

1153. Baute, § 149. A. Mit Eingabe vom 22. März 1923 stellt Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens A. Landolt's Erben, in Zürich 2, das Gesuch um Bewilligung einer Ausnahme von § 58 des Baugesetzes für den ungenügenden Abstand des projektierten Mehrfamilienhauses Lavaterstraße 101 vom Gebäude Versicherungs-Nr. 1196. Er bemerkt dazu: Es sei damit zu rechnen, daß die alten Gebäude auf dem fraglichen Areal mit der Zeit abgebrochen würden und einer neuen Bebauung Platz machten. Die Wohnungen des Neubaus seien inbezug auf Luft und Licht durch das Remisengebäude Versicherungs-Nr. 1196 in keiner Weise behindert. Auch das Remisengebäude, das im Erdgeschoß Remisen und im I. Stock eine Werkstätte enthalte, habe genügend Luft und Licht.

B. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich beantragt am 20. April 1923, dem Gesuche zu entsprechen. Der Abstand des 15,6 m hohen Neubaus vom Autoremisens- und Bureaugebäude Versicherungs-Nr. 1196 sollte mindestens 10,4 m statt bloß 7,5 m betragen. Der erforderliche Abstand ließe sich durch Kürzung des Baues um 2,9 m herstellen. Da aber durch eine derartige Verminderung der Länge des niedrigen Autoremisengebäudes keine wesentlich besseren Verhältnisse der Gesamtliegenschaft entstünden, das Autoremisengebäude nicht eine bleibende Überbauung des Grundstückes bilde und von einem nachteiligen Einfluß auf das Autoremisengebäude durch Licht- und Luftentzug nicht wohl gesprochen werden könne, könne der zu geringe Abstand ausnahmsweise hingenommen werden.

Es kommt in Betracht:

In gesundheits- und feuerpolizeilicher Hinsicht wäre gegen den zu geringen Abstand des projektierten Mehrfamilienhauses vom Autoremisengebäude Vers.-Nr. 1196 nichts einzuwenden. Dagegen könnte man sich fragen, ob auf dem fraglichen Grundstück, das am Eingang des Belvoirparkes liegt, eine Bebauung mit solch großen Baublöcken, wie der projektierte Bau einer ist, angebracht sei und keine Beeinträchtigung der Gegend bilde. Es ist zuzugeben, daß die Baute dem von der Stadt Zürich für dieses Gebiet aufgestellten Bebauungsplan entspricht. Es muß auch darauf verwiesen werden, daß die Baute an eine Böschung zu stehen kommt, was zur Folge hat, daß sie auf der seewärtigen Seite höher wird und eine Reihe von Untergeschoßräumen erhält, die zufolge ihres teilweisen Hineinragens in den Erdboden nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen benutzt

werden dürfen. In architektonischer Hinsicht ist gleichwohl die Ostfassade, namentlich was die beiden Untergeschosse anbelangt, zu beanstanden. Die vielen Garagetüren wirken unschön und passen nicht zum Charakter dieser Gegend. Auch dürfte es sich empfehlen, das Haus etwas niedriger zu halten. Da sich die spätere Bebauung des Grundstücks wesentlich nach der vorliegenden Baute richten dürfte, ist es von großer Wichtigkeit, daß dieselbe sich dem Charakter der Gegend um den Belvoirpark, der nach Wegfall der alten Häuser gegen die Sternenstraße und des Bahntraces derjenige eines ruhigen Wohnquartiers sein wird, anpaßt. Das Interesse an der künftigen Ausgestaltung der Gegend läßt es auch nicht zu, daß in der projektierten Baute Garagen eingebaut werden. Diese müssen heute schon vom öffentlichrechtlichen Standpunkt aus als eine Beeinträchtigung der Gegend angesehen werden. Der Umstand, daß sich bereits eine Anzahl Garagen auf dem betreffenden Areal befinden, kann an diesem Standpunkt nichts ändern. Die heute schon bestehenden Garagen sind zum Teil Provisorien und werden ohnehin einer späteren Überbauung weichen müssen; dagegen ist dies bei den projektierten Garagen nicht der Fall. Diese werden bestehen bleiben und werden womöglich Veranlassung dazu geben, daß auch in andern Häusern dieser Gegend ähnliche Garagen eingerichtet werden. Das soll vermieden werden.

Solange das vorliegende Bauprojekt die erwähnten Mängel aufweist, kann der Regierungsrat nicht zur Ausführung desselben Hand bieten. Er muß daher die Erteilung der nachgesuchten Ausnahmebewilligung ablehnen.

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 einer Stadtgebühr von Fr. 15, nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden den Gesuchstellern auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. J. Maag, in Zürich 1, zu Handen der Gesuchsteller, an Rechtsanwalt Dr. Rob. Schmid, Zürich 1, an den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.