger, daß die Umfassungsmauer außerhalb um 12 cm verstärkt werden wolle. Der Nachbar Bürgisser habe allerdings seine Zustimmung zu den reduzierten Abständen erteilt, aber nur unter dem Vorbehalt einer Gegenverpflichtung, was von den Baubehörden nie respektiert werden könne.

Es kommt in Betracht:

Das Werkstattgebäude ist ein Riegelhaus mit Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Der Abstand von der östlichen Grenze gegen die Nachbargrundstücke Kat.-Nrn. 471 und 1235 beträgt 1,5 m und der südliche Grenzabstand gegen Kat.-Nr. 1235 3—3,25 m, statt allseitig mindestens 3,5 m. Wie der Gemeinderat Küsnacht richtig bemerkt, würde jener Abstand durch die projektierte Verstärkung der Umfassungsmauern um weitere 12 cm verkürzt. Der Gebäudeabstand beträgt gegen den hölzernen Schuppen auf Kat.-Nr. 471 lediglich 3 m und gegen das Wohnhaus auf Kat.-Nr. 1235 lediglich 6 m, statt mindestens 7 m. In einer „Vereinbarung“ vom 18. Juni 1915 haben die Eigentümer dieser anstoßenden Grundstücke ihre Zustimmung zu dem Umbauprojekt erteilt, der Eigentümer von Kat.-Nr. 471, J. Bürgisser, allerdings nur unter der Bedingung, daß der Gesuchsteller Uster seinerzeit auch keine Einsprache erhebe, wenn er seinen hölzernen Schopf massiv ausbauen wolle. Wie der Gemeinderat Küsnacht mit Recht ausführt, könnte eine solche Bedingung von den Baupolizeibehörden nie berücksichtigt werden; die Zustimmung des Nachbars muß also als nicht vorhanden betrachtet werden.

Nun hat der Regierungsrat bisher im allgemeinen eine Ausnahmebewilligung von den Grenzabständen nur dann erteilt, wenn der Nachbar sich damit einverstanden erklärt hat und wenn die Gebäudeabstände günstige waren. Beides trifft hier nicht zu. Außerdem beträgt der Abstand von der Straße nur knapp 1,5 m. Dazu kommt, daß das Werkstattgebäude in einem alten Dorfteil mit vielen ungünstigen Grenz- und Gebäudeabständen liegt. Würde der teilweise Umbau in ein Wohnhaus bewilligt, so würde die allmähliche Verbesserung der Bauverhältnisse durch die Gemeindebehörden in jenem Quartier erschwert, besonders wenn der Gesuchsteller vielleicht später auch den straßenseitigen Teil des Gebäudes in ein Wohnhaus umgestalten wollte. Eine wesentliche Verbesserung in feuerpolizeilicher Hinsicht würde durch den Umbau nicht eintreten, da der Vorteil des massiven Ausbaues durch die enge Nachbarschaft der Schreinerei mit einem Wohnhaus vollständig aufgewogen wird. Und zwar beabsichtigt der Gesuchsteller, nicht nur für sich persönlich eine Wohnung zu beschaffen, sondern es soll im Dachstock eine zweite Wohnung zur Vermietung eingerichtet werden.

Dem Gesuche kann nicht entsprochen 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. Das Gesuch wird abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 15 und den Augenscheinskosten von Fr. 6.60, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

III. Mitteilung an Emil Uster, Schreiner, in Küsnacht, an den Gemeinderat Küsnacht und an die Baudirektion.