

233. Quartierplan (Rekurs). In Sachen 1. Baugenossenschaft St. Jakob, 2. A. und J. Stamm, 3. Gottlieb Laubscher, 4. G. Angstmanns Erben, 5. A. Krähenbühls Erben, 6. F. Günthardt, 7. Ernst Stamms Erben, 8. O. Martins Erben, 9. Joh. Friedrich Stutz, 10. Frau Andreola, 11. Gesellschaft für soz. Wohlfahrtspflege, 12. Heinrich Kaspar, alle in Zürich und sämtliche vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Moritz Ottiker, Lintheschergasse 23, Zürich, Rekurrenten, gegen 1. Stadtrat Zürich, 2. Josef Rothschild, Lavaterstraße 59, Zürich 2, Rekursgegner, betreffend Kostenverteilung im Quartierplanverfahren (Rekurs gegen einen Beschluß des Bezirksrates Zürich), hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß Nr. 3092 vom 22. Dezember 1923 genehmigte der Regierungsrat die Abänderung des Quartierplanes Nr. 87 (innerhalb der Sihlfeld-, Badener-, Zypressen- und Kochstraße, in Zürich 4) für das Teilgebiet westlich der Marthastrasse. Mit der Abänderung wurden Hofbaulinien für den von der Agnes-, Martha-, Hilda- und Elsastraße umschlossenen Gebäudeblock festgesetzt, die Erstellung einer Hofanlage innerhalb desselben grundsätzlich gutgeheißen und ein Reglement betreffend Herrichtung, Benützung und Unterhalt der Hofanlage genehmigt. Gegen das Projekt einer Hofanlage und die Festsetzung von Hofbaulinien hatten eine Anzahl Hauseigentümer des erwähnten Gebäudeblocks Einsprache erhoben, waren jedoch vom Regierungsrat mit Beschluß Nr. 1507 vom 28. Juni 1923 abgewiesen worden.

Am 22. Juni 1928 ersuchten die damaligen Eigentümer der Hofliegenschaft (Kat.-Nr. 1734), P. Tapolets Erben, die städtischen Behörden um Durchführung der Hofanlage im Sinne des neu festgesetzten Quartierplanes (Kostenvoranschlag für die Hofanlage Fr. 22,500). Die in der Folge vom städtischen Quartierplanbureau mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführten Verhandlungen waren erfolglos. Im Jahre 1931 sprach sich zwar die Mehrheit der Grundeigentümer für die Fortsetzung der Verhandlung auf der Grundlage eines billigeren Projektes aus. Trotzdem fand im November des gleichen Jahres eine Vorlage, deren voraussichtliche Kosten (einschließlich Landerwerb) Fr. 22,000 betragen hätte und an deren Durchführung die Stadt einen Beitrag von Fr. 9,000 (zirka 52% der Nettobaukosten) zusicherte, keine zustimmende Mehrheit. Der Vorstand des Bauwesens I der Stadt Zürich erklärte daher mit Verfügung vom 20. Juni 1932 die Verhandlungen als gescheitert. Die dem Quartierplanbureau bis dahin erlaufenen Kosten betragen Fr. 658. Am 27. August 1932 stellten die Eigentümer des Hofgrundstückes das Gesuch, die im Jahre 1923 für den fraglichen Gebäudeblock festgesetzten Hofbaulinien aufzuheben, da deren Fortbestand, die eine Überbauung der Liegenschaft verunmöglichte, sich mit Rücksicht auf das Nichtzustandekommen der Hofanlage nicht mehr rechtfertige. Mit Beschluß vom 28. Januar 1933 hob der Stadtrat Zürich die Hofbaulinien und die „Hofanlage mit Landzuteilungen, Hofreglement, Löschung von Grunddienstbarkeiten, Kostenvoranschlag und Kostenverleger“ auf. Gegen diesen Beschluß wurde von keiner Seite rekurriert, sodaß der Stadtrat den Regierungsrat um die notwendige Genehmigung ersuchen konnte. Der Regierungsrat

regte beim Stadtrat Zürich durch die kantonale Baudirektion erneute Prüfung der Angelegenheit an, um, wenn immer möglich, den Hofraum unüberbaut zu erhalten. Es kam daher zu neuen, wiederum erfolglosen Verhandlungen zwischen den Baubehörden der Stadt Zürich und den interessierten Grundeigentümern. Die Kosten hiefür belaufen sich auf Fr. 402. In der Zwischenzeit hatte Josef Rothschild, in Zürich, das Eigentum an der Hofliegenschaft erworben und sich gegenüber dem Quartierplanbureau der Stadt Zürich zur grundbuchlichen Anmerkung einer Baubeschränkung betreffend Höhe und Art der Bewerbung eines allfällig auf seinem Grundstück zu erstellenden Gebäudes bereit erklärt. Mit Beschluß vom 26. April 1934 genehmigte der Regierungsrat die Aufhebung der Hofbaulinien unter der Bedingung, daß der Eigentümer der Hofliegenschaft zu Lasten derselben im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken lasse, wonach ein allfällig zu erstellendes Hofgebäude höchstens 8 m Firsthöhe und 4,5 m, bei Flachdach 5 m Dachgesimshöhe erhalten und nicht zu Wohnzwecken verwendet werden dürfe. Die allgemeinen Kosten für die Baulinienaufhebung belaufen sich auf Fr. 604.

Nach dem Verleger des Quartierplanbureaus der Stadt Zürich hat jeder Beteiligte eine Grundtaxe von Fr. 25 für die den Behörden entstandenen Auslagen und die Hauseigentümer einen Beitrag von Fr. 2 pro laufenden Meter der aufzuhebenden Hofbaulinie auf ihren Grundstücken, zusammen Fr. 677, der Eigentümer des Hofgrundstückes den Rest der Gesamtkosten von Fr. 1,664, nämlich Fr. 987, zu tragen.

B. Gegen diese Verlegung der Kosten rekurrirten J. Rothschild einerseits und die Baugenossenschaft St. Jakob, sowie elf weitere Hauseigentümer des fraglichen Gebäudeblockes andererseits an den Bezirksrat Zürich, wurden jedoch mit Entscheid vom 1./9. März 1935 abgewiesen.

C. Mit Eingabe vom 19. März 1935 gelangten die Baugenossenschaft St. Jakob und deren Mitrekurrenten rechtzeitig an den Regierungsrat mit dem Antrag, der Kostenbetrag für die Baulinienaufhebung sei unter sämtliche Anstößer zu verteilen, der Betrag der Kosten der Projekte für die Ausgestaltung der Hofanlage dagegen dem Eigentümer des Hofgrundstückes zu überbinden. Eventuell sei der Verteiler an das Quartierplanbureau zurückzuweisen zwecks Neuauflistung im Sinne der rekurrentischen Anträge.

D. Sowohl der Stadtrat Zürich, als auch der Bezirksrat Zürich und J. Rothschild beantragen Abweisung des Rekurses. Auf die Parteivorbringen, sowie auf die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. § 30 der Quartierplanverordnung vom 14. Februar 1894 schreibt vor, daß die allgemeinen Kosten des Verfahrens für die Ausarbeitung des Quartierplanes im Verhältnis des Wertes der auf Grund des Planes sich ergebenden Nutzflächen zu verlegen seien. Darauf, ob einzelne Grundeigentümer das Verfahren nicht verlangt oder sogar gegen dasselbe protestiert haben, kommt grundsätzlich nichts an. Eine Ausnahme machen lediglich diejenigen Fälle, in denen einzelne Genossen gegen den Willen anderer die Einleitung des Verfahrens erzwungen haben, dieses in der Folge aber nicht zu Ende geführt wurde. Unter solchen Umständen werden die Kosten denjenigen Beteiligten auferlegt, auf deren Begehren das Verfahren eingeleitet wurde (vergl. Sammelwerk der zürch. Gesetzgebung, Bd. I, S. 1054, Anm. 3; Komm. Maag und Müller, Anm. 4 zu § 30 der Quartierplanverordnung und Anm. 6 zu § 25 des Baugesetzes).

Die Rekurrenten berufen sich zur Begründung ihrer Einsprache zu Unrecht auf die Praxis in den letztgenannten Fällen. In casu ist davon auszugehen, daß der Quartierplan Nr. 87 in der vom Regierungsrat im Jahre 1923 genehmigten Form die Erstellung einer Hofanlage innerhalb des Häuserblocks Agnes-, Martha-, Hilda- und Elsastraße vorsah und daß rückwärtige Baulinien festgesetzt waren, um die Überbauung des Hofraumes zu verhindern. Die regierungsrätliche Genehmigung hatte nun allerdings nicht den Sinn, daß auf jeden Fall die Hofanlage zur Ausführung gelangen mußte. Schon der Entscheid Nr. 1507 vom 28. Juni 1923 (betreffend die Abänderung des Quartierplanes Nr. 87) stellte zwar fest, daß die Erstellung der Anlage im öffentlichen Interesse liege, fügte aber bei, daß der Wille der Mehrheit der unmittelbar interessierten ausschlaggebend sei. Tatsächlich ist das öffentliche

Interesse an der Anlage nicht derart schwerwiegend, daß es sich rechtfertigen würde, sie auf Begehren eines einzelnen Grundeigentümers oder der Stadt gegen den mehrheitlich ablehnenden Willen der Zahlungspflichtigen durchzusetzen (vergleiche hiezu Fehr, Die Grundlagen des zürcherischen Quartierplanverfahrens, S. 29). Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, daß die hier streitigen Kosten für den Versuch der Durchführung eines in Rechtskraft erwachsenen Quartierplanes entstanden. Über die Art der Kostenverlegung in einem solchen Falle bestehen nun keinerlei ausdrückliche Vorschriften. Es müßte jedoch in Anbetracht der ganzen Sachlage als unbillig erscheinen, die Kosten einzig dem den Vollzug des Quartierplanes begehrenden Eigentümer der Hofliegenschaft und nicht sämtlichen Interessierten zu überbinden. Die Belastung sämtlicher Beteiligten ist um so eher gerechtfertigt, als die Durchführung der Anlageprojekte nicht deshalb unterblieb, weil diese unzweckmäßig gewesen wären, sondern lediglich deshalb, weil die Mehrzahl der Hauseigentümer die damit verbundene finanzielle Inanspruchnahme scheuten. Der von den Rekurrenten vorgebrachte Einwand erscheint somit als unbegründet.

2. Da der Rekurs sich lediglich gegen die Überbindung der Kosten für die Anlageprojekte auf die Eigentümer der Hausliegenschaften des fraglichen Gebäudeblocks, nicht aber gegen den Verteilungsmodus richtet, ist dieser nicht zu überprüfen.

3. Der Rekurs ist somit abzuweisen. Die Abweisung bringt Kostenfolge zu Lasten der Rekurrenten mit sich.

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 der Baugenossenschaft St. Jakob und Mitbeteiligte betreffend Kostenverteilung wird abgewiesen und damit der Beschluß des Bezirksrates Zürich vom 1. März 1935 bestätigt.

II. Die Kosten des regierungsrätlichen Verfahrens, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 120, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden den Rekurrenten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haft eines jeden bis auf das Ganze auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. Moritz Ottiker, Lintheschergasse 23, Zürich 1, zu Händen der Rekurrenten, den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich, Josef Rothschild, Lavaterstraße 59, Zürich 2, sowie an die Baudirektion.