

3089. Baute (Hochhaus). In Sachen 1. Architekt H. Hochuli, Gesuchsteller, 2. H. Nick, Gesuchsteller, vertreten durch Ingenieur J. Nadler und Architekt J. Ganz, und 3. Frau E. Schmidt, Gesuchstellerin, vertreten durch Architekt R. Landolt, alle in Zürich, betreffend Baute, § 148 des Baugesetzes,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschlüssen Nr. 77 vom 17. Januar und Nrn. 104 und 105 vom 24. Januar 1964 erteilte die Bausektion II des Stadtrates Zürich Architekt H. Hochuli, H. Nick und Frau E. Schmidt, alle in Zürich, die baupolizeiliche Bewilligung für die Erstellung von neun Wohnhochhäusern und neun Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 754, 764, 765, 770, 771, 4002, 4450, 4496—4498, 4710 und 5014—5016, Birchstrasse 680—698, Glattalstrasse 40 und 44 sowie Quartierstrasse 4—36, Zürich, unter der Bedingung, dass der Regierungsrat das Projekt gemäss § 148 des Baugesetzes (Gebäudehöhe, Anzahl Stockwerke) genehmige, und unter dem Vorbehalt, dass die Baudirektion die nötigen Ausnahmebewilligungen (Bautiefe, Grenzabstände, Gebäudeabstand, Treppenbreiten, Kleinküchen) gewähre. Die städtischen Baubehörden empfehlen Erteilung dieser Bewilligungen.

B. Die Baupolizei der Stadt Zürich übermittelte die entsprechenden Gesuche mit Zuschriften vom

- a) 27. Januar 1964 für Architekt H. Hochuli (24. Januar 1964),
- b) 18. Februar 1964 für H. Nick (Ingenieur J. Nadler und Architekt J. Ganz, 18. Februar 1964) und
- c) 11. Februar 1964 für Frau E. Schmidt (Architekt R. Landolt, 7. Februar 1964).

C. Die Baudirektion beantragt Genehmigung der baupolizeilichen Bewilligungen, soweit sie die Erstellung von Wohnhochhäusern betreffen, und erklärt sich bereit, die nötigen Ausnahmebewilligungen gemäss § 149 des Baugesetzes zu erteilen.

Es kommt in Betracht:

Die vorgeschlagene, nach einheitlichen Richtlinien, aber für verschiedene Bauherren und durch verschiedene Architekten erfolgende Gesamtüberbauung beschlägt ein Gebiet von ungefähr 39 000 m². Das dreieckförmige Baugebiet wird durch die Glattal- und die Birchstrasse sowie durch einen Grünzug begrenzt. Drei achtgeschossige Hochhäuser werden

eine Gebäudehöhe von 23 m erhalten, während für die vier neun- und die zwei zehngeschossigen Wohnhochhäuser 27 m bzw. 29 m Höhe vorgesehen sind (statt je höchstens 20 m bzw. maximal fünf Vollgeschosse und einen Dachstock, §§ 62 und 69 des Baugesetzes). Die differenzierte Bauweise ist bei einem Baugebiet von der Art und der Grösse des vorliegenden architektonisch-städtebaulich zu begrüssen, weil dadurch die Ueberbauung aufgelockert und Durchblicke sowie grössere Freiflächen geschaffen werden können. Die Gruppierung der Bauten erfolgte ebenfalls nach architektonisch-städtebaulichen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundeigentümer. Letzteres führte jedoch nicht zu Anordnungen, die in Wahrung der öffentlichen Interessen bemängelt oder gar beanstandet werden müssten; dagegen ergeben sich daraus gewisse Unterschreitungen der minimalen Grenz- und Gebäudeabstände des Baugesetzes, die aber durch Gewährung der nötigen Ausnahmebewilligungen werden geheilt werden können. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die projektierte Gesamtüberbauung befriedigend in das Landschafts- sowie das engere Ortsbild einfügen wird. Aber auch das weitere Erfordernis, dass die Umgebung der Bauten nicht wesentlich benachteiligt werden darf, kann angesichts der massgebenden Gebäudeabstände als erfüllt gelten. Lediglich bei den Neubauten selber wird gegenseitig zeitweilig eine gewisse Beeinträchtigung durch Schattenwurf entstehen; da sie sich jedoch noch im Rahmen des Zumutbaren hält, ist dagegen kein Einwand zu erheben.

Polizeiliche Hindernisse, namentlich Bedenken verkehrstechnischer Natur, stehen dem Bauvorhaben nicht mehr entgegen, nachdem sich Architekt H. Hochuli namens der Gesuchsteller bereit erklärt hat, insgesamt drei Ein- und Ausfahrten in die verkehrsmässig wichtige Birch- bzw. Glattalstrasse fallen zu lassen und überdies die wohl den städtischen Normen entsprechende Zahl der Abstellplätze für Autos, insbesondere die unterirdischen Einstellplätze, noch etwas zu vergrössern. Ferner müssen einige Grundrisse als nicht voll befriedigend bezeichnet werden, da sie Wohnungen ohne Südbelichtung (Ost-/Nord- oder West-/Nordbelichtung) aufweisen. Obwohl gerade bei Hochhausüberbauungen besonders gute Grundrissqualitäten verlangt werden dürften, verzichteten die städtischen Baubehörden darauf, entsprechende Verbesserungen zu verlangen; da die Behebung dieser Nachteile einerseits eine weitgehende Ueberarbeitung der ausführungsfähigen Projekte erforderte und andererseits die Mängel nicht derart schwerwiegend sind, dass von Amtes wegen eingeschritten werden müsste, kann es verantwortet werden, auf eine entsprechende Intervention zu verzichten.

Die Ausnutzungsziffer beträgt gemäss Zusammenstellung von Architekt H. Hochuli vom 3. März 1964 ungefähr 1,0. Die städtischen Baubehörden ihrerseits stellen fest, dass Vergleichsprojekte ergeben hätten, dass jedenfalls keine unzulässige Mehrausnutzung des Baugebietes befürchtet werden müsse. Damit sind aber sämtliche Voraussetzungen erfüllt, um die baupolizeilichen Bewilligungen für die neun Wohnhochhäuser gemäss § 148 Absatz 2 des Baugesetzes genehmigen zu können.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Architekt H. Hochuli, H. Nick und Frau E. Schmidt, Zürich, durch die Bausektion II des Stadtrates Zürich erteilten baupolizeilichen Bewilligungen Nr. 77 vom 17. Januar und Nrn. 104 und 105 vom 24. Januar 1964 für die Erstellung von neun Wohnhochhäusern und neun Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 754, 764, 765, 770, 771, 4002, 4450, 4496—4498, 4710 und 5014—5016, Birchstrasse 680—698, Glattalstrasse 40 und 44 sowie Quartierstrasse 4—36, Zürich, werden genehmigt, soweit sie die Erstellung von drei acht-, vier neun- und zwei zehngeschossigen Hochhäusern mit 23 m, 27 m bzw. 29 m Höhe betreffen.

II. An diese Genehmigung werden folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die den Gesuchstellern auferlegten Ausnutzungsreverse sind auch zugunsten des Kantons im Grundbuch einzutragen; der Baudirektion sind vor Baubeginn entsprechende Zeugnisse des Grundbuchamtes zuzustellen (Dispositiv Ziffer I 3 b der baupolizeilichen Bewilligung Nr. 77/1964).

2. Für die Anordnung der Aus- und Einfahrten des Baugebietes sowie für die Erstellung der über- und unterirdischen Autoabstellplätze ist der am 1. Juni 1964 durch Architekt H. Hochuli namens der Gesuchsteller eingereichte Katasterplan massgebend.
3. Die Farbgebung der Hochhäuser hat im Einvernehmen mit den städtischen Baubehörden zu erfolgen; es ist ein zurückhaltender, nicht zu greller Farbton zu wählen.

III. Die Kosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1200 sowie den Ausfertigungsgebühren, werden je zu einem Drittel den Gesuchstellern auferlegt.

IV. Mitteilung an Architekt H. Hochuli, Nüscherstrasse 44, Zürich 1, für sich und zuhanden der übrigen Gesuchsteller, die Bausektion II des Stadtrates Zürich, das Grundbuchamt Zürich-Schwamendingen sowie an die Baudirektion.