

**754. Baute, § 149.** In Sachen des G. Hafner, Metzgermeister, in Zürich, vertreten durch Architekt A. Schweiger, in Zürich 3, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Am 3. Dezember 1926 verweigerte die Bausektion I des Stadtrates Zürich Metzgermeister G. Hafner, Ämtlerstraße



48, in Zürich 3, die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen und 2 Garagen im Erdgeschoß auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1009, Gertrudstraße 35, in Zürich 3, weil an der Gertrudstraße mit 16 m Baulinienabstand nur ein Gebäude mit fünf und nicht wie vorgesehen mit sechs Geschossen zulässig sei. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich erteilte dann am 31. Dezember 1926 die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und einem Erdgeschoß mit 2 Garagen.

B. Am 22. Dezember 1926 reichte Architekt A. Schweiger, in Zürich 3, namens G. Hafner ein Ausnahmegesuch ein für die Erstellung eines Gebäudes mit 6 Geschossen, wovon nur 5 für Wohnzwecke ausgebaut würden. In diesem Falle könnte das Dachgesims und der Dachstock dem bestehenden Nachbargebäude architektonisch angepaßt werden. Andernfalls würde der Neubau 2,44 m niedriger als das Haus Ecke Gertrud-/Idastraße; auch der kommende Eckbau Gertrud-/Zurlindenstraße werde höher werden, sodaß der Neubau einen unschönen Absatz erhalten würde.

C. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich erklärte am 18./28. Februar 1927, es seien nur 5 Wohngeschosse vorgesehen; im Erdgeschoß sei die Einrichtung von Garagen mit einer Geschoßhöhe von 2,30 m projektiert, die spätere Einrichtung von Ladenlokalen oder eines Wohngeschosses sei zufolge der ungenügenden lichten Höhe nicht möglich. Der Anschluß an das benachbarte Gebäude der Wohn- und Speisehaus-Genossenschaft durch Ausführung eines Mansardendaches im gleichen Profil des bereits bestehenden Gebäudes, mit gleicher Dachgesimsfirst und Dachbruchhöhe sei aus ästhetischen Gründen erwünscht und könne unter Bedingungen zur ausnahmsweisen Bewilligung befürwortet werden. Die an der Gertrudstraße mit 16 m Baulinienabstand zulässige Gebäudehöhe von 16 m werde nicht überschritten. Das anzuschließende Eckhaus an der 20 m breiten Zurlindenstraße werde sehr wahrscheinlich die zulässige Bauhöhe von 20 m erhalten. Im weitem sei eine Haustürbreite von 1,50 m, eine Hauseingangsbreite von 2,70 m und eine Treppenlaufbreite von 1,50 m vorgesehen, was der Verordnung über das VI. Geschoß und Dachräume entspreche. Ein ungenügender Abstand gegen den Schuppen auf Kat.-Nr. 1025 entstehe nicht, weil die projektierte Baute gemäß Baubedingung II des Bausektionsbeschlusses Nr. 2791 vom 31. Dezember 1926 gleichzeitig mit dem auf Kat.-Nr. 1025 geplanten Schuppenanbau auszuführen sei. An die Bewilligung seien folgende Bedingungen zu knüpfen: 1. Der Anschluß an das vorhandene Dachprofil müsse in ästhetisch einwandfreier Weise mit gleichem Dachgesims, gleicher First- und Dachbruchhöhe erfolgen. 2. Statt der vorgesehenen, über Dach geführten Brandmauer sei eine Brandmauerabdeckung auf der Seite des Neubaus in einer Breite von 1 m auszuführen. 3. Die Geschoßhöhe im Erdgeschoß dürfe in der Ausführung nicht mehr als 2,30 m betragen, sodaß die spätere Ausnützung ausgeschlossen sei. 4. Das Verbot, daß weder jetzt noch später im Erdgeschoß Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eingerichtet werden dürften, müsse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

D. Der Augenschein ergab dann, daß die Baute bereits begonnen und die lichte Höhe des Erdgeschosses nicht 2,30, sondern 2,80 m im Rohbau beträgt. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich wurde daher angefragt, ob sie unter diesen Umständen noch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für ein sechstes Geschoß für zulässig erachte.

Am 14./21. April 1927 teilt die Bausektion I des Stadtrates Zürich mit, daß eine solche lichte Höhe nicht hingenommen werden könnte, weil die spätere Erstellung von Wohn- oder Arbeitsräumen möglich wäre. Dagegen habe Architekt Schweiger am 11. April 1927 eine weitere Planvorlage gemacht, wonach die Höhe des Erdgeschosses auf 2,45—2,30 m vermindert werde. Die Abänderung bestehe im Einbau einer massiven Eisenbetondecke, welche durch Querrippen mit der bereits erstellten Kellerdecke homogen verbunden werde. Auf diese Weise sei ein späterer Umbau zu Wohn- und Geschäftsräumen nicht ohne große Kosten möglich, sodaß mit einer späteren Herstellung einer Höhe, welche die Einrichtung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ermöglichen würde, kaum zu rechnen sei. Die Bausektion I des Stadtrates Zürich könne somit das Ausnahmegesuch unter den bereits aufgeführten Bedingungen und der weitem Bedingung, daß die massive Eisenbetondecke innerhalb Monatsfrist nach Empfang des regierungsrät-



lichen Beschlusses ausgeführt werden müsse, zur Genehmigung empfehlen.

Es kommt in Betracht:

Der in Ausführung begriffene Neubau an der Gertrudstraße kommt zwischen die bestehende Eckbaute an der Gertrud-/Idastraße und die künftige hohe Eckbaute an der Gertrud-/Zurlindenstraße zu stehen. Würde er nur die zulässigen 5 Geschosse aufweisen, so erschiene er als zwischen die größeren Gebäude eingeklemmt, was dauernd eine ästhetisch unbefriedigende Lösung ergeben würde. Werden statt der 5 Geschosse deren 6 zugelassen, so kann das Dachgesims, der Dachbruch und die Firstlinie dem bestehenden Eckbau an der Idastraße angepaßt werden; voraussichtlich wird auch auf der andern Seite in gleicher oder ähnlicher Weise angebaut werden.

Das sechste Geschoß soll jedoch zu keinen Zeiten zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken, sondern dauernd für Garagen oder Lagerräume Verwendung finden. Da die abrede- widrige Ausführung des Erdgeschosses nach der Vorlage vom 11. April 1927 durch Erstellung von Gefällsbeton und durch Einbau einer armierten Decke auf die bestehende Kellerdecke zwecks Reduktion der lichten Höhe auf 2,30—2,45 m geändert werden soll, kann dem Gesuch entsprochen werden. Die Gefahr einer späteren vorschriftswidrigen Ausnutzung des Erdgeschosses ist unter diesen Umständen gering einzuschätzen; außerdem wird das Maß der lichten Höhe und das Verbot der anderweitigen Benutzung des Erdgeschosses durch Anmerkung im Grundbuch sicher gestellt.

Die Ausnahmegewilligung kann daher unter den von der Bausektion I des Stadtrates Zürich vorgeschlagenen Bedingungen erteilt werden. Gestützt hierauf hat der Bauherr die formelle Baubewilligung bei den städtischen Baupolizeibehörden einzuholen.

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. Metzgermeister G. Hafner, in Zürich 3, wird für die Erstellung eines Neubaues auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 1009, Gertrudstraße 35, in Zürich 3, gemäß den vorgelegten Plänen und unter Vorbehalt der Erteilung einer abgeänderten Baubewilligung durch die städtischen Baupolizeibehörden für die Erstellung von 6 Geschossen eine Ausnahmegewilligung von § 68 des Baugesetzes und Artikel 1 der Verordnung über das sechste Geschoß und Dachräume unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Der Anschluß an das vorhandene Dachprofil muß in ästhetisch einwandfreier Weise mit gleichem Dachgesims, gleicher First- und Dachbruchhöhe erfolgen.
2. Statt der vorgesehenen, über Dach geführten Brandmauer ist eine Brandmauerabdeckung auf der Seite des Neubaues in einer Breite von 1 m auszuführen.
3. Die Geschoßhöhe im Erdgeschoß darf in der Ausführung nicht mehr als 2,30—2,45 m betragen, sodaß die spätere Ausnützung durch Einrichtung von Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen ausgeschlossen ist.
4. Das Verbot, daß weder jetzt noch später im Erdgeschoß Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eingerichtet werden dürfen, muß als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 30, einer Stadtgebühr von Fr. 30, nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

III. Mitteilung an Architekt A. Schweiger, Ämtlerstraße 48, in Zürich 3, unter Bezug der Kosten, zu Händen des Gesuchstellers, an die Bausektion I des Stadtrates Zürich, an die Direktion des Innern, Abteilung Brandassekuranz, und an die Baudirektion.