

1882. Baute, § 149. In Sachen der Löwenbräu Zürich A.-G., in Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer, in Zürich, Gesuchstellerin, betreffend Baute, § 149, hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß Nr. 2026 vom 1. Dezember 1933 erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich der Löwenbräu Zürich A.-G., in Zürich, die baupolizeiliche Bewilligung für die Erstellung eines 31,7 m hohen Malzsilos, für den Aufbau des bestehenden Malzsilos auf 25 m Höhe, für den An- und Aufbau des Sudhauses, sowie für den rückwärtigen Anbau einer Entkarbonisierungsanlage, von Kohlenbunkern und einer Trebertrocknungsanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3178 an der Limmattstraße 268/Dammweg, in Zürich 5, unter dem Vorbehalt, daß der Regierungsrat für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und Bautiefe, das rückwärtige Zusammenbauen und für den ungenügenden Grenzabstand des aufzubauenden Silos die erforderlichen Ausnahmebewilligungen gewähre.

B. Mit Eingabe vom 28. März/5. April 1934 stellte die Bauherrschaft, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer, in Zürich, ein entsprechendes Begehren.

C. Nachträglich reichte die Bauherrschaft ein teilweise abgeändertes Projekt ein, das eine Änderung der Entkarbonisierungsanlage, eine Erweiterung des Kompressorraumes, der Kesselräume und der Kohlenbunkeranlage, sowie die Erstellung eines Vordaches an der Ostecke vorsieht. An Stelle der Staffelung der Fassade längs des Dammweges wird eine diesem Wege parallele Linienführung angestrebt. Hinsichtlich der beiden Silobauten und des Sudhauses bleibt das Projekt unverändert. Für das abgeänderte Projekt erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich mit Beschluß Nr. 805 vom 4. Mai 1934 unter den gleichen Vorbehalten wie für das erste Baugesuch die baupolizeiliche Genehmigung.

D. Mit Eingaben vom 26. April und 7. Mai 1934 ersuchen Eugen Baumann, Anna Götz und Albert Götz als Eigentümer der Liegenschaften Limmatstraße 257, 259 und 265, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E. Cramer, in Zürich, um Verweigerung der für die Ausführung der oben erwähnten Bauten erforderlichen Ausnahmegewilligungen. Die Einsprecher lassen unter anderem geltend machen, daß die geplante neue Silobaute ihre Liegenschaften durch Entzug von Sonne und Licht, sowie zufolge des verstärkten Malzgeruches schädige. Die Lagerung des leicht brennbaren Malzes in nächster Nähe ihrer Wohnhäuser sei ferner vom feuerpolizeilichen Standpunkt aus zu beanstanden. Die Hochbaute bewirke auch eine Verunstaltung des Straßenbildes, zumal das Baugrundstück nicht in einem ausgesprochenen Industriequartier liege. Alle diese Nachteile ließen sich durch Verlegung des Silos in den großen Innenhof der Brauerei teilweise vermeiden.

Es kommt in Betracht:

1. Die Löwenbräu Zürich A.-G., in Zürich, beabsichtigt außer der Erweiterung verschiedener anderer ihrer Werkanlagen auf dem Areal an der Limmatstraße, in Zürich, auf die weiter unten noch einzutreten ist, die Erstellung eines neuen 31,7 m hohen Malzsilos mit einem Fassungsvermögen von etwa 2000 t. Die eine quadratische Grundfläche von 13 m Seitenlänge aufweisende Baute wird in die südliche Ecke des Brauereiareals gegen den Dammweg, auf die Baulinie der Limmatstraße gestellt. Seitlich, das heißt gegen Nordwesten, lehnt sie sich an das ebenfalls bis auf die Baulinie vorzuschiebende Sudhaus, rückwärts an den bestehenden Malzsilos an, dessen Aufbau bis auf 25 m Höhe vorgesehen ist. Bei beiden Silobauten ist somit eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20 m um 11,7 m respektive 5 m festzustellen.

Den Ausführungen der Gesuchstellerin ist zu entnehmen, daß sie für die Lagerung ihres heutigen Malzbedarfes nur ganz ungenügende eigene Räumlichkeiten besitze. Sie sei deshalb bis jetzt gezwungen gewesen, einen großen Teil ihrer Vorräte auswärts (unter anderem im Zollfreilager Albisrieden) unterzubringen. Dies führe zu erheblichen Verlusten, weil die Lagerung des Malzes in nicht speziell hiezu ausgebauten Räumlichkeiten oft Einbußen an der Qualität zufolge Durchfeuchtung und nicht selten sogar den Verderb des empfindlichen Lagergutes verursachte. Hinzu kämen noch vermehrte Lager- und Transportspesen, sowie ungerechtfertigte Arbeitskosten. Glaubhaft erscheint auch die Erklärung der Gesuchstellerin, daß es ihr trotz langwieriger Bemühungen nicht gelang, das rückwärts an ihre Liegenschaft angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 3433, welches einzig noch für die Erstellung des Silos in Frage käme, zu erwerben. Die Eigentümerin desselben, die Mühlengenossenschaft schweizerischer Konsumvereine, lehne den Verkauf ab, da sie das Grundstück für ihre eigene bauliche Entwicklung reservieren müsse. Die Gesuchstellerin ist daher für die Deckung ihrer Baubedürfnisse ausschließlich auf ihren heutigen Grundbesitz angewiesen.

Die Erstellung des neuen Silos in unmittelbarer Nähe des bestehenden Sudhauses ist aus betriebstechnischen Gründen gegeben. Andererseits kommt eine Verlegung der gesamten Gebäulichkeiten für den Sudprozeß nicht in Frage, da hierfür der nötige Platz fehlt. Die antragstellenden Organe der Baudirektion gewannen anlässlich der Vornahme eines Augenscheins, verbunden mit einer Besichtigung des Brauereibetriebes, die Überzeugung, daß eine andere Disposition der geplanten Silobaute als an der Südecke der Brauereiliegenschaft gegenüber dem Viadukt der Winterthurerlinie der S.B.B. ausgeschlossen ist. Die vom Vertreter der eingangs genannten Einsprecher angeregte Verlegung des Silos in den Innenhof des Brauereiareals ist schon deshalb ausgeschlossen, weil eine selbst auf Pfeiler abgestützte Baute den im Hofe vor sich gehenden, sehr regen Speditionsverkehr auf das Empfindlichste behindern und weil sie ferner die Belichtung einer ganzen Reihe von Arbeitsräumen (Laboratorium, Bureaux, Maschinenraum, Braumeisterzimmer etc.), sowie des Haupttreppenhauses stark beeinträchtigen würde.

Was die von den Einsprechern befürchtete Beeinträchtigung ihrer Häuser Limmatstraße 257, 259 und 265 durch den projektierten Silo anbetrifft, so hat die Lokalbesichtigung mit aller Deutlichkeit ergeben, daß von einem nennenswerten Licht- oder Luftentzug keine Rede sein kann, was schon daraus erhellt, daß die Neubaute in nord/nordöstliche Richtung — von den angeblich geschädigten Gebäuden aus gesehen — zu stehen kommt. Immerhin wurde von der Baudirektion

auch die Frage aufgeworfen, ob der Gesuchstellerin nicht aufzugeben sei, den Einsprechern eine gewisse Entschädigung auszurichten, wie dies der Regierungsrat seinerzeit den Eigentümern der der Turmbaute des neuen Verwaltungsgebäudes gegenüberliegenden Liegenschaften an der Stampfenbachstraße als angemessen erachtete. Nun ist aber zu beachten, daß in jenem Falle die Einwirkung des Hochhauses zufolge seiner größeren Grundfläche und seiner west/südwestlichen Stellung zu den Nachbarhäusern eine viel intensivere als hier ist. Der bei der Lokalbesichtigung anwesende Vertreter der Einsprecher erklärte überdies, daß seine Klienten keine Geldforderungen stellen, sodaß der Regierungsrat keine Veranlassung sieht, in dieser Richtung weitere Schritte zu unternehmen.

Die Behauptung der Einsprecher, die vermehrte Malzlagerung bewirke eine stärkere Geruchsbelästigung der Nachbarschaft, trifft nicht zu, weil das Malz in nach außen luftdicht abgeschlossenen Behältern gelagert wird. Aus der gleichen Überlegung heraus ergibt sich auch die Unrichtigkeit des weiteren Einwandes, der Silo bedeute in feuerpolizeilicher Hinsicht ein Gefahrmoment für die umliegenden Häuser, weil wohl anzunehmen ist, daß das Malz zufolge mangelnder Luftzufuhr nicht zur Entzündung kommen kann, oder eine solche sich zum mindesten nicht weiter ausbreiten könnte. Hinsichtlich der angeblichen Verunstaltung des Straßenbildes ist zu sagen, daß sich das Brauereiareal entgegen der Behauptung der Einsprecher im eigentlichen Industriegebiet befindet. Städtebaulich dürfte sich die Turmbaute als belebendes Moment erweisen, womit natürlich nicht gesagt sein will, daß der Regierungsrat aus diesem Grunde die Erstellung derartiger Hochbauten zu fördern gedenkt. Aber hier handelt es sich um eine durch die besondern gewerblichen Bedürfnisse eines industriellen Betriebes bedingte Bauweise in einem stark mit Industriebauten durchsetzten Quartier.

Aus allen diesen Erwägungen läßt sich die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligung von der Vorschrift des § 62 des Baugesetzes für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe rechtfertigen.

Wegen des ungenügenden Abstandes des aufzubauenden Silos vom Dammweg (nur 3,5 m statt wenigstens 16,5 m) bestehen, wie die Bausektion II in ihrer Vernehmlassung betreffend bemerkt, ebenfalls keine Bedenken, da erwartungsgemäß weder der Dammweg noch das Gebiet des anschließenden Eisenbahnviaduktes jemals baulich verwertet werden dürften.

2. Rückwärts an die beiden Silobauten anschließend, das heißt längs des Dammweges, sind Erweiterungsbauten der bestehenden Entkarbonisierungsanlage, der Kompressor- und Kesselräume, und neu die Erstellung einer Kohlenbunkeranlage, letztere mit einem Vordach versehen, geplant. Die beiden letztgenannten Bauteile bewirken ein weiteres rückwärtiges Zusammenbauen und eine Verlängerung der bisherigen Gebäudetiefe von 47 m auf etwa 70 m. Feuerpolizeilich ruft die Gruppierung dieser Bauten keinen Bedenken, da jene der Feuerwehr vom Dammweg und vom Innenhof her leicht zugänglich sind. Die bauliche Ausnützung der Liegenschaft hält sich in einem für industrielle Anlagen zulässigen Rahmen. Dabei darf man berücksichtigen, daß die Bauten längs der Limmatstraße auf eine Länge von über 100 m um vier bis fünf Meter hinter die Baulinie zurückgesetzt sind. Ein Entgegenkommen scheint sich daher auch in diesen beiden Punkten verantworten zu lassen.

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 Löwenbräu Zürich A.-G., in Zürich, werden auf Grund der eingereichten Pläne und gemäß der von der Bausektion II des Stadtrates Zürich mit Beschlüssen Nrn. 2026/1933 und 805/1934 erteilten baupolizeilichen Bewilligung, gestützt auf § 149 des Baugesetzes, für die Erstellung eines Malzsilos und anderer Erweiterungsbauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3178 an der Limmatstraße 268/Dammweg, in Zürich, ausnahmsweise folgende Abweichungen von Vorschriften des genannten Gesetzes gestattet:

a) Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen von maximal 20 m um 11,7 m beim neuen Silo und um 5 m beim bestehenden, aufzubauenden Silo (§ 62);

b) die Reduktion des seitlichen Abstandes des bestehenden Silos von der Grenze des neuen Dammweges von wenigstens 16,5 m auf 3,5 m (§ 55);

c) das rückwärtige Zusammenbauen;

d) die Überschreitung der zulässigen Gebäudetiefe von maximal 20 m um 50 m.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 100, einer Stadtgebühr von Fr. 40, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden von der Gesuchstellerin bezogen.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer, Löwenstraße 11, in Zürich 1, zu Händen der Gesuchstellerin, an Rechtsanwalt Dr. E. Cramer, Rämistraße 7, in Zürich 1, zu Händen der Einsprecher, an die Bausektion II des Stadtrates Zürich und an die Baudirektion.