



G.-Nr. R3.2015.00129
BRGE III Nr. 0019/2016

Entscheid vom 10. Februar 2016

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Monika Spring-Gross, Bau-
richter Eugen Staub, Gerichtsschreiberin Christine Suter-Pfannes

in Sachen **Rekurrenten**
1. R. D., [....]
2. G. U., [....]

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [....]

Mitbeteiligte
2. T. und L. D., [....]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2015; Schaffung der hinreichenden Er-
schliessung nach § 222 PBG für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3760, 3810,
3946, 4738, 5674, 5722, 5868, 7289 und 7290

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 7. Juli 2015 setzte der Gemeinderat X das Gemeinschaftswerk gemäss § 222 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Schaffung einer hinreichenden Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 7289, 7290, 3946 und 4738 in X fest.

B.

Hiergegen wandten sich R. D. (hernach Rekurrent 1) und G. U. (hernach Rekurrent 2) mit gemeinsamer Eingabe vom 10. August 2015 fristgerecht an das Baurekursgericht und stellten folgende Anträge:

- "1. Der angefochtene Beschluss und damit auch das Regelwerk gemäss Beilage 2 seien aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde X."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 13. August 2015 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Stellungnahme vom 20. Oktober 2015 auf Abweisung des Rekurses. In ihrer Vernehmlassung vom 20. Oktober 2015 beantragten auch die als Mitbeteiligte in das Rekursverfahren einbezogenen T. und L. D. die Abweisung des Rekurses.

D.

Sowohl die Rekurrierenden in ihrer Replik vom 16. November 2015 als auch die Mitbeteiligten in ihrer Duplik vom 8. Dezember 2015 hielten an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete mit Eingabe vom 8. Dezember 2015 auf eine weitere Stellungnahme.

E.

Da der Rekurrent 1 dem Baurekursgericht aus einem erledigten und nicht mehr weiterziehbaren Verfahren Kosten schuldet, wurde ihm mit Präsidial-

verfügung vom 18. November 2015 gestützt auf § 15 Abs. 2 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) eine Frist bis zum 30. November 2015 angesetzt, seinen mutmasslichen Kostenanteil des Rekursverfahrens durch einen Barvorschuss von Fr. 3'500.-- an die Staatskasse sicherzustellen, ansonsten auf seinen Rekurs nicht eingetreten würde.

Mit Datum vom 30. November 2015 wurde der verlangte Kostenvorschuss vom Rekurrenten 1 geleistet.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Mit dem angefochtenen Beschluss werden mehrere Grundeigentümer zur Beteiligung an einem Gemeinschaftswerk gemäss § 222 PBG verpflichtet. Die betroffenen Grundstücke sind der zweigeschossigen Wohnzone W 2/30 zugeteilt und liegen zwischen der S.-Strasse und der als Staatsstrasse klassierten F.-Strasse. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 4738 und 7289 sind rückwärtig über den von der S.-Strasse abzweigenden, im Eigentum des Rekurrenten 1 stehenden Privatweg (Kat.-Nr. 3810) erschlossen. Demgegenüber verfügen die Parzelle Kat.-Nr. 7290 und das mit einem Einfamilienhaus überstellte Grundstück Kat.-Nr. 3946 an der F.-Strasse 41 über keine Zufahrt für Motorfahrzeuge. Da sich die betroffenen Eigentümer nicht über ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der Wegparzelle Kat.-Nr. 3810 mit den entsprechenden Regelungen verständigen konnten, leitete der Gemeinderat das Verfahren nach §§ 222 ff. PBG ein.

Das Regelwerk sieht vor, unter Beitragspflicht der beteiligten Grundeigentümer den 2,75 m breiten Zufahrtsweg (Kat.-Nr. 3810) auf eine normalienkon-

forme Breite von 3,60 m (inkl. Bankette) auszubauen und den Grundeigentümern der Parzellen Kat.-Nrn. Kat.-Nr. 7290 und 3946 gegen Entschädigung ein entsprechendes Fuss- und Fahrwegrecht einzuräumen.

2.

Die Rekurrenten sind Eigentümer der Parzellen Kat.-Nrn. 7289 und 3810 (Rekurrent 1) bzw. Kat.-Nr. 4738 (Rekurrent 2) und werden durch das festgesetzte Regelwerk unbestrittenermassen belastet. Sie sind deshalb zur Erhebung des Rekurses ohne weiteres legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

3.1.

Die Rekurrenten machen zusammengefasst geltend, dass der Gemeinderat zu Unrecht ein Gemeinschaftswerk nach §§ 222 ff. PBG festgesetzt habe. Dieses Regelwerk sei nicht das geeignete Instrument zur Durchsetzung der angestrebten Erschliessung. Vielmehr hätte ein Teilquartierplanverfahren durchgeführt werden müssen. Ebenso wenig bestehe ein hinreichendes öffentliches Interesse an einem Gemeinschaftswerk.

Demgegenüber vertreten die Vorinstanz und die Mitbeteiligten die Auffassung, dass die Voraussetzungen für ein Gemeinschaftswerk gemäss §§ 222 ff. PBG gegeben seien.

3.2.

Gemäss § 222 PBG können, wo ein öffentliches Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt, die Eigentümer benachbarter Grundstücke auch ausserhalb planungsrechtlicher Vorkehren durch Verfügung des Gemeinderates oder, wo unmittelbare staatliche Interessen bestehen, der Baudirektion gegenseitig für berechtigt und verpflichtet erklärt werden,

- a) bestimmte Bauten, Anlagen Ausstattungen und Ausrüstungen gemeinsam zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie hierfür nötigenfalls Vorleistungen zu erbringen;
- b) an bestehende derartige Werke gegen angemessenen Entschädigung anzuschliessen.

Liegt ein hinreichendes öffentliches Interesse an einem Gemeinschaftswerk vor, setzt der Gemeinderat oder die Baudirektion den Eigentümern eine angemessene Frist für den Abschluss einer Vereinbarung an, die mindestens ordnen muss (§ 223 Abs. 1 PBG):

- a) die Rechtsverhältnisse am Gemeinschaftswerk;
- b) den notwendigen Geldausgleich sowie die Verteilung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten;
- c) den Zeitpunkt des Vollzugs der Rechtsverhältnisse und des Baus, beides allenfalls in Etappen.

Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat oder durch die Baudirektion und ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken (§ 223 Abs. 2 PBG). Können sich die Eigentümer über die Ordnung der Rechtsverhältnisse innert Frist nicht einigen, so sind baurechtliche Bewilligungen zu verweigern oder mit Nebenbestimmungen zu versehen, die das öffentliche Interesse in anderer Weise hinreichend wahrnehmen (§ 224 Abs. 1 PBG). Unter den gleichen Voraussetzungen und sofern das öffentliche Interesse mit Nebenbestimmungen zu einer baurechtlichen Bewilligung nicht hinreichend wahrgenommen werden kann oder eine Verweigerung unverhältnismässig wäre, ist den Beteiligten ein Entwurf über die Regelung der Rechtsverhältnisse vorzulegen; einigen sich die Beteiligten innert 2 Monaten nicht, wird die erforderliche Ordnung durch Verfügung festgesetzt und im Grundbuch angemerkt (§ 224 Abs. 2 PBG).

Das Planungs- und Baugesetz sieht die Erstellung von gemeinschaftlichen Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in verschiedenen Bereichen vor. Die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne stellen besondere Anforderungen an Wohnlichkeit und Wohnhygiene, Verkehrs- und Versorgungslösungen sowie an Art und Grad der Ausrüstung (§§ 71 Abs. 1, 80 Abs. 1 und 83 Abs. 3 PBG) und sehen Gemeinschaftslösungen zur Lösung dieser Aufgaben teilweise ausdrücklich vor (§ 83 Abs. 3 PBG). Auch im Quartierplanverfahren können gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen verlangt werden (§§ 126 Abs. 3, 128, 146 Abs. 1 PBG). Für Zugänge (§ 237 Abs. 3 PBG), Fahrzeugabstellplätze (§ 245 Abs. 2 PBG) und Heizungen (vgl. § 295 PBG) verweist das Gesetz ausdrücklich auf gemeinschaftliche Lösungen.

§§ 222 ff. PBG über die Gemeinschaftswerke ergänzen diese Normen. Einerseits sollen Gemeinschaftswerke auch ausserhalb planungsrechtlicher

Vorkehren (wie Quartierplan, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen), das heisst, insbesondere auch in schon überbauten Gebieten verwirklicht werden können. Andererseits stellt § 222 PBG gleichsam eine Generalklausel dar, welche die Durchsetzung von Gemeinschaftslösungen auch dort erlaubt, wo das Gesetz sie nicht – wie bei Zugängen und Fahrzeugabstellplätzen – für einzelne Sachbereiche ausdrücklich regelt. Allerdings erlaubt diese Bestimmung nicht, den Grundeigentümern über die Verpflichtung zum gemeinsamen Vorgehen hinaus Lasten zu überbinden, die jeder für sich nicht ebenfalls zu tragen hätte. Weiter darf nur soweit eine gemeinschaftliche Lösung verlangt werden, als für die betreffende Aufgabe als solche eine gesetzliche Verpflichtung besteht (VB 39/1986 in BEZ 1987 Nr. 6).

3.3.

Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden ist die Statuierung eines Beteiligungszwangs an einem Gemeinschaftswerk im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Wie aus der Entstehungsgeschichte von §§ 222 PBG erhellt, ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass es in einem noch unüberbauten Gebiet in der Regel keine Schwierigkeiten bereitet, Gemeinschaftsanlagen durch die Erschliessungsplanung (Quartierplan, evtl. Gestaltungsplan) zu erfassen und damit öffentlichrechtlich zu regeln, wogegen es sich oftmals schwierig gestaltet, bereits bestehende Bauten an Gemeinschaftsanlagen anzuschliessen. Mit den §§ 222 ff. PBG hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, mit dem die Erstellung und Benützung von Gemeinschaftsanlagen gegen den Widerstand einzelner Grundeigentümer erzwungen werden kann (Weisung des Regierungsrates zu § 206 PBG-Entwurf, Amtsblatt 1973, S. 1854). Allerdings stellt ein Gemeinschaftswerk immer nur die bauliche Lösung eines Einzelproblems innerhalb eines sachlich und örtlich eng umgrenzten Bereiches dar (vgl. § 222 PBG: "benachbarte Grundstücke").

Ein solcher Sachverhalt ist vorliegend gegeben, steht doch lediglich die Verwirklichung einer kleinräumigen Erschliessungslösung in Frage. Die private Wegparzelle Kat.-Nr. 3810 dient gegenwärtig zwei Liegenschaften (Kat.-Nrn. 4738 und 7289) als Zufahrt. Künftig soll sie auch die Parzellen der Mitbeteiligten (Kat.-Nrn. 7290 und 3946) erschliessen. Aufgrund des (künftigen) Erschliessungsbedarfs ist die Wegparzelle als Zufahrtsweg zu qualifizieren. Die Zugangsnormalien (ZN) verlangen für diesen Strassentyp eine Fahrbahnbreite von 3 – 3,50 m sowie beidseitige 30 cm breite Bankette, wobei

auf letztere bei entsprechender Verbreiterung der Fahrbahn verzichtet werden kann. Die Wegparzelle Kat.-Nr. 3810, welche gemäss den Unterlagen im aktuellen Zustand eine Fahrbahnbreite von nur 2,75 m aufweist, erfüllt diese Minimalanforderungen nicht und erweist sich damit als ausbaubedürftig. Zwar stehen die Wegparzelle sowie das daran angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 7289 im Eigentum des Rekurrenten 1, so dass er die Verbreiterung der Fahrbahn aus eigener Kraft vorzunehmen vermöchte. Allerdings sind bisherige privatrechtliche Verhandlungen zwischen dem Rekurrenten 1 und den Mitbeteiligten hinsichtlich einer rückwärtigen Erschliessung über die Wegparzelle Kat.-Nr. 3810 gescheitert. Somit ist es Sache der Gemeinde, aufgrund ihrer Erschliessungspflicht für die Schaffung einer genügenden Erschliessungszufahrt zu den Grundstücken der Mitbeteiligten zu sorgen. Wenn die Gemeinde das Gemeinschaftswerk für die zweckmässigste Erschliessungslösung hält, so ist das jedenfalls nicht zu beanstanden. Als Alternative wäre auch die Durchführung eines Teilquartierplanverfahrens denkbar gewesen.

Im Übrigen erweist sich der rekurrentische Einwand auch als treuwidrig. Zwar fehlt bei der Ausgestaltung des entsprechenden Verfahrens eine analoge Regelung, wonach die Grundeigentümer im Sinne von §§ 155 PBG rechtzeitig vollständige Begehren zu stellen haben, um ihr Rekursrecht nicht zu verwirken (vgl. § 155 Abs. 4 PBG). Jedoch haben die Grundeigentümer auch beim Gemeinschaftswerk die Möglichkeit, mitzuwirken und Einfluss auf das Regelwerk zu nehmen. In ihren Stellungnahmen vom 23. März 2013 (act. 5.4) und 25. September 2014 (act. 5.7) zu den beiden Entwürfen haben sich die Rekurrenten nicht explizit gegen die Wahl des Verfahrens gewehrt. Vielmehr vertraten sie zusammengefasst die Auffassung, dass eine bilaterale Lösung ohne ein solch kostenaufwändiges Verfahren nach wie vor möglich sei. Nach § 222 PBG sei nur vorzugehen, wenn sich die Grundeigentümer nicht einigen könnten (act. 5.4, S. 6 Ziff. 8). Die Wahl der Verfahrensart wurde somit während des ganzen Planungsstadiums nicht in Frage gestellt.

Soweit sich die Rekurrenten somit gegen die gewählte Verfahrensart wenden, erweist sich der Rekurs als unbegründet.

3.4.1.

§ 222 PBG setzt überdies voraus, dass an der gemeinsamen Lösung ein entgegenstehende private Interessen überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Nach Auffassung der Rekurrenten fehlt es an einem solchem Interesse in verschiedener Hinsicht. So berufe sich der Gemeinderat lediglich auf das Schreiben des Kantons, wonach die Verkehrserschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 3946 direkt ab der Staatsstrasse nicht zulässig sei, sondern rückwärtig oder durch Zusammenfassen mehrerer Ausfahrten zu erfolgen habe. Allerdings werde in § 240 Abs. 3 PBG formuliert, dass eine derartige rückwärtige Erschliessung nur "nach Möglichkeit" zu erfolgen habe. Das Gebot sei also nicht in Stein gemeisselt. Ob eine rückwärtige Erschliessung zu erfolgen habe, sei vielmehr anhand der konkreten Verhältnisse zu entscheiden. Dabei seien vor allem Gesichtspunkte, wie der Überbauungsgrad, die bestehenden Ausfahrten, die erlaubte Geschwindigkeit, die Sichtweiten und die Verkehrssicherheit sowie der Schwierigkeitsgrad einer rückwärtigen Erschliessung zu gewichten. Eine solche Beurteilung habe nicht erkennbar und schon gar nicht in einem Verfahren stattgefunden, in welchem auch die Rekurrenten als nächstgelegene Nachbarn einbezogen gewesen wären. Der Gemeinderat verkenne auch, dass die Erschliessung eines Baugrundstücks als Element der Baureife erst dann zu prüfen sei, wenn Bauten oder Anlagen neu erstellt würden oder Umbauten oder Nutzungsänderungen erfolgten, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen werde. Von beidem könne hier nicht die Rede sein. Neu- oder Umbauten seien auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3946 nicht geplant. Ferner sei der Ausbau des Zufahrtsweges (Kat.-Nr. 3810) auf die normalienkonforme Breite von 3,60 m gewährleistet. Da die Parzelle im Alleineigentum des Rekurrenten 1 stehe, könne dieser den Ausbau selber vornehmen. Hierzu bedürfe es keiner weiteren rechtlichen Regelungen. Auch bezüglich des Rekurrenten 2 bestehe kein Erschliessungsbedarf. Dieser habe die Liegenschaft vor Jahrzehnten als erschlossen und überbaut gekauft. Das Grundstück Kat.-Nr. 4738 sei durch das Fuss- und Fahrwegrecht über den Zugangsweg rechtlich erschlossen. Gründe, den Rekurrenten 2 in ein unnötiges Verfahren hineinzuzerren und ihm hierfür Kosten aufzuerlegen, bestünden keine. Sodann ergebe sich aus dem Begriff der Zugänglichkeit, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt nicht direkt bis zur Haustüre führen müsse. Zwischen dem Ende der Zufahrt und dem Hauseingang dürfe eine nicht befahrbare, abgewinkelte Weglänge von 80 m liegen. Damit wäre auch zu prüfen, ob es der Eigentümerin von Kat.-Nr. 3946 zumutbar wäre, an die Tiefgarage der Überbauung K.-Strasse anzuschliessen.

Schliesslich vertreten die Rekurrenten die Auffassung, es habe kein Recht bestanden, die Ordnung der Rechtsverhältnisse mittels Verfügung durchzusetzen. Gemäss § 224 PBG hätte der Gemeinderat vorerst prüfen müssen, ob baurechtliche Bewilligungen zu verweigern oder mit Nebenbestimmungen zu versehen seien, die das öffentliche Interesse hinreichend wahrnehmen. Dies habe der Gemeinderat im Zusammenhang mit der baurechtlichen Bewilligung an den Rekurrenten 1 getan (Sicherung und Erstellung Wendepfad und Ausbau Privatweg Kat.-Nr. 3810). Zusätzlicher Regelungsbedarf bestehe solange keiner, als nicht beabsichtigt sei, das Grundstück Kat.-Nr. 3946 neu zu überbauen. Erfolge ein derartiger Neubau oder eine Erweiterung auf diesem Grundstück, so dass die Erschliessungsfrage gemäss § 233 PBG neu zu prüfen sei, werde dazumal über die Bewilligung oder Verweigerung der Baubewilligung oder allfälliger Auflagen zu entscheiden sein.

3.4.2.

Die Bestimmungen gemäss §§ 222 ff. PBG bilden das Instrumentarium, mit dem die Erstellung und Benützung von Gemeinschaftsanlagen gegen den Widerstand einzelner Grundeigentümer erzwungen werden kann. Die Ausübung von Zwang setzt aber ein überwiegendes baurechtlich relevantes öffentliches Interesse am Gemeinschaftswerk und der diesbezüglichen Regelung der Rechtsverhältnisse voraus (vgl. BEZ 1989 Nr. 43). Zu prüfen ist deshalb, ob an der gemeinsamen Lösung ein öffentliches Interesse besteht, welches gegenläufige private Interessen überwiegt.

Entgegen der Auffassung der Rekurrenten liegt ein öffentliches Interesse am statuierten Beteiligungszwang vorliegend auf der Hand. Die hinreichende Erschliessung eines Baugrundstücks sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht stellt eine der primären Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung dar (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG); §§ 233 und 234 PBG). Es ist daher gesetzliche Aufgabe der Gemeinde, für die vollständige Erschliessung der Bauzonen zu sorgen. Die S-Strasse hat im fraglichen Quartier den Zweck, die Grundstücke zusammengefasst rückwärtig zu erschliessen. Das entspricht dem Grundsatz von § 240 Abs. 3 PBG, welcher bestimmt, dass Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen – zu welcher die F-Strasse unbestrittenermassen gehört – nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben. So sind denn auch bei planungsrechtlichen Vorkehren unter dem Gesichtspunkt der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung nicht nur die §§ 236 und 237 PBG zu beachten. Es

ist wenn immer möglich auch dem Grundsatz von § 240 Abs. 3 PBG nachzuleben. Damit ist ein hinreichendes öffentliches Interesse an einer rückwärtigen Erschliessung des an die Staatstrasse anstossenden Grundstücks Kat.-Nr. 3946 ohne weiteres gegeben.

Die von den Rekurrenten angeführten Gründe vermögen dieses öffentliche Interesse an einer rückwärtigen Erschliessung nicht in Frage zu stellen. Da die bisherigen Verhandlungen zwischen dem Rekurrenten 1 und den Mitbeteiligten hinsichtlich einer rückwärtigen Erschliessung über die Wegparzelle Kat.-Nr. 3810 gescheitert sind, ist es – wie bereits erwähnt – Sache der Gemeinde, aufgrund ihrer Erschliessungspflicht für die Schaffung einer genügenden Erschliessungszufahrt zu den Grundstücken der Mitbeteiligten zu sorgen. Ob ein Bauvorhaben auf dem fraglichen Grundstück geplant ist oder nicht, ist somit unerheblich. Immerhin steht fest, dass die Mitbeteiligten im Jahre 2014 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3946 die Errichtung von zwei Fahrzeugplätzen beabsichtigten, für welches mangels rechtsgenügender Erschliessung von der Baubehörde keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden konnte (vgl. act. 13.7). Damit sind auch die in § 224 PBG für einen Beteiligungszwang vorgesehenen Voraussetzungen entgegen der rekurrentischen Behauptung ohne weiteres erfüllt. Ferner trifft es nicht zu, dass der Rekurrent 2 unnötigerweise in das Regelwerk einbezogen wurde. Unbestritten ist, dass die rund 2,75 m breite Wegeparzelle Kat.-Nr. 3810, welche auch dem Grundstück des Rekurrenten 2 als Zufahrt dient, den geltenden Minimalanforderungen nicht entspricht und ausbaubedürftig ist. Damit erfährt auch die Parzelle Kat.-Nr. 4738 durch das festgesetzte Gemeinschaftswerk einen Vorteil, so dass ihr Einbezug in das Verfahren gerechtfertigt erscheint.

Sodann erweist sich die von den Rekurrenten beantragte Erschliessungslösung über die bestehende Tiefgarage der Überbauung K.-Strasse in objektiver Hinsicht als nicht zweckmässig. Nachdem mit der Wegparzelle Kat.-Nr. 3810 bereits ein an die Grundstücke der Mitbeteiligten heranreichender Zugang besteht, ist der festgesetzten Erschliessungsvariante offenkundig den Vorzug zu geben.

Aus den dargelegten Gründen besteht somit ein die privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse an der Statuierung eines Beteiligungszwangs an einem Gemeinschaftswerk und der diesbezüglichen Regelung der Rechtsverhältnisse. Auch in diesem Punkt erweist sich der Rekurs als unbegründet.

4.1.

Schliesslich halten die Rekurrenten dafür, dass die festgesetzten Regelungen auch inhaltlich weder recht- noch zweckmässig seien.

Zur Begründung machen sie geltend, dass der Gemeinderat den Eigentümer von Kat.-Nr. 3842 (S.-Strasse 22) zu Unrecht nicht in den Kostenverleger einbezogen habe. Dieser nutze den Weg für die Erschliessung seines Grundstücks ebenfalls und habe auf diesem ein Fuss- und Fahrwegrecht. Weiter enthalte der Bericht zur Erschliessung mit Bezug auf den Wendepplatz nur die neu im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit (Recht zum Wenden von Motorfahrzeugen), nicht aber hierfür einen Kostenverleger. Werde davon ausgegangen, dass der Wendepplatz allen dadurch erschlossenen Grundstücken diene, sei es auch gerechtfertigt, die Kosten breiter zu verteilen. Der Bericht zur hinreichenden Erschliessung und der angefochtene Beschluss nenne auch die Parzellen Kat.-Nr. 3760 (S.-Strasse) und 5674 (S.-Strasse, hinterer Teil) als Grundstücke, für welche die Erschliessung zu regeln sei. Also diene der Wendepplatz allen dadurch erschlossenen Grundstücken. Zwar hätten die an die S.-Strasse anstossenden Grundeigentümer zum Teil bereits an den Ausbau der S.-Strasse und damit auch an den Wendepplatz an seinem alten Standort bezahlt. Der neue Wendepplatz werde aber teurer zu stehen kommen, weil insbesondere die Erstellung einer Stützmauer erforderlich sei. Sodann seien die Rekurrenten nicht bereit, die veranschlagten Verfahrenskosten mitzutragen. Zum einen hätten die privaten Grundeigentümer nicht Auftrag für das Tätigwerden des Gemeinderats und des Planungsbüros gegeben. Es habe dies alles dem Ansinnen des Gemeinderates entsprungen. Zum anderen habe der Gemeinderat die nun gegebene Situation selbst zu verantworten. Wenn im Entwurf ausgeführt werde, das Grundstück Kat.-Nr. 3946 verfüge heute über keinen gesicherten Zugang, sei das nur die halbe Wahrheit. So habe es die Gemeinde versäumt, anlässlich der Erteilung der Baubewilligung für die Überbauung K.-Strasse 1 - 13 dem Grundstück Kat.-Nr. 3946 eine hinreichende Zufahrt zu sichern. Die Rekurrenten hätten dies nun nicht "auszubaden". Aus diesen Gründen müsse die Gemeinde die Verfahrenskosten selber übernehmen. Der Entwurf liege allein im Interesse der Mitbeteiligten, die hierfür auch Kosten zu tragen hätten.

Dem hält die Vorinstanz entgegen, dass das Grundstück Kat.-Nr. 3842 vom Regelwerk nicht betroffen sei. Die Verbreiterung des Weges auf Kat.-Nr. 3810 sei für die Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 3842 nicht relevant. Die

Verlegung des Wendeplatzes liege im alleinigen Interesse des Rekurrenten 1, damit auf dessen Grundstück Kat.-Nr. 7289 der Neubau eines Mehrfamilienhauses realisiert werden könne. Daraus resultierende Mehrkosten hier wieder ins Spiel zu bringen, gehe nicht an. Sodann sei die gegenwärtige Situation allein durch die seit Jahren streitenden Parteien verursacht worden, denen es nicht gelungen sei, ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Grundstücke Kat.-Nrn. 3946 und 7290 zu errichten. Die Kosten seien klarerweise verursachergerecht den Parteien aufzuerlegen.

Replicando halten die Rekurrenten ergänzend fest, dass das Grundstück Kat.-Nr. 3842 nicht nur an die S.-Strasse angrenze, sondern auch an den streitbetroffenen Privatweg Kat.-Nr. 3810. Etwa im Jahre 1990 habe der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3842 vor seinem Haus einen Autoabstellplatz erstellt. Dazu habe er den Hauszugang von ursprünglich 85 cm auf die heutige Breite durch den Bau eines entsprechenden Tores vergrößert. Damit er von der S.-Strasse zum Parkplatz gelangen könne, müsse er die Parzelle Kat.-Nr. 3810 überfahren. Ein Fahrwegrecht über den fraglichen Weg habe damals nicht bestanden. Erst als der Rekurrent 2 die Parzelle Kat.-Nr. 3810 im Jahre 2007 erworben habe (welche er dann später an den Rekurrenten 1 abgetreten habe), habe der Eigentümer alles daran gesetzt, dass ihm der Rekurrent 2 das Fahrwegrecht (übrigens gratis) einräume.

4.2.1.

Entgegen der Ansicht der Rekurrenten wurde die Parzelle Kat.-Nr. 3842 zu Recht nicht in das vorliegende Regelwerk einbezogen. Wie aus dem amtlichen Vermessungsplan hervorgeht (act. 5.2), ist das fragliche Grundstück zur Hauptsache über die S.-Strasse erschlossen. Für den Zugang zur Liegenschaft beansprucht das Grundstück lediglich eine marginale Teilfläche der von der S.-Strasse abzweigenden Wegparzelle Kat.-Nr. 3810. Dieser Abschnitt des Weges ist vom Ausbau nicht betroffen. Insofern zieht das Grundstück aus dem festgesetzten Gemeinschaftswerk überhaupt keinen Nutzen. Der Verzicht auf den Einbezug in den Kostenverleger ist damit rechens.

4.2.2.

Soweit die Rekurrenten die Unvollständigkeit des Kostenverlegers mit Bezug auf den Wendeplatz rügen, erweist sich der Rekurs ebenfalls als unbegründet. Wie die Rekurrenten selber einräumen, haben die an die S.-Strasse anstossenden Grundeigentümer bereits an den Ausbau der Strasse und damit

auch an den ursprünglichen Wendehammer auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3760, 3810 und 7289 in der Mitte der S.-Strasse bezahlt. Dieser wurde mit Beschluss vom 28. September 2010 bewilligt und hernach erstellt. Aufgrund dieses Wendeplatzes erfuhr das Grundstück Kat.-Nr. 7289 nordwestseitig eine Einbuchtung, welche aufgrund des einzuhaltenden Strassenabstandes von 6 m die Überbaubarkeit dieses Grundstücks erschwerte. Der Rekurrent 1 reichte daher im Zuge eines geplanten Neubaufvorhabens für die Unterschreitung des regulären Strassenabstandes ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung ein. Die Baubehörde lehnte die Gewährung eines Dispenses mit Beschluss vom 8. Januar 2013 jedoch ab und verweigerte – unter Anführung weiterer Gründe (fehlende rechtlich gesicherte Zufahrt, negative Präjudizierung eines künftigen Quartierplanes und fehlende rechtliche Sicherung des Ausnützungstransfers) – die nachgesuchte Baubewilligung. Ein hiergegen vom Rekurrenten 1 erhobener Rekurs wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 21. August 2013 abgewiesen (BRGE III Nr. 0105/2013). In der Folge reichte der Rekurrent 1 ein Baugesuch für die Verlegung des Wendeplatzes ein. Dieser sollte neu hangseitig auf den Parzellen Kat.-Nrn. 5722, 5868 und 5674 errichtet werden. Mit Beschluss vom 11. Februar 2014 wurde das Projekt unter der Auflage bewilligt, dass für die Fläche zugunsten der Gemeinde ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt werde (act. 5.12). Die Verlegung des Wendeplatzes erfolgte somit allein im Interesse des Rekurrenten 1, welcher folglich auch die Mehrkosten zu tragen hat. Wenn die übrigen Anrainer somit nicht in den Kostenverleger einbezogen wurden, sondern sich das Regelwerk in diesem Punkt auf die Ordnung der neu ins Grundbuch aufzunehmenden Dienstbarkeiten beschränkt, ist das nicht zu beanstanden.

4.2.3.

Sodann wehren sich die Rekurrenten gegen die grundsätzliche Belastung ihrer Grundstücke mit Verfahrens- und Vollzugskosten. Auch dieser Einwand geht fehl.

Im Unterschied zum Quartierplanrecht enthalten die Bestimmungen über die Gemeinschaftswerke keine detaillierten Regelungen bezüglich Kosten und Entschädigungen. Die Planungsbehörde hat deshalb sinngemäss auf die Bestimmungen des Quartierplanrechts abgestellt. Dieses Vorgehen erweist sich im vorliegenden Fall als sachgerecht und wurde denn auch von den Parteien nicht in Frage gestellt.

Analog zum Quartierplan sind vorliegend die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des Gemeinschaftswerkes somit von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen, wobei besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind (vgl. § 177 Abs. 1 PBG.). Als Verfahrenskosten gelten alle im Zusammenhang mit der Aufstellung und dem Vollzug des Gemeinschaftswerks anfallenden Kosten, so etwa diejenige der administrativen Begleitung, der Bearbeitung der Pläne mit Einschluss von Architektur- und Ingenieurarbeiten, der Festlegung des Geldausgleichs und des Verlegers der Erstellungskosten, der Vermessung und Vermarkung sowie des grundbuchlichen Vollzuges (§ 15 der Quartierplanverordnung [QPV]).

Nachdem sich die Parteien über ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Grundstücke Kat.-Nr. 3946 und 7290 privatrechtlich nicht einigen konnten, hat die Vorinstanz – wie vorne dargelegt – zu Recht das Verfahren nach §§ 222 ff. PBG eingeleitet. Die am Regelwerk beteiligten Grundstücke sind somit grundsätzlich kostenpflichtig. So besteht ein Erschliessungsinteresse nicht nur für unüberbaute Grundstücke, die durch die Erschliessungsanlagen erstmals baureif gemacht werden, sondern auch für überbaute Grundstücke, denen nachträglich zu einer rechtlich einwandfreien Erschliessung verholfen wird und deren Überbauung damit ersetzt oder geändert werden kann (§ 233 PBG). Wird die ungenügende Erschliessung eines Quartiers behoben, haben sämtliche Grundeigentümer, die vom Ausbau profitieren, an die Kosten beizutragen. Das Interesse einer überbauten Parzelle an einer Erschliessungsanlage beurteilt sich letztlich allein danach, ob sie bereits bisher genügend erschlossen war oder ob sie erst durch den Quartierplan eine den geltenden Normen entsprechende Erschliessung erhält. Damit verkennen die Rekurrenten, dass sämtliche in das Verfahren einbezogenen Parzellen vorliegend aus den erschliessungsrechtlichen Massnahmen einen Nutzen ziehen. Dies gilt auch für die rekurrentischen Grundstücke, welche durch den Ausbau der privaten Wegparzelle Kat.-Nr. 3810 eine normalienkonforme Erschliessung erhalten. Eine Befreiung ihrer Grundstücke von Verfahrens- und Vollzugskosten fällt somit ausser Betracht.

5.1.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.

[...]