

717. Quartierplan. In Sachen Rechtsanwalt Dr. Keller vom Bureau Ziegler & Keller namens J. U. Bachmann, Weinhändler in Belthelm, Rekurrenten betreffend Quartierplan hat sich ergeben:

A. J. U. Bachmann, Weinhändler in Belthelm hat in der genannten Gemeinde im letzten Jahrzehnt einen großen Komplex Land erworben, welcher westlich von der äußern Schaffhauserstraße und nördlich der Eisenbahnlinie liegend, links und rechts der Bachtelstraße, einer Staatsstraße II. Klasse sich erstreckt. Besonders das Areal des Bachmann nördlich der Bachtelstraße hat, wie dies aus der vom Rekurrenten den Akten beigelegten Planpause sich ergibt, eine äußerst unregelmäßige Gestalt, was davon herrühren mag, daß es aus einer Anzahl von Parzellen zusammengekauft wurde.

Ueber das Gebiet nördlich der Bachtelstraße, das begrenzt wird durch die genannte Straße, die äußere Schaffhauserstraße, die Ziel- und die untere Voorenstraße hat der Gemeinderat Belthelm mit Beschluß vom 30. Oktober 1897 den Quartierplan festgesetzt. Die Vorlage sieht in der Hauptsache eine Vierteilung des gesamten Areals durch zwei ziemlich in der Mitte sich kreuzende Quartierstraßen vor. Die eine derselben, die Rosenthalstraße, geht von der Schaffhauserstraße annähernd parallel der Bachtelstraße bis zur Zielstraße, die andere verbindet die Bachtelstraße mit der untern Voorenstraße. Von der letztern Quartierstraße hat Bachmann bereits das Stück zwischen Bachtel- und Rosenthalstraße erstellt. Das betreffende Teilstück liegt ganz im Lande des Bachmann; allein es verbleibt ihm auf der westlichen Seite der Straße noch ein Streifen Land, der von der Baulinie bis zur rückwärtigen Grenze, d. h. bis zum Land des Nachbars Rüdlerli bloß noch eine Tiefe von im Minimum 7 m, im Maximum 12 m hat, d. h. ein Streifen, der zum Teil gar nicht, zum Teil nur unter der Bedingung überbaubar ist, daß an die rückwärtige Grenze gebaut werden dürfe.

Der Streit dreht sich um die Frage: Soll der Nachbar Rüdlerli dem Bachmann soviel Land abtreten, bis fraglicher Streifen eine genügende Bautiefe hat, oder ist nicht vielmehr Rüdlerli berechtigt, von Bachmann die Abtretung des für jenen nicht überbaubaren Streifens zu verlangen?

Der Gemeinderat hat eine Lösung in der Weise gesucht, daß er den Streifen von der Bachtelstraße an in einer Länge von etwas über 40 m mit einem Flächeninhalt von 500 m² dem Rüdlerli zu teilte, den hintern Teil dem Bachmann beließ und ihm zugleich vom Hinterland des Rüdlerli soviel Terrain zuschied, daß Bachmann an der Ecke Rosenthalstraße und der von ihm bereits erstellten Quartierstraße in den Besitz eines wohlgeformten Baugrundes von gegen 2000 m² Inhalt gelangte. An diesen Baugrund hat Rüdlerli 1070 m² beizutragen.

B. Gegen das Projekt des Gemeinderates beschwerte sich Bachmann beim Bezirksrat. Er findet die Landabtretung an Rüdlerli insbesondere auch aus dem Grunde unbillig, weil er, Bachmann, aus eigenen Mitteln nicht nur die Quartierstraße erstellt habe, an die er nun nicht bauen dürfe, sondern auch eine Servitut, derzufolge der Streifen nicht hätte überbaut werden dürfen, abgelöst habe. Billigerweise solle ihm der Streifen von der Bachtel- bis zur Rosenthalstraße belassen, und durch Land von Rüdlerli auf 16 m Tiefe verbreitert werden. Gegen diese Konzession würde dann Bachmann Hinterland an Rüdlerli abtreten, damit dessen Areal bis an die Rosenthalstraße reichte und an dieser letztern eine Front von beinahe 30 m bekäme, während diejenige an der Bachtelstraße immer noch beinahe 50 m lang wäre. (Siehe den vom Rekurrenten eingelegten Plan Akt. No. 4). Weitere Ausführungen beziehen sich auf die Landpreise und können, weil letztere nicht der Cognition der Verwaltungsbehörden unterstehen, übergangen werden.

Die Vernehmlassungen des Gemeinderates Belthelm, sowie das Advokaturbureau Forrer & Curti beantragen Abweisung der Beschwerde. Dr. Curti hält dafür, die Vorlage des Gemeinderates bedeute eine billige Lösung. Rüdlerli's Areal sei zu wenig breit, als daß er ohne bedeutende Nachteile von seiner Liegenschaft Land an Bachmann abtreten könne. Der Grundbesitz des letztern liege in der Hauptsache mehr nördlich; es sei ihm daher mit der Abtretung von Rüdlerli's Hinterland wohl gedient, während der Schwerpunkt des Besitzes Rüdlerli's an der Bachtelstraße liege.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, es könne die von Bachmann geforderte Verbreiterung des Streifens auf 16 m nicht als genügende

Bautiefe angesehen werden, da von der rückwärtigen Grenze $3\frac{1}{2}$ m Abstand zu nehmen sei, außerdem 3 m auf das Straßengebiet entfallen, mithin die wirkliche Bautiefe nur noch $9\frac{1}{2}$ m betragen würde. Seine Vorlage entspreche dem § 24 des Baugesetzes, wonach die an einem Quartierplan Beteiligten im Verhältnis zum eingeworfenen Teil gleichwertige Anteile wieder erhalten.

C. Der Bezirksrat nahm einen Augenschein vor, an welchem die Parteien teilnahmen, ohne daß in den Verhandlungen von demselben Neues vorgebracht wurde, als daß Bachmann eine Lösung in der Richtung vorschlug, daß ihm gestattet würde, auf die Grenze zu bauen. Der Bezirksrat wies mit Beschluß vom 5. August 1898 den Rekurs als unbegründet ab, wobei er sich von folgenden Erwägungen leiten ließ:

1. Der vom Gemeinderat Beltheim getroffene Ausgleich entspreche nicht nur dem Sinn und Geist des Gesetzes, sondern auch den tatsächlichen Verhältnissen und Billigkeitsrückichten.

2. Der unüberbaubare Streifen müsse dem größern Grundbesitz Rüderli's zugewiesen werden, dessen Besitztum zudem das ältere sei.

3. Das an Bachmann abgetretene Land Rüderli's sei weder abgelegen noch wertlos.

4. Ein Ausgleich der Parteien unter sich, event. erst nach durchgeführtem Schätzungsverfahren, wäre übrigens wohl möglich und läge im Interesse der Parteien.

D. Namens des Bachmann zog nunmehr Dr. Keller vom Advokaturbureau Ziegler & Keller den Streit an den Regierungsrat. Er stellt die gleichen Begehren wie im Rekurs an die Vorinstanz; eventuell solle Rüderli seinem Klienten alles westlich der Quartier- und südlich der Rosengartenstraße gelegene Land abnehmen.

Die Vorlage des Gemeinderates verstoße insofern gegen das Baugesetz und die Quartierplanverordnung, als sie nicht die bestehenden Eigentums Grenzen möglichst berücksichtige.

Ebenso verletze sie die Billigkeit, da nicht nur Bachmann, den man die Quartierstraße ruhig habe bauen lassen, den Eckbauplatz Bachtelstraße-Quartierstraße nicht erhalte, sondern daß man ihm noch weitere zwei Baupläze an der Quartierstraße nehme, sie dem Rüderli zuteile und ihm dafür 3 neue Baupläze an der vielleicht erst in unbestimmter Zeit zu erbauenden Rosenthalstraße anweise.

Rüderli verfüge von seinem Haus an der Bachtelstraße bis an die jetzige Grenze des Bachmann noch über eine Front von 30 m; es bleibe ihm daher noch ein schöner Bauplatz, auch wenn er seinem Nachbar 3 m oder $6\frac{1}{2}$ m Land abtrete. Unter den obwaltenden Verhältnissen erscheine es als recht und billig, daß auch Bachmann einen Bauplatz an der Staatsstraße erhalte.

Seinem Klienten eine Verständigung mit Rüderli zu empfehlen, nütze nichts, da Rüderli grundsätzlich nicht verkaufen wolle.

E. Der Bezirksrat und der Gemeinderat, ebenso der Anwalt des Rüderli beantragen in ihren Vernehmlassungen je Abweisung des Rekurses. Das Advokaturbureau Forrer & Curti weist darauf hin, daß Bachmann an der Staatsstraße bereits mehrere Häuser besitze und ferner noch den Bauplatz östlich der Quartierstraße.

Würde dem Begehren des Bachmann entsprochen, so wäre die Konsequenz die, daß ein Spekulant durch Erwerb eines noch so kleinen Stückchens Land die Anstößer zur Abtretung ihres Landes zwingen könnte, bis er seinen Baugelüsten zu fröhnen im Stande wäre. Es werde ferner bestritten, daß dem Rüderli zwischen seinem Haus und der östlichen Grenze noch ein genügender Bauplatz verbleibe, wenn er Land an Bachmann abtreten müsse.

Es kommt in Betracht:

1. Dem Einwand des Rekurrenten, die Vorlage des Gemeinderates verstoße gegen § 11 der Quartierplanverordnung, ist nicht beizupflichten. Es ist nicht einzusehen, inwiefern die bestehenden Eigentumsverhältnisse besser berücksichtigt würden, wenn Rüderli dem Bachmann auf eine Länge von über 70 m einen Streifen von 3 m, bezw. $6\frac{1}{2}$ m Land abtreten müßte, als wenn der Gemeinderat in seiner Vorlage den jetzt unüberbaubaren Streifen des Bachmann ziemlich in der Mitte quer teilt, das vordere Stück dem Rüderli zuweist und das hintere zusammen mit weiterem Grundbesitz des Bachmann und etwas über 1000^2 Land von Rüderli zu einem wohlgeformten Baugrund an der Ecke Rosenthalstraße-Quartierstraße gestaltet.

2. Auch der zweite, auf S. 24 des Baugesetzes sich stützende Einwand, Bachmann werde unbillig benachteiligt, kann nicht geschützt werden.

a) Der Rekurrent begründet seine diesbezüglichen Ausführungen damit, daß er einmal ein Bauverbot, das auf dem streitigen Streifen haftete, losgekauft und zweitens die Quartierstraße in eigenen Kosten erstellt habe, also sei es nicht recht, wenn ihm nicht der Bauplatz an der Ecke Bachtelstraße-Quartierstraße, sowie die weiteren Bauplätze an der Quartierstraße belassen würden.

b) Dem ist entgegen zu halten, daß natürlich Rüderli den Bachmann für die Ablösung der Bauservitut entschädigen muß; Bachmann wird seine diesfalligen Ansprüche im Schätzungsverfahren geltend zu machen Gelegenheit haben.

c) Was die Straße anbetrifft, so ist als sicher anzunehmen, daß Bachmann, der, wie eine Lokalbesichtigung ergab und wie dies auch aus den Plänen und Akten hervorgeht, bereits eine ganze Anzahl Häuser und Straßen gebaut hat, in Bausachen Erfahrung genug hat, um genau zu wissen, daß der ihm verbleibende Streifen westlich der Quartierstraße ohne Inanspruchnahme des Rüderli'schen Grundbesitzes unüberbaubar sei. Erstellte er die Straße auf das Risiko hin, daß der bereits seit mehreren Jahren in Ausarbeitung begriffene Quartierplan ihm das gewünschte Terrain zuscheiden werde, oder wollte er gar durch die vollzogene Tatsache der erstellten Straße auf das schwebende Verfahren einen Druck ausüben, so handelte er in allem auf seine eigene Gefahr und hat kein Recht, den Bau dieser Straße irgendwie als seine Begehren aus rechtlichen oder Billigkeitsgründen stützend, zu deuten.

Wird das Land dem Rüderli zugeschrieben, so ist klar, daß Bachmann die verhältnismäßigen Straßenbaukosten zc. im seinerzeitigen Schätzungsverfahren zurückverlangen kann.

d) Der Vorinstanz ist darin beizupflichten, daß die Lösung des Gemeindrates als eine billige erscheint. Einmal ist daran festzuhalten, daß nach dem gemeindrätlichen Beschluß der Bau der Rosenthalstraße sofort nach Erledigung des Schätzungsverfahrens, eventuell noch während desselben in Angriff genommen werden kann. Im Fernern ist sicher, daß der dem Rekurrenten zugeschriebene Baugrund an der Ecke Quartierstraße-Rosenthalstraße nach Erstellung der letztern Straße für die Ueberbauung sehr günstig liegt.

Besteht übrigens die vom Rekurrenten behauptete Wertdifferenz zwischen den Bauplätzen an der Staatsstraße und untern Quartierstraße und denjenigen an der obern Quartierstraße und der Rosenthalstraße, so wird wieder das Schätzungsverfahren dem Bachmann Gelegenheit geben, allfällig wirklich vorhandene Unbilligkeiten auszugleichen.

3. Mit Bezug auf diesen letzterwähnten Punkt ist überhaupt zu betonen, daß es sich für die Administrativbehörde bei Beurteilung von Rekursen bei Landabtretungen im Quartierplanverfahren vor allem um gute Quartiereinteilungen und Ausschcheidung rationeller Bauplätze handelt. Es ist dieser Standpunkt um so gegebener, als dem Quartierplanverfahren im Schätzungsverfahren eventuell mit gerichtlicher Beurteilung ein wohlthätiges Correlat zur Seite steht. Die Administrativbehörden können bei Festsetzung des Quartierplanes gelegentliche Härten nicht vermeiden; sie können insbesondere nicht dasselbe Land mehreren geben; es gilt, diejenige Lösung zu suchen, welche sowohl den öffentlichen Interessen entspricht, als auch den Grundeigentümern gegenüber als billig erscheint. Alsdann noch bestehende Unbilligkeiten können im Schätzungsverfahren bei Festsetzung der Landpreise vollends ausgeglichen werden.

Im vorwürfigen Streit ist zu beachten, daß die Vorlage des Gemeindrates den öffentlichen Interessen besser entspricht, als die vom Rekurrenten in Akt. 4 dargestellte Lösung. Ein Baugrund von 90 m Länge und nur 16 m Tiefe ist entschieden kein glückliches Resultat eines Quartierplanverfahrens, da die faktische Bautiefe nach Abzug von 3 m Vorgartengebiet und 3 1/2 m Abstand von der rückwärtigen Grenze nur 9 1/2 m beträgt. Wenn der Rekurrent einen Ausweg darin erblickt, daß dem Bachmann gestattet würde, auf die rückwärtige Grenze zu bauen, so übersieht er wahrscheinlich, daß das nur geschehen könne mit Bezug auf die beiden Eckhäuser an der Bachtel- und Rosenthalstraße, gemäß § 56 des Baugesetzes. Für die dazwischen liegenden Häuser wäre diese Art der Ueberbauung ohne Einwilligung Rüderli's, bezw. Bestellung einer diesbezüglichen

Servitut nicht möglich, auch nicht mit Einwilligung des Gemeinderates.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

- I. Der Refurs wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
 - II. Der Refurrent trägt die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren nebst 15 Fr. Expertengebühren zu Handen der Direktion der öffentlichen Arbeiten.
 - III. Mitteilung an die Advokaturbureaux Ziegler & Keller und Forrer & Curti, je zu Handen ihrer Klienten, an den Gemeinderat Belthelm, an den Bezirksrat Winterthur und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten unter Rückschluß der Akten.
-