



G.-Nrn. R3.2019.00091 und R3.2019.00093
BRGE III Nr. 0101/2020 und 0102/2020

Entscheid vom 22. Juli 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Roland Fraefel, Baurichterin Sabine Ziegler, Gerichtsschreiber Christoph Forster

in Sachen **Rekurrierende**

R3.2019.00091

1. Erbgemeinschaft W. F. [...]

1.1. W. F. [...]

1.2. U. F. [...]

1.3. B. S.-F. [...]

1.4. W. F. [...]

1.5. V. F. [...]

2. B. S.-F. [...]

alle vertreten durch [...]

R3.2019.00093

A. S. [...]

vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Gemeinderat X [...]

vertreten durch [...]

2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom [...] sowie Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich [...]; Festsetzung Quartierplan B.-Weg [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom [...] setzte der Gemeinderat X den amtlichen Quartierplan "B.-Weg" fest. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den Festsetzungsbeschluss mit Verfügung vom [...].

B.

Dagegen erhoben die Erbgemeinschaft F., bestehend aus W. F., U. F., B. S.-F., W. F. und V. F. (fortan: Rekurrentin 1.1) sowie B. S.-F. (fortan: Rekurrentin 1.2) mit gemeinsamer Eingabe vom 5. Juli 2019 rechtzeitig Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten zur Hauptsache die Aufhebung beider Anordnungen. Weiter stellten sie folgende Eventualanträge:

- "1. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei aufzuheben und der Ausbau des B.-Wegs sei auf eine Breite von 3,6 m inkl. Bankett und Wendeplatz zu beschränken. Subeventualiter sei der Ausbau auf eine Breite von 4 m festzulegen, entsprechend der am 16. Februar 1979 öffentlich beurkundeten Vereinbarung, welche aufgrund der vom Gemeinderat erteilten Baubewilligung vom 19. September 1978 geschlossen wurde. Zudem sei auf die Löschung der Dienstbarkeit [...] zu verzichten.
2. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei aufzuheben und Kat.-Nr. 1 sei aus dem Kostenverleger Strassenbau zu entlassen.
3. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei aufzuheben und die Liegenschaft Kat.-Nr. 1 sei vollständig aus dem Kostenverteiler Schmutzwasser zu entlassen.
4. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei aufzuheben und die Liegenschaft Kat.-Nr. 1 sei vollständig aus dem Kostenverteiler Regenwasser zu entlassen.
5. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei aufzuheben und der Kostenverteiler Verfahrenskosten sei so zu ändern, dass Kat.-Nr. 1 lediglich mit 25% belastet wird.
6. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei aufzuheben und die Grundeigentümer der

Überbauung auf den Kat.-Nrn. 3 – 18 sowie diejenigen von Kat.-Nrn. 19 und 20 (B.-Strasse) seien in den Quartierplanperimeter miteinzubeziehen.

7. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates X betr. Amtlicher Quartierplan B.-Weg, [...] sei bezüglich Verfahrenskosten betreffend Kat.-Nr. 21 aufzuheben bzw. anzupassen; subeventualiter seien die Verfahrenskosten auf 10 % zu reduzieren."

All dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekursgegner.

C.

Mit Eingabe vom 8. Juli 2019 erhob zudem A. S. (fortan: Rekurrent 2) rechtzeitig Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte zur Hautsache ebenfalls die Aufhebung beider Anordnungen sowie eventualiter die Ergänzung des Festsetzungsbeschlusses mit folgenden Auflagen:

- "- Verschiebung der Wegverbreiterung auf die Südwestseite, sodass auf Seiten des Rekurrenten nur noch eine Verbreiterung von 0,3 m anfällt.
- Wegausbau bis zur Parzelle Kat.-Nr. 22
- Anordnung Wendepplatz am Ende des Weges, allenfalls auf Kat.-Nr. 22
- Anpassung Landbedarf und Landabzüge und Ausgleichsbeträge
- Korrektur Strassenerstellungskostenverleger
- Korrektur Leitungserstellungskostenverleger
- Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 23 zur 1. Bautiefe mit der gesamten Fläche
- Neubeurteilung der Vorleistungen sowie der Kostenverleger Strassenbau, Leitungsbau und Verfahren"

All dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegner.

D.

Mit Verfügungen vom 9. Juli 2019 wurde von den Rekurseingängen unter den Geschäfts-Nrn. R3.2019.00091 (Rekurrentinnen 1.1 und 1.2) und R3.2019.00093 (Rekurrent 2) Vormerk genommen und in beiden Verfahren jeweils das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

E.

Mit Eingaben vom 9. August 2019 beantragte der Gemeinderat X die Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei; dies jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

Mit Eingaben vom 9. August 2019 beantragte die Baudirektion Kanton Zürich ebenfalls die Abweisung der Rekurse, jeweils unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

F.

Mit Repliken vom 4. bzw. 9. September 2019 sowie Dupliken vom 17., 25. bzw. 27. September 2019 hielten sämtliche Parteien an ihren Anträgen fest.

G.

Mit Eingabe vom 24. Oktober 2019 liess der Rekurrent 2 seine Triplik einreichen.

H.

Am 12. November 2019 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Beide Verfahren betreffen die Festsetzung desselben Quartierplans und werfen zumindest teilweise die gleichen Fragen auf. Die Rekursverfahren sind daher zu vereinigen.

2.

Gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat.

Sämtliche Rekurrierenden sind Eigentümer von innerhalb des Quartierplangebiets situierten Grundstücken (Kat.-Nrn. 1, 21 und 24). Als Quartierplanbeteiligte und Adressaten der angefochtenen Anordnungen sind sie somit grundsätzlich im Sinne von § 338a PBG zum Rekurs legitimiert. Einschränkend ist festzuhalten, dass gemäss § 155 Abs. 4 PBG mit den entsprechenden Rekursanträgen im Rekursverfahren ausgeschlossen ist, wer innerhalb der zweiten Auflage zur zweiten Grundeigentümersammlung nicht den Rekursanträgen entsprechende Begehren gestellt hat. Ob jeweils rechtzeitig ein entsprechendes Begehren gestellt wurde, wird damit gegebenenfalls bei der Beurteilung der einzelnen Rekursanträge zu prüfen sein. Mit diesem Vorbehalt ist, da die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, auf die Rekurse grundsätzlich einzutreten.

3.

Das Quartierplangebiet wird von der B.-Strasse im Süden, der W.-Strasse im Osten und im Übrigen im Wesentlichen durch Parzellengrenzen umrissen. Es ist sowohl der Kern- als auch der Wohnzone W2/45 zugeschrieben und grossmehrheitlich überbaut. Der vorliegend angefochtene Quartierplan soll primär die verkehrstechnische Erschliessung für die vom Perimeter erfassten Grundstücke zwecks Herbeiführung deren Baureife sicherstellen. Der B.-Weg entspricht gemäss dem Technischen Bericht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Er soll deshalb unter Beanspruchung der privaten Grundstücke Kat.-Nrn. 1, 23, 24 und 25 auf eine Breite von insgesamt

4,6 m (Fahrbahnbreite von 4 m zzgl. 0,3 m beidseitige Bankette) ausgebaut werden (s. Technischer Bericht, S. 15 ff.). Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 23 und 24 soll ein Wendepplatz erstellt werden. Mit dem Quartierplan sollen auch die nötigen Erneuerungen der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Kostenverteilung der Erschliessungsanlagen geregelt werden. Weitere Regelungen sollen mittels Dienstbarkeiten erfolgen. Insbesondere soll das direkt an die W.-Strasse anstossende Grundstück Kat.-Nr. 26 neu rückwärtig über Dienstbarkeitsflächen auf dem südlich daran angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 2, welches über Zufahrtsmöglichkeiten sowohl über die W.-Strasse als auch über die B.-Strasse verfügt, verkehrstechnisch erschlossen werden. Schliesslich soll entlang des B.-Wegs ab dem Grundstück Kat.-Nr. 24 sowie um den Wendepplatz eine bis an die westliche Parzellengrenze des Grundstück Kat.-Nr. 23 führende Verkehrsbaulinie festgelegt werden.

4.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 beantragen, die Grundstücke Kat.-Nrn. 3-18 (Überbauung O.), 27 und 20 (Wegparzellen der B.-Strasse) seien ebenfalls im Quartierplan miteinzubeziehen.

Mit der Rüge des fehlenden Einbezugs dieser Parzellen machen die Rekurrentinnen 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 Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 ihren Rechtsmittelanspruch in dieser Frage verwirkt, weshalb insoweit auf ihren Rekurs nicht einzutreten ist. Damit erübrigt sich eine materielle Auseinandersetzung mit den entsprechenden rekurrentischen Rügen.

5.1.

Wie einleitend dargelegt, ist das Grundstück Kat.-Nr. 26 ebenfalls vom Quartierplanperimeter erfasst und wird heute direkt über die W.-Strasse erschlossen. Neu soll die Erschliessung gemäss den Festlegungen im Quartierplan rückwärtig über Dienstbarkeitsflächen auf dem südlich daran angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 2 sowie über die ausserhalb des Quartierplanperimeters befindlichen B.-Strasse erfolgen, ohne indes die Strassenparzellen der B.-Strasse mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu belasten.

5.2.1.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 bringen zur Begründung ihres Hauptantrages auf Aufhebung der angefochtenen Entscheide vor, dass bis dato keine Widmung der B.-Strasse zugunsten der Öffentlichkeit erfolgt sei. Jedenfalls seien sie als Miteigentümerinnen der B.-Strasse, d.h. der Strassenparzellen Kat.-Nrn. 20 und 27, bezüglich der Widmung zum Gemeingebrauch nie von der Gemeinde kontaktiert worden, weshalb eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege. Es genüge daher nicht, eine Dienstbarkeit für ein Fuss- und Fahrwegrecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 zu errichten, um die rückwärtige Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 26 über dieses Grundstück sicherzustellen. Trotz Dienstbarkeit auf Kat.-Nr. 2 fehle dem Grundstück Kat.-Nr. 26 nämlich weiterhin das Recht, die B.-Strasse zu nutzen. Um dies zu erreichen, wäre zwingend die Eintragung eines entsprechenden Rechtes nötig. Dies würde indes bedeuten, dass auch die Strassenparzellen der B.-Strasse sowie die Überbauung "O." mit einer Dienstbarkeit belastet werden müssten, was zur Ausdehnung des Quartierplanperimeters führen würde. Bereits der nötige Einbezug der B.-Strasse ins Verfahren würde zu einer komplett anderen Aufteilung der Kostenverteiler und Zuteilungen führen und dies hätte die Aufhebung der angefochtenen Entscheide zur Folge.

5.2.2.

Dem entgegnet der Gemeinderat vernehmlassungsweise zusammengefasst, dass das Verwaltungsgericht sowohl Quartierplanbedürftigkeit als auch Korrektheit des Verlaufs des Perimeters bereits rechtskräftig festgestellt habe. Es habe zudem den rückwärtigen Anschluss der Parzelle Kat.-Nr. 26 über die Liegenschaft Kat.-Nr. 2 auf der B.-Strasse als eine von zwei Erschliessungsmöglichkeiten erwogen und trotzdem die diesbezügliche Ausdehnung des Perimeters verworfen. Sodann würde eine Zufahrt zur

Parzelle Kat.-Nr. 26 über den B.-Weg die Überbaumöglichkeiten des Grundstück Kat.-Nr. 1 in erheblicher Weise einschränken, weshalb auf diese Variante verzichtet worden sei. Weiter treffe es nicht zu, dass die B.-Strasse nicht als dem Gemeingebrauch gewidmet betrachtet werden könne. Nicht die Eigentumsverhältnisse am betreffenden Verkehrsweg seien hierfür entscheidend, sondern dessen Erschliessungsfunktion. Erschliesse dieser mehrere Grundstücke, sei davon auszugehen, dass die Verkehrsflächen von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und somit als öffentlich zugänglich gelten würden. Die B.-Strasse diene mehr als 30 Wohneinheiten als gesetzliche Zufahrt und ihr Ausbaugrad entspreche einer Zufahrt im oberen Anwendungsbereich gemäss den Zugangsnormalien. Unbefugten sei das Parkieren auf den senkrecht zur B.-Strasse angeordneten Parkplätzen zwar untersagt. Es bestehe aber kein gerichtliches Verbot hinsichtlich des Befahrens oder Begehens der B.-Strasse. Dies spreche für die öffentliche Zugänglichkeit bzw. für das Vorliegen einer konkludenten Zustimmung der Miteigentümer zur Widmung zum Gemeingebrauch der B.-Strasse. Es habe sodann kein Miteigentümer der Strassenparzellen auf das Schreiben der Gemeinde vom 13. März 2019 reagiert, worin festgehalten worden sei, dass die B.-Strasse als dem Gemeingebrauch gewidmet betrachtet werde. Im Übrigen sei die Widmung nicht erst mit diesem Schreiben, sondern bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt.

5.2.3.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 replizieren, dass die B.-Strasse von Privaten geplant, gebaut und finanziert worden sei und zudem auch von Privaten unterhalten werde. Allein aufgrund dessen, dass der B.-Strasse insofern eine öffentliche Funktion zukomme, als sie der Erschliessung einer Vielzahl von Wohneinheiten diene, werde diese nicht zur öffentlichen Sache, die formlos umgewidmet werden könnte. Die Eigentumsgarantie gelte immer noch und es bräuchte der entsprechenden Regelung, damit das Institut des Eigentums nicht seines Inhalts entleert werde. Die Widmung im laufenden Quartierplanverfahren sei befremdend. Aus dem Stillschweigen der übrigen Eigentümer auf das Schreiben der Gemeinde vom 13. März 2019 könne keine Zustimmung zu einer vorbehaltlosen Nutzung der Strasse für die Allgemeinheit abgeleitet werden. Es dürfte diesen Eigentümern kaum bewusst gewesen sein, dass sie künftig den Unterhalt für die Strassen tragen müssten, die – nach Meinung der Gemeinde – nicht nur vom Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 26 sowie den Eigentümern der Strasse, sondern

von jedermann genutzt werden dürfte. Es sei zu bezweifeln, dass die Eigentümer hierzu zugestimmt hätten.

5.3.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 haben kein entsprechendes Begehren nach § 155 Abs. 4 BPG gestellt. Auf den Rekurs wäre damit grundsätzlich insofern nicht einzutreten. Indes ist – insbesondere um weitere Rechtsgänge zu vermeiden und da sich die Klärung der aufgeworfenen Fragen für die weitere Bearbeitung des Quartierplans von nicht untergeordneter Bedeutung erweist – hierzu gleichwohl Stellung zu nehmen.

5.4.

Gemäss § 128 PBG müssen alle Grundstücke innerhalb des Beizugsgebiets durch den Quartierplan erschlossen werden, und zwar so, dass die Erschliessung bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügt. Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG). Was die genügende Zugänglichkeit im Besonderen anbelangt, so bedingt diese in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG).

Die Zugänglichkeit zu einem Grundstück muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Als unproblematisch erweist sich dies dann, wenn der Zugang zu einem Grundstück über eine Strasse führt, die der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Damit dies der Fall ist, bedarf es einer entsprechenden Widmung zum Gemeindegebrauch (RB 1964 Nr. 15). Im Kanton Zürich erfolgt die Übergabe und damit die Widmung der Strasse zum Gemeindegebrauch in der Regel formlos, setzt aber voraus, dass dem Gemeinwesen die Verfügungsmacht über das betreffende Strassenstück zukommt (VB 88/0067 in BEZ 1989 Nr. 2 mit Verweisungen, auch zum folgenden). Das ist regelmässig dann der Fall, wenn das Gemeinwesen das Strassengebiet freihändig oder durch Expropriation zu Eigentum erworben hat. Die Verfügungsmacht kann aber

auch auf einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung beruhen (RB 1974 Nr. 2). Ausserdem genügt nach Lehre und Rechtsprechung für die Begründung der die Widmung ermöglichenden Verfügungsmacht die blosser Zustimmung des Eigentümers zur Widmung (BGE 74 I 48). Diese Zustimmung kann je nach den Umständen als öffentlich-rechtlicher oder als privatrechtlicher Titel verstanden werden; eine besondere Form ist nicht erforderlich (Imboden/ Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 1976, Band II, Nr. 116 B IIIc). Ein blosses Dulden der allgemeinen Benützung genügt aber nicht (BGr 5A_348/2012 vom 15.08.12, E. 4.3.1).

5.5.

Ein erster Abschnitt der heutigen B.-Strasse ab der W.-Strasse wurde in den 1990er-Jahre erstellt. Davor bestand lediglich eine kurze Verbindung zwischen der W.-Strasse und einem dazu etwa 30 m westlich parallel verlaufenden Weg. Am 18. November 2005 schlossen private Grundeigentümer einen "Abtretungs- und Erschliessungsvertrag", mit dem Ziel, das Gebiet "B." zu erschliessen und "die Bauparzellen nach den baugesetzlichen und bauordnungsgemässen Bestimmungen" überbauen zu können. Das Erschliessungsprojekt sah die Verlängerung des besagten ersten Abschnitts der B.-Strasse um rund 100 m in nordwestlicher Richtung sowie ein (provisorischer) Wendepunkt am Ende der Strasse auf dem der Reservezone zugewiesenen Grundstück Kat.-Nr. 22 vor. Zudem wurde die Erstellung von Werkleitungen geregelt. Das Projekt wurde mit Beschluss vom 21. Februar 2006 durch den Gemeinderat genehmigt.

Die Erschliessung des Gebiets "B." wurde mithin ausserhalb eines Quartierplans durch die privaten Grundeigentümer in einem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsverfahren, d.h. in einem sog. "superprivaten" Verfahren, realisiert. Ein solches Verfahren kann im Hinblick auf die Vermeidung eines aufwändigen und langwieriges Verfahren namentlich dann von Vorteil sein, wenn zwischen den Grundeigentümer Interessenkongruenz besteht, die Ausgangslage klar ist und die Landumlegung zeitlich dringlich ist. Die Zielsetzung eines "Superprivaten Quartierplans" entspricht in materieller Hinsicht indes derjenigen eines amtlichen oder privaten Quartierplans gemäss Planungs- und Baugesetz. Der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag soll den Quartierplan insofern ersetzen (s. Frido-

lin Störi, Grob- und Feinerschliessung durch die Grundeigentümer, PBG aktuell 3/1996, S. 13 ff.).

Mit dem Abschluss des im vorliegenden Verfahren zur Diskussion stehenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags haben sich die Grundeigentümer mithin darüber geeinigt, die Erschliessung eines mehrere Parzellen umfassenden und damals noch weitgehend nicht überbauten Gebiets mit erheblichen Bebauungsmöglichkeiten gesamtheitlich zu regeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die B.-Strasse nicht nur die eingezonten Grundstücke im Gebiet "B." erschliessen sollte. Wie erwähnt sollte der Wendepplatz am Ende der B.-Strasse lediglich provisorisch erstellt werden. Damit sollte offenbar vermieden werden, dass ein vollständig ausgebauter Wendepplatz abgebrochen wird, falls dereinst auch die Reservezone bzw. des Grundstücks Kat.-Nr. 22 über die B.-Strasse erschlossen und diese hierfür verlängert werden soll. Daraus und aufgrund des seinerzeitigen Einbezugs eines noch nicht eingezonten Gebiets lässt sich ohne Weiteres schliessen, dass die B.-Strasse einem unbestimmten Personenkreis und mithin der Allgemeinheit offenstehen soll. Auch das gewählte Strassenprofil spricht für eine solche Annahme: Die B.-Strasse war gemäss den damals geltenden Zugangsnormen als Zufahrtsstrasse einzustufen: Sie verfügt über eine Fahrbahnbreite von mindestens 5 m und ein einseitiges Trottoir. Sie war damit in technischer Hinsicht grundsätzlich als Zugang für bis zu 300 Wohneinheiten gedacht (s. Anhang zu den Zugangsnormen [ZN]: Technische Anforderungen an Zugänge). Dieses Mass erreicht die heutige Bebauungssituation mit 70 Wohneinheiten gemäss der Gebäudestatistik im GIS-Browser, welche über die B.-Strasse erschlossen werden, bei weitem nicht.

Ferner wurden in Bezug auf die B.-Strasse kein richterliches Fahrverbot erlassen oder bauliche Hindernisse bei der Einfahrt von der W.-Strasse in die B.-Strasse errichtet, was als weitere Indizien dafür zu werten ist, dass die B.-Strasse der Allgemeinheit offenstehen soll. Dafür spricht auch, dass demgegenüber für die über die B.-Strasse zugänglichen Parkplätze auf den daran anstossenden Grundstücken teilweise (d.h. zumindest für die Parkplätze vor den Gebäuden B.-Strasse 5 und 7) ein richterliches Parkverbot erwirkt wurde. Die Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 2 wurde sodann mit einem – nicht amtlichen – Schild mit der Aufschrift "Privat" versehen (s. Prot. S. 15 f., Fotos Nrn. 13 ff.).

Die Zweckbestimmung der B.-Strasse liegt mithin in der Benutzung durch die Allgemeinheit. Damit steht die B.-Strasse ohne Weiteres im öffentlichen Interesse, was wiederum darauf schliessen lässt, dass das Gemeinwesen über diese Strasse verfügen sollte (vgl. VB.2013.00391 vom 6. März 2014, E. 5.4). Angesichts der vorstehend dargelegten Entstehungsgeschichte, ist davon auszugehen, dass den damaligen Strasseneigentümern die Bedeutung der B.-Strasse durchaus bewusst war.

5.6.

Die alsdann für die Qualifikation der B.-Strasse als Privatstrasse als solche im Gemeingebrauch erforderliche eigentliche Widmung dürfte formlos erfolgt sein, indem die besagte Strasse baurechtlich von der Gemeinde abgenommen und dem Verkehr übergeben wurde (vgl. VB.2013.00391 vom 6. März 2014, E. 5.5.2). Angesichts dessen, dass die damaligen Grundeigentümer die Strasse mit dem der vorgenannten Zweckbestimmung, d.h. der Erschliessung eines – teilweise nicht einmal genau feststehenden – grösseren Gebiets, tatsächlich erstellten, haben sie sich zumindest konkludent mit der Widmung zum Gemeingebrauch einverstanden erklärt. Damit ist dem Schreiben der Gemeinde vom 13. März 2019 an die Miteigentümer der Strassenparzellen der B.-Strasse, worin u.a. festgehalten wird, dass die B.-Strasse als dem Gemeingebrauch gewidmet gilt, für die Frage der Widmung keine Bedeutung zuzumessen. Auf die in diesem Zusammenhang von den Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs – mit der Begründung, dass diese keine Kenntnis von diesem Schreiben gehabt hätten – ist damit nicht weiter einzugehen.

An der Feststellung, dass die B.-Strasse als dem Gemeingebrauch gewidmet zu betrachten ist, vermögen auch deren Vorbringen, wonach die B.-Strasse im Privateigentum stehe und von Privaten finanziert worden sei und unterhalten werde, nichts zu ändern. Die Eigentumsverhältnisse sind für die Qualifikation einer im Gemeingebrauch stehenden privaten Strasse nicht massgebend. Die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse bleiben trotz Widmung unverändert (VB.2013.00391 vom 6. März 2014, E. 5.5.2). Die von den Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 monierte Beschränkung der aus dem Eigentum fliessenden Rechten zufolge Gemeingebrauchs kann auf einer zumindest konkludent erfolgten Erklärung der Strasseneigentümer zur Widmung abgestützt werden. Auch der Umstand, dass die Strasseneigentümer selbst für den Unterhalt der Strasse aufzukommen haben, spricht

nicht per se gegen den Gemeingebrauch, zumal keine Pflicht des Gemeinwesens besteht, den Unterhalt von *privaten* Strassen im Gemeingebrauch zu übernehmen (vgl. § 1 in Verbindung mit § 26 des Strassengesetzes [StrG]).

5.7.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die B.-Strasse als dem Gemeingebrauch gewidmet betrachtet werden kann. Sie steht der Öffentlichkeit zur Benützung offen, womit die Zugänglichkeit zum Grundstück Kat.-Nr. 26 von der B.-Strasse über die Dienstbarkeitsflächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 rechtlich gesichert ist. Die Rüge der Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 erweist sich damit in materieller Hinsicht als unbegründet.

6.1.

Sämtliche Rekurrierenden stellen sich auf den Standpunkt, dass ein Ausbau des B.-Wegs auf 4 m bereits mittels Dienstbarkeit gesichert sei. Es sei deshalb nur noch das Grundstück Kat.-Nr. 28 an den entsprechenden Dienstbarkeitsflächen für berechtigt zu erklären. Es brauche damit keine Festlegungen im Quartierplan mit weiteren Landentnahmen zwecks Ausbaus des B.-Wegs. Nach dem Rekurrenten 2 sei der B.-Weg zunächst um 1 m auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 29 zu verbreitern und die restlichen 0,6 m seien sodann beidseitig symmetrisch von den am B.-Weg anstossenden Grundstücken zu entnehmen, d.h. im Umfang von jeweils 0,3 m von den Grundstücken Kat.-Nrn. 15, 16, 17, 18 und 1.

6.2.

Die Rekurrierenden haben die entsprechenden Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG gestellt, womit auf diese Rüge einzutreten ist.

6.3.

Der B.-Weg besteht auch aus Dienstbarkeitsflächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1. Die mit der Dienstbarkeit eingeräumten Fuss- und Fahrwegrechte stehen indes nur den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke zur Verfügung, nicht hingegen der Allgemeinheit. Mithin wäre es zwecks Realisierung einer rechtsgenügenden Erschliessung grundsätzlich nicht ausreichend, lediglich dem ebenfalls über den B.-Weg erschlossenen Grundstück Kat.-Nr. 28 das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht einzu-

räumen. Mit der erwähnten Dienstbarkeit wird denn auch keine Fläche für die Erstellung eines Wendeplatzes gesichert, dessen Notwendigkeit bei Stichstrassen indes auch gestützt auf die Verkehrserschliessungsverordnung als notwendig erscheint (s. Anhang 1: Technische Anforderungen an Zufahrten zur Verkehrserschliessungsverordnung, Fussnote 1, und die Ausführungen unter Ziff. 8.2. ff. weiter unten).

Hinsichtlich der vom Rekurrenten 2 beanstandeten Verteilung der Landentnahme ist festzuhalten, dass eine Verbreiterung des B.-Wegs um 1 m auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 29 bzw. um 0,3 m auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 15, 16, 17, 29 und 1 bereits daran scheitert, dass diese Grundstücke – abgesehen vom letztgenannten – nicht Teil des Quartierplans sind. Damit erübrigt sich auch, über die aufgeworfene Frage nach der Entschädigung für die entsprechenden Grundeigentümer zu befinden. Eine Verbreiterung von 1 m bzw. 1,6 m auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1, welches als einziges von diesen Grundstücken vom Quartierplan erfasst wird, würde sodann zu einem unsinnigen Verlauf des B.-Wegs mit einem Knick beim Grundstück Kat.-Nr. 29 führen, zumal von dem ausserhalb des Quartierplangebiets liegenden Grundstück Kat.-Nr. 29 kein Land zur Verbreiterung entnommen werden könnte. Die kritisierte Landentnahme hält auch von dem vom Rekurrenten 2 angerufenen Entscheid des Bundesgerichts 1C_562/2010 vom 23. März 2011 stand. Dieser Entscheid befasst sich mit der Festlegung von Baulinien. Soweit er deshalb für die vorliegende Fragestellung überhaupt einschlägig ist, ist festzuhalten, dass sich daraus gerade nicht ergibt, dass vom Grundsatz der symmetrischen Landentnahme nicht abgewichen werden könnte. Dies ist aus sachlichen Gründen vielmehr durchaus zulässig (vgl. BGr 1C_562/2010, E. 3.2). Solche Gründe sind vorliegend etwa darin zu erblicken, dass die Grundstücke Kat.-Nrn. 15, 16, 17 und 29 bereits über die B.-Strasse erschlossen und deshalb auch nicht vom Quartierplan betroffen sind. Dass der B.-Weg diesen Grundstücken als Fuss- oder Veloweg dient, ändert daran nichts.

7.1.

Der Rekurrent 2 beantragt eventualiter, es sei der B.-Weg bis zum Grundstück Kat.-Nr. 22 auszubauen und der Wendepplatz sei am Ende des B.-Wegs – oder allenfalls auf dem Grundstück Kat.-Nr. 22 – anzuordnen. Man habe sich in Bezug auf den Wendepplatz lediglich an dem bei Quartierplan-

einleitung bereits ausgearbeiteten Projekt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 25 orientiert. Dies, obwohl der Grundsatz gelte, dass bei der Feinerschliessung im Rahmen eines Quartierplans die objektiv optimalste Variante zu wählen sei. Indem darauf verzichtet werde, den B.-Weg auch auf den letzten 20 m auf 4,6 m zu verbreitern, würden kaum Kosten gespart. Wohl aber würde damit die grundsätzlich einzig sinnvolle Anlage des Wendeplatzes am Ende der Strasse verunmöglicht.

7.2.

Der Rekurrent 2 hat das entsprechende Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG gestellt, womit auf diese Rüge einzutreten ist.

7.3.

Das Grundstück Kat.-Nr. 22 ist der Reservezone zugewiesen. Es liegt mithin ausserhalb der Bauzone. Der Quartierplan ist indes grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken; bei besonderen Verhältnissen kann er darüber hinausreichen (§ 124 Abs. 1 PBG). Land ausserhalb der Bauzonen kann nach § 124 Abs. 1 PBG insbesondere in einen Quartierplan mit einbezogen werden: im ordentlichen Quartierplan, soweit es der planungsgerechten Erschliessung des erfassten Gebietes, der sinnvollen Abgrenzung einzelner Grundstücke, der Sicherung zonengemässer Umschwünge sowie der Einrichtung gemeinschaftlicher Ausstattungen und Ausrüstungen oder der Erschliessung von Bauten und Anlagen dient, die ausserhalb der Bauzonen zulässig sind (§ 1 lit. a QPV).

In Übereinstimmung mit dem Gemeinderat X ist der Bau eines Wendehammers ausserhalb des Baugebiets nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zulässig. Gründe, die eine solche Bewilligung rechtfertigen würden, bringt der Rekurrent 2 nicht vor und sind denn auch nicht erkennbar. Ohnehin spricht bereits der Umstand, dass sich das Grundstück Kat.-Nr. 22 nicht im Quartierplangebiet befindet, gegen den vom Rekurrenten verlangten Standort für den Wendehammer. Die Erstellung des Wendehammers am Ende des B.-Wegs – aber noch innerhalb des Quartierplangebiets und der Bauzone – erscheint sodann nicht sinnvoll. Eine solche Variante brächte einen erheblich höheren Landverbrauch und höhere Baukosten mit sich, zumal hierfür der B.-Weg ab der heutigen Einfahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 23 lediglich als bekiester Weg ausgestaltet ist und mithin in jedem Fall noch auszubauen wäre. Es ist

sodann zweckmässig, den Wendeplatz mit der Einfahrt zur geplanten Tiefgarage des auf dem Grundstück Kat.-Nr. 23 geplanten Bauvorhabens zusammenzulegen. Dadurch lässt sich der Landverbrauch für die Verkehrsanlage reduzieren und auch in ästhetischer Hinsicht erscheint eine solche Lösung als sachgerecht, sind damit doch insgesamt weniger Eingriffe in das Terrain notwendig. Damit ist auch kein Bedarf und mithin kein Grund ersichtlich, den B.-Weg gegebenenfalls bis zum Grundstück Kat.-Nr. 22 auszubauen.

Die diesbezüglichen Rügen des Rekurrenten 2 sind damit unbegründet.

8.1.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 rügen die geplante Ausbaubreite des B.-Wegs. Sie haben ein entsprechendes Begehren nach § 155 PBG gestellt, womit insoweit auf ihren Rekurs einzutreten ist.

8.2.

Die Festlegung der Breite des B.-Wegs stützt sich auf die Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) und die Zugangsnormalien (ZN). Beide Erlasse sind indes per 1. Juni 2020 und mithin während dem hängigen Rekursverfahren aufgehoben und durch die gleichentags in Kraft getretene Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) ersetzt worden (s. den Antrag des Regierungsrates vom 17. April 2019 betreffend die Genehmigung von Teilen der Verkehrserschliessungsverordnung, wonach die Verkehrserschliessungsverordnung eine inhaltliche Zusammenführung der Regelungsbereiche und -inhalte der Strassenabstandsverordnung, der Zugangsnormalien sowie der Verkehrssicherheitsverordnung vorsieht [RR 5542, S. 1 f.]). Für das vorliegende Rekursverfahren stellt sich damit vorab die Frage nach dem für die vorliegende Streitsache in zeitlicher Hinsicht anwendbaren Recht.

8.3.

Ändert sich die Rechtslage während des Rechtsmittelverfahrens, so ist die Frage, ob das neue Recht auf hängige Rechtsmittelverfahren Anwendung findet, in erster Linie durch die einschlägigen Übergangsbestimmungen zu entscheiden. Fehlt indes eine ausdrückliche Regelung, muss aufgrund allgemeiner Grundsätze über das anwendbare Recht entschieden werden

(vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, Rz. 290 f.).

Lehre und Rechtsprechung gehen bei Fehlen einer gesetzlichen Regelung vom Grundsatz aus, dass im Rechtsmittelverfahren die Rechtslage im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Anordnung massgebend ist, wobei die Interessenlage der Beteiligten mit zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist das Kontinuitätsinteresse der Privaten einerseits und das Interesse des Gemeinwesens an der Geltung des neuen Rechts andererseits gegenseitig abzuwägen. Etwas Anderes gilt, wenn zwingende Gründe für die Berücksichtigung des neuen Rechts sprechen, insbesondere wenn die Vorschriften um der öffentlichen Ordnung willen oder zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen erlassen wurden. Besteht auf Seiten des Privaten kein Kontinuitätsinteresse, da das neue Recht milder ist, kann ebenso ohne weiteres auf dieses abgestellt werden.

Die Zürcher Praxis beurteilt die Anwendung neuen Rechts auf hängige Rechtsmittelverfahren indes nicht einzig aufgrund der vorzunehmenden Interessenabwägung. Es wird zwischen verschiedenen Fallkonstellationen unterschieden. Hat sich der Sachverhalt etwa vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts verwirklicht, ist grundsätzlich auf das im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Anordnung geltende Recht abzustellen. Bei Dauersachverhalten hingegen ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Rekurs- wie auch im Beschwerdeverfahren auf das neue Recht abzustellen (s. zum Ganzen Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20a Rz. 24 ff.).

8.4.

Die im laufenden Rekursverfahren in Kraft getretenen Verkehrserschliessungsverordnung enthält lediglich für Bauvorhaben eine ausdrückliche Regelung hinsichtlich des zeitlich anwendbaren Rechts, nicht hingegen für Quartierpläne. Damit ist nach allgemeinen Grundsätzen zu entscheiden, welches Recht für die vorliegend strittige Frage des rechtsgenügenden Ausbaus des B.-Wegs und mithin der Erschliessung des Quartierplangebiets in zeitlicher Hinsicht zur Anwendung gelangt.

Der Quartierplan soll im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglichen (§ 123 Abs. 1 PBG).

Hierzu muss er Parzellen schaffen, die sich für eine zonengemässe Überbauung eignen (vgl. § 126 Abs. 1 PBG), aber auch 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).

Bei der Festsetzung des Quartierplans wird mithin auf Verhältnisse abgestellt, die im Zeitpunkt der Festsetzung des Quartierplans gelten (etwa die geltende Parzellarordnung und die sich daraus ergebenden Überbaumöglichkeiten). Der Quartierplan ist indes insofern zukunftsgerichtet, als er die Voraussetzungen für künftige Überbauungen im Quartierplangebiet schaffen soll und mithin insbesondere auch in der Zukunft Wirkung entfaltet. Es handelt sich damit um eine Fallkonstellation, die am ehesten mit der eines zeitlich offenen Dauersachverhaltes vergleichbar ist, bei welchem auf hängige Rechtsmittelverfahren nach dem einleitend Dargelegten grundsätzlich das neue Recht zur Anwendung gelangt. Dies erscheint auch für die vorliegende Fallkonstellation als sachgerecht.

8.5.

Auch die Interessenlage gebietet vorliegend die Anwendung des neuen Rechts auf das hängige Rekursverfahren. In dieser Hinsicht fällt zunächst in Betracht, dass der B.-Weg zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Grundstücke Kat.-Nrn. 23, 24, 25, 28 und 1 erschliesst, womit gemäss dem Technischen Bericht zum strittigen Quartierplan bei Vollüberbauung der genannten Grundstücke theoretisch 29 Wohneinheiten realisiert werden könnten (s. act. 13.3.1, S. 16 f.). Aufgrund dieses Erschliessungsbedarfs hätte der B.-Weg nach den Zugangsnormalien damit grundsätzlich den Anforderungen einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich zu genügen. Hierfür verlangen die Zugangsnormalien eine Fahrbahnbreite von mindestens 4 m sowie aufgrund des massgebenden Begegnungsfalls Personewagen/Personenwagen (PW/PW) ein beidseitiges Bankett von je 0,3 m; bei Stichstrassen ist zudem eine Wendemöglichkeit notwendig (Anhang Technische Anforderungen ZN). Diese Erschliessungskomponenten bzw. Querprofile ergeben zusammen eine Mindestbreite von 4,6 m.

Nach der Verkehrserschliessungsverordnung bestünde hingegen – unter Beachtung der für das Quartierplangebiet zu erbringenden Erschliessungsleistungen – die Möglichkeit einer deutlich geringeren Ausbaugrösse des B.-Wegs. Dieser wäre in Anbetracht der theoretisch möglichen Anzahl Wohneinheiten, die bei Vollüberbauung realisiert werden könnten, nicht mehr als Zufahrtsstrasse, sondern als Zufahrtsweg einzustufen. Dies deshalb, weil der Anwendungsbereich einer Zufahrtsstrasse als nächsthöhere Zufahrtsart nach der neuen Verkehrserschliessungsverordnung erst ab 51 Wohneinheiten beginnt (bzw. 101 Wohneinheiten bei guter Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln). Für Zufahrtswege setzt die Verkehrserschliessungsverordnung beim dafür massgebenden Begegnungsfall Personenwagen/Velofahrende (PW/VF) eine Fahrbahnbreite von lediglich mindestens 3 m voraus. Dabei ist der Fussgängerschutz mittels seitlichen Banketten, Trottoir oder Ausgestaltung als Begegnungszone – nach Massgabe der Verkehrsanordnungen – zu gewährleisten (Strassentypen 1-3). Zu berücksichtigen sind ferner die Bedürfnisse von mobilitäts- und sehbehinderten Menschen. Schliesslich gilt auch nach der Verkehrserschliessungsverordnung, dass bei Stichstrassen ein Wendepplatz oder eine Wendemöglichkeit notwendig ist (Anhang 1 Technische Anforderungen an Zufahrten VErV). Damit ist das neue Recht aufgrund des sich nach unten eröffnenden Spielraums hinsichtlich der an die Fahrbahnbreite zu stellenden Anforderungen grundsätzlich milder als die bisherigen Zugangsnormalien. Von einem Interesse der rekurrierenden Privaten an der Weitergeltung des bisherigen Rechts kann damit nicht ausgegangen werden.

8.6.

Für die Anwendung des neuen Rechts im vorliegend hängigen Rekursverfahren sprechen sodann nebst dem allgemeinen Interesse des Gemeinwesens an der Geltung des neuen Rechts auch gewichtige öffentliche Interessen. In dieser Hinsicht ist in Erwägung zu ziehen, dass beim Erlass der neuen Verkehrserschliessungsverordnung postuliert wurde, die Zugangsnormalien so zu ändern, dass sie dem Prinzip der inneren Verdichtung durch einen schonenderen Baulandverbrauch gerecht würden (s. das Postulat des Kantonsrats vom 3. Juni 2013 [KR-Nr. 55/2011]). Der Regierungsrat erkannte dabei die Bedeutung der Zugangsnormalien für die Siedlungsentwicklung nach innen sowie ihren Revisionsbedarf. Im entsprechenden Beschluss wurde festgehalten, dass bei einer Siedlungsentwicklung nach innen die heutigen Anforderungen an die Erschliessung dazu führten, dass

viele Strassen im Rahmen von Quartierplanverfahren anzupassen seien, was mit entsprechendem Aufwand an Mitteln insbesondere für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbunden wäre (Zeit, Erstellungskosten, Landabtretungen). In der Verordnung würden die Wohneinheiten in Übereinstimmung mit der einschlägigen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) angehoben, wodurch auch die Eintrittsschwelle für die Durchführung von Quartierplanverfahren erhöht werde (s. zum Ganzen RRB 2019-0393 vom 17. April 2019, S. 15 ff.).

Daraus ist zu schliessen, dass die Anwendung der neuen Verkehrerschliessungsverordnung auch der Durchsetzung von erheblichen öffentlichen Interessen dient und letztlich auch aufgrund des Gebots der haushälterischen Nutzung des Bodens (s. Art. 75 der Bundesverfassung (BV), Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG] und Art. 101 der Kantonsverfassung [KV]) als geboten erscheint.

8.7.

Zusammengefasst ist damit festzuhalten, dass hinsichtlich den an die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplangebiets zu stellenden Anforderungen die neue Verkehrerschliessungsverordnung anzuwenden ist.

8.8.

Die Vorinstanzen haben wie dargelegt die Anforderungen an die Erschliessung nach Massgabe der altrechtlichen Zugangsnormen geprüft. Dabei ist der im Quartierplan vorgesehene Ausbau des B.-Wegs mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 4,6 m (inklusive beidseitige Bankette) am obersten Ende der Anforderungen für Zufahrtswege gemäss der neuen Verkehrerschliessungsverordnung anzusiedeln. Der B.-Weg ist jedoch nach Massgabe der zu erschliessenden Wohneinheiten nach der neuen Verkehrerschliessungsverordnung etwa im mittleren Anwendungsbereich der Zufahrtswege einzustufen.

Damit sind die angefochtenen Beschlüsse insoweit aufzuheben, als damit der Ausbau des B.-Wegs und die damit zusammenhängenden Festsetzungen gemäss Plan "Alt-/Neubestand Erschliessung Baulinien 1:500" festgesetzt bzw. genehmigt wurden. Aufzuheben sind ausserdem die Landabzü-

ge und Neuzuteilungen sowie die Kostenverleger Strassenbau, Schmutzwasser, Regenabwasser und Verfahrenskosten in Bezug auf das Mass der darin zugrunde gelegten Zuteilungsflächen. Die Sache ist in teilweiser Gutheissung des Rekurses zur Neu Beurteilung an den Gemeinderat X zurückzuweisen. Dieser wird sich mit der Frage auseinanderzusetzen haben, welche Fahrbahnbreite sich nach Massgabe der neuen Verkehrserschliessungsverordnung und den vorstehenden Erwägungen als notwendig erweist.

Zu den übrigen Rügen wird, soweit bei dieser Ausgangslage sinnvoll, nachfolgend Stellung genommen.

9.1.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 beantragen, das Grundstück Kat.-Nr. 1 aus dem Kostenverleger Strassenbau zu entlassen. Sie bringen vor, dass der Eigentümerschaft dieses Grundstück mit dem Ausbau des B.-Wegs keinerlei Vorteil erwachse. Das Grundstück sei nicht auf eine strassenmässige Erschliessung über den B.-Weg angewiesen. Es bestehe bereits heute die Möglichkeit, ohne Beanspruchung des B.-Wegs direkt auf die W.-Strasse hinaus zu fahren. Abgesehen davon sei eine Ausfahrt über die B.-Strasse dinglich gesichert.

Der Rekurrent 2 verweist in Bezug auf den Kostenverleger Strassenbau auf das zu den Abwasserleitungen Ausgeführte (s. nachfolgend Ziff. 13.1.). Im Übrigen bringt er vor, dass der B.-Weg im Rahmen der Baubewilligung von 1978 ausgebaut und in seiner Breite definiert worden sei, die als rechtskonform qualifiziert worden sei; und dies nach Erlass des PBG.

9.2.

Gemäss § 146 Abs. 1 PBG bestimmt der Quartierplan, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind. Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen (§ 146 Abs. 2 PBG). Dem Quartierplanzweck entsprechend besteht ein solches 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 verholpen 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 (vgl. Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 175 f.).

Inwiefern den rekurrentischen Grundstücken hinsichtlich des Ausbaus des B.-Wegs mit dem Quartierplan nachträglich zu einer rechtlich einwandfreien Erschliessung verholpen wird, steht indes noch nicht fest, zumal die entsprechende Prüfung durch die Vorinstanzen nach Massgabe der neuen Verkehrserschliessungsverordnung wie erwähnt noch vorzunehmen sein wird. Die erschliessungsmässige Aufwertung der rekurrentischen Grundstücke in Bezug auf den Ausbau des B.-Wegs ist derzeit mithin noch offen. Denkbar ist etwa, dass einzig die Erstellung eines Wendepplatzes verlangt würde, und sich damit die Frage stellt, ob sich in diesem Fall gemessen an der insoweit bewirkten erschliessungsmässigen Aufwertung der rekurrentischen Grundstücke nach wie vor eine Kostenaufgabe von 100 % rechtfertigt. Der Gemeinderat wird sich mithin auch mit dieser Frage auseinandersetzen haben.

9.3.

In Anbetracht der Vorbringen der Rekurrentinnen 1.1. und 1.2. ist im Hinblick auf allfällige weitere Rechtsgänge bemerkungshalber festzuhalten, dass nicht davon gesprochen werden kann, dass das Grundstück Kat.-Nr. 1 bei einem allfälligen Ausbau des B.-Wegs *prinzipiell* keine Vorteile erlangen würde. Das Grundstück stösst direkt mit der gesamten nördlichen Parzellengrenze an den B.-Weg an, verfügt auf dieser Seite über eine Zufahrt und wird mithin zumindest teilweise über den B.-Weg erschlossen. Unter dieser Voraussetzung kann nicht per se ausgeschlossen werden, es erlange durch einen Ausbau des B.-Wegs keinerlei Vorteile. Daran vermag nichts zu ändern, dass es auch über eine dinglich gesicherte Zufahrt über die B.-Strasse im Süden oder über Durchfahrts- und Überbaurechte für die Tiefgarage der O.-Siedlung verfügt. Auch der Umstand, dass es direkt an die W.-Strasse anstösst, führt nicht zu einer gegenteiligen Einschätzung, zumal

Einzelausfahrten in Staatsstrassen grundsätzlich zu vermeiden und an Staatsstrassen liegende Grundstücke rückwärtig zu erschliessen sind (§ 240 Abs. 3 PBG). Nachdem die Baudirektion im vorliegenden Verfahren in Bezug auf das ebenfalls an die W.-Strasse anstossende Grundstück Kat.-Nr. 26 zur Einschätzung gelangt ist, dass von einer direkten Erschliessung über die W.-Strasse abzusehen ist, dürfte dies auch in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 1 zutreffen.

10.1.

Der Rekurrent 2 beantragt mit Blick auf den Kostenverteiler Strassenbau, Schmutz- und Regenabwasser, das Grundstück Kat.-Nr. 23 sei mit seiner gesamten Fläche der ersten Bautiefe zuzuweisen.

10.2.

Der Rekurrent 2 hat das entsprechende Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG gestellt, womit auf diese Rüge einzutreten ist.

10.3.

Die Kostenverteiler Strassenbau, Schmutz- und Regenabwasser sehen in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 23 vor, jeweils in einer ersten Bautiefe von 30 m ab den Grundstücksgrenzen des B.-Wegs die Flächen zu 100 %, in Bautiefen ab 30 m zu 50 % und darüber hinaus zu 25 % mit den entsprechenden Baukosten zu belasten (Perimeterprinzip). Um den Wendehammer wird ein vereinfachter Kreisbogen geschlagen.

Dies entspricht einem in der Praxis anerkannten Vorgehen. Die Differenzierung nach Bautiefe ist deshalb sachgerecht, weil für Bauten im zurückliegenden Bereich eines Grundstücks häufig zusätzliche Erschliessungsaufwendungen erforderlich sind (s. VB.2010.00420 vom 27. März 2013, E. 3.2.), was auch für das über 65 m lange Grundstück Kat.-Nr. 23 zutrifft. Um das Abwasser von den hinteren Bereichen des Grundstücks zu den im B.-Weg neu zu erstellenden Leitungen zu führen, sind entsprechende Leitungen zu erstellen. Zudem sind grundstücksinterne Wegverbindungen notwendig. Die unterschiedliche Behandlung des Grundstücks Kat.-Nr. 23 im Vergleich zu den anderen Anstösser ist damit sachlich begründet und erweist sich als rechtens. Nicht zu beanstanden ist auch, dass um den Wendehammer ein vereinfachter Kreisbogen geschlagen wird. Gewisse

Schematisierungen sind zulässig und liegt darin noch keine gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstossende Ungleichbehandlung. Dies gilt auch für den Umstand, dass der Wendepfad nicht in der Mitte des Grundstücks Kat.-Nr. 23 erstellt wird. Der Wendehammer wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. 23 eine erheblich grössere Fläche beanspruchen als etwa auf dem rekurrentischen Grundstück Kat.-Nr. 24. Von einer Besserstellung, die allenfalls im Rahmen von § 146 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen wäre, kann entgegen der Auffassung des Rekurrenten 2 damit nicht gesprochen werden.

Damit erweist sich die auf die festgelegte Bautiefe des Grundstücks Kat.-Nr. 23 in Bezug auf die Kostenverteiler Strassenbau, Schmutz- und Regenabwasser abzielende Rüge des Rekurrenten 2 zusammengefasst als unbegründet.

11.

Der Rekurrent 2 bringt vor, dass die Grundstücke Kat.-Nrn. 28 und 1 jeweils keinen höheren Erschliessungsgrad als die Grundstück Kat.-Nrn. 23, 24 und 25 hätten und sie würden damit zu Unrecht mit verminderten Landabzügen belastet.

Die angefochtenen Beschlüsse sind wie erwähnt u.a. in Bezug auf die Landabzüge und Neuzuteilungen aufzuheben. Der Erschliessungsgrad der über den B.-Weg erschlossenen Grundstücke und der Ausbaubedarf des B.-Wegs wird auf Basis der Verkehrserschliessungsverordnung neu zu beurteilen sein. Auf diese Rüge ist somit nicht einzutreten.

Der Vollständigkeit halber ist in formeller Hinsicht festzuhalten, dass der Rekurrent 2 mit dem Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG lediglich den Erschliessungsgrad des Grundstücks Kat.-Nr. 28 in Frage gestellt hat, nicht hingegen denjenigen des Grundstücks Kat.-Nr. 1. Auf die Rüge wäre damit gegebenenfalls lediglich hinsichtlich des erstgenannten Grundstücks einzutreten gewesen.

12.1.

Der Rekurrent 2 macht geltend, dass als Vorleistungen für die Beleuchtung und den Einlenker des B.-Wegs nur Leistungen angerechnet werden könnten, die zu einer Kosteneinsparung führten. Den Quartierplangemässen

dürften aufgrund von Vorleistungen keine höheren Kosten erwachsen, als sie ohne Vorleistungen gehabt hätten. Die Vorleistungen seien nicht zu verzinsen. Ferner müssten die Kosten für den Strassenbau von der Gemeinde im Verhältnis der ihr gehörenden Fläche des B.-Wegs zu dessen Gesamtfläche, d.h. zu 72 %, getragen werden.

12.2.

Der Rekurrent 2 hat das entsprechende Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG gestellt, womit auf diese Rüge einzutreten ist.

12.3.

Es steht fest, dass der Einlenker des B.-Wegs im Zuge der im Jahr 2004 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 28 erstellten Überbauung ausgebaut wurde. Die entsprechenden Kosten (für den Strassenbau) in der Höhe von Fr. 31'000.-- wurden von den Grundeigentümern dieses Grundstücks übernommen. Sodann sind bei der Gemeinde X im Zusammenhang mit dem Strassenbau Kosten in der Höhe von Fr. 10'605.-- angefallen.

Anzurechnen sind nur solche Vorleistungen, die sich beim Ausbau der Erschliessungsanlagen weiterverwenden lassen. Können die Vorleistungen nicht mehr verwendet werden, weil sie z.B. unsachgemäss ausgeführt worden sind oder der Zeitwertverlust zu gross ist, erfolgt keine Gutschrift. Der Anrechnungswert von Strassen, Wegen und Trottoirs bestimmt sich danach, welche Kosten sich durch die Weiterverwendung der bestehenden Anlage im Vergleich zu deren Neuerstellung einsparen lassen (Peter Kleb, a.a.O., S. 221).

Die erwähnten Anlagen können grundsätzlich weiterverwendet werden. Die dabei entstandenen Kosten können bei dem gestützt auf den angefochtenen Quartierplan vorgesehenen Ausbau des B.-Wegs mithin grundsätzlich eingespart werden. Dies gilt allerdings nur insoweit, als der Ausbau des Einlenkerbereichs auch nach der geltenden Verkehrserschliessungsverordnung erforderlich ist. Die Obergrenze des Anrechnungsbetrags wird unter anderem durch das Erschliessungsinteresse des Quartiers bestimmt. Mehraufwendungen für überdimensionierte oder luxuriös ausgerüstete Quartierplananlagen sind der Abgeltung von vornherein entzogen (Peter Kleb, a.a.O., S. 222).

Über den Ausbaugrad des B.-Wegs wird nach Massgabe der Verkehrser-schliessungsverordnung neu zu befinden sein. Erst dann wird sich klären, ob der bereits ausgebaute Einlenkerbereich des B.-Wegs dem Erschlies-sungsinteresse des Quartiers entspricht oder insofern überdimensioniert ist. Die kommunale Vorinstanz wird damit unter Berücksichtigung des vorste-hend Dargelegten auch über den Anrechnungswert der erwähnten Vorleis-tungen (Strassenbau) neu zu befinden haben. Dies gilt indes nicht für die Vorleistungen für die öffentliche Beleuchtung (Beleuchtungskandelaber und erdverlegte Leitungen), welche (abzüglich der nicht weiter verwendbaren Kandelaber, s. TB, S. 20) unabhängig vom Ausbaugrad des B.-Wegs anre-chenbar sind. Somit ist der Kostenverleger Strassenbau auch in Bezug auf die darin angerechneten Vorleistungen aufzuheben.

12.4.

Nach dem Rekurrenten 2 seien die Vorleistungen nicht zu verzinsen. Dies käme nur dann in Betracht, wenn den übrigen Anwohnern damals die Ge-legenheit gegeben worden wäre, sich unmittelbar zu beteiligen.

Die Berechnung der Höhe des Anrechnungswerts erfolgt entgegen den re-kurrentischen Vorbringen analog der Regelung von § 173 Abs. 3 PBG über den späteren Einkauf von Grundeigentümern in Quartierplananlagen. Da-nach sind für den Anrechnungswert zunächst die Kosten im Zeitpunkt der Erstellung der Anlage massgebend. Die ermittelten Vorleistungen sind zu-dem zu verzinsen. Die Zinspflicht beginnt im Zeitpunkt, als die Vorleistun-gen erbracht wurden und läuft bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorläu-figen Abrechnung. Analog § 173 Abs. 3 PBG bestimmt sich der Zinssatz nach § 4 PBG (Peter Kleb, a.a.O., S. 222). Der Rekurrent 2 verkennt mit seinen Vorbringen, dass das zürcherische Quartierplanrecht vom Grund-satz beherrscht wird, dass die Quartierplanbeteiligten in vollem Umfang für die tatsächlichen Erschliessungskosten aufzukommen haben bzw. die Er-schliessungsanlage gegebenenfalls sogar selber erstellen dürfen. Wenn nun eine Erschliessungsanlage durch bauwillige Grundeigentümer vorfi-nanziert wird, so entstehen durch den Zeitablauf Kapitalkosten, welche als zusätzliche effektive Kosten zu behandeln und von den übrigen Quartier-plangenossen auszugleichen sind. Entgegen den rekurrentischen Vorbrin-gen haben die übrigen Anstösser von den Vorleistungen insofern profitiert, als diese ab der Erstellung der entsprechenden Erschliessungsanlagen ei-ne erschliessungsmässige Aufwertung ihrer Grundstücke bewirkte. Es ist

damit zu Recht von einer Verzinsung der (seinerzeitigen) Baukosten ausgegangen worden.

Gemäss § 138 Abs. 1 PBG sind die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen, Wege und Gewässer sowie Flur- und Genossenschaftswege in die Masse der beteiligten Grundstücke einzubeziehen. Von der sich ergebenden Masse wird das für die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen benötigte Land abgezogen (Abs. 2 lit. a, erster Teilsatz). Nach ihrer Vollendung gehen die Erschliessungsanlagen unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde oder des entsprechenden Werkträgers über, soweit das Eigentum nicht schon aufgrund der Zuteilung übertragen worden ist (§ 173 PBG). Die der Gemeinde X gehörende Strassenparzelle des B.-Wegs wurde damit als Erschliessungsanlage des Quartierplans zu Recht in Abzug gebracht. Für die vom Rekurrenten 2 beantragte Kostentragung durch die Gemeinde besteht keine Grundlage.

13.1.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 beantragen, das Grundstück Kat.-Nr. 1 sei aus dem Kostenverleger Regen- und Schmutzabwasser zu entlassen. In Bezug auf das Schmutzabwasser bringen sie vor, dass das darauf situierte Gebäude Vers.-Nr. 1 entgegen dem Technischen Bericht über die Überbauung O. entwässert werde. Der Anschluss auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 sei aufgehoben worden. Ohnehin verfüge das Grundstück Kat.-Nr. 1 über ein Durchleitungsrecht für die Entwässerung über die B.-Strasse und es fehle an einem Mehrwert für die Eigentümerschaft. Auch aufgrund der topographischen Verhältnisse sei eine Entwässerung des Grundstücks Kat.-Nr. 1 über den B.-Weg wenig sinnvoll. Betreffend den Kostenverleger Regenabwasser machen die Rekurrentinnen geltend, dass diesbezüglich weder die topographischen noch die übrigen tatsächlichen Verhältnisse korrekt berücksichtigt worden seien. Auch diesbezüglich mache es keinen Sinn, das Regenwasser auf den B.-Weg hinauf zu führen. Vielmehr habe eine Entwässerung hangabwärts Richtung B.-Strasse zu erfolgen.

Der Rekurrent 2 beantragt ebenfalls eine Korrektur des Leitungskostenverlegers. Er bringt vor, es könne nicht sein, dass die Kapazitäten der Regenwasserleitungen nicht ausreichen würden. Seit ihrer Erstellung im Jahr

1979, als seinem Grundstück Kat.-Nr. 24 eine rechtsgenügende Erschliessung attestiert worden sei, hätten sich lediglich die technischen Normen geändert. Die Besitzstandsgarantie greife auch im Quartierplanrecht. Die Abwasserleitungen befänden sich im einwandfreien Zustand und es bestehe keine Gesetzeswidrigkeit. Es rechtfertige sich damit nicht, dem Rekurrenten 2 mit Kosten für die neuen Abwasserleitungen zu belasten. Sein Grundstück sei als voll erschlossen von den Kosten Schmutzwasser und Regenwasser zu befreien. Eventuell sei es, da seine Abwasserleitungen lediglich die Hälfte der Lebensdauer erreicht hätten, zu lediglich 50 % in die Kostenpflicht zu nehmen. Schliesslich sei nicht erkennbar, aus welchem Grund die Grundstücke Kat.-Nrn. 28, 25 und 1 nicht zu 100 % kostenpflichtig behandelt würden. Das Grundstück Kat.-Nr. 23 sei dem 100 % Perimeter zuzuweisen.

13.2.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 haben rechtzeitig entsprechende Begehren gestellt, womit auf ihre Rügen einzutreten ist (§ 155 Abs. 4 PBG).

Demgegenüber hat der Rekurrent 2 in Übereinstimmung mit den Ausführungen der kommunalen Vorinstanz mit seinem Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG nur den Einwand erhoben, das Grundstück Kat.-Nr. 24 sei von den Erstellungskosten für die neuen Abwasserleitungen auszunehmen. Auf die Rüge des Rekurrenten 2 ist damit nur insoweit einzutreten.

13.3.

Gemäss dem Technischen Bericht wird das Quartierplangebiet im Trennsystem entwässert. Das häusliche bzw. gewerbliche Abwasser sei separat in Schmutz- und Regenwasserleitungen abzuleiten. Die sich im Quartierplanperimeter befindlichen Kanalisations- und Abwasserleitungen seien ausschliesslich im privatem Besitz. Die Regenabwasserleitungen sind gemäss den Feststellungen im Bericht technisch und hydraulisch ungenügend. Die anfallenden Regenabwassermengen könnten nicht abgeführt werden. Zudem sei der Durchmesser von DN 120 mm zu gering, um neue Grundstücksanschlussleitungen auszuführen. Hierzu würden gemäss SIA-Norm 190 für öffentliche Kanäle mindestens DN 250 mm verlangt. In Bezug auf Schmutzwasserleitungen wird ausgeführt, dass diese zwar in hydraulischer Hinsicht das anfallende Schmutzabwasser abzuführen vermögen (Kapazität von 10 l/s bei einem Anfall von 9 l/s). Die PVC-Leitungen hätten

indes eine geringere Lebensdauer als andere Rohrmaterialien, womit diese früher saniert werden müssten. Der Durchmesser sei zudem zu klein für eine Schlauchrelining-Sanierung. Mit 35 Jahren habe der Schmutzwasserkanal bereits einen wesentlichen Teil der Lebensdauer erreicht. Der Durchmesser sei ebenfalls zu gering für neue Grundstücksanschlussleitungen. Auch das Gefälle entspreche nicht den Anforderungen (s. TB, S. 21 f. und Anhang 4, S. 1 f.).

13.4.

Damit steht in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die bestehenden Abwasserleitungen sowohl in technischer als auch (teilweise) in hydraulischer Hinsicht ungenügend sind. Dabei ist festzuhalten, dass es nicht selten vorkommt, dass ein Teil der Feinerschliessungsanlagen schon besteht, diese jedoch nicht dem geforderten Ausbaustandard entsprechen oder in einem schlechten baulichen Zustand sind. Auch diese Anlagen haben den allgemeinen Bedürfnissen nach vollständiger Überbauung des Gebiets zu genügen (§ 128 Abs. 2 PBG). Eine objektiv sach- und normgerechte Quartiererschliessungsplanung hat daher mitunter nicht nur die Erstellung vollständig fehlender Anlagen, sondern auch den Ausbau, die Sanierung oder gegebenenfalls die Aufhebung von bestehenden, aber ungenügenden Erschliessungen zu umfassen. Die Sanierungsbedürftigkeit von Leitungen zeichnet sich entweder durch konkrete Mängel wie übermässigen Wasserverlust oder generell durch deren hohes Alter aus. Leitungen, deren Mängel sich nicht mehr mit vernünftigem Aufwand beheben lassen oder die die Altersgrenze erreicht haben, werden nicht mehr repariert, sondern ersetzt. Die Sanierungskosten gehören grundsätzlich dann zu den Erstellungskosten, wenn sich die Erschliessungsanlage in Privateigentum befindet und im Rahmen des Quartierplanverfahrens ins Eigentum des Gemeinwesens überführt werden soll. Zur Übernahme mangelbehafteter Anlagen ist die Gemeinde nicht verpflichtet (Peter Kleb, a.a.O., S. 163 ff.).

Mithin ist nicht zu beanstanden, dass die Abwasserleitungen (Regenabwasser- und Schmutzwasser) als sanierungsbedürftig eingestuft wurden und mit dem Quartierplan saniert bzw. ersetzt werden sollen. Abgesehen vom Umstand, dass die Schmutzwasserleitungen einen wesentlichen Teil ihrer Lebensdauer erreicht haben, erweisen sie sich insbesondere auch deshalb als sanierungsbedürftig, weil daran keine neuen normgerechten Anschlüsse erfolgen können. Dass sie aus hydraulischer Sicht das anfal-

lende Schmutzabwasser gerade noch abzuführen vermögen, macht sie deshalb nicht zu einwandfreien Leitungen, die nicht zu ersetzen wären. Auch das mangelnde Gefälle spricht für eine Sanierung. Die Regenabwasserleitungen sind sodann gestützt auf die Feststellungen im Technischen Bericht ebenfalls als ungenügend zu qualifizieren. Der Rekurrent 2 bringt diesbezüglich nichts vor, das an dieser fachlichen Einschätzung zweifeln liesse. Entgegen seiner Auffassung ist unerheblich, ob die Erschliessung eines Grundstücks bereits bei der seinerzeitigen Bebauung ungenügend war oder ob eine zunächst ausreichende Erschliessung erst aufgrund der späteren Entwicklung den geltenden Normen nicht mehr zu genügen vermochte (s. Peter Kleb, a.a.O., S. 175 f.). Der Rekurrent 2 vermag deshalb gestützt auf die von ihm vorgebrachte Besitzstandsgarantie nichts für sich abzuleiten.

13.5.

Demnach rechtfertigt sich auch nicht, den Rekurrenten 2 von den Kosten Regen- und Schmutzabwasser zu befreien. Das Alter der Leitungen von (nunmehr) 40 Jahren vermag sodann auch keine reduzierte Kostentragungspflicht zu begründen. Diesbezüglich wird im Technischem Bericht festgehalten, dass die Leitungen bereits einen wesentlichen Teil der Lebensdauer erreicht haben, womit nicht zu beanstanden ist, dass auf eine Reduktion verzichtet wurde. Auch das Erschliessungsinteresse führt nicht zu einer verminderten Kostenaufgabe. Von der erschliessungsmässigen Aufwertung in Bezug auf die Abwasserleitungen profitieren vorliegend keine völlig unerschlossenen Grundstücke. Im Verhältnis zu solchen Grundstücken wäre es allenfalls angebracht, das Grundstück des Rekurrenten 2 mit einem reduzierten Kostenanteil zu belasten, nicht indessen im Verhältnis zu dem im selben Beitragsperimeter befindlichen vorderen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 23, da diesbezüglich vom gleichen Erschliessungsbedarf auszugehen ist. Die lediglich reduzierte Kostentragungspflicht der übrigen Grundstücke, die ebenfalls einen erschliessungsmässigen Vorteil erlangen, ist sodann Folge der Erschwerung der Erschliessung über den B.-Weg infolge der Topografie (Grundstück Kat.-Nr. 1) oder der bestehenden Erschliessung an nicht zu ersetzende Leitungen (Grundstück Kat.-Nr. 25 und 28; s. zu den Gründen die Vorbringen der kommunalen Vorinstanz in act. 13, S. 8, Dossier R3.2019.00093). Im Ergebnis ist die Kostenverlegung zulasten des Grundstücks des Rekurrenten 2 damit nicht zu beanstanden.

13.6.

In Bezug auf das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 1 ist festzuhalten, dass bezüglich des Schmutzabwassers ein reduzierter Kostenanteil von 25 % (in Bezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 1) und von 50 % (Gebäude Vers.-Nr. 2) festgelegt wurde. Der kommunalen Vorinstanz ist darin zu folgen, dass die bestehenden alternativen Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzabwasserleitungen sowie die (vorstehend erwähnte) Erschwerung der Erschliessung infolge der Topografie bei der Festlegung des Kostenanteils bereits berücksichtigt wurden (tiefer gelegene Grundstücksteile werden prozentual mit weniger Kosten belastet). Die Rekurrentinnen machen denn auch nicht geltend, dass ein Anschluss an die Leitungen des B.-Wegs aus technischer Sicht überhaupt nicht möglich ist. Aus ihren Vorbringen, dass sie bereits Leitungen und Schächte für die Entwässerung ihres Grundstücks über die W.-Strasse im Zuge deren Erneuerung erstellt hätten, vermögen die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 sodann nichts für sich abzuleiten. Auch diesbezüglich ist in Übereinstimmung mit der kommunalen Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass dieser Umstand bereits dahingehend berücksichtigt wurde, dass der an die W.-Strasse anstossende Teil des Grundstück Kat.-Nr. 1 – unter Berücksichtigung einer Winkelhalbierenden – mit keinerlei Kosten belastet wird (s. zum Ganzen TB, S. 38 f.).

Hinsichtlich des Kostenverlegers Regenabwasser zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 1 fällt in Betracht, dass dieses ebenfalls lediglich mit einem reduzierten Kostenanteil belastet wird. Im Wesentlichen wird einzig die Anstosslänge des B.-Wegs sowie das Gebäude Vers.-Nr. 2, welcher Bereich wiederum mit einer Winkelhalbierenden vom restlichen Teil des Grundstücks abgegrenzt wird, mit einem Kostenanteil von 25 % belastet. Insoweit kann als mitberücksichtigt gelten, dass das Grundstück teilweise allenfalls auch über die B.-Strasse im Süden entwässert werden kann. Hinsichtlich der Vorbringen in Bezug auf die Zweckmässigkeit einer Entwässerung über den B.-Weg aufgrund der Topografie gilt das bereits vorstehend Dargelegte. Sodann ist auf den Technischen Bericht zu verweisen, worin explizit festgehalten wird, dass der Kostenverleger die topografischen Gegebenheiten für das Grundstück Kat.-Nr. 1 berücksichtige und sich u.a. deshalb eine reduzierte Kostenaufgabe rechtfertige. Die Kostenverlegung ist damit nicht zu beanstanden und rechtfertigt es sich insbesondere nicht, das Grundstück Kat.-Nr. 1 aus dem Kostenverleger Regenabwasser vollständig zu entlassen.

13.7.

Die auf die Festsetzungen in Bezug auf die Abwasserleitungen abzielenden Rügen der Rekurrierenden erweisen sich damit als unbegründet.

14.1.

Die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 beanstanden schliesslich den Kostenverleger Verfahrenskosten. In Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 1 sei dieser so zu ändern, dass es höchstens mit 25 % der Verfahrenskosten belastet werde. Dies deshalb, weil das Grundstück nicht von allen Quartierplanthemen betroffen sei. Insbesondere bedürfe es keiner Regelung für die Kanalisation und das Regenwasser. Auch aus dem Umstand, dass gegen die Einleitung des Quartierplans ein Rechtsmittel ergriffen worden sei, lasse sich jedenfalls keine Belastung zu 100 % ableiten. Das Grundstück Kat.-Nr. 21 sei sodann aus dem Verfahrenskostenverleger zu entlassen bzw. dieser sei anzupassen und eventuell auf 10 % zu reduzieren. Diesem Grundstück erwachsen aus dem Quartierplan keinerlei Vorteile, da es vollständig erschlossen sei. Es gebe daher kein Grund, den Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 Verfahrenskosten von 25 % aufzuerlegen. Dies gelte ungeachtet des von ihnen erhobenen Rechtsmittels gegen die Einleitung, da es sich dabei um ein völlig sachfremdes Kriterium handle.

Auch der Rekurrent 2 kritisiert den Kostenverleger Verfahrenskosten. Er macht geltend, dass eine Abstufung anhand des Kriteriums der Beteiligung an Rechtsmittelverfahren nicht statthaft sei.

14.2.

Die Rekurrierenden haben rechtzeitig die entsprechenden Begehren gestellt, so dass auf ihre Anträge einzutreten ist (§ 155 Abs. 4 PBG).

14.3.

Gemäss § 177 Abs. 1 PBG handelt es sich bei den Verfahrenskosten um Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans. Diese sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Der diese Bestimmung konkretisierende § 15 QPV nennt beispielhaft etwa die Kosten für die administrative Begleitung, die Bearbeitung der Pläne mit Einschluss von Architektur-

und Ingenieurarbeiten, die Festlegung des Geldausgleichs und des Verlegers der Erstellungskosten, die Vermessung und Vermarktung sowie den grundbuchlichen Vollzug.

Der in Frage stehende Kostenverleger Verfahrenskosten sieht eine Abstufung der Beträge entsprechend der unterschiedlichen Beteiligung resp. Nutzniessung am Quartierplan vor. Die Flächen von Parzellen, welche von allen Quartierplanthemen betroffen sind und deren Grundeigentümer sich an Rechtsmitteln beteiligt haben, werden zu 100 % angerechnet (Gruppe 1). Parzellen, welche nicht von allen Quartierplanthemen betroffen sind, werden zu 50 % angerechnet (Gruppe 2). Die Beteiligung an Rechtsmittelverfahren wird hier als Kriterium nicht aufgeführt. Parzellen, welche "aufgrund des Verfahrensgangs (Rekurse) oder anderer Themen (z.B. Dienstbarkeiten)" am Quartierplanverfahren beteiligt sind, werden zu 25 % angerechnet (Gruppe 3). Parzellen, welche entlassen werden können oder nur am Rande in den Quartierplan involviert sind, werden keine Verfahrenskosten auferlegt (Gruppe 4).

In Bezug auf die von sämtlichen Rekurrierenden beanstandete Auflage der Kosten, die im Zusammenhang mit Rechtsmitteln entstanden sind, ist vorab festzuhalten, dass es sich dabei ebenfalls um den Ersatz des bei der Gemeinde anfallenden Aufwandes im Zusammenhang mit der administrativen Begleitung des Quartierplans handelt, welcher nicht zu ihrer "gewöhnlichen" Aufgabenerfüllung gehört. Dass diese Kosten in Anwendung von § 177 Abs. 1 PBG vorliegend ebenfalls nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verlegt werden, ist damit nicht zu beanstanden.

§ 177 Abs. 1 PBG schafft ein relativ grobes Raster für die Verlegung der Administrativkosten, das gewisse Pauschalierungen und den Verzicht auf Differenzierungen zulässt, sofern die Ergebnisse noch vertretbar erscheinen (s. dazu VB.2001.00326 vom 22. August 2002, E. 6a). Gemäss dem Verursacherprinzip erscheint es zwar grundsätzlich sachgerecht, Parzellen, deren Grundeigentümer Rechtsmittelverfahren angestrengt haben, mit einem höheren Anteil an den Verfahrenskosten zu beteiligen. Indes führt die Berücksichtigung dieses Kriteriums bei der vorliegend groben Abstufung zu unbilligen Ergebnissen, indem allein die Ergreifung eines Rechtsmittels ausschlaggebend dafür zu sein scheint, ob ein Grundstück beispielsweise mit 100 % anstatt nur 50 % oder mit 25 % anstatt 0 % seiner Fläche einbe-

rechnet wird. Insbesondere bei Grundstücken, die von allen Quartierplanthemen betroffen sind (Gruppe 1), kann die Beteiligung an Rechtsmittelverfahren keine Rolle spielen. Würde es sich dabei – gemäss dem Wortlaut im technischen Bericht – um ein kumulativ vorausgesetztes Kriterium handeln, müssten von allen Themen betroffene Grundstücke ohne Beteiligung an einem Rechtsmittelverfahren folgerichtig der nächst tieferen Gruppe 2 zugeordnet werden. Abgesehen davon, dass die Definition der Gruppe 2 diese Konstellation nicht abdeckt (die Gruppe 2 umfasst gemäss Wortlaut im technischen Bericht nur die nicht von allen Quartierplanthemen betroffenen Parzellen), hätte dies beispielsweise für das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 1 eine übermässige Kostenentlastung um 13,1 % zur Folge, was auf Grundlage der auf Fr. 160'000.-- geschätzten Verfahrenskosten Fr. 20'951.-- entspräche. Dies steht in einem unangemessenen Verhältnis zu den zu gewärtigenden Kosten für die Rechtsmittelverfahren. Im Weiteren ist nicht einzusehen, weshalb bei Grundstücken, die nicht von allen Quartierplanthemen betroffen sind (Gruppe 2), die Beteiligung an Rechtsmitteln keine Rolle spielen soll, bei solchen, die nur am Rande in den Quartierplan involviert sind (Gruppe 4), hingegen schon. Würde beispielsweise beim rekurrentischen Grundstück Kat.-Nr. 21 davon ausgegangen, dass es einzig wegen der Beteiligung am Rechtsmittelverfahren der Gruppe 3 zugehört und ansonsten nur am Rande in den Quartierplan involviert ist, hätte dies eine unangemessen hohe Beteiligung an den Verfahrenskosten im Betrag von Fr. 8'540.-- zur Folge.

Dies führt zum Schluss, dass es im vorliegenden, pauschalen Verteilungsschlüssel für die Verfahrenskosten keine Rolle spielen darf, ob sich Grundeigentümer an Rechtsmittelverfahren beteiligt haben, noch dazu ohne den Ausgang der Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen. Es ginge insbesondere nicht an, in Rechtsmittelverfahren obsiegende Grundeigentümer mit einem höheren Anteil der Verfahrenskosten zu belasten.

Für die rekurrentischen Grundstücke ändert sich damit allerdings nichts. Die Parzellen Kat.-Nrn. 24 sind von allen Quartierplanthemen betroffen und deshalb nach wie vor der Gruppe 1 zuzurechnen. Bei der Parzelle Kat.-Nr. 21 sind im Grundbuch die Anmerkung des Quartierplanbanns zu löschen und eine Dienstbarkeit nachzuführen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Nachführung der Dienstbarkeit [...] betrifft die Entwässerung des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 1 über die Parzelle Kat.-Nr. 21 und liegt

somit nicht im Interesse dieses Grundstücks. Allein deswegen und wegen der Löschung der Anmerkung des Quartierplanbanns ist es nicht gerechtfertigt, das Grundstück Kat.-Nr. 21 der Gruppe 3 zuzuordnen. Vielmehr ist es damit nur am Rande in den Quartierplan involviert (Gruppe 4). Daran ändert nichts, dass – wie die Vorinstanz vorbringt – geprüft worden sei, für die verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 26 die Parzelle Kat.-Nr. 21 in Anspruch zu nehmen, wovon schlussendlich abgesehen worden sei. Dies zumal davon eine sehr kleine Fläche der Parzelle betroffen war. Ein ins Gewicht fallender Verfahrensaufwand ist nicht ersichtlich. Die Ergreifung von Rechtsmitteln ist wie ausgeführt kein sachgerechtes Kriterium. Wiewohl im Zusammenhang mit dem Grundstück Kat.-Nr. 21 ein gewisser Aufwand entstanden ist, rechtfertigt es sich mit Blick auf das grobe Raster für die Verlegung der Administrativkosten von einer Kostenbeteiligung abzusehen.

15.1.

Der Rekurrent 2 beantragt schliesslich eine Neuurteilung der Verfahrenskostenverleger. Es sei den Parteien eine detaillierte Aufstellung der Verfahrenskosten zuzustellen.

15.2.

Der Rekurrent 2 hat das entsprechende Begehren nach § 155 Abs. 4 PBG gestellt, womit auf diese Rüge grundsätzlich einzutreten ist.

15.3.

Im Festsetzungsbeschluss findet noch keine definitive Abrechnung der Verfahrenskosten statt. Der Zeitpunkt ist verfrüht, da die Aufwendungen für den Vollzug des Quartierplans noch ausstehend sind (Peter Kleb, a.a.O., S. 253). Die Schlussabrechnung über die Verfahrenskosten wird dementsprechend erst nach rechtskräftiger Festsetzung des Quartierplans und dem grundbuchlichen Vollzug erstellt. Diese wird alsdann den Quartierplangenossern schriftlich eröffnet (s. § 177 Abs. 3 PBG), wogegen diese Rekurs erheben können.

Die Rüge erweist sich damit als verfrüht und ist damit auf den Rekurs insoweit nicht einzutreten.

16.

Zusammengefasst sind die Rekurse teilweise gutzuheissen.

Demgemäss sind der Beschluss des Gemeinderates X vom [...] sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom [...] insoweit aufzuheben, als damit der Ausbau des B.-Wegs und die damit zusammenhängenden Festsetzungen gemäss Plan "Alt-/Neubestand Erschliessung Baulinien 1:500" festgesetzt bzw. genehmigt wurden. Im Sinne der Erwägungen aufzuheben sind ausserdem die Landabzüge und Neuzuteilungen sowie die Kostenverleger Strassenbau, Schmutzwasser, Regenabwasser und Verfahrenskosten.

Die Sache ist zur Neu Beurteilung im Sinne der Erwägungen und zur neuen Festsetzung an den Gemeinderat X zurückzuweisen.

Im Übrigen sind die Rekurse abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

17.

Da die Rekurrierenden zur Hauptsache unterliegen, haben sie den überwiegenden Teil der Verfahrenskosten zu tragen. Unter Berücksichtigung des mit der Behandlung der jeweils erhobenen Rügen verbundenen Aufwands rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten den Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 unter jeweiliger solidarischer Haftung für 18/45 der Verfahrenskosten zu je 9/45 sowie dem Rekurrenten 2 zu 12/45 aufzuerlegen. Im Übrigen sind die Verfahrenskosten zu 10/45 dem Gemeinderat X sowie zu 5/45 der Baudirektion Kanton Zürich aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit der Planungsmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum, des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenscheins), des Umfangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 10'000.-- festzusetzen.

Der Gemeinderat X ist darauf hinzuweisen, dass die ihm aus dem Rekursverfahren entstehenden Kosten im Rahmen der Schlussrechnung grundsätzlich dem Quartierplan belastet werden können (§ 177 PBG).

18.

Der Gemeinderat X beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG erfüllt. Demnach ist dem Gemeinderat X eine reduzierte Umtriebsentschädigung zuzusprechen, zahlbar zu je 3/10 durch die Rekurrentinnen 1.1 und 1.2 sowie zu 4/10 durch den Rekurrenten 2. Deren Höhe richtet sich nach § 8 GebV VGr. Angemessen erscheint ein Basisbetrag von Fr. 4'800.--, womit eine Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 1'600.-- zu bezahlen ist.

Als im Verfahren mehrheitlich unterliegende Parteien steht den Rekurrierenden ein Anspruch auf die beantragte Umtriebsentschädigung nicht zu (§ 17 VRG).

19.

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor, der als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zu qualifizieren ist. Dessen Anfechtbarkeit richtet sich nach § 19a Abs. 2 VRG.

[...]