

2614. Baute, § 149. In Sachen der Firma Brütsch & Cie. in Zürich, vertreten durch Architekt Gust. von Tobel, Mainaustr. 19, Zürich 8, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149,

hat sich ergeben:

A. Die Firma Brütsch & Cie. beabsichtigt, im Hofe ihres Grundstückes Kat.-Nr. 1127, Löwenstraße 53, in Zürich 1, einen Anbau zu erstellen und ersucht durch Eingabe vom 28. Oktober 1915 den Regierungsrat um Erteilung einer Ausnahmebewilligung zu dessen Ausführung. Der Anbau sei geplant zur Verbesserung der Beleuchtungsverhältnisse für die zurückliegenden Bureaux. Zufolge seiner großen Tiefe sei das Bureau, in welchem 3—4 Angestellte arbeiten, mangelhaft beleuchtet. Im Anbau würden die Verhältnisse bedeutend verbessert; die Fensterfläche würde $\frac{1}{5}$ der Bodenfläche betragen. Der Anbau würde die Feuerwehr nicht hindern, da der verbleibende Hof noch groß genug sei. Gegen Kat.-Nr. 480 bleibe der Abstand nach § 55 des Baugesetzes vollständig gewahrt; dagegen verstoße das Projekt gegen § 58, indem der Abstand zwischen Wohnhaus und Hintergebäude Assek.-Nr. 869 zu klein werde.

B. Der Stadtrat Zürich beantragt in seiner Vernehmlassung, eingegangen den 13. November 1915, Ablehnung des Gesuches. Der Abstand des projektierten rückwärtigen Anbaues an das 13,2 m hohe Haus Löwenstraße 53 vom 5 m hohen Hintergebäude Vers.-Nr. 869 betrage bloß 3,5 m statt mindestens 8,8 m, gleich zwei Drittel der größeren Gebäudehöhe. Der Minderabstand sei nicht unbedeutend, wie der Gesuchsteller meine, sondern ganz erheblich. Zudem liege nicht bloß ein Verstoß gegen § 58, sondern auch ein solcher gegen § 55 des Baugesetzes vor, indem der Anbau auf die Grenze des nachbarlichen Hofes und Hinter-, beziehungsweise Nebengebäudes auf Kat.-Nr. 1126 gesetzt und an dieses einstöckige Werkstattgebäude angebaut werden solle. Diese Grenze sei, von der Nachbarliegenschaft aus betrachtet, eine hintere und nicht eine seitliche Grenze. Da das Werkstattgebäude auf Kat.-Nr. 1126 dem projektierten Anbau die Seiten- und Rückfassade zukehre, werde es sich über-

haupt fragen, ob nicht der Zweidrittelabstand auch gegenüber diesem Gebäude zu beobachten sei. Da der projektierte Anbau kein freistehendes Hintergebäude sei, wäre zum mindesten ein Abstand von 3,5 m von der nachbarlichen Grenze einzuhalten. Auch fehle die Zustimmung des Nachbars. Durch den Anbau werde dem eigenen und dem nachbarlichen Hofraum und den beidseitigen Hintergebäuden Licht und Luft genommen (§ 65 des Baugesetzes). Der Hofraum sei ohnehin schon so stark überbaut, daß die Ermöglichung weiterer Hofbauten auf dem Wege der Ausnahmebewilligung nicht am Platze sei. Die Darstellung des Gesuchstellers, daß der Anbau hauptsächlich den Zweck habe, die Belichtung des Bureauhauses gegen den Hof zu verbessern, sei nicht glaubhaft, da der Bureauhaus bis jetzt Fenster hatte, die direkt ins Freie gingen, während er künftig auf Oberlicht angewiesen wäre. Auch ließen sich die bestehenden Fenster nötigenfalls vergrößern. In Tat und Wahrheit handle es sich darum, mehr Raum zu gewinnen. Dies sei aber kein hinreichender Grund für die Bewilligung einer so weitgehenden Ausnahme.

Es kommt in Betracht:

Der Augenschein hat gezeigt, daß die bestehenden Bureauhäuser in der Tat für mehrere Angestellte unzureichend sind. Der ungenügenden Beleuchtung kann allerdings durch Vergrößerung des Fensters leicht abgeholfen werden. Der Hauptgrund für die projektierte Bauteile ist offenbar das Bedürfnis nach Platzvermehrung. Dadurch würden nun allerdings ungünstige Bauverhältnisse entstehen. Der Hof, der stark überbaut ist, würde nicht unwesentlich verkleinert, was in feuerpolizeilicher Hinsicht nicht ohne Bedeutung wäre. Die Ausnutzung des Grundstückes Kat.-Nr. 1127 ist heute schon eine sehr starke. Auf der rückwärtigen Grenze steht ein Hofgebäude; außerdem ist der ganze Hofraum bis zu den Nachbargrenzen unterkellert und zu einem Kellermagazin ausgebaut. Eine weitere Bebauung kann daher nicht zugelassen werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Das Gesuch wird abgewiesen.

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

III. Mitteilung an Gust. von Tobel, Architekt, Mainaustraße 19, Zürich 8, zu Handen der Firma Brüttsch & Cie., in Zürich, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.