

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00175 vom 30. September 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-09-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00175

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00175 du 30 septembre 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00175 del 30 settembre 2004

Regeste

Festsetzung des Quartierplans | Koordination der Quartierplanfestsetzung mit der strassenmässigen Groberschliessung. Erforderlich ist eine sinnvolle Koordination der öffentlichen Strassenplanung und der Quartierplanung. Das setzt jedoch nicht voraus, dass das übergeordnete Strassennetz immer vollständig erstellt sein muss, bevor der Quartierplan festgesetzt werden kann. Worin eine ausreichende Koordination besteht, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu entscheiden (E. 2.2.2). § 93 PBG bietet genügend Sicherheit, dass die Groberschliessung so rechtzeitig in Angriff genommen wird, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich ist. Der Beschwerdeführer kann deshalb nicht geltend machen, der Quartierplan werde festgesetzt, ohne dass eine vollständige (Grob-)Erschliessung seiner Grundstücke sichergestellt sei. Die Interessen der übrigen Grundeigentümer, die bauwillig sind und deren Grundstücke erst durch den Quartierplan baureif werden, gehen vorliegend den Interessen des Beschwerdeführers an einer perfektionistischen Koordination von Strassenplanung und Quartierplanfestsetzung vor (E 2.2.4). Abweisung. Dem Gemeinderat als Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung zugesprochen, da der Gemeinderat vorliegend nicht als Vertreter des öffentlichen Interesses auftritt, sondern treuhänderisch die Interessen der Quartierplanbeteiligten wahrnimmt. Die Parteientschädigung erfolgt dementsprechend zu Gunsten der Quartierplanrechnung (E. 3).

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 30.09.2004 VB.2004.00175 Zurich Verwaltungsgericht
30.09.2004 VB.2004.00175 Zurigo Verwaltungsgericht 30.09.2004 VB.2004.00175

Festsetzung des Quartierplans | Koordination der Quartierplanfestsetzung mit der strassenmässigen Groberschliessung. Erforderlich ist eine sinnvolle Koordination der öffentlichen Strassenplanung und der Quartierplanung. Das setzt jedoch nicht voraus, dass das übergeordnete Strassennetz immer vollständig erstellt sein muss, bevor der Quartierplan festgesetzt werden kann. Worin eine ausreichende Koordination besteht, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu entscheiden (E. 2.2.2). § 93 PBG bietet genügend Sicherheit, dass die Groberschliessung so rechtzeitig in Angriff genommen wird, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich ist. Der Beschwerdeführer kann deshalb nicht geltend machen, der Quartierplan werde festgesetzt, ohne dass eine vollständige (Grob-)Erschliessung seiner Grundstücke sichergestellt sei. Die Interessen der übrigen Grundeigentümer, die bauwillig sind und deren Grundstücke erst durch den Quartierplan baureif werden, gehen vorliegend den Interessen des Beschwerdeführers an einer perfektionistischen Koordination von Strassenplanung und Quartierplanfestsetzung vor (E 2.2.4). Abweisung. Dem Gemeinderat als

Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung zugesprochen, da der Gemeinderat vorliegend nicht als Vertreter des öffentlichen Interesses auftritt, sondern treuhänderisch die Interessen der Quartierplanbeteiligten wahrnimmt. Die Parteientschädigung erfolgt dementsprechend zu Gunsten der Quartierplanrechnung (E. 3).

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2004.00175 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2004.00175 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 30.09.2004 Spruchkörper: 3. Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Festsetzung des Quartierplans Koordination der Quartierplanfestsetzung mit der strassenmässigen Groberschliessung. Erforderlich ist eine sinnvolle Koordination der öffentlichen Strassenplanung und der Quartierplanung. Das setzt jedoch nicht voraus, dass das übergeordnete Strassennetz immer vollständig erstellt sein muss, bevor der Quartierplan festgesetzt werden kann. Worin eine ausreichende Koordination besteht, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu entscheiden (E. 2.2.2). § 93 PBG bietet genügend Sicherheit, dass die Groberschliessung so rechtzeitig in Angriff genommen wird, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich ist. Der Beschwerdeführer kann deshalb nicht geltend machen, der Quartierplan werde festgesetzt, ohne dass eine vollständige (Grob-)Erschliessung seiner Grundstücke sichergestellt sei. Die Interessen der übrigen Grundeigentümer, die bauwillig sind und deren Grundstücke erst durch den Quartierplan baureif werden, gehen vorliegend den Interessen des Beschwerdeführers an einer perfektionistischen Koordination von Strassenplanung und Quartierplanfestsetzung vor (E 2.2.4). Abweisung. Dem Gemeinderat als Beschwerdegegner wird eine Parteientschädigung zugesprochen, da der Gemeinderat vorliegend nicht als Vertreter des öffentlichen Interesses auftritt, sondern treuhänderisch die Interessen der Quartierplanbeteiligten wahrnimmt. Die Parteientschädigung erfolgt dementsprechend zu Gunsten der Quartierplanrechnung (E. 3). Stichworte: **ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) FEINERSCHLIESSUNG GROBERSCHLIESSUNG KOORDINATION PARTEIENTSCHÄDIGUNG QUARTIERPLAN QUARTIERPLANFESTSETZUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE STRASSENMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG STRASSENPLANUNG** Rechtsnormen: § 93 PBG § 125 Abs. I PBG § 138 Abs. II lit. b PBG § 166 PBG § 167 PBG Art. 25a RPG § 18 StrassG § 55 Abs. II VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Gemeinderat X setzte am 13. November 2000 den amtlichen Quartierplan V fest. Das rund 16 ha umfassende Quartierplangebiet liegt südlich des Bahnhofs und wird umgrenzt von der Strasse S im Norden, der SBB-Linie im Nordosten, dem Bach T im Südosten, Süden und Südwesten, sowie der Strasse U im Westen. Es ist teilweise überbaut, vor allem entlang der Strasse S, im Bereich zwischen der das Quartierplangebiet durchquerenden Strasse Q und der SBB-Linie sowie beidseits des westlichen Teils der Strasse R. In teilweiser Guttheissung einer Beschwerde von B gegen diesen Quartierplan und den ihn bestätigenden Rekursentscheid der Baurekurskommission III hob das Verwaltungsgericht am 22. August 2002 die Verpflichtung von B auf, sich mit seinem Grundstück in die Strasse Q, 2. Etappe, einzukaufen, strich den Trottoirbau entlang der Strasse Q (Ausbau Strasse Q, 4. Etappe) aus dem Quartierplan, gewichtete das Grundstück bezüglich der Verlegung der Verfahrenskosten neu und wies die Sache zu entsprechender Überarbeitung des Quartierplans an den Gemeinderat X zurück. Das Verwaltungsgericht begründete diese Anordnungen im Wesentlichen damit, dass es sich bei der Strasse Q um eine Anlage der

Grob- und nicht der Feinerschliessung handle. Der Gemeinderat X setzte in Nachachtung des verwaltungsgerichtlichen Urteils den amtlichen Quartierplan am 13. Januar 2003 neu fest. II. Hiergegen gelangte B erneut an die Baurekurskommission III, der er beantragte, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben. Im Einvernehmen mit den Parteien wurde das Rekursverfahren vorübergehend sistiert. Die Baudirektion genehmigte auf Antrag des Gemeinderates X am 12. Juni 2003 den überarbeiteten Quartierplan V im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme der östlichen Neuzuteilungs-Teilfläche und teilweise Kap. 7.3 im Bericht. Nachdem Verhandlungen der Parteien über eine einvernehmliche Lösung gescheitert waren, wies die Baurekurskommission III den Rekurs am 10. März 2004 ab und bestätigte die angefochtene Planfestsetzung. III. B hat gegen den Rekursentscheid am 8. April 2004 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben. In der Sache beantragt er die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und des Beschlusses des Gemeinderates X vom 13. Januar 2003, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Baurekurskommission III beantragt ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat X schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Ferner ersucht er darum, durch vorsorgliche Verfügung gemäss § 55 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) die aufschiebende Wirkung auf die Frage zu beschränken, ob der nicht genehmigte Teil des Quartierplanfestsetzungsbeschlusses aufzuheben sei. B widersetzte sich in der Replik dem Antrag, die aufschiebende Wirkung zu beschränken, währenddem der Gemeinderat X seinerseits in der Duplik seine Anträge gemäss Beschwerdeantwort aufrecht erhielt. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Der Beschwerdegegner ist der Auffassung, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, soweit diese auf die Aufhebung des von der Baudirektion am 12. Juni 2003 genehmigten Teils des Quartierplanfestsetzungsbeschlusses gerichtet ist. Dieser Ansicht ist nicht beizupflichten. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, der Beschwerdegegner bzw. die Gemeinde hätte koordiniert mit der Festsetzung des Quartierplans auch den Ausbau der Strasse Q – den der Beschwerdegegner immer als notwendig bezeichnet habe – in die Wege leiten müssen. Weil dies unterblieben sei, stehe offen, ob die Gemeindeversammlung diesem Ausbau zustimme. Daher sei unklar, ob sich der Beschwerdeführer allenfalls eine ungenügende Erschliessung des östlichen Teils seiner Parzelle (23'579 m²) entgegenhalten lassen müsse. Der Quartierplan habe indessen die vollständige Erschliessung seiner Parzelle herbeizuführen; allenfalls habe dies durch eine ergänzende Fussgängerverbindung von der ab der Strasse S geplanten neuen Zufahrtsstrasse her zu geschehen. Es ist angesichts dieser Argumentation nicht ausgeschlossen, dass eine Gutheissung der Beschwerde auch Auswirkungen auf den bereits genehmigten Teil des Quartierplans hätte, weshalb der Beschwerdeführer legitimiert ist, dessen gesamthafte Aufhebung zu beantragen. Ob die Auffassung des Beschwerdeführers auch sachlich einer Überprüfung stand hält, ist nicht Frage des Eintretens, sondern der materiellen Überprüfung. 1.2 Aus dem gleichen Grund – bzw. weil der Prozessentscheid eine vollständige materielle Beurteilung vorausgesetzt hätte – hatte das Verwaltungsgericht keinen Anlass, die aufschiebende Wirkung der Beschwerde durch vorsorgliche Massnahme auf eine Teilfrage zu beschränken. Auf eine formelle Behandlung dieses Antrages konnte und kann verzichtet werden, da heute der Entscheid in der Sache selbst ergeht. 1.3 Im Übrigen geben die Eintretensvoraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig und formrichtig eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 2. 2.1 Die Baurekurskommission III hat erwogen, weil der Quartierplan ein planerisch-technisches

Instrument der Feinerschliessung eines örtlich begrenzten Baugebietes sei, könne er nicht den Ausbau des übergeordneten Strassennetzes zum Ziel haben. Es bestehe lediglich die Möglichkeit, mit Bezug auf öffentliche Strassen, die das Quartierplangebiet durchkreuzen oder begrenzen, bestimmte sichernde Festsetzungen zu treffen. Unter Hinweis auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts aus dem Jahr 1990 (RB 1990 Nr. 67 = BEZ 1990 Nr. 22) hielt die Kommission sodann fest, wenn § 125 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) die Festsetzung von Baulinien an gebietsbegrenzenden oder -durchquerenden Strassen "vor oder mit den Quartierplan" vorschreibe, so bedeute dies für den letzteren Fall nicht, dass solche Baulinien "mittels" des Quartierplanes festzusetzen, sondern dass solche Massnahmen in zeitlicher Koordination mit der Quartierplanung zu treffen seien. Vorliegend strebe die Gemeinde statt einer Festsetzung von Baulinien direkt einen Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung für die Erstellung eines südseitigen Trottoirs entlang der Strasse Q an. Damit finde eine ausreichende zeitliche Koordination des Quartierplanverfahrens mit jenem des Ausbaus der Groberschliessung statt. Im Übrigen rechtfertige es sich nicht, den im Wesentlichen abgeschlossenen Quartierplan nur deshalb nicht festzusetzen, um das für den Trottoirbau benötigte Land unter völliger Überarbeitung des Quartierplans in diesem Verfahren erwerben zu können, wie dies § 18 des Gesetzes über den Bau und den Unterhalt der öffentlichen Strassen vom 27. September 1981 (StrassenG) als eine Möglichkeit vorsehe. Die Öffentlichkeit wie auch jene Grundeigentümer, deren Grundstücke nur durch den Quartierplan baureif gemacht werden könnten, hätten ein erhebliches Interesse an der unverzüglichen Festsetzung des Quartierplans, während sich die Gemeinde das für den Ausbau der Strasse Q erforderliche Land nötigenfalls auch auf dem Enteignungsweg verschaffen könne.

2.2 Diese Erwägungen sind stichhaltig und jedenfalls nicht rechtswidrig. Was ihnen der Beschwerdeführer entgegenhält, überzeugt nicht.

2.2.1 Das Verwaltungsgericht hat sich heute so wenig wie im vorausgegangenem Verfahren zur Notwendigkeit des Trottoirs entlang der Strasse Q zu äussern. Festgehalten sei lediglich, dass der Entscheid über den Bau dieses Trottoirs angesichts der Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) sowie der tatsächlichen Belastung der Strasse Q stark ermessensbetont ist und dies – jedenfalls solange die durch die Strasse Q erschlossenen Gebiete nicht voll ausgenützt werden – auch in Zukunft bleiben wird. Von vornherein verfehlt erscheint bei dieser Ausgangslage die Erwartung bzw. Auffassung des Beschwerdeführers, der Beschwerdegegner habe sich hinsichtlich der Notwendigkeit des fraglichen Trottoirs bereits heute verbindlich festzulegen.

2.2.2 Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sind der Ausbau der Strasse Q und die Quartierplanung durch das Vorgehen des Beschwerdegegners ausreichend koordiniert. Wenn auch das Verwaltungsgericht in RB 1990 Nr. 67 eine Koordination von Quartierplanung und Planung der übergeordneten öffentlichen Strasse verlangt hat, so wurde in diesem Urteil doch in erster Linie entschieden, dass die Baulinienfestsetzung für eine im kommunalen Verkehrsplan vorgesehene Sammelstrasse dem öffentlichen Verfahren gemäss § 108 f. PBG unterliege und daher der Festsetzung des Quartierplans nicht entgegengehalten werden konnte. Vergleichbar ist auch der Tenor des Urteils des Verwaltungsgerichts in BEZ 1989 Nr. 24. Wie der Leitsatz dieses Urteils festhält, setzt die Landabtretung für öffentliche Verkehrswege im Quartierplanverfahren ein rechtskräftiges Strassenprojekt voraus, das im Verfahren nach § 12 ff. StrassenG entstanden ist. Auch in diesem Urteil wies das Verwaltungsgericht darauf hin, eine sinnvolle Koordination der öffentlichen Strassenplanung und der Quartierplanung könne sicherstellen, dass die vorteilhaften Wirkungen von § 138 Abs. 2 lit. b PBG nicht praktisch

wieder zunichte gemacht würden. Im konkreten Fall sah es indessen keinen Anlass, die Quartierplanfestsetzung hinauszuschieben bis ein rechtskräftig genehmigtes staatliches Strassenprojekt vorlag. Hinzuweisen ist schliesslich auch auf RB 1982 Nr. 129. Das Verwaltungsgericht führte dort aus, die Notwendigkeit der Koordination aller Planungsanstrengungen bedeute nicht, dass diese stets durch eine "Planung von oben nach unten" mit strenger zeitlicher Staffelung der verschiedenen Planungsphasen verwirklicht werden müsse; vielmehr könnten auch von Planungen unterer Stufe, die einen höheren Konkretisierungsgrad aufweisen, wesentliche Impulse auf Planungen oberer Stufe ausgehen, die eine Anpassung der letzteren erforderten. Im konkreten Fall erachtete es das Verwaltungsgericht daher als zulässig, ein Quartierplanverfahren einzuleiten, obwohl die kommunale Richtplanung für den Verkehr noch nicht abgeschlossen war. Auch wenn diese Urteile die heute streitige Rechtsfrage nicht direkt beantworten, so lässt sich daraus doch ableiten, dass die Koordination der Verfahren jedenfalls deren zweckmässige Abwicklung fördern und nicht verhindern soll. Aus Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) ergibt sich nichts anderes. Danach ist insbesondere für eine inhaltliche Abstimmung der Verfügungen mehrerer Behörden zu sorgen, welche die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage betreffen (Abs. 1 und Abs. 2 lit. d). Die Koordinationsgrundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar (Abs. 4). Worin eine ausreichende Koordination besteht, ist daher nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen und lässt sich nicht verallgemeinern. Hierzu ergibt sich vorliegend was folgt: Es steht fest, dass der Beschwerdegegner ein konkretes Trottoirprojekt in Auftrag gegeben hat, um der Gemeindeversammlung einen Kreditantrag unterbreiten zu können. Dass dies relativ spät geschah, lässt sich ohne weiteres mit den vorgängigen Verhandlungen erklären, die zwischen den Parteien erfolglos stattfanden. Es ist zwar nicht auszuschliessen, dass die Gemeindeversammlung den für den Trottoirbau erforderlichen Kredit verweigert (und/oder sich einer Aufnahme der Strasse Q in den Verkehrsplan widersetzt). Nachdem der Beschwerdeführer hartnäckig die Auffassung vertritt, dieses Trottoir sei nicht nötig, wäre ein solcher Entscheid nicht einmal ganz unverständlich. Immerhin ist das Gemeinwesen durch § 93 Abs. 1 PBG gehalten, die Groberschliessung so rechtzeitig in Angriff zu nehmen, dass die Überbauung der betreffenden Gebiete auf den Ablauf der massgebenden Etappe hin möglich wird. Hält die zuständige Planungsbehörde daran fest, das Trottoir sei im Hinblick auf die Überbauung nötig, so ist sie demnach gehalten, es auch zu errichten. § 93 Abs. 2 PBG regelt die Folgen der Säumnis und räumt insbesondere dem bauwilligen Grundeigentümer die Möglichkeit ein, von der Baudirektion die Anordnung der erforderlichen Massnahmen zu fordern, wenn er für die Kosten Vorschuss leistet. Dieser Weg steht auch dem Beschwerdeführer offen. Er kann daher nicht geltend machen, der Quartierplan werde festgesetzt, ohne dass eine vollständige Erschliessung seiner Grundstücke sichergestellt sei. Dass hierfür der Quartierplan nicht ausreicht, sondern allenfalls eine Ergänzung der Groberschliessung nötig wird, ist die zwingende Folge der vom Beschwerdeführer im ersten Rechtsgang erfolgreich vertretenen Auffassung. Sachlich offensichtlich verfehlt erscheint andererseits seine Argumentation, eine Ablehnung des Trottoirbaus an der Strasse Q könne es nötig machen, sein Grundstück auf andere Weise mit einer Fussgängerverbindung zur Strasse S zu versehen. Das Trottoir entlang der Strasse Q ist planerisch ganz klar die in diesem Zusammenhang einzig geeignete Lösung, nicht nur weil sie den östlichen Teil auf direkteste Weise mit dem Bahnhof verbindet, sondern auch weil damit den Bedürfnissen der übrigen durch die Strasse Q erschlossenen Grundstücke jenseits des Baches T ebenfalls Rechnung

getragen würde. Ein inhaltlicher Widerspruch von kommunaler Strassenplanung und Quartierplan kann somit ausgeschlossen oder zumindest mittels des gesetzlich vorgesehenen Instrumentariums vermieden werden. Was die vorteilhaften Wirkungen von § 138 Abs. 2 lit. b PBG angeht, so hat es sich der Beschwerdeführer selbst zuzuschreiben, wenn vorliegend die Abtretung des Landes, sofern eine einvernehmliche Lösung nicht gefunden wird, allenfalls nur noch auf dem Enteignungsweg durchgesetzt werden kann. Dies ist unter den gegebenen Umständen denn auch keineswegs unzweckmässig. Wegen der gegebenen Lage der Grundstücke betrifft der Trottoirbau nur Land des Beschwerdeführers, der (bzw. dessen Grundstück) aus diesem Trottoir auch einen erheblichen Zusatznutzen ziehen würde. Zwingende Gründe, das für das Trottoir erforderliche Land im Rahmen des Quartierplans zu erwerben, liegen daher nicht vor. 2.2.3 Die §§ 166 f. PBG führen zu keinem anderen Ergebnis. Es steht nach dem zuvor Ausgeführten ausser Frage, dass für die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen, die sämtliche den südwestlichen Teil des Quartierplanperimeters betreffen, eine ausreichende Groberschliessung besteht. Sollte sich der Beschwerdeführer einem Bau dieser Anlagen durch die Grundeigentümer gemäss § 166 PBG widersetzen, wie er dies androht, so kann der Beschwerdegegner den Bau ohne weiteres gemäss § 167 PBG in die Wege leiten. 2.2.4 Schliesslich ist der Beurteilung der Vorinstanz beizupflichten, dass die Interessen der übrigen Grundeigentümer, vor allem jener, die bauwillig sind und deren Grundstücke erst durch die Festsetzung des Quartierplans baureif werden, dem Interesse des Beschwerdeführers an einer perfektionistischen Koordination von Strassen- bzw. Trottoirplanung und Quartierplanfestsetzung vorgehen. Dies gilt um so eher, als es der Beschwerdeführer in der Hand hat, bei einer allfälligen Parzellierung des östlichen Teils seines Grundstücks auf den allenfalls erst später erfolgenden Trottoirbau Rücksicht zu nehmen und so zusätzliche Schwierigkeiten zu vermeiden. 3. Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Gerichtskosten sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG), der keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat. Hingegen ist der Beschwerdeführer zu verpflichten, dem Beschwerdegegner – zu Gunsten der Quartierplanrechnung – eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an den Gemeinderat rechtfertigt sich, weil der Gemeinderat vorliegend als Vertreter der Quartierplanbeteiligten auftritt und nicht als Vertreter des öffentlichen Interesses. Deshalb ist die Parteientschädigung auch zu Gunsten der Quartierplanrechnung zu bezahlen. Disp. Ziff. III des Rekursentscheids, wonach dem Gemeinderat für das Rekursverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen wurde, ist insoweit in Rechtskraft erwachsen, da sie diesbezüglich nicht angefochten wurde. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 100.-- Zustellungskosten, Fr. 4'100.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner zu Gunsten der Quartierplanrechnung binnen 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen. 5. Mitteilung ...