



G.-Nr. R2.2016.00016
BRGE II Nr. 0065/2017

Entscheid vom 2. Mai 2017

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Baurichter
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiber Roland Blaser

in Sachen **Rekurrent**
M. M., [....]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Gemeinderat X, [....]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 7. September 2015; Festsetzung Quartierplan
YZ; Genehmigungsverfügung Nr. 1768/15 der Baudirektion Kanton Zürich
vom 25. November 2015

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 7. September 2015 setzte der Gemeinderat X den Quartierplan YZ fest. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den Quartierplan mit Verfügung vom 25. November 2015. Dies wurde den Quartierplanbeteiligten mit Schreiben vom 4. Januar 2016 mitgeteilt.

B.

Dagegen rekurrierte M. M. mit Eingabe vom 1. Februar 2016 binnen gesetzlicher Frist an das Baurekursgericht und beantragte:

"Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 7. September 2015 samt Genehmigungsentscheid der Baudirektion vom 25. November 2015 betreffend Quartierplan YZ sei insofern aufzuheben, als dem Rekurrenten als Eigentümer des Grundstücks KTN 7547 folgende Kosten auferlegt wurden:

- Kostenverleger Strassen und Wege: CHF 4'000.00
- Kostenverleger Verfahren und Vollzug: CHF 4'000.00
- Geldausgleich (Entschädigung Mehr- und Minderzuteilung): CHF 7'200.00

und es sei von einer Kostenaufgabe zu Lasten des Grundstücks des Rekurrenten gänzlich abzusehen bzw. es sei sein Grundstück aus dem Quartierplanverfahren zu entlassen;

eventualiter seien dem Rekurrenten Vorleistungen im Betrage von CHF 7'200.00 anzurechnen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche MwSt.) zu Lasten des Rekursgegners."

C.

Mit Verfügung vom 3. Februar 2016 wurde der Eingang des Rekurses vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

In ihren Rekursantworten vom 23. bzw. 24. Februar 2016 beantragten der Gemeinderat X sowie die Baudirektion Kanton Zürich die Abweisung des

Rekurses. Der Gemeinderat verlangte zudem die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung zu Lasten des Rekurrenten.

E.

Die rekurrentische Replik datiert vom 24. März 2016; die Duplik des Gemeinderates vom 11. April 2016.

F.

Am 6. Juni 2016 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

G.

Auf die Ausführungen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist als Eigentümer des Quartierplangrundstücks Kat.-Nr. 7547 vom angefochtenen Beschluss mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in seinen eigenen Interessen betroffen und aufgrund seiner nachstehend unter Ziffer 3.1 zusammengefassten Rügen gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) rechtsmittellegitimiert. Der Rekurrent hat seine Begehren im Sinne von § 155 Abs. 1 PBG rechtzeitig gestellt und erfüllt zudem die übrigen Prozessvoraussetzungen. Folglich ist auf seinen Rekurs einzutreten.

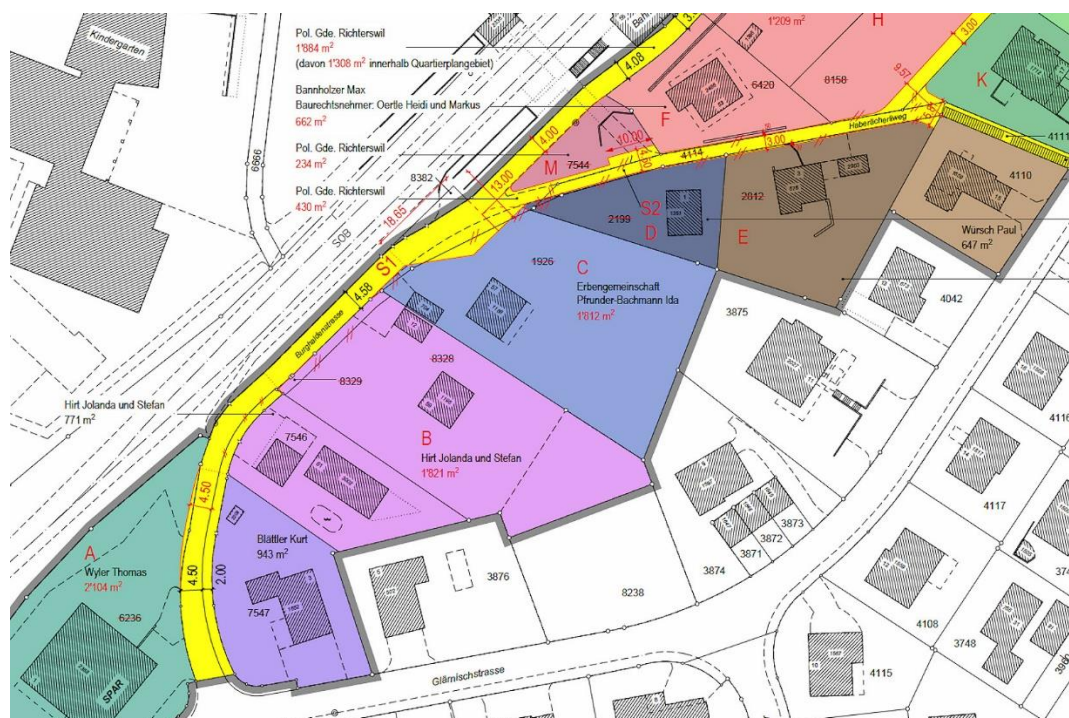
2.1.

Die materiellen Streitpunkte im vorliegenden Rechtsmittelverfahren sind der Einbezug der rekurrentischen Grundstücks ins Quartierplanverfahren, die vollständige bzw. partielle Aufhebung mehrerer Kostenverleger zu Lasten des Rekurrenten sowie die Anrechnung von früheren erschliessungstechnischen Vorleistungen, welche der Rekurrent für sich moniert.

Bereits an dieser Stelle bleibt festzuhalten, dass die einzelnen Verfahrensschritte im strittigen Quartierplanverfahren korrekt und unter Respektierung des rechtlichen Gehörs aller Quartierplanbeteiligten durchgeführt wurden. Die gegenteiligen rekurrentischen Einwände erweisen sich deshalb als nicht stichhaltig.

2.2.

Der nachstehende Auszug aus dem Situationsplan 1:500, Neuer Bestand, (act. 14.2.2.) zeigt die strittige Situation u.a. im Bereich des rekurrentischen Grundstücks [...]. Dieses weist sowohl im alten als auch im neuen Bestand eine Fläche von 943 m² auf (Technischer Bericht zum Quartierplan YZ [TB], S. 36; act. 14.2.5).



Das Quartierplangebiet ist grösstenteils überbaut und liegt in der Wohnzone W2.

3.1.

Der Rekurrent argumentiert zusammengefasst im Wesentlichen, sein Grundstück sei bereits anfangs der 1970er-Jahre zusammen mit weiteren Parzellen, welche jetzt aber nicht ins Quartierplanverfahren YZ einbezogen worden seien, ab der Glärnischstrasse rechtsgenügend erschlossen worden. Die Erschliessung seiner Liegenschaft sei gänzlich auf diese normalienkonforme Strasse, die jedoch nicht Bestandteil des strittigen Quartierplans sei, ausgerichtet. Durch die Realisation des Quartierplans erfahre sein Grundstück keinerlei Vorteile. Ein Einbezug in das Quartierplanverfahren lasse sich folglich unter keinem Titel rechtfertigen und verletze u.a. den Zweck dieses Planungsinstrumentes sowie das Verhältnismässigkeitsprinzip in gravierender Weise. Insbesondere könne die zonengemässe Maximalausnützung wegen einer privatrechtlichen Eigentumsbeschränkung gar nicht konsumiert werden. In sachlicher und rechtlicher Hinsicht müsse sein Grundstück zwingend aus dem Quartierplan entlassen werden.

Im Bereich seiner Liegenschaft seien keine wesentlichen quartierplanrelevanten Massnahmen vorgesehen. Trotzdem werde er in rechtswidriger Weise mit erheblichen Kosten belastet. Bei der Burghaldenstrasse hätte auf die geringfügige Verbreiterung im südlichen Bereich verzichtet werden können, zumal auf weiten Teilen dieser Strasse ohnehin eine Begegnungszone mit Mischverkehr vorgesehen sei. Soweit die Burghaldenstrasse als Groberschliessungszugang zum Bahnhof Q diene, dürfe er ebenfalls nicht mit Kosten belastet werden.

Beim Erwerb seines Grundstücks im Jahre 1972 habe er sich verpflichtet, die vom Voreigentümer bezahlten Kosten des kurz zuvor festgesetzten Quartierplans Y von insgesamt Fr. 48'940.-- zu übernehmen. Von den damit finanzierten Strassenausbauten profitierten die anderen Quartierplanbeteiligten noch heute, weshalb ein Betrag von Fr. 7'200.-- als Vorleistung zu seinen Gunsten anzurechnen sei.

3.2.

Demgegenüber hält die Rekursgegnerschaft hauptsächlich fest, die beantragte Entlassung des streitbetroffenen Grundstücks komme nicht in Frage, weil der Rekurrent mit dem Quartierplan deutliche Vorteile erfahre. Insbesondere erhalte sein Grundstück, anders als die übrigen Liegenschaften entlang der Glärnischstrasse, eine zweite normalienkonforme Zufahrt ab der Burghaldenstrasse, wodurch er die dortige Nutzungsreserve rückwärtig

erschliessen könne. Die servitutarische Eigentumsbeschränkung sei nicht quartierplanbindend. U.a. aufgrund des regen Fussgängerverkehrs auf der Burghaldenstrasse zum Bahnhof Q rechtfertige es sich, das einseitige Trottoir im südlichen Teil der Burghaldenstrasse, die ausserhalb der geplanten Begegnungszone liege, beizubehalten.

Die Burghaldenstrasse sei gemäss kommunalen Verkehrsplan eine Anlage der Feinerschliessung, weshalb die Gemeinde X nicht verpflichtet sei, Strassenbaukosten zu übernehmen. Immerhin beteilige sich die Gemeinde trotzdem mit Fr. 80'000.-- an den Kosten für die Neugestaltung der Burghaldenstrasse als Begegnungszone.

Die seinerzeit vom Rekurrenten übernommenen Kosten bei der Erstellung der Glärnisch- und der der Reidholzstrasse, welche beide ausserhalb des strittigen Quartierplangebiets lägen, könnten nicht als anrechenbare Vorleistungen des Rekurrenten angerechnet werden.

4.1.

Der Quartierplan soll im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglichen (§ 123 Abs. 1 PBG). Zu diesem Zweck hat er zwei zentrale Aufgaben zu erfüllen:

Einerseits muss er – soweit nötig – mittels Grenzveränderungen und Landumlegungen dafür sorgen, dass Parzellen geschaffen werden, die sich für eine zonengemässe Überbauung eignen. Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und ohne nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen (§ 126 Abs. 1 PBG).

Andererseits muss der Quartierplan dafür sorgen, dass alle Grundstücke im Beizugsgebiet feinerschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben (§ 128 Abs. 1 PBG). Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen genügen (§ 128 Abs. 2 PBG).

Die genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Der Regierungsrat erliess zu diesem Zweck – gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG – Normalien im Sinne von § 360 PBG über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien; [ZN]), welche die technischen Anforderungen an die verschiedenen Zugangsarten regeln. Die Zugangsnormalien legen unter anderem die minimalen Querprofile des Strassenkörpers fest, die unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit noch verantwortet werden können.

4.2.

Der Quartierplan dient demnach sowohl den privaten Interessen der beteiligten Grundeigentümer als auch dem massgebenden raumplanerischen Interesse an der Erschliessung und zweckmässigen Überbauung des Baugebiets. Im Quartierplanverfahren werden die Interessen der einzelnen Grundeigentümer gegeneinander abgewogen, in einem möglichst hohen Grad ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht. Insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Erschliessung müssen sich die Interessen der einzelnen Grundeigentümer jedoch den Gesamtinteressen unterordnen. Sonderwünschen der Beteiligten kommt daher in der Regel kein entscheidendes Gewicht zu; die Lösung der Erschliessungsfrage muss vielmehr in objektiver Hinsicht norm- und sachgerecht sein.

5.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere bei der Würdigung der örtlichen Verhältnisse. Zudem ist das den Gemeindebehörden in planerischen Fragen zustehende prospektiv-

technische Ermessen zu berücksichtigen (BGr 1C_562/2010 vom 23. März 2011, E. 2.2).

Folglich darf das Ermessen der Rekursinstanz nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere ebenso vertretbare Lösung ersetzen (BGr 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 2.2; 1C_629/2013 vom 5. Mai 2014, E. 7.1). Die Rekursinstanz hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist (BGr 1P.270/2005 vom 26. September 2005, E. 2.2; 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.2; 1P.465/2002 vom 23. Dezember 2002 E. 3.2). Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung der massgebenden Verhältnisse zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015; BGr 1C_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

6.1.

Der Rekurrent verlangt vorab die Entlassung seines Grundstücks aus dem Quartierplanverfahren.

Gemäss § 155 Abs. 1 lit. b PBG können die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer das Begehren stellen, dass ihre Parzellen aus dem Quartierplanverfahren entlassen werden. Weil erst mit dem Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 158 PBG definitiv feststeht, welche Erschliessungsmassnahmen oder andere planerische Notwendigkeiten die jeweiligen Grundstücke betreffen, kann die Entlassung einzelner Parzellen konsequenterweise auch erst nach erfolgter Festsetzung verlangt werden. Zu diesem Zeitpunkt bereits nicht mehr geltend gemacht werden kann der generelle Einwand, die Voraussetzungen für die Einleitung des Quartierplans fehlten überhaupt. Dieses Argument hätte in einem Rekurs gegen den Einleitungsbeschluss vorgebracht werden müssen (§ 148 Abs. 2 PBG; BGr 1P.246/2002 vom 18. Februar 2003, E. 1.2).

Im vorliegenden Fall geht es nach dem Gesagten um das unbestrittenermassen rechtzeitig erhobene Entlassungsbegehren des Rekurrenten, bei welchem er sich auf die konkrete Parzellensituation im Kontext mit den strittigen Quartierplanmassnahmen bezieht.

6.2.

Grundsätzlich ist das Bezugsgebiet eines Quartierplans bei der Verfahrenseinleitung im Zweifel eher weit zu fassen, damit für die eigentliche Planung genügend Spielraum besteht. In den meisten Fällen ist es nämlich einfacher, im Nachhinein Grundstücke aus dem Verfahren zu entlassen als solche nachträglich ins Quartierplanverfahren einzubeziehen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 179; BGr 1P.246/2002 vom 18. Februar 2003, E. 2.5).

Allerdings soll die Entlassung von Parzellen bei der eigentlichen Planausarbeitung im nachfolgenden Bereinigungsverfahren in Zweifelsfällen auch nicht übermässig einschränkend gehandhabt werden. Gerade bei bereits überbauten Grundstücken müssen – wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden – bestimmte Kriterien erfüllt sein, damit sich deren weiterer Verbleib im Quartierplanverfahren rechtfertigt. Die frühere zürcherische Praxis, einmal einbezogene Flächen zumeist im Quartierplan zu belassen, ist mittlerweile überholt und widerspricht vorab der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümerschaft. Denn die mit einem Quartierplanverfahren verbundenen Belastungen der Quartierplanbeteiligten lassen sich in der Regel nur dann rechtfertigen, wenn der Plan quasi als Kompensation ebenfalls den privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer dient (BGr 1P.721/1999 vom 14. März 2000, E. 3a).

6.3.1.

Das öffentliche Interesse an einem Quartierplanverfahren liegt, wie bereits aufgezeigt, in der raumplanerisch geordneten Überbauung des einbezogenen Landes. Dies bedingt im Wesentlichen eine rechtskonforme Erschliessung sowie eine geeignete Parzellarordnung. Zugleich dient der Quartierplan aber auch den privaten Interessen der beteiligten Eigentümer, indem er ihnen eine in technischer und rechtlicher Hinsicht genügende Erschliessung verschafft und deswegen die Überbauung ihrer Grundstücke und damit die Erzielung eines Mehrwerts ermöglicht. Ist somit ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfährt es auch sonst durch den Quar-

tierplan keinen Vorteil, so ist sein Einbezug nicht gerechtfertigt (BGE 117 Ia 412 E. 2c und d, S. 417 f.).

In welchen Fällen ein Quartierplan bei einem Grundstück keinen Vorteil mehr generiert, kann allerdings nicht das Resultat einer subjektiven Einschätzung des betreffenden Eigentümers sein. Diese Beurteilung hat vielmehr ausschliesslich nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Eine Parzelle verfügt etwa nicht bereits über eine konforme Erschliessung, wenn letztere aufgrund des aktuellen Überbauungsstandes genügt und/oder die Eigentümerschaft mit dem status quo zufrieden ist, sondern erst dann, wenn sie den gesetzlichen Erfordernissen entspricht.

Selbst voll erschlossene, überbaute Grundstücke sind ins Verfahren einzu beziehen, wenn die bestehenden Erschliessungswerke sanierungsbedürftig sind und diese Sanierung zweckmässigerweise im Rahmen des vorgesehenen Quartierplans vorgenommen wird. Sanierungsbedürftig ist ein Werk nicht nur, wenn es rein technisch reparaturbedürftig ist, sondern auch dann, wenn es den geltenden Normen nicht (mehr) entspricht (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, S. 184; VB.2003.00331, E. 3.1 in BEZ 2004 Nr. 23).

Ein Grundstück, welches per se die Voraussetzungen für den Einbezug in einen Quartierplan nach den soeben dargelegten Kriterien zwar nicht erfüllt, jedoch zwingend für die Gesamterschliessung benötigt wird, kann auf dem Weg der Enteignung gegen volle Entschädigung für die Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen, nicht aber – mit den geschilderten nachteiligen Folgen – in den betreffenden Quartierplan einbezogen werden (BGr 1P.721/1999 vom 14. März 2000, E. 3a mit Verweis auf BGE 100 Ia 223 E. 3c, S. 230).

6.3.2.

Nachfolgend wird folglich zu prüfen sein, ob das rekurrentische Grundstück aus objektiv nachvollziehbaren Gründen in den strittigen Quartierplan einbezogen werden musste oder das Entlassungsbegehren berechtigt ist.

Die an der Strassenverzweigung Glärnisch-/Burghaldenstrasse situierte Parzelle des Rekurrenten wird bis anhin verkehrsmässig vollumfänglich über die normalienkonform ausgebaute Glärnischstrasse erschlossen. Diese ausserhalb des Quartierplangebiets liegende Strasse führt an der südlichen Grenze des rekurrentischen Grundstücks vorbei (vgl. voranstehend

Ziffer 2.2, Plan Neuer Bestand; Fotos Prot. S. 6 - 9). Im Gegensatz zu den benachbarten Liegenschaften an der Glärnischstrasse verfügt das rekurrentische Grundstück über eine rückwärtige nicht überbaute Fläche im nordwestlichen an die Burghaldenstrasse angrenzenden Bereich (Fotos Prot. 11 - 13). Zudem ist der gesetzliche Strassenabstand von 6 m (§ 265 PBG) dort aufgrund einer Baulinie auf 5 m reduziert, womit sich die überbaubare Fläche entsprechend vergrössert. Zu Recht stellt sich die Quartierplanbehörde deshalb auf den Standpunkt, das Grundstück des Rekurrenten verfüge dort über eine von der Burghaldenstrasse zu erschliessende Nutzungsreserve.

Der Einwand des Rekurrenten, wegen einer im Grundbuch eingetragenen privatrechtlichen Eigentumsbeschränkung zugunsten der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 7546, nämlich einer Beschränkung der Ausnutzungsziffer auf 0.25, sei diese Nutzungsreserve auf der Basis der zonenkonformen Ausnutzung von 0.30 gar nicht realisierbar, ist im Quartierplanverfahren nicht relevant. Solche Eigentumsbeschränkungen können, auch wenn sie wie hier in den Quartierplanunterlagen unter dem Titel "Ordnung der Rechtsverhältnisse" aufgelistet sind (TB, S. 85), von den involvierten Eigentümern jederzeit aufgehoben oder abgeändert werden. Das zeigt gerade die vorliegende Eigentumsbeschränkung, welche in ihrer Grundfassung aus dem Jahre 1971 datiert. 1987 wurde diese u.a. bezüglich der privatrechtlich zulässigen Ausnutzungsziffer bereits einmal nach oben angepasst (vorher 0.20; vgl. act. 17). Zudem könnten im strittigen Bereich der rekurrentischen Parzelle bauliche Anlagen, etwa Autoabstellplätze erstellt werden, welche gar nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind, jedoch einen normalienkonformen Zugang erfordern. Dieses Attribut trifft für die Burghaldenstrasse, wie sich noch zeigen wird, nicht vollumfänglich zu. Insbesondere fehlt dort eine Wendemöglichkeit (TB, S. 25 f.).

Die Argumentation des Rekurrenten, er habe überhaupt kein Interesse an einer baulichen Nutzung der strittigen auf die Burghaldenstrasse hin orientierten Fläche, ist seine rein subjektive Sichtweise und für die Festlegungen im Quartierplanverfahren nicht massgebend. Quartierplanrechtlich ausschlaggebend ist vielmehr die maximal zulässige Ausnutzungsziffer, welche in der vorliegenden Wohnzone W3 unbestrittenermassen 0.30 beträgt (Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X; BZO), womit die von der Rekursgegnerschaft in der Quartierplanfestlegung berücksichtigte Nutzungsreserve realiter ist.

6.3.3.

Damit erfährt das rekurrentische Grundstück nach dem Gesagten einen objektiven Vorteil und ist richtigerweise in den strittigen Quartierplan einbezogen worden. Die beantragte Entlassung kommt folglich nicht in Frage.

7.1.

Dem Rekurrenten sind folgende Quartierplankosten auferlegt worden, nach seiner Auffassung völlig zu Unrecht:

Kostenverleger Strassen und Wege	Fr. 4'000.--
Kostenverleger Verfahren und Vollzug	Fr. 4'000.--
Geldausgleich (Entschädigung Mehrzuteilung)	Fr. 7'200.--

Vorab ist festzuhalten, dass der Rekurrent durch den Einbezug ins Quartierplanverfahren grundsätzlich kostenpflichtig geworden ist. Im Detail ist also nachfolgend nur noch zu prüfen, ob der von ihm zu tragende Kostenanteil mit den massgebenden Quartierplangrundsätzen sowie seiner (objektiven) Interessenlage korrespondiert (BRKE IV Nrn. 0019-0021/2009 vom 12. Februar 2009 in BEZ 2009 Nr. 35; www.baurekursgericht-zh.ch).

7.2.1.

Kostenverleger Strassen und Wege: Das rekurrentische Grundstück ist, was schon erwähnt wurde, richtigerweise in den Kostenverleger für den normalienkonformen Ausbau der Burghaldenstrasse einbezogen worden. Dies jedoch nur zu einem reduzierten Ansatz von 50 %, weil das Grundstück bereits über die Glärnischstrasse erschlossen ist (TB, S. 66). Der Umstand, dass die Burghaldenstrasse auch noch als Zugang zum Bahnhof Q dient, ändert nichts am grundsätzlichen Erschliessungscharakter dieser im kommunalen Verkehrsrichtplan festgelegten Quartierstrasse und der rekurrentischen Kostenpflicht als Nutzniesser dieser Feinerschliessung.

Die Burghaldenstrasse ist im Quartierplan in die Bereiche Süd (Abzweigung Glärnischstrasse bis zum Beginn der geplanten Begegnungszone bei der Parzelle Kat.-Nr. 7546) und Nord (bis zur Quartierplangrenze nach dem Bahnhof Q) unterteilt. Die Dimensionen, das Gestaltungskonzept und der entsprechende Massnahmenplan für diese Begegnungszone sind Bestandteil des Quartierplans YZ (TB, S. 28 ff.) und werden vom Rekurrenten nicht in Frage gestellt.

Die Burghaldenstrasse Süd wird bei voller Ausnützung aller beteiligten Grundstücke mindestens für 25 Wohneinheiten (WE) als Strassenzugang dienen (TB, S. 24), gilt damit als Zufahrtsstrasse im Sinne der kantonalen Zugangsnormalien (ZN) und bedarf somit einer Mindestfahrbahnbreite von zwischen 4,00 m - 4,75 m und hat über einen durchgehenden einseitigen Fussgängerschutz (Trottoir) von 2 m Breite zu verfügen. Dazu kommt ein einseitiges Bankett von 0,30 m (Anhang: Technische Anforderungen ZN).

Die Burghaldenstrasse weist in ihrem südlichen Bereich wohl ein einseitiges Trottoir, jedoch nur eine ungenügende Fahrbahnbreite von im Minimum knapp 3,60 m auf. Sie ist dort deshalb auf einen normalienkonformen Querschnitt auszubauen. Ein Verzicht auf das bestehende Trottoir zugunsten einer grösseren Strassenbreite wäre, wie die Quartierplanbehörde zutreffend festhält, keine gesetzeskonforme Lösung. Überdies befindet sich dort noch die Zufahrt zu einem Detailhandelsgeschäft [...], weshalb eine Reduktion oder sogar Aufhebung des Fussgängerschutzes aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht in Frage kommt. Der rekurrentischerseits geforderte Mischverkehr im Sinne einer gemeinsamen, nicht getrennten Fläche für Fussgänger, Velofahrer und den motorisierten Verkehr ist also keine ernsthafte Option. Bei der Realisierung einer solchen Mischverkehrsfläche würden zudem zusätzlich Kosten für die Beseitigung des Trottoirs anfallen, was den notwendigen Strassenausbau zumindest nicht verbilligen würde.

Der im Quartierplan vorgesehene Strassenquerquerschnitt von 4,50 m (inklusive Bankett) ist aufgrund der konkreten Verhältnisse sachgerecht und nicht zu bestanden (TB, S. 26). Ebenso die vom Rekurrenten in Frage gestellte Notwendigkeit der Erstellung eines Kehrplatzes für Lastwagen bei der Einmündung des Haberächerliwegs in die Burghaldenstrasse. Diesbezüglich ist auch auf die zutreffenden Ausführungen in den Quartierplanunterlagen zu verweisen.

Insgesamt rechnet die Quartierplanbehörde, was in der nachfolgenden Tabelle im Detail ausgewiesen ist, mit Gesamtkosten von total Fr. 215'000.-- (bei korrekter Addition der Teilbeträge wären es allerdings Fr. 215'500.--) für die zu realisierenden Anlagen der Feinerschliessung. Dabei handelt es sich, wie immer im Zeitpunkt der Festlegung eines Quartierplans, um eine approximative Kostenschätzung aufgrund von Erfahrungswerten (u.a. BRGE III Nr. 0190/2014 vom 17. Dezember 2014, E. 8.1.1).

	Einheit	Menge	Preis	Betrag
		ca. [m ²]	ca. [Fr.]	ca. [Fr.]
Verbreiterung Strasse S1 (Burghaldenstrasse Süd), Neubau Wendeplatz für Lastwagen	m ²	150*	400.-	60'000.-
Massnahmen Begegnungszone	Grobschätzung pauschal			80'000.-
Massnahmen Begegnungszone ¹⁾	Beitrag Gemeinde pauschal			- 80'000.-
Reserve Mehrkosten Begegnungszone				10'000.-
Landerwerb von SOB ²⁾	m ²	38	1'200.-	500.-
Ausbau Strasse S2 (Haberächerliweg) inkl. Wendeplatz für Lieferwagen	m ²	275*	350.-	95'000.-
Stützmauer bei Wendeplatz (Parzelle neu E)	m ²	35	800.-	5'000.-
Technische Arbeiten (15%)				25'000.-
Reserve, Mehrwertsteuer, Rundung (12%)				20'000.-
Total auf die Grundeigentümer zu verlegende Kosten				215'000.-

* Flächenangabe schwierig, da lokal Verbreiterungen, kein durchgehender Neubau

¹⁾ Beitrag Politische Gemeinde Richterswil gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 2014-173, allfällige Mehrkosten müssen von den Quartierplanbeteiligten getragen werden.

²⁾ Wert: 38 m² à Fr. 1'200.- ergibt total Fr. 45'600.-, SOB verkauft Land für pauschal Fr. 500.-

An diesen Gesamtkosten hat sich der Rekurrent, wie aus den nachfolgenden Kostenverlegertabellen ebenfalls ohne weiteres hervorgeht, mit Fr. 4'000.-- an den Kosten für die Burghaldenstrasse (Bereich Süd) zu beteiligen. Die 1. Tabelle betrifft die erwähnten Gesamtkosten inkl. der Grundei-

GrundeigentümerInnen	Neuer Bestand		Kostenanteile			Summe	
	neue Parzellenbezeichnung / Kat. Nr.	effektive Neuzuteilung (vgl. Plan 3) m ²	GE am Haberächerliweg		GE an Burghaldenstr.	Kosten pro Parzelle ca. Fr.	Kosten pro Grundeigentümer ca. Fr.
			Haberächerliweg ca. Fr.	Burghaldenstr. 33% ca. Fr.	Burghaldenstr. 67% ca. Fr.		
Grundstücke/ Grundstücksteile in der Bauzone							
Bannholzer Max	G	1'209	0	0	10'000	10'000	53'000
	H	650	21'000	5'000	0	26'000	
	F	295	0	0	2'000	2'000	
	F	367	12'000	3'000	0	15'000	
Blättler Kurt	7547	943	0	0	4'000	4'000	4'000
Erbengemeinschaft Pfrunder-Bachmann Ida	C	1'812	0	0	12'000	12'000	12'000
Fischlin Christian	4133	758	0	0	0	0	0
Hämmerli Sandra und Marrocu Salvatore	D	508	16'000	4'000	0	20'000	20'000
Hirt Jolanda und Stefan	7546	771	0	0	6'000	6'000	17'000
	B	1'821	0	0	11'000	11'000	
Michel Judith und Herbert	2045	864	0	0	7'000	7'000	7'000
Pfister Dominik und Pfister Johannes	L	1'867	43'000	10'000	0	53'000	53'000
Pfister-Füglister Anita	4136	966	0	0	0	0	0
Staudenmann Markus	K	741	0	0	0	0	0
Trippel Maja und Simon	E	1'061	33'000	8'000	0	41'000	41'000
Würsch Paul	4110	647	0	0	0	0	0
Wylar Thomas	A	2'104	0	0	8'000	8'000	8'000
Subtotal Bauzone		17'384	125'000	30'000	60'000	215'000	215'000

Einzugsgebiet Burghaldenstrasse
Beteiligung 67%

GrundeigentümerInnen	Neuer Bestand		Beitragspflichtige Flächen				Kostenverlegung		
	neue Parzellenbezeichnung / Kat. Nr.	effektive Neuzuteilung (vgl. Plan 3) m ²	beitragspflicht. Fläche zu 100% m ²	beitragspflicht. Fläche zu 50% m ²	beitragspflicht. Fläche zu 0% m ²	total beitragspflicht. Fläche m ²	%-Anteil	Rundungskorrektur	Kosten pro Parzelle Kosten total 60'000.- ca. Fr.
Grundstücke/ Grundstücksteile in der Bauzone									
Erbengemeinschaft Pfrunder-Bachmann Ida	C	1'812	1'155	657		1'484	19.973		12'000
Michel Judith und Herbert		864	864			864	11.629		7'000
Hämmerli Sandra und Marrocu Salvatore	D	508			508	0	0.000		0
Trippel Maja und Simon	E	1'061			1'061	0	0.000		0
Würsch Paul		647			647	0	0.000		0
Fischlin Christian		758			758	0	0.000		0
Pfister-Füglister Anita		966			966	0	0.000		0
Pfister Dominik und Pfister Johannes	L	1'867			1'867	0	0.000		0
Staudenmann Markus	K	741			741	0	0.000		0
Wyler Thomas	A	2'104		2'104		1'052	14.159		8'000
Bannholzer Max Baurechtsnehmer: Oertle Heidi und Markus	F	295	295			295	3.970		2'000
Bannholzer Max Baurechtsnehmer: Oertle Heidi und Markus	F	367			367	0	0.000		0
Hirt Jolanda und Stefan		771	621	150		696	9.367		6'000
Blättler Kurt		943		943		472	6.353		4'000
Bannholzer Max	G	1'209	1'175	34		1'192	16.043		10'000
Bannholzer Max	H	650			650	0	0.000		0
Hirt Jolanda und Stefan	B	1'821	928	893		1'375	18.506		11'000
Subtotal Bauzone		17'384	5'038	4'781	7'565	7'430	100.000		60'000

* Rundungsdifferenzen angebracht
 EZG = Einzugsgebiet

Preis pro m² kostenpflichtige Fläche
 Preis pro m² erschlossene Fläche:

8.10
6.10

gentümer (GE) am Haberächerliweg. Die 2. Tabelle die Kosten nur für die GE an der Burghaldenstrasse, zu welchen der Rekurrent gehört.

Die Berechnung des rekurrentischen Kostenanteils erfolgte korrekt nach rein objektiven Gesichtspunkten, ist sachgerecht und steht ohne weiteres im Einklang mit den üblichen Kriterien, welche in solchen Fällen bei der Ausarbeitung und Festsetzung von Quartierplänen angewendet werden.

7.2.2.

Kostenverleger Verfahren und Vollzug: Als Quartierplanbeteiligter wird der Rekurrent anteilmässig, d.h. im Verhältnis der Fläche seines Grundstücks zur Gesamtfläche kostenpflichtig für die entstehenden Aufwendungen bei der Ausarbeitung und beim Vollzug des Quartierplans (§ 177 PBG), welche sich gemäss approximativer Kostenschätzung im vorliegenden Fall auf Fr. 235'000.-- belaufen (TB, S. 76). Die definitive Kostenabrechnung ist den Quartierplanbeteiligten nach Verfahrensabschluss schriftlich mittels anfechtbarer Verfügung mitzuteilen (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 254).

Der Rekurrent wurde bei der Berechnung seines Kostenanteils bereits insoweit erheblich privilegiert, als seine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 943 m² lediglich zu 25 % belastet wurde (also anteilmässig sogar noch weniger als mit dem gemäss Technischem Bericht vorgesehenen Minimalansatz von eigentlich 50 %; TB, S. 75), was für ihn einen Kostenanteil von Fr. 4'000.-- ergibt. Damit berücksichtigte die Quartierplanbehörde besondere Verhältnisse im Sinne von § 177 Abs. 1 Satz 2 PBG. Eine weitere Reduktion seines Kostenansatzes steht jedoch ausser Diskussion.

7.2.3.

Kostenverleger Geldausgleich: Ein Quartierplan ist ein Gemeinschaftswerk der einbezogenen Grundeigentümer bzw. ihrer Parzellen. Bei der Ausarbeitung eines Quartierplans fallen sämtliche einbezogenen Grundstücke in die sogenannte Quartierplanmasse (§ 138 Abs. 1 PBG). Von dieser Gesamtmasse werden die für die Realisierung vor allem der Erschliessungsanlagen benötigten Flächen ausgeschieden (§ 138 Abs. 2 PBG).

Die nach diesen Abzügen verbleibende Gesamtfläche ist so zuzuteilen, dass die einzelnen Grundeigentümer nach Möglichkeit geeignete Parzellen in gleichwertiger Lage und im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestands erhalten (§ 139 Abs. 1 PBG). In diesem Zusammenhang sind die in der Regel zwangsläufig entstehenden flächenmässigen Mehr- oder Minderzuteilungen im Vergleich zur sogenannten Anspruchsfläche der einzelnen Grundeigentümer in Geld auszugleichen, d.h. den Quartierplanbeteiligten in Rechnung zu stellen oder zu vergüten (§ 145 Abs. 1 PBG).

Die Parzelle des Rekurrenten erfährt durch den Quartierplan keinerlei Veränderungen in ihrem tatsächlichen Flächenbestand von 943 m², weshalb auch die bisherige Kat.-Nr. 7547 weiterbesteht. Wie die nachstehende tabellarische Auflistung aufzeigt (TB, S. 78), hätte der Rekurrent nach Abzug der für die Erschliessung benötigten Flächen nur einen Anspruch auf eine Parzellenfläche von neu 937 m², was für ihn eine rechnerische Mehrzuteilung von 6 m² ergibt, welche nach dem Gesagten in Geld auszugleichen ist.

Zudem ist der für die Mehr- oder Minderzuteilungen von der Quartierplanbehörde festgelegte Landpreis von Fr. 1'200.--/m² angemessen und nicht zu beanstanden. Er entspricht dem Preisniveau von Bauland an vergleichbarer Lage in X (TB, S. 80). Insgesamt erweist sich der dem Rekurrenten mit

dem Festsetzungsbeschluss in Rechnung gestellte Geldausgleich von Fr. 7'200.-- als sachgerecht.

GrundeigentümerInnen	neue Parzellenbezeichnung / Kat. Nr.	Anspruchsfläche (rechnerisch) (C-E) m ²	effektive Neuzeileitung (vgl. Plan 3) m ²	Mehr- bzw. Minderzuteilung pro Grundst. (G-F) m ²	Total Ausgleichszahlung Mehr-/Minderzuteilung Landpreis 1'200.-/m ² Fr.	pro Parzelle Fr.	pro Grundeigentümer
----------------------	--------------------------------------	--	--	--	--	------------------	---------------------

Grundstücke/ Grundstücksteile in der Bauzone							
Bannholzer Max	G	1'183	1'209	26	31'200	31'200	
	H	714	650	-64	-76'800	-76'800	
	F	660	662	2	2'400	2'400	-43'200
Blättler Kurt	7547	937	943	6	7'200	7'200	7'200
Erbengemeinschaft Pfrunder-Bachmann Ida	C	1'809	1'812	3	3'600	3'600	3'600
Fischlin Christian	4133	758	758	0	0	0	0
Hämmerli Sandra und Marrocu Salvatore	D	493	508	15	18'000	18'000	18'000
Hirt Jolanda und Stefan	7546	761	771	10	12'000	12'000	
	B	1'740	1'821	81	97'200	97'200	
	-	58	0	-58	-69'600	-69'600	39'600
Michel Judith und Herbert	2045	853	864	11	13'200	13'200	13'200
Pfister Dominik und Pfister Johannes	L	1'880	1'867	-13	-15'600	-15'600	-15'600
Pfister-Füglister Anita	4136	966	966	0	0	0	0
Staudenmann Markus	K	757	741	-16	-19'200	-19'200	-19'200
Trippel Maja und Simon	E	1'063	1'061	-2	-2'400	-2'400	-2'400
Würsch Paul	4110	647	647	0	0	0	0
Wyler Thomas	A	2'105	2'104	-1	-1'200	-1'200	-1'200
Subtotal Bauzone		17'384	17'384	0	0	0	0

8.

Der Rekurrent moniert schliesslich erschliessungstechnische Vorleistungen beim seinerzeitigen Bau der Glärnisch- sowie der Reidholzstrasse. Davon profitierten noch heute die in den Quartierplan YZ einbezogenen Grundstücke. Deshalb seien ihm Vorleistungen im Umfang von Fr. 7'200.-- gutzuschreiben.

M. M. hat beim Erwerb seines Grundstücks im Jahre 1972 den Voreigentümer [...] mit Fr. 48'940.-- für Quartierplan- und Erschliessungskosten entschädigt (act. 6.9, S. 3). Diese Kosten resultierten aus dem Quartierplan Y, welcher 1968/1969 von der Gemeinde festgesetzt und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 12. November 1970 genehmigt wurde (act. 6.7). Die Glärnisch- und die Reidholzstrasse sind damals im Rahmen jenes Quartierplans neu erstellt worden, um das Gebiet südlich bzw. südöstlich des Bahnhofs Q baureif und damit überbaubar zu machen.

Wie die Rekursgegnerschaft zutreffend festhält, können Vorleistungen im Sinne von privat erstellten bzw. früher finanzierten Erschliessungsanlagen

nur angerechnet werden, wenn sie einerseits vom streitbetroffenen Quartierplan erfasst werden und andererseits von diesem weiterverwendet werden können (Peter Kleb, a.a.O., S. 221). Weder die Glärnisch- noch die Reidholzstrasse liegen innerhalb des Perimeters des vorliegenden Quartierplans, womit die beantragte Anrechnung ausser Diskussion steht. Auch sonst ist nicht ersichtlich, dass dem Rekurrenten irgendwelche Vorleistungen aus früherer Zeit anzurechnen wären.

9.

Im Gesamten erweisen sich die strittigen Quartierplanfestlegungen als sachgerecht und angemessen. Der Rekurrent bringt diesbezüglich im Sinne einer speziellen Interessenlage keine objektiv haltbaren rechtlichen oder tatsächlichen Gründe vor, welche eine Besserstellung im Rahmen der Quartierplanfestsetzung rechtfertigen würde.

10.

Zusammenfassend ist der Rekurs abzuweisen.

[....]