

2744. Baute, § 149. In Sachen des Leonhard Manera, Baumeister, in Höngg, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 7. Oktober 1929 erteilte der Gemeinderat Höngg dem Leonhard Manera, Baumeister, in Höngg, die baupolizeiliche Bewilligung für die Erstellung eines Doppelwohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2759 an der Zürcherstraße, in Höngg, unter der Bedingung, daß der Regierungsrat für die zu geringen Gebäude- und Grenzabstände Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzes gestatte.

B. Mit Eingabe vom 9./10. Oktober 1929 ersucht Leonhard Manera um die Erteilung der entsprechenden Ausnahmebewilligungen und verweist auf schriftliche Erklärungen der Eigentümer der anstoßenden Grundstücke Kat.-Nr. 2760 (Ernst Nötzli) und Kat.-Nr. 2520 (Emma Grob), woraus hervorgeht, daß diese mit den projektierten Abständen einverstanden sind.

C. Der am 10. Oktober 1929 zur Vernehmlassung über dieses Gesuch eingeladene Gemeinderat Höngg beantragt mit Zuschrift vom 21./26. Oktober 1929, es sei dem Begehren des Gesuchstellers zu entsprechen.

Es kommt in Betracht:

Leonhard Manera beabsichtigt, die alten, aus Holz erstellten und zum Teil baufälligen Wohn- und Schopfgebäude, Assek.-Nrn. 252 und 254, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2759 an der Zürichstraße, in Höngg, abzurechen und dieses Grundstück ge-

mäß dem vom Gemeinderat Höngg aufgestellten Gesamtüberbauungsplan neu zu überbauen. Die Liegenschaft ist längs der Zürcherstraße 23,10 m breit und verschmälert sich nach hinten zusehends, sodaß die Breite in einer Tiefe von 26,50 m nur noch 8,60 m beträgt. Das Projekt sieht den Bau zweier rückwärtig zusammengebauter Häuser vor, von denen das vordere auf die Baulinie gestellt ist und einen Grundriß von 12 m Breite und 11 m Tiefe hat; das hintere besitzt eine Breite von 8,20 m und eine Tiefe von 8,0 m. Beide Häuser sind im Erdgeschoß für einen Bäckereibetrieb eingerichtet und haben zwei Obergeschosse, das vordere außerdem noch einen ausgebauten Dachstock.

Die beschriebene ungünstige Gestalt des Grundstückes bewirkt nun, daß die Grenz- und Gebäudeabstandsbestimmungen verletzt werden; die Unterschreitung der Gebäudeabstände rührt zum Teil davon her, daß die benachbarten Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2760 („Central“) und 2520 („Altes Schlöbli“) ganz ungenügende Grenzabstände aufweisen.

Hinsichtlich der Grenzabstände ergibt sich an der Ostseite des projektierten Gebäudes ein ungenügender Abstand von der Liegenschaft „Central“; die Entfernung beträgt an der hintern Ecke des Hinterhauses nur etwa 3,25 m anstatt wenigstens 3,5 m. Der Eigentümer des genannten Nachbargrundstückes hat der ungenügenden Grenz- und Gebäudeabständen unter der Bedingung zugestimmt, daß eine Grenzregulierung stattfinde, wonach der Mindestabstand des Vorderhauses 3,4 m und derjenige des Hinterhauses 3,0 m betragen wird. Hinsichtlich des Anwesens „zum Alten Schlöbli“ ergeben sich bei der westlichen Ecke des Hinterhauses, sowie bei der Ecke des Kohlenkelleranbaues Abstände von nur 2,75 m anstatt 3,5 m. Mit diesen ungesetzlichen Abständen ist die Eigentümerin des Grundstückes, Emma Grob, laut einer bei den Akten liegenden Erklärung einverstanden.

Als durchaus unzulänglich erscheinen die Gebäudeabstände. Auf der Ostseite sind die Gebäude Vers.-Nrn. 244 („Central“) und 246 nur 6,0 m vom Vorderhause entfernt; an der hintern Ecke des Hinterhauses findet sich ein Abstand von nur 5,50 m vom Nachbargebäude Vers.-Nr. 246. Nach der gesetzlichen Vorschrift des § 57 sollte die Entfernung mindestens 7 m betragen. Auf der Westseite ergeben sich hinsichtlich des Hauses Vers.-Nr. 256 Abstände von 4,00 m beim Kohlenkeller und 3,20 m bei der hintern Ecke des Hinterhauses anstatt je 6,2 m bei 9,3 m projektierte Gebäudehöhe gemäß § 58. Gegen die Bewilligung solcher Abweichungen spricht eine Reihe von feuerpolizeilichen und hygienischen Gründen. Nun steht aber insofern eine Verbesserung der Sachlage in Aussicht, als die Eigentümerin von Kat.-Nr. 2520 und Vers.-Nr. 256, Emma Grob, den an ihr Haus angebauten und hart an der Grenze stehenden Holzschopf niederreißen und an dessen Stelle einen Anbau in massiver Konstruktion errichten will, dessen kleinster Grenzabstand dann immerhin 1,4 und dessen kleinster Abstand vom projektierten Gebäude 4,2 m beträgt. Kommt sowohl das Projekt des Gesuchstellers wie auch dasjenige der Emma Grob zur Ausführung, so ergeben sich gegenüber dem heutigen Zustande nicht zu unterschätzende Verbesserungen in feuerpolizeilicher und sanitärer Hinsicht, wenn es auch nicht gelingt — darüber wurden mit dem Gesuchsteller und dem Gemeinderat Höngg lange Verhandlungen gepflogen — dem Baugesetz vollständig entsprechende Verhältnisse zu schaffen. Obschon es der Regierungsrat grundsätzlich als verfehlt erachtet, wenn die Sanierung eines Gebäudekomplexes auf Grund von derartigen Ausnahmegewilligungen erfolgen soll, so muß er doch anerkennen, daß hier ganz besondere Verhältnisse vorliegen. Der Gesuchsteller, welcher den Kaufvertrag über das Grundstück Kat.-Nr. 2759 angeblich nur unter der Bedingung abgeschlossen hat, daß er gemäß dem vorliegenden Projekte bauen könne, erklärt, daß er angesichts der finanziellen Belastung, welche sich für ihn ergebe, vom Erwerb der Liegenschaft absehen müsse, wenn sein Ausnahmegesuch nicht bewilligt werde. Das Interesse an einer baldigen Beseitigung der unschönen Baugruppe, sowie an der Feuer-sicherheit überwiegt nun aber ganz sicher die Bedenken, welche aus ebenfalls feuerpolizeilichen Gründen gegen die Bewilligung der Baute sprechen. Der Regierungsrat kann deshalb die Erteilung der Ausnahmegewilligungen angesichts der mannigfaltigen Vorteile, welche die neue bauliche Gestaltung mit sich bringt, verantworten.

Gegen das rückwärtige Zusammenbauen der als selbständig zu betrachtenden Häuser ist nichts einzuwenden, da eine über-

mäßige Ausnutzung des Grundes nicht erfolgt. Auch der Licht- und Luftzutritt wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Ausführung der Bauten muß, weil es sich um stark begangene Häuser handelt, verlangt werden, daß bei Haustüre, Treppen und Gängen die gesetzliche Breite von 1,20 m innegehalten wird.

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 Leonhard Manera werden auf Grund der vorgelegten Pläne und gemäß der vom Gemeinderat Höngg am 7. Oktober 1929 erteilten baupolizeilichen Bewilligung, gestützt auf § 149 des Baugesetzes, für die Erstellung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2759 an der Zürcherstraße, in Höngg, folgende Abweichungen von den Vorschriften des zitierten Gesetzes gestattet:

- a) Die Herabsetzung des gesetzlichen Minimalgrenzabstandes vom Grundstück Kat.-Nr. 2760 von mindestens 3,50 m auf 3,00 m (§ 57);
- b) die Herabsetzung des gesetzlichen Minimalgrenzabstandes vom Grundstück Kat.-Nr. 2520 von mindestens 3,50 m auf 2,75 m (§ 55);
- c) die Herabsetzung des Abstandes von den Gebäuden Vers.-Nrn. 244 und 246 von mindestens 7,0 m auf 6,0 m bzw. 5,50 m (§ 57);
- d) die Herabsetzung des Abstandes vom Gebäude Vers.-Nr. 256 von mindestens 6,2 m auf 3,20 m (§ 58);
- e) das rückwärtige Zusammenbauen der Häuser.

II. Diese Ausnahmebewilligungen werden unter der Bedingung erteilt, daß der Bauherr dem Gemeinderat Höngg vor Baubeginn Pläne über die Verbreiterung der Haustüre, Treppen und Gänge auf das gesetzliche Maß von 1,20 m (§ 89) zur Genehmigung vorlegt.

III. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 80, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden vom Gesuchsteller bezogen.

IV. Mitteilung an Leonhard Manera, Baumeister, Moosstraße 12, in Höngg, an den Gemeinderat Höngg, sowie an die Baudirektion.