

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00326 vom 22. August 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00326

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00326 du 22 août 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00326 del 22 agosto 2002

Regeste

Festsetzung des Quartierplans | amtlicher Quartierplan Widacher, Schwerzenbach Auf die Beschwerde ist einzutreten (E. 1). Die Rüge, die Grabenstrasse stelle Teil der Grob- und nicht der Feinerschliessung dar, weswegen keine Einkaufspflicht bestehe, ist zuzulassen (E. 2b). Indem sich die Gemeinde bei Erlass des Quartierplans bezüglich der Abgrenzung gebunden glaubte, unterschritt sie ihr Ermessen. Bei Berücksichtigung aller massgeblicher Umstände ergibt sich, dass die Grabenstrasse der Groberschliessung zuzurechnen und damit im Verfahren nach StrassG auszubauen ist (E. 2c). Auch vorbestehende Erschliessungsanlagen sind ins Eigentum der Gemeinde überzuführen (E. 3b). Landabtretungen im QP-Verfahren sind in der Regel zu Preisen unter Marktwert auszugleichen. Höhere Entschädigungen sind auszurichten, wenn das Verfahren einzig dem Ausbau einer bestehenden Strasse dient und die Belastung der betroffenen Eigentümer unterschiedlich ist (E. 4a). Die im QP-Verfahren zu berücksichtigenden Landan- und Abtretungen der Beschwerdeführer sind relativ geringfügig, die Entschädigung nach den allgemeinen Grundsätzen festzusetzen. Die von der BRK festgesetzte Entschädigung ist nicht rechtswidrig (E. 4b). Die Entschädigung für den Fussweg ist nicht zu beanstanden (E. 5b). Das Begehren um eine höhere Entschädigung für den Kehrplatz ist offensichtlich unbegründet (E. 5c). Die QP-Kosten sind in der Regel im Verhältnis der Flächen der neuen Grundstücke zu verlegen. Davon ist in Ausnahmefällen abzuweichen, wenn dies eine klare Verletzung des Äquivalenzprinzips bedeuten würde (E. 6a). Der auf das Grundstück des Beschwerdeführers 1 entfallende Aufwand war nicht grösser als der für die anderen Parzellen. Dieses ist daher bei der Kostenverlegung gleich wie die übrigen zu gewichten (E. 6b).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Festsetzung des Quartierplans amtlicher Quartierplan Widacher, Schwerzenbach Auf die Beschwerde ist einzutreten (E. 1). Die Rüge, die Grabenstrasse stelle Teil der Grob- und nicht der Feinerschliessung dar, weswegen keine Einkaufspflicht bestehe, ist zuzulassen (E. 2b). Indem sich die Gemeinde bei Erlass des Quartierplans bezüglich der Abgrenzung gebunden glaubte, unterschritt sie ihr Ermessen. Bei Berücksichtigung aller massgeblicher Umstände ergibt sich, dass die Grabenstrasse der Groberschliessung zuzurechnen und damit im Verfahren nach StrassG auszubauen ist (E. 2c). Auch vorbestehende Erschliessungsanlagen sind ins Eigentum der Gemeinde überzuführen (E. 3b). Landabtretungen im QP-Verfahren sind in der Regel zu Preisen unter Marktwert auszugleichen. Höhere Entschädigungen sind auszurichten, wenn

das Verfahren einzig dem Ausbau einer bestehenden Strasse dient und die Belastung der betroffenen Eigentümer unterschiedlich ist (E. 4a). Die im QP-Verfahren zu berücksichtigenden Landan- und Abtretungen der Beschwerdeführer sind relativ geringfügig, die Entschädigung nach den allgemeinen Grundsätzen festzusetzen. Die von der BRK festgesetzte Entschädigung ist nicht rechtswidrig (E. 4b). Die Entschädigung für den Fussweg ist nicht zu beanstanden (E. 5b). Das Begehren um eine höhere Entschädigung für den Kehrplatz ist offensichtlich unbegründet (E. 5c). Die QP-Kosten sind in der Regel im Verhältnis der Flächen der neuen Grundstücke zu verlegen. Davon ist in Ausnahmefällen abzuweichen, wenn dies eine klare Verletzung des Äquivalenzprinzips bedeuten würde (E. 6a). Der auf das Grundstück des Beschwerdeführers 1 entfallende Aufwand war nicht grösser als der für die anderen Parzellen. Dieses ist daher bei der Kostenverlegung gleich wie die übrigen zu gewichten (E. 6b). Stichworte: ABTRETUNG ABTRETUNGSENTSCHÄDIGUNG AKZESSORISCHE PRÜFUNG ÄQUIVALENZPRINZIP ERMESSEN ERMESSENSUNTERSCHREITUNG ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) FEINERSCHLIESSUNG GROBERSCHLIESSUNG KOSTENVERLEGUNG QUARTIERPLAN RICHTPLAN SONDERNUTZUNGSPLÄNE VERFAHRENSKOSTEN VERKEHRSPPLAN VERWIRKUNG WEGRECHT
Rechtsnormen: § 24 PBG § 31 Abs. II PBG § 90 Abs. I PBG § 90 Abs. III PBG § 91 PBG § 93 PBG § 171 PBG § 173 PBG § 177 Abs. I PBG § 11 lit. II QuartierplanV § 50 lit. II VRG § 6 Zugangsnormen Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 13. November 2000 setzte der Gemeinderat Schwerzenbach den amtlichen Quartierplan Widacher fest. Das rund 16 ha umfassende Quartierplangebiet liegt südlich des Bahnhofs und wird umgrenzt von der Bahnhofstrasse im Norden, der SBB-Linie in Nordosten, dem Chimlibach im Südosten, Süden und Südwesten, sowie der Dorfstrasse im Westen. Es ist teilweise überbaut, vor allem entlang der Bahnhofstrasse, im Bereich zwischen Grabenstrasse und SBB-Linie sowie beidseits des westlichen Teils der Schossackerstrasse. II. A und B, Grundeigentümer im Quartierplangebiet, gelangten gegen die Planfestsetzung mit einer Reihe von Anträgen an die Baurekurskommission III. Die Kommission lud die Quartierplangenossen E sowie F1 und F2 ins Verfahren bei und wies den Rekurs am

E. 5

Servitutsentschädigungen (Beschwerdeantrag V) a) Gemäss dem TB erhält der Beschwerdeführer 1 für die Belastung des Grundstücks Kat.-Nr. 08 (alt 01) mit einem Fusswegrecht eine Entschädigung von Fr. 50.-/m², welche die Gemeinde als so genannten Interessenbeitrag ausrichtet. Für den Servituts-Kehrplatz auf der Schossackerstrasse sieht der TB bei den Baukosten eine Gutschrift von Fr. 190.-/m² für 110 m² vor. Dabei handelt es sich um eine Vorleistung an die Baukosten des Kehrplatzes, den der Beschwerdeführer 1 (oder sein Rechtsnachfolger) dereinst, d.h. bei der Überbauung seiner an die Schossackerstrasse anstossenden Parzellen, auf eigene Rechnung wird errichten lassen müssen. Die Gutschrift steht für denjenigen Teil dieser Baukosten, den die übrigen Strassenanstösser zu übernehmen haben. Die dem Beschwerdeführer 1 gutgeschriebenen Fr. 190.-/m² sind somit nicht als Servitutsentschädigung anzusehen. Eine solche ist für den Kehrplatz nicht vorgesehen. b) Bei der Festsetzung der Entschädigung für den Fussweg A kann den Vorinstanzen keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Wie diese zu Recht ausführen, bleibt das belastete Land ausnützbar. Das anerkennt auch der Beschwerdeführer 1. Richtig ist aber auch, dass der Weg entlang der Grenze verläuft, weshalb der gemäss §

265 PBG zu beachtende Wegabstand von 3,5 m wegen des dort ohnehin einzuhaltenen kleinen Grenzabstandes von 4,5 m gemäss Art. 13 der Bau- und Zonenordnung vom 12. April 1996 (BZO) nicht wesentlich ins Gewicht fällt. Richtig ist der Einwand des Beschwerdeführers 1, dass das für den Fussweg reservierte Land als Gartenfläche entfällt. Diese Einbusse ist indessen niemals mit Fr. 275.-/m² oder mehr zu bewerten. Eine solche Forderung erscheint an sich schon weit übersetzt. Vorliegend kommt noch hinzu, dass gerade die Grundstücke im hinteren Bereich der Schossackerstrasse von der direkten Fussverbindung zum Dorfzentrum bzw. zum Bahnhof besonders profitieren. Die Einschränkung bei der Flächennutzung wird durch diese Verbesserung bei der Erschliessung weitgehend ausgeglichen. Die Entschädigung von Fr. 50.-/m² ist daher nicht zu beanstanden. c) Die Parteien sind sich uneinig, ob der Beschwerdeführer 1 rechtzeitig im Sinn von § 155 PBG ein Begehren um eine (höhere) Servitutsentschädigung für den Kehrplatz gestellt habe. Die Frage kann offen bleiben, da das Begehren offensichtlich unbegründet ist. Wie schon die Quartierplankommission mit Recht ausgeführt hat, dient der Kehrplatz unmittelbar und, so ist zu ergänzen, vorwiegend dem Beschwerdeführer 1 bzw. seinen Grundstücken. Der Kostenverteiler des TB bringt dies zutreffend zum Ausdruck, wenn er, bei einer Gesamtfläche des Strassenabschnittes d–e von 400 m², den von den übrigen Anstössern zu übernehmenden Baukostenanteil mit 110 m² einsetzt. Da gegenüber der Schossackerstrasse ohnehin der Strassenabstand einzuhalten ist, und da der Beschwerdeführer die genaue Lage des Kehrplatzes nach der Stellung der vorgesehenen Bauten richten kann, ist die Beeinträchtigung der Überbaubarkeit minim. Was den Entzug von Gartenfläche angeht, kann auf das soeben unter b) Ausgeführte verwiesen werden. Der Flächenentzug fällt hier noch weniger ins Gewicht; zudem ist der Beschwerdeführer zwingend auf eine Verkehrserschliessung angewiesen, um seine Grundstücke überhaupt überbauen zu können. Der Verzicht darauf, für die Kehrplatz-Servitut eine Entschädigung auszurichten, ist daher nicht rechtswidrig. Der Beschwerdeantrag V ist abzuweisen.

E. 6

Verfahrenskosten (Beschwerdeantrag VI) Der Beschwerdeführer 1 ficht den Verteilschlüssel der Verfahrenskosten an; er beantragt, dass die Teilfläche T2 (..... m²) seiner Parzelle Kat.-Nr. 01 statt mit 75 % mit 25 % belastet wird. Die Baurekurskommission III hat diesen Antrag abgelehnt, weil die Kostenverlegung gemäss Quartierplan quartierplanrechtlichen Grundsätzen entspreche. a) Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen (§ 177 Abs. 1 PBG). Bei der Festsetzung des Kostenverlegers ist das Äquivalenzprinzip zu beachten (RB 1988 Nr. 69, auch zum Folgenden). Dieses verlangt, dass zwischen den zu leistenden Kostenanteilen und dem wirtschaftlichen Sondervorteil, welcher dem Grundeigentümer durch die getroffenen Massnahmen entsteht, ein vernünftiges Verhältnis besteht (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. A., Zürich 1998, Rz. 2054 ff. und 2066). Das ändert aber nichts daran, dass § 177 Abs. 1 PBG einen relativ groben Raster für die Verlegung der Administrativkosten schafft, der Pauschalierungen und den Verzicht auf Differenzierungen zulässt, sofern die Ergebnisse noch vertretbar erscheinen. Insbesondere ist Satz 2 von § 177 Abs. 1 PGB, wonach besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, so zu verstehen, dass von der Regel der Belastung entsprechend der Fläche der Neuzuteilung nur in wirklichen Ausnahmefällen abgewichen werden darf, also dann, wenn das Festhalten am genannten Verteilungsgrundsatz im konkreten Fall eine

klare Verletzung des Äquivalenzprinzips bedeuten würde (vgl. VGr, 16. April 1999, VB.1998.00209/213/221, E. 7b). b) Zwar ist das Grundstück Kat.-Nr. 01 auch in der Teilfläche T2 ohne den Quartierplan teilweise unzureichend erschlossen. Zu ergänzen ist insbesondere die Elektrizitätsversorgung, während die Wasser- und Abwasserleitungen bis an die Grundstücksgrenze ausreichend dimensioniert sind und der Quartierplan die weitere Erschliessung ausdrücklich dem Grundeigentümer überlässt, allerdings mit der Vorgabe, dass ein Ringschluss der Wasserversorgung zwischen der Grabenstrasse und der Schossackerstrasse zu erstellen sein wird. Die meisten administrativen Aufwendungen hinsichtlich des Grundstückes Kat.■Nr. 01/T2 sind im Zusammenhang mit dem Ausbau der Grabenstrasse (4. Etappe) und dem Einkauf in die 2. Etappe entstanden. Nun wird mit diesem Urteil festgestellt, dass die Grabenstrasse eine Anlage der Groberschliessung darstellt und ihr Ausbau zu Unrecht als Teil des Quartierplans geplant wurde. Im Übrigen waren am Grundstück Kat.-Nr. 01 keine Arrondierungen vorzunehmen und hält sich der Aufwand für die Bereinigung der Rechtsverhältnisse in engen Grenzen. Der gerechtfertigte Quartierplanaufwand für die Teilfläche T2 übersteigt im Ergebnis den Aufwand, der für die Grundstücke am Einhardweg zu treiben war, nicht in nennenswerter Weise. Selbst wenn berücksichtigt wird, dass dem erst teilerschlossenen Grundstück Kat.-Nr. 01/T2 anders als den Grundstücken am Einhardweg durch den Quartierplan bzw. die damit verbundene Herbeiführung der Baureife ein gewisser Sondervorteil entsteht, erweist sich daher die vorgesehene Belastung als ungerechtfertigt und mit dem Äquivalenzprinzip nicht zu vereinbaren. Der Beschwerdeantrag VI ist daher gutzuheissen.

E. 7

Ergebnis a) Auf Grund dieser Erwägung ist die Beschwerde teilweise, nämlich in folgenden Punkten gutzuheissen: - die Verpflichtung des Beschwerdeführers 1 aufzuheben, sich mit seinem Grundstück Kat.-Nr. 01 in die Grabenstrasse, 2. Etappe, einzukaufen, - der Trottoirbau entlang der Grabenstrasse (Ausbau Grabenstrasse, 4. Etappe) aus dem Quartierplan Widacher zu streichen - das Grundstück Kat.-Nr. 01 des Beschwerdeführers 1 bezüglich der Teilfläche T2 von m² bei der Verlegung der Verfahrenskosten mit 25 % zu gewichten. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. b) ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird in folgenden Punkten gutgeheissen: a) Die Verpflichtung des Beschwerdeführers 1, sich mit seinem Grundstück Kat.-Nr. 01 in die Grabenstrasse, 2. Etappe, einzukaufen, wird aufgehoben. b) Der Trottoirbau entlang der Grabenstrasse (Ausbau Grabenstrasse, 4. Etappe) wird aus dem Quartierplan Widacher gestrichen. c) Das Grundstück Kat.-Nr. 01 des Beschwerdeführers 1 wird bezüglich der Teilfläche T2 von m² bei der Verlegung der Verfahrenskosten mit 25 % gewichtet. Die Sache wird zu entsprechender Überarbeitung des Quartierplanes an den Beschwerdegegner zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. ...

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.