

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00271 vom 30. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00271

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00271 du 30 juin 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00271 del 30 giugno 2009

Regeste

Quartierplan | Festsetzung des Quartierplans "Hochbord" (Dübendorf). [Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Glattalbahn beschloss der Zürcher Regierungsrat 2001 die rückwärtige Erschliessung des Dübendorfer Quartiers Hochbord. 2006 setzte der Stadtrat Dübendorf einen entsprechenden Quartierplan fest. Dagegen erhoben zahlreiche Quartierplangenosser Rekurse, die die Baurekurskommission teilweise guthiess. Die Stadt Dübendorf gelangte daraufhin mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. (Zu weiteren den Quartierplan betreffenden Beschwerden vgl. VB.2008.00270-00278, VB.2008.00288-290, VB.2008.00292-295 und VB.2008.00303.)] Rechtliche Grundlagen zu Gestaltungsplänen und Quartierplänen. Ermessen der Quartierplanbehörden und des Verwaltungsgerichts (E. 2). Im Quartierplan "Hochbord" ist der Bau einer 3600 m² grossen Parkanlage und einer 16 m breiten, 1700 m² umfassenden Flaniermeile vorgesehen, was die Baurekurskommission zu Recht als unzulässig erachtete: Die geplanten Anlagen können angesichts ihrer Dimension, ihrer Lage und ihres Zwecks nicht als gemeinschaftliche Ausstattungen betrachtet werden, die im Rahmen der Erschliessung des Quartiers erforderlich sind bzw. für die ein Bedürfnis besteht. Der geplante Park und die Flaniermeile stellen auch keinen Ersatz für Freizeitanlagen dar, die die Quartierplangenosser allenfalls aufgrund individueller Pflichten erstellen lassen müssen. Die vorgesehenen Projekte können mangels gesetzlicher Grundlage nicht im Rahmen eines Quartierplans (auf Kosten der Quartierplangenosser) realisiert werden, sondern müssen z.B. im Rahmen eines öffentlichen Gestaltungsplanes (auf Kosten des Gemeinwesens) umgesetzt werden (E. 4.4 und 4.5). Die im Quartierplan vorgesehenen Gehsteige wurden von der Vorinstanz ebenfalls zu Recht als unzulässig beurteilt: Die Trottoirbreite von bis zu 4 Meter überschreitet das in den Zugangsnormen vorgesehene Maximum und ist zur Bewältigung der zu erwartenden Fussgängerströme nicht erforderlich. Ein Quartierplan darf keine Ausstattungen vorsehen, die weit über das zur Erschliessung des Quartiers notwendige Mass hinaus gehen (E. 5.2 und 5.3). Für den südlichen Teil des Grundstücks der beschwerdegegnerischen Quartierplangenosserin ist entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht von einem Erschliessungsgrad von 100%, sondern von 70% auszugehen: Die Beschwerdegegnerin profitiert von Erschliessungsverbesserungen, die sich aufgrund des im Quartierplan vorgesehenen Gesamterschliessungskonzepts ergeben, insbesondere vom ungehinderten Busverkehr, von der Vermeidung von Schleichverkehr und von besseren Zufahrtsmöglichkeiten zu ihrem Grundstück (E. 6.2.3). Teilweise Gutheissung der Beschwerde (E. 7)

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2008.00271 Entscheid der 3. Kammer vom 30. Juni 2009 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtssekretär Kaspar Plüss. In Sachen Stadt Dübendorf, vertreten durch RA A , Beschwerdeführerin, gegen B AG, vertreten durch RA C , Beschwerdegegnerin, und Verkehrsbetriebe Glattal VBG, vertreten durch RA D , Mitbeteiligte, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. A. Das Quartierplangebiet Hochbord in der Stadt Dübendorf ist im Süden durch die Zürichstrasse, im Norden durch die Überlandstrasse und die Glatt, im Osten durch die Ringstrasse und im Westen durch die Stadtgrenze und die Bahnlinie begrenzt. Das Gebiet wird vertikal von Süden nach Norden durch die Hochbordstrasse etwa im Verhältnis 1/3 (westlicher Teil) zu 2/3 (östlicher Teil) geteilt. Ausgehend von der Hochbordstrasse führen nach Osten in die Ringstrasse (von Süden her gesehen) die Sonnenthalstrasse, die Industriestrasse, die Lagerstrasse und die Neugutstrasse. Der östlich der Hochbordstrasse gelegene Teil des Quartierplangebiets ist bis auf einzelne Parzellen überbaut, der westlich davon gelegene Teil etwa zur Hälfte. Im Quartierplangebiet finden sich mehrere grosse Einkaufszentren, teilweise mit eigenen Parkhäusern, so an der Neugutstrasse (etwa Coop Baucenter, Neugutstrasse Nr. 88; interio Einrichtungshaus, Nr. 79; Diga-Möbel, Nr. 81; Ligne Roset Möbelgeschäft und Cap Teppiche, Nr. 89; Prodega Cash&Carry, Nr. 90), verschiedene Grosshandels- und Dienstleistungsbetriebe an der Lagerstrasse, Einkaufsgeschäfte an der Industriestrasse, die Zürcher Kantonalbank mit Kantine, verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte an der Sonnenthalstrasse sowie an der Hochbordstrasse die Firmen Möbel Pfister, Mobitare und Top-Tip (Hochbordstrasse Nr. 4 und 8), die Grosspapeterie Office World (Nr. 3), die Gemüseanbaufirma Beerstecher (Nr. 15 und 26) sowie ein Restaurant/Dancing (Nr. 6) neben weiteren Dienstleistungsbetrieben. Gegenüber diesem weitgehend durch Geschäfte und Betriebe genutzten Teil des Quartierplangebiets besteht eine überwiegende Wohnnutzung einzig in den Liegenschaften "Am Stadtrand" im südwestlichen Teil des Quartierplangebiets. B. Am 20. September 2001 leitete der Stadtrat Dübendorf das Quartierplanverfahren für das Gebiet Hochbord ein. Damit in Zusammenhang stand die vom Regierungsrat mit Beschluss vom 13. Juni 2001 festgelegte rückwärtige Erschliessung des Quartiers zur Entlastung der Ringstrasse, auf der die geplante Stadtbahn Glattal vom Bahnhof Stettbach bis Auzelg ab dem Jahr 2010 verkehren soll. Mit Beschluss vom 8. Juni 2006 setzte der Stadtrat Dübendorf den Quartierplan Hochbord fest. Dieser sieht die Aufhebung der Einmündungen der Sonnenthal-, Industrie-, Lager- und Neugutstrasse in die Ringstrasse zugunsten einer rückwärtigen Erschliessung vor, die neu aus Süden von der Zürichstrasse in die Hochbordstrasse und von Norden durch einen Abzweiger von der Überlandstrasse ebenfalls in die Hochbordstrasse erfolgt. Die Hochbordstrasse soll zwischen Sonnenthal- und Lagerstrasse für den privaten Verkehr gesperrt, als Allee ausgebaut und am Ende (Kreuzung Sonnenthal- bzw. Lagerstrasse) je mit einem Kreisel versehen werden (Kreisel Süd bzw. Kreisel Nord). Die Erschliessung ins Gebiet östlich der Hochbordstrasse ermöglicht ein System von Verbindungsstrassen zu den bestehenden, künftig mit Bäumen gesäumten Querstrassen (sog. Ostring zwischen Kreisel Süd und Kreisel Nord). Der westlich der Hochbordstrasse gelegene Teil des Quartierplangebiets wird mit Stichstrassen erschlossen. Etwa auf Höhe der Alleemitte westlich der Hochbordstrasse soll zudem eine Parkanlage entstehen. Das gesamte Quartierplangebiet untersteht ferner insofern der Gestaltungsplanpflicht, als die einzelnen Grundeigentümer auf ihren Baugrundstücken jeweils private Gestaltungspläne auszuarbeiten haben, welche sich an die planerischen Vorgaben halten müssen. Mit

Präsidialverfügung vom 20. Juni 2006 wurde der korrigierte Kostenverleger für das Quartierplangebiet festgesetzt. II. Gegen den Festsetzungsbeschluss vom 8. Juni 2006 regte sich Widerstand von zahlreichen Betroffenen, die sich neben individuellen Anliegen insbesondere gegen die alleeartige Ausgestaltung der Hochbordstrasse, gegen die vorgesehene Parkanlage auf der Parzelle neu Kat.-Nr. 01 und gegen die Verbreiterung des Fussgängerbereichs und dessen Ausstattung mit Baumreihen in den bestehenden Querstrassen wandten. Auch die Firma E AG, nunmehr B AG, deren Firmengebäude am südlichen Rand des Quartierplangebiets östlich der Einmündung der Hochbordstrasse in die Zürichstrasse liegt, erhob am 7. Juli 2006 Rekurs an die Baurekurskommission III des Kantons Zürich (fortan BRK III). Sie liess im Wesentlichen beantragen, der Festsetzungsbeschluss vom 8. Juni 2008 sei aufzuheben und der Quartierplan sei kostenneutral so zu überarbeiten, dass ihr Betriebsgebäude nicht nur nördlich, sondern auch südlich über die Hochbordstrasse erschlossen sei. Weiter sei die Erschliessungsqualität auf 70 % (statt 50 %) festzulegen und die Hochbordstrasse gesamthaft der Groberschliessung zuzuordnen. Die BRK III fällte ihren Entscheid nach Durchführung eines Augenscheins vom 14. März 2007 zum Erschliessungskonzept und eines Referentenaugenscheins vom 11. Mai 2007 zur Zufahrt zur B AG am 22. Mai 2008. Sie wies den Rekurs ab, soweit die Hochbordstrasse über die Anschlüsse zur Überland- bzw. zur Zürcherstrasse hinaus der Groberschliessung zugerechnet und soweit die Grundstückszufahrt wie beantragt geregelt werden sollte, da diese durch private Vereinbarungen bereits sichergestellt war. Die Veränderungen gemäss den Vereinbarungen, insbesondere die Verschiebung der Grundstücksgrenzen, seien aber in die Planakte 3 (Alter Bestand/Neuer Bestand) aufzunehmen. Der Rekurs wurde dagegen teilweise gutgeheissen, indem die Vorinstanz der durch den zur Groberschliessung zählenden Abschnitt der Hochbordstrasse erschlossenen Fläche des Grundstücks der B AG einen Erschliessungsgrad von 100 % zugestand; im Übrigen bestätigte sie aber den Erschliessungsgrad von 50 %. Teilweise gutgeheissen wurde der Rekurs auch insofern, als er sich gegen die Platz- und Grünfläche auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 01 (Parkanlage), gegen die Flanier-, Begegnungs- und Erholungszone auf dem mittleren Teil der Hochbordstrasse (Grundstücke neu Kat.-Nrn. 02 und 03) und gegen die Verbreiterung und Ausgestaltung der Quartierstrassen mit Alleebäumen gerichtet hatte. III. Gegen den Entscheid vom 22. Mai 2008 erhob die Stadt Dübendorf am 23. Juni 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und liess beantragen, es sei Dispositiv-Ziffer II des angefochtenen Entscheides soweit aufzuheben, als darin (a) der Rekurs bezüglich der Platz- und Grünfläche, der Flaniermeile auf der Hochbordstrasse und der Verbreiterung der Quartierstrassen und deren Bepflanzung mit Alleebäumen teilweise gutgeheissen und der erstinstanzliche Entscheid aufgehoben worden war; und (b), als ein Erschliessungsgrad von 100 % für die Fläche des Grundstücks der B AG im Bereich des zur Groberschliessung zählenden Teils der Hochbordstrasse angenommen worden war. Die BRK III liess sich am 24. September 2008 vernehmen und hielt am angefochtenen Entscheid fest. In der Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2008 liess die B AG die Abweisung der Beschwerde verlangen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Stadtrats Dübendorf. Die Mitbeteiligte liess sich im Unterschied zum Rekursverfahren nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 13. Mai 2009 genehmigte die Baudirektion die Festsetzung des Quartierplans vom 8. Juni 2006 und die den Kostenverleger korrigierende Präsidialverfügung vom 20. Juni 2006. Sie hielt im Wesentlichen die Ausscheidung von Mehrflächen für die gemeinschaftlichen Ausstattungen für gerechtfertigt und zweckmässig, beanstandete indessen auf der Flaniermeile Hochbord

die zu geringe Fahrbahnbreite von 6 m. In verschiedener Hinsicht verwies sie sodann auf die einzelnen Baubewilligungsverfahren und die damit verbundene Gestaltungsplanpflicht (etwa bezüglich Altlasten-, Lärm- und Grundwassersituation). Die Kammer zieht in Erwägung:

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