

**234. Quartierplan.** In Sachen des Gemeinderates Thalwil, Rekurrenten betreffend Quartierplan Nr. 5, hat sich ergeben:

A. Im Oktober und November 1899 stellten einige Grundeigentümer im Weich und an der Hintergasse in Thalwil beim Gemeinderat das Begehren um Durchführung des Quartierplanverfahrens. Der Gemeinderat willfahrte diesem Begehren und publizierte am 21. Juni 1901 im Amtsblatt Nr. 50 den fertig gestellten bezüglichen Quartierplan Nr. 5. Am 6. Juli lief beim Bezirksrat ein Rekurs von Gottlieb Hausheer ein und am 8. gleichen Monats ein solcher von Rudolf Salzmann, Julius Forster und Julius Bollier, letztere drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Maag. In besonderen Schriftstücken stellte Dr. Maag für Julius Forster und Julius Bollier noch spezielle Anträge an die Rekursbehörde.

In der etwas unklaren Eingabe des Gottlieb Hausheer wurde vor allem verlangt, daß die Gemeinde an die Kosten der Erstellung der durchgehenden Nidelbadstraße mehr beizutragen habe als die Hälfte der Kanalisations- und Trottoirkosten.

Dr. Maag stellte namens seiner Klienten folgende Begehren:

1. Gänzliche Sistierung des Quartierplanverfahrens, eventuell Hinausschiebung des Vollzuges der Vermarkung, Vermessung und Vornahme der Katastermutationen (§ 17 der Quartierplanverordnung) bis nach Erstellung der Straße.

2. Es sei auf alle Fälle die Nidelbadstraße als öffentliche Straße zu erklären und demgemäß der Bau derselben der Gemeinde zu überbinden; eventuell aber, falls dieselbe als Quartierstraße erstellt werden müßte, sei das vorgesehene Normalprofil auf 6 m Breite ohne Trottoir zu reduzieren und die Gemeinde Thalwil zu verpflichten, an die Kosten inbegriffen Landerwerb ein Drittel Beitrag zu leisten.

B. Der Bezirksrat hieß den Rekurs Hausheer gut und erklärte damit, das ganze Quartierplanverfahren sei zu sistieren, bis ein Bebauungsplan vorliege.

Den Rekurs Salzmann und Genossen bezeichnete er als verspätet. Da das Hauptbegehren desselben jedoch mit demjenigen des Rekurses Hausheer sich deckte, sah der Bezirksrat davon ab, den Rekurs aus formellen Gründen abzuweisen und schrieb ihn „im Sinne der Erwägungen als erledigt“ am Protokoll ab.

C. Gegen die beiden bezirksrätlichen Entscheide hat der Gemeinderat Thalwil Rekurs an den Regierungsrat ergriffen. In erster Linie wird beantragt, der Rekurs des Dr. Maag namens Salzmann und Genossen sei unbedingt als verspätet abzuweisen. Gegen die Sistierung des Verfahrens bis zur Fertigstellung des Bebauungsplanes wird im wesentlichen dasselbe angeführt, wie im Rekurse gegen die Quartierpläne Nr. 4 und 6; es darf daher lediglich auf Fakt. C des bezüglichen regierungsrätlichen Rekursentscheides vom heutigen Tage verwiesen werden. Im speziellen wird noch vorgebracht:

Die Roßstraße müsse im Quartierplanverfahren ausgeführt werden, weil die Gemeinde nicht beabsichtige, solche Straßen auf ihre Kosten zu erstellen.

Der Quartierplan Nr. 5, soweit er das Territorium der Gemeinde Rüslikon beschlage, sei vom Gemeinderat Rüslikon geprüft und genehmigt worden. Auch habe diese Behörde die Fortsetzung der Nidelbadstraße auf Rüslikoner-

gebiet ins Auge gefaßt, so daß diese Straße später einmal eine durchgehende Verbindung vom Dorfe Thalwil gegen das Nidelbad bilden werde. Dieselbe erschließe aber in so ausgiebiger Weise Bauterrain, daß ihre Erstellungskosten, auch wenn sie in den später zu erstellenden Bebauungsplan aufgenommen werde, dennoch von den Anstößern getragen werden müssen. Hierauf sei aber nicht weiter einzutreten, weil ja gegenwärtig nur die Frage, ob das Verfahren bis nach erfolgter regierungsrätlicher Genehmigung zu sistieren sei oder nicht, zu entscheiden sei.

D. Dr. Maag namens Hausheer beantragt Abweisung der Beschwerde. Er verweist in der Hauptsache auf die Ausführungen, die er als Vertreter von Heinrich Landis im Rekurse des Gemeinderates Thalwil betreffend die Quartierpläne Nr. 4 und 6 gemacht hat, ferner auf die nachstehende Rekursbeantwortung von Salzmann und Genossen.

E. Namens Salzmann und Genossen beantragt Dr. Maag Bestätigung des bezirksrätlichen Entscheides. Zur Begründung bringt er vor:

Der Rekurs an den Bezirksrat sei nicht verspätet. Letzter Tag der Rekursfrist war der 6. Juli. Ein Rekurs sei somit noch rechtzeitig eingereicht gewesen, wenn er bis abends 6 Uhr dieses Tages der Post übergeben worden sei. Letzteres sei der Fall, wie sich aus dem beiliegenden Postempfangsschein ergebe. Materiell gelte in diesem Rekurse alles das, was Dr. Maag als Vertreter von Heinrich Landis betreffend die Quartierpläne 4 und 6 ausgeführt habe (vgl. Fakt. D im bezüglichen Rekursentscheid). Als Ergänzung wird noch folgendes angeführt: Der Gemeinderat Thalwil befinde sich im Irrtum, wenn er Thalwil mit der Stadt Zürich auf gleiche Linie stellen wolle. Das Baugesetz sei für städtische Verhältnisse zugeschnitten und die Härte des Gesetzes mache sich daher um so fühlbarer, je ländlicher der Charakter des Gebietes sei. Wenn in einem Rayon, der effektiv als Bauquartier bezeichnet werden dürfe, ein Grundeigentümer die Nachbarn zu Grenzabänderungen, Abtretungen, Neuvermarkung und ganz erheblichen Kosten zwingen könne, so sei das insofern erklärlich, als alle am daraus entstehenden Nutzen partizipieren. Wenn aber im vorliegenden Falle zwei Spekulanten wie Benz und Pfenninger-Stahel in einem Gebiete, das noch Jahrzehnte lang der Landwirtschaft dienen müsse, mitten durch Reben und Baumgärten Straßen ziehen — und nicht bauen — wollen, wo der Gemeinderat mangels Interesse die Ausführung öffentlicher Straßen ablehne, so sei das Quartier noch nicht reif für einen Quartierplan. Quartierpläne dürfen nur zwischen Hauptverkehrsstraßen aufgestellt werden; um letztere planmäßig ziehen zu können, sei ein Bebauungsplan vorerst auszuarbeiten. Die diesbezüglichen Bestimmungen des Gesetzes seien klar; die Behörde sei verpflichtet, sie zu handhaben.

Eventuell sei ein Augenschein anzuordnen.

F. Der Bezirksrat hält an seinem Entscheide in Sachen Hausheer fest. Betreffend den Rekurs Salzmann und Genossen habe es vor der Hand keine Bedeutung, ob man den Rekurs als verspätet abgewiesen oder aber am Protokoll abgeschrieben habe, zumal ja das Verfahren gemäß dem Entscheide in Sachen Hausheer so wie so sistiert sei.

Der Bezirksrat nehme an, daß er in dem Falle, da die Sistierung nicht gutgeheißen würde, die Rekurse nochmals zu behandeln habe.

Falls Dr. Maag die Rekurserklärung für Salzmann und Genossen wirklich vor abends 6 Uhr des 6. Juli auf die Post gegeben habe, sei der Rekurs nicht verspätet.

G. 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. Der Gemeinderat Thalwil hat den Quartierplan Nr. 5 im Amtsblatt Nr. 50 vom 21. Juni 1901 publiziert und für allfällige Einsprachen eine Frist bis zum 6. Juli 1901, also die gesetzliche vierzehntägige Rekursfrist angesetzt. Laut Zeugnis des Postbureau Zürich hat Dr. Maag seinen Rekurs namens Salzmann und Genossen vor abends 6 Uhr des 6. Juli 1901 zur Post gegeben. Die Vorinstanz hat daher mit Unrecht angenommen, der Rekurs sei verspätet. Eine Rück-

weisung der Sache an den Bezirksrat hat jedoch deshalb keinen Wert, weil der Bezirksrat auf den Rekurs des W. Hausheer hin materiell erkannt hat, es sei das Quartierplanverfahren Nr. 5 zu sistieren, bis der Bebauungsplan für das betreffende Gebiet festgesetzt sei. Gegen diesen Beschluß richtet sich der Rekurs des Gemeinderates Thalwil.

2. 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 z. B. in der Stadt Zürich eine Menge Quartierpläne aufgestellt und genehmigt worden, bevor der Bebauungsplan erstellt war.

3. 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.

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.

4. Der Einwand der Rekursgegner, daß der Quartierplan nicht durch öffentliche Straßen begrenzt werde, trifft zum Teil zu. Es ist aber nirgends vorgeschrieben, daß dies unter allen Umständen der Fall sein müsse.

Das Quartier wird folgendermaßen begrenzt:

a) Seewärts durch die alte Landstraße (II. Klasse),

b) zürichwärts durch die Gemeindegrenze Thalwil-Rüschlikon beziehungsweise den auf Gebiet von Rüschlikon liegenden Marbachweg, dessen Baulinien gemeinsam mit dem Gemeinderat Rüschlikon festgesetzt und publiziert wurden,

c) horgenwärts durch die Hintergasse (Straße III. Klasse),

d) bergwärts durch die projektierte Robistraße.

An der letztern sind noch die bergwärtigen Grundstücke auf eine gewisse Tiefe in das Quartierplanverfahren einbezogen.

Gegen die Begrenzungen a, b und c wird kaum etwas eingewendet werden können.

Als Abschluß bergwärts ist nun allerdings eine erst projektierte Quartierstraße angenommen.

Die Rekursgegner werden aber kaum wünschen, daß das Quartierplanverfahren noch weiter bergwärts ausgedehnt werde, da sie ja ein Bedürfnis schon mit Bezug auf den untern Teil bestreiten. Noch weniger wird man der Gemeinde zumuten wollen, die für den durchgehenden Verkehr bedeutungslose Robistraße als öffentliche Straße zu bauen, bloß deswegen, weil dieselbe zufällig den Abschluß eines Quartierplanes bildet.

5. Die Aufstellung dieses Quartierplanes ist von einigen Interessenten, darunter den Besitzern eines sehr ausgedehnten, an die Hintergasse anstoßenden und bis in die Mitte des Quartiers hineinreichenden Grundstückes und denjenigen eines solchen im Weich, d. h. in der Nähe der westlichen Ecke des Quartiers, verlangt worden. Diesen Begehren mußte der Gemeinderat nach § 22 des Baugesetzes Rechnung tragen, und er konnte, wenn er das wollte, das Verfahren nicht über ein kleineres Gebiet erstrecken.

6. Es wird nun zuzugeben sein, daß gegenwärtig das Bedürfnis für die Durchführung des Quartierplanes namentlich im bergwärtigen Teil des Quartiers kaum erheblich sein wird. Aus diesem Grunde aber das Verfahren gemäß Beschluß des Bezirksrates zu sistieren, ist auch nicht angängig.

Abgesehen davon, daß trotzdem die bereits erlaufenen Kosten auf die beteiligten Grundeigentümer verlegt werden müßten, müßte das Verfahren sofort wieder aufgenommen werden, sobald nur ein einziges Bauprojekt im Innern des Quartiers auftaucht.

7. Was nun das eventuelle Begehren der Rekursgegner anbetrifft, wonach die Nidelbadstraße als öffentliche Straße

durch die Gemeinde zu bauen wäre, so ist zuzugeben, daß diese Straße, welche in ihrer gesamten Ausdehnung als Verbindung zwischen dem Dorf Thalwil und der Straße II. Klasse Rüslikon-Nidelbad gedacht ist, etwelche Bedeutung für den durchgehenden Verkehr erhalten wird. Immerhin ist dieselbe doch in erster Linie in hohem Maße dazu bestimmt, Bauterrain zu erschließen, sodaß deren Erstellung aus öffentlichen Mitteln sich kaum rechtfertigen würde.

Andererseits sind ja auch die Grundeigentümer zum Bau derselben nicht verpflichtet; sie wird also ungebaut bleiben, bis die Interessen sei es der letzteren, 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.

8. Weiter eventuell verlangen die Rekursgegner, daß wenn die Nidelbadstraße als Quartierstraße erstellt werden müsse, das vorgesehene Normalprofil auf 6 m Breite ohne Trottoire zu reduzieren sei.

Diesem Begehren kann etwelche Berechtigung nicht abgesprochen werden. In der Gemeinde Thalwil sind noch fast gar keine Trottoire erstellt. Es würde sich deshalb kaum rechtfertigen, damit an einer Straße an der Berglehne droben den Anfang zu machen. Dagegen erschließt gerade diese Straße so schön gelegenes Bauterrain, welches für Anlage eines besseren Wohnquartiers wie geschaffen ist, daß es sich andererseits auch nicht rechtfertigen würde, die Trottoire von vornherein auszumerzen. Es dürfte genügen, wenn an die Guttheißung des gemeinderätlichen Rekurses der Vorbehalt geknüpft wird, daß es den beteiligten Grundeigentümern einstweilen gestattet sei, die Straße ohne Trottoiranlagen auszuführen.

Nach Einsicht eines Antrages der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird für begründet erklärt, unter dem Vorbehalt, daß es den beteiligten Grundeigentümern einstweilen gestattet sei, die Straße ohne Trottoiranlagen auszuführen.

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.