



G.-Nr. R3.2013.00121
BRGE III Nr. 0190/2014

Entscheid vom 17. Dezember 2014

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Monika Spring-Gross, Baurichter Walter Linsi, Gerichtsschreiber Roland Blaser

in Sachen

Rekurrierende

1. R. H., [....]
2. N. K., [....]
3. T. U., [....]
4. O. und B. M., [....]
5. T. T., [....]
6. C. C., [....]

gegen

Rekursgegner

Gemeinderat X, [....]

betreffend

Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 2013; Festsetzung Quartierplan YZ

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2013 setzte der Gemeinderat X den Quartierplan YZ fest. Die Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich erfolgte am 12. Juli 2013.

B.

Dagegen rekurrten [...] mit gemeinsamer Eingabe vom 12. August 2013 binnen gesetzlicher Frist an das Baurekursgericht und beantragten:

"Hauptantrag:

Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei aufzuheben und die Grundstücke der Rekurrenten 1 - 4 sowie 6 vollumfänglich und das Grundstück des Rekurrenten 5 bezüglich der E.-Strasse seien aus dem Quartierplanverfahren zu entlassen."

"Eventualanträge:

1. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei aufzuheben und die Sache an den Gemeinderat X zur weiteren Sachverhaltsabklärung (Ziff. II. D. 1. und G. 1.) zurückzuweisen.
2. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei teilweise aufzuheben und das Grundstück der Rekurrentin 1 teilweise aus dem Quartierplanverfahren zu entlassen (II. C).
3. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei teilweise aufzuheben (Belagsanierung der E.-Strasse, Strassenbeleuchtung, Kreuzungsbuchten, Privateigentum und Fahrverbot) und die im Festsetzungsbeschluss sowie den dazugehörigen Unterlagen vorgesehenen Massnahmen seien anzupassen (Ziff. II. d) sowie das Grundstück Nr. 11405 in den Quartierplanperimeter einzubeziehen (Ziff. II. E.).
4. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei teilweise aufzuheben, der heutige Wert der Mischwasserleitung auf CHF 80'675.00 festzulegen und der Betrag von CHF 26'937.38 von dem durch den Rekurrenten 2 zu bezahlenden Betrag abzuziehen sowie den Betrag von CHF 7'849.68 von dem durch den Rekurrenten 5 zu bezahlenden Betrag (vgl. Gesamtübersicht im Bericht Ziff. 9.8, S. 65 [Ziff. II. F]).
5. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei teilweise aufzuheben und die Gemeinde X habe sich angemessen an den Sanierungskosten der E.-Strasse zu beteiligen (Ziff. II. G).
6. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X vom 8. Juli 2013 sei teilweise aufzuheben und den Rekurrenten eine angemessene Kostenreduktion zu gewähren (Ziff. II. H).

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt. auf die Partei-

entschädigung) zulasten des Rekursgegners."

C.

Mit Verfügung vom 14. August 2013 wurde der Eingang des Rekurses vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

In ihrer Rekursantwort vom 9. Oktober 2013 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden.

E.

Die rekurrentische Replik datiert vom 14. November 2013; die Duplik des Gemeinderates vom 25. November 2013.

F.

Am 19. März 2014 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

G.

Mit Eingabe vom 26. Mai 2014 liess die rekurrentische Vertreterin das Baurekursgericht wissen, A. G. habe ihre Liegenschaft kürzlich an R. H. verkauft. Dieser habe sich entschieden, in das Rekursverfahren einzutreten. Zudem sei bereits vor einigen Monaten die Rekurrentin E. U. verstorben. T. U. verbleibe als Alleinerbe im Rekursverfahren.

H.

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

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrierenden sind als Eigentümer von Quartierplangrundstücken vom angefochtenen Beschluss mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen Interessen betroffen und aufgrund ihrer nachstehend unter Ziffer 4.1 zusammengefassten Rügen gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) rechtsmittellegitimiert. Alle Rekurrierenden haben zudem ihre Begehren im Sinne von § 155 Abs. 1 PBG (mit einer Ausnahme; vgl. nachstehend Erwägungen Ziffer 7) rechtzeitig vorgebracht und erfüllen zudem die übrigen Prozessvoraussetzungen. Folglich ist auf ihren Rekurs grundsätzlich einzutreten.

2.

Die Rekurrierenden monieren eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Verschiedene Quartierplanmassnahmen seien nicht nachvollziehbar, etwa der Einbezug der eigentlich gar nicht sanierungsbedürftigen E.-Strasse in den Quartierplanperimeter. Anlässlich der Grundeigentümerversammlung seien die überarbeiteten Entwürfe zudem unzureichend erläutert worden.

Dieser Vorwurf ist objektiv nicht nachvollziehbar und ungerechtfertigt. Tatsache ist vielmehr, dass das Quartierplanverfahren YZ in der gebotenen Formstrenge rechtskonform durchgeführt wurde. Die Quartierplanbeteiligten konnten die vorgesehenen Mitwirkungsrechte ohne rechtsrelevante Einschränkungen im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ausüben. Anlässlich der beiden Grundeigentümerversammlungen wurden die anwesende Grundeigentümerschaft bzw. ihre Vertreter ausführlich und korrekt über die vorgesehenen Quartierplanmassnahmen informiert, was die Protokolle ohne weiteres belegen (act. 16.13.4 und 16.13.9). Letztere wurden von den Rekurrierenden denn auch innert Frist nicht in Frage gestellt bzw. es sind bei der Vorinstanz keine entsprechenden Berichtigungsbegehren eingegangen.

Der rekurrentische Einwand einer Gehörsverletzung erweist sich unter diesen Umständen als völlig unbegründet.

3.

Wesentliche materielle Streitpunkte im vorliegenden Rechtsmittelverfahren sind der Einbezug der rekurrentischen Grundstücke ins Quartierplanverfahren, eine Erweiterung des Quartierplanperimeters um das Grundstück Kat.-Nr. 11405, der vorgesehene Ausbaustandard und Sanierungsbedarf der E.-Strasse sowie deren Übernahme durch die Gemeinde bzw. die ungenügende Kostenbeteiligung letzterer sowie die Kostenpflicht bzw. der rekurrentische Kostenanteil bezüglich des Mischwasserkanals in der E.-Strasse.

Der nachstehende Auszug aus dem Situationsplan 1:500, "Neuzuteilung" (act. 16.13.6) zeigt die strittige Situation u.a. im Bereich der rekurrentischen Liegenschaften. Die E.-Strasse bildet dabei einerseits die südliche Grenze des Quartierplanperimeters; andererseits erschliesst diese Strasse samt den darin integrierten Werkleitungen den südlichsten Teil des Quartierplangebiets, wo sich auch die rekurrentischen Wohnliegenschaften befinden. [...].



Das Gebiet südlich der E.-Strasse sowie die Parzelle Kat.-Nr. 11445 nördlich dieser Strasse (letztere Parzelle ist innerhalb des Quartierplanperimeters situiert) befinden sich in der Landwirtschaftszone.

4.1.

Die Rekurrierenden argumentieren zusammengefasst im Wesentlichen, der Einbezug ihrer bereits vollständig erschlossenen Grundstücke in das Quartierplanverfahren lasse sich unter keinem Titel rechtfertigen und verletze den Zweck dieses Planungsinstrumentes sowie das Verhältnismässigkeitsprinzip in gravierender Weise. Sowohl in sachlicher als auch in rechtlicher Hinsicht müssten ihre Grundstücke sowie die im Miteigentum der Anstösser stehende E.-Strasse vielmehr zwingend aus dem Quartierplan YZ entlassen werden. Die Aufklassierung der E.-Strasse vom Flurweg zur Gemeindestrasse widerspreche dem Landwirtschaftsgesetz und hätte zudem von der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion genehmigt werden müssen. Bei der gebotenen Quartierplanentlassung dürften die Rekurrierenden mit keinerlei Kosten belastet werden. Eventualiter hätte zumindest das Grundstück von R. H. aufgrund der konkreten Interessenlage nur zur Hälfte in den Quartierplanperimeter einbezogen werden dürfen, weil es neben der E.-Strasse auch an die T.-Strasse grenze.

Ferner müsse das Grundstück Kat.-Nr. 11405 südlich der E.-Strasse – obwohl in der Landwirtschaftszone liegend – in den Quartierplan einbezogen werden, weil diese überbaute und intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche über die E.-Strasse erschlossen werde und daher in hohem Masse von ihr profitiere. Es gehe nicht an, dass sich dieses Grundstück nicht an den Sanierungskosten für die E.-Strasse beteiligen müsse.

Die mit dem Quartierplan vorgesehene umfassende Belagsanierung der E.-Strasse schiesse weit über das notwendige Ziel hinaus und sei völlig unverhältnismässig. Angesichts ihrer absolut untergeordneten Erschliessungsfunktion und in Berücksichtigung ihres heutigen Zustandes sei es ausreichend, wenn sie nur einer sanften Renovation unterzogen werde. Die Aufrüstung der E.-Strasse mit einer Strassenbeleuchtung sei unnötig und finde keine Rechtsgrundlage. Die beiden neuen Kreuzungsbuchten, welche im Übrigen zu einem unverhältnismässig schweren Eingriff ins Eigentum der betroffenen Grundeigentümer führten, seien angesichts der äusserst seltenen fahrzeugmässigen Begegnungsfälle auf dieser Strasse weit übertriebene bauliche Massnahmen. Das bisherige Regime mit zwei Ausweichmöglichkeiten im Bereich von bestehenden Grundstückszufahrten bzw. Wegabzweigungen und dem bisher signalisierten Fahrverbot für Nichtanstösser habe sich vielmehr bestens bewährt. Auf die Realisierung der beiden neuen Kreuzungsbuchten könne deshalb ohne weiteres ver-

zichtet werden. Insgesamt könne die E.-Strasse, mit minimsten baulichen Anpassungen im Zuge der Sanierung der Wasserleitung durch die Gemeinde und unter Beibehaltung des bisherigen Fahrverbots, im Status eines Flurwegs und im Privateigentum der Anstösser belassen werden. Ohnehin müsse sich die Gemeinde angemessener an den Sanierungskosten der E.-Strasse beteiligen; die festgelegten Fr. 19'600.00 seien zu gering.

Der aktuelle Wert des von N. K. und T. T. seinerzeit finanzierten Mischwasserkanals in der E.-Strasse sei nicht mit Fr. 50'563.00, sondern mit Fr. 80'675.00 festzulegen. Folglich müsse sich anteilmässig die rekurrentische Gutschrift in der Quartierplanrechnung für diese Vorleistung sowie zu ihren Gunsten auch der Einkaufsbetrag des Quartierplanbeteiligten D.K. für diesen Mischwasserkanal erhöhen.

Insgesamt führe der Quartierplan YZ für die Rekurrierenden zu keinen Vorteilen, jedoch zu gravierenden Nachteilen. Somit liege eine Ausnahmesituation vor, welche eine angemessene rekurrentische Kostenreduktion rechtfertige.

4.2.

Demgegenüber hält die Vorinstanz kurz zusammengefasst fest, die rekurrentischen Grundstücke seien allesamt nicht rechtsgenügend erschlossen und folglich zu Recht als quartierplanbedürftig in den Perimeter einbezogen worden, weshalb die Voraussetzungen für die beantragten Entlassungen nicht vorhanden seien. Das Begehren für den nachträglichen Einbezug der Parzelle Kat.-Nr. 11405 sei verspätet. Die Einwände der Rekurrierenden gegen den Festsetzungsbeschluss seien insgesamt nicht stichhaltig und weitgehend subjektiver Natur.

Ein Belassen der E.-Strasse im Privateigentum der Anstösser widerspreche den Grundsätzen des Quartierplanrechts und komme folglich nicht in Frage. Die Sanierung der sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindenden E.-Strasse sei zwingend geboten und die diesbezügliche Kostenpflicht der Rekurrierenden sei gesetzlich vorgeschrieben. Immerhin trage die Gemeinde die Kosten des neuen Strassenbelags. Wegen der nicht normalienkonformen Breite der E.-Strasse sei die Erstellung von zwei Kreuzungsbuchten notwendig. Die Alternative wäre eine Verbreiterung der Strasse auf die gesetzliche Minimalbreite von 3,6 m auf ihrer ganzen Länge, was die Rekurrierenden aber nicht wollten. Auch im Übrigen

seien die Quartierplanfestlegungen sachgerecht, rechtmässig und angemessen.

5.1.

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 Bezugsgebiet 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.

5.2.

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.

5.3.

Gemäss Lehre und bisheriger Rechtsprechung hatte 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. Diese Zurückhaltung hatte insbesondere bei der Würdigung der örtlichen Verhältnisse Platz zu greifen. Die Rekursinstanz durfte daher nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung auf Grund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erwies, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprach oder wenn die Unzweckmässigkeit oder Unangemessenheit der kommunalen Planfestsetzung offensichtlich war (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.). Folglich sah die Rekursinstanz regelmässig davon ab, noch vertretbare Planungsentscheide auf Grund eigener, anderslautender planerischer Überlegungen aufzuheben, und schritt nur bei klarer Unvertretbarkeit ein.

Mit Entscheid vom 10. Juli 2014 (VB.2013.00320 und VB.2013.00321) hat die in Planungssachen zuständige 3. Kammer des Verwaltungsgerichts in einem Nutzungsplanungsfall erstmals auf den Entscheid der 1. Kammer des Verwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2013 (VB.2013.00468 in

BEZ 2014 Nr. 3) Bezug genommen, mit welchem die langjährige (und bislang höchstrichterlich bestätigte) Praxis zur Kognition der Rekursinstanz bei Einordnungsstreitigkeiten geändert wurde. Die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts führte in dieser neueren Entscheidung aus, in VB.2013.00468 seien Erwägungen angestellt worden, die auch bei der Überprüfung von Planungsentscheiden zu berücksichtigen seien. So habe das Verwaltungsgericht festgehalten, der Umstand, dass die Gemeinden bei der Anwendung offen formulierter kantonaler Bestimmungen über einen gewissen Spielraum verfügten, bedeute nicht, dass das zur Angemessenheitskontrolle befugte Baurekursgericht erst dann eingreifen dürfe, wenn sich der angefochtene Entscheid geradezu als sachlich nicht mehr vertretbar erweise. Das Baurekursgericht dürfe den kommunalen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der "Erwägungen" überprüfen; abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertige sich jedoch keine weitergehende Einschränkung seiner Kognition (E.3).

In welcher Weise bzw. mit welchen Folgen die einschlägigen Erwägungen in VB.2013.00468 bei der Überprüfung von Planungsentscheiden "zu berücksichtigen" sind, hat das Verwaltungsgericht in seinem neuen Entscheid auch nicht ansatzweise dargetan, obwohl dies im Kontext mit einer weitreichenden Änderung einer Jahrzehnte alten, Fragen von Verfassungsrang beschlagenden Praxis zweifelsohne Not getan hätte.

Unbesehen der Frage der Gemeindeautonomie ist den Gemeinden bei Planerlassen ein prospektiv-technisches Ermessen zuzubilligen (Donatsch, § 20 Rz. 79). Hinzu kommt, dass mit Blick auf die Gemeindeautonomie – der Bürger regelt seinen eigenen Lebenskreis selber (vgl. Benjamin Schindler, Die Gemeindeautonomie als Hindernis für einen wirksamen Rechtsschutz, S. 153, in: Staats- und Verwaltungsrecht auf vier Ebenen, Festschrift für Tobias Jaag, 2012) – die Bedeutung der Ortsplanung wohl deutlich höher zu veranschlagen ist als jene der Anwendung kantonaler Rechtsnormen. Den – ohnehin schon wegen des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 Abs. 2 BV zu berücksichtigenden – Planungsgründen der Gemeinde ("Erwägungen") ist somit namentlich dann ein erhöhtes Gewicht beizumessen, wenn sie Ausdruck der Planungsautonomie sind; dies etwa, indem sie grundsätzliche planerische Überlegungen beinhalten.

Aus alledem ergibt sich zwar, dass nunmehr ein Planungsentscheid nicht mehr prinzipiell erst dann aufgehoben werden kann, wenn sich die ange-

fochtene Planung als klar unvertretbar oder gar als rechtsverletzend erweist. Vielmehr kann auch ein vertretbarer Entscheid aufgehoben werden; dies namentlich dann, wenn die Aufhebung zu Gunsten einer besser vertretbaren Lösung erfolgt. Mit andern Worten endet die Überprüfungsbefugnis der Rekursinstanz nicht zwingend schon dann, wenn der vorinstanzlichen Planung Vertretbarkeit zu bescheinigen ist, so dass die Anfechtungsgründe der rekurrierenden Partei nunmehr in erhöhtem Masse beachtet werden können (und müssen). Planungsautonomie und technisches Ermessen der Gemeinde sind indes ebenfalls zu beachten. So ist im Einzelfall zwischen dem sich aus Art. 77 Abs. 1 KV, Art. 29a BV und Art. 33 Abs. 3 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG) ergebenden Anspruch auf einen wirksamen Rechtsschutz einerseits und der Planungsautonomie sowie dem technischen Ermessen andererseits "praktische Konkordanz" (vgl. Marco Donatsch, § 20 Rz. 67), d.h. ein sachlich begründetes, ausgewogenes Verhältnis herzustellen.

6.1.

Die Rekurrierenden stellen teils gemeinsame, teils spezifisch auf ihre Grundstücke bezogene Änderungsanträge. Alle verlangen sie jedoch die Entlassung ihrer Liegenschaften sowie der E.-Strasse aus dem Quartierplanverfahren.

6.2.

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 rechtzeitig erhobene Entlassungsbegehren, bei welchen sich die einzelnen Rekurrierenden auf ihre konkrete Parzellensituation im Kontext mit den strittigen Quartierplanmassnahmen beziehen.

6.3.

Grundsätzlich ist das Bezugsgebiet eines Quartierplans bei der Verfahrenseinleitung im Zweifel eher weit zu fassen, damit für die eigentliche Planung genügend Spielraum besteht. In der Regel 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).

Auch angesichts dieser Praxis soll die Entlassung von Parzellen bei der eigentlichen Planausarbeitung im nachfolgenden Bereinigungsverfahren in Zweifelsfällen 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 Rechtsprechung im Kanton Zürich, einmal einbezogene Flächen zumeist im Quartierplan zu belassen, hat schon länger keinen Bestand mehr 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).

6.4.1.

Das öffentliche Interesse an einem Quartierplanverfahren liegt, wie bereits erläutert, in einer raumplanerisch geordneten Überbauung des einbezogenen Landes. Dies bedingt im Wesentlichen eine rechtskonforme Erschliessung und eine geeignete Parzellarordnung.

Zugleich dient der Quartierplan aber auch den privaten Interessen der beteiligten Eigentümer, weil 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 Quartierplan 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, sondern es ist dies nach rein objektiven Kriterien zu beurteilen. 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).

Wird ein Grundstück, welches per se die Voraussetzungen für den Einbezug in einen Quartierplan nach den soeben dargelegten Kriterien klar nicht erfüllt, zwingend für eine Gesamterschliessung benötigt, kann es 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).

6.4.2.

Nachfolgend wird also zu prüfen sein, ob die rekurrentischen Grundstücke aus objektiv nachvollziehbaren Gründen in den Quartierplan YZ einbezogen wurden bzw. werden mussten oder ihre Entlassungsbegehren berechtigt sind. Dasselbe gilt bezüglich der bis anhin u.a. im Miteigentum der Rekurrierenden stehenden E.-Strasse. Zu prüfen ist an dieser Stelle überdies

das Eventualbegehren von R. H. um lediglich hälftigen Einbezug seines Grundstücks.

Die Wohnliegenschaften aller Rekurrierenden werden verkehrsmässig über die E.-Strasse erschlossen. Diese Strasse ist, wie sich noch zeigen wird, nicht normalienkonform ausgebaut und teilweise reparatur- bzw. sanierungsbedürftig, weshalb diesbezüglich Handlungsbedarf besteht. Zudem ist die E.-Strasse bis anhin als Flurweg klassiert und steht im Eigentum der Anstösser, wozu die Rekurrierenden gehören. Solche Erschliessungsstrassen sind im Rahmen des Quartierplans nicht nur auf ein normalienkonformes Mass auszubauen, sondern grundsätzlich auch ins Eigentum der Gemeinde überzuführen (§ 171 PBG). Flurwege innerhalb des Quartierplanperimeters sind aufzuheben, wenn sie – wie im vorliegenden Fall – nicht mehr ausschliesslich der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, sondern auch Bauzonengebiet erschliessen. Die Aufhebung erfolgt unmittelbar durch den Quartierplan, ohne dass die kantonale Volkswirtschaftsdirektion noch explizit zustimmen müsste (VB.2004.00427 vom 20. Januar 2005, E. 2.3). Auch das Einverständnis der Wegberechtigten ist nicht erforderlich (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 20 f.).

Private Strassen und Wege fallen in die sogenannte Quartierplanmasse (§ 138 Abs. 1 PBG). Als Quartierplanmasse wird die in den Quartierplan einzubeziehende private und öffentliche Landfläche bezeichnet. Von der sich ergebenden Masse wird u.a. das für den Bau der Erschliessungsstrassen benötigte Land abgezogen (§ 138 Abs. 2 lit. a PBG; BRGE I Nr. 0184/2013 vom 13. Dezember 2013, E. 4.2; www.baurekursgericht-zh.ch; Archiv aktuelle Entscheide).

Der rekurrentische Einwand, alle ihre Wohnliegenschaften würden von der längst bestehenden E.-Strasse bereits umfassend und einwandfrei erschlossen und ihre Parzellen würden im Weiteren nicht zur Formung überbaubarer Flächen oder aus anderen Gründen benötigt, ist folglich unzutreffend und erweist sich als rein subjektive Sichtweise der Rekurrierenden. Tatsache ist vielmehr, dass nach dem Gesagten sämtliche Parzellen der Rekurrierenden sowie die E.-Strasse als notwendiges Erschliessungswerk zwingend ins Quartierplanverfahren einzubeziehen sind und die beantragten Entlassungen somit nicht in Frage kommen.

Bezüglich des Eventualbegehrens von R. H. bleibt ergänzend festzuhalten, dass sein Grundstück – obwohl an seiner nordwestlichen Ecke an die T.-Strasse angrenzend – realiter vollumfänglich von der E.-Strasse aus und von dort über einen Weg, der über die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 11434 führt, erschlossen wird und sich deshalb auch keine teilweise Entlassung oder partielle Kostenbefreiung rechtfertigt. Die Anwendung der so genannten Winkelhalbierenden, welche bei einer tatsächlichen Erschliessung von zwei Strassen aus ein Thema wäre, steht folglich ausser Frage. Diesbezüglich ist ergänzend auf die zutreffenden und ausführlichen Darlegungen in der Rekursantwort der Vorinstanz zu verweisen (act. 14, S. 9).

7.

Die Rekurrierenden verlangen den nachträglichen Einbezug des in der Landwirtschaftszone situierten Grundstücks Kat.-Nr. 11405 südlich der E.-Strasse in den Quartierplan (vgl. Planausschnitt "Neuzuteilung" voranstehend unter Erwägungen Ziffer 3). Dabei handelt es sich um die (grossflächige) landwirtschaftliche Liegenschaft des mit seiner Parzelle Kat.-Nr. 11445 bereits am Quartierplan beteiligten D. K. (vgl. BRGE III Nr. 0169/2014 vom 5. November 2014).

Mit der Rüge des fehlenden Einbezugs dieser Parzelle machen die Rekurrierenden sinngemäss und im Ergebnis geltend, die von der Quartierplanbehörde vorgenommene Gebietsabgrenzung sei unzweckmässig. Unter anderem Letztere festzulegen ist Inhalt des Einleitungsbeschlusses (§ 23 der Quartierplanverordnung [QPV]; 701.13). Einwände gegen die Gebietsabgrenzung müssen deshalb zwingend im Rahmen eines Rekurses gegen den Einleitungsbeschluss erhoben werden und können nicht, wie im vorliegenden Fall, im Nachhinein gegen den Festsetzungsbeschluss vorgebracht werden (§ 148 Abs. 2 PBG; VB.2000.00130 vom 24. August 2000, E. 4a und 4c). Folglich haben die Rekurrierenden ihren Rechtmittelanspruch in dieser Frage verwirkt, weshalb insoweit nicht auf ihren Rekurs einzutreten ist. Damit erübrigt sich eine materielle Auseinandersetzung mit den entsprechenden rekurrentischen Rügen.

8.1.1.

Strittig sind im Weiteren der Sanierungs- bzw. Ausbaubedarf der E.-Strasse sowie die Verteilung der entsprechenden Baukosten.

Die bis anhin als Flurweg klassierte E.-Strasse im südlichen Quartierplanbereich führt von der T.-Strasse zur L-Strasse und weist eine Länge von insgesamt rund 250 m auf. Ein Trottoir ist nicht vorhanden und in Zukunft nicht vorgesehen. Grundbuchmässig wird die Strasse in drei Abschnitte eingeteilt:

neuKat.-Nr. 13202 ⇒ T.-Strasse bis Einmündung B.-Strasse (nachfolgend Abschnitt A);

neuKat.-Nr. 13223 ⇒ Einmündung B.-Strasse bis zum Ende der Parzelle Kat.-Nr. 11445 des Quartierplanbeteiligten D. K. (nachfolgend Abschnitt B);

neuKat.-Nr. 13224 ⇒ Ende der Parzelle Kat.-Nr. 11445 des Quartierplanbeteiligten D. K. bis zur Einmündung in die L-Strasse (nachfolgend Abschnitt C).

Der Ausbaustandard und der bauliche Zustand der E.-Strasse ist, was anlässlich des Augenscheins ebenfalls deutlich wurde, auf diesen Abschnitten unterschiedlich. Der Abschnitt A weist eine Breite von 4,5 m auf; die Abschnitte B und C hingegen haben Breiten von grossmehrheitlich lediglich um ca. 3,2 m (mit Einengungen bis auf 3 m). Der Strassenbelag ist an zahlreichen Orten in unterschiedlichem Ausmass von starken Rissen durchzogen und an den Rändern zu den Grünflächen hin an vielen Stellen komplett aufgebrochen bzw. gar nicht mehr vorhanden (act. 15.3; Prot. S. 7a und 7b); diesbezüglich besteht auf der ganzen Länge der E.-Strasse grossmehrheitlich ein hoher grosser Sanierungsbedarf. Die Stassenabschlüsse müssen weitgehend neu erstellt werden. Zudem dürfte ein dem Standard der Strasse entsprechender Unterbau (Kofferung) weitgehend fehlen. Eine umfassende strassenmässige Sanierung im Rahmen des Quartierplanverfahrens steht demnach ausser Frage; nur eine sanfte "kosmetische" Renovation im rekurrentischen Sinne würde dem schlechten Zustand dieses Strassenteils nicht gerecht und wäre keine nachhaltige bauliche Massnahme.

Über den notwendigen Umfang der Strassensanierung wird im Detail erst dannzumal im Rahmen des konkreten Strassenbauprojekts – gemäss Darlegungen der Vorinstanz unter Mitwirkung der Quartierplanbeteiligten (vgl. act. 14, S. 10, Ziffer 28) – entschieden werden. Folglich ist die Kostenschätzung von Fr. 420'000.00 (ohne Beleuchtung und Toranpassung N. K.), wie im Technischen Bericht (TB) zutreffend festgehalten, als approximativer Richtwert zu verstehen (TB, S. 53).

8.1.2.

Über die Strassenabschnitte B und C werden nur drei Wohneinheiten sowie die ausserhalb des Quartierplanperimeters situierte landwirtschaftliche Liegenschaft von D. K. im südlich ans Quartierplangebiet angrenzenden Gebiet erschlossen. Nach dem Gesagten wird die normalienkonforme Minimalbreite von 3,6 m (3 m Strassenbreite zuzüglich zweier Bankette von jeweils 0,3 m; vgl. Anhang Technische Anforderungen ZN) dort nicht erreicht, was von der Vorinstanz wegen der untergeordneten Erschliessungsfunktion der E.-Strasse auf diesen Abschnitten sowie in Berücksichtigung der örtlichen Situation – u.a. Lage neben der Landwirtschaftszone, bestehende Stützmauern auf der nördlichen Seite der Strasse – als sogenannte Erleichterung im Sinne von § 11 ZN grundsätzlich hingenommen wurde (vgl. auch die Darlegungen in der Rekursantwort in act. 14, S. 4, Ziffer 9), allerdings nur unter dem Vorbehalt der Statuierung bestimmter baulicher flankierender Massnahmen (vgl. nachstehend unter Ziffer 8.1.3).

Für den sogenannten Begegnungsfall im Sinne der Normalien ist der Gemeinderat aufgrund dieser Erschliessungssituation richtigerweise von der Konstellation Pw/Pw ausgegangen. Mit Ausnahme der Kehrriktabfuhr und des gelegentlichen landwirtschaftlich bedingten Schwerverkehrs (Milchlastwagen etc.) verkehren auf diesem mit einem Fahrverbot belegten Teil der E.-Strasse im Wesentlichen nämlich nur Personenwagen. Auch in Zukunft wäre die Beibehaltung des bestehenden Fahrverbots wohl sinnvoll, gerade um den Schleichverkehr durch das vorliegende Quartier zu verhindern. Diese Auffassung vertritt auch die Gemeinde (act. 14, S. 12, Ziffer 34).

8.1.3.

Quasi als Kompensation für die gerade im Bereich der rekurrentischen Grundstücke neuKat.-Nrn. 13235 (T. U.) und 13238 (N. K.) zu geringe Strassenbreite sowie aufgrund der dort etwas unübersichtlichen Kurvensituation sieht der Quartierplan je eine Kreuzungsbucht mit den Dimensionen von jeweils ca. 11 m Länge und 2,5 m Breite auf den beiden genannten rekurrentischen Grundstücken vor.

Selbst die Rekurrierenden stellen nicht in Abrede, dass bei den – ihrer Ansicht nach allerdings seltenen – Kreuzungs- bzw. Begegnungssituationen auf einen bestehenden Hausvorplatz oder in den Einmündungsbereich der Flurstrasse Kat.-Nr. 11459 ausgewichen werden muss, was bis anhin jedoch immer problemlos funktioniert habe. Folglich bestehe kein (baulicher)

Handlungsbedarf im Rahmen des Quartierplans YZ. Dieser rekurrentischen Auffassung kann nicht gefolgt werden. Es ist gerade Sache des Quartierplans, solches rechtsverbindlich zu regeln, zumal die festgesetzten Kreuzungsbuchten die im vorliegenden Fall von der Vorinstanz zugunsten der Rekurrierenden durchaus grosszügig angewendeten Erleichterungen im Sinne von § 11 ZN im Lichte der Verkehrssicherheit ausgleichen bzw. kompensieren sollen.

Anlässlich des Augenscheins hat sich gezeigt, dass die Kreuzungsbucht auf dem Grundstück neuKat. 13238 (N. K.) aufgrund der topografischen und baulichen Situation problemlos realisiert werden kann und deshalb nicht zu beanstanden ist. Die Kosten der notwendigen Anpassungsarbeiten in der Höhe von voraussichtlich Fr. 5'000.00 (Versetzung des Eingangs-tors) werden N. K. in der Quartierplanrechnung gutgeschrieben.

Problematischer ist hingegen die Kreuzungsbucht auf dem Grundstück neuKat.-Nr. 13235 von T. U., welche im Bereich einer bestehenden Hauszufahrt liegt und in Richtung der rekurrentischen Liegenschaft ein erhebliches Gefälle aufweist (Prot. S. 7e). Selbst wenn mit dem strittigen Quartierplan noch keine konkrete Ausgestaltung dieser Kreuzungsbucht im Sinne eines Detailprojektes festgesetzt wurde, ist bereits jetzt klar, dass dort eine solche aufgrund des Gefälles und der übrigen örtlichen Situation kaum plangemäss realisiert werden kann, wovon sich das Baurekursgericht am Augenschein überzeugen konnte.

Insoweit erweist sich der rekurrentische Einwand und somit der Rekurs als begründet. Folglich ist der angefochtene Festsetzungsbeschluss bezüglich der geplanten Kreuzungsbucht auf dem Grundstück neuKat.-Nr. 13235 aufzuheben. Die Vorinstanz ist einzuladen, diese Bucht zu verschieben, an einem anderen Ort zu platzieren oder – falls aus Gründen der Verkehrssicherheit verantwortbar – auf diese ganz zu verzichten.

8.2.

Strittig ist ferner die Höhe der Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Sanierung der E.-Strasse.

Die Besonderheit liegt hier darin, dass die öffentlichen Leitungen für die Wasserversorgung u.a. im Bereich der E.-Strasse alt und sanierungsbedürftig sind und die Kosten für diese Leitungserneuerung (rund

Fr. 150'000.00) als gebundene Ausgaben vollumfänglich zulasten der Gemeinde gehen (TB, Anhang Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juni 2010, S. 1). Das bedingt, dass die Strasse für diesen Leitungsneubau ohnehin geöffnet werden muss. Daraus kann nun entgegen rekurrentischer Auffassung nicht geschlossen werden, die Gemeinde hätte deshalb die Strassensanierungskosten vollständig oder wenigstens grösstenteils zu übernehmen. Vielmehr rechtfertigt sich eine angemessene Kostenteilung aufgrund der konkreten Sachlage.

Die Gemeinde X hat sich verpflichtet, die vollen Kosten für die Belagsanierung der E.-Strasse, welche gemäss Kostenschätzung mit rund Fr. 19'600.00 zu veranschlagen sind (TB, S. 53), zu übernehmen. Hätte die Wasserleitung nicht erneuert werden müssen, wäre die Finanzierung der Belagsarbeiten vollumfänglich zulasten der beteiligten Quartierplangengenossen gegangen. Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes der E.-Strasse hätte eine umfassende Strassensanierung selbst ohne die jetzt auch noch notwendige Werkleitungserneuerung im Rahmen dieses Quartierplans zwingend angeordnet werden müssen. Die Quartierplangengenossen profitieren also durchaus von dieser Konstellation. Eine grössere Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Sanierung der E.-Strasse wäre daher weder sachgerecht noch angemessen.

8.3.

Die Einrichtung einer Beleuchtung für die E.-Strasse halten die Rekurrierenden für unnötig, dies insbesondere im Rahmen der strittigen Quartierplanung sowie unter Kostenfolge für die einbezogenen Quartierplanbeteiligten. Dafür fehle jede Rechtsgrundlage.

Zu den Bestandteilen einer Strasse im Sinne von § 267 Abs. 1 PBG zählen neben dem eigentlichen Strassenkörper auch die Strassenbeleuchtung, welche entgegen rekurrentischer Auffassung zum standardmässigen Ausbau einer Quartierstrasse gehört, selbst wenn damit nur wenige Wohneinheiten erschlossen werden (Kleb, S. 152; VB.1990.00039 und 00040 vom 21. August 1991, S. 21, E. 4d).

Damit steht ausser Frage, dass die Kosten für die neu zu erstellende Beleuchtung der E.-Strasse (gemäss approx. Kostenschätzung Fr. 40'500.00) von den Quartierplanbeteiligten zu tragen sind. Die Rekurrierenden bringen

nichts vor, was ein Abweichen von dieser Praxis im vorliegenden Fall rechtfertigen würde.

9.1.

Die Mischwasserkanalisation in der E.-Strasse wurde 1988/89 auf Kosten von N. K. und T. T. privat erstellt. Laut Schlussabrechnung vom 16. März 1989 werden Gesamtkosten von Fr. 76'610.55 ausgewiesen (Fr. 56'415.05 zulasten von N. K. und Fr. 20'195.50 zulasten von T. T.). Die Kanalisation geht mit der Realisierung des Quartierplans ins Gemeindeeigentum über (§ 171 PBG).

Im vorliegenden Fall unbestritten ist, dass diese Mischwasserkanalisation N. K. und T. T. als anrechenbare Vorleistung in der Quartierplanrechnung gutzuschreiben sind (Kleb, S. 183 und 221). Die ermittelte Vorleistung ist zugunsten der Begünstigten zu verzinsen. Die Zinspflicht beginnt im Zeitpunkt der Erbringung der Vorleistung und endet im Zeitpunkt der vorläufigen Abrechnung (Kleb, S. 222).

Umstritten ist hingegen die Höhe der Gutschriften von N. K. und T. T.

9.2.1.

Der Mischwasserkanal in der E.-Strasse ist, obwohl bereits 1988/89 erstellt, noch in einem guten, nicht sanierungsbedürftigen Zustand. Gemäss den durchgeführten Kanalfernsehaufnahmen wurden im oberen Bereich zwar einige Deformationen festgestellt, welche offenbar jedoch keine Funktionseinbussen zur Folge haben (TB, S. 43).

Bei der Berechnung der Höhe der rekurrentischen Vorleistungen ist die Vorinstanz von einer durchschnittlichen Lebensdauer der strittigen Kanalisationsleitung (PVC-Rohre) von 70 Jahren ausgegangen, was – bezogen auf die Erstellungszeit von 1988/89 – zu einer Altersentwertung der Anlage von 34 % führte, welche sich betragsmässig wie folgt auswirkt:

Gesamtkosten gemäss Schlussabrechnung	Fr. 76'610.55
Altersentwertung 34 %	Fr. 26'047.55-
Aktueller Wert der Kanalisation (Stand 2013)	Fr. 50'563.00

Daraus ergeben sich – dem damaligen Finanzierungsanteil bei der Erstellung entsprechend und mit einer zu vernachlässigenden Abweichung von

Fr. 3.00 – im Sinne einer Gutschrift anrechenbare Vorleistungen von Fr. 13'145.00 (T. T.) und Fr. 37'415.00 (N. K.).

9.2.2.

Die Rekurrierenden gehen hingegen von einer Lebensdauer der Kanalisation von 100 Jahren aus (\cong Altersentwertung von 24 %) und verlangen zudem die Berücksichtigung der Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise) seit der privaten Erstellung der Anlage. Das ergibt aus ihrer Sicht folgende Rechnung:

Erstellungskosten privat finanziert	Fr. 76'610.00
Teuerungszuschlag seit 1989	Fr. 29'542.00+
Effektive private Investition inkl. Teuerung	Fr. 106'152.00
Altersentwertung 24 %	Fr. 25'477.00-
Aktueller Wert der Kanalisation (Stand 2013)	Fr. 80'675.00

9.2.3.

Die durchschnittliche Lebensdauer von Leitungsanlagen aus PVC (Polyvinylchlorid) bei Abwasserkanälen hängt u.a. von deren Qualität, Wanddicke und verwendeten Materialien, aber auch vom Baugrund, der Ausführung, der Beanspruchung und dem Unterhalt ab (www.hakagerodur.ch/upload/downloads/de/rohrsystem/VKR_RL03.pdf). Die Qualität solcher PVC-Rohre hat sich in den letzten Jahrzehnten tendenziell verbessert. Gemäss Richtlinien des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) beträgt sie zwischen 50 und 100 Jahre (act. 15.5; www.vsa.ch/publikationen/shop/produkt/finanzierung-der-abwasserentsorgung-dokumentationsordner). Andere Fachstellen gehen von 40 - 50 (act. 15.4; www.ksb-hi.de/4_3_3_Lebensdauer_Bauteile.pdf) oder 60 - 100 Jahren aus (www.akatherm-fip.de/content/Germany/Akatherm-FIP/Download/KRV-Publikationen/PDF/16.09.2009_13.27.55/de_PVC%20im%20Rohrbereich.pdf). Folglich lag es ohne weiteres im sachlichen Ermessen der Vorinstanz, bei der Mischwasserkanalisation in der E.-Strasse von einer Lebensdauer von 70 und nicht von 100 Jahren auszugehen, zumal doch an einigen Orten immerhin gewisse Deformationen festgestellt wurden (TB, S. 43).

Nicht zu beanstanden ist im Weiteren die Nichtberücksichtigung der Teuerung seit der Erstellung der Anlage. Eine solche ist regelmässig nicht zu den seinerzeitigen Erstellungskosten zu addieren.

Hingegen ist die Vorleistung, wie bereits unter Ziffer 9.1 dargelegt, zugunsten von N. K. und T. T. zu verzinsen. Die Höhe des den beiden Rekurrierenden zusprechenden Gesamtzinses kann im jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht bestimmt werden, weil die Zinspflicht erst im Zeitpunkt der Rechtskraft der vorläufigen Abrechnung endet. Es dürfte jedoch ein Betrag zumindest in der Nähe des von den Rekurrierenden zu Unrecht beanspruchten Teuerungsaufschlags sein.

Korrekt und korrelierend zur abwassermässig erschlossenen Fläche ist schliesslich auch der von D. K. für sein Quartierplangrundstück Kat.-Nr. 11445 zu leistende Einkaufsbetrag von Fr. 21'802.00.

10.1.

Auch im Übrigen erweisen sich die strittigen Quartierplanfestlegungen als sachgerecht und angemessen. Die Rekurrierenden bringen diesbezüglich im Sinne einer speziellen Interessenlage keine objektiv haltbaren rechtlichen oder tatsächlichen Gründe vor, welche eine Besserstellung im Rahmen der Quartierplanfestsetzung rechtfertigen würde.

10.2.

Hingegen monieren die Rekurrierenden zu Recht, in der Gesamtübersicht der Quartierplankosten auf S. 65 des Technischen Berichts sei versehentlich der von D. K. zu bezahlende Einkaufsbetrag abgezogen und die Gutachten für N. K. und T. T. als zu bezahlende Belastungen aufgeführt worden. Dies sei im Rahmen einer Teilaufhebung des Festsetzungsbeschlusses zu korrigieren.

Bei diesem (von der Vorinstanz ohne weiteres eingeräumten Fehler; act. 14, S. 13, Ziff. 40) handelt es sich offensichtlich um einen Verschieb (Vertausch der +/-Zeichen), der als sogenanntes Kanzleiversehen zwar nicht zur rekurrentischerseits beantragten Teilaufhebung führt, aber immerhin von der Vorinstanz formlos zu korrigieren ist.

11.

Zusammenfassend ist der Rekurs insoweit gutzuheissen, als die Festlegungen für die auf dem Grundstück neuKat.-Nr. 13235 vorgesehene Kreuzungsbucht aufzuheben sind. Die Vorinstanz ist einzuladen, diese Bucht zu

verschieben, an einem anderen Ort zu platzieren oder – falls aus Gründen der Verkehrssicherheit verantwortbar – auf diese ganz zu verzichten. Zudem hat die Vorinstanz die Gesamtübersicht auf S. 65 des Technischen Berichts im erwähnten Umfang zu berichtigen. Im Übrigen ist der Rekurs, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

[....]