|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.68 RRB 1944/0708 |
| Titel | Baute (Rekurs). |
| Datum | 30.03.1944 |
| P. | 299–302 |

[*p. 299*] In Sachen Dr. G. Dürst, Gätternstraße, in Uitikon a. A., Rekurrent, gegen den Gemeinderat Uitikon a. A. und J. Haug & Söhne, in Zürich, Rekursgegner, betreffend Baute (Rekurs gegen einen Entscheid des Bezirksrates Zürich),

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß Nr. 165 vom 11. August 1943 stimmte der Gemeinderat Uitikon a. A. einem von Architekt H. Flatz vorgelegten Plan für die Überbauung der Liegenschaft „Gattern“ zu und sicherte die Erteilung von Baubewilligungen ohne Vorlage eines eigentlichen Quartierplanes unter der Bedingung zu, daß sich die Bauten an den vorgelegten Plan halten würden. Gleichzeitig wurde Architekt Flatz ersucht, für die ganze Liegenschaft einen Wasserleitungs- und Kanalisationsplan auszuarbeiten.

Mit ebenfalls vom 11. August 1943 datiertem Beschluß Nr. 166 erteilte der Gemeinderat Uitikon a. A. der Firma J. Haug & Söhne, vertreten durch Architekt Flatz, die Baubewilligung für den Bau von zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern mit dazwischen liegender Zweizimmerwohnung auf der Liegenschaft, auf die sich der Beschluß Nr. 165 bezieht. Diese Bewilligung wurde u. a. an folgende Bedingungen geknüpft:

„Da über das genannte Gebiet noch kein Quartierplan besteht, ist dem Gemeinderat vor Baubeginn ein Zeugnis des Grundbuchamtes einzureichen, wonach folgende öffentlichrechtliche Baubeschränkungen im Grundbuch angemerkt sind:

a) Der Bauherr, sowie allfällige Rechtsnachfolger, haben alle aus dem Mangel eines Quartierplanes für dieses Grundstück entstehenden Folgen vorbehaltlos zu übernehmen und alle ihnen aus der Aufstellung und Durchführung des Quartierplanes erwachsenden Verpflichtungen zu erfüllen.

b) Der jeweilige Eigentümer einer Parzelle kann aus dem Bestand der vom Gemeinderat Uitikon am 11. August 1943 bewilligten Bauten keine besondern Rechte ableiten“.

B. Mit Eingaben vom 19. und 21. August 1943 rekurrierten Dr. G. Dürst und der Kanton Zürich, vertreten durch die Direktion der öffentlichen Bauten, gegen den Beschluß Nr. 166 an den Bezirksrat Zürich. Dabei stellte Dr. Dürst Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung und Verpflichtung des Gemeinderates, das gesetzliche Quartierplanverfahren beförderlichst durchzuführen. Der Bezirksrat wies beide Rekurse ab, nachdem der Gemeinderat sich im Laufe des Rekursverfahrens bereit erklärt hatte, die Baubewilligung an weitere Bedingungen bezüglich Ausbau und Unterhalt des Gätternweges, Einholung der notwendigen Ausnahmebewilligung der kant. Baudirektion und Erstellung einer Pergola an Stelle eines überdeckten Sitzplatzes zu knüpfen. Dabei wurden die Kosten unter Verzicht auf eine Staatsgebühr zur Hälfte der Direktion der öffentlichen Bauten auferlegt, bzw. auf die Staatskasse genommen und zu je einem Viertel dem Rekurrenten Dr. Dürst und dem Gemeinderat Uitikon a. A. überbunden. Der Entscheid des Bezirksrates datiert vom 12. November 1943 und wurde den Parteien am 6. Dezember gleichen Jahres zugestellt.

C. Mit Eingabe vom 15./16. Dezember 1943, also rechtzeitig, gelangte Dr. G. Dürst an den Regierungsrat mit dem Antrag, die streitige Baubewilligung aufzuheben und überdies festzustellen, daß der Gätternweg als Zufahrts- und Erschliessungsstraße für den Gätternhügel nicht in Frage komme und zu diesem Zweck die Straße T gemäß Bebauungsplan zu erstellen sei.

Die Vernehmlassungen des Bezirksrates und der Rekursgegner lauten übereinstimmend auf Abweisung des Rekurses. Hinsichtlich Kostenverteilung beantragt der Bezirksrat eben- // [*p. 300*] falls Abweisung, während der Gemeinderat eine Abänderung der Kostenverteilung beantragt und die Firma Haug & Söhne sich eines Antrages enthält.

D. Auf die Parteivorbringen und die Ausführungen der Vorinstanz wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingetreten werden.

Es kommt in Betracht:

1. Das Baugrundstück „Gättern“ weist die Form eines Dreieckes auf. Es grenzt im Westen an die Stallikonerstraße, im Norden an den Gätternweg und im Südosten an den Aussichtspunkt 636,4 m, der im Eigentum des Kantons Zürich ist. Die streitige Baute kommt in die Ostecke des Baugrundstückes zu stehen.

2. Zunächst ist festzustellen, daß der Rekurrent zwar seine Rekursschrift an die Vorinstanz vom 19. August 1943 zum integrierenden Bestandteil seiner Rekursschrift an den Regierungsrat vom 15./16. Dezember 1943 erklärt, den Antrag auf Verpflichtung des Gemeinderates zur beförderlichen Durchführung des Quartierplanverfahrens aber durch den Antrag ersetzt, es sei festzustellen, daß der Gätternweg als gesetzliche Zufahrt und als Erschließungsstraße des Gätternhügels wegen seines großen Gefälles von 16% nicht in Betracht komme und daher die Straße T gemäß Bebauungsplan zu erstellen sei. Dies geschah deshalb, weil der Gemeinderat in der Zwischenzeit das Quartierplanverfahren eingeleitet hat.

3. In dem vom Regierungsrat am 20. Oktober 1936 genehmigten Bebauungsplan der Gemeinde Uitikon a. A. ist die Erschließung des zwischen Stallikoner- und Ringlikonerstraße gelegenen Hanges, zu welchem auch das Baugrundstück gehört, durch eine parallel zu den genannten Straßen verlaufende Straße T vorgesehen. Der Rekurrent macht geltend, daß ein allfälliger Quartierplan sich dem Bebauungsplan anzupassen hätte. Diese Auffassung hat ihre Berechtigung. Vorausgesetzt, daß man sich nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes entschließt, wird ein Quartierplan über das Gebiet „Gättern“ auch eine Straße T mit ungefähr dem im Bebauungsplan vorgesehenen Trasse aufweisen müssen.

Gemäß § 20 des Baugesetzes ist der Gemeinderat berechtigt, die Erstellung einer Baute bis zum Vorliegen eines Quartierplanes zu verweigern. Die langjährige Praxis geht dahin, daß es sich nicht nur um ein Recht, sondern um eine Pflicht des Gemeinderates handelt. Er muß auf Antrag dritter Grundeigentümer, die als Quartierplangenossen in Frage kommen können, die Baubewilligung verweigern, wenn die Ausführung des Bauprojektes die angemessene Ausgestaltung des Quartierplanes beeinträchtigen könnte. Infolgedessen ist in erster Linie darüber zu entscheiden, ob diese Voraussetzung im vorliegenden Falle zutrifft.

Das Baugrundstück Haug liegt in der Gegend des voraussichtlichen Quartierplangebietes und die streitige Baute kommt, wie bereits erwähnt, in die Ostecke des dreieckförmigen Baugrundstückes zu stehen. Sie ist derart projektiert, daß nach ihrer Erstellung eine Erschließung des Quartierplangebietes durch eine Straße, die ungefähr den Verlauf der im Bebauungsplan vorgesehenen Straße T hat, möglich wäre. Wohl wird der Neubau ungefähr die Hälfte des zwischen den Baulinien der Ringlikoner- und Stallikonerstraße für die Bebauung verbleibenden Landes beanspruchen, allein durch die bereits bestehenden Häuser auf den Grundstücken Abraham und Dürst wird die Führung der Straße T derart präjudiziert, daß diese eher in die untere, von der streitigen Baute nicht in Anspruch genommenen Hälfte des Hanges zwischen Ringlikoner- und Stallikonerstraße zu liegen kommt. Jedenfalls ist die Straßenführung südlich der Grundstücke Abraham und Dürst über das Baugrundstück Haug auch dann in zufriedenstellender Weise denkbar, wenn die streitige Baute ausgeführt wird. Wird aber auf die parallel zum Hang führende Straße verzichtet und das Quartierplangebiet durch eine oder mehrere quer zum Hang führende Straßen erschlossen, dann kommt dem streitigen Bauprojekt für die Ausgestaltung des Quartierplanes erst recht keine entscheidende Bedeutung zu.

Damit ist festgestellt, daß die Ausführung des Bauprojektes Haug die Ausgestaltung des Quartierplanes nicht wesentlich zu beeinträchtigen vermag. Der Gemeinderat hat daher mit Recht von seiner sich aus § 20 des Baugesetzes ergebenden Befugnis keinen Gebrauch gemacht. Hieran ändert auch die vom Rekurrenten geltend gemachte Tatsache nichts, daß der Gemeinderat seinerzeit das Baugesuch Jedlicka unter Berufung auf § 20 abgewiesen hat. Weil diese Vorschrift, wie dargetan, das Recht und die Pflicht des Gemeinderates an gewisse Voraussetzungen knüpft, kommt eine Gutheißung des Rekurses und damit eine Bauverweigerung aus Gründen der Rechtsgleichheit selbst dann nicht in Frage, wenn die tatsächlichen Verhältnisse im Falle Jedlicka mit denen des vorliegenden Falles übereinstimmten. Die heutige Stellungnahme des Gemeinderates könnte höchstens dazu führen, daß aus Gründen der Rechtsgleichheit einem neuen Baugesuch Jedlicka oder eines anderen Grundeigentümers zugestimmt werden müßte, niemals aber zu einer Bauverweigerung im Falle Haug, in dem, wie festgestellt, die Voraussetzungen, unter denen der Gemeinderat sich auf § 20 berufen darf, fehlen.

4. Wie eingangs dargelegt wurde, hat der Gemeinderat am 11. August 1943 nicht nur die Baubewilligung für das streitige Bauprojekt erteilt, sondern auch einer Überbauung der Liegenschaft „Gättern“ nach einem von Architekt Flatz vorgelegten Plan zugestimmt, indem er die Erteilung von Baubewilligungen ohne Vorlage eines eigentlichen Quartierplanes unter Bedingungen zusicherte. Die Vorinstanz hat eine Stellungnahme zu diesem Beschluß (Nr. 165) abgelehnt, da er lediglich die prinzipielle Einteilung des ganzen Bauplatzes in Grundstücke und keinesfalls die vorgesehenen Bauten betreffe. Der Gemeinderat habe mit diesem Beschluß vor allem dafür sorgen wollen, daß das fragliche Gebiet in der vorgesehenen aufgelockerten Art überbaut werde. Der Beschluß habe also nur den Charakter eines Vorentscheides, der noch keine Baubewilligung im Sinne des § 130 des Baugesetzes zu begründen vermöge und dem Bauherrn noch kein Recht zum Bauen gebe. Den dritten Grundeigentümern blieben alle Einspracherechte gegen das einzelne Bauprojekt gewahrt. Sie könnten aber erst geltend gemacht werden, wenn einmal ein solches vorliege.

Diese Auffassung ist richtig. Trotzdem sei zu Handen des Gemeinderates und der Bauherrin erneut darauf hingewiesen, daß die mit dem Beschluß Nr. 165 erteilte Zusicherung von Baubewilligungen recht problematischen Charakter hat. Ergibt sich später bei der Prüfung der einzelnen Bauprojekte, daß die Ausführung der geplanten Bauten geeignet ist, die Ausgestaltung des Quartierplanes zu beeinträchtigen, dann ist der Gemeinderat nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Baubewilligung zu verweigern. Er kann also seine Zusicherung unter Umständen gar nicht einhalten. Dabei ist zu beachten, daß angesichts des Bebauungsplanes, in dem die Straße T bereits eingezeichnet ist, von einer Beeinträchtigung der Quartierplangestaltung bereits dann wird gesprochen werden können, wenn die Führung einer derartigen Straße durch die Ausführung des geplanten Baues erschwert würde. Es braucht nicht festgestellt zu werden, inwieweit der Gemeinderat für einzelne im Überbauungsplan Flatz vorgesehene Bauten die Baubewilligung gestützt auf § 20 verweigern müßte, da, wie die Vorinstanz durchaus zutreffend bemerkt, die übrigen Quartierplangenossen zu gegebener Zeit gegen jede einzelne Baubewilligung solange unter Berufung auf § 20 rekurrieren können, als noch kein genehmigter Quartierplan vorliegt.

5. Zum Antrag des Rekurrenten, es sei festzustellen, daß der Gätternweg als gesetzliche Zufahrts- und als Erschliessungsstraße des Gätternhügels nicht in Betracht komme und daher die Straße T zu erstellen sei, ist folgendes zu bemerken:

Die Frage, ob der ca. 15% Steigung aufweisende Gätternweg so ausgebaut werden kann, daß man ihn als genügende Zufahrt im Sinne des § 46 des Baugesetzes anerkennen könnte, ist im pendenten Quartierplanverfahren abzuklären. Auf den Antrag des Rekurrenten kann daher nicht eingetreten werden. Die streitige Frage kann im vorliegenden Verfahren nur insoweit eine Rolle spielen, als sie für den Entscheid über die Rechtmäßigkeit der durch den Rekurs angefochtenen Baubewilligung von Bedeutung ist. Nachdem der Gemeinderat sich im Verfahren vor der Vorinstanz bereit erklärt hat, die Baubewilligung an Bedingungen zu knüpfen, die die übrigen interessierten Grundeigentümer hinsichtlich des allfälligen Ausbaues des Gätternweges schützen, kann die Auffassung des Gemeinderates, daß der Gätternweg vorläufig als genügende Zufahrt anerkannt werde, nicht als gesetzwidrig oder willkürlich bezeichnet werden. Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang mit Recht darauf hingewiesen, daß das dem Rekurrenten gehörende Haus ja auch erstellt werden konnte, obschon der Gätternweg nur als provisorische Zufahrt anerkannt wurde. Da nicht gesagt werden kann, durch die Erstellung der streitigen Baute Haug werde eine derart starke Verkehrsbelastung des Gätternweges entstehen, daß die Fortdauer des provisorischen // [*p. 301*] Zustandes bis zum Abschluß des Quartierplanverfahrens aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr zu dulden sei, ist es gegeben, die Baubewilligung nicht unter Berufung auf § 46 zu verweigern.

6. Der Rekurrent hat seinen Rekurs an die Vorinstanz u. a. auch damit begründet, daß das streitige Projekt gegen die Abstandsvorschriften der Gemeinde-Bauordnung verstoße. Da die projektierte Baute länger als 25 m ist, muß ein Grenzabstand von 7 m (Artikel 9) plus 7r, der Mehrlänge der grösseren Baufront über 25 m (Artikel 16) eingehalten werden. Die Parteien konnten sich nicht darüber einigen, wie die Länge der Baute zu berechnen sei. Die Bauherrin will nur die Ausdehnung der längsten Fassade messen, während der Rekurrent in Anlehnung an die Praxis der Stadt Zürich die Länge der Projektion des Baues auf die Ebene der längsten Front in Rechnung stellen möchte. Die Vorinstanz hat ihrem Entscheid die Meßweise der Bauherrin zu Grunde gelegt mit dem Bemerken, die Gemeinde Uitikon a. A. sei nicht an die Meßweise der Stadt Zürich gebunden. Diese letztere Feststellung ist richtig. Trotzdem kann dieser Meßweise nicht zugestimmt werden. Die für die Berechnung des Grenzabstandes maßgebende Länge der Baufront muß in einer vernünftigen, dem Sinn der Bestimmungen der Bauordnung entsprechenden Art und Weise festgestellt werden. Artikel 16 der Bauordnung ist offensichtlich nicht zuletzt zum Schutze der Interessen der Nachbarn geschaffen worden. Es geht daher nicht an und bedeutet Überschreitung des freien Ermessens, wenn bei einem gebrochenen Baukörper einfach die Ausdehnung der längsten Fassade als größere Baufront bezeichnet wird. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen ist es notwendig, die vom in Frage kommenden Nachbargrundstück aus gesehen größte Gebäudeausdehnung entweder auf die Ebene der längsten Fassade (Methode der Baubehörden der Stadt Zürich) oder direkt auf die Grenze des Nachbargrundstückes zu projizieren. Im ersten Falle ergibt sich für den streitigen Bau eine Länge von ca. 33 m, im zweiten Falle eine solche von ungefähr 32,5 m. Geht man von der letzteren Zahl aus, dann muß der Grenzabstand nach Artikel 9 und 16 der Bauordnung wenigstens etwa 8,5 m betragen.

Es wurde bereits erwähnt, daß im Laufe des Verfahrens vor der Vorinstanz eine Abänderung des Projektes zugesichert wurde. Statt des überdeckten Sitzplatzes soll lediglich eine Pergola erstellt werden. Infolgedessen vergrößert sich der Grenzabstand gegenüber dem im Eigentum des Staates stehenden Grundstück von 1,8 m auf 7 m. Er sollte aber ca. 8,5 m betragen. Der Gemeinderat will diese Verletzung der Bauordnung zulassen. Er beruft sich dabei auf Artikel 27 der Bauordnung, wonach er Ausnahmen gestatten darf, sofern besondere Verhältnisse oder die Bedürfnisse landwirtschaftlicher oder industrieller Betriebe es rechtfertigen und berechtigte öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden. Der Rekurrent seinerseits stellt sich auf den Standpunkt, die Abstandsvorschriften seien zwingenden Rechtes, weshalb der Gemeinderat trotz des Artikels 27 nicht berechtigt sei, Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen zuzulassen. Dies sei auch deshalb nicht zulässig, weil in Artikel 11 der Bauordnung ausdrücklich bestimmt werde, die Grenzabstände dürften nur dann bis auf 3,50 m reduziert werden, wenn der Nachbar seine schriftliche Zustimmung hiezu erteile. Diese Voraussetzung fehle.

Zunächst ist festzustellen, daß sich die vom Rekurrenten angerufene Bemerkung im Baugesetz-Kommentar Maag und Müller über die Rechtsnatur der Abstandsnormen nur auf die Bestimmungen des Baugesetzes, nicht aber auf diejenigen der Gemeinde-Bauordnungen beziehen will und kann. Das Baugesetz enthält lediglich darüber Regeln, unter welchen Umständen von seinen Abstandsvorschriften Umgang genommen werden darf. Inwieweit die Normen der Gemeinde-Bauordnungen zwingender Natur sind, ist in erster Linie aus den von diesen Bauordnungen aufgestellten Regeln abzuleiten. Gerade aus dem vom Rekurrenten angerufenen Artikel 11 der Bauordnung der Gemeinde Uitikon a. A. ergibt sich, daß den Abstandsnormen dieses Erlasses kein so zwingender Charakter zukommt wie denjenigen des kantonalen Baugesetzes, denn die Grenzabstände dürfen bei Einhaltung der Gebäudeabstände und der höchstzulässigen Ausnützung des Grundstückes ohne weiteres bis auf 3,5 m herabgesetzt werden, sofern der Nachbar seine schriftliche Zustimmung erteilt. Liegt diese vor, dann bedarf es weder einer Ausnahmebewilligung der kantonalen noch der kommunalen Behörde, es wäre denn, daß das Baugesetz einen Grenzabstand von mehr als 3,5 m verlangen würde. Die Auffassung des Rekurrenten wäre aber selbst dann irrig, wenn mangels eines Artikels 11 die Abstandsvorschriften der Gemeinde-Bauordnung gleicher rechtlicher Natur wären wie diejenigen des kantonalen Gesetzes. Der Rekurrent übersieht, daß dieses sich nur darüber äußert, wer für die Zulassung von Abweichungen von den kantonalen Normen zuständig ist - früher der Regierungsrat, seit Inkrafttreten der Baugesetz-Novelle vom 16. Mai 1943 die Direktion der öffentlichen Bauten -, darüber aber, welche Behörde von der Einhaltung der Abstandsbestimmungen der Gemeinde-Bauordnung dispensieren darf, nichts bestimmt. Daher sind die Gemeinden ohne Zweifel befugt, in ihren Bauordnungen über diese Frage zu entscheiden. Die Gemeinde Uitikon hat dies getan, indem sie in Artikel 27 ihrer Bauordnung den Gemeinderat ermächtigte, Ausnahmen zu bewilligen, sofern besondere Verhältnisse oder die Bedürfnisse landwirtschaftlicher oder industrieller Betriebe es rechtfertigen und berechtigte öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden. Dieses Recht wird durch den bereits erwähnten Artikel 11 nicht geschmälert. Dessen Bedeutung liegt darin, daß unter gewissen Voraussetzungen bei Zustimmung des Nachbars der Grenzabstand nur 3,5 m betragen muß, gleichgültig, ob die Gemeinde-Baubehörde damit einverstanden ist oder nicht. Artikel 27 aber gibt darüber hinaus dem Gemeinderat das Recht, auch gegen den Willen des Nachbars eine Herabsetzung der Abstände - nicht nur der Grenz-, sondern auch der Gebäudeabstände - zuzulassen, sofern die dort genannten Voraussetzungen zutreffen.

Damit ist dargetan, daß weder die Rechtsnatur der in der Gemeinde-Bauordnung von Uitikon a. A. enthaltenen Abstandsbestimmungen noch die Vorschrift des Artikels 11 dem Recht des Gemeinderates auf Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne des Artikels 27 entgegenstehen. Zu prüfen bleibt daher nur noch, ob die dort genannten Voraussetzungen gegeben sind. In dieser Hinsicht kann auf die zutreffenden Ausführungen im Entscheid der Vorinstanz hingewiesen werden. Es liegen in der Tat besondere Verhältnisse vor, so daß nicht gesagt werden kann, die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Herabsetzung des Grenzabstandes von rund 8,5 m auf 7 m komme einer Überschreitung des dem Gemeinderat zustehenden Ermessens gleich.

Ergibt sich somit, daß die Auffassung des Gemeinderates rechtlichen Bestand hat, so erübrigt sich eine Prüfung der Frage, ob der Rekurrent überhaupt befugt ist, wegen der Nichteinhaltung des in der Bauordnung vorgeschriebenen Minimalabstandes gegenüber dem Grundstück eines Dritten des Staates - zu rekurrieren.

7. Daß der Einwand des Rekurrenten, die Baubewilligung hätte unter allen Umständen nur unter dem Vorbehalt der Erteilung einer Ausnahmebewilligung durch die Direktion der öffentlichen Bauten für die Überschreitung der zulässigen Bautiefe und das rückwärtige Zusammenbauen erteilt werden dürfen, zutrifft, ist heute nicht mehr streitig. Daher ist auf diesen Punkt nicht näher einzutreten. Die Feststellung, daß die Auffassung der Vorinstanz sich mit derjenigen des Regierungsrates deckt, mag genügen.

8. Endlich beanstandet der Rekurrent das bewilligte Bauprojekt auch noch vom Standpunkte des Heimatschutzes aus unter Anrufung von Artikel 28 der Bauordnung und der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung. In ihrem Gutachten vom 13. September 1943 gelangte die kantonale Naturlind Heimatschutzkommission jedoch zum Schluß, daß vom architektonischen Standpunkt aus gegen die geplanten Bauten nichts einzuwenden sei, die gesamte Gebäudegruppe im Gegenteil als reizvoll bezeichnet werden könne und lediglich zur Erhaltung einer möglichst unbeschränkten Aussicht vom Punkt 636,4 aus zu wünschen sei, daß die Firsthöhe der obersten Baute um 0,8. m tiefer gelegt werde. Durch nachträgliche Vergrößerung des Abstandes von der Grenze des kantonalen Grundstückes um 1,25 m wollen die Bauherren den Forderungen des Natur- und Heimatschutzes entgegenkommen, so daß in dieser Hinsicht im Interesse der Öffentlichkeit keine weiteren Schritte als notwendig erscheinen.

9. Zusammenfassend ergibt sich somit, daß der Gemeinderat berechtigt war, die Baubewilligung für das streitige Bauprojekt zu erteilen, sofern er sie an sichernde Bedingungen hinsichtlich Quartierplan und Zufahrt sowie Ausnahmebewilligungen im Sinne des § 149 des Baugesetzes knüpfte. Bereits // [*p. 302*]

die Vorinstanz hat festgestellt, daß der Gemeinderat diese Bedingungen nur teilweise aufgestellt hat. Trotzdem hat sie den Rekurs abgewiesen und es dabei auch unterlassen, von den durch den Gemeinderat im Laufe des Verfahrens abgegebenen Erklärungen im Dispositiv ihres Entscheides - nur diesem kommt rechtliche Bedeutung zu - Vormerk zu nehmen. Richtigerweise hätte sie, da der Gemeinderat den genannten Wortlaut der aufzustellenden Bedingungen nicht durchwegs bekannt gab und die Bauherrschaft sich im Laufe des Verfahrens zu Projektänderungen entschloß, die offensichtlich unvollständige Baubewilligung in der Meinung aufheben sollen, daß der Gemeinderat das richtiggestellte Bauprojekt erneut prüfe und eine den Erwägungen des Rekursentscheides Rechnung tragende neue Baubewilligung ausstelle.

Aus allen diesen Überlegungen ergibt sich, daß dem ersten Rekursantrag zuzustimmen, der Entscheid der Vorinstanz und damit die vom Gemeinderat Uitikon a. A. am 11. August 1943 mit Beschluß Nr. 166 der Rekursgegnerin Haug & Söhne erteilte Baubewilligung aufzuheben und der Gemeinderat einzuladen ist, für das bereinigte Bauprojekt eine neue, auf die Ausführungen in diesem Entscheid Rücksicht nehmende Baubewilligung auszustellen. Auf den zweiten Antrag des Rekurrenten betreffend Gätternweg dagegen ist nicht einzutreten.

10. Die Ausführungen unter Ziffer 8 lassen ohne weiteres erkennen, daß auch der Entscheid der Vorinstanz über die Kostentragung unhaltbar ist. Zunächst durfte, nachdem ein Teil der Kosten einer privaten Rekurspartei überbunden werden wollte, nicht einfach auf die Staatsgebühr verzichtet werden. Es geht auch nicht an, einer Gemeindebehörde einen Teil der Kosten deshalb zu überbinden, weil sie bei der Behandlung eines Baugesuches irrt. Die Gemeinde handelt in solchen Fällen nicht in Wahrung eigener fiskalischer Interessen und kann daher auch nicht mit Kosten belegt werden. Kostenpflichtig ist ohne Zweifel in erster Linie die Bauherrschaft, die ein den Vorschriften nicht vollständig entsprechendes Bauprojekt einreichte und dieses im Laufe des Verfahrens abänderte. Ob es richtig war, die Hälfte der Kosten der Direktion der öffentlichen Bauten aufzuerlegen bzw. auf die Staatskasse zu nehmen, mag dahingestellt bleiben, nachdem jene aus hier nicht näher zu erläuternden Gründen auf einen Rekurs verzichtet hat.

Es erscheint als gerechtfertigt, die vorinstanzlichen Kosten im Betrage von Fr. 53, soweit sie nicht auf die Staatskasse genommen wurden, der Bauherrschaft aufzuerlegen und sodann die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, einschließlich Staatsgebühr, zu 3/4 der in der Hauptsache unterliegenden Bauherrin, zu 1/4 dem Rekurrenten aufzuerlegen, der mit seinem zweiten Antrag betreffend Gätternweg nicht durchzudringen vermag.

11. In der Vernehmlassungsschrift der Rekursgegner Haug & Söhne an den Regierungsrat vom 6. Januar 1944 findet sich unter Ziffer IV folgende Bemerkung:

„Die privaten Rekursgegner und der Unterzeichnete Anwalt dürfen sich als Aktivbürger gegenüber dem Rekurrenten noch folgende Bemerkung erlauben: Wenn der Rekurrent in seiner Stellung als Statthalter des Bezirkes Zürich und als Präsident des Bezirksrates Zürich der Rechtsansicht sein sollte, die von ihm geltend gemachten Rechtsgründe seien stichhaltig, so ist es für die Angehörigen des Bezirkes Zürich ein Glück, daß die Mehrheit des Bezirksrates über gegenteilige Rechtskenntnisse verfügt.“

Der Rekurrent, Statthalter Dr. Dürst, hat im vorliegenden Verfahren seine privaten Interessen gewahrt. Dieses Recht stand ihm wie jedem anderen Grundeigentümer zu. Die Bemerkung des Vertreters der Rekursgegner Haug & Söhne ist eine Ungehörigkeit, die eines Rechtsanwaltes unwürdig ist. Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer ist darauf hinzuweisen, daß er in Zukunft in ähnlichen Fällen mit einer Ordnungsstrafe belegt würde.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Rekurs von Dr. G. Dürst vom 15./16. Dezember 1943 wird teilweise gutgeheißen. Damit werden der Beschluß des Bezirksrates Zürich vom 12. November 1943 und der Beschluß Nr. 166 des Gemeinderates Uitikon a. A. vom 11. August 1943 aufgehoben. Der Gemeinderat Uitikon a. A. wird eingeladen, den Rekursgegnern Haug & Söhne für ein von diesen einzureichendes bereinigtes Projekt eine neue, die Erwä gungen dieses Entscheides berücksichtigende Baubewilligung zu erteilen.

Auf den Antrag des Rekurrenten, den Gätternweg als ungenügende Zufahrt und Erschließungsstraße zu erklären, wird nicht eingetreten.

II. Die Kosten des Verfahrens vor dem Bezirksrat im Betrage von Fr. 53 werden zur Hälfte auf die Staatskasse genommen, zur Hälfte den Rekursgegnern Haug & Söhne auferlegt.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat werden samt einer Staatsgebühr von Fr. 120 zu einem Viertel dem Rekurrenten Dr. Dürst, zu drei Vierteln den Rekursgegnern Haug & Söhne auferlegt.

III. Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer wird darauf aufmerksam gemacht, daß er mit einer Ordnungsstrafe belegt würde, wenn er sich in Zukunft ähnliche Ungehörigkeiten zuschulden kommen ließe, wie sie seine Bemerkung am Schlusse der Vernehmlassungsschrift an den Regierungsrat vom 6. Januar 1944 darstellt.

IV. Mitteilung an den Rekurrenten Dr. G. Dürst, Statthalter, Uitikon a. A., Rechtsanwalt Dr. Fr. E. Meyer, Zürich, in zwei Exemplaren für sich und zu Handen der Rekursgegner Haug & Söhne, den Gemeinderat Uitikon a. A., den Bezirksrat Zürich und an die Direktion der öffentlichen Bauten.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/11.08.2017*]