

1377. Baute. In Sachen der Gemeinde Zollikon, Rekurrentin, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Der Gemeinderat Zollikon hat mit Beschluß vom 9. Januar 1906 dem J. Weber zum Raben in Zürich I die Bewilligung zur Erstellung eines Doppelwohnhauses an der Ecke Dufourstraße-projektierte Bauisstraße in Zollikon mit der Begründung verweigert, daß über das Baugebiet noch kein genehmigter Quartierplan vorliege. In der Bauverweigerung gab der Gemeinderat dem Bauherrn ferner davon Kenntnis, daß der Bau erst bewilligt werden könne, wenn der vor dem zu bauenden Doppelwohnhaus liegende Teil der projektierten Bauisstraße erstellt sei. Gegen diesen Beschluß rekurierte J. Weber an den Bezirksrat Zürich und dieser hieß mit Beschluß vom 10., versandt den 26. Februar 1906, den Rekurs gut. Aus der Begründung des Beschlusses ist hervorzuheben:

Der Gemeinderat Zollikon stütze seinen abweisenden Entscheid auf § 20 des Baugesetzes. Gleichzeitig aber lasse er durchblicken, daß die Baubewilligung für das Doppelwohnhaus erteilt würde, sobald die projektierte Bauisstraße zum mindesten soweit die Landparzelle des Rekurrenten reiche, erstellt sein werde. Der Gemeinderat stelle also nicht prinzipiell auf § 20 ab; er behaupte auch nicht, daß die projektierte Neubaute dem Quartierplanprojekte irgendwie hindernd im Wege sein werde, sondern zeige in der Planbeilage selbst, daß die Neubaute sich der projektierten Quartierstraße anpasse. Darüber, ob mit Rücksicht auf die Fassung des § 20 des Baugesetzes die Bewilligung zur Erstellung einer Baute unter allen Umständen zu verweigern sei, bis ein genehmigter Quartierplan vorliege, existieren verschiedene regierungsrätliche Entscheide. Angesichts dieser Tatsache dürfe der Bezirksrat bei der Beurteilung der vorwürfigen Frage einen völlig freien Standpunkt einnehmen. Der § 20 des Baugesetzes lege der Gemeindebehörde keinen Zwang auf, sondern gebe ihr nur ein Recht. Es sei aber ohne weiteres klar, daß im Rekursfalle die obere Instanz nicht mindern Rechtes seien, als die untere. Je nach der Sachlage müsse ihnen das Recht zustehen, einen Rekurs gegen eine auf § 20 des Baugesetzes sich stützende gemeinderätliche Bauverweigerung abzuweisen oder gutzuheißen. Im vorliegenden Falle sei offenbar das Quartierplanprojekt bereits festgestellt und demselben die Stellung der geplanten Neubaute angepaßt worden. Der eigentliche Grund zur gemeinderätlichen Bauverweigerung scheine die Befürchtung zu sein, der Rekurrent werde sich nach erteilter Baubewilligung nicht mehr am Bau der Quartierstraße beteiligen wollen. Der Gemeinderat scheine im übrigen gegen die Stellung des Gebäudes nichts einzuwenden zu haben; damit werde die Berufung auf § 20 des Gesetzes hinfällig.

B. Gegen diesen Beschluß rekuriert der Gemeinderat Zollikon rechtzeitig an den Regierungsrat. Er beantragt, die

Bauverweigerung sei zu bestätigen und führt zur Begründung an:

Der Gemeinderat habe die Baubewilligung verweigert gestützt auf den klaren Wortlaut des § 20 des Baugesetzes. Das Quartierplanverfahren über das Gebiet zwischen der Zolliker- und der Dufourstraße sei seit einigen Jahren pendent und habe nun bestimmtere Gestalt angenommen, indem der Gemeinderat endlich den betreffenden Plan habe festsetzen und am 1. Dezember 1905 öffentlich auflegen können.

Im Quartierplan sei als Verbindungsstraße zwischen Zolliker- und Dufourstraße die sogenannte Bauisstraße vorgesehen, an welcher J. Weber ein Doppelwohnhaus zu erstellen beabsichtige. Herr Weber suche nun durch eine von ihm und seitens Wilhelm Moos abgegebene Erklärung, daß sie gegen diese Quartierstraße keine Einwendungen erheben werden, den Gemeinderat zu veranlassen, die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen, offenbar in der Absicht, um nach geschehener Überbauung seines Grundstückes erklären zu können, die Bauisstraße diene nur öffentlichen Interessen, und sei daher von der Gemeinde zu erstellen. Die Befürchtung, Weber suche sich auf diese Weise den Auflagen des Baugesetzes zu entziehen, sei vollauf gerechtfertigt, wenn in Betracht gezogen werde, daß der Gemeinderat seinerzeit für ein Wohnhaus des Bildhauers Ad. Meyer die Baubewilligung erteilt habe gegen eine Erklärung von J. Weber und Ad. Meyer über die Festlegung der Bau- und Niveaulinien und Leistung der Kostenbeiträge für die Felbenquartierstraße. Heute liege ein Rekurs beim Bezirksrat, in welchem J. Weber gegen die Felbenquartierstraße Einsprache erhebe und verlange, daß diese durch die Gemeinde ausgeführt werde. Weber habe es in der Hand, die Erledigung des Quartierplanverfahrens über das in Frage stehende Gebiet wesentlich zu beschleunigen, indem er es aufgebe gegen seine Erklärung betreffend Leistung der Kostenbeiträge an die Felbenquartierstraße zu opponieren.

C. Der Bezirksrat Zürich und J. Weber beantragen Abweisung des Rekurses. Namens Weber führt Rechtsanwalt Dr. Maag aus:

Wie der Regierungsrat in verschiedenen Fällen und konsequent entschieden habe, könne eine Baute auf § 20 des Baugesetzes nicht verweigert werden, wenn feststehe, daß die projektierte Baute mit einer vorgesehenen Quartierstraße nicht kollidiere. Im vorliegenden Falle sei es nun sicher, daß das Bauprojekt in keiner Weise mit einer zukünftigen Quartierstraße in Konflikt gerate, und es habe sogar der Nachbar sich ausdrücklich einverstanden erklärt und auf einen Rekurs gegen die Bauisstraße verzichtet. Es sei daher der Entscheid des Bezirksrates mit der von ihm gegebenen Begründung einfach zu bestätigen. Die Pflicht des Anstößers, sich in eine Quartierstraße einzukaufen, sei durch eine regierungsrätliche Verordnung geregelt, und es habe die Behörde kein Recht, durch Bauverweigerung einen Einkauf auch dann zu erzwingen, wenn er im Sinne der Verordnung nicht erforderlich wäre. Weder Weber noch Meyer haben die Kosten für die Felbenstraße garantiert, sondern jene Erklärung laute folgendermaßen:

„Die unterzeichneten Grundeigentümer J. Weber, zum Raben in Zürich I und Ad. Meyer, Bildhauer, in Zürich V, erklären sich hiemit mit der im Quartierplan Felben festgesetzten Verbindungsstraße zwischen Dufour- und Zollikerstraße laut beigelegtem Plane vom 8. Oktober 1903 nach Trace, Normalprofil und Baulinienabstand von 13 m vollständig einverstanden und verzichten im voraus auf Einsprachen. Obige Erklärung wird im Notariatsprotokoll auf Kosten von A. Meyer eingetragen.“

Es kommt in Betracht:

1. Es wird nicht bestritten, daß der Quartierplan über das Felbenquartier in Zollikon, in dem das Baugebiet liegt, noch nicht genehmigt ist. Es liegen zurzeit noch einige Rekurse über diesen Quartierplan beim Regierungsrat. Nach dem Wortlaut des § 20 des Baugesetzes ist daher die Bauverweigerung zulässig. Dagegen wird gesagt, der Sinn der Gesetzesvorschrift lasse die Anwendung nicht in der Weise zu, wie sie der Gemeinderat Zollikon übe, weil der Gemeinderat selbst nicht befürchte, daß durch die projektierte Baute die Lage und Richtung der Bauisstraße im Quartierplan verändert werden könnte.

2. Der Regierungsrat hat schon oft Gelegenheit gehabt, den Sinn des § 20 zu untersuchen und es ist richtig, daß die Praxis in früherer Zeit geschwankt hat, allein seit Jahren schon sind die Entscheide des Regierungsrates dahin gegangen, der § 20 sei streng zu interpretieren; es sei daher im Rekursverfahren nur zu prüfen, ob die konkreten Voraussetzungen der Vorschrift erfüllt seien und ob die ausübende Gemeindebehörde bei der Anwendung der Vorschrift nicht willkürlich vorgegangen sei. (So in den Beschlüssen des Regierungsrates in Sachen Brennwald vom 25. April 1901; in Sachen Göhner vom 25. Mai 1901; in Sachen Bourcart vom 13. Mai 1904; in Sachen Danuser vom 12. Juli 1906). Es dürfte nach diesen Entscheiden die Praxis des Regierungsrates heute kaum mehr mit Recht als schwankend bezeichnet werden können.

3. Nun erklärt J. Weber, dem Bildhauer Meyer sei die Erstellung einer Baute an der projektierten Felbenstraße im Quartierplangebiet bewilligt worden gegen Ausstellung eines Reverses, wonach Meyer sich mit Trace, Normalprofil und Baulinienabstand einverstanden erklärt und zum voraus auf Einsprachen verzichtet habe, er (Weber) selbst habe ebenfalls auf Einsprachen gegen die Baulisstraße verzichtet und erhebe Anspruch darauf, daß er gleich behandelt werde wie A. Meyer. Der Gemeinderat hat in seinem Rekurse ausgeführt, Meyer habe sich auch verpflichtet, an den Bau der Straße Beiträge zu leisten. Diese Darstellung wird von Weber bestritten, jedoch mit Unrecht, da aus einer Erklärung vom 8. Oktober 1903, die von der Baudirektion nachträglich zu den Akten einverlangt worden ist, hervorgeht, daß sich Meyer zur Leistung von Beiträgen an den Bau der Felbenstraße verpflichtet hat.

4. Willkürliche Behandlung des Rekursgegners liegt also nicht vor. Es geht übrigens auch aus den übrigen Rekursen betreffend den Quartierplan hervor, daß die Lage der zukünftigen Baulisstraße trotz ihrer Genehmigung durch den Gemeinderat noch nicht mit Sicherheit bestimmt ist, da die zahlreichen Grenzveränderungen gerade in der Umgegend dieser Quartierstraße angefochten sind und je nach der Entscheidung dieser Rekurse auch das Projekt der Baulisstraße noch Abänderungen erleiden kann. Der Rekurs des Gemeinderates ist also gutzuheißen, soweit allgemein die Bauverweigerung in Frage steht. Über die Bedingungen, unter denen der Bau allfällig doch gestattet werden kann, mögen der Gemeinderat und Weber unterhandeln.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs wird im Sinne der Erwägung 3 gutgeheißen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 10 und den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, sowie die erstinstanzlichen Kosten, werden dem J. Weber auferlegt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Zollikon, an Rechtsanwalt Dr. J. Maag zu Händen seines Klienten, den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion.