

2091. Baute (Rekurs). In Sachen des Gemeinderates Uster, Rekurrenten, gegen Dr. med. dent. Hugo Staub, Querstraße 16, Zürich 11, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W. Schmid-Steiner, Fraumünsterstraße 13, Zürich 1, Rekursgegner, betreffend Baubewilligung (Rekurs gegen einen Beschluß des Bezirksrates Uster),

hat sich ergeben:

A. Am 12. September 1935 ersuchte die Firma R. Rigling & Co., Mech. Zimmerei und Sägerei, in Zürich-Oerlikon, im Auftrage des Dr. med. dent. Hugo Staub, Querstraße 11, in Zürich-Oerlikon, den Gemeinderat Uster um die Baubewilligung für ein Wochenendhäuschen auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1192 des Rudolf Meier, Landwirt, in Niederuster. Die Frontlänge der projektierten Baute beträgt 8,80 m, die Tiefe 6,50 m und die Firsthöhe 5 m. Als Baumaterial ist Holz vorgesehen (Chaletbau), mit Ziegelbedachung. In der fraglichen Gegend ist längs des Seeufers ein Landstreifen von zirka 30—40 m Tiefe Eigentum des Kantons Zürich. Dieser Streifen wird auf der Landseite von einem neu erstellten Fuß- und Fahrweg begrenzt, über den den nördlich angrenzenden privaten Grundeigentümern ein unbeschränktes Fuß- und Fahrwegrecht zusteht. Landeinwärts ist mit einem Abstand von 8 m von der nördlichen Straßengrenze eine Baulinie vorgesehen. Das Baugrundstück liegt mitten in der freien Fläche von Wiesen und Streueland, die sich von der Einmündung der Aa in den Greifensee bis zur Dampfschiffstation Niederuster zwischen den lockeren Buschreihen längs des Seeufers und den dem Dorfe vorgelagerten Obstgärten hinzieht. Die projektierte Baute soll auf eine kleine Erdwelle zu stehen kommen und vom Uferweg einen Abstand von zirka 33 m erhalten.

Am 1. November 1935 erstattete die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission ein Gutachten über die Zulassung von Weekendbauten in der fraglichen Gegend im allgemeinen und der hier in Frage stehenden Baute im besondern. Mit Beschluß vom 19. November 1935 verweigerte der Gemeinderat Uster die Erteilung der nachgesuchten Bewilligung.

B. Mit Eingabe vom 4. Dezember 1935 gelangte Dr. med. dent. H. Staub an den Bezirksrat Uster mit dem Antrag, die angeführte Baubewilligung zu erteilen. Am 30. Dezember 1935 hieß die genannte Behörde den Rekurs gut, hob den Beschluß des Gemeinderates Uster vom 19. November 1935 auf und erteilte die Baubewilligung für das fragliche Projekt.

C. Am 10. Januar 1936 reichte der Gemeinderat Uster rechtzeitig den Rekurs an den Regierungsrat ein mit dem Antrag, den Beschluß des Bezirksrates Uster aufzuheben und die gemeinderätliche Bauverweigerung zu bestätigen.

D. Die Vernehmlassungen des Bezirksrates Uster und des Rekursgegners lauten übereinstimmend auf Abweisung des Rekurses. Auf die Parteivorbringen, die Ausführungen der Vorinstanz, sowie auf das Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. Nach Art. 702 des Z.G.B. ist es dem Bunde, den Kantonen und den Gemeinden vorbehalten, Beschränkungen des Grundeigentums im Interesse des allgemeinen Wohls aufzustellen, unter anderem zur Sicherung der Landschaften und Aussichtspunkte vor Verunstaltung. Im Sinne dieser Vorschrift ermächtigt § 182 des zürch. E.G. zum Z.G.B. den Regierungsrat, für den genannten Zweck die nötigen Verfügungen zu treffen und Strafbestimmungen aufzustellen. Die auf Grund obiger Bestimmung erlassene regierungsrätliche „Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz“ vom 9. Mai 1912 stellt in § 1 Aussichtspunkte und Landschaftsbilder, denen ein besonderer Schönheitswert zukommt, unter behördlichen Schutz. Die geschützten Objekte dürfen gemäß § 2 ohne Bewilligung der zuständigen Behörde weder beseitigt, noch verunstaltet, noch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Insbesondere sind auch Hochbauten zu untersagen, wenn sie verunstaltend oder beeinträchtigend wirken würden (§ 2, Abs. 1). § 3, Abs. 1 der genannten Verordnung erklärt die Ausübung des Natur- und Heimatschutzes in erster Linie als Sache der Gemeinderäte. Dem Gemeinderat Uster im besondern stehen die oben dargelegten Befugnisse auch auf Grund der „Verordnung betreffend Natur- und Heimatschutz“ der Gemeinde Uster vom Jahre 1923 zu.

2. Die Gegend des Greifensees ist landschaftlich unbestreitbar eine der schönsten des Kantons Zürich. Hierzu trägt

nicht nur die Lage des Sees, sondern vor allem auch die weitgehende Erhaltung natürlich bewachsener Ufer, sowie der ländliche Charakter der Umgebung bei. Die wenigen Ortschaften und Gehöfte am Seeufer oder in dessen unmittelbarer Nähe (Greifensee, Riedikon, Seehäuser bei Maur) fügen sich mit ihrem für die zürcherische Landschaft charakteristischen Baustil dem Gesamtbilde gut ein; teilweise sind sie sogar von ausgesprochen malerischer Wirkung (Schloß und Ortschaft Greifensee). Auch die Uferpartie zwischen der Mündung der Aa und der Dampfbootstation Niederuster, in der sich das in Frage stehende Baugrundstück befindet, bietet mit dem lichten Busch- und Baumbestand längs des Sees und der dahinter sich hinziehenden freien Fläche von Wiesen und Streuland einen reizvollen Anblick nicht nur von der Seeseite her, sondern auch vom neu erstellten Uferweg aus. Dieses Landschaftsbild ist ohne Zweifel schutzwürdig im Sinne der sub. Ziffer 1 oben angeführten Vorschriften. Um die Überbauung des Landstreifens direkt am See zu verhindern und das Ufer der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist im fraglichen Gebiet in größerem Ausmaße Grund und Boden aufgekauft und später auf den Staat Zürich übertragen worden. Selbstverständlich hatte es bei der Erwerbung des Uferstreifens nicht die Meinung und sie kann auch keinesfalls die Wirkung haben, daß die genannten Vorschriften zum Schutze des Landschaftsbildes bezüglich der im Eigentum von Privaten verbliebenen Liegenschaften im fraglichen Gebiet nicht mehr anwendbar wären.

3. Der Rekurrent und die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission sind der Auffassung, daß Weekendhäuser auch im Gebiete nördlich des neu erstellten Uferweges (der den staatlichen Landstreifen landeinwärts begrenzt) störend wirken würden; das streitige Projekt im besondern erachten sie als ästhetisch nicht befriedigend. Demgegenüber vertritt der Bezirksrat Uster den Standpunkt, daß mit Rücksicht auf die verhältnismäßig geringen Ausmaße der projektierten Baute deren Erstellung keine Verunstaltung oder Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich bringe; die am Projekt geübte Kritik sei zudem zu allgemein, als daß sie als Grundlage für allfällige Verbesserungen der architektonischen Gestaltung dienen könnte.

4. Der Bezirksrat hat bei dieser Betrachtungsweise ausschließlich das dem heutigen Rekurs zugrunde liegende einzelne Bauprojekt im Auge. Er übersieht, daß die Behörde im Falle der Zulassung des rekursgegnerschen Weekendhäuschens künftig auch anderen Bauherren aus Gründen der Rechtsgleichheit die Erstellung ähnlicher Kleinbauten in Holzkonstruktion gestatten müßte. Nun ist es aber — selbst wenn man sich noch der Auffassung der Vorinstanz anschließen wollte, daß das vorwürfige Bauprojekt nicht zu beanstanden sei — ganz fraglos, daß eine Weekendsiedelung zwischen dem neu erstellten Spazierweg und den Niederuster vorgelagerten Obstgärten die ganze Uferpartie sehr stark beeinträchtigen, ja sogar geradezu verschandeln müßte. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, daß eine Mehrzahl von Bauten vom Charakter der hier in Frage stehenden sich nur selten in ein Landschaftsbild einfügen lassen, ohne es zu stören. Es hängt dies vor allem mit der (vom voralpinen Chaletbau übernommenen) in der zürcherischen Landschaft fremden Bauweise, den mannigfachen Stilabwandlungen, die üblich sind, sowie mit der Tatsache zusammen, daß die kleinen Ausmaße derartiger Häuschen eine weitgehende Parzellierung des Baugrundes und damit eine starke Massierung solcher Gebäude zulassen. Besonders ungünstig ist die Auswirkung dieser Momente dort, wo solche Siedelungen an Orten erstellt werden, die sich eine gewisse Unberührtheit und natürliche Schönheit bewahrt haben. Zum Beweis der angeführten Tatsachen mag es genügen, auf gewisse Stellen des Untersees und des Rheines (zwischen Stein am Rhein und Eglisau) hinzuweisen. Der Bezirksrat muß selbst zugeben, daß die Einrede des Gemeinderates Uster, bei Bewilligung dieser einen Baute würden sich ähnliche Gesuche häufen, „nicht ganz von der Hand zu weisen“ sei.

Die oben sub. Ziffer 1 angeführten Bestimmungen geben die Möglichkeit, in derartigen Fällen eine ästhetisch besonders ungünstig wirkende Bauweise durch Verweigerung der einzelnen Baubewilligungen zu verhindern. Das Gelände westlich von Niederuster, das als Baugrund für eine Weekendsiedelung in Betracht kommen könnte, bietet keinerlei Möglichkeit, eine solche der Umgebung geschickt und unauffällig anzupassen. Grundsätzlich erscheint somit die Freihaltung des fraglichen

Gebietes von Weekendbauten als gerechtfertigt und unumgänglich. Daß der Regierungsrat mit seiner Auffassung über die ästhetische Wirkung derartiger Siedelungen nicht allein steht, beweisen unter anderem auch die Bestrebungen in andern Kantonen zum Schutze von Landschaftsbildern vor Verunstaltung durch Weekendbauten. Es sei lediglich auf die Verordnung des aargauischen Regierungsrates vom 29. Juni 1935 zum Schutze des Hallwilersees und seiner Ufer hingewiesen (vergleiche Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, 36. Jahrgang (1935) S. 457 ff.).

Was das rekursgegerische Bauprojekt im besondern anbelangt, so läßt sich nicht bestreiten, daß ihm eine gewisse Primitivität anhaftet. In dieser Hinsicht vermöchte auch eine andere Detailgestaltung kaum etwas zu ändern. Wenn der Bezirksrat Uster der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission und dem Gemeinderat Uster vorwirft, sie ließen es an diesbezüglichen Vorschlägen mangeln, so verkennt er damit offensichtlich das Wesen der von den genannten Instanzen geübten Kritik. Es ist die ganze Bauart (vergleiche die oben gemachten allgemeinen Ausführungen), welche das Häuschen als Fremdkörper wirken lassen müßten. Dazu kommt, daß es sich entgegen den rekursgegerischen Ausführungen, keineswegs unauffällig in das Gesamtbild einfügen würde. Zuzugeben ist, daß es vom See her durch den Busch- und Baumbestand längs des Ufers wenigstens teilweise verdeckt würde. Dagegen wäre es infolge seiner dominierenden Lage in dem sich längs des Ufers hinziehenden breiten Wiesenstreifen sowohl von Westen als auch von Osten her auf eine Entfernung von mehreren hundert Metern gut sichtbar. Eine unauffällige Eingliederung in die Umgebung ist — wie auch die antragstellenden Organe der Baudirektion anläßlich der von ihnen durchgeführten Lokalbesichtigung feststellen konnten — in Anbetracht der tatsächlichen Verhältnisse ausgeschlossen. Das ganze reizvolle Landschaftsbild, das sich dem Spaziergänger heute vom Uferweg und vom Badestrand aus darbietet, würde empfindlich gestört. Damit sind auch die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der sub. Ziffer 1 angeführten Vorschriften im streitigen Einzelfall gegeben.

Die Abweisung des Baugesuches rechtfertigt sich um so eher, als auch das Gutachten der sachverständigen kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission sich gegen die Zulassung der fraglichen Baute ausspricht. Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob die Benützung der Uferstraße für den Fahrverkehr für andere als landwirtschaftliche Zwecke, insbesondere für den Verkehr mit Motorfahrzeugen, die dem Personentransport dienen, gestattet sei, welche Frage im vorliegenden Rekursverfahren im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Einbau einer Garage in das streitige Weekendhäuschen aufgeworfen wurde.

5. Aus den vorstehenden Erwägungen folgt zugleich, daß keine Rechtsungleichheit darin zu erblicken ist, daß der Gemeinderat Uster dem Rekursgegner Staub eine Wochenendbaute verbot, einige hundert Meter von seinem Bauplatz entfernt jedoch einen Dritten ein Wohnhaus erstellen ließ. Die Überbauung mit Wohn- und vor allem mit Bauernhäusern in einem der Landschaft angepaßten Baustil beeinträchtigt das Uferbild niemals so stark wie die als Fremdkörper wirkenden Weekend-Holzbauten. Im übrigen ist die Lage des fraglichen Gebäudes weniger exponiert als diejenige des rekursgegerischen Weekendhauses, da es am südöstlichen Ende der mehrfach erwähnten Wiesenfläche (in der Nähe des Fahrweges Niederuster-Dampfbootstation) am Rande der Obstgärten liegt.

6. Der Rekurs ist somit gutzuheißen. Die Guttheißung bringt Kostenfolge zu Lasten des Rekursgegners 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 des Gemeinderates Uster betreffend das projektierte Wochenendhaus des Dr. med. dent. H. Staub, auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 1192, in Niederuster, wird gutgeheißen; damit wird der Entscheid des Bezirksrates Uster vom 30. Dezember 1935 aufgehoben und der Beschluß des Gemeinderates Uster vom 19. November 1935 bestätigt.

II. Die Kosten des gegenwärtigen Verfahrens, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 60, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens, nebst einer erstinstanzlichen Staatsgebühr von Fr. 30, werden dem Rekursgegner auferlegt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Uster, Rechtsanwalt Dr. W. Schmid-Steiner, Fraumünsterstraße 13, in Zürich 1, zu Händen des Rekursgegners, den Bezirksrat Uster und an die Baudirektion.