

2613. Baute, § 149. In Sachen des Paul Wiest, Bauführer, Rotachstraße 28, in Zürich 3, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Paul Wiest, Bauführer, in Zürich 3, beabsichtigt, auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 1695 drei Doppelmehrfamilienhäuser Hammerstr. Nrn. 17, 19 und 21, in Zürich 8, zu erstellen, bestehend aus vier Stockwerken und einem ausgebauten Dachstock. Während das Haus Hammerstraße 21 an die Baulinie gestellt wird, ist vor den beiden Gebäuden Nrn. 17 und 19, welche zurückgesetzt werden, ein Terrassenbau projektiert, der bis an die Baulinie heranreichen und zu Ladenlokalen ausgebaut werden soll. Dies ist ein sechstes Geschoß, welches nach § 69 des Baugesetzes und Artikel 1 der Verordnung über das sechste Geschoß unzulässig wäre. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich erteilte daher am 6. August 1915 die Baubewilligung nur unter der Bedingung, daß für die Stockwerkzahl der Gebäude Hammerstr. Nrn. 17 und 19 vor Baubeginn die Zustimmung des Regierungsrates einzuholen sei. Außerdem bestimmte sie, daß die Breite der Dachfenster und Dachaufbauten der Häuser Nrn. 17 und 19 auf allen Seiten nicht mehr als je ein Drittel der Fassadenlänge des betreffenden Gebäudes betragen dürfe; es wurde über diese Projektänderungen eine neue Planvorlage vor Baubeginn verlangt.

B. Mit Eingabe vom 7. Oktober 1915 reichte nun Architekt Maurer-Ringger, in Zürich 7, namens des Gesuchstellers P. Wiest ein Gesuch ein, es möchte auf dem Ausnahmeweg das sechste Geschoß und die Überschreitung der zulässigen Dachaufbauten bewilligt werden. Der Terrassenbau sei ein Anbau ohne Zusammenhang mit den Wohnhäusern, so daß er eigentlich nicht als sechstes Geschoß, sondern als Hofunterkellerung aufzufassen sei. Bei dessen Ausführung käme die 2,5—3 m hohe Stützmauer, die jetzt längs der Liegenschaft bestehe, in Wegfall und das Trottoir würde bis zur Baulinie um zirka 3 m verbreitert. Dies würde eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse mit sich bringen. Was die Dachaufbauten anbetreffe, so dürfte wegen der Zurückstellung der beiden Häuser Nrn. 17 und 19 von der Baulinie nach Gesetz 20 m statt 16 m hoch gebaut werden. Der Ausbau des Trottoirs biete aber eine bessere Lösung; diese sollte daher nicht verhindert werden. Eventuell werde als Variante die Zurücksetzung der Fassade im Dachstock vorgeschlagen, so daß die Aufbauten unter der Maximalhöhenlinie sich bewegen würden. Die Ausnahmen rechtfertigen sich aus der ungünstigen Gestaltung des Baugrundes, der gegen die Neumünsterkirche bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze 12,5 m ansteige.

C. Der Stadtrat Zürich beantragt in seiner Vernehmlassung vom 20. Oktober 1915 die Erteilung der Ausnahme für den Terrassenanbau der Häuser Nrn. 17 und 19. Die darin vorgesehenen Ladenlokale und Maschinenräume stoßen rückwärts direkt an den Steilhang an, so daß sie als Gebäude für sich betrachtet werden könnten, die mit dem Hauptgebäude nur durch die Zugangstreppen in Verbindung gebracht sind. In diesem Falle allerdings wäre eine Ausnahmegewilligung für das rückwärtige Zusammenbauen zweier Häuser zu erteilen. Vom feuerpolizeilichen Standpunkt aus bedeute das sechste Geschoß keine Erhöhung der Gefahr der Wohngeschosse. Dagegen beantragt der Stadtrat die Ablehnung einer Ausnahmegewilligung für die übermäßig breiten Giebelaufbauten, da die Baumöglichkeit ohnehin stark ausgenutzt sei. Die Tiefenausdehnung der Gebäude betrage 20 m. Unrichtig sei, daß bei Weglassung der Terrassen höher gebaut werden könnte, da nach Artikel 4 der Verordnung für die offene Bebauung an der Hammerstraße die Bauhöhe nicht mehr als 16 m betrage.

D. Am 8. November 1915 reichte der Gesuchsteller eine Variante zu seiner Fassadengestaltung ein.

Es kommt in Betracht:

Gegen das vom Gesuchsteller vorgelegte Projekt bestan-

den Bedenken wegen zu weitgehender Grundstücksausnutzung und zu hoher Bebauung, die besonders auch der dahinterliegenden Liegenschaft der Kirchgemeinde Neumünster und der Aussicht von der Kirchenterrasse hätte nachteilig werden können. Die Terraingestaltung des Baugrundstückes mit seinem starken Gefälle bietet allerdings für die Bebauung einige Schwierigkeiten. Die vom Gesuchsteller auf Veranlassung der Baudirektion eingereichte Variante sucht diesen Bedenken gerecht zu werden. Durch angemessene Verminderung der Geschoßhöhen, durch Beschränkung der Dachhöhe und durch etwelche Tieferlegung des Erdgeschosses ist die Gesamthöhe der Gebäude um 1,3 m reduziert worden. Außerdem ist durch bessere Gestaltung der Dachaufbauten die Fassadengestaltung und damit die Gesamterscheinung des Baublockes eine günstigere geworden.

Der Terrassenvorbau ist, wie der Stadtrat Zürich richtig ausführt, als sechstes Geschoß zu bezeichnen. Seine Erstellung kann insbesondere aus ästhetischen Gründen zugelassen werden, da er die dahinterliegenden, wegen der ungünstigen Bodengestaltung hochragenden Gebäude weniger hoch erscheinen läßt. Eine direkte Verbindung zwischen den Räumen des Vorbaues und dem Hauptgebäude besteht nicht; feuerpolizeiliche Hindernisse sind daher keine vorhanden. Die Ausnahmebewilligung kann daher erteilt werden.

Im abgeänderten Projekt überschreiten die Dachaufbauten wegen der Reduktion der Gebäudehöhe das zulässige Maß nicht mehr. Das Ausnahmegesuch ist daher mit Bezug auf diesen Teil hinfällig geworden.

Der Gesuchsteller hat den städtischen Baupolizeibehörden ein abgeändertes Projekt nach der Variante vom 8. November 1915 zur baupolizeilichen Behandlung einzureichen.

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. Dem Paul Wiest, in Zürich 3, wird, in Abweichung von § 69 des Baugesetzes und Artikel 1 der Verordnung über das sechste Geschoß, die Erstellung eines Terrassenvorbaues vor den Häusern Hammerstraße Nrn. 17 und 19 auf Kat.-Nr. 1695, in Zürich 8, nach der Variante vom 8. November 1915 bewilligt.

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

III. Mitteilung an Paul Wiest, Rotachstraße 28, in Zürich 3, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.