

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00046 vom 23. Juni 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-06-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00046](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00046)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00046 du 23 juin 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00046 del 23 giugno 2005

## Regeste

Nutzungsplanung | Gestaltungsplan "Dorfzentrum" in Küsnacht; Erweiterung des Perimeters für die Gestaltungsplanpflicht auf die Fläche zwischen Kohlrain- und Fähnlibrunnenstrasse; Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs "wesentliches öffentliches Interesse" im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG. Wenn § 48 Abs. 3 PBG für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ein "wesentliches" öffentliches Interesse an einer solchen zusätzlichen planerischen Grundlage als einer weiteren Stufe zwischen Grundnutzungsplanung und Baubewilligung voraussetzt, so ist damit ein qualifiziertes öffentliches Interesse gemeint (E. 4). Aus den genannten Berichten der Ortsplanungskommission Küsnacht ergibt sich in keiner Weise, worin dieses wesentliche Interesse für die Ausdehnung der Gestaltungsplanpflicht auf die (im Zwischenbericht noch nicht erfasste) Fläche zwischen Kohlrain- und Fähnlibrunnenstrasse liegen soll. Im Bericht "Grobkonzept und Vorgaben für die Gebietsplanung Gestaltungsplan Dorfzentrum" werden zwar für die einzelnen Teilbereiche des Gestaltungsplangebiets Inhalte definiert, jedoch genau für den vorliegend umstrittenen Teil des Planungsperimeters werden überhaupt keine zusätzlichen Inhalte festgelegt (E. 4). Die Ausdehnung der Gestaltungsplanpflicht auf die streitbetroffenen Grundstücke verletzt daher § 48 Abs. 3 PBG; sie ist namentlich aus Verhältnismässigkeitsgründen nicht mit der verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsfreiheit vereinbar (E. 4). Gutheissung (E. 5).

## Erwägungen

### E. 3

Die Baurekurskommission hat die Einwendungen der Rekurrenten, die Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters auf ihre zwischen der Kohlrain- und der Fähnlibrunnenstrasse liegenden, teilweise mit neueren Gebäuden überstellten Grundstücke Kat.Nrn. 04, 05, 06 und 07, lasse sich nicht auf ein wesentliches öffentliches Interesse stützen und widerspreche dem Verhältnismässigkeitsprinzip, im Wesentlichen aus folgenden Erwägungen verworfen: Der Gemeinde gehe es darum, die künftige Entwicklung des Gebiets "Bahnhof/Parkplatz Zürichstrasse" sowie des historisch gewachsenen Dorfkerns zusammenzufügen und aufzuwerten, ohne die Gestaltung im Einzelnen bereits heute festzulegen. Zur Erreichung dieses Ziels bilde der streitbetroffene Gestaltungsplan ein zulässiges und taugliches Mittel. Als Verkehrsknotenpunkt stelle der Bahnhof ein "natürliches Zentrum" dar, welches jedoch heute durch ein zufällig wirkendes, unkoordiniertes Nebeneinander von überbauten und unbebauten Teilräumen charakterisiert sei; Nutzung und Architektur der Teilbereiche seien derart unterschiedlich, dass kein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild gegeben sei, was durch die die Teilbereiche voneinander trennenden Verkehrswege und Fussgängerverbindungen zusätzlich akzentuiert werde. Damit erweise sich die Ausdehnung

der Gestaltungsplanpflicht auf die seeseitig der Bahngleise gelegenen Grundstücke als sinnvoll und zweckmässig; insbesondere ermögliche sie, dass neben der lang gezogenen, relativ schmalen Parzelle Kat.Nr. 08 auch die angrenzenden Flächen und die dort bestehenden baulichen Verhältnisse bei der Projektierung von Neu- und Umbauten genügend berücksichtigt werden. Mit ihrem Einwand, ihre Parzellen seien bereits mehr als hinreichend erschlossen, würden die Rekurrenten verkennen, dass ein Gestaltungsplan nicht nur der Herbeiführung der Baureife diene; mit dem streitbetroffenen Plan liesse sich insbesondere auch eine Reduzierung oder gar Teilaufhebung von Verkehrsflächen realisieren. Die Erweiterung ermögliche im Übrigen nicht nur eine bessere Feinabstimmung der Planung auf die bereits bestehenden Bedürfnisse, sondern lasse auch mehr Planungsfreiheit zu, was die Berücksichtigung auch künftiger Entwicklungs- und Überbauungswünsche ermögliche. Der Befürchtung der Rekurrenten, die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erfordere unverhältnismässig viel Zeit, sei insofern unbegründet, als das Fehlen dieses Plans allfälligen Baugesuchen gemäss der Regelung von § 235 PBG nicht beliebig lang entgegengehalten werden könne; vielmehr wäre die Gemeinde gegebenenfalls verpflichtet, einen solchen Plan innert längsten drei Jahren zu erlassen. Zudem habe die Gemeinde mit der Projektierung bereits begonnen; gemäss Beschluss vom 15. September 2004 habe der Gemeinderat vom Bericht der Steuerungsgruppe "Zentrumsentwicklung" betreffend "Grobkonzept und Vorgaben für die Gebietsplanung Gestaltungsplan Dorfzentrum" zustimmend Kenntnis genommen und die Steuerungsgruppe angehalten, den Gestaltungsplan Dorfzentrum vorzubereiten und bis spätestens 11. August 2005 eine Vorlage für einen Planungskredit zu unterbreiten.

#### **E. 4**

Gemäss Zwischenbericht der Ortsplanungskommission Küsnacht vom 5. Februar 2003 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 1994 sollte die bestehende Gestaltungsplanpflicht "Dorfzentrum" für das östlich der Geleise gelegene Parkplatzareal an der Zürichstrasse auf das Bahnhofareal westlich der Geleise einschliesslich der dort parallel zu den Geleisen verlaufenden Kohlrainstrasse erweitert werden. Damit werde die Möglichkeit geschaffen, "die bereits urbanen Teile von Küsnacht grosszügig, bedürfnisgerecht und nach städtebaulichen Grundsätzen zu überbauen", wobei auch der Strassenraum "in städtebauliche Überlegungen einbezogen werden" könne. Vorbehalten wurde dabei eine nochmalige Erweiterung der Gestaltungsplanpflicht auf die Fläche zwischen Kohlrainstrasse und Fähnlibrunnenstrasse. Diese in der Zone W4 ohne Baumassenziffer liegende Fläche umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 04 und 05 mit dem darauf befindlichen neueren Mehrfamilienhaus der Beschwerdeführerin 3 sowie die südlich anschliessenden Grundstücke Kat.Nrn. 06 und 07 der Beschwerdeführer 1 und 2, wobei Kat.Nr. 06 mit einem älteren Gebäude überbaut ist, während Kat.Nr. 07 unüberbaut und für sich allein unüberbaubar ist. Ferner umfasst die genannte Fläche das weiter südlich anschliessende moderne Geschäftsgebäude Kohlrainstrasse. Bei der weiteren Bearbeitung der Vorlage wurde die Gestaltungsplanpflicht "Dorfzentrum" auch auf diese Fläche ausgedehnt. Im Schlussbericht der Ortsplanungskommission vom 2. Oktober 2003 bzw. in der Weisung des Gemeinderats vom 30. Oktober 2003 zuhanden der Gemeindeversammlung wird diese Erweiterung planlich festgehalten; eine Begründung dazu findet sich jedoch nicht; die Ausführungen zur Gestaltungsplanpflicht "Dorfzentrum" decken sich mit jenen im Zwischenbericht. Wie bei den im Schlussbericht behandelten weiteren Arealen mit Gestaltungsplanpflicht wird einzig auf den neuen Art. 44a BZO hingewiesen. Gemäss dieser Bestimmung gilt für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete im

Interesse einer qualitativ guten Bebauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans (vgl. zur Geschichte der BZO-Revision auch VGr, 21. April 2004, VB.2004.00028). Wenn § 48 Abs. 3 PBG für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ein "wesentliches" öffentliches Interesse an einer solchen zusätzlichen planerischen Grundlage als einer weiteren Stufe zwischen Grundnutzungsplanung und Baubewilligung voraussetzt, so ist damit ein qualifiziertes öffentliches Interesse gemeint (vgl. VGr, 3. Juni 1993, VB.1993.00067). Aus den genannten Berichten der Ortsplanungskommission ergibt sich in keiner Weise, worin dieses wesentliche Interesse für die Ausdehnung der Gestaltungsplanpflicht auf die (im Zwischenbericht noch nicht erfasste) Fläche zwischen Kohlrain- und Fähnlibrunnenstrasse liegen soll. Was die Beschwerdegegnerin in der Rekurs- und in der Beschwerdeantwort diesbezüglich vorgebracht hat, vermag ein wesentliches öffentliches Interesse an der genannten Erweiterung des Perimeters eben so wenig zu begründen. Insbesondere lässt sich ein derartiges qualifiziertes Interesse nicht aus dem "Grobkonzept für die Zentrumsplanung Dorf" samt darin enthaltenen "Vorgaben für die Gebietsplanung Gestaltungsplan Dorfzentrum" ableiten, von welchem der Gemeinderat Küsnacht mit Beschluss vom 15. September 2004 zustimmend Kenntnis genommen hat. Das genannte Konzept umfasst mit dem "Zentrum" der Gemeinde Küsnacht ein verhältnismässig weiträumiges Gebiet, das in verschiedene Teilgebiete aufgeteilt wird. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht "Dorfzentrum" wird davon nur von zwei Teilgebieten berührt, nämlich dem Güterschuppen-Areal SBB zwischen Bahnlinie und Kohlrainstrasse sowie dem Parkareal an der Zürichstrasse östlich der Bahnlinie. Die für das Teilgebiet "Güterschuppen-Areal SBB" genannten Ziele lassen die mit dem Zwischenbericht zur BZO-Revision vorgesehene Erweiterung des Perimeters für die Gestaltungsplanpflicht "Dorfzentrum" auf das SBB-Areal zwischen Bahngleisen und Kohlrainstrasse als gerechtfertigt erscheinen, was denn auch von den Beschwerdeführern anerkannt wird. Für eine weitergehende Ausdehnung auf die unter anderem die streitbetroffenen Grundstücke umfassende Fläche zwischen Kohlrain- und Fähnlibrunnenstrasse fehlen jedoch sowohl konkrete Zielsetzungen wie auch plausible Überlegungen. Im Bericht "Grobkonzept und Vorgaben für die Gebietsplanung Gestaltungsplan Dorfzentrum" werden zwar für die einzelnen Teilbereiche des Gestaltungsplangebietes Inhalte definiert, jedoch genau für den vorliegend umstrittenen Teil des Planungsperrimeters werden überhaupt keine zusätzlichen Inhalte festgelegt. Dass dort erwähnt wird, dass der Bereich der Kohlrainstrasse im Zusammenhang mit der Neukonzeption des Güterschuppenareals gestalterisch aufgewertet worden soll, vermag jedenfalls ein qualifiziertes öffentliches Interesse für die streitbetroffene Ausdehnung nicht darzutun. Das gilt in erster Linie für die mit einem neueren Mehrfamilienhaus überbauten Grundstücke Kat.Nrn. 04 und 05 der Beschwerdeführerin 3, angesichts der gänzlich fehlenden Substanziierung besserer Gestaltungsmöglichkeiten aber auch für die Grundstücke Kat.Nrn. 06 und 07 der Beschwerdeführenden 1 und 2, ungeachtet dessen, dass das ältere Gebäude auf Kat.Nr. 06 möglicherweise einmal durch eine Neuüberbauung ersetzt wird. Im Übrigen hat der Gemeinderat Küsnacht denn auch im Beschluss vom 15. September 2004 eingeräumt, dass der Verzicht auf den Einbezug der streitbetroffenen Fläche (bzw. deren Ausklammerung aufgrund eines diesbezüglichen Rechtsmittelentscheids) "keine gewichtigen Auswirkungen" auf die Zentrumsentwicklung habe. Wenngleich der Beschwerdegegnerin in § 48 Abs. 3 PBG mit dem unbestimmten Rechtsbegriff des "wesentlichen öffentlichen Interesses" ein erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum eingeräumt wird, den sie im Rahmen ihrer kommunalen Planungsautonomie ausschöpfen darf, setzt dies doch

voraus, dass sie im Streitfall ein solches Interesse konkret darzulegen vermag. Daran fehlt es hier nach dem Gesagten. Auch den Erwägungen der Baurekurskommission kann ein solches konkretes Interesse nicht entnommen werden, erschöpfen sich diese doch weitgehend in allgemeinen Ausführungen darüber, dass es planerisch und städtebaulich sinnvoll sei, das zufällig wirkende, unkoordinierte Nebeneinander von überbauten und unbebauten Teilräumen im Zentrumsgebiet zu einem zusammenhängenden Ganzen zu verbinden. Diese Zielsetzung wird mit der erwähnten Zentrumsplanung, zu welcher zurzeit das Grobkonzept vorliegt, offenkundig zweckmässig angestrebt; sie vermag aber die streitbetroffene Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters "Dorfzentrum" nicht zu rechtfertigen. Letztere Massnahme verletzt daher § 48 Abs. 3 PBG; sie ist namentlich nicht mit der verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentumsfreiheit vereinbar (Art. 26 in Verbindung mit Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999, BV). Unter dem Gesichtswinkel des Verhältnismässigkeitsprinzips (Art. 36 Abs. 3 BV) lässt sich der Einbezug aller vier streitbetroffenen Grundstücke nicht mit dem Gebot der Erforderlichkeit, der Einbezug der Parzellen Kat.Nrn. 04 und 05 zudem auch nicht mit dem Erfordernis der Geeignetheit vereinbaren. Die Beschwerde ist gutzuheissen. Ob die Beschwerdegegnerin bei diesem Verfahrensausgang vom Perimeter der Gestaltungsplanpflicht lediglich die hier streitbetroffenen Grundstücke oder auch die weiteren Parzellen ausnehmen will, die gemäss Zwischenbericht der Ortsplanungskommission im Perimeter noch nicht enthalten waren (insbesondere das Geschäftshaus Kohlrainstrasse), bleibt ihr überlassen.

#### **E. 5**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Rekurskosten von Fr. 3'570.- der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen, die auch die Gerichtskosten zu tragen hat (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin ist gestützt auf § 17 Abs. 2 VRG zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekursverfahren und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'500.- (je Verfahren und Person Fr. 500.-), also insgesamt für beide Verfahren Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu zahlen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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