

436. Baulinien (Rekurs). In Sachen der Baugenossenschaft Allmend, des Alfred Thomann, Landwirt, und der Geschwister Thomann, alle in Zollikon und vertreten durch das Advokaturbureau E. Brunner & Dr. G. Weiß, in Zürich, Rekurrenten gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich und des Gemeinderates Zollikon, Rekursgegner, betreffend Bau- und Niveaulinien,

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 13. November 1929 setzte der Gemeinderat Zollikon die Bau- und Niveaulinien des projektierten Verbindungsweges zwischen der Zumiker- und Oescherstraße, in Zollikon, fest. Die Vorlage wurde im Amtsblatt Nr. 92 vom 15. November 1929 unter Ansetzung einer Rekursfrist bis 28. November 1929 publiziert.

Gegen die Festsetzung dieser Bau- und Niveaulinien rekurrierten die Baugenossenschaft Allmend, Alfred Thomann und Geschwister Thomann (Frau Anna Maurer-Thomann, Bertha Thomann, Oskar Thomann, Julius Thomann und Gustav Thomann), alle in Zollikon. Sie verlangten Aufhebung der erwähnten Bau- und Niveaulinien.

B. Der Bezirksrat Zürich wies am 24. April 1930 den Rekurs ab. In seiner Begründung führt er aus, daß gemäß § 9 des Baugesetzes an allen bestehenden und zu erstellenden öffentlichen und privaten Straßenzügen Bau- und Niveaulinien bezeichnet werden könnten, gleichgültig, welcher Natur der Straßenzug sei. An dem fraglichen Fußweg müßten notwendigerweise Bau- und Niveaulinien fixiert werden. Die Tendenz gehe dahin, daß das Gebiet zwischen der Zumiker- und Oescherstraße immer mehr überbaut werde. In absehbarer Zeit werde der Fußweg nicht mehr genügen, sodaß er als öffentlicher Weg und schließlich wenigstens teilweise als Erschließungsstraße ausgebaut werden müsse. Er stelle jetzt schon eine wichtige und bequeme Verbindung zwischen den mittleren und oberen Partien Zollikons dar. Er sei geeignet, einen Teil des Quartiers zwischen der Zumiker- und Oescherstraße zu erschließen. Dazu genüge der Straßenzug Zumiker-Friedhof-Oescherstraße nicht, der wiederum ein anderes Gebiet aufzuschließen habe. Daß die Ausgestaltung des bisherigen Privatweges notwendig sei, erhelle auch aus der Tatsache, daß der Gemeinderat Zollikon eine allfällige Neubaute auf dem den Geschwistern Thomann gehörigen Grundstück Kat.-Nr. 4376 nur dann bewillige, wenn der angefochtene Fußweg als eine 4 m breite Straße ausgebaut sei. Da ein Privatweg an einer günstigen Stelle des Quartiers vorhanden sei, sei es gegeben, daran anzuschließen und die Ausgestaltung des Reviers danach zu dirigieren. Wenn der Gemeinderat diesen Weg einmal als öffentlichen Straßenzug oder öffentlichen Fußweg ausbauen wolle, so sei er sogar gezwungen, vorerst Bau- und Niveaulinien zu bezeichnen, damit er auf diese Weise sich gemäß § 13 des Baugesetzes das Expropriationsrecht verschaffen könne. Mit Rücksicht auf die künftige Bedeutung des Weges habe der Gemeinderat mit Recht die Bauliniendistanz auf 16,5 m festgesetzt.

C. Gegen diesen Bezirksratsbeschluß rekurriert das Advokaturbureau E. Brunner & Dr. G. Weiß, in Zürich, namens der Baugenossenschaft Allmend, des Alfred Thomann und der

Geschwister Thomann, in Zollikon, mit Eingabe vom 12. Mai 1930 an den Regierungsrat. Die Rekurrenten beantragen, den Beschluß des Gemeinderates Zollikon vom 13. November 1929 betreffend Festsetzung der Bau- und Niveaulinien des Verbindungsfußweges zwischen der Zumiker- und der Oescherstraße aufzuheben.

Zur Begründung wird ausgeführt: Bau- und Niveaulinien könnten nur für bestehende oder projektierte Straßen gezogen werden. Der Gemeinderat Zollikon beabsichtige, den fraglichen Fußweg zu einer Straße auszubauen. Nun komme aber eine Straße, welche den angefochtenen Baulinien entsprechen würde, schon aus technischen Gründen nicht in Frage. Die Straße würde nämlich in ihrem oberen Teil eine derartige Steigung erhalten, daß sie vom Regierungsrat nicht genehmigt werden könnte (über 20%). Wenn aber feststehe, daß die Straße nicht durchgeführt werden könne, dann könnten auch keine Bau- und Niveaulinien festgelegt werden. Der vorgesehene Straßenzug sei absolut überflüssig und entspreche keinem Bedürfnis. Er sei keine Aufschließungsstraße. Das in Betracht kommende Gebiet sei bereits beinahe vollständig durch die Baugenossenschaft Allmend überbaut und bedürfe keiner Aufschließungsstraße. Es könne sich höchstens fragen, ob die Querstraßen, speziell die Neuhausstraße, fortzusetzen seien. Eine weitere Längsstraße neben der bereits bestehenden Verbindung Zumikerstraße-Friedhofstraße-Oescherstraße sei absolut überflüssig. Der Gemeinderat Zollikon müsse eine Baute auf Kat.-Nr. 4376 auch bewilligen, wenn ein Zufahrtssträßchen nur bis zu dieser Baute erstellt werde.

D. Der Gemeinderat Zollikon und der Bezirksrat Zürich beantragen Abweisung des Rekurses.

E. Mit Rücksicht auf Vergleichsverhandlungen der Parteien blieb das Geschäft längere Zeit sistiert, muß aber, nachdem sich keine Einigung erzielen ließ, nunmehr wieder an Hand genommen werden.

Es kommt in Betracht:

1. Der angefochtene Bezirksratsbeschluß ist den Parteien am 30. April 1930 zugestellt worden. Die Rekurrenten erhielten ihn am 1. Mai 1930. Die 10-tägige Rekursfrist lief, da der 11. Mai ein Sonntag war, am 12. Mai 1930 ab. Die an diesem Datum der Post übergebene Rekursschrift ist somit rechtzeitig eingereicht und muß an Hand genommen werden.

2. Die Legitimation der Rekurrenten zum Rekurs ist bereits im angefochtenen Bezirksratsbeschluß festgestellt worden. Danach ist die Baugenossenschaft Allmend Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 4390, 4395, 4464, 4407, 4408, 4419, 4393 und 4427; Alfred Thomann ist Eigentümer von Kat.-Nr. 4378 und die Geschwister Thomann sind Eigentümer der Kat.-Nrn. 31, 81, 3183, 4376 und 3707. Alle aufgeführten Grundstücke liegen im Gebiet des streitigen Fußweges von der Zumiker- zur Oescherstraße.

3. Bau- und Niveaulinien können nach § 9 des Baugesetzes sowohl an bestehenden oder projektierten Straßen, wie auch an Fußwegen gezogen werden. Dies ergibt sich, wie bereits der Bezirksrat in seiner Entscheidung richtig bemerkt, daraus, daß im Gesetzestext nach dem Wort „Straßen“ in Klammer auch „Gassen“ erwähnt sind. Grundsätzlich kann somit gegen die Festsetzung der fraglichen Bau- und Niveaulinien deswegen, weil es sich nur um einen projektierten Fußweg handeln könne, nichts eingewendet werden.

Fraglich ist somit nur, ob die Festsetzung der Bau- und Niveaulinien nach Maßgabe des Bedürfnisses geboten sei; denn nach § 9 des Baugesetzes muß ein Bedürfnis für die Ziehung solcher Linien vorhanden sein. In dieser Hinsicht ist folgendes zu sagen:

Die fraglichen Baulinien verlaufen längs eines bereits bestehenden Fußweges, der von der Zumiker- zur Oescherstraße, also vom mittleren zum oberen Teil der Gemeinde Zollikon führt. Aus den eingereichten Plänen ist ersichtlich, daß eine ausgedehnte Bebauung des ganzen Quartiers, in welchem sich der Fußweg befindet, vorgesehen und zum Teil bereits ausgeführt ist. Das Gebiet wird in der Richtung Nordwest-Südost, d. h. längs des Hanges, von einer Anzahl bereits bestehender Straßen durchzogen (Zumikerstraße, Neuhausstraße, Zelggasse, Wieslerstraße, Oescherstraße), welche eine Bebauung des Quartiers diesen Straßen entlang ermöglichen. Zwischen den einzelnen Straßen befinden sich indessen sehr große Terrainstücke, deren rationelle Bebauung Querstraßen erfordert. Solche sind heute nur in geringer Anzahl vorhanden.

Außer der Friedhofstraße führt lediglich der genannte Fußweg bergwärts durch das betreffende Gebiet. Dieser Fußweg aber ist zu schmal, um für die bauliche Erschließung des Quartiers dienen zu können. Nach § 46 des Straßengesetzes dürfen Gebäude nur an Grundstücken errichtet werden, welche von einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Platze eine hinreichende Zufahrt haben. Als solche hinreichende Zufahrt kann der 2 bis 2,5 m breite Fußweg nicht in Frage kommen, zumal nicht in seinem untersten Teil gegen die Zumikerstraße, wo überhaupt nur ein Fußwegrecht zu Gunsten einiger Grundeigentümer besteht.

Es ergibt sich hieraus, daß die Behauptung der Rekurrenten, eine Parallelstraße zur Friedhofstraße sei überflüssig, notwendig sei vielmehr eine Weiterführung der Neuhausstraße, nicht zutrifft. Zur rationellen Bebauung des Quartiers ist eine bessere Verbindung an Stelle des bereits bestehenden Fußweges erwünscht.

Von den Rekurrenten wird dem Baulinienprojekt entgegengehalten, daß der oberste Teil der Straße über 20% Steigung erhalten würde. Das ist richtig; doch wird dieser oberste Teil nach dem vorliegenden Projekte nicht als Straße ausgebaut werden, sondern als Fußweg mit Stufen, der nicht fahrbar sein wird. Einer Zufahrt zur baulichen Erschließung bedarf es im obersten Teil nicht, weil die hier zu erstellenden Häuser eine Zufahrt von der Oescherstraße her besitzen. Daß aber die Baulinien auch in diesem obersten und steilsten Teil durchgeführt werden, ist gleichwohl zweckmäßig, damit wenigstens eine durchgehende Kommunikation zwischen dem mittleren und oberen Teil von Zollikon für den Fußgängerverkehr geschaffen werden kann. Denn für eine solche Kommunikation besteht, wie dies bereits der Bezirksrat ausgeführt hat, in der Tat ein Bedürfnis.

Gegen den vorgesehenen Baulinienabstand als solchen wird im Rekurs nichts eingewendet.

4. Alle diese Ausführungen führen zur Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zu Lasten der Rekurrenten.

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 abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 80, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden den Rekurrenten zu gleichen Teilen auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt E. Brunner, Sihlstraße 43, in Zürich, zu Händen der Rekurrenten, an den Gemeinderat Zollikon, den Bezirksrat Zürich und an die Baudirektion.