

899. Baute. In Sachen des Konrad Angerhofer-Gubler, Zementstraße 18, Altstetten, vertreten durch Rechtsanwalt R. Dietrich, Zürich, Rekurrenten, betreffend Baute, hat sich ergeben:

A. Der Gemeinderat Höngg verweigerte am 10. November 1924 die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses des Konrad Angerhofer-Gubler, im Bläsi-Höckler, in Höngg, mit Rücksicht darauf, daß über das in Frage stehende Gebiet noch kein Quartierplan existiere, für die projektierten Straßenzüge noch keine Bau- und Niveaulinien genehmigt seien und keine genügende Zufahrt zu dem projektierten Wohnhaus bestehe. Gegen die Bauverweigerung rekurrierte Angerhofer an den Bezirksrat, der indessen am 8. Januar 1925 den Rekurs abwies. Der Bezirksrat stellte sich auf den Standpunkt, daß die Verweigerungsgründe des Gemeinderates durchaus gerechtfertigt seien, insofern, als es richtig sei, daß über das betreffende Gebiet das Quartierplanverfahren noch nicht durchgeführt sei. Aus dem Situationsplänchen sei auch keine genügende Zufahrt von einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Platze aus im Sinne des § 46 des Baugesetzes ersichtlich. Der Bezirksrat

lud immerhin den Gemeinderat Höngg ein, die Festlegung des Bebauungsplanes, sowie die Aufstellung des Quartierplanes nebst Festsetzung der Bau- und Niveaulinien beförderlichst vornehmen zu wollen.

B. Gegen den Bezirksratsentscheid rekurrierte Rechtsanwalt R. Dietrich namens K. Angerhofer an den Regierungsrat mit dem Antrag, es sei der Gemeinderat Höngg einzuladen, die Festlegung des Bebauungsplanes, sowie die Aufstellung des Quartierplanes nebst Festsetzung der Bau- und Niveaulinien bis längstens 30. Juni 1925 vorzunehmen. Auf Grund dieses Bebauungsplanes, des Quartierplanes und der vom Gemeinderat Höngg festgesetzten Bau- und Niveaulinien sei dann das Baubewilligungsgesuch zu überprüfen und zu bewilligen. Zur Begründung dieses Antrages wird folgendes geltend gemacht:

Der Rekurrent sei sich klar, daß er im gegenwärtigen Moment eine Baubewilligung nicht verlangen könne. Er habe aber alles Interesse, daß nun unverzüglich ein Bebauungs- und Quartierplan über das in Frage stehende Quartier vorgelegt werde. Seit zirka 10 Jahren sei er Eigentümer dieses Landes und hätte es schon lange gerne mit einem Einfamilienhaus überbauen lassen. Wenn dem Gemeinderat nicht eine Frist angesetzt werde, so werde sein Klient wieder jahrelang auf dem fraglichen Grundstück nicht bauen können, nur weil ein Bebauungs- und Quartierplan fehle. Auf die Bemerkung des Bezirksrates, daß auf dem Situationsplänchen auch die Zufahrtsverhältnisse nicht zu übersehen seien, sei zu sagen, daß dies allerdings richtig sei. Die zum Grundstück des Rekurrenten führende Straße (Obere Moosstraße) sei nunmehr auf dem Plänchen rot angezeichnet. Auf dieser Straße würden auch verschiedene andere Gebäude liegen und der Rekurrent sei nach wie vor bereit, diese Straße über sein Grundstück Kataster-Nr. 2564 bis zum geplanten Einfamilienhaus auf eigene Rechnung fortzuführen. Sofern die Fristansetzung bis Ende Juni 1925 als zu kurz bemessen erscheine, sei eine andere Frist anzusetzen, damit der Rekurrent wisse, auf welchen Zeitpunkt er mit einer Baubewilligung rechnen könne.

In seiner Vernehmlassung bemerkt der Gemeinderat Höngg, die Frist, innert welcher der Rekurrent verlange, daß Bau- und Niveaulinien und der Quartierplan aufgestellt werden sollen, sei zu kurz bemessen. Der heute bestehende Bebauungsplan über das in Frage kommende Gebiet sei noch nicht als definitiv zu erachten, das heißt, er werde durch den gegenwärtig in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan über den Gemeindeteil westlich der jetzigen Affolternstraße sehr wahrscheinlich noch eine Abänderung erfahren. Im Hinblick auf diesen Umstand müsse auf alle Fälle die vom Rekurrenten begehrte Frist mindestens auf Ende Jahr erstreckt werden. Der Gemeinderat werde das Möglichste tun, um dann innert dieser Frist die Sache im Sinne des Begehrens des Rekurrenten zu regeln. Natürlich könne eine absolute Innehaltung dieser Frist nicht garantiert werden und es sei anzunehmen, daß auch der Regierungsrat, wenn er dazu kommen sollte, eine entsprechende Auflage zu machen, dies gebührend berücksichtigen werde. Zu den Ausführungen des Rekurrenten sei zu bemerken, daß von ihm bisher noch nie ein Baugesuch vorgelegen habe. Seine Bemerkung, es sei ihm wegen Fehlens des Bebauungs- und Quartierplanes das Bauen immer wieder verunmöglicht worden, sei daher unbegründet. Dem Gemeinderat könne der Vorwurf nicht gemacht werden, er hätte die Sache verschleppt. Was die Zufahrtsverhältnisse betreffe, sei noch speziell zu betonen, daß, wenn der Baubewilligung im Hinblick auf den Bebauungs- und Quartierplan und die Bau- und Niveaulinien nichts mehr im Wege stehen sollte, diese dennoch erst erteilt werden könnte, wenn der Beweis einer hinreichenden Zufahrt erbracht worden sei. Nach dem vorliegenden Situationsplan sei lediglich eine Zufahrtsstraße vorgesehen bis zur Grundstücksgrenze. Der Gemeinderat sei der Auffassung, daß die Hinlänglichkeit der Zufahrt erst beurteilt werden könne, wenn mit Gewißheit feststehe, wo die projektierte Neubaute hinzustehen komme.

Der Bezirksrat beantragt Abweisung des Rekurses. Für die Festsetzung des Bebauungsplanes und die Aufstellung des Quartierplanes habe der Bezirksrat, in Unkenntnis darüber, wie weit die bezüglichen Arbeiten vorgeschritten seien, keine bestimmte Frist im Sinne des rekurrentischen Antrages festsetzen können, weshalb er sich begnügt habe, den Gemeinderat Höngg zur beförderlichen Vornahme dieser Arbeiten einzuladen. Solle ein bestimmter Termin angesetzt werden, so dürfe er keinesfalls zu kurz bemessen werden.

Es kommt in Betracht:

Der Rekurrent verlangt heute nicht mehr die Erteilung der Baubewilligung, sondern lediglich, daß dem Gemeinderat Höngg für die Festsetzung des Bebauungs- und Quartierplanes Frist angesetzt werde bis Ende Juni 1925. Der Gemeinderat Höngg widersetzt sich grundsätzlich der Ansetzung einer Frist für die Ausarbeitung dieser Vorlagen nicht, verlangt aber Frist hierfür bis Ende des Jahres.

Zieht man in Berücksichtigung, daß nicht nur der Quartierplan festgesetzt, sondern daß nach der Erklärung des Gemeinderates auch der ihm zu Grunde liegende Bebauungsplan in Revision gezogen werden muß, so erscheint von vorneherein die Frist bis Ende Juni 1925 als zu kurz bemessen. Erfahrungsgemäß nehmen diese Arbeiten viel längere Zeit in Anspruch, als sich anfänglich voraussehen läßt. Es erscheint angezeigt, entsprechend dem Begehren des Gemeinderates Höngg die Frist bis Ende des Jahres 1925 zu erstrecken.

Erst wenn ein genehmigter Quartierplan vorliegt, kann die Frage entschieden werden, ob das Baugrundstück des Rekurrenten eine genügende Zufahrt im Sinne des § 46 des Baugesetzes besitze. Über diese Frage hat sich der Regierungsrat im jetzigen Zeitpunkt noch nicht auszusprechen.

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. Der Rekurs wird in dem Sinne gutgeheißen, daß dem Gemeinderat Höngg Frist bis Ende 1925 angesetzt wird, um den Bebauungsplan über das in Frage stehende Gebiet in Revision zu ziehen und nachher das Quartierplanverfahren durchzuführen.

II. Die Kosten fallen außer Ansatz.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Robert Dietrich, in Zürich 1, zu Handen seines Klienten, an den Bezirksrat Zürich, den Gemeinderat Höngg und an die Baudirektion.