

**1689. Baute, § 149.** In Sachen des Alfr. Comte, Flugzeugkonstruktion, in Zürich, Gesuchsteller, betreffend Baute § 149 (Oberrieden),

hat sich ergeben:

A. Am 31. Januar 1929 bewilligte die Baukommission Oberrieden der Firma A. Comte, Luftverkehr und Flugzeugkonstruktion, in Zürich, die Vergrößerung ihrer auf Kat.-Nr. 917, in Oberrieden, gelegenen Fabrikanlage u. a. unter dem Vorbehalt, daß für den zu geringen Grenzabstand an der Südseite eine Ausnahmebewilligung des Regierungsrates eingeholt werde.

B. Bereits am 7. Januar 1929 hatte die Bauherrin sich mit der Baudirektion in Verbindung gesetzt und — weil es sich um eine Landanlage handelt — um die wasserpolizeiliche Behandlung des Projektes ersucht. Dabei zeigte sich, daß noch weitere Verstöße gegen das Baugesetz vorliegen.

C. Da auf der Südseite auf die Grenze gebaut werden wollte, wurde der Gesuchsteller ersucht, sich mit dem Eigentümer des fraglichen Grundstückes Kat.-Nr. 898 zu verständigen. Eine Einigung kam aber nicht zu Stande. Am 14. Mai 1929 ging ein Schreiben des Gesuchstellers ein, wonach dieser auf die geplante Erweiterung der auf der Südseite gelegenen Heizanlage verzichtet. Die diesbezüglichen Abänderungspläne gingen am 4. Juni 1929 ein.

Es kommt in Betracht:

1. Es handelt sich um die Erweiterung der in Oberrieden gelegenen Montagewerkstätte der Flugzeugfirma Comte. Vorgesehen ist ein Anbau der bereits bestehenden Flughalle Vers.-Nr. 403, sowie die Erstellung einer zweiten, nordwestlich gelegenen Halle. Die erweiterte alte und die neue Halle sind voneinander 5 m entfernt und aus architektonischen Gründen auf der Südwestseite durch eine Art Torbogen miteinander verbunden. Im übrigen aber besteht keine Verbindung, sodaß es sich wohl rechtfertigt, die beiden Hallen nicht als einheitliches Ganzes, sondern als 2 getrennte Gebäude zu behandeln.

2. Das Projekt widerspricht in verschiedenen Punkten dem Baugesetz, weshalb folgende Ausnahmen notwendig sind:

- a) Die bereits bestehende und zu erweiternde Halle ist zum Teil auf die seitliche Grenze gegen Kat.-Nr. 898 gebaut und der neue Bauteil weist einen seitlichen Grenzabstand von nur 2,50 m auf;
- b) der Abstand der beiden Hallen beträgt im Widerspruch zu § 57 des Baugesetzes nur 5 m statt 7,5 m;
- c) die zu erweiternde Halle weist trotz einer Fassadenlänge von über 30 m keine Zwischenbrandmauer auf.

Alle diese Abweichungen vom Baugesetz sind durch die Verhältnisse bedingt. Hinsichtlich Punkt a) ist darauf zu verweisen,



daß keine neuen Bauteile auf die Grenze gestellt werden, nachdem der Gesuchsteller die geplante Erweiterung des Heizungsanbaues fallen ließ. Der nur 2,50 m betragende Grenzabstand des neuen Bauteiles sodann ist durch die vorhandenen Verhältnisse begründet. Ein weiteres Wegschieben desselben von der Grenze würde zu einer unbefriedigenden Lösung führen. Zudem ist die Fassadenlänge des neuen Bauteiles gegenüber dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 898 im Verhältnis zur Gesamtfassade nicht allzu groß: sie beträgt bei einer Gesamtlänge von rund 28,0 m nicht ganz 8,0 m.

Würde ein größerer Abstand zwischen den beiden Hallen verlangt, dann müßte entweder die neue Halle weiter gegen die seitliche Grenze verschoben werden, was wiederum eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates bedingen würde, oder die Halle müßte in kleineren Dimensionen ausgeführt werden und würde dann den industriellen Bedürfnissen nicht mehr genügen. Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß man es mit einer Werkstatt für die Erstellung von Flugzeugen zu tun hat und infolgedessen die Größenverhältnisse nicht nach Belieben gewählt werden können. Das rechtfertigt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung auch im Punkt b). Aus den gleichen Gründen kann übrigens auch die Weglassung einer Zwischenbrandmauer zugestanden werden.

3. Die wasserbaupolizeiliche Bewilligung ist bereits unter gewissen Bedingungen erteilt. Ein vom Gesuchsteller eingereichter Rekurs gegen diese nur bedingte Bewilligung wurde vom Regierungsrat am 15. Juni 1929 abgewiesen.

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. Der Firma A. Comte, Luftverkehr und Flugzeugkonstruktion wird für die Erweiterung der bestehenden und die Erstellung einer neuen Montagehalle gemäß den vorgelegten abgeänderten Plänen und entsprechend der Baubewilligung der Baukommission Oberrieden vom 31. Januar 1929 eine Ausnahmegewilligung von den §§ 55 (Grenzabstand), 57 (Gebäudeabstand) und 84 (Zwischenbrandmauer) des Baugesetzes erteilt.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 40, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

III. Mitteilung an A. Comte, Flugzeugfabrik, Rämistraße 7, in Zürich 1, an den Gemeinderat Oberrieden, sowie an die Baudirektion.