

**1236. Quartierplan.** In Sachen Grether & Cie., nunmehr Rigiviertel A.-G., Hadlaubstraße 26, Zürich IV, Rekurrentin gegen einen bezirksrätlichen Entscheid betr. Quartierplan, hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 12. Oktober 1898 setzte der Große Stadtrat den Quartierplan über das Gebiet zwischen der Rigi-, Universitäts-, Frohburg- und der Hadlaubstraße, d. h. über den stellenweise steilen Abhang unterhalb der Hadlaubstraße fest. Die Vorlage sieht neben zwei Fußwegen von der Frohburg- nach der Hadlaubstraße die Erstellung einer Längsstraße von der Rigi- bis zur Hadlaubstraße vor. Die Hadlaubstraße selber war von jeher eine öffentliche Straße, ist jedoch in den letzten Jahren von der Firma Grether & Cie. gemäß einem Abkommen mit der Stadt Zürich in einer Länge von zirka 700 m ausgebaut und teilweise verlegt worden. Die Stadt überließ der Firma das entbehrliche Terrain der alten Hadlaubstraße, leistete an die jedenfalls sehr hohen Bau- und Expropriationskosten einen Aversalbeitrag von 3000 Fr. und verpflichtete sich, nach Consolidirung der Straßenbaute die Gas- und Wasserleitungen zu erstellen. Im Abkommen ist eine doppelte Abnahme der Hadlaubstraße, eine provisorische auf April 1897 und eine definitive auf 1. April 1898 durch die Stadt vorgesehen.

Während des Quartierplanverfahrens erhielten Grether & Cie. die Konzession für eine Seilbahn dem Geißbergweg entlang, von der Universitäts- nach der Germaniastraße. Diese Seilbahn muß die projektirte Längsstraße kreuzen; der Situationsplan der Bahnanlage wurde vom schweiz. Eisenbahndepartement am 12. April 1899 genehmigt.

Im Verfahren wurden zahlreiche Grenzvereinigungen vorgenommen. Grether & Cie. traten ab einen schmalen zirka 120 m langen und 535 m<sup>2</sup> haltenden Landstreifen längs der Hadlaubstraße an Rothschild und Frau Trüb, sodann weiter gegen die Rigistraße zu, ebenfalls der Hadlaubstraße entlang, 111 m<sup>2</sup> an Dr. Morgenthaler & Cons., 220 m<sup>2</sup> an Dr. Morgenthaler allein. Dafür traten sie von letzterem, ganz in der Nähe an eine etwas rückliegende Ecke mit 35 m<sup>2</sup> und weiter unten hinter dem Geißbergweg und oberhalb der projektirten Längsstraße 275 m<sup>2</sup>. Die Parzelle, zu welcher die 275 m<sup>2</sup> geschlagen worden, haben Grether & Cie. während des Verfahrens an Herrn Westermann-Seeburger, den Sohn eines Teilhabers der Firma, verkauft. Laut bei den Akten liegendem Kaufbrief gehen gegenüber dem angehobenen Quartierplanverfahren alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin, soweit es das Kaufsobjekt betrifft, an den Käufer über.

B. Ueber den Quartierplan beschwerten sich Grether & Cie. beim Bezirksrat. Sie stellen neben andern folgende Begehren:

1. Es sei das Tracé der projektirten Längsstraße nicht eher endgültig festzusetzen, als bis auch das Tracé der Seilbahn bestimmt sei. Dasselbe gelte für die mit der Seilbahn im Zusammenhang stehende nördliche Baulinie des Geißbergweges.

2. Am Bau der Längsstraße soll nicht eher begonnen werden dürfen, als bis die Stadt gemäß Abkommen die Hadlaubstraße abgenommen und die Gas- und Wasserleitungen erstellt habe.

3. Die Grenzvereinigungen mit Dr. Morgenthaler, Morgenthaler & Cons., Rothschild und Frau Trüb seien dahin abzuändern, daß vor allem die Abtretung an Dr. Morgenthaler unterbleibe, bezw. sei die Firma bereit, von Morgenthaler das entsprechende Hinterland zu übernehmen. Für die zwei Baupläze, welche Grether & Cie. durch die Einführung der projektirten Längsstraße in die Hadlaubstraße verloren gehen, sei ihnen anderswo an der Hadlaubstraße Ersatz zu geben und zwar am richtigsten da, wo sie bereits die Streifen der Straße entlang besitzen.

4. Der Firma seien entweder ihre Landstreifen längs der Hadlaubstraße zu belassen oder dann die Anstößer zu Beiträgen an die Korrektionskosten der genannten Straße beizuziehen.

Der Stadtrat verhält sich in seiner Vernehmlassung ablehnend. Zu Begehren 2 bemerkt er, daß die Hadlaubstraße nach wie vor öffentliche Straße sei und über allfällige Veränderungen nicht Grether & Cie., sondern die Stadt zu verfügen habe.

Die Grenzvereinigungen mit Morgenthaler und Morgenthaler & Genossen (Begehren 3) entsprechen nach Ansicht der städtischen Behörden dem Gesetz; die Firma trete 331 m<sup>2</sup> ab und erhalte wieder 330 m<sup>2</sup>; es sei somit der reine Flächenabtausch durchgeführt. Daß Grether & Cie. die Parzelle längs des Geißbergweges in letzter

Stunde an einen ihnen Nahestehenden verkauft hätten; andere hieran nichts, um so weniger, als die hohe Wahrscheinlichkeit bestehe, daß der Kauf lediglich vollzogen worden sei, um den Bestimmungen des Baugesetzes aus dem Wege zu gehen. Die jetzige Einmündung der Längsstraße in die Hadlaubstraße habe man im Einverständnis mit Grether & Cie. und der Frau Schnorf so gezogen; bei einem frühern Projekt wäre der Landverlust der Firma nur ein geringer gewesen. Wenn die Rekurrenten hier Ersatz in Land verlangen, so müßte er auf Kosten der Frau Schnorf geleistet werden, nicht aber auf Kosten Dritter, welche an die Längsstraße gar nicht anstoßen.

Die Rechnungsstellung (der Kostenverleger; Begehren 4) fuße auf der Quartierplanverordnung. Die Kosten der Hadlaubstraße hätten, da letztere öffentlich sei, mit dem Quartierplanverfahren nichts zu tun. Die fortwährenden Bemühungen der Firma, den Folgen eines ungünstigen Vertrages zu entgehen, seien begreiflich aber nutzlos.

Der Bezirksrat wies den Refurs ab, indem er sich im allgemeinen den Ausführungen des Stadtrates anschließt.

Zu Begehren 2 erklärt er, daß es nicht Sache der Refursbehörden sein könne, über den Zeitpunkt der Durchführung einer Quartierstraße zu entscheiden.

Die Abweisung von Begehren 3 begründet der Bezirksrat mit § 18 Abs. 3 des Baugesetzes, wonach der Eigentümer der rückliegenden Parzelle das Recht hat, den an der Straße liegenden, unüberbaubaren Streifen zu erwerben. Diese Grenzbereinigungen hätten auch ohne das Quartierplanverfahren trotz allfälligen Widerspruches seitens der Firma jederzeit vorgenommen werden können. Das Zusammenreffen beider Verfahren dürfe nicht dazu benutzt werden, um durch das eine Verfahren einem Beteiligten Vorteile zuzuwenden, die er nach dem andern nie erhalten würde.

Der Bau der Hadlaubstraße (Begehren 4) sei eine vertragliche Verpflichtung der Rekurrenten gewesen; es gehe daher nicht an, die bezüglichen Kosten mit denjenigen für die Quartierstraßen zu vermengen.

C. Gegen diesen Entscheid rekurriren Grether & Cie. an den Regierungsrat und halten an ihrem Begehren fest. Die Begründung ist in der Hauptsache dieselbe, wie in der erstinstanzlichen Beschwerde.

Begehren 3 (Grenzbereinigungen) wird an einem Plan verdeutlicht. Bei den Grundstücken Frau Trüb und Rothschild konstruiren die Beschwerdeführer einen 15,5 m breiten und 35 m tiefen Bauplatz in der Weise, daß Frau Trüb und Rothschild an denselben genau soviel Land, 230 und 140 m<sup>2</sup> abzutreten haben, als sie an Streifen längs der Hadlaubstraße von Grether & Cie. antreten; dabei wird aber weiter ersucht, die Breite von 15,5 m auf 20 m zu vergrößern.

Grether & Cie. behaupten, sie hätten den Anstößern Morgenthaler, Morgenthaler & Conf., Rothschild und Trüb die Streifen längs der Hadlaubstraße zu billigem Preise offerirt, falls sich dieselben zu einer mäßigen Ueberbauung verpflichten würden; sie hätten jedoch kein Entgegenkommen gefunden. Die Firma müsse daher die Zuteilung von Baupläzen dringend wünschen, um noch Einfluß auf die Ueberbauung ausüben zu können, bezw. um mit ihren Häusern allfällige häßliche Gebäudereihen unterbrechen zu können.

Von Dr. Morgenthaler und Morgenthaler & Conf. werden ein, eventuell zwei Baupläze gefordert, beide im Plan eingezeichnet. Grether & Cie. führen an, daß sie auf dem einen Platz ohne Zuhilfenahme Morgenthaler'schen Landes noch bauen könnten, sofern sie eben kein Land an Morgenthaler abtreten müßten; ein bezügl. Bauprojekt liegt bei den Akten. § 18 des Baugesetzes beziehe sich nur auf Parzellen, welche unüberbaubar seien und dürfe daher hier gar nicht angewendet werden.

Eventuell komme § 18 Abs. 2 zur Anwendung, wonach abgetauscht werden müßte. Das Quartierplanbureau habe allerdings für die zirka 300 m<sup>2</sup>, die Grether & Cie. an der Hadlaubstraße an Morgenthaler und Morgenthaler & Conf. abtreten, ihnen ebensoviel weiter unten an eine Parzelle längs des Geißbergweges von Morgenthaler zugeteilt. Da sie indessen jene Parzelle verkauft hätten, das Land also nicht ihnen, sondern ihrem Käufer zugeschrieben werde, seien sie berechtigt, an der Hadlaubstraße Ersatz zu begehren. Nach dem rekurrentischen Plan würden Grether & Cie. an der Hadlaubstraße an Morgenthaler & Conf. zwei Streifen längs der Hadlaubstraße 186,5 m<sup>2</sup> abtreten und ebensoviel wieder antreten, wobei sie dann einen Bauplatz von 21 m Frontlänge an der Hadlaubstraße erhielten.

Bei Begehren 4 (Beiträge an die Hadlaubstraße) wird den Anstößern das Recht bestritten, Grenzberichtigungen zu begehren, als bis die Hadlaubstraße von der Stadt abgenommen und mit Baulinien versehen sei. Vorher könne ja nicht genau ersehen werden, wie gebaut werden wolle, was doch notwendig sei, um beurteilen zu können, wo Grenzberichtigungen stattfinden müßten. Begehren 4 wird daher dahin präzisirt:

1. Es sei die Frage der Abtretungspflicht der unterhalb der Hadlaubstraße liegenden Parzellen aus dem Quartierplanverfahren auszuscheiden und könne erst entschieden werden, nachdem die Straße vollendet und der Stadt übergeben worden sei, oder

2. es seien im jetzigen Quartierplanverfahren die Konstruktionskosten der Hadlaubstraße so in Rechnung zu stellen, daß die unterhalb liegenden Anstößer, welche an der Hadlaubstraße Bauland erhalten, mit entsprechenden Quoten belastet werden.

Es sei nur billig, daß diejenigen, die von der forrigirten Hadlaubstraße Vorteile haben, Mehrwertsbeiträge bezahlen müßten. Das habe der Bezirksrat gefühlt, wenn er sage, hierauf könne im Schätzungsverfahren Rücksicht genommen werden; neuerdings habe sich auch die Stadt bereit erklärt, Mehrwertsbeiträge zu beziehen.

Bezirksrat und Stadtrat beantragen Abweisung der Beschwerde. Letztere Behörde verweist auf Rekursbeantwortungen von Morgenthaler, Rothschild und Frau Trüb, in welchen indessen neue Gesichtspunkte nicht geltend gemacht werden. Betr. Grenzberichtigung Morgenthaler sagt der Stadtrat, selbst wenn angenommen werden wolle, der Verkauf der Parzelle am Geißbergweg an Westermann-Seeburger sei keine Machenschaft, so habe jene Parzelle durch Zuteilung an Land von Morgenthaler soviel gewonnen, daß Grether & Cie. verpflichtet seien, die in § 21 des Baugesetzes geforderte Ausgleichung anderswo, d. h. an der Hadlaubstraße zu gestatten.

Der Bezirksrat rügt den Ton der Rekurschrift. Wenn die Baulinien an der Hadlaubstraße noch nicht genehmigt seien, so könnte die Abtretung der Landparzellen allerdings bis dahin unterbleiben.

Die Baudirektion nahm am 4. Juni einen Augenschein unter Zuzug der Parteien vor. Hierbei wurde konstatiert, daß das erste Begehren, soweit es sich gegen die der Fixirung der Seilbahn vorgängige, definitive Festsetzung der Längsstraße richtet, durch die erfolgte Genehmigung des Bauprojektes hinfällig geworden sei. Ferner erklärt der Chef des städtischen Quartierplanbureau, die nördliche Baulinie des Geißbergweges, welche eine Villa ganz unbedeutend anschneidet, soweit verschieben zu wollen, daß die Anschneidung vermieden werde, womit auch der zweite Teil dieses Begehrens erledigt ist. Bezüglich der andern Umstände hielten die Parteien an ihren frühern Standpunkten fest.

Es kommt in Betracht:

1. Begehren 1 ist, soweit es die Fixirung des Tracé's der projektirten Längsstraße betrifft, als durch die am 12. April 1900 erfolgte Genehmigung des allgemeinen Bauprojektes der Geißbergbahn durch das schweizer. Eisenbahndepartement gemäß den Erklärungen der Parteien als dahingefallen zu betrachten; soweit es sich auf die nördliche Baulinie des Geißbergweges bezieht, kann dasselbe ebenfalls gemäß den Erklärungen des Chefs des städt. Quartierplanbureau's und mit Zustimmung des Vertreters von Grether & Cie. als erledigt abgeschrieben werden.

2. Bei Begehren 2 ist formell zu beanstanden, daß die Beschwerde sich wörtlich richtet „gegen die Vernehmlassung des Tit. Stadtrates und des Tit. Bezirksrates bez. dem Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten an der neu projektirten Straße.“ Unter „Vernehmlassung“ sind vermutlich die stadträtliche Rekursbeantwortung und die bezirksrätlichen Erwägungen verstanden. Wenn in der Regel nicht gegen Erwägungen, sondern nur gegen das Dispositiv recurriert werden kann, so rechtfertigt es sich immerhin nicht, dieses Formfehlers wegen die Beschwerde von der Hand zu weisen, da sie tatsächlich doch gegen das Dispositiv, den gesamten Entscheid geht.

Dagegen ist der Rekurs in diesem Punkt materiell unbegründet. Grether & Cie. scheinen behaupten zu wollen, sie hätten durch Uebernahme des Ausbaues der Hadlaubstraße für sich eine Art Privatrecht oder ein zeitliches Eigentumsrecht an der genannten Straße begründet, welches Recht so lange bestehe, als nicht die Straße von der Stadt abgenommen werde, und welches behauptete Recht weiter ein ausschließliches Verfügungsrecht der Firma über die fragliche Straßenstrecke bedinge. Daher der Protest gegen eine allfällige Inangriff-

nahme der Längsstraße, welche mit der Hadlaubstraße nur insofern im Zusammenhang steht, als sie in dieselbe einmündet.

Die Hadlaubstraße ist jedoch unbestritten eine öffentliche Straße, über welche allein die Stadt zu verfügen hat. Glauben die Rekurrenten, aus dem eingangs zitierten Abkommen mit dem Stadtrat über Korrektur und Verlegung der Hadlaubstraße Rechte, speziell gegen die Einführung von Straßen in die streitige Straßenstrecke vor förmlicher Abnahme durch die städtischen Behörden herleiten zu können, so steht hierüber, als über eine Frage der Vertragsinterpretation, der Entscheid lediglich dem Zivilrichter zu.

Da der Stadtrat in Disp. II, lit. c seines Beschlusses vom 12. Oktober 1898 übrigens ausdrücklich sagt, daß ein Zeitpunkt für die Erstellung der Straße nicht festgesetzt werde, erscheint der Rekurs in diesem Punkt und zur Zeit nicht recht verständlich. Wenn erst ein Anstößer auf Grund des genehmigten Quartierplanes und von § 20 der Quartierplanverordnung die Erstellung der Straße verlangt, wird Gelegenheit sein, dagegen zu protestiren.

Vollends überflüssig ist der zweite Teil dieses Begehrens, der Regierungsrat möge entscheiden, daß die neue Straße nicht stückweise, sondern in ihrer ganzen Länge auf einmal erstellt werde. Abgesehen davon, daß es sich zur Zeit lediglich um Fixirung des Tracé's handelt und allfällige Einwendungen gegen die stückweise Erstellung besser erhoben würden, wenn eine solche überhaupt beabsichtigt wird, lautet Disp. II lit. b des zitierten Stadtratsbeschlusses ausdrücklich: „Die Straßen sind . . . . auf einmal in ihrer ganzen Länge zu erstellen.“

3. Soweit sich das dritte Begehren (Grenzberichtigungen) gegen Punkt 5 der bezirksgerichtlichen Rekursbeantwortung (soll jedenfalls heißen: Erwägung 5 des bezirksrätlichen Beschlusses) richtet, gilt von demselben, was zu Begehren 2 in formeller Beziehung gesagt worden ist.

Materiell handelt es sich um zwei voneinander ganz unabhängige Grenzberichtigungen oder Landabtretungen, nämlich:

a) Mit Rothschild und Frau Trüb,

b) „ Morgenthaler und Morgenthaler & Conf.

ad a) An Rothschild und Frau Trüb treten Grether & Cie. einen ganz schmalen, zirka 120 m langen und nur 535 m<sup>2</sup> haltenden Streifen ab, und zwar an Frau Trüb 270 m<sup>2</sup>, an Rothschild 255 m<sup>2</sup>; der Streifen fällt beinahe ganz ins Bauliniengebiet.

Wenn Grether & Cie. hier einen Bauplatz verlangen, so ist vor allem zu bemerken, daß sie das bezügliche Begehren in keiner Weise begründen, es wäre denn mit den allgemeinen, einleitenden Sätzen, daß ihnen deswegen möglichst viele Bauplätze an der Hadlaubstraße zugeteilt werden sollten, damit sie auf eine hübsche Ueberbauung wenigstens einen etwelchen Einfluß ausüben könnten. Ferner ist die Berufung auf § 18, Abs. 2 des Baugesetzes für eine Verbreiterung des verlangten Bauplatzes von 15,5 m Baufront auf 20 m ganz unrichtig, da die zitierte Bestimmung sich unzweideutig nur auf Parzellen bezieht, welche durch Abtausch bis zur Unüberbaubarkeit verschmälert werden, was beim rekurrentischen Streifen nicht der Fall ist.

Rechtlich ist der Streit einfach:

Der streitige Quartierplan ist vom Stadtrat auf Ansuchen der Grundeigentümer aufgestellt worden. Gemäß § 23 des Baugesetzes ist der Gemeinderat berechtigt, behufs zweckentsprechender Ueberbauung der Grundstücke Grenzveränderungen vorzunehmen und sie gemäß § 29 der Quartierplanverordnung im Quartierplanverfahren durchzuführen. Die Grundsätze, nach denen Grenzberichtigungen zu erfolgen haben, sind in § 18 des Baugesetzes niedergelegt. Nirgends ist gesagt, daß dieselben sich ändern, wenn eine Grenzberichtigung statt im gewöhnlichen, in Abschnitt E. der Quartierplanverordnung näher beschriebenen Verfahren im Quartierplanverfahren erfolgt.

§ 18 Abs. 3 lautet ganz ausdrücklich, daß, wenn eine an der Straße liegende Parzelle zu wenig Tiefe hat, um überbaut zu werden, alsdann der Eigentümer eine Grenzberichtigung mit den rückwärts liegenden Grundstücken verlangen könne, sofern die Eigentümer der letztern nicht vorziehen, die an der Straße liegende Parzelle zu erwerben.

Diese Bestimmung trifft, wie Stadtrat und Bezirksrat hervorheben, genau auf den vorwüfigen Streit zu; da die rückliegenden Eigentümer Rothschild und Trüb den Grether'schen Streifen erwerben wollen, müßte der Stadtrat ihnen denselben ohne weiteres zuscheiden.

ad b) In den Grenzvereinigungen bezw. Landabtauschungen mit Dr. Morgenthaler und Morgenthaler & Cons. ist die Tatsache als wesentlich zu betrachten, daß die stadträtliche Vorlage den Rekurrenten 331 m<sup>2</sup> Land längs der Hadlaubstraße nimmt, und dieselben Morgenthaler und Morgenthaler & Cons. zuscheidet und von letztern nahezu gleiche Flächen, jedoch Hinterland, teils gegen die Hadlaubstraße, teils gegen den Geißbergweg Grether & Cie. wieder zuweist. Es findet also reiner Flächenabtausch statt, der sicherlich an und für sich dem Gesetz am besten entspricht; nur daß Grether & Cie., wie bemerkt, Land der Straße entlang abtreten, Morgenthaler & Cons. dagegen blos Hinterland. Dadurch wird bewirkt, daß die Rekurrenten auf eine Strecke von zirka 70 m von der Hadlaubstraße abgedrängt werden, Morgenthaler & Cons., deren Grundstücke bisher nur in einem Punkt die Hadlaubstraße berührten, nunmehr in einer Länge von zirka 70 m an dieselbe anstoßen.

Es hat dieser Abtausch entschieden etwas Stoßendes, umsomehr als, wie bemerkt, Grether & Cie. die Hadlaubstraße ausgebaut haben, und die Oberbehörde würde keinen Anstand nehmen, hier eine Aenderung in der Weise zu verlangen, daß den Rekurrenten ein Bauplatz an der Hadlaubstraße zuzuscheiden wäre, wenn die Rekurrenten gegen die ganze Grenzvereinigung mit Morgenthaler und Morgenthaler & Cons. Beschwerde geführt hätten.

Das trifft jedoch nicht zu. Sie haben die Parzelle am Geißbergweg weiter verkauft, und weder der — allerdings der Firma Grether & Cie. nahestehende — Käufer, noch Grether & Cie. selber recurriren gegen die Zuteilung von 275 m<sup>2</sup> Morgenthaler'schen Landes an jene Parzelle.

Damit wird, da Morgenthaler sich zu Einwendungen ebenfalls nicht veranlaßt sieht, jene Zuteilung stillschweigend rechtskräftig. Das Vorgehen, das die Firma hier beobachtete, den einen Teil der Grenzvereinigung, die Landzuteilung stillschweigend anzuerkennen und sie durch Weiterverkauf der betr. Parzelle noch unanfechtbarer zu machen, dagegen die Pflicht zur Abtretung der entsprechenden Flächen zu bestreiten, kann nicht geschützt werden. Dabei ist es ganz unwesentlich, ob der Verkauf der Parzelle an Westermann-Seeburger ein reeller war, wie die Rekurrenten vorgeben, oder ein unreeller — um den Folgen des Verfahrens zu entgehen, — wie Bezirks- und Stadtrat vermuten. Für die Oberbehörde kommt gemäß konstanter Praxis einzig der Besitzstand zur Zeit der Anhandnahme des Quartierplanverfahrens, spätestens der Festsetzung des stadträtlichen Projektes in Frage. Entscheidend ist, wie bereits betont, die Tatsache, daß Grether & Cie. die Zuteilung des Morgenthaler'schen Landes acceptiren; billigerweise hat nunmehr auch die korrespondirende Landfläche an Morgenthaler und Morgenthaler & Cons. überzugehen.

Die rekurrentische Einwendung, daß die Firma überbaubares Land, einen eigentlichen Bauplatz abtreten müsse und daher gemäß § 25 wieder einen Baugrund verlangen könne, vermag hieran nichts zu ändern. Abgesehen davon, daß auch gemäß der rekurrentischerseits eingelegten Skizze das auf dem abzutretenden Land projektierte Haus zur Hälfte auf Boden steht, der der Firma verbleibt, hat der Regierungsrat in einer Reihe von Fällen entschieden, daß der angerufene § 25 Abs. 3 des Baugesetzes sich nur auf einzelne Bauplätze beziehen können, nicht aber auf ein größeres Grundstück, das trotz der Abtretung nach wie vor überbaubar bleibt.

Wenn endlich Grether & Cie. das Verlangen nach Zuteilung von Bauplätzen an der Hadlaubstraße damit motiviren, daß ihnen die Einführung der projektierten Längsstraße in die Hadlaubstraße zwei Bauplätze wegnehme, so ist hier in erster Linie auf die unwidersprochene Behauptung des Stadtrates zu verweisen, daß ein früheres Projekt Grether & Cie. nur geringen Landverlust verursacht hätte, daß die Abänderung aber im Einverständnis mit der Firma erfolgt sei. Auch darin ist dem Stadtrat beizupflichten, daß die Rekurrenten Ersatz für jene entgangenen Bauplätze richtigerweise bei Frau Schnorf hätten suchen sollen, und nicht bei Grundeigentümern, die in jenem Teil des Quartiers an die Längsstraße nicht anstoßen. Für die Berufung auf § 25 Abs. 3 endlich gilt das Gleiche, was in dieser Hinsicht schon bei der Grenzvereinigung mit Morgenthaler gesagt ist.

Wenn die Rekurrenten ihre sämtlichen Begehren um Zuteilung von Bauplätzen in der Hauptsache damit begründen, daß ihnen sehr viel daran gelegen sei, dem Quartier eine mäßige und gefällige Ueberbauung zu sichern, so ist zu sagen, daß der Regierungsrat den von einem Quartiergenossen angehobenen Rekurs gegen die im Genehmi-

gungsbeschluß des Stadtrates vorgeschriebene offene Ueberbauung abgewiesen hat, mithin die Beschwerde in ihrer Hauptsache bereits gegenstandslos geworden ist.

Für alle diese Umstände gilt übrigens die Bemerkung, daß es sich für die Administrativbehörden bei Beurteilung von Rekursen betreffend Landabtretungen, Grenzänderungen vor allem um gute Quartiereinteilungen und Auscheidung rationeller, den lokalen Verhältnissen angepaßter Baugründe handelt. Es ist dieser Standpunkt um so eher gegeben, als dem Quartierplanverfahren im Schätzungsverfahren ein wohlthätiges Correlat zur Seite steht, das es ermöglicht, allfällige Härten, welche die Administrativbehörden in der Zuteilung von Land nicht vermeiden können, auszugleichen durch Ansetzen von Landpreisen, welche den mit den abzutretenden Parzellen verbundenen Vor- und Nachteilen entsprechen.

Begehren 4 richtet sich gegen Vernehmlassungen des Stadtrates und Bezirksrates; es gilt in formeller Beziehung, was bereits zu Begehren 2 und 3 in dieser Hinsicht ausgeführt worden ist.

An der Hadlaubstraße sind die Baulinien mit Regierungsratsbeschluß vom 17. August 1899 genehmigt worden. Die Bebauungsverhältnisse sind damit, wie die Rekurrenten es verlangen, abgeklärt, und es besteht kein Grund, auf das rekurrentische Begehren, „es sei die Frage der Abtretungspflicht der unterhalb der Hadlaubstraße liegenden Parzelle aus dem Verfahren auszuschneiden und könne erst nach Abnahme der Straße durch die Stadt entschieden werden“ einzutreten. Die aus dem mehrfach zitierten Abkommen zwischen Stadt und Grether & Cie. resultirenden Umstände, zu denen auch die Weigerung der Stadt, die Straße abzunehmen, gehört, berühren die übrigen Grundeigentümer in keiner Weise. Dieselben haben das Recht, daß die durch den Quartierplan vorgesehenen Grenzänderungen ohne Rücksicht auf jene berührten privatrechtlichen Streitigkeiten realisiert werden.

Die Zulässigkeit des Einbezuges des Ausbaues einer öffentlichen Straße in ein Quartierplanverfahren steht nicht von vornherein fest; wenn sie jedoch angenommen werden müßte, so hätte jedenfalls, vorausgesetzt, daß seitens der Grundeigentümer erfolgreicher Widerspruch nicht erhoben würde, hierüber die Gemeinde zu entscheiden. Das rekurrentische Begehren, es sei die öffentliche Hadlaubstraße entgegen dem Willen des Stadtrates und auch sämtlicher anderer Grundbesitzer in das Verfahren einzubeziehen, entbehrt jeder rechtlichen Grundlage.

Ob aber die Stadtgemeinde oder die Grundeigentümer an Grether & Cie. für den Ausbau der Hadlaubstraße Mehrwertsbeiträge zu bezahlen haben, ist eine Frage, deren Entscheid in die Kompetenz des Zivilrichters fällt. Nach der Erklärung der Rekurrentin hat sich übrigens die Stadt zum Bezug von Mehrwertsbeiträgen bereit erklärt.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird, so weit er sich auf Begehren 1, definitive Fixirung des Traces der Längsstraße und die nördliche Baulinie des Geißbergweges bezieht, als durch die Genehmigung des Bauprojektes der Seilbahn durch das Eisenbahndepartement und die Erklärungen der Parteien gegenstandslos geworden, abgeschrieben.

II. Die Beschwerde wird, soweit sie sich auf den Zeitpunkt und die Art und Weise der Ausführung der Längsstraße, die Grenzvereinigungen, den Einbezug der Hadlaubstraße in das Verfahren, bezw. die Pflicht zur Leistung von Mehrwertsbeiträgen bezieht, teils als unbegründet, teils wegen Inkompetenz der Verwaltungsbehörden abgewiesen.

III. Die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, nebst 20 Fr. Experten-gebühren werden den Rekurrenten auferlegt.

IV. Mitteilung an Herrn Advokat Dr. Zuppinger zu Händen der Firma Grether & Cie., nunmehr Rigiviertel A. = G., an den Stadtrat Zürich für sich und zu Händen der Interessenten (4 Ausfertigungen), an den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion unter Rückschluß der Akten.