

3003. Baute, § 149. In Sachen des Otto Stauber, in Albisrieden, Gesuchsteller, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Am 16./21. Oktober 1933 stellte der Gemeinderat Albisrieden ein dort von Otto Stauber, in Albisrieden, eingereichtes Baugesuch für die Erstellung einer Autogarage auf dem Grundstücke Kat.-Nr. 426 an der Birmensdorferstraße, in Albisrieden, zu, mit dem Antrage, die erforderlichen Ausnahmebewilligungen für die ungenügenden Grenz- und Gebäudeabstände zu erteilen.

B. Die zur Vernehmlassung eingeladene Bausektion II des Stadtrates Zürich beantragt mit Zuschrift vom 14./16. November 1933, das Ausnahmegesuch hinsichtlich des ungenügenden Abstandes der Garage von der Schopfbaute gutzuheißen, dagegen dasjenige bezüglich der Abstandsunterschreitung gegenüber dem Wohnhause abzuweisen, da hier eine gesetzliche Lösung ohne weiteres möglich sei. Die Bausektion II stellt ferner das Begehren, es sei der Gemeinderat Albisrieden anzuweisen, an die Baubewilligung für den rückwärtigen Anbau an das von der Baulinie angeschnittene Wohnhaus die Bedingung zu knüpfen, daß der Bauherr im Grundbuch einen der Wertvermehrung im Betrage von wenigstens Fr. 1,200 entsprechenden Mehrwertsrevers anmerken zu lassen habe.

Es kommt in Betracht:

Der Gesuchsteller, Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 426 an der Birmensdorferstraße, in Albisrieden, beabsichtigt, hinter seinem Zweifamilienhause eine Einzelgarage zu erstellen. Zufolge des ansteigenden Terrains tritt die Baute zur Hauptsache nur gegen die Straßenseite in Erscheinung, während sie rückwärts und seitlich beinahe ganz im gewachsenen Boden verschwindet. Die Garage kommt auf der Westseite auf die nachbarliche Grenze zu stehen, was nach der Vorschrift von § 59 des Baugesetzes zulässig ist. Der ungenügende Abstand (nur 1 m statt wenigstens 3,5 m) gegenüber dem Holzschopf auf der Ostseite, der feuersicher einzukleiden ist, läßt sich mit Rücksicht auf die massive Konstruktion und die Lage der Garage ohne wesentliche Bedenken hinnehmen. Dagegen ist die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes von 4,40 m gegenüber dem Wohnhaus zu verlangen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung sind in diesem Falle nicht gegeben, da eine entsprechende Zurücksetzung der Garage um 0,40 m ohne weiteres möglich ist und da man dem Gesuchsteller die daraus erwachsenden, nur unerheblichen Mehrkosten zumuten darf.

Aus den Plänen ist ersichtlich, daß auf der Rückseite des Wohnhauses ein kleiner zweigeschossiger Anbau für die Einrichtung je eines Badezimmers und eines Abortes vorgesehen ist. Da das Wohnhaus von der Baulinie angeschnitten wird, ist in der gemeinderätlichen Baubewilligung die Eintragung eines Mehrwertsreverses im Grundbuch gemäß § 120 des Baugesetzes auszubedingen. Von der städtischen Baupolizei wird der Mehrwert auf Fr. 1,200 geschätzt. Der Betrag erscheint als angemessen.

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. Otto Stauber, in Albisrieden, wird auf Grund der eingereichten Pläne und unter Vorbehalt der Erteilung einer baupolizeilichen Bewilligung durch den Gemeinderat Albisrieden, gestützt auf § 149 des Baugesetzes, für die Erstellung einer Garage auf dem Grundstücke Kat.-Nr. 426 an der Birmensdorferstraße, in Albisrieden, eine Ausnahmebewilligung von § 58 leg. cit. für die Reduktion des seitlichen Abstandes von der Schopfbaute, die feuersicher einzuwandern ist, von wenigstens 3,5 m auf 1 m gewährt.

II. Das weitere Begehren um Reduktion des Mindestabstandes vom Wohnhause Vers.-Nr. 28 von 4,40 m auf 4 m wird abgewiesen.

III. Der Gemeinderat Albisrieden wird angewiesen, an die Bewilligung für den Wohnhausanbau die Bedingung zu knüpfen, daß der Gesuchsteller im Grundbuch einen Mehrwertsrevers im Betrage von wenigstens Fr. 1,200 eintragen zu lassen hat.

IV. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 20, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

V. Mitteilung an Otto Stauber, Birmensdorferstraße 59, in Albisrieden, an den Gemeinderat Albisrieden, an die Bau-sektion II des Stadtrates Zürich und an die Baudirektion.