

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00408 vom 10. Juni 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-06-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00408

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00408 du 10 juin 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00408 del 10 giugno 2004

Regeste

Quartierplan | Amtlicher Quartierplan: Beurteilung des Eingriffs in die Eigentümerposition von zwei Quartierplangenossen durch den Bau einer Zufahrtsstrasse, an der die beiden kein Interesse haben Zweck des Quartierplans; Grundlagen des Quartierplanrechts (E. 2). Kognitionsfragen (E. 3). Unabhängig von der - offen gelassenen - Frage, ob die Grundstücke der beiden Quartierplangenossen aus dem Quartierplanverfahren zu entlassen sind, sind die Auswirkungen auf die Eigentümerposition der beiden unter dem Gesichtswinkel der Eigentumsgarantie zu würdigen. Private, die über voll erschlossenes Land verfügen oder keinerlei Nutzen aus dem Quartierplan ziehen, dürfen mit Quartierplanmassnahmen nur belastet werden, wenn sie nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen entschädigt werden (E. 4.2). Der Eingriff in die Eigentümerposition der Privaten durch den Bau der Zufahrtsstrasse über deren Grundstücke ist auch unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit zu prüfen. Beide Quartierplangenossen haben kein oder kaum ein Interesse an der geplanten Zufahrtsstrasse, welche die beiden Grundstücke durchschneidet. Der Eingriff ist nicht unerheblich (E. 4.3.1). Würdigung der konkreten Verhältnisse: Werden Vor- und Nachteile (einschliesslich die kostenmässigen Auswirkungen) der von der Beschwerde führenden Gemeinde bevorzugten Variante und einer anderen Variante gegeneinander abgewogen, so ist der Eingriff in das Eigentum der beiden Quartierplangenossen nicht gerechtfertigt (E. 4.3.2, 4.4). Abweisung der Beschwerde der Gemeinde.

Erwägungen

E. 3

Bei der Planfestsetzung kommt der Quartierplanbehörde ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen zu, das von der Rekursbehörde nur mit Zurückhaltung zu überprüfen ist. Wenn sich der festgesetzte Plan mit vernünftigen Gründen halten lässt, setzt die Rekurskommission ihr Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der Gemeindeorgane, dies auch dann nicht, wenn andere Planvarianten möglich und auch vertretbar wären (RB 1971 Nr. 53 = ZBI 73/1972, S. 148 = ZR 70 Nr. 41; RB 1973 Nr. 9 = ZBI 74/1973, S. 414 = ZR 72 Nr. 99; RB 1989 Nr. 63). Im Quartierplan müssen die Interessen der einzelnen Grundeigentümer abgewogen, möglichst ausgeglichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang gebracht werden. Eine auf dieser Grundlage gefundene Lösung soll im Rekursverfahren nur dann wieder geändert werden, wenn sich bei Abwägung aller Vor- und Nachteile der Schluss aufdrängt, dass die von den Rekurrierenden verfochtene Variante jener gemäss festgesetztem Quartierplan klar überlegen ist. Die Baurekurskommission entscheidet im Rahmen der Überprüfung von Quartierplänen nur dann frei, wenn es um die Beurteilung reiner Rechtsfragen geht. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid

lediglich auf Rechtsverletzungen hin. Eine Ermessensüberprüfung steht ihm – ausser bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung – nicht zu (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 4.1

Die Baurekurskommission hat erwogen, die Grundstücke der Beschwerdegegner seien voll erschlossen. Die beiden Grundstücke seien nur deshalb in den Quartierplan einbezogen worden, weil sie für die Gesamterschliessung benötigt würden. Die Parzelle des Beschwerdegegners 2, die vom eingedolten Weierbach durchquert wird, sei wegen des gemäss § 21 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (LS 724.11) einzuhaltenden Gewässerabstandes von 5 m nicht mehr weiter überbaubar. Der Beschwerdegegner 2 ziehe aus dem Quartierplan keinerlei Nutzen. Auch das Grundstück des Beschwerdegegners 1 stosse bereits an zwei Strassen (Ifang und Im Guet) und benötige folglich grundsätzlich keine weitere Zufahrt. Immerhin schliesst die Vorinstanz nicht aus, dass der Beschwerdegegner 1 eine zusätzliche Baute auf dem Südwestteil seines Grundstückes an die neue Strasse A anschliessen und insofern davon profitieren würde. Die mit Blick auf die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 05 geschwungene Führung der Strasse A verkleinere das Grundstück des Beschwerdegegners 1 bedeutend; eine zusätzliche Überbauung bleibe jedoch möglich. Weiter weist der angefochtene Beschluss darauf hin, dass bei der Wahl der Erschliessung der Problematik des eingedolten Weierbaches Rechnung zu tragen sei. Dessen Führung durch die Parzellen 06,07, 05 und 08 führe dort wegen des Gewässerabstandes von 5 m zu erheblichen Erschwerungen der Überbaubarkeit. Eine allerdings sehr teure Lösung bestünde darin, das Gewässer unter die neue Strasse A zu verlegen, die in diesem Fall gerade statt geschwungen geführt werden könnte. Andere Möglichkeiten der Erschliessung, welche dem Verlauf des Weierbaches Rechnung tragen, wären der Bau einer Stichstrasse ab der Strasse Schränn, welche Lösung ebenfalls teuer wäre und massive Eingriffe ins Gelände bedingte, oder eine "hakenförmige" Verlängerung der Stichstrasse Im Guet über die Grundstücke 06,07 und 09 bis hin zu den Grundstücken Nr. 10 und 08. Dabei werde für die hakenförmige Erschliessung nicht mehr Land benötigt als für den Bau der Stichstrasse A; sie bringe aber wegen der Hanglage einige Nachteile vor allem im Winterdienst mit sich und sei wegen der beiden 90 Grad-Kurven weniger übersichtlich. Welcher Erschliessungsvariante der Vorzug zu geben sei, hänge zusätzlich auch vom subjektiven und objektiven Interesse der betroffenen Grundeigentümer am Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan ab. In diesem Zusammenhang stützt sich die Baurekurskommission IV auf ein nicht amtlich publiziertes, aber auf dem Internet (www.bger.ch/Rechtsprechung) veröffentlichtes Urteil des Bundesgerichtes vom 14. März 2000 (1P.721/1999). Dieses setzt sich mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auseinander, nach welcher die Entlassung eines Grundstücks aus dem Quartierplanverfahren nur ganz ausnahmsweise in Frage komme, nämlich wenn das betreffende Grundstück für die Gesamterschliessung des übrigen Landes nicht benötigt werde und zudem nach objektiven Gesichtspunkten in jeder Hinsicht baureif sei oder aus sachlichen Gründen für eine Überbauung nicht in Betracht komme (VGr, 6. Oktober 1999, VB 1999.00211, E. 2b). Das Bundesgericht hält dem zusammengefasst entgegen, die mit einem Quartierplan verbundenen Belastungen der Eigentümer seien dadurch gerechtfertigt, dass der Plan nicht nur öffentlichen Interessen, sondern zugleich auch privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer diene. Letzteres sei Voraussetzung für die mit dem Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan verbundenen Belastungen. Sei ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfahre es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so sei sein Einbezug nicht gerechtfertigt. Das betreffende

Grundstück könne gegebenenfalls auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) zur Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen, nicht aber in den Quartierplan einbezogen werden (E. 3a). Zwar sei der Einbezug eines Grundstücks in einen Quartierplan nicht erst dann zulässig, wenn dies für die bestehende Nutzung erforderlich sei, sondern bereits dann, wenn dadurch eine bessere zukünftige Nutzung ermöglicht werde. Dabei sei indessen – namentlich bei bereits überbauten Grundstücken – der konkreten Situation des Betroffenen Rechnung zu tragen. Hier sei die Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu prüfen (E. 3d/e). Gestützt auf dieses Urteil und die Feststellungen zur tatsächlichen Erschliessungssituation der beiden Beschwerdegegner hält die Vorinstanz dafür, dass deren Grundstücke aus dem Quartierplan hätten entlassen werden sollen und jedenfalls nur gegen volle Entschädigung entsprechend den Grundsätzen über die formelle Enteignung beansprucht werden dürften. Das Quartierplanrecht stelle mit den §§ 138 Abs. 2 lit. b und 145 PBG das geeignete Instrumentarium zur Verfügung, um eine solche Entschädigung sicherzustellen. In Würdigung aller Aspekte gelangt die Vorinstanz zum Ergebnis, dass die gewählte Lösung mit der Stichstrasse A in der vorgesehenen Form nicht zweckmässig sei. Insbesondere sei sie mit nicht einkalkulierten Entschädigungskosten verbunden. Durch eine anderweitige Erschliessung (hakenförmige Verlängerung der Strasse Im Guet oder Stichstrasse ab Strasse Schränn) könne eine Lösung gefunden werden, die ohne kostspielige Verlegung des Weierbaches und ohne entschädigungspflichtige Eingriffe ins Eigentum der Beschwerdegegner auskäme.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin rügt, die Baurekurskommission habe zu Unrecht geprüft, ob die Grundstücke der Beschwerdegegner aus dem Quartierplan zu entlassen seien. Dieser Einwand erscheint grundsätzlich als berechtigt. Der Beschwerdegegner 1 hat ein entsprechendes Begehren nie gestellt, der Beschwerdegegner 2 hat zwar im Planungsverfahren die Entlassung verlangt, nicht jedoch im Rekurs an die Baurekurskommission. Ob die Beschwerdegegner aus dem Quartierplanverfahren zu entlassen seien, braucht indessen nicht weiter erörtert zu werden. Entsprechend dem von der Vorinstanz zitierten Urteil des Bundesgerichts vom 14. März 2000 sind die Interessen der Beschwerdegegner weit sorgfältiger zu prüfen und zu gewichten, als dies die Beschwerdeführerin getan hat, und zwar auch dann, wenn diese Grundeigentümer nicht formell aus dem Quartierplan entlassen werden. Dies ergibt sich aus den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in das Eigentum. Gemäss Art. 26 Abs. 1 BV ist das Eigentum gewährleistet. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, sind voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 BV). Solche Eingriffe sind überdies nur zulässig, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen, durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt und verhältnismässig sind (Art. 36 BV). Quintessenz des bundesgerichtlichen Urteils ist, dass Grundeigentümer, welche über voll erschlossenes Land verfügen oder aufgrund der konkreten Umstände aus dem Einbezug in den Quartierplan keinerlei Nutzen ziehen, in Wahrung der Eigentumsgarantie nur dann mit Quartierplanmassnahmen belastet werden dürfen, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt werden. Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass mit § 138 Abs. 2 lit. b und § 145 PBG rechtliche Instrumente zur Verfügung stehen, um eine volle Entschädigung derart betroffener Grundeigentümer zu gewährleisten. Insofern dürfte es trotz der etwas apodiktischen Aussagen im erwähnten Urteil des Bundesgerichtes zulässig bleiben, Grundeigentümer, deren Grundstücke für eine

Quartiererschliessung unbedingt benötigt werden, auch in Zukunft in das Quartierplanverfahren einzubeziehen, selbst wenn diese Grundeigentümer aus dem Quartierplan keinen Nutzen ziehen. Überdies müssen wie erwähnt die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sein. Ob dies der Fall sei, beschlägt eine Rechtsfrage, weshalb sich die Beschwerdeführerin zu Unrecht auf den Standpunkt stellt, Streitfrage sei in erster Linie, ob die Baurekurskommission IV in das Ermessen der Beschwerdeführerin eingegriffen habe.

E. 4.3

Vorliegend steht ausser Zweifel, dass mit den §§ 123 ff. PBG eine gesetzliche Grundlage für den geplanten Eingriff in das Eigentum der Beschwerdegegner vorhanden ist. Grundsätzlich ausgewiesen ist auch das öffentliche Interesse an einer vollständigen Erschliessung der vom Quartierplan erfassten Grundstücke. Fraglich ist, ob dieses Interesse im konkreten Fall jenes der Beschwerdegegner überwiegt, kein Land für die Strasse A abtreten zu müssen, und ob der Eingriff in der vorgesehenen Form verhältnismässig ist.

E. 4.3.1

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegner 2 keinerlei Nutzen aus dem Quartierplan. Sein Grundstück ist über die Strasse Ifang voll erschlossen. Wegen des Gewässerabstands kommt eine zusätzliche Überbauung nicht in Frage; dies gilt auch für die Errichtung einer Garage an der Strasse A, worin die Beschwerdeführerin zu Unrecht eine Möglichkeit erblickt, das Grundstück "aufzuwerten". Ob eine Erweiterung des bestehenden Hauses rechtlich möglich ist, braucht hier nicht erörtert zu werden; die Erschliessungssituation würde dem jedenfalls nicht entgegenstehen. Insofern ist die Belastung des Beschwerdegegners 2 mit Quartierplankosten nicht gerechtfertigt; eine allfällige Inanspruchnahme seines Landes wäre zudem voll – d.h. nach den Grundsätzen der formellen Enteignung – zu entschädigen. Kaum weniger klar liegen die Verhältnisse hinsichtlich des Beschwerdegegners 1. Es ist zwar denkbar, dass dieser einen Neubau im Südteil seines Grundstücks statt an die Strasse Ifang an eine entlang der Südostgrenze verlaufende Strasse anschliessen würde, wenn sie vorhanden wäre. Er ist auf eine solche Erschliessung indessen keineswegs angewiesen, weder aus rechtlichen noch tatsächlichen Gründen. Eine Erschliessung über die Strasse Ifang ist technisch ohne weiteres möglich. Rechtlich ist diese Lösung zulässig. Unzutreffend erscheint namentlich die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Strasse Ifang sei eine Sammelstrasse, die übergeordneten Charakter und den entsprechenden Verkehr aufweise, sodass ein Direktanschluss nicht ohne weiteres bewilligt werden könne. Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Die Strasse Ifang ist zwar eine Sammelstrasse gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan, aber nach (vorhandenem wie geplantem) Ausbaustandard und Verkehrsbelastung offensichtlich keine wichtige öffentliche Strasse im Sinne dieser Bestimmung. Am Augenschein hat sich bestätigt, dass etliche Liegenschaften direkt an die Strasse Ifang angeschlossen sind, und es liegen keine glaubwürdigen Hinweise dafür vor, dass die Verkehrsbelastung dieser Strasse einen weiteren Direktanschluss aus Sicherheitsgründen nicht zulassen würde. Die Feststellung der Baurekurskommission IV, dass der Beschwerdegegner 2 an der Strasse A kein und der Beschwerdegegner 1 kaum ein Interesse habe, trifft daher zu. Auch für die vollständige Überbauung ihrer Grundstücke sind beide Beschwerdegegner nicht auf den Quartierplan angewiesen, da ihre Grundstücke bereits voll erschlossen sind. Was die Wirkung bzw. Intensität des geplanten Eingriffs angeht, ist zu unterscheiden: Wie der

Beschwerdegegner 1 zutreffend geltend macht, beschränkt die Strasse A seine Möglichkeiten, den Südteil seines Grundstücks zweckmässig zu überbauen. Diese Beschränkung entsteht nicht nur wegen des an sich schon beachtlichen Flächenverlustes, den der Beschwerdegegner 1 im Rekursverfahren unwidersprochen auf 109 m² bezifferte, sondern auch wegen der geschwungenen Strassenführung, welche die Platzierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für einen weiteren Baukörper innerhalb der resultierenden Abstandsbereiche stark einschränkt. Dieser Eingriff ist als erheblich zu bezeichnen. Weniger gewichtig ist der Eingriff für den Beschwerdegegner 2, dessen Grundstück auch ohne die Strasse A im nördlichen Teil nicht mehr zusätzlich überbaut werden könnte. Allerdings weisen die Beschwerdegegner darauf hin, dass ihnen durch die Strasse A auch die Möglichkeit verloren ginge, gemeinsam ein zusätzliches Doppeleinfamilienhaus zu errichten. Für beide Beschwerdegegner bedeutete der Bau der Strasse A zudem einen nicht unerheblichen Eingriff in ihre Gärten.

E. 4.3.2

Die Beschwerdeführerin hält die Strasse A für die einzig sinnvolle Erschliessung der betroffenen Grundstücke. Sie macht geltend, die Alternativen wiesen erhebliche Nachteile auf. So sei die Erschliessung ab der Strasse Schränn eingehend untersucht, wegen der dafür nötigen massiven Eingriffe ins Gelände und der damit verbundenen Mehrkosten von Fr. 85'000.- aber verworfen worden. Gegen die hakenförmige Verlängerung der Stichstrasse Im Guet spreche die Topographie, die Unübersichtlichkeit, der grössere Unterhaltsaufwand, Probleme für die Kehrriechabfuhr, die Notwendigkeit, die Entwässerung ausserhalb der Strasse anzulegen (was mit Dienstbarkeiten gesichert werden müsste), und die schlechtere Verbindung für die Fussgänger zur Oberdorfstrasse. Dass die Erschliessung ab der Strasse Schränn aus den angeführten Gründen ungünstig wäre, lässt sich ohne weiteres nachvollziehen. Hingegen überzeugen die Einwände gegen die Verlängerung der Strasse Im Guet nach den anlässlich des Augenscheins gewonnenen Erkenntnissen nicht. Flächenmässig sind die beiden Varianten (Strasse A und "Hakenlösung") ungefähr gleichwertig. Der von der Beschwerdeführerin behauptete zusätzliche Flächenbedarf für die Erschliessung über die Strasse Im Guet von ca. 90 m² trifft nur zu, wenn der Wendehammer bei der ersten Abzweigung beibehalten wird, was keineswegs zwingend ist. Der Wendehammer ist in erster Linie für grosse Fahrzeuge – Kehrriechabfuhr, Zügelwagen, Feuerwehr, Sanität etc. – erforderlich, während Privatfahrzeuge in aller Regel auf dem Vor- bzw. Parkplatz des Grundstücks wenden werden, welches sie aufsuchen. Angesichts der eher bescheidenen Gesamtlänge der verlängerten Strasse Im Guet kann daher ein Wendehammer am Ende der Strasse als ausreichend gelten. Die Schwierigkeiten, die sich aus der Topographie ergeben, werden von der Beschwerdeführerin überzeichnet. Die verlängerte Strasse Im Guet würde nach der ersten Kurve ein Gefälle von rund 10 % aufweisen, was eher weniger als die Steigung der Strasse Ifang ist und weder den Winterdienst noch die Kehrriechabfuhr wesentlich erschwert. Die Erschwerung für die Kehrriechabfuhr wird jedenfalls dadurch ausgeglichen, dass das Kehrriechfahrzeug nur in einer statt in zwei Stichstrassen wenden muss; für den – im Durchschnitt vielleicht fünfmal jährlich erforderlichen – Winterdienst gilt dieselbe Überlegung. Dass zwei 90 Grad-Abbiegungen vorhanden sind, wird unter den gegebenen Umständen (wenig und rein interner, langsamer Verkehr) keine nennenswerten Gefahren verursachen. Wenig überzeugend erscheint schliesslich das am Augenschein vorgetragene Argument der Beschwerdeführerin, die Strasse A würde sich besser in die Landschaft und die bauliche Umgebung eingliedern. Die Verlängerung der Strasse Im Guet käme in offene, für eine

Neuüberbauung vorgesehene und daher ohnehin umzugestaltende Flächen zu liegen, während die Strasse A in gewachsene Gärten eingreifen würde. Richtig ist, dass die Fussgängerverbindung zur Oberdorfstrasse über die Strassen A, Ifang und Chilegass etwas kürzer wäre als über die Strasse Im Guet, den Fussweg und die Strasse Schränn, welche Verbindung auch wegen der zu überwindenden Höhendifferenz weniger attraktiv wäre. Auch die Strasse A würde indessen, wie sich am Augenschein gezeigt hat, den Fussgängern einen Umweg abverlangen. Von Fussgängern am ehesten angenommen würde zweifelsfrei eine direkte Verbindung zur Strasse Schränn oder in Richtung des Restaurants Krone, die durch Ausscheidung einer entsprechenden Wegparzelle oder durch eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert werden müsste. Richtig ist ebenfalls, dass für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung und noch mehr für die Abwasserentsorgung die erforderlichen Leitungen nicht vollständig unter der verlängerten Strasse Im Guet verlegt werden könnten. Für die Versorgungsleitungen wäre nach den unwidersprochenen Darlegungen der Beschwerdeführerin ein Ringschluss erforderlich, und die Abwasserleitung müsste wegen des erforderlichen Gefälles quer zum Hang zur Strasse Ifang oder hinunter zur Oberdorfstrasse geführt werden. Dass eine solche Lösung rechtlich mittels Dienstbarkeiten gesichert werden könnte, steht ausser Zweifel, ebenso, dass sie mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre. Gemäss der von der Beschwerdeführerin auf Verlangen des Verwaltungsgerichts eingereichten Zusammenstellung vergleichen sich die Kosten für die Strasse A und jene für die Verlängerung der Strasse Im Guet – mit einem Wendehammer – wie folgt (ohne Landerwerb; Leitungsführung zur Strasse Ifang):

Finanzielle Aufwendungen (in Fr.) für Strasse A "Hakenlösung" Fläche 670 m 2	585 m 2
Strassenerstellung	490'000.- 480'000.-
Abwasser verschmutzt	200'000.- 220'000.-
Abwasser unverschmutzt	340'000.- 307'000.-
Wasserversorgung	120'000.- 200'000.-
Energieversorgung	230'000.- 245'000.-
Total Kosten ohne Landerwerb	1'380'000.- 1'452'000.-
Differenz	+ 72'000.-

Diese Kosten werden von den Beschwerdegegnern nicht bestritten. Das Verwaltungsgericht geht daher von ihrer Richtigkeit aus. Weil das für den Bau der Quartierstrassen zu erwerbende Land von den Quartierplangenessen unter Vorbehalt von Mehr- oder Minderzuteilungen kostenlos einzuwerfen ist (§§ 138 und 145 PBG), können die Landerwerbskosten für die Strassenflächen grundsätzlich ausser Betracht gelassen werden. Dies trifft nach dem zuvor Ausgeführten (E. 4.1 und 4.2) nicht zu für das Land, welches die Beschwerdegegner abzutreten hätten. Dieses Land wäre voll, das heisst zum Verkehrswert für erschlossenes Bauland, zu entschädigen; entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wäre im Fall der Beschwerdegegner kein Abzug wegen mangelnder Erschliessung vorzunehmen. Nach der insoweit übereinstimmenden Darstellung der Parteien ergibt sich somit ein Preis von Fr. 490.-/m 2. Die von den Beschwerdegegnern beanspruchte Fläche für die Strasse A umfasst ungefähr 175 m 2; es resultiert eine Entschädigung von ca. Fr. 85'750.-. Wird dieser Betrag in den zuvor dargestellten Vergleich einbezogen, so ergibt sich, dass die Stichstrasse A etwa Fr. 13'750.- teurer wird als die Verlängerung der Strasse Im Guet. Bei dieser Rechnung ist ausser Betracht gelassen, dass der Beschwerdegegner 1 eine zusätzliche Entschädigungspflicht deswegen behauptet hat, weil sein Grundstück durch die vorgesehene geschwungene Führung der Strasse A schlechter überbaubar und daher einen zusätzlichen Wertverlust erleiden würde. Möglicherweise müsste in einem abschliessenden Kostenvergleich auch noch berücksichtigt werden, dass für eine direkte Fussgängerverbindung zum Dorf hin zusätzliche Aufwendungen nötig sind. Da die Beschwerdeführerin nichts Entsprechendes vorgebracht hat, erübrigen sich indessen Weiterungen hierzu. Es steht jedenfalls fest, dass

die "Hakenlösung" gegenüber der Strasse A bei richtiger Betrachtungsweise keine ins Gewicht fallenden Mehrkosten verursacht, ja vermutlich sogar etwas kostengünstiger ausfällt.

E. 4.4

Müssten sich die Beschwerdegegner am Quartierplan beteiligen, weil ihre Grundstücke ungenügend erschlossen wären, so läge es zweifellos innerhalb des Ermessensspielraums der Quartierplanbehörde, sich für die Variante A zu entscheiden. Die beiden Varianten sind vom Flächenverbrauch her vergleichbar, die Strasse A weist aber gewisse praktische Vorteile auf und wäre kostengünstiger. Sind indessen wie vorliegend die hauptsächlich betroffenen Grundeigentümer, die beiden Beschwerdegegner, auf den Quartierplan nicht angewiesen und profitieren sie davon in keiner Weise, so ergibt sich ein anderes Bild. Der Kostenvorteil der Strasse A entfällt, weil die Beschwerdegegner zu keinen Beitragsleistungen verpflichtet werden können und für das abzutretende Land voll zu entschädigen sind. Die übrigen öffentlichen Interessen, welche für die Strasse A sprechen (Unterhalt, praktische Aspekte bei der Nutzung), sind nur geringfügig stärker als jene zu Gunsten der Verlängerung der Strasse Im Guet. Diese nur leichten Vorteile rechtfertigen den Eingriff in die Grundeigentümerposition der Beschwerdegegner nicht (kein ausreichendes öffentliches Interesse). Zugleich müsste der Eingriff als unverhältnismässig angesehen werden, da die fraglichen Vorteile in keinem angemessenen Verhältnis zu den für die betroffenen Grundeigentümer entstehenden Nachteilen stehen.

E. 5

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Dementsprechend sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 70 VRG). Diese hat den Beschwerdegegnern zudem eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 36.-- Barauslagen, Fr. 770.-- Zustellungskosten, Fr. 6'806.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin zulasten der Quartierplanrechnung auferlegt. 4. Die Beschwerdeführerin wird zulasten der Quartierplanrechnung verpflichtet, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von je Fr. 2'500.- (inkl. MwSt.), insgesamt Fr. 5'000.-, zu bezahlen. 5. ...

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