

**347. Quartierplan.** In Sachen des Kaspar Schellenberg, Landwirt in Zürich V, Rekurrenten, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben:

A. Der Stadtrat Zürich hat mit Beschluß vom 12. Juni 1909 die Quartierpläne Nrn. 197a und b für das Land zwischen a) der Bergstraße, der Dolderstraße, der Fehrenstraße und der

Hofstraße, b) der Hofstraße und der projektierten Spiegelhofstraße in Zürich V festgesetzt. Nach der Ausschreibung des Planes rekurierte unter andern Kaspar Schellenberg als Beteiligter an beiden Quartierplänen an den Bezirksrat gegen die Grenzbereinigungen, im Quartierplan 197a mit Gebr. Haymann und Ullmann, im Quartierplan 197b mit Franz Weideli. Der Bezirksrat wies beide Rekurse am 28. Oktober 1909 ab.

B. Gegen die Beschlüsse des Bezirkesrates rekuriert Kaspar Schellenberg mit Eingabe vom 17. November 1909 an den Regierungsrat.

a) Betreffend den Quartierplan Nr. 197a verlangt er: 1. Die Grenzlinie zwischen seinem Grundstück Kat.-Nr. 822 und dem von Gebr. Haymann und Ullmann, Kat.-Nr. 801 solle an der Dolderstraße so gezogen werden, daß sich ein Abstand von 20 m von der Baulinie der Dolderstraße ergebe. 2. Die Abtretung an Gebr. Haymann an der projektierten Spiegelhofstraße von 518 m<sup>2</sup> sei so zu reduzieren, daß die Größe der abzutretenden Fläche mit der unter Ziffer 1 erwähnten (134 m<sup>2</sup> + 46 m<sup>2</sup>) übereinstimme. 3. Eventuell sei die in Ziffer 2 genannte Parzelle von 518 m<sup>2</sup> so zu reduzieren, daß ein Flächenausgleich eintrete, so daß die abzutretende und die anzutretende Fläche gleich groß seien. Zur Begründung dieses Begehrens wird vorgebracht:

Der Rekurrent trete ab:

An Gebr. Haymann	518 m <sup>2</sup> , davon innerhalb der Baulinie	260 m <sup>2</sup>
„ H. Widmer	162 „ „ „ „ „	40 „
„ Straße C	120 „ „ „ „ „	34 „
	<u>800 m<sup>2</sup></u>	<u>334 m<sup>2</sup></u>

er trete an:

Von Gebr. Haymann	229 m <sup>2</sup> , innerhalb der Baulinie	25 m <sup>2</sup>
	134 „ } „ „ „	145 „
	46 „ }	
	<u>409 m<sup>2</sup></u>	<u>170 m<sup>2</sup></u>

Gegenüber einer Abtretung von 800 m<sup>2</sup> stehe eine Antretung von 409 m<sup>2</sup>. Wenn die Straße C nicht berücksichtigt werde, stehe immerhin noch eine Abtretung von 681 m<sup>2</sup> einer Antretung von 409 m<sup>2</sup> gegenüber. Das sei ein offensichtliches Mißverhältnis, das durch keinerlei Einwände beschönigt werden könne. Begreiflich werde die Sache, wenn man wisse, daß die Stadt Zürich mit Gebr. Haymann wegen Landankaufs in Unterhandlungen stehe. Der Bezirksrat stütze seinen Entscheid allein auf die Rekursbeantwortung der Stadt Zürich. Gerade darin seien aber einige Irrtümer enthalten, die bei einer Lokalbesichtigung sofort erkannt worden wären. Die Parzelle von 229 m<sup>2</sup> längs der Hofstraße, die der Rekurrent von Gebr. Haymann erhalten solle, sei nicht wie der Stadtrat und der Bezirksrat betonen, wertvolleres Vorderland, das doppelt so hoch gerechnet werden müsse, wie das Land in der Parzelle von 518 m<sup>2</sup>. Von den 229 m<sup>2</sup> befinden sich nur 25 m<sup>2</sup> innerhalb der Baulinie; alles andere habe schon vor 15 Jahren, als die Baulinie längs der Hofstraße festgelegt worden sei, außerhalb dieser gelegen oder werde für die neue Spiegelhofstraße gebraucht. Das gleiche Grundstück habe in diesem Teil von alters her eine äußerst ungünstige Form. Auch ohne die neue Spiegelhofstraße hätte diese Parzelle nie überbaut werden können. Die ganze Fläche befinde sich zudem innerhalb eines Rayons von 20 m von der großen Scheune des Rekurrenten. Für ähnliche Fälle habe aber das Quartierplanbureau der Stadt selbst schon Minderwerte geltend gemacht. Wenn man somit den Satz von § 24 des Baugesetzes anwende, daß die mit jedem Grundstücke bisher verbunden gewesenen Vorzüge und Nachteile möglichst zu berücksichtigen seien, so müsse bei dieser Parzelle von 229 m<sup>2</sup> gegenüber dem abzutretenden Land an der projektierten Spiegelhofstraße ein geringerer Wert zugegeben werden. Das Land, das der Rekurrent an der projektierten Spiegelhofstraße an die Gebr. Haymann abtreten solle, liege in der schönsten Partie seines ganzen Landkomplexes, wie eine Besichtigung sofort zeige. Durch die neue Spiegelhofstraße werde der Rekurrent so wie so ungebührlich mit Straßen belastet. Es sei darum nur recht und billig, wenn man von ihm an dieser Stelle für Abtretungen nur verlange, was notwendig sei zur Herstellung eines Flächenausgleiches bei der Grenzregulierung. Die Baulinie der Dolderstraße sei an der Bereinigungsstelle ganz einseitig auf das Grundstück des Rekurrenten gelegt worden. Ein Eckbauplatz bekäme somit längs der Straße C bis zur Dolderstraße eine Frontlänge von 35 m, das sei viel zu viel. Eine Begrenzung dieser Parzelle gemäß dem Begehren des Rekurrenten würde eine gerechtere Vertei-

lung des Landes bringen. Dadurch würde der Nachbar nicht an der Bebauung seines Landes gehemmt. Gerade die Argumente des Bezirksrates sprechen für diese Auffassung. Es werde dort auf die offene Bebauung Gewicht gelegt. Nach der Baulinie der Dolderstraße sei der Rekurrent gezwungen, einem hier zu erstellenden Hause im Minimum 10 m, nach seinem Vorschlage aber 13 m Gartenbreite zu geben. Wenn die Gebr. Haymann einem zunächst stehenden Hause nur die Hälfte dieses Maßes an Garten zuteilen würden, dann wäre die Bautiefe genügend, um ein außerordentlich großes Gebäude zu erstellen. Auch die andere Argumentation des Bezirksrates, wonach die jetzt gegebene Bautiefe von 14 m an der Grenze nicht zu viel sei, spreche zugunsten des Rekurrenten. Ein Grenzabstand von 3,5 m müßte ja auf alle Fälle innegehalten werden; es könnte somit die Grenze mit  $25 - 3,5 \text{ m} = 21,5 \text{ m}$  Abstand von der Baulinie gezogen werden ohne Nachteil für die Gebr. Haymann.

Der Bezirksrat und der Stadtrat Zürich, sowie Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens Gebr. Haymann beantragen Abweisung des Rekurses. Der letztere macht geltend: Das erste Begehren des Rekurrenten könne deshalb nicht geschützt werden, weil die Grenze zwischen dem Grundstück Haymann und dem Grundstück Schellenberg schiefwinklig zur Baulinie der projektierten Quartierstraße C verlaufe. Wenn man die Grenze weiter gegen die Dolderstraße verschiebe, so erhielten die Gebr. Haymann keine rechte Bautiefe mehr und müßten verlangen, daß ihnen eine volle Bautiefe von 20 m eingeräumt würde. Mit Bezug auf das zweite Begehren sei zu bemerken: Die projektierte Spiegelhofstraße werde gerade dem Grundstück des Rekurrenten einen bedeutenden Wert verleihen, so daß seine Landabtretung an die Straße mehrfach aufgewogen werde. Durch diese Straße verlieren aber die Gebr. Haymann eine 20 m bedeutend übersteigende Frontausdehnung an der öffentlichen Hofstraße. Dafür haben die Rekursgegner einen Anspruch auf eine Landzuteilung an der Spiegelhofstraße, die ihnen einigermaßen Ersatz gewähre. Dabei sei nicht nur die Zahl der Quadratmeter zu beachten, sondern auch zu berücksichtigen, daß ja von den  $518 \text{ m}^2$ , die den Gebr. Haymann zugeteilt werden, mehr als die Hälfte in das Straßenareal falle. Wäre die Spiegelhofstraße eine Quartierstraße, so würde sich die Zuteilung an die Gebr. Haymann ganz anders darstellen, weil sie dann das Land nicht bis zur Straßenmitte antreten müßten.

Der Stadtrat führt in seiner Vernehmlassung vom 8. Dezember 1909 aus: Auf das Vorbringen, die Stadt stehe mit den Gebr. Haymann wegen Kaufes von Land in Unterhandlung, sei zu erwidern, daß der Kauf das Land westlich der Quartierstraße C, das allein den Gegenstand des Rekurses bilde, nicht betreffe. Den beteiligten Grundeigentümern sei vom Eingange des Rekurses Kenntnis gegeben worden, und es sei hierauf die Rekursbeantwortung von Rechtsanwalt Dr. J. Maag namens Gebr. Haymann eingelaufen, die ebenfalls die Abweisung des Rekurses beantrage. Sollte der Rekurs in irgend einem Punkte geschützt werden, so ersuche der Stadtrat um möglichst genaue Feststellung der im Rekursverfahren festgelegten Grenzen, damit neue Streitigkeiten vermieden werden.

Der Bezirksrat schließt sich diesen Ausführungen an und bemerkt noch, aus den Plänen sei der Sachverhalt deutlich und verständlich genug zu entnehmen, er habe sich daher wohl in der Lage befunden, die stadträtliche Vorlage und die Rekurschrift einander gegenüber zu stellen ohne eine Lokalbesichtigung vorzunehmen. Der Rekurrent schein ganz außer Acht zu lassen, daß sein Land ohne die öffentlichen und die Quartierstraßen gar nicht überbaubar sei.

b) Zum Quartierplan Nr. 197 b macht der Rekurrent geltend: Im Quartierplanverfahren sei das Begehren, daß ein Flächenausgleich stattfinden solle, gebilligt worden. Die Vorlage zeige nun aber eine Mehrabtretung des Rekurrenten zu gunsten des Franz Weideli von  $8 \text{ m}^2$  und es komme dazu, daß er wertvolles Vorderland abtrete. Ferner sei der Fußweg Kat. Nr. 837 gar nicht berücksichtigt worden, an dem er beteiligt sei. Sein Anteil an diesem Wege betrage  $11,5 \text{ m}^2$ . Die Differenz zu seinen Ungunsten im Quartierplan betrage daher im ganzen  $19,5 \text{ m}^2$ . Er verlange aber im Sinne von § 25 des Baugesetzes den Flächenausgleich. Die streitige Grenze müßte nach seinem Vorschlage noch zirka  $0,5 \text{ m}$  weiter bergwärts verlegt werden.

Der Bezirksrat und der Stadtrat Zürich sowie Rechtsan-

walt Dr. Giesker namens Franz Weideli beantragen Abweisung des Rekurses. Dr. Giesker namens Weideli macht geltend: Ursprünglich sei eine Grenzbereinigung geplant gewesen, wonach die neue Grenze 5 m weiter westlich, also mehr in das Land des Rekurrenten zu liegen gekommen wäre. Auf Begehren des Rekurrenten sei dann die Grenze gemäß der neuen Vorlage verschoben worden. Mit Recht habe der Bezirksrat schon aus diesem Grunde den Rekurs abgewiesen. Dem neuen Begehren stehe die Einrede des Verzichtes entgegen. Richtig sei, daß Weideli das Miteigentumsrecht des Rekurrenten am Weg anerkannt habe. Das Land des Weideli liege aber an der Hofstraße und habe als Vorderland erheblich mehr Wert, als das des Rekurrenten mit Einschluß des Weggebietes. Der § 25 des Baugesetzes treffe nicht zu, da hier nur ein Streifen der großen Liegenschaft des Rekurrenten, nicht aber ein ganzes Grundstück eingeworfen werde. Ferner sei der vom Rekurrenten abzutretende Streifen mit Rücksicht auf die gesetzlichen Baudistanzen vom Nachbargrundstück bisher gar nicht überbaubar gewesen. Übrigens wäre der Wortlaut von § 25 erfüllt. Weideli hätte viel mehr Grund zum Rekurse gehabt als Schellenberg und er mache alles, was er in seinem Rekurse an den Bezirksrat vorgebracht habe, hier als Einrede geltend gegenüber dem Begehren des Rekurrenten.

Der Stadtrat erklärt: Die in den Quartierplänen angegebenen Flächenmaße seien lediglich Annäherungsmaße, was aus der Vorbemerkung zu der Arealabrechnung des Quartierplanes deutlich hervorgehe. Nach Genehmigung des Quartierplanes durch den Regierungsrat und nach Erledigung eines allfälligen Schätzungsverfahrens werde die genaue Feststellung der Größe der abzutauschenden Flächen durch das Vermessungsamt erfolgen. Dabei sei gar nicht ausgeschlossen, daß die jetzige kleine Differenz zwischen den abzutretenden Flächen ganz verschwinde. Für den Fall, als die Rekursbehörde wider Erwarten den Rekurs des Kaspar Schellenberg gutheißen würde, werde beantragt, es sei dem Beschluß eine solche Fassung zu geben, daß eine nochmalige Umarbeitung des Quartierplanes, die unverhältnismäßig große Kosten verursachen würde, nicht nötig sei. Dies könnte geschehen durch eine Anweisung, daß der Katastergeometer bei der definitiven Vermarkung darauf zu sehen habe, die Differenz der abzutauschenden Flächen möglichst gering zu machen. Damit würde aber vielleicht eine neue Quelle von Streitigkeiten zwischen den beiden Parteien eröffnet.

Der Bezirksrat schließt sich diesen Ausführungen an und bemerkt noch, Schellenberg und Weideli haben vor erster Instanz eine Vorlage im Sinne der festgesetzten Grenzlinie gewünscht. Es gehe nicht an, vor der zweiten Instanz das Begehren zu ändern. Der Bezirksrat bestreite, daß das Land des Rekurrenten einen höhern Wert besitze als das des Nachbarn Weideli und er sei der Ansicht, daß dem Rekurrenten für seine eigenartige Stellungnahme eine höhere Staatsgebühr auferlegt werden sollte.

Es kommt in Betracht:

1. Betreffend die Begehren zum Quartierplan Nr. 197a ist zu bemerken: Der Bezirksrat hat in seinem Entscheide mit Bezug auf die Grenzregulierung an der Dolderstraße darauf hingewiesen, daß das Land des Rekurrenten im Bereich der Vorschriften über offene Bebauung liege. Es bedürfe also größerer Grundflächen für die Bauplätze; übrigens sei nicht ausgeschlossen, daß auf dem Eckplatz ein Doppelwohnhaus erstellt werde. Dafür wäre nicht zu viel Frontlänge an der Quartierstraße C vorhanden. Zu berücksichtigen sei ferner, daß sich nach dem Vorschlage des Rekurrenten für das Nachbargrundstück nur eine Bautiefe von zirka 11 m ergäbe, die sich wegen des Grenzabstandes auf zirka 8—9 m vermindern würde. Nach der Vorlage des Stadtrates ergebe sich eine Bautiefe von zirka 14 m. Demgegenüber versucht nun der Rekurrent nachzuweisen, daß das Land, das er an der Hofstraße von den Gebr. Haymann antreten solle, 229 m<sup>2</sup>, geringern Wert besitze als die Parzelle von 518 m<sup>2</sup> an der projektierten Spiegelhofstraße, die er an Gebr. Haymann abzutreten habe. Richtig ist, daß von den 229 m<sup>2</sup> der größere Teil wieder zur Straße wird abgetreten werden müssen. Das schließt aber einen höhern Wert dieser Parzelle gegenüber dem eigenen Lande des Rekurrenten an der projektierten Spiegelhofstraße nicht aus. Es kann ferner nicht bestritten werden, daß auch das Land an der projektierten Quartierstraße C, wenigstens der Abschnitt von 46 m<sup>2</sup>, den der Rekurrent von Gebr. Haymann

und Ullmann erhält, gegenüber dem Hinterland an der projektierten Spiegelhofstraße ungleich mehr Wert besitzt. Ferner bringt der Stadtrat mit Recht auch den Teil des Straßengebietes der Quartierstraße C, der vor den Abschnitten von 134 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup> liegt, mit 88 m<sup>2</sup> in Rechnung. Wenn man nun auch von den 229 m<sup>2</sup> an der Hofstraße nur die 25 m<sup>2</sup>, die der Rekurrent als verwertbares Land anerkennt nebst dem Vorgartengebiet von schätzungsweise 35 m<sup>2</sup>, das ja ebenfalls zur Benutzung verbleibt, doppelt wertet, so ergibt sich für das Verhältnis zwischen Gebr. Haymann und dem Rekurrenten folgende Rechnung: Abtretung des Rekurrenten 518 m<sup>2</sup>, Antretung:  $(46 \cdot 2 =) 92 \text{ m}^2 + (229 - 60 =) 169 \text{ m}^2 + (60 \cdot 2 =) 120 \text{ m}^2 + 134 \text{ m}^2 + 88 \text{ m}^2 = 603 \text{ m}^2$ . Die Antretung übersteigt dem Werte nach die Abtretung um 85 m<sup>2</sup>. Das Verhältnis wäre immer noch günstig für den Rekurrenten, wenn man nur 25 m<sup>2</sup> von den 229 m<sup>2</sup> doppelt rechnete. Dann ergäbe sich eine Antretung von 568 m<sup>2</sup> gegenüber einer Abtretung von 518 m<sup>2</sup>. Es besteht aber kein Grund so zu rechnen; es darf im Gegenteil gegenüber dem Hinterland an der projektierten Spiegelhofstraße die ganze Parzelle von 229 m<sup>2</sup> doppelt gerechnet werden. Es ergibt sich dann eine Antretung von 772 m<sup>2</sup> und dieser gegenüber dürften auch noch die Abtretungen an die Quartierstraße C von 120 m<sup>2</sup> und an H. Widmer von 162 m<sup>2</sup> vergleichsweise herangezogen werden, so daß sich eine Antretung von 772 m<sup>2</sup> und eine Abtretung von 800 m<sup>2</sup> gegenüber ständen. Die Scheune des Rekurrenten mindert den Landwert nicht. Der Augenschein zeigt, daß sie nicht mehr neu ist und aus ihrer Stellung im Gelände ist zu schließen, daß sie in absehbarer Zeit wird der Bebauung weichen müssen. Nun will aber der Rekurrent aus der Lage zur Sonne noch einen Unterschied zwischen den beiden Parzellen von 229 m<sup>2</sup> und 518 m<sup>2</sup> herausfinden. Die Baudirektion konnte in dieser Beziehung wohl feststellen, daß die 229 m<sup>2</sup> etwas mehr nach Westen, die 518 m<sup>2</sup> ein wenig mehr nach Süden liegen. Der Unterschied ist aber so gering, daß er für die Bebauung nicht in Betracht fällt.

Der Rekurrent berücksichtigt zu wenig, daß der Quartierplan keine Güterzusammenlegung, sondern nur Grenzregulierungen enthält. Die §§ 23 und 24 des Baugesetzes, in denen namentlich vom Flächenausgleich die Rede ist, kommen hier nicht in erster Linie zur Anwendung. Vielmehr ist § 18 des Gesetzes, über die Grenzregulierungen, analog anzuwenden und danach auf die Schaffung guter Bauplätze durch die Regulierung schiefer Grenzen zu sehen. Die Größen- und Wertunterschiede sind nach dieser Vorschrift wie auch nach § 25 des Gesetzes durch Geldabfindung auszugleichen. Gegen diese Grundsätze verstößt die Vorlage des Stadtrates nicht. Freilich herrscht über die Frage, wie der Bauplatz des Rekurrenten an der Quartierstraße C zu gestalten sei, Meinungsverschiedenheit. Aber die Vorlage entspricht den Vorschriften des Gesetzes eher als eine Abänderung gemäß dem Vorschlage des Rekurrenten. Nach diesem Vorschlage entstünde für die Gebr. Haymann und Ullmann ein ungünstiger Bauplatz, so daß § 18 des Gesetzes damit nicht erfüllt würde. Eine Reduktion der Abtretung an der projektierten Spiegelhofstraße erscheint im Interesse einer rationellen Ausscheidung der Bauplätze ebensowenig gerechtfertigt. Es ist hier zu verweisen auf die zutreffenden Ausführungen in den Vernehmlassungen des Bezirksrates und des Stadtrates sowie des Vertreters der Rekursgegner. Die Begehren zum Quartierplan Nr. 197a sind also abzuweisen.

2. Betreffend den Quartierplan Nr. 197b verlangt der Rekurrent, daß die Mehrabtretung von 19,5 m<sup>2</sup> gegenüber dem Grundstück des F. Weideli noch ausgeglichen werde. Dieses Begehren erhält seine Begründung hauptsächlich infolge einer nachträglich eingetretenen Ausscheidung der Ansprüche an den Flurweg Kat.-Nr. 837. Wenn der Grundsatz des Flächenausgleichs im Sinne der Begehren des Rekurrenten bis aufs äußerste durchgeführt werden müßte, so könnte es vorkommen, daß da, wo die Flächen nur in Annäherungsmaßen gegeben sind, nach dem Quartierplanprojekt die Abtretung und die Antretung genau übereinstimmen, daß aber beim genauen Ausmaß Differenzen entstünden, die dann eine Durchführung des Quartierplanes geradezu verhinderten. Das Begehren des Rekurrenten, daß die projektierte Grenze gegen das Grundstück Weideli um 0,5 m bergwärts verschoben werde, hat nun so geringe Bedeutung, daß es nicht gerechtfertigt werden

könnte, deshalb die Kosten einer Änderung des Planes und einer neuen Ausschreibung zu wagen.

Auch dieser Rekurs ist also abzuweisen. Die Kosten beider Rekurse sind dem Rekurrenten aufzuerlegen.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Rekurse des K. Schellenberg betreffend die Quartierpläne Nrn. 197a und b in Zürich V werden abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 40 für beide Rekurse, sowie einer Expertengebühr zu Handen der Baudirektion von Fr. 20 und den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt.

III. Mitteilung an Kaspar Schellenberg, Landwirt, in Zürich V, an den Bezirksrat und an den Stadtrat Zürich, an Rechtsanwalt Dr. Giesker zu Handen des F. Weideli, an Rechtsanwalt Dr. J. Maag zu Handen der Gebr. Haymann, sowie an die Baudirektion.