

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00297 vom 22. Oktober 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-10-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00297](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00297)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00297 du 22 octobre 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00297 del 22 ottobre 2004

## Regeste

Festsetzung des Quartierplans | Quartierplan: Bemessung der prozentualen Kostenauflagequote der Administrativ- und Vollzugskosten. Gemäss § 177 Abs. 1 PBG sind die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplanes von den beteiligten Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen, wobei besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind. Besondere Verhältnisse liegen nach Lehre und Rechtsprechung nur dann vor, wenn es sich um eigentliche Ausnahmefälle handelt, bei denen eine klare Verletzung des Äquivalenzprinzips vorliegt (E. 2.1 und E. 2.2). Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, dass sie sich nicht zu 80%, sondern lediglich zu 50% entsprechend ihren Grundstückflächen an den Administrativkosten zu beteiligen haben, da ihre Grundstücke für den Quartierplan bedeutend weniger Aufwand verursacht hätten. Zumal sie bereits überbaut und vollständig erschlossen sind (E. 3.1). Im vorliegenden Fall erweist sich eine prozentuale Kostenauflagequote von 80% entsprechend den Beitragsflächen der Administrativ- und Vollzugskosten des Quartierplans aus folgenden Gründen als rechtmässig (E. 3 und 4): - Das Lärmgutachten kam den Grundstücken der beschwerdeführenden Parteien zu Gute, auch wenn schliesslich keine Lärmschutzmassnahmen zu ihren Gunsten veranlasst wurden, da es der Abklärung der Lärmbelastung diene und erst durch das Gutachten ersichtlich wurde, dass sich zum Schutze der fraglichen Parzellen keine Massnahmen aufdrängen (E. 4.2). - Die Übernahme der privaten Strasse, welche im Eigentum der Beschwerdeführer steht, bringt den Beschwerdeführern insofern Vorteile, weil sie fortan nicht für die Sanierung der Strasse und der Kanalisation zuständig sind, nicht mehr haftbar gestützt auf OR 58 sowie von Unterhalt, Reinigung und Kosten der Strassenbeleuchtung befreit sind (E. 4.3.2). - Die Abtretung dieser Privatstrasse war verhandlungsintensiv (E.4.3.4). - Zudem veranlasste die Abtretung dieser Strasse grundbuchlich einen erheblichen Aufwand (E. 4.3.3) - Im Vergleich zu anderen Grundstückseigentümern und deren Anteil am Quartierplanaufwand, welche zu 100% mit Administrativkosten belastet werden, rechtfertigt sich die Belastung der Beschwerdeführer mit 80% (E. 4.4). Abweisung (E. 5).

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Festsetzung des Quartierplans  
Quartierplan: Bemessung der prozentualen Kostenauflagequote der Administrativ- und Vollzugskosten. Gemäss § 177 Abs. 1 PBG sind die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplanes von den beteiligten Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen, wobei besondere Verhältnisse

zu berücksichtigen sind. Besondere Verhältnisse liegen nach Lehre und Rechtsprechung nur dann vor, wenn es sich um eigentliche Ausnahmefälle handelt, bei denen eine klare Verletzung des Äquivalenzprinzips vorliegt (E. 2.1 und E. 2.2). Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, dass sie sich nicht zu 80%, sondern lediglich zu 50% entsprechend ihren Grundstückflächen an den Administrativkosten zu beteiligen haben, da ihre Grundstücke für den Quartierplan bedeutend weniger Aufwand verursacht hätten. Zumal sie bereits überbaut und vollständig erschlossen sind (E. 3.1). Im vorliegenden Fall erweist sich eine prozentuale Kostenauflagequote von 80% entsprechend den Beitragsflächen der Administrativ- und Vollzugskosten des Quartierplans aus folgenden Gründen als rechtmässig (E. 3 und 4): - Das Lärmgutachten kam den Grundstücken der beschwerdeführenden Parteien zu Gute, auch wenn schliesslich keine Lärmschutzmassnahmen zu ihren Gunsten veranlasst wurden, da es der Abklärung der Lärmbelastung diente und erst durch das Gutachten ersichtlich wurde, dass sich zum Schutze der fraglichen Parzellen keine Massnahmen aufdrängen (E. 4.2). - Die Übernahme der privaten Strasse, welche im Eigentum der Beschwerdeführer steht, bringt den Beschwerdeführern insofern Vorteile, weil sie fortan nicht für die Sanierung der Strasse und der Kanalisation zuständig sind, nicht mehr haftbar gestützt auf OR 58 sowie von Unterhalt, Reinigung und Kosten der Strassenbeleuchtung befreit sind (E. 4.3.2). - Die Abtretung dieser Privatstrasse war verhandlungsintensiv (E.4.3.4). - Zudem veranlasste die Abtretung dieser Strasse grundbuchlich einen erheblichen Aufwand (E. 4.3.3) - Im Vergleich zu anderen Grundstückseigentümern und deren Anteil am Quartierplanaufwand, welche zu 100% mit Administrativkosten belastet werden, rechtfertigt sich die Belastung der Beschwerdeführer mit 80% (E. 4.4). Abweisung (E. 5). Stichworte:  
ABTRETUNGSENTSCHÄDIGUNG ADMINISTRATIVKOSTEN  
ÄQUIVALENZPRINZIP AUFWAND KOSTENAUFBLAGE KOSTENAUFBLAGE  
LÄRMGUTACHTEN QUARTIERPLAN SONDERNUTZUNGSPLÄNE  
VOLLZUGSKOSTEN Rechtsnormen: § 177 Abs. I PBG Publikationen: - keine -  
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. A. Anfang der 90er Jahre wurden Möglichkeiten untersucht, wie im noch unerschlossenen und unüberbauten Gebiet Maienried der Stadt E eine bessere Gestaltung des Strasseneinschnittes der Salomon-Hirzel-Strasse und zugleich ein wirksamer Lärmschutz sowie eine Überbauung realisiert werden können. Am 25. März 1992 beschloss der Stadtrat E die Einleitung des Quartierplanverfahrens Maienried. Der Perimeter des amtlichen Quartierplans Maienried wird im Norden durch den Maienriedweg, die forstrechtliche Waldgrenze und die Grenze der Bauzone W2 1.2, im Osten durch die Taggenbergstrasse, im Süden durch die Salomon-Hirzel-Strasse und im Westen durch die Wülflingerstrasse, die Neftenbachstrasse und die Bauzonengrenze begrenzt. Zweck des Quartierplanverfahrens ist die Sanierung der bestehenden Erschliessung im Gebiet Halden-Maienried sowie die Herstellung der Baureife der bisher nicht erschlossenen Grundstücke. Gleichzeitig wurde mit dem Quartierplan Maienried der private Gestaltungsplan Maienried ausgearbeitet, der im Wesentlichen die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen zur Eindämmung der von der Autobahn A1 (Ausfahrt Wülflingen) sowie der Salomon-Hirzel-Strasse ausgehenden Lärmimmissionen enthielt. Für das vorliegende Verfahren von Interesse ist, dass im Rahmen des Quartierplans die Eigentümer (wozu die Beschwerdeführenden 1 und 3 gehören) der aus drei Parzellen bestehenden Haltenrebenstrasse diese unentgeltlich an die Stadt E abtraten, welche dafür deren Unterhalt und Sanierung übernimmt und darauf einen Wendepplatz errichtet. B. Gegen den (ersten)

Festsetzungsbeschluss vom 27. Oktober 1999 waren unter anderem von den heutigen Beschwerdeführenden Rekurse gegen die Belastung ihrer Grundstücke mit Administrativkosten eingelegt worden. Mit Entscheid vom 14. Juni 2001 hatte die Baurekurskommission IV die Rekurse teilweise gutgeheissen und den angefochtenen Administrativkosten-Verleger des Quartierplans Maienried hinsichtlich der Grundstücke (heutige Beschwerdeführende 2 und 3) aufgehoben. Auf den Rekurs des heutigen Beschwerdeführers 1 war wegen Verspätung nicht eingetreten worden. In der Folge überarbeitete die Stadt E den Kostenverleger und setzte ihn mit Beschluss vom 10. September 2003 neu fest. Danach haben die Grundstücke der Beschwerdeführenden 80 % der Administrativkosten zu tragen. II. Dagegen erhob A, Eigentümer des noch unüberbauten Grundstücks an der Haltenrebenstrasse, ebenso Rekurs wie die Stockwerkeigentümergeinschaft C und die Stockwerkeigentümergeinschaft B. Die Haltenrebenstrasse zieht sich von der westlichen Begrenzung des Quartierplangebietes (Neftenbachstrasse) als Stichstrasse mit Kehrlplatz etwa in der Mitte zwischen Maienriedweg und Wülflingerstrasse auf der Länge von etwa einem Drittel durch das Quartierplangebiet. Im Rekurs verlangten A sowie die beiden Stockwerkeigentümergeinschaften, ihre Grundstücke seien nicht mit Administrativkosten zu belegen, eventualiter mit höchstens 50 % statt 80 %. A liess zusätzlich beantragen, sein Grundstück sei nicht mit Kosten für Meteorwasser-Anlagen zu belasten. Mit Entscheid vom 3. Juni 2004 vereinigte die Baurekurskommission IV die drei Rekursverfahren und wies die Rekurse ab. III. Dagegen liessen A und die Stockwerkeigentümergeinschaften B und C am 7. Juli 2004 Beschwerde beim Verwaltungsgericht einlegen. Sie beantragten, es sei der Entscheid der Baurekurskommission IV vom 3. Juni 2004 aufzuheben und der Kostenverleger für den Quartierplan Maienried insoweit abzuändern, dass ihre Grundstücke nur mit je 50 % in den Perimeter der Administrativ- und Vollzugskosten einzubeziehen seien. Die Stadt E, vertreten durch das Baupolizeiamt, liess sich am 25. August 2004 vernehmen und Abweisung der Beschwerde beantragen. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Stellungnahme. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich vorliegend aus § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) in Verbindung mit § 329 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). 1.2 Im Unterschied zum vorinstanzlichen Verfahren hält der Beschwerdeführer 1 (A) im vorliegenden Verfahren seinen Antrag, dass der Kostenverleger Meteorwasser-Anlagen abzuändern sei, nicht mehr aufrecht. Es bleibt daher mit Bezug auf alle Beschwerdeführenden einzig zu prüfen, ob ihnen die Administrativ- und Vollzugskosten zu 80 % oder zu 50 % im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche (§ 177 Abs. 1 PBG) aufzuerlegen sind. Dasselbe ergibt sich auch daraus, dass die Beschwerdeführenden einzig die prozentuale Kostenauflagenquote beanstanden, indem ihre Grundstücke nur zu 50 % in den Administrativ- und Vollzugskostenperimeter einzubeziehen seien. Ihrem Antrag ist demnach nicht zu entnehmen, dass sie den Bestand der Administrativ- und Vollzugskosten als solchen infrage stellen. Die Vorinstanz hatte denn auch im Entscheid vom 14. Juni 2001 festgehalten, dass eine vollständige Befreiung der Grundstücke der beschwerdeführenden Parteien von Verfahrens- und Vollzugskosten nicht infrage komme, ohne sich allerdings zum Ausmass der Kostentragung zu äussern. 2. 2.1 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). Verfahrenskosten nach § 177 Abs. 1 PBG sind alle mit der Aufstellung und dem Vollzug des Quartierplans anfallenden Kosten, wie diejenigen 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 Vermarkung sowie den grundbuchlichen Vollzug (§ 15 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978). § 177 Abs. 1 PBG schafft einen relativ groben Raster für die Verlegung der Administrativkosten, der Pauschalierungen und den Verzicht auf Differenzierungen zulässt, sofern die Ergebnisse noch als vertretbar erscheinen. Insbesondere ist Satz 2 von § 177 Abs. 1 PBG, 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. Solche Ausnahmefälle liegen dann vor, wenn das Festhalten am genannten Verteilungsgrundsatz im konkreten Fall eine klare Verletzung des Äquivalenzprinzips bedeuten würde (VGr, 22. August 2002, VB.2001.00326, E. 6a mit weiteren Hinweisen). Beispielhaft für eine höhere Belastung wird angeführt, wenn langwierige Verhandlungen mit wenigen Eigentümern wegen einer Zusammenlegung nach § 140 PBG geführt werden müssen (Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 177 N. 3b).

2.2 Bei der Festsetzung des Kostenverlegers ist das Äquivalenzprinzip zu beachten (RB 1988 Nr. 69). Dieses verlangt, dass zwischen den zu leistenden Kostenanteilen und dem wirtschaftlichen Sondervorteil, welcher dem Grundeigentümer durch die getroffenen Massnahmen entsteht, im Einzelfall ein vernünftiges Verhältnis besteht. Der individuelle Beitrag des Abgabepflichtigen bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, den der Einzelne aus der betreffenden öffentlichen Einrichtung zieht (BGE 118 Ib 54 E. 2b). Die Höhe des Beitrags ist vom Mehrwert abhängig, der dem Beitragspflichtigen erwächst. Da es oft schwierig oder gar unmöglich ist, diesen Wertzuwachs in jedem einzelnen Fall zu bestimmen, darf auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abgestellt werden. Der zur Anwendung gelangende Massstab hat indes den aus Art. 8 Abs. 1 BV folgenden Anforderungen zu entsprechen: Er muss sich auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen und darf nicht Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden tatsächlichen Verhältnissen nicht ersichtlich ist (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 4. A., Zürich etc. 2002, Rz. 2641, 2655).

2.3 Nach § 50 Abs. 1 VRG kann mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht jede Rechtsverletzung geltend gemacht werden. Nach § 50 Abs. 2 lit. c VRG gelten Ermessensmissbrauch und -überschreitung als Rechtsverletzungen. "Gewöhnliche" Fehler in der Ausübung des Ermessens, d.h. die bloss unzumutbare Ermessensausübung, kann beim Verwaltungsgericht nicht gerügt werden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 50 N. 70). Ermessensüberschreitung liegt vor, wenn die Verwaltung dort Ermessen ausübt, wo ihr nach dem Gesetz kein solches zukommt. Ermessensüberschreitung ist eine Kompetenzenanmassung der Verwaltung gegenüber dem Gesetzgeber; gleichzeitig verletzt sie den Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung. Ermessensmissbrauch ist dagegen ein qualifizierter Ermessensfehler, der ebenfalls als Rechtsverletzung gilt. Die Ermessensausübung muss in jedem Fall pflichtgemäss sein, darf nicht von sachfremden Motiven geleitet werden oder überhaupt unmotiviert sein. Sie hat sich zudem an den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, den verwaltungsrechtlichen Grundprinzipien und den (weiteren) verfassungsrechtlichen Schranken zu orientieren. Als solche gelten insbesondere

das Willkürverbot und das Verbot der rechtsungleichen Behandlung, das Gebot von Treu und Glauben sowie der Grundsatz der Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit staatlicher Massnahmen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78, 80).

### **E. 3.1**

Das Protokoll des Bauausschusses vom 8. September 2003, vom Stadtrat E am 10. September 2003 genehmigt, setzt in Dispositiv-Ziffer 1 die Teilrevision des Quartierplans Maienried in E fest, ebenso unter anderem diverse Kostenverleger. Aus dem Kostenverleger "Verfahrens- und Vollzugskosten" geht hervor, dass verschiedene Grundstücke im Quartierplangebiet, darunter diejenigen der Beschwerdeführenden, mit 80 % entsprechend ihrer Beitragsflächen an den Verfahrens- und Vollzugskosten teilhaben. Für den Beschwerdeführer 1 geht es dabei nach dem ebenfalls am 10. September 2003 festgesetzten Quartierplanbericht um Fr. 13'600.-, für die Beschwerdeführende 2 um Fr. 32'800.- und für die Beschwerdeführende 3 um Fr. 27'800.-. Dabei handelt es sich nur um eine Kostenschätzung. Hingegen haben die massgebenden prozentualen Kostenanteile im bereinigten Quartierplanentwurf definitiven Charakter, da sie aus den kostenpflichtigen Flächen abgeleitet und mit dem Quartierplan festgesetzt wurden (vgl. dazu auch RB 1998 Nr. 103). Als zu 80 % kostenpflichtig erklärt werden Grundstücke, die im Rahmen des Quartierplanverfahrens "eindeutig weniger Projektierungsaufwand" verursachten. Dazu zählt – nebst anderem – insbesondere der Aufwand bezüglich der Regelung der Haltenrebenstrasse. Nicht kostenpflichtig sind alle Grundstücke, die keinerlei Veränderungen erfahren und die keinen materiellen Vorteil aus dem Verfahren ziehen.

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Grundstücke der Beschwerdeführenden zu Recht mit 80 % der Verfahrens- und Vollzugskosten belastet worden seien. Neben dem planerischen Aufwand habe insbesondere auch der grundbuchliche Vollzug des Quartierplans Kosten nach sich gezogen, was sich gerade beim Transfer der privaten Haltenrebenstrasse in öffentliches Eigentum in erhöhtem Mass ausgewirkt habe. Dieser habe auch das daran servitutsberechtigte Grundstück betroffen. Zudem seien die Beschwerdeführenden in Zukunft – als Gegenleistung – von sämtlichen Kosten für den Unterhalt der Strasse befreit. Schliesslich seien die lärmässigen Untersuchungen (Lärmgutachten vom 10. März 1999) für das gesamte Quartierplangebiet erfolgt und dürfe auch der administrative Aufwand (Kopien, Zustellkosten) nicht ausser Acht gelassen werden. Die betroffenen Grundstücke hätten daher keinen unbedeutenden Planungsaufwand generiert, und die heutigen Beschwerdeführenden hätten aus dem Quartierplanverfahren Vorteile gezogen. Mit der gewählten Quote von 80 % werde dem Aequivalenzprinzip genügend Rechnung getragen.

### **E. 4.1**

Den Erwägungen der Vorinstanz ist beizupflichten, weshalb grundsätzlich darauf verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz zunächst vor, sie habe die Ausführungen der Beschwerdegegnerin im Rekursverfahren kritiklos abgeschrieben und damit ihre Begründungspflicht verletzt. Das trifft nicht zu. Die Begründung einer Anordnung ist angemessen, wenn sie derart abgefasst ist, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die

Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 39, § 28 N. 4). Diesen Anforderungen genügt die Begründung des angefochtenen Entscheids. Zumal die Ausführungen der Vorinstanz auf ihrem Entscheid vom 14. Juni 2001 basieren, worauf auch hingewiesen wird.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführenden beanstanden sodann, dass die Kosten für das Lärmgutachten vom 10. März 1999 in den allgemeinen Kostenverleger mit einbezogen worden seien. Diese Expertise habe nur das oberhalb der Salomon-Hirzel-Strasse gelegene Gebiet des Quartierplanperimeters betroffen, nicht aber die Grundstücke der Beschwerdeführenden. Diese Kosten dürften daher nicht in den allgemeinen Kostenverleger mit einbezogen werden.

##### **E. 4.2.1**

Dieses Vorbringen geht insofern an der Sache vorbei, als sich die Frage, ob die Grundstücke der Beschwerdeführenden mit Verfahrens- und Vollzugskosten zu 80 % oder zu 50 % belastet werden, nicht daran entscheidet, welche konkreten Kosten in den Administrativkosten enthalten sind. Ob nämlich die Kosten für das Lärmgutachten in den Verfahrens- und Vollzugskosten enthalten sind, bleibt auf den prozentualen Kostenverteiler ohne Einfluss. Vermindert würde bei einer allfälligen anderen Belastung lediglich der Gesamtbetrag, der zu 80 % zu tragen ist, nicht aber der prozentuale Anteil, den die beschwerdeführenden Grundeigentümer zu tragen haben. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, dass die Kosten für das Lärmgutachten in den Verfahrens- und Vollzugskosten enthalten sind, ist dieses Vorbringen demnach nicht geeignet, einen anderen prozentualen Kostenverleger zu begründen, sondern es bezieht sich auf die Frage, welche Kosten als Verfahrens- und Vollzugskosten einzustufen sind. Das ist indessen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens; die Zusammensetzung der Verfahrens- und Vollzugskosten wird im Antrag der Beschwerdeführenden nicht beanstandet und wurde es auch vor Vorinstanz nicht (vorn E. 1.2).

##### **E. 4.2.2**

Auch soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, das Lärmgutachten sei für ihre Grundstücke nicht nötig gewesen, weshalb ihnen zu Unrecht ein Aufwand für das Quartierplanverfahren belastet werde, was Auswirkungen auf den prozentualen Kostenverleger haben könnte, ist ihnen nicht zu folgen. Vorerst ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Quartierplanverfahrens aus Lärmschutzüberlegungen eine Strassenüberdachung der Salomon-Hirzel-Strasse geprüft wurde, die jedoch aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt wurde. In der Folge wurden entlang der Salomon-Hirzel-Strasse Lärmmauern projektiert. Diese Kosten der Schallmauern sind gemäss dem Kostenverleger Lärmschutz sämtlichen Grundstücken zwischen Salomon-Hirzel-Strasse und dem Maienriedweg zu belasten, ein Gebiet, das mehrere Bautiefen umfasst, wozu die Grundstücke der Beschwerdeführenden aber nicht zählen. Die Kosten der Schallmauern sind jedoch von den Kosten des Lärmgutachtens zu unterscheiden. Das Gutachten dient der Grundlagenbeschaffung. Gestützt darauf werden anschliessend allfällige Massnahmen getroffen, wie vorliegend die Projektierung einer Schallmauer entlang der Salomon-Hirzel-Strasse. Die Argumentation der Beschwerdeführenden, wonach das Lärmgutachten nur das oberhalb der Salomon-Hirzel-Strasse gelegene Gebiet betroffen habe, trifft deshalb nicht zu. Zwar ist nur

der Salomon-Hirzel-Strasse entlang eine Lärmmauer zu erstellen. Indessen musste erst im Rahmen eines Gutachtens abgeklärt werden, wo Massnahmen angezeigt sind. Dazu mussten auch Untersuchungen in Bezug auf die Grundstücke der Beschwerdeführenden vorgenommen werden. Es lag keineswegs auf der Hand, dass die in der zweiten und dritten Bautiefe gelegenen Grundstücke der Beschwerdeführenden – nach Einmündung der Salomon-Hirzel-Strasse in die Wülflingerstrasse – vom Lärm der Wülflingerstrasse nicht auch betroffen sind. Im Lärmgutachten wird die Wülflingerstrasse als bedeutende Lärmquelle bezeichnet und als ebenso stark belastet wie die Salomon-Hirzel-Strasse klassiert; zudem wird die Wülflingerstrasse in die Grundlagen zur Lärmberechnung mit einbezogen. Massgebend im vorliegenden Zusammenhang ist daher nicht, wo letztlich konkrete Lärmschutzmassnahmen ergriffen wurden, sondern dass sich aufgrund des Lärmgutachtens präsentierte, wo sich weitere Lärmschutzmassnahmen nicht aufdrängen. Diese Abklärungen kamen daher auch dem Teil des Quartierplangebietes zustatten, in dem die Grundstücke der Beschwerdeführenden liegen, weshalb der entsprechende Aufwand ebenfalls in ihrem Interesse erfolgte.

### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, dass ihre Grundstücke in den Quartierplanperimeter einbezogen worden seien, obwohl sie vollständig erschlossen seien. Es sei aber von Anfang an klar gewesen, dass es für die Grundstücke der Beschwerdeführenden keines Quartierplans bedurft hätte, weshalb diese Grundstücke auch den weitaus geringsten Aufwand für die Quartierplanbehörde verursacht haben und vom Quartierplanverfahren am wenigsten profitieren.

#### **E. 4.3.1**

Zunächst ist anzuführen, dass mindestens das Grundstück des Beschwerdeführers 1 an das Trennsystem (Schmutz-Abwasser/Meteorwasser) angeschlossen wurde. Auf eine generelle Einführung des Trennsystems musste aus Kostengründen und wegen der Gefällsverhältnisse verzichtet werden. In der Haltenrebenstrasse wurde jedoch von der Grenze des Grundstücks des Beschwerdeführers 1 an eine nach Osten führende neue Meteorwasserleitung M11 installiert und daran neben anderen das Grundstück des Beschwerdeführers 1 angeschlossen. Die daraus resultierenden Kosten ficht er im Beschwerdeverfahren nicht mehr an (vorn E. 1.2). Insofern geniesst sein noch unüberbautes Grundstück zweifellos einen Vorzug. Zumal längerfristig zu erwarten ist, dass das Trennsystem flächendeckend eingeführt wird.

#### **E. 4.3.2**

Wie dargelegt, geht die private, von den Anstössern erstellte und in ihrem Eigentum stehende Haltenrebenstrasse mitsamt der bereits erstellten Kanalisation in das Eigentum der Beschwerdegegnerin über. Die Beschwerdeführenden machen hierzu geltend, dass sie es nicht als Vorteil erachten, diese Strasse abzutreten. Dieses Vorbringen ist nicht überzeugend. Gewiss erfolgte die Abtretung der Haltenrebenstrasse entschädigungslos. Als Gegenleistung übernimmt hingegen die Beschwerdegegnerin mit der Übernahme der Strasse die Kosten der Sanierung der Strasse und der Kanalisation. Zudem sind die Beschwerdeführenden künftig von Unterhalt, Reinigung und Kosten der Strassenbeleuchtung befreit; darüber hinaus haften sie nicht mehr für Schäden, die durch mangelhaften Unterhalt entstehen (vgl. Art. 58 des Schweizerischen Obligationenrechts; ferner BEZ 1998 Nr. 26). Den Beschwerdeführenden erwächst mithin konkreter Nutzen aus

der Abtretung der Haltenrebenstrasse.

#### **E. 4.3.3**

Weiter berufen sich die Beschwerdeführenden im Kontext mit der Übertragung der Haltenrebenstrasse darauf, dass der grundbuchliche Vollzug nur in bescheidenem Masse Aufwand mit sich gebracht habe, was eine Belastung der Grundstücke mit 80 % der Verfahrens- und Vollzugskosten nicht rechtfertige. Hierzu ist festzuhalten, dass sich aus der Übertragung der Parzelle 5581 grundbuchlich ein mit denjenigen Parzellen, die von Bestandesänderungen betroffen waren, angesichts der Vielzahl der an der Haltenrebenstrasse Beteiligten ein vergleichbarer Aufwand ergibt. Darüber hinaus gilt es in Betracht zu ziehen, dass für die im Rahmen der früheren Rekursentscheide notwendigen Anpassungen des Quartierplans der digitale Datensatz als Grundlage genommen wurde und damit eine Bereinigung der Flächen (Abweichungen vom Grundbucheintrag) bereits vorweggenommen wurde. Da zu den Mutationsakten (§ 161 PBG) die Mutationstabelle, die Geometerpläne mit den neuen Grenzen sowie der Text der geänderten Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen gehören (vgl. dazu Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Ziff. 4.8.9.1), kam dies sämtlichen Grundstücken im Quartierplangebiet zugute.

#### **E. 4.3.4**

Schliesslich ergab sich ein nicht unbeträchtlicher planerischer Aufwand im Zusammenhang mit der Übertragung der Haltenrebenstrasse, da aus verschiedenen Erschliessungssystemen eines ausgewählt werden musste. So bestand eine Variante zunächst darin, die Haltenrebenstrasse durchgehend in den Maienriedweg zu führen, welche in der Folge angesichts von zu erwartendem unerwünschtem Durchgangsverkehr allerdings verworfen wurde. Ausserdem erforderte die Abtretung der Haltenrebenstrasse erheblichen Aufwand, da einerseits Verhandlungen mit den privaten Grundeigentümern, wozu die Beschwerdeführenden 1 und 3 gehören, nötig waren und diese Grundeigentümergruppe wenig geneigt war, die Strasse an die Beschwerdegegnerin abzutreten. Zusätzlich musste mit anderen Anstössern der Haltenrebenstrasse eine Lösung über deren Einkauf gefunden werden. Diese Verhältnisse lassen im Lichte der unter E. 2.1 in fine angeführten Beispiele eine höhere Belastung als gerechtfertigt erscheinen.

#### **E. 4.4**

Unter diesen Umständen kann nicht davon ausgegangen werden, die Grundstücke der Beschwerdeführenden hätten im Quartierplanverfahren kaum Aufwand verursacht und seien deshalb nur zu 50 % mit Verfahrens- und Vollzugskosten zu belasten. Gerade ein Vergleich mit anderen Grundstücken, die zu 100 % mit diesen Kosten belastet wurden, zeigt zudem, dass die auferlegte Belastung in der Höhe von 80 % den Beschwerdeführenden eher entgegenkommt. So partizipierte beispielsweise die Parzelle der Stadt E nur gering an einer Mehrzuteilung (+ 8 m<sup>2</sup>) und verursachte im Übrigen keinerlei Aufwand. Die Parzelle von G wurde lediglich am Rande von aufzuhebenden Verkehrsbaulinien betroffen, ansonsten aber vom Quartierplanverfahren nicht berührt. Die Parzelle von H verursachte lediglich beim Kostenverleger "Wege/Trottoirs" und beim Kostenverleger "Fahrbahnen" (Quartierstrassen Mitte) Aufwand. Alle diese Parzellen wurden zu 100 % mit Verfahrens- und Vollzugskosten belastet. Demgegenüber erscheint bereits der erwähnte Aufwand für die Übertragung der Haltenrebenstrasse auf die Beschwerdegegnerin als etwa gleichwertig mit dem Aufwand für die Parzelle von I oder gar

grösser als bei den erwähnten Grundstücken der Stadt E und von H, wobei der daraus entstehende Nutzen für die Beschwerdeführenden noch zusätzlich zu berücksichtigen ist (vgl. vorn E. 4.3.2 und 4.3.4). Verglichen mit diesen Parzellen erscheint die Belastung der Grundstücke der Beschwerdeführenden mit Verfahrens- und Vollzugskosten daher tendenziell günstig. Gewiss wären andere Abstufungen bei der Belastung mit Verfahrens- und Vollzugskosten denkbar gewesen. Doch liegt ein eigentlicher Ermessensmissbrauch nicht vor. Vielmehr zeigt sich gerade im vorliegenden Fall, dass § 177 Abs. 1 PBG einen relativ groben Raster zulässt, ohne dass ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip erfolgt.

#### **E. 5**

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Entschädigung ist ihnen nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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