

**233. Quartierplan.** In Sachen des Gemeinderates Thalwil, Rekurrenten betreffend Quartierplan Nr. 4 und 6, hat sich ergeben:

A. Gegen die Festsetzung der Quartierpläne Nr. 4 und 6, ausgeschrieben im Amtsblatt Nr. 53 vom 2. Juli 1901, rekurrierte am 17. Juli 1901 Rechtsanwalt Dr. Maag als Vertreter des an beiden Quartierplänen beteiligten Grundeigentümers Heinrich Landis, Vater, Landwirt in Thalwil, an den Bezirksrat Horgen. Er beantragte, es sei das Quartierplanverfahren gänzlich zu sistieren, bis ein regierungsrätlich genehmigter Bebauungsplan der Gemeinde Thalwil vorliege. Zur Begründung dieses Antrages wurde darauf hingewiesen, daß beide Quartierpläne nicht durch öffentliche Straßen begrenzt werden, sondern durch die erst projektierten Baulinien der Schwandelgasse, der Nidelbad- und Krottenbachstraße.

Die Folgen des Mangels eines Bebauungsplanes und einer leitenden Idee über die Einteilung des Gemeindegebietes ergebe sich schlagend aus den beiden Quartierplänen selbst. Es treffen nämlich die Krottenbachstraße von der Gotthardstraße bis zur alten Landstraße und von da bis zur Nidelbadstraße, sowie die Quartierstraßen vom Schwandelweg nach der Ludretikon-Sonnenbergstraße (parallel zur Nidelbad- und alten Landstraße) gar nicht zusammen.

B. Mit Beschluß vom 9. September 1901 hieß der Bezirksrat Horgen die Beschwerde unter Hinweis auf die §§ 5 und 7 des Baugesetzes und § 2 der Quartierplanverordnung gut.

C. Gegen den bezirksrätlichen Entscheid rekurriert der Gemeinderat Thalwil mit Eingabe vom 10. Oktober 1901 an den Regierungsrat. Er macht geltend, durch die Einführung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen könne die bauliche Entwicklung einer Gemeinde nicht bis zur erfolgten Genehmigung eines Bebauungsplanes durch den Regierungsrat mit andern Worten einige Jahre lang aufgehalten werden. Die Anfertigung eines Bebauungsplanes sei eine zeitraubende Arbeit und könne erst erfolgen, wenn ein Übersichtsplan vorhanden sei. Heute könne noch nicht gesagt werden, wann der Übersichtsplan der Gemeinde Thalwil fertig gestellt sein werde. Bei Einführung des Baugesetzes sei, wie überall, ein Übergangsstadium zu beachten, während welchem den Bestimmungen desselben bestmöglich nachzuleben sei, ohne jedoch die bauliche Entwicklung zu hemmen. Es könne nicht gesagt werden, daß ohne das Vorhandensein eines genehmigten Bebauungsplanes eine richtige Einteilung einzelner kleiner Quartiere nicht erfolgen könne. Die Stadt Zürich habe seit der Einführung des Baugesetzes eine große Zahl von Quartierplänen aufgestellt; einen genehmigten Bebauungsplan besitze sie jetzt noch nicht. Der Gemeinderat Thalwil hoffe, daß ihm gegenüber die gleichen Grundsätze gelten. § 2 der Quartierplanverordnung sei theoretisch gut, in der Praxis, speziell bei der Einführung des Gesetzes, kaum überall anwendbar.

Im vorliegenden Falle spiele der Bebauungsplan keine sehr wichtige Rolle. Das Quartierplangebiet sei begrenzt von den Staatsstraßen alte Landstraße und Ludretikoner-Sonnenbergstraße, sowie von den projektierten Straßen Schwandelstraße und Nidelbadstraße. Die Schwandelstraße sei zwar bis jetzt keine öffentliche Straße; allein es sei dies ohne Bedeutung, da gemäß Beschluß des Regierungsrates vom 17. Februar 1898 auch sehr untergeordnete Nebenstraßen einen Quartierplan begrenzen können. Auf die projektierte Nidelbadstraße, die ebenfalls als Abgrenzung anzusehen sei, könne das Baulinienverfahren nicht angewendet werden, weil noch keine Straßen vorhanden seien, sondern solche erst im Quartierplanverfahren erstellt werden müssen. Auch müsse dieser Abschluß ins Quartierplanverfahren einbezogen werden, weil die Gemeinde nicht beabsichtige, auf ihre Kosten diese Straßen zu erstellen, zumal sie in allererster Linie der Erschließung von Bauland dienen.

Von einem Mangel einer leitenden Idee über die Einteilung des Gemeindegebietes könne nicht gesprochen werden. Die in Frage stehenden Straßen seien untergeordnete Kommunikationen, die speziell zur Bedienung der Quartiere bestimmt und den Wünschen der Quartiergenossen angepaßt worden seien. Letztere haben auch zur Abgrenzung des Quartierplanes gar nichts zu sagen.

D. Dr. Maag, als Vertreter des H. Landis, Vater, beantwortet den vorstehenden Rekurs im wesentlichen wie folgt:

Allerdings seien in der Stadt Zürich vor Fertigstellung des Bebauungsplanes Quartierpläne genehmigt worden, aber nur da, wo das betreffende Gebiet von Straßen mit regierungsrätlich genehmigten Baulinien abgegrenzt gewesen sei, und wo die sämtlichen Grundeigentümer die Vorlage des Quartierplanes selber verlangten. Diese Ausnahme rechtfertige keineswegs, dem Begehren des Gemeinderates Thalwil zu entsprechen, der in Gebieten, wo weder öffentliche Straßenzüge bestehen, noch auch nur die Baulinien zu denselben genehmigt seien, ohne alle Rücksicht auf eine durchdachte Erweiterung des Straßennetzes, durch stückweises Ansetzen von Fall zu Fall den Ausbau seiner öffentlichen Straßen durch anstoßende Grundeigentümer vornehmen zu lassen suche. Besondere Umstände, welche eine strikte Durchführung des klaren Gesetzes als nicht gewollte Härte erscheinen ließen, seien nicht vorhanden. Selbst wenn die Behauptung richtig sei, daß der Bebauungsplan erst nach Jahren fertig gestellt werde, so sei diese Tatsache dem Gesetzgeber nicht verborgen gewesen und rechtfertigte daher keine Ausnahme. Durch die Nichtgenehmigung der Quartierpläne werde die bauliche Entwicklung von Thalwil nicht gehemmt. Ein Bedürfnis nach Neubauten existiere zur Zeit nicht, und diejenigen Bauten, die zufolge normaler Entwicklung erstellt werden wollen, werden sich wohl an die bestehenden Straßen anlehnen. Sie können nach Gesetz auch ohne Quartierplan genehmigt werden (§ 20 des Baugesetzes), nicht aber ein Quartierplan ohne Bebauungsplan.

Durch die vor Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgende Aufstellung der Quartierpläne werde die künftige Gestaltung des öffentlichen Straßennetzes präjudiziert, während doch umgekehrt das letztere für die Quartierstraßen maßgebend sein sollte.

Nach den Ausführungen des Gemeinderates Thalwil müße die Nidelbadstraße als Abgrenzung angesehen werden; dann aber sei sie als öffentlicher Straßenzug zu behandeln; ihre Baulinien dürfen nicht durch das Quartierplanverfahren — also ohne Gemeindebeschluß — festgesetzt werden, und es sei noch weniger zulässig, deren Erstellung gänzlich den Grundeigentümern zu überbinden. Eventuell, falls der Regierungsrat nicht ohne weiteres zur Abweisung des Rekurses gelange, werde Anordnung einer Augenscheinsverhandlung beantragt.

E. Der Bezirksrat Horgen läßt sich folgendermaßen vernehmen:

In den Quartierplänen Nr. 6, 4 und 5, die aneinander anschließen, sei die Nidelbadstraße als durchgehende Straße angenommen und es spreche sich der Gemeinderat im Rekurse gegen den Quartierplan Nr. 5 dahin aus, die Nidelbadstraße werde später einmal eine durchgehende Verbindung vom Dorfe Thalwil gegen das Nidelbad-Rüschlikon bilden. Trotzdem diese Straße somit in den zu erstellenden Bebauungsplan aufzunehmen sei, wolle der Gemeinderat die Kosten den Anstößern auferlegen. Letztere aber, insbesondere die Rekurrenten gegen den Quartierplan Nr. 5, nehmen den entgegengesetzten Standpunkt ein. Diese Streitfrage weise auf den Hauptmangel des Verfahrens, das Fehlen eines Bebauungsplanes hin. Der Gemeinderat stelle den Bebauungsplan erst für unabsehbare Zeit in Aussicht; wenn man aber vorher ganze Quartiere überbaue, so habe er dann keinen Wert mehr; es sei eine sonderbare Praxis zuerst bauen und dann den Bebauungsplan aufstellen. Der Bezirksrat schließe sich den Ausführungen des Dr. Maag an.

F. Die Baudirektion nahm am 14. August 1902 einen Augenschein vor unter Zuzug der Parteien sowie von Vertretern des Bezirkrates Horgen und des Gemeinderates Thalwil. Der Gemeinderat sowohl, wie der Bezirksrat und Dr. Maag als Vertreter der Grundeigentümer hielten an ihren Standpunkten und Argumenten fest. Letzterer betonte namentlich, daß eine richtige Umgrenzung des Quartierplanes fehle.

Es kommt in Betracht:

1. Nach § 2 der Quartierplanverordnung hat allerdings

der Aufstellung eines Quartierplanes die Festsetzung des Bebauungsplanes, in welchem das betreffende Baugebiet eingeschlossen ist, voranzugehen.

Da aber letzteres unter Umständen eine sehr zeitraubende Arbeit ist, über welcher Jahre vergehen können, so wäre es absurd, während diesem Übergangsstadium jede Bautätigkeit auch da hindern zu wollen, wo voraussichtlich der Bebauungsplan mit den aufzustellenden Quartierplänen nicht in Kollision kommt, d. h. wo aller Wahrscheinlichkeit nach keine neuen Hauptstraßenzüge durchkommen, was im vorliegenden Fall zuzutreffen scheint.

Wie der Gemeinderat richtig anführt, sind zum Beispiel in der Stadt Zürich eine Menge Quartierpläne aufgestellt und genehmigt worden, bevor der Bebauungsplan erstellt war.

2. In einem solchen Falle genügt es, daß vor oder gleichzeitig mit der Aufstellung des Quartierplanes die Bau- und Niveaulinien der bereits vorhandenen Straßen festgesetzt werden. Dieser Forderung ist im vorliegenden Fall Genüge geleistet.

Die im Quartierplan Nr. 4 punktiert eingetragenen Baulinien der alten Landstraße sind inzwischen mit Regierungsratsbeschluß vom 28. November 1901 genehmigt worden.

Daß der Gemeinderat besser getan hätte, die Bau- und Niveaulinien sämtlicher vorhandener öffentlicher Straßen des Quartiers im öffentlichen Baulinienverfahren statt im Quartierplanverfahren festzusetzen, ist nicht zu bestreiten, ändert aber an der Tatsache, daß die Festsetzung erfolgt ist, nichts.

3. Der Einwand der Rekursgegner, daß die Quartierpläne nicht durch öffentliche Straßen begrenzt werden, trifft zum Teil zu. Es ist aber nirgends vorgeschrieben, daß dies unter allen Umständen der Fall sein müsse. Die beiden Quartierpläne sind im Zusammenhang zu behandeln; sie schließen unmittelbar an einander an und sind auch gleichzeitig publiziert worden. Das Quartier, auf welches das Verfahren ausgedehnt wurde, wird nun folgendermassen begrenzt:

- a) Seewärts durch die alte Landstraße (II. Klasse),
- b) zürichwärts durch die Straße II. Klasse Ludretikon-Sonnenberg,
- c) horgenwärts durch den Schwandelweg (öffentlicher Fußweg),
- d) bergwärts durch die projektierte Nidelbadstraße.

Die an die beiden letzteren Straßen horgenwärts beziehungsweise bergwärts anstoßenden Grundstücke sind bis auf eine gewisse Tiefe noch in das Quartierplanverfahren einbezogen.

Gegen die Begrenzungen a und b wird kaum etwas eingewendet werden können. Die Begrenzung c ist wenigstens ein bestehender öffentlicher Weg, welcher allerdings im Quartierplanwege zu einer Straße ausgebaut werden soll; das Quartier nach dieser Seite noch weiter auszudehnen, hätte keinen Sinn.

Als Abschluß bergwärts ist die erst projektierte vom Gemeinderat als Quartierstraße behandelte Nidelbadstraße angenommen. Man könnte sich hier fragen, ob nicht dieser Straßenzug, welcher als Verbindung des Dorfes Thalwil mit der Straße II. Klasse Rüslikon-Nidelbad gedacht ist, als öffentlicher hätte behandelt werden sollen. Wenn aber die Gemeinde findet, sie wolle die Straße, welcher eine große Bedeutung für den durchgehenden Verkehr in der Tat auch nicht beizumessen ist, nicht als öffentliche bauen, so wird dagegen auch nicht viel einzuwenden sein. Die Grundeigentümer sind zum Bau derselben auch nicht verpflichtet; sie wird also ungebaut bleiben bis die Interessen sei es der letztern oder diejenigen des öffentlichen Verkehrs oder beide die Ausführung fordern. Wenn letztere dannzumal erhebliche sein werden, wird die Gemeinde von selbst dazu kommen, sich am Bau zu beteiligen.

Auf jeden Fall aber hätte es keinen Sinn gehabt, das Quartierplanverfahren noch weiter an die Berglehne hinauf auszudehnen.

4. Die Aufstellung des Quartierplanes Nr. 6 ist nach Mitteilung der Bausektion des Gemeinderates von einem Interessenten (Schneebeli) verlangt worden. Diesem Begehren mußte der Gemeinderat nach § 22 des Baugesetzes Rechnung tragen. Er hatte hiezu um so eher Veranlassung, als, wie ein Blick auf den Plan zeigt, die Überbauung des Quartiers bereits ziemlich vorgeschritten ist. Letzteres ist in noch viel höherem Maße beim Quartierplan Nr. 4 der Fall.

5. Daß die das Quartier schneidenden Quartierstraßen an den Kreuzungen nicht zusammentreffen, ist allerdings ein Mangel, welchem man aber auch anderwärts auf Schritt und Tritt begegnet; allein einerseits handelt es sich, wie der Gemeinderat richtig bemerkt, nur um untergeordnete Straßen und andererseits ist der Fehler eben eine Folge der schon zu stark vorgeschrittenen Überbauung. Dieser Umstand deutet also eher darauf hin, daß die Quartierpläne schon früher hätten aufgestellt werden sollen.

6. Hienach würde sich eine Sistierung des Verfahrens nicht rechtfertigen und ist daher der Rekurs gutzuheißen.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird für begründet erklärt.

II. Die Kosten bleiben außer Ansatz.

III. Mitteilung an: a) Den Gemeinderat Thalwil; b) Rechtsanwalt Dr. Maag in Zürich; c) den Bezirksrat Horgen; d) die Direktion der öffentlichen Bauten.