

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00275 vom 30. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00275

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00275 du 30 juin 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00275 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 Quartierplangenossen Rekurse, die die Baurekurskommission teilweise guthiess. Sowohl die Stadt Dübendorf als auch eine Quartierplangenossin gelangten daraufhin mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. (Zu weiteren den Quartierplan betreffenden Beschwerden vgl. VB.2008.00270-00278, VB.2008.00288-290, VB.2008.00292-294 und VB.2008.00303.)] 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 Quartierplangenossen allenfalls aufgrund individueller Pflichten erstellen lassen müssen. Die vorgesehenen Projekte können mangels gesetzlicher Grundlage nicht im Rahmen eines Quartierplans (auf Kosten der Quartierplangenossen) 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). Die im Quartierplan vorgesehene Verkehrserschliessung ist nicht zu beanstanden. Das Erschliessungskonzept ist geeignet, quartierfremden Durchgangsverkehr fernzuhalten (E. 6.3). Die Dimensionierung der 7 Meter breiten Strassen ist angesichts des zu erwartenden Lastwagenverkehrs angemessen (E. 6.4). Das von der beschwerdeführenden Quartierplangenossin vorgebrachte alternative Verkehrskonzept würde hingegen zu Staus und Überlastungen im Quartier Hochbord führen (E. 6.5). Die im Quartierplan vorgesehene Priorisierung des öffentlichen Verkehrs (separate Busspur) steht im Interesse der Quartierplangenossen und rechtfertigt deren Kostentragung (E. 6.6). Die im Quartier Hochbord geplanten Rad- und Gehwege wurden von der Vorinstanz richtigerweise als Feinerschliessungsanlagen qualifiziert (die von den Quartierplangenossen finanziert werden müssen) und nicht als Groberschliessungsanlagen (die vom Gemeinwesen zu finanzieren sind). Die Rad- und Gehwege dienen in erster Linie der Erschliessung der Grundstücke des Quartierplangebiets und verursachen keinen zusätzlichen baulichen Aufwand für

übergeordnete Funktionen (E. 7.4). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Bautiefe im Quartierplangebiet auf 60 Meter festgelegt wurde, obwohl sie bei Wohnüberbauungen häufig nur 30 Meter beträgt. Die Bautiefe von 60 Metern rechtfertigt sich vorliegend damit, dass zahlreiche Parzellen im Quartierplangebiet ausgesprochen gross sind und dass eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Dies ermöglicht zusammengefasste Erschliessungslösungen, die für die hinteren Bautiefen nicht zu Mehrkosten führen müssen. Die beschwerdeführende Quartierplangenosin verfügt über mehrere Zutrittsstellen zu ihrem Grundstück, so dass nicht zu erwarten ist, dass grössere eigene Aufwendungen für längere Zufahrten anfallen (E. 8.2). Abweisung der Beschwerden (E. 9).

Erwägungen

E. 3

. Erbegemeinschaft E, nämlich:

E. 3.1

Das Quartierplangebiet wurde vorliegend folgenden Zonen zugeschlagen: Der Teil östlich der Hochbordstrasse mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. 05 (neu Kat.-Nr. 06) sowie das Gebiet westlich der Hochbordstrasse oberhalb Kat.-Nr. 07 (neu Kat.-Nr. 08) und Kat.-Nr. 09 (neu Kat.-Nr. 01) bis zur nördlichen Begrenzung wurden der Industrie- und Gewerbezone 3 (IG3) zugeteilt. Dazu gehört auch das Grundstück der Beschwerdegegnerin I. Die Zone IG3 lässt gemäss der Bauordnung der Stadt Dübendorf vom 18. März 1996 (BZO) höchstens mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen, hingegen eine Freiflächenziffer von 20 %, damit nicht alle unüberbaubaren Flächen für Zufahrten, Parkplätze und Lager verwendet werden (Art. 23 BZO). Das Gebiet westlich der Hochbordstrasse ab Kat.-Nrn. 07 und 09 bis zur südlichen Grenze (Zürichstrasse) sowie das Grundstück Kat.-Nr. 06 wurden der Zentrumszone Z4 zugeteilt. In der Zentrumszone Z4 sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen sowie mässig störende Gewerbe zulässig; ein minimaler Wohnanteil ist jedoch nicht vorgeschrieben (Art. 6, 17 BZO). Dessen ungeachtet schätzte der Erläuternde Bericht das Einwohnerpotenzial in der Zone Z4 auf 720 Einwohner (zuzüglich zu den seit 1997 bestehenden ca. 200 Einwohnern, total 920 Einwohner), das Arbeitsplatzpotenzial auf zusätzliche 3'630 Arbeitsplätze (zu den bestehenden ca. 2'000 Arbeitsplätzen) und in der Zone IG3 auf 4'310 Arbeitsplätze (total 9'940 Arbeitsplätze). Im Übrigen sind die Zonen IG3 und Z4 bezüglich ihrer baulichen Ausnützung weitgehend identisch.

E. 3.2

Gemäss dem Technischen Bericht ist eine mit Wegen durchzogene Platz- und Grünfläche von 3'608 m² auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 01 (ehemals Kat.-Nr. 09) der Erben J (westlich der Hochbordstrasse) für die Erholung von Arbeitnehmern und Bevölkerung im Quartierplangebiet vorgesehen. Die bauliche Ausnützung sowie das Recht zur Anrechnung dieser Fläche an der Freiflächenziffer wird auf alle innerhalb des Quartierplans liegenden Grundstücke der Zentrumszone Z4 im Verhältnis der einzelnen Grundstücksflächen zum Total der beteiligten Grundstücke übertragen. Diese leisten daran einen Beitrag von Fr. 1'265'000.-. Die Stadt Dübendorf übernimmt den Unterhalt des Platzes und dessen spätere Sanierung. Vorgesehen ist sodann eine an die Parkanlage anschliessende alleearartige Verbreiterung der Hochbordstrasse zwischen Sonntal- und Lagerstrasse von insgesamt 1'721 m². Damit soll das Quartier eine Identität als urbanes Arbeits- und Mischgebiet

erhalten und die Hochbordstrasse als markante städtische Achse mit besonderen Freiraumqualitäten aufgewertet und auf 16 m Breite ausgebaut werden (Fahrbahn 6 m, Geh- und Radwege 10 m). Vorgesehen sind hochwertige öffentliche Freiräume mit angenehmer Aufenthaltsqualität und publikumsorientierter Erdgeschossnutzung. Den daran angrenzenden Grundstücken wird die Pflicht auferlegt, auf ihren Vorplätzen die Gestaltung der gemeinschaftlichen Ausstattung weiterzuführen. Die Fläche des Grundstücks neu Kat.-Nr. 10 wird in Form von Miteigentumsanteilen im Verhältnis zu den Neuzuteilungsflächen auf die Grundstücke der Zone Z4 verteilt und mit diesen subjektiv-dinglich verknüpft. Das Grundstück neu Kat.-Nr. 11 wird in derselben Weise an die Grundstücke der Zone IG3 gebunden. Die hierfür von den Quartierplangenessen zu tragenden Kosten belaufen sich auf Fr. 1'315'000.-. Schliesslich sollen Baumalleen entlang der verschiedenen Quartierstrassen erstellt werden. Die Trottoirs wurden mit einer Breite von bis zu 4.3 m geplant. Der zusätzliche Landverbrauch und die Erstellungskosten für diese Alleen werden entsprechend dem Erschliessungsgrad und dem Strassenkostenverleger auf die Quartierplangenessen verteilt.

4. 4.1 Die Rekursinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, dass im Quartierplanverfahren ausser den Strassen gegebenenfalls auch alle andern gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen festzulegen seien, die zur Erreichung der Quartierplanziele erforderlich seien. In der Praxis würden allerdings kleinere gemeinschaftliche Anlagen, deren Notwendigkeit von allen Betroffenen grundsätzlich anerkannt werde, häufig nicht im dafür vorgesehenen Verfahren (etwa Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan) festgelegt, sondern in ein anderes, ohnehin durchzuführendes Planungsverfahren integriert. In diesem Sinne gälten als mögliche Quartierplananlagen auch Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen wie etwa Spielplätze, Parkplätze sowie technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 4–22). Für die Erstellung und Finanzierung aller andern, für die Erschliessung nicht notwendigen Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen, insbesondere wenn sie nicht mehr als untergeordnet bezeichnet werden könnten, müsse ausserhalb des Quartierplanrechts eine ausreichende Rechtsgrundlage gefunden werden, beispielsweise in Form eines Gestaltungsplanverfahrens. Die Realisierung solcher Anlagen könne aber wiederum mit der Umsetzung des Quartierplans erfolgen. Die Erstellung eines Parks und einer Flaniermeile, womit städtebauliche Ziele verfolgt würden, habe nichts mit der Schaffung überbaubarer Parzellen und deren Erschliessung zu tun und zähle nicht zum durch einen Quartierplan geregelten Aufgabenbereich. Die betroffene Fläche von insgesamt 5'329 m² und die Kosten von gesamthaft Fr. 2'580'000.- (Park und Allee Hochbordstrasse; vorn E. 3.2) bildeten keine kleineren gemeinschaftlichen Anlagen. Zudem fehle es am Einverständnis der Betroffenen. Das Quartierplanverfahren bilde daher keine Rechtsgrundlage für die zwangsweise Festlegung und Finanzierungsregelung der von der Beschwerdeführerin I ins Auge gefassten Ausstattungselemente; diese hätten vorzugsweise in einem Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden müssen.

4.2 Demgegenüber hält die Beschwerdeführerin I den vorinstanzlichen Entscheid im angefochtenen Bereich für rechtlich unhaltbar und für einen unzulässigen Eingriff in ihre Planungsautonomie. Die in Art. 3 RPG für alle Planungen geltenden Qualitätsanforderungen seien von der Vorinstanz nicht berücksichtigt worden. Zu bedenken sei, dass im Endausbau in diesem Gebiet rund 10'000 Arbeitsplätze bestehen und rund 900 Einwohner wohnen würden. Die Beschwerdeschrift verweist sodann auf das Minderheitsvotum der Referentin im vorinstanzlichen Verfahren. Diese hatte darauf hingewiesen, dass der ganze

Quartierplanperimeter zum Gebiet mit erhöhtem Gestaltungsanspruch erklärt worden sei, wozu auch gestaltete Aussenräume und minimale Flächen für die Erholung gehörten. Die rechtliche Grundlage für die Ausscheidung von Flächen für gemeinschaftliche Ausstattungen erkannte die vorinstanzliche Referentin in § 126 Abs. 3 PBG. An solchen gemeinschaftlichen Ausstattungen bestehe sowohl ein öffentliches als auch ein privates Interesse der Quartierplangenosser. Angesichts der künftig in diesem Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen überwiege das öffentliche das private Interesse. Es könne nicht angehen, dass ein solches Entwicklungsgebiet mit einer gesichtslosen, völlig unstrukturierten Anhäufung von banalen Büro- und Handelsgebäuden "verscherbelt" werde.

4.3 Vorweg ist auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin I trifft es nicht zu, dass die in Art. 3 RPG für alle Planungen geltenden Qualitätsanforderungen darin nicht berücksichtigt worden wären. Die Vorinstanz anerkannte solche, prüfte aber, wie weit sie im Quartierplanverfahren erfüllt werden könnten (dazu vorn E. 2.1, 2.3). Soweit dem Quartierplan Hochbord der Zweck zugewiesen wird, ein unüberbautes Gebiet überbaubar und attraktiv zu gestalten, lässt sich ein solcher nur beschränkt erfüllen. Dem von der Beschwerdeführerin I angestrebten Ziel, wonach die für das Quartierplangebiet angestrebte städtebauliche Qualität mit qualifizierten Wohn- und Arbeitsbedingungen die Konkurrenzfähigkeit des Standorts stärken und diesem eine nachhaltige Wertschöpfung sichern soll, steht entgegen, dass der Quartierplan mindestens in der Zone IG3 ein mit Zweckbauten weitgehend überbautes Gebiet betrifft, welche die angestrebte städtebauliche Raffinesse und Anziehungskraft grösstenteils vermissen lassen. Selbst die geplante Parkanlage und die alleeartige Erweiterung der Hochbordstrasse vermöchten an den bestehenden Verhältnissen aufgrund ihrer westlich zentrierten Lage im Quartierplangebiet höchstens partiell etwas zu ändern. Soweit die Beschwerdeführerin I dazu ausführt, mittels zentraler Grünanlagen und der damit entstehenden "urbanen Qualität" werde – im Unterschied zu Grünanlagen in einzelnen Vorgärten oder Umschwüngen – ein unabschätzbarer Mehrwert geschaffen und das Hochbordgebiet vom "08/15-Siedlungsbrei" abgehoben, lässt sich dies demnach nicht generell auf das Quartierplangebiet umsetzen. Schliesslich steht nicht fest, dass von 900 künftigen Einwohnern ausgegangen werden kann, da die Zone Z4 keine Mindest-Wohnnutzung vorschreibt und deshalb ungewiss ist, wie weit die noch nicht überbauten Grundstücke in der Zone Z4 eine Wohnnutzung enthalten (vorn E. 3.1). So findet sich etwa auf neu Kat.-Nr. 12 (ehemals 13) zwischen Hochbordstrasse und "Am Stadtrand" im südlichen Teil des Quartierplangebiets bereits eine grossräumige Büronutzung, was für eine reine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht besonders attraktiv erscheint. Die teilweise seit Jahren vorhandenen Dienstleistungsbetriebe und wenigen Wohneinheiten werden sich zudem seit ihrer Entstehung soweit organisiert haben, dass sie ihren Angestellten Ruhe- und Aufenthaltsräume bzw. den Bewohnern angemessene Freiräume bieten können und auf die geplanten Anlagen nicht angewiesen sind. Schon unter diesen tatsächlichen Gegebenheiten erscheint die Erforderlichkeit der geplanten Ausstattungen sehr fraglich.

4.4 Umstritten ist die Frage, ob die rechtlichen Grundlagen des Quartierplanverfahrens öffentliche Parkanlagen und Flaniermeilen als gemeinschaftliche Ausstattungen zulassen. Die Beschwerdeführerin I hält dafür, dass die Platz- und Grünfläche sowie die Ausweitung des mittleren Teils der Hochbordstrasse als gemeinschaftliche Ausstattungen behandelt und dementsprechend in das Miteigentum der beteiligten Grundeigentümer mit besonderer Regelung für die Baukosten und den Unterhalt verwiesen werden müssten. Bereits nach dem Antrag des Regierungsrates vom 5. Dezember

1973 zum neuen Planungs- und Baugesetz seien in den allgemeinen Grundsätzen zum Quartierplan – neben den zweckmässigen Parzellenformen und den gesetzlichen Erschliessungsanlagen – Flächen auszuscheiden gewesen, die gemeinschaftlichen Ausstattungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen, wie Parkplätze, Fahrzeugeinstellhallen, Sport-, Spiel- und Ruheplätze, Lärmschutzanlagen (ABl 1973/II S. 1671, 1829 zum damaligen § 95 PBG, heute § 126 PBG mit identischem Wortlaut). Schon der historische Gesetzgeber sei demnach über die restriktiven Vorstellungen der Rekursinstanz hinausgegangen. Dem hält die Beschwerdegegnerin I entgegen, dass das Quartierplanverfahren dazu diene, im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die dafür nötigen Anordnungen zu enthalten. Mit dem Quartierplan werde die für die Überbauung und Nutzung von Grundstücken erforderliche Infrastruktur erstellt, wozu die streitbetroffenen Anlagen nicht gehörten. § 126 Abs. 3 PBG bilde dafür jedenfalls keine genügende gesetzliche Grundlage. Darunter seien Ausstattungen im Sinn von Nebeneinrichtungen wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten zu verstehen, nicht aber öffentliche Parkanlagen und Bestandteile öffentlicher Strassen. Dasselbe gelte für die erforderlichen Einrichtungen, die bei vollständiger Nutzung der Grundstücke genügen müssten. Auch nach § 128 Abs. 1 und 2 PBG müsse es sich bei gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen um Einrichtungen handeln, die für das Quartier benötigt würden und bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen müssten. Daraus lasse sich eine Notwendigkeit städtebaulicher Einrichtungen nicht ableiten.

4.4.1 Gemäss § 126 Abs. 3 PBG sind Flächen auszuscheiden, die gemeinschaftlichen Ausstattungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen. Allerdings konnte schon früher eine Ausscheidung solcher Flächen nicht unbeschränkt erfolgen. § 96 Abs. 1 des Entwurfs zum PBG begrenzte wie der aktuelle § 128 Abs. 1 PBG die durch den Quartierplan erschlossenen Grundstücke darauf, nur an "gegebenenfalls erforderlichen" gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilzuhaben, wozu eine Flaniermeile und eine Parkanlage unter dem Gesichtspunkt der Erschliessung nicht gehören. Selbst wenn es sich aber gegenteilig verhielte, stellte sich doch die Frage, welches Ausmass solche haben dürften. Nach § 128 Abs. 2 PBG sind gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Darin liegt zwar kein Verbot, dass gemeinschaftliche Ausstattungen nicht auch über das blosse Genügen hinausgehen dürften. In diesem Zusammenhang ist jedoch wiederum auf § 126 Abs. 3 PBG zu verweisen, wonach ein "Bedürfnis" für die ausgeschiedenen Flächen zugunsten gemeinschaftlicher Ausstattungen bestehen muss, was vorliegend schon deswegen gerechtfertigt erscheint, als die Quartierplangemässen in erheblichem Umfang für die geplanten Anlagen aufzukommen hätten. Damit werden solche Flächen grundsätzlich auf das notwendige Mass beschränkt. Die Beschwerdeführerin I legte jedoch ein sich aus dem Zweck des Quartierplans (vorn E. 2.3) ergebendes Bedürfnis weder für eine Parkanlage von 3'608 m² noch für eine auf 16 m Breite ausgebaute Allee von insgesamt rund 1'700 m² dar. Auch die von der Baudirektion beanstandete Fahrbahnbreite von bloss 6 m rechtfertigte eine Gesamtbreite der Allee Hochbord von 16 m nicht (vorn E. 3.2). Insbesondere die nahe der Ring- und Neugutstrasse sowie die jeweils am Rande des Quartierplangebiets gelegenen Liegenschaften würden vom beabsichtigten grossstädtischen Flair einer Flaniermeile und einer Parkanlage an der entfernt liegenden Hochbordstrasse kaum profitieren, was weiter gegen deren Erforderlichkeit spricht. Inwiefern sich das Hochbord ohne die im Streit

liegenden Massnahmen zu einem vorstädtischen "Siedlungsbrei mit ungelösten Verkehrsproblemen" zu entwickeln drohe, geht aus der Beschwerde nicht schlüssig hervor. Weder als Anlagen noch im geplanten Ausmass lassen sich die projektierten Ausstattungen daher auf die erwähnten Gesetzesbestimmungen stützen. Gestalterische und nutzungsmässige Festlegungen in Abweichung von der Bau- und Zonenordnung kann der Quartierplan von Gesetzes wegen aber nicht selber treffen (Stephan Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1985, S. 221).

4.4.2 Daran ändert sich nichts durch den Verweis der Beschwerdeführerin I auf einen Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 24. Januar 2001 zur Ausstattung von Quartierplangebieten mit Fusswegnetzen, die nicht der baurechtlichen Grundstückerschliessung, sondern dem Komfort der künftigen Bewohner dienen. In diesem Urteil hielt das Gericht fest, bei der Planung und Festlegung von Fusswegen habe sich die Quartierplanbehörde nicht zwingend auf das Minimum, das für eine hinreichende Erschliessung absolut erforderlich sei, zu beschränken. Dogmatisch gesehen seien solche Fusswege, die in erster Linie dem Komfort und nicht der Erschliessung dienen, eher als gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen denn als eigentliche Erschliessungsanlagen zu betrachten. Der in jenem Fall strittige zusätzliche Weg verkürzte die Wegstrecke ins Dorfzentrum für Bewohner des östlichen Teils des Quartiers um rund 150 m und ermöglichte, dass ein Naherholungsraum vermehrt erlebbar gemacht wurde. Auch wenn sich der fragliche Weg als für die Erschliessung nicht absolut notwendig erwies, so bewirkte dessen Erstellung doch gewisse Vorteile und Erleichterungen für die Quartierbewohner und war insofern einem weiter gefassten Erschliessungszweck zugeordnet. Aus diesem Entscheid kann daher nicht abgeleitet werden, es könnten gemeinschaftliche Ausstattungen jeden Ausmasses grundsätzlich unabhängig vom Erschliessungszweck im Quartierplan als solche vorgesehen werden, wie die Beschwerdeführerin I sinngemäss festhält (vgl. dazu vorn E. 2.1 in fine).

4.4.3 Entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin I bildet auch die im Gebiet Hochbord geltende Gestaltungsplanpflicht keine eigene Rechtsgrundlage für die Ausscheidung der öffentlichen Parkanlage und der Flaniermeile. Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss, wenn dafür ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung besteht. Gestützt darauf hat die Beschwerdeführerin I § 39a BZO erlassen, welcher im Hochbord sowie auch in zwei weiteren Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht statuiert. Gemäss dem zuhanden der Gemeindeversammlung verfassten Kommentar zu dieser Bestimmung liegt der Grund für diese Festlegung in der Lärmbelastung der Gebiete und im Bedürfnis, die nach der Bauordnung zulässige hohe Dichte gut zu gestalten. Dazu wurde im Bericht der Beschwerdeführerin I zur Ortsplanungsrevision vom 25. November 1999 (verabschiedet am 25. Oktober 1999) verdeutlicht, nur mit einem Gestaltungsplan könnten gewisse Nutzungsbeschränkungen und Vorschriften zur Stellung der Bauten und Anordnung von lärmempfindlichen Räumen erlassen werden, damit die Lärmgrenzwerte im Gebiet überhaupt eingehalten werden könnten. Die derart motivierte Gestaltungsplanpflicht wurde von der Beschwerdeführerin I bisher denn auch so verstanden, dass die Eigentümer jeweils parzellenbezogen private Gestaltungspläne zu erstellen hatten, was auch bereits vereinzelt geschehen ist. Aus der so verstandenen und auf die Lärmproblematik ausgerichteten Gestaltungsplanpflicht lässt sich daher nicht die Pflicht ableiten, im grundstückübergreifenden Quartierinteresse und gegen den Willen der Grundeigentümer

eine gemeinsame Parkanlage oder Flaniermeile zu erstellen. Zwischen dem Zweck eines Quartierplans und demjenigen eines Gestaltungsplans ist sodann auch grundsätzlich zu unterscheiden: Während der Quartierplan ein Gebiet überbaubar machen und die erforderliche Infrastruktur zu dessen Erschliessung bereitstellen soll, ermöglicht der Gestaltungsplan darüber hinausgehende Eingriffe in gestalterischer Hinsicht (vorn E. 2.2, 2.3). Dementsprechend hat der Gestaltungsplan die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss § 83 Abs. 3 PBG auch nur soweit zu ordnen, als sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind.

Anwendungsbereiche des Gestaltungsplans im überbauten Gebiet sind neben anderem Quartier- und Ortsbildpflege (Eschmann, S. 150). Mit dem Gestaltungsplan wird eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 318). Entsprechend der umfassenderen eigentumsbeschränkenden Möglichkeiten im Gestaltungsplan erfordert dessen Erlass entweder ein wesentliches öffentliches Interesse (§ 84 für öffentliche Gestaltungspläne) oder die Zustimmung aller bzw. einer qualitativen Mehrheit der Grundeigentümer (§ 85 PBG für den privaten Gestaltungsplan). Im Gegensatz zum Quartierplan, welcher stets durch den Gemeinderat als Exekutive festgesetzt wird (§ 158 Abs. 1 PBG), bedürfen öffentliche Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Legislativorgans (§ 88 Abs. 1 PBG). Insgesamt besehen fehlt es demnach an einer rechtlichen Grundlage, die geplante Flaniermeile an der Hochbordstrasse und die Parkanlage im Rahmen des Quartierplans erstellen zu lassen.

4.5 Die Beschwerdeführerin I lässt sodann geltend machen, die Grundeigentümer von Mehrfamilienhäusern in der Zone Z4 seien ohnehin verpflichtet, Kinderspielplätze sowie Freizeit- und Pflanzgärten zur Verfügung zu stellen. Zudem sei der Nachweis zu erbringen, dass die in der Zone Z4 möglichen Wohnnutzungen städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden könnten. Die streitigen gemeinschaftlichen Anlagen verpflichteten die beteiligten Grundeigentümer somit zu nichts, was nicht auch individuell von ihnen im Gestaltungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren verlangt werden könnte. Nur sollten diese sonst individuell zu erbringenden Leistungen besser und wirksamer über gemeinsame Anlagen erfüllt werden. Dem hält die Beschwerdegegnerin I entgegen, auch ein grosser Quartierplanperimeter verschaffe dem Gemeinwesen noch kein Recht, den Bau öffentlicher Parkanlagen und Flaniermeilen als städtebauliche Tätigkeit Privaten gegen deren Willen zu überbinden. Die Quartierplangengenossen müssten mit den streitbetroffenen Festlegungen vielmehr Geld für gemeinschaftliche Flächen oder Einrichtungen ausgeben, welche ihnen bei objektiver Betrachtung kaum nützten. Zahlreiche Grundeigentümer würden deshalb zusätzliche Flächen für eigene Frei-, Spiel- und Ruheflächen bereitstellen müssen, was im Ergebnis einer verpönten Doppelbelastung gleichkomme. Zudem seien die Platz- und Grünflächen in der Quartiermitte nicht nötig für die Erholung der Arbeitnehmenden und der Bevölkerung im Quartierplangebiet.

4.5.1 Weder aus dem Technischen Bericht noch aus dem Erläuternden Bericht geht mit hinreichender Klarheit hervor, dass die Beteiligung an den Kosten der vorgesehenen Parkanlage und an der Flaniermeile Hochbordstrasse die Quartierplangengenossen ihrer Pflicht entheben würde, im Rahmen des jeweils individuellen Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahrens Kinderspielplätze, Pflanz- und Freizeitgärten zu erstellen, wie dies etwa Art. 37 BZO in Ausführung von § 248 Abs. 1 PBG vorsieht. Soweit dies allenfalls aus der Übertragbarkeit der baulichen Ausnutzung und der Freiflächenqualität von Park und Flaniermeile auf alle Quartierplangrundstücke der

Zone Z4 abgeleitet werden kann, äusserte die Beschwerdegegnerin I zu Recht Skepsis daran, dass die vorgesehenen gemeinschaftlichen Ausstattungen die individuell zu erstellenden Spielplätze und Gartenanlagen zu ersetzen vermöchten. Die Vorinstanz wies sodann richtig darauf hin, dass das Quartierplanrecht keine gesetzliche Grundlage für die zwangsweise Bildung von Miteigentum an Anlagen biete, die der Allgemeinheit dienen. Solche Anlagen habe vielmehr die Gemeinde zu übernehmen. Zudem gebe es keine Norm, die einen Grundeigentümer verpflichten könnte, die Ausnützung von einem anderen Grundstück zu übernehmen. Damit erscheint das Vorgehen der Beschwerdeführerin I aus rechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar, woran ihre Ausführungen nichts ändern.

4.5.2 Tatsächlich erscheint die auf 16 m Breite ausgeweitete Flaniermeile und "markante städtische Achse" Hochbordstrasse Mitte weder als Spielplatz noch für aktive Freizeitgestaltung (Freizeit- und Pflanzgärten) geeignet, umso weniger, als darauf der Bus im Viertelstundentakt verkehren soll. Was die Parkanlage anbelangt, soll diese nach dem Technischen Bericht als eine mit Wegen durchzogene, gestaltete Platz- und Grünfläche für die Erholung von Arbeitnehmern und der Bevölkerung im Quartierplangebiet dienen. Als Gebäude seien nur eine WC-Anlage oder ein Kiosk zulässig. Das Bebauungs- und Freiraumkonzept nennt einen grosszügigen öffentlichen Park mit Wiese, Bäumen und Wegen, der besonders wertvoll für die mögliche Wohnnutzung in der Zone Z4 sei. Das Herzstück bestehe aus einer Wasserfläche, deren Ränder mit Beton umfasst seien und eine Vielzahl von Sitzgelegenheiten böten. Es ergebe sich ein vielfältig nutzbarer, urbaner Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Allerdings vermag demnach die geplante Parkanlage einen Kinderspielplatz oder Gartenaktivitäten nicht zu ersetzen; dem steht neben dem erwähnten Aufenthaltszweck die geometrisch angerichtete, urban-elegante Gestaltung entgegen. Ausserdem ist die Parkanlage mit Ausnahme der unmittelbar daran angrenzenden Liegenschaften mit möglicher Wohnnutzung von den übrigen Parzellen mit möglicher Wohnnutzung so weit entfernt bzw. durch die Hochbordstrasse getrennt (so etwa neu Kat.-Nrn. 06, 14, 12, 15), dass verantwortungsbewusste Eltern ihre Kinder kaum allein dorthin entlassen würden. Weiter spricht wenig dafür, dass sich die Arbeitenden aus dem Quartierplangebiet regelmässig dort zur Erholung einfinden, da die Distanz zur überwiegenden Zahl der Liegenschaften in der Zone IG3 recht gross ist. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die gemeinschaftlichen Ausstattungen, wie sie die Beschwerdeführerin I plant, die Quartierplangenossern von der Pflicht entheben würden, entsprechende individuelle Anlagen zu erstellen. Zudem spricht wenig dafür, dass sich die Arbeitenden aus dem Quartierplangebiet regelmässig dort zur Erholung einfinden, da die Parkanlage von den meisten Liegenschaften der Zone IG3 recht weit entfernt ist. Damit wird auch ein allfälliger, durch die zentralen Grünanlagen entstehender "unabschätzbarer Mehrwert" durchaus relativiert. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin I vermögen daher nicht darüber hinwegzutäuschen, dass diese Anlagen weit über den Zweck hinausgehen, der im Quartierplanverfahren mit gemeinschaftlichen Anlagen erfüllt werden sollte, und primär der städtebaulichen Aufwertung des Quartierplangebiets dienen, wofür eine gesetzliche Grundlage indessen fehlt.

4.5.3 In der Tat würden die Quartierplangenossern auf diese Weise doppelt belastet, einerseits als Kostenbeteiligte für die geplanten Ausstattungen, andererseits wegen der Erstellung individueller Freizeitanlagen auf ihren Liegenschaften im Rahmen der parzellenbezogenen Gestaltungsplanpflicht, was sich als unverhältnismässig erweist (§ 83 Abs. 3 in Verbindung mit § 248 Abs. 1 PBG). Hierin liegt ein Ermessensmissbrauch durch die Beschwerdeführerin I. Ein allfälliges öffentliches Interesse an der geplanten Parkanlage und der Flaniermeile lässt diese keineswegs als eine für das

Quartier notwendige und den Quartierplangrundstücken dienende Ausstattung erscheinen, zumal die Flaniermeile trotz ihrer üppigen Ausmasse den ihr zgedachten Zweck als Frei- und Erholungsraum nicht überzeugend zu erfüllen vermag. In diesem Zusammenhang ist weiter zu bedenken, dass die geplante Flaniermeile westlich und östlich der Hochbordstrasse je etwa zur Hälfte von bestehenden Bauten gesäumt wird, welche eine publikumswirksame Erdgeschossnutzung nicht ohne Weiteres zulassen und bei denen sich die private Gestaltungsplanpflicht erst im Zeitpunkt einer baulichen Veränderung durchsetzen liesse.

4.5.4 Unzutreffend ist sodann, dass die in der IG3 bestehende Freiflächenziffer von 20 % für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten nach § 257 PBG zur Verfügung gestellt werden muss. Denn § 257 Abs. 1 PBG, der sich auf die Anrechenbarkeit der Freiflächen bezieht (vgl. Ingress zu § 255 PBG), statuiert bloss, dass bei der Freiflächenziffer offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar seien. Entsprechend ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

5. 5.1 Die Vorinstanz führte aus, das Anlegen von Alleen auf den Quartierstrassen habe offensichtlich nichts mit der Schaffung überbaubarer Parzellen und deren Erschliessung zu tun und zähle nicht zum Aufgabenbereich eines Quartierplans. Städtebauliche Ziele, die damit verfolgt würden, seien über einen Gestaltungsplan festzulegen. Dem hält die Beschwerdeführerin I entgegen, die partiell vorgesehenen Verbreiterungen von Gehwegen an Quartierstrassen und deren Bepflanzung mit Alleebäumen seien als Bestandteil von Quartierplanstrassen zu betrachten und gehörten zu den Strassenanlagen, mit denen sie in das öffentliche Eigentum übertragen würden. Berücksichtige man die grosse Arbeitsplatzzahl im Hochbordgebiet, seien morgens und abends in den Stosszeiten sowohl Richtung Bahnhof Stettbach (S-Bahn- und Tramanschluss) als auch Richtung Ringstrasse (Haltestelle Glattalbahn) Fussgängerströme zu bewältigen, welche das Mass einer üblichen Quartiererschliessungs- oder Sammelstrasse in einem Wohnquartier weit überträfen. Im Übrigen hätten sich auch quartierplanliche Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen (§ 238 PBG), weshalb für sie Bepflanzungen verlangt werden könnten. Solche zeigten nur vernachlässigbare Einwirkungen auf den Fussgängerfluss. Demgegenüber macht die Beschwerdegegnerin I geltend, die Überbreite der Trottoirs lasse sich nicht mit erschliessungstechnischen Argumenten begründen. Die Baumgruben bewirkten zudem keine durchgehend breiten Fussgängerverbindungen. Es handle sich bei den mit Alleebäumen gesäumten Gehsteigen nicht um Anlagen, die zulasten des Quartierplans erstellt werden dürften. Sie könnten auch nicht als Ausstattungen und Ausrüstungen erklärt werden.

5.2 Die Anforderungen an die Zugänglichkeit zu den im Quartierplangebiet liegenden Liegenschaften werden durch die Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987 mit richtunggebender Bedeutung geregelt (vorn E. 2.3). Der Umstand, dass nach Ansicht der Beschwerdeführerin I das Ausmass des Fussgängerverkehrs zu den Stosszeiten das Mass einer quartierüblichen Sammel- oder Quartiererschliessungsstrasse übertrifft, sticht schon deswegen nicht, weil sich im Quartierplangebiet viele Betriebe befinden, die sich nicht nach den üblichen Arbeitszeiten richten. So sind etwa Carpetland, Lumimart, Möbel Pfister und interio regelmässig bis 20.00 Uhr, Office World bis 18.30 Uhr geöffnet, Dancings und Restaurants noch weit länger. Angesichts der vielerorts geltenden gleitenden Arbeitszeit ist auch bei Dienstleistungsbetrieben (etwa ZKB, Helsana) nicht anzunehmen, dass sich deren Gebäude zu einer bestimmten Minute vollständig entleeren. Ausserdem werden Mitarbeitende der an der und nahe der Ring-, Zürich- und Neugutstrasse gelegenen Betriebe schon aus Distanzgründen vorwiegend die Glattalbahn oder den Bus benutzen, sofern sie nicht ohnehin über einen Parkplatz verfügen, was ebenfalls gegen

kaum zu bewältigende Fussgängerströme auf den Quartierstrassen zu den Stosszeiten spricht. Schliesslich wird die Überbreite der geplanten Gehsteige durch die Baumbuchten entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin I weitgehend kompensiert, wie etwa die Beispiele Löwen- oder Bahnhofstrasse in Zürich zeigen, sodass sich kaum eine wirklich nutzbare Kapazitätserweiterung ergibt. Daraus lässt sich jedenfalls eine sachlich begründete Abweichung von den Zugangsnormalien nicht ableiten (dazu RB 1984 Nr. 100). 5.3 Die Zugangsnormalien sehen für Fusswege als ergänzende Anlagen eine Breite von 2 bis 2.5 m vor. Kommt zur Abgrenzung von der Fahrbahn allenfalls noch ein Bankett hinzu, ergäbe sich eine Breite von 2.8 m. Dem entspricht die geplante Breite der Fusswege im Quartierplangebiet in weiten Teilen nicht, die sich mit den Baumbuchten zwischen 3.5 und 4.3 m bewegt. Damit gehen auch die geplanten Gehsteige weit über das zur Erschliessung notwendige Mass hinaus, ohne dass dafür eine Erforderlichkeit bestünde. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, geht es nicht an, die Erschliessungsanlagen auf Kosten der Quartierplanbeteiligten grösser zu dimensionieren, als eine zweckmässige Erschliessung erforderte. Auch aus Komfortgründen drängt sich die beabsichtigte Verbreiterung nicht auf (vorn E. 4.4.2, E. 5.2). Insofern fehlt es demnach an einer rechtlichen Grundlage für die geplante Gestaltung der Quartierstrassen im Quartierplanverfahren. Daran ändert die Berufung auf § 238 PBG nichts. Im Übrigen gilt auch in diesem Zusammenhang, dass nicht alle in einem öffentlichen Gestaltungsplan allenfalls möglichen Ausstattungen und Gestaltungselemente im Quartierplan zulasten der Quartierplanbeteiligten verwirklicht werden dürfen (vgl. E. 4.4.3 vorstehend). In diesem Punkt ist die Beschwerde daher abzuweisen.

E. 6

Januar 2004 zwischen den Verkehrsbetrieben Glattal, der L AG (heute K AG) und der Erbgemeinschaft B im Festsetzungsbeschluss zu berücksichtigen. Schliesslich sei für die Verteilung der Strassenbaukosten auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 04 eine dritte Bautiefe auszuscheiden. Im Übrigen wies sie den Rekurs ab. III. A. Gegen den Entscheid vom 22. Mai 2008 erhob die Stadt Dübendorf am 24. Juni 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und liess beantragen, Dispositiv-Ziffer I Abs. 1 des angefochtenen Entscheids (betreffend Parkanlage, Boulevard Hochbordstrasse Mitte und Alleebäume auf Quartierstrassen) sei unter entsprechender Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das vorinstanzliche Rekurs- und das vorliegende Beschwerdeverfahren aufzuheben. 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 Erbgemeinschaft B Abweisung der Beschwerde verlangen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt Dübendorf. B. Am 27. Juni 2008 erhob die Erbgemeinschaft B (fortan der Klarheit wegen trotzdem als Beschwerdegegnerin I bezeichnet) ihrerseits Beschwerde gegen den Entscheid der BRK III vom 22. Mai 2008. Sie liess erneut beantragen, es sei die Hochbordstrasse durchgehend für den Individualverkehr zu öffnen, die Quartierstrassen seien entsprechend den Zugangsnormalien zu (re-)dimensionieren, an den Kosten der Fuss- und Radwege habe sich das Gemeinwesen zu beteiligen, und die massgebende Bautiefe auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 04 sei auf 30 m statt 60 m festzulegen. Die Stadt Dübendorf liess in der Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2008 Abweisung der Beschwerde verlangen. 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: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) in Verbindung mit § 329 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Behandlung der vorliegenden, einen kommunalen Nutzungsplan betreffenden Beschwerde zuständig. 1.2 Die beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid vom 22. Mai 2006. Beide betreffen – wenn auch unterschiedliche – Belange des darin festgesetzten Quartierplans und damit sowohl denselben Sachverhalt als auch ähnliche Rechtsfragen. Eine Vereinigung von Verfahren ist angebracht, wenn sich zwei oder mehrere (Rechtsmittel-)Begehren eines Privaten oder des Gemeinwesens gegen dieselbe Verfügung richten (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4–31, N. 33 f.). Entsprechend sind die Verfahren VB.2008.00275 und VB.2008.00295 zu vereinigen. Die Akten des Verfahrens VB.2008.00295 werden vorliegend als act. 14/... weitergeführt. 2. 2.1 Nach Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Aus dem erwähnten Planungsgrundsatz lassen sich zwar keine quantitativen Vorgaben ableiten, doch verlangt das Bundesrecht, dass möglichst viele Grünflächen innerhalb der Siedlungsräume geschaffen werden und erhalten bleiben. Dies kann unter anderem geschehen durch deren Zuordnung zu bestimmten Zonen (etwa Grünzonen oder Freihaltezonen; vgl. § 39 und 61 Abs. 1 PBG), durch Unterteilung der Bauzonen oder mittels Gestaltungsplänen (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 3 Rz. 48). 2.2 Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (Abs. 3). 2.3 Der Quartierplan ermöglicht demgegenüber im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Wo ein Bedürfnis hierfür besteht, sollen Flächen ausgeschieden werden, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen; die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse hieran sind mit dem Quartierplan zu regeln (§ 126 Abs. 3 PBG). Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben. Erschliessungsanlagen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (§ 128 Abs. 1 und 2 PBG). Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1

PBG; Art. 19 Abs. 1 RPG). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). 2.4 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 = ZBl 73/1972 S. 148 = ZR 70 Nr. 41; RB 1973 Nr. 9 = ZBl 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 (VGr, 10. Juni 2004, VB.2003.00408, E. 3, www.vgrzh.ch). 2.5 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). Ermessensmissbrauch ist ein qualifizierter Ermessensfehler, der als Rechtsverletzung gilt. Die Ermessensbetätigung muss in jedem Fall pflichtgemäss sein und darf nicht von sachfremden Motiven geleitet werden. Ausserdem hat sie sich an den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, den verwaltungsrechtlichen Grundprinzipien und den verfassungsrechtlichen Schranken zu orientieren, so insbesondere am Willkürverbot und am Grundsatz der Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit staatlicher Massnahmen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 80). Bei der Überprüfung von Rekursentscheiden, mit welchen kommunale Planfestsetzungen aufgehoben worden sind, hat das Verwaltungsgericht im Rahmen der ihm zustehenden Rechtskontrolle auch zu prüfen, ob die Baurekurskommission in rechtsverletzender Weise die kommunale Planungsautonomie missachtet habe. 3.

E. 6.1

Die Vorinstanz hatte zum strassenmässigen Erschliessungskonzept festgehalten, dass das Gebiet Hochbord von stark befahrenen übergeordneten Strassen umgeben sei und wegen seiner Grösse und der erlaubten hohen Baudichte selber in erheblichem Ausmass Ziel- und Quellverkehr generiere. Die Hochbordstrasse diene der Quartiererschliessung und nicht der Aufnahme von Durchgangsverkehr. Entsprechend würde eine durchgehende Hochbordstrasse dem Quartierplanrecht widersprechen. Zur Vermeidung von Schleichverkehr werde diese unterbrochen und das Quartierplangebiet von der Ringstrasse weitgehend abgeriegelt. Insgesamt überzeuge das gewählte Verkehrsregime. Die Beschwerdegegnerin I macht geltend, das gewählte Erschliessungskonzept sei nicht im Interesse der Quartierplangossen. Die Priorisierung des öffentlichen Verkehrs gehöre nicht zu den Aufgaben eines Quartierplans. Zudem lasse sich der quartierfremde Verkehr ohnehin nicht vom Quartierplangebiet fernhalten. Dessen Strassensystem werde vielmehr die Funktion einer gut ausgebauten Durchgangsstrasse übernehmen. Dem könnte nur eine den Durchgangsverkehr abhaltende Verkehrssteuerung (steuerbare Rotlichter) abhelfen

(act 14/2 S. 4–8). Dagegen wendet die Beschwerdeführerin I ein, das quartierinterne Erschliessungssystem könne verkehrstechnisch keinen Durchgangsverkehr aufnehmen, da es zu Spitzenzeiten bis zur Leistungsgrenze belastet sei. Es biete gute Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr und kurze Wege für den individuellen Motorfahrzeugverkehr. Dem stünde eine durchgehende Hochbordstrasse direkt entgegen.

E. 6.2

Der Technische Bericht verweist bezüglich der strassenmässigen Erschliessung auf die kommunale Richtplanung, den Erschliessungsplan sowie die Randbedingungen im Zusammenhang mit dem Glattalbahnprojekt, wonach die Strassenanschlüsse des Quartierplangebiets an das übergeordnete Strassennetz vorgegeben seien. Die Beschwerdeführerin I weist ihrerseits auf die richtplanerischen Festlegungen hin, wonach der Durchgangsverkehr vom Hauptstrassennetz nicht in das Quartierplangebiet abfliessen dürfe. Weiter sei der längst beschlossene Erschliessungsplan zu berücksichtigen, der eine Anbindung des Quartierplangebiets an das übergeordnete Strassennetz an den Knoten Hochbord-/Überlandstrasse und Hochbord-/Zürichstrasse vorsieht (und von untergeordneter Bedeutung Ring-/Neugutstrasse). Gemäss der Teilrevision 2005/06 des regionalen Richtplans vom 21. Februar 2006 ist in den Zentrumsgebieten (wie etwa Hochbord Dübendorf) die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auszubauen, und sie bildet Voraussetzung für die Baureife. Zusätzlich ist der öffentliche Verkehr in Zentrumsgebieten mit hohem Anteil an Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen (wie etwa das Hochbord Dübendorf, vorn I.A) mit hoher Priorität zu fördern. Die Beschwerdegegnerin I äussert sich dazu nicht substantiiert, weshalb diese planerischen Festlegungen nicht zu hinterfragen sind, wie die Beschwerdeführerin I zu Recht festhält.

E. 6.3

Weiter ist auf die ausführliche und zutreffende Begründung des vorinstanzlichen Entscheids zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Soweit die Beschwerdegegnerin I davon ausgeht, der quartierfremde Verkehr werde sich nicht vom Quartierplangebiet fernhalten lassen und dies im Wesentlichen mit dem allgemein bekannten Verhalten von Automobilisten begründet, ist ihr nicht zu folgen. Einerseits ist nach dem Verkehrsgutachten das quartierinterne Gebiet durch den darin erzeugten Verkehr in Spitzenzeiten ebenfalls ausgelastet, insbesondere in den Anschlussknoten an das übergeordnete Strassennetz, was ein Einfahren dahin nicht als erstrebenswert erscheinen lässt. Andererseits erforderte das Ausweichen von der überlasteten Ringstrasse in das Quartierplangebiet doch einige Umwegfahrten, nachdem eine direkte Zufahrt von der Ringstrasse (aus südlicher Richtung) her ins Quartierplangebiet nicht möglich ist, woran die einzig von der Ringstrasse und nur von Norden her mögliche Einfahrt in die Neugutstrasse nicht viel ändern wird. Denn der Weg zur Querung des Quartierplangebiets führt auf dem sog. Ostring über mehrere gewundene, in Spitzenzeiten gleichfalls belastete Quartierstrassen zur Zürichstrasse. Im Bedarfsfall besteht sodann die Möglichkeit einer Einbahnregelung zwischen Lager- und Industriestrasse (auf der Verbindungsstrasse B), was eine Querung des Quartierplangebiets von Norden nach Süden verunmöglichte. Das vorgesehene strassenmässige Erschliessungssystem ist demnach effektiv darauf ausgerichtet, Durchgangsverkehr fernzuhalten.

E. 6.4

Die Vorinstanz hielt aufgrund der im Verkehrsgutachten genannten Zahlen einen erhöhten Ausbaugrad des Ostrings für gerechtfertigt, da nicht nur Personenwagen, sondern auch Lastzüge von bis zu 2.65 m Breite (ohne Rückspiegel) im Quartierplangebiet verkehrten. Da die Kurvenradien der Verbindungsstrassen auf dem Ostring recht eng seien, müsse dies mittels einer erhöhten Fahrbahnbreite kompensiert werden. Dem hält die Beschwerdegegnerin I entgegen, selbst wenn das vorgesehene Erschliessungsregime zulässig wäre, brauchten nicht sämtliche Strassen eine Breite von 6.5 m bis 7 m aufzuweisen. Damit werde Schleichverkehr nicht ferngehalten. Für die Hochbordstrasse Mitte, die dem Busverkehr vorbehalten sei, sei auch nur eine Strassenbreite von 6 m geplant. Die Beschwerdeführerin I führt an, dass das Strassennetz im Quartierplangebiet auf den Begegnungsfall von zwei Lastwagen ausgerichtet sei, was die geplante Strassenbreite erfordere. Die Baudirektion beanstandete im Vorprüfungsbericht 30. Januar 2004 und in der Genehmigungsverfügung vom 13. Mai 2009 gerade, dass die Fahrbahnbreite im mittleren Abschnitt der Hochbordstrasse mit 6 m für das Kreuzen von zwei Bussen zu knapp sei. Erforderlich sei eine Strassenbreite von mindestens 6.7 m, noch besser 7 m oder allenfalls ein seitlich zusätzlich befahrbarer Streifen (z. B. Wasserrinne). Daraus erhellt, dass die gewählte Strassenbreite auf den Quartierstrassen für den Fall des Kreuzens von zwei Lastwagen mit vergleichbaren Ausmassen wie Busse nicht zu grosszügig ausgefallen ist. Tatsächlich ist im Quartierplangebiet angesichts der vielen Dienstleistungs- und Industriebetriebe (z.B. K AG, Möbel Pfister, Interio, Carpetland, Lumimart Wohnbedarf) mit emsigem Lastwagenverkehr zu rechnen. Da wie erwähnt auch das quartierinterne Erschliessungssystem in Spitzenzeiten erheblich belastet wird, rechtfertigt es sich nicht, die Quartierstrassen lediglich in den Kurven auf den Begegnungsfall von zwei Lastwagen auszurichten, da dies anschliessend zu zusätzlichen Verkehrsbehinderungen führte. Die geplante Strassenbreite erweist sich daher als gerechtfertigt und müsste eigentlich im Interesse der Beschwerdegegnerin I sein, deren Grundstück in der Zone IG3 liegt. Dem Schleichverkehr steht demgegenüber der gewundene Verlauf einer Querung des Quartierplangebiets von Norden nach Süden und umgekehrt entgegen (vorn E. 6.3).

E. 6.5

Die Vorinstanz hielt fest, wenn der Eintritt ins Quartierplangebiet mit einer entsprechenden Programmierung der Lichtsignalanlagen massiv erschwert werde, wäre nicht nur der Durchgangs-, sondern auch der Ziel- und Quellverkehr davon betroffen. Zudem müsste für die wartenden Fahrzeuge an den Anbindungspunkten des Quartierplangebiets sehr viel mehr Stauraum hergerichtet werden. Derselben Ansicht ist die Beschwerdeführerin I. Die Beschwerdegegnerin I bestreitet, dass eine durchgehende Hochbordstrasse zur Kanalisierung des Verkehrs am fehlenden Stauraum auf den übergeordneten Strassen scheitere. Gegebenenfalls sei auf diesen jedoch auf Kosten des jeweiligen Strasseneigentümers Abhilfe zu schaffen. Die Beschwerdegegnerin I übersieht, dass beim Anschluss Überland-/Hochbordstrasse die Platzverhältnisse nach der Autobahnausfahrt sehr beschränkt sind und nur einen kurzen Einspurstreifen zulassen. Beim Anschlussknoten Zürich-/Hochbordstrasse ist ein längerer Einspurstreifen ebenfalls nicht möglich, weil der Raum von den Gleisen der Glattalbahn beansprucht wird. Selbst wenn aber ein etwas längerer Einspurstreifen auf der Zürichstrasse die Zufahrt ins Quartierplangebiet von Osten her ermöglichen könnte, müssten anschliessend die Gleise der Glattalbahn gequert werden, was die Einfahrt ins Quartierplangebiet nicht erleichtert und zu Staus auf dem Einspurstreifen führen kann. Wenn zudem der Durchgangsverkehr zur Entlastung der Ringstrasse und der Ziel- und Quellverkehr durch bzw. in das Quartierplangebiet geführt

werden müssten, wäre das System angesichts der im Verkehrsgutachten genannten Zahlen erst recht überlastet, woran verlängerte Einspurstreifen nichts zu ändern vermöchten.

E. 6.6

Die Beschwerdegegnerin I moniert, die Priorisierung des öffentlichen Verkehrs sei nicht Aufgabe des Quartierplans. Damit verkennt sie, dass gemäss § 237 Abs. 1 PBG bei grösseren Überbauungen, wie sie hier im Hochbordgebiet bereits teilweise bestehen und dank dem Quartierplan zusätzlich realisiert werden können, auch die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr zu den Grundanforderungen der Erschliessung gehört. Gestützt darauf hat die Baudirektion des Kantons Zürich bereits bei der Vorprüfung des Quartierplanentwurfs am 30. Januar 2004 verlangt, dass die durch das Quartierplangebiet verkehrende Busverbindung optimiert werden müsse. Dabei ging es primär nicht um die Sanierung der unattraktiven, auf der Ringstrasse verkehrenden Buslinie 796 auf Kosten des Quartierplans, sondern um die benutzerorientierte Erschliessung des Quartierplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 796 (Stettbach–Dübendorf–Wangen–Dietlikon) erhält im Quartierplangebiet drei Haltestellen, soll in dichtem Intervall durch das Quartierplangebiet fahren und eine zusätzliche Beförderungsart darstellen, was schon angesichts der Anzahl Arbeitsplätze und der erwarteten Besucher im Quartierplangebiet, aber auch aus ökologischer Sicht notwendig erscheint. Zudem ist das Quartierplangebiet, im Unterschied etwa zum Gebiet östlich der Ringstrasse, bislang nur am südlichen Rand von öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Besondere Aufwendungen für die Quartierplangenossen ergeben sich daraus mit einer Ausnahme nicht. Die Haltestellen an der Hochbordstrasse liegen entlang den vorgesehenen Fahrspuren. Einzig die separate Busspur mit Haltestelle an der Neugutstrasse erfordert zusätzlichen Aufwand. Dies beanstandete die Beschwerdegegnerin I im Rekursverfahren allerdings nicht, nur im Beschwerdeverfahren, weshalb sie mit dieser Rüge ausgeschlossen ist. Zur Klarstellung sei immerhin ausgeführt, dass es durchaus im Interesse der Quartierplangenossen liegt, wenn der Bus, ohne vom privaten Motorfahrzeugverkehr behindert zu werden, das Quartierplangebiet wieder ungehindert verlassen und Kunden wie Arbeitnehmer rechtzeitig zu Anschlussstationen des öffentlichen Verkehrs transportieren kann. Das Schwergewicht der erwähnten separaten Busspur liegt daher nicht in erster Linie in der Priorisierung des öffentlichen Verkehrs, sondern in der Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs des Busverkehrs zugunsten der Besucher des Quartierplangebietes und damit im Interesse der Quartierplangenossen, weshalb sich deren Kostenbeteiligung rechtfertigt.

E. 7.1

Die Vorinstanz hielt fest, dass die im Erschliessungsplan enthaltenen Groberschliessungsanlagen vom Gemeinwesen zu erstellen und zu finanzieren seien (§ 91 PBG). Dabei handle es sich um die Anschlüsse der Hochbord- an die Überland- und die Zürichstrasse auf einer Länge von je 60 m. Dagegen diene der Quartierplan der Feinerschliessung. Ob eine bestimmte Erschliessungsanlage durch die Grundeigentümer im Quartierplanverfahren zu erstellen und zu finanzieren sei, habe die Quartierplanbehörde nach quartierplanrechtlichen Kriterien zu entscheiden. Damit die Radfahrer und Fussgänger im Quartierplangebiet ihr Ziel sicher erreichen könnten, sei das geplante Rad- und Gehwegnetz nötig, denn es diene in einer weit überwiegenden Masse der Grundstückserschliessung. Dem hält die Beschwerdegegnerin I entgegen, würde der Vorinstanz gefolgt, könnte eine Gemeinde über weite Strecken auf den Bau von

Gemeindestrassen und der Groberschliessung dienenden Fusswegen verzichten und deren Erstellung den Quartierplangenenossen übertragen, wenn eine Verkehrsanlage für die Erschliessung des Quartiers unentbehrlich sei. Bei korrekter Würdigung hätte die Vorinstanz eine Beteiligung der öffentlichen Hand an den Strassenbaukosten bejahen müssen. Die Beschwerdeführerin I macht geltend, die erwähnte Groberschliessung lasse sich nicht in Frage stellen, da seit der Festsetzung des Erschliessungsplanes vom 25. Oktober 1999 keine relevanten Veränderungen eingetreten seien. Zudem zähle die Bereitstellung eines hinreichenden Fuss- und Radwegnetzes zu den notwendigen Ausstattungen eines Quartierplangebiets, jedenfalls dann, wenn es auch interne Erschliessungsaufgaben übernehme.

E. 7.2

Gemäss dem Technischen Bericht gehören einzig die Anschlüsse der Hochbordstrasse an die Zürich- sowie an die Überlandstrasse auf einer Länge von 60 m zur Groberschliessung, nicht jedoch die Quartierstrassen. Diesen kommt daher keine Groberschliessungsfunktion zu. Wie die Beschwerdeführerin I zu Recht festhält, ist der Erschliessungsplan bereits am 25. Oktober 1999 festgesetzt worden. Darauf ist nicht zurückzukommen. Denn kantonale oder kommunale Nutzungspläne – zu denen der Erschliessungsplan gehört (Haller/Karlen, Rz. 304) – unterliegen im Rechtsmittelverfahren nur ausnahmsweise der akzessorischen Überprüfung, so, wenn die durch die Festlegung bewirkten Eigentumsbeschränkungen für den Grundeigentümer bei der Festsetzung nicht erkennbar waren oder sich seither die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben (Kölz/Bosshart/Röhl, § 19 N. 27). Solches wird von der Beschwerdegegnerin I jedoch nicht geltend gemacht. Dass die Beschwerdeführerin I inzwischen den bereits teilweise zur Groberschliessung zählenden nördlichen Teil der Hochbordstrasse nunmehr bis zum Kreisel Nord als Groberschliessung anerkannte (vgl. etwa VB.2008.00277 E. 7.1), ändert daran schon mangels einer für die Quartierplangenenossen nachteiligen Veränderung der Verhältnisse nichts.

E. 7.3

Die Beschwerdegegnerin I beruft sich für ihren Standpunkt auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. August 2006, worin es um die Frage ging, inwieweit die Quartierplangenenossen für die Erstellung eines Gehwegs entlang einer Strasse aufzukommen hätten, wenn zuvor schon ein Fussweg bestanden hatte, der Bestandteil des kommunalen Fuss- und Wanderwegnetzes bildete (VB.2006.00246, Ziff. I.). Das Gericht kam zu folgendem Schluss: Dient ein Gehweg primär der Feinerschliessung, so lässt sich aus dem Umstand, dass der kommunale Verkehrsplan darin einen Weg von kommunaler Bedeutung vorsieht, eine Kostenpflicht des Gemeinwesens nur im Umfang dieser erweiterten Nutzung annehmen (§ 35 Abs. 2 StrassG; VB.2006.00246, E. 3.3 S. 8). Allgemeiner gefasst, haben die Gemeinde oder der Kanton an die Erstellungskosten von Rad-, Fuss- und Wanderwegen, denen auch Feinerschliessungsfunktion zukommt, nur beizutragen, wenn sich aufgrund der übergeordneten Funktion zusätzliche bauliche Massnahmen als notwendig erweisen (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im Zürcher Quartierplanverfahren, Diss. Zürich 2004, S. 115).

E. 7.3.1

Entsprechend den richtplanerischen Vorgaben werden im Quartierplangebiet zwei Radwegrouten realisiert. Die West-Ost-Verbindung verläuft vom Bahnhof Stettbach über

einen kombinierten Rad- und Fussweg im Gegenverkehr und später über die Sonnenthalstrasse zur Glattalbahnhof-Haltestelle Ringstrasse. Die Nord-Süd-Verbindung verläuft auf der (geplanten) Hochbordstrasse.

E. 7.3.2

Das Quartierplangebiet wird sodann mit einem feinmaschigen Netz von Fuss- und Gehwegen erschlossen, welche direkte Verbindungen von den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs in das Quartierplangebiet ermöglichen. Dabei wurden bestehende Gehwege im oberen (nördlichen) Teil der Hochbordstrasse sowie auf den bestehenden Quartierstrassen (Am Stadtrand, Sonnenthal-, Industrie-, Lager- und Neugutstrasse) berücksichtigt bzw. in das umfassende Gehwegnetz integriert.

E. 7.4

An sich ist die Gefahr nicht vollends von der Hand zu weisen, dass ein Gemeinwesen im Quartierplanverfahren auf Kosten der Quartierplangemässen Strassen und Wege ausbauen lässt, denen eigentlich Groberschliessungsfunktion zukäme. Vorliegend ist jedoch die Groberschliessung gemäss Erschliessungsplan auf die beiden Zufahrten ins Quartierplangebiet beschränkt (vorn E. 7.2). Es ist deshalb mit der Vorinstanz nur noch zu prüfen, ob die im Erschliessungsplan nicht enthaltenen Erschliessungsanlagen als Feinerschliessungsanlagen des Quartierplans gelten können. Dies ist der Fall, wenn sie für die Erschliessung der Bauparzellen innerhalb des Quartierplangebietes benötigt werden.

E. 7.4.1

Das Radwegnetz wird vorliegend auf ein Minimum beschränkt. In der West-Ost-Richtung können Radfahrer vom Bahnhof Stettbach bis zur Hochbordstrasse den am südlichen Rand des Quartierplangebiets entlang führenden Rad- und Gehweg des Glattalbahnhofprojektes benutzen. Anschliessend fahren sie auf dem Radweg des südlichen Teils der Hochbordstrasse ins Quartierplangebiet ein. Danach sind die Radfahrer entweder auf die Benützung der Quartierstrassen angewiesen, um zu den im östlichen Teil des Quartierplangebiets liegenden Geschäften zu gelangen, oder sie erreichen weiter über die Sonnenthalstrasse, die zu einem Drittel einen Radweg aufweist, die Haltestelle Ringstrasse der Glattalbahnhof (und danach ausserhalb des Quartierplangebiets das Zentrum Dübendorf). In Nord-Süd-Richtung benutzen Radfahrer die Hochbordstrasse, die sie wie eben beschrieben oder über die von Westen in die Hochbordstrasse mündenden Stichstrassen erreichen. Auf diese Weise wird das Quartierplangebiet mit minimalem baulichem Aufwand für Radfahrer so erschlossen, dass sie – auch aufgrund der Breite der Quartierstrassen – gefahrlos jeden Punkt im Quartierplangebiet erreichen können. Dass das Radwegnetz zusätzlich übergeordnete Funktionen übernimmt, ist nicht ausgewiesen. Selbst wenn dem aber so wäre, ist nicht zu erkennen und wird substantiiert auch nicht geltend gemacht, dass sich deswegen zusätzliche bauliche Massnahmen als notwendig erwiesen (vorn E. 7.3). Den Unterhalt des Radwegnetzes trägt ohnehin die Beschwerdeführerin I.

E. 7.4.2

Zur Beurteilung der Notwendigkeit des Fusswegnetzes ist vorzuschicken, dass im Quartierplangebiet beim Vollausbau mehrere unterirdische und wenige oberirdische Parkieranlagen vorgesehen bzw. bereits erstellt sind (so etwa interio, Coop Baucenter, Möbel Pfister, Office World, ZKB), die sich zentral über das Quartierplangebiet erstrecken. Das Fusswegnetz wird es den Besuchern (Kunden) ermöglichen, ihr Auto in einem der Parkhäuser abzustellen und nicht nur die in derselben Liegenschaft vorhandenen Geschäfte,

sondern zu Fuss mindestens auch die umliegenden Geschäfte zu erreichen. Zur Vermeidung von unnötigem Verkehr erweist sich ein ausgedehntes Gehwegnetz bereits aus diesem Grund als zur Erschliessung notwendig. Das Gehwegnetz umfasst denn auch sämtliche Quartierstrassen sowie die Hochbordstrasse (auch ohne die geplante Allee; vorn E. 4.5), wobei an die teilweise vorhandenen Gehwege nahtlos angeschlossen wird (z.B. Neugutstrasse, Sonnenthalstrasse). Zudem dient das Fusswegnetz insbesondere der Anbindung des Quartierplangebiets an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (z.B. Hochbordstrasse, Ringstrasse) und verkürzt die Wege zu den Stichstrassen westlich der Hochbordstrasse (z.B. Verbindung Am Stadtrand zur Stichstrasse D und zum Chästrägerweg), aber auch östlich davon (direkter Zugang Hochbordstrasse/Industriestrasse für Fussgänger). Auch hier ist nicht ersichtlich, dass das Gehwegnetz (nicht in Form von Alleen; vorn E. 5) für übergeordnete Funktionen vorgesehen und deswegen zusätzlicher baulicher Aufwand betrieben worden wäre. Insgesamt dienen die im Quartierplan vorgesehenen Geh- und Radwege daher in weit überwiegender Masse der Feinerschliessung der Grundstücke, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt. Insofern ist die Beschwerde demnach abzuweisen.

E. 8.1

Die Beschwerdegegnerin I beanstandet sodann die festgelegten Bautiefen von 60 m, wovon die erste mit 100 %, die zweite mit 50 % und die dahinter liegende Fläche nicht belastet wird. Da ihr Grundstück über wenige denkbare Zutrittstellen verfüge, was ihr für die Erschliessung des rückwärtigen Teils des Grundstücks beträchtliche Investitionen beschere, rechtfertige es sich, eine Reduktion der Bautiefe auf lediglich 30 m vorzunehmen. Die Vorinstanz hielt zwar an der Bautiefe von 60 m fest, wies aber einen Teil des Grundstücks der Beschwerdegegnerin I der kostenfreien dritten Bautiefe zu. Die Beschwerdeführerin I erkennt keinen Grund, die festgelegten Bautiefen zu verändern.

E. 8.2

Nach § 146 Abs. 1 PBG bestimmt der Quartierplan, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen zu tragen sind. Die Verteilung der Erstellungskosten auf die an den Erschliessungsanlagen interessierten Grundstücke beruht auf dem Perimetersystem, wonach ein Grundstück umso mehr von einer Erschliessungsanlage profitiert, je grösser die Fläche in ihrer unmittelbaren Nähe ist. Die Regelung von § 146 PBG bedeutet nicht, dass schematische Massstäbe grundsätzlich ausgeschlossen wären. Aus Gründen der Praktikabilität kann im Planungsrecht ein relativ grober Raster zur Anwendung gelangen, der nicht in jedem Einzelfall restlos zu befriedigen vermag. Bei der Anwendung von § 146 Abs. 3 PBG ist zunächst zu berücksichtigen, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen wie längere Zufahrten und Zugänge, Werkleitungen und dergleichen nötig sein werden, die sich bei anderen Grundstücken wegen ihrer Lage und Form erübrigen. Dem wird mit unterschiedlichen Bautiefen von abgestufter Belastung Rechnung getragen. Für normale Wohnüberbauungen gelten Bautiefen von 30 m als geeignet. Ausnahmsweise können grössere Bautiefen bis 50 m und mehr festgelegt werden, insbesondere in Industrie- oder Gewerbebezonen (Kleb, S. 185 f.).

E. 8.2.1

Gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid weichen sowohl in der Zentrumszone Z4 als auch in der Industrie- und Gewerbezone IG3 die Überbaumöglichkeiten im Quartierplangebiet Hochbord von den üblicherweise anzutreffenden Verhältnissen

wesentlich ab, indem sich im Hochbord eine grosse Zahl ausgesprochen grosser Parzellen finde. Zudem bestehe eine Gestaltungsplanpflicht, welche gerade bei grossen Grundstücken zusammengefasste Erschliessungslösungen ermögliche, welche für die hinteren Bautiefen nicht zwingend zu Mehrkosten führen müssten. Eine merkliche Vergrösserung der sonst üblichen Bautiefen dränge sich daher geradezu auf. Die Beschwerdeführerin I erachtet die interne Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdegegnerin I nicht in einem Mass aufwändiger, das den Rahmen der schematisierten Kostenregelung sprengen würde.

E. 8.2.2

Die Beschwerdegegnerin I verweist vorerst darauf, dass zwei Bautiefen von 60 m über der Belastung in den erwähnten Präjudizien (Kleb, S. 186; vorn E. 8.2) lägen. Dies allein genügt jedoch nicht, um die Bautiefen zu verändern. Die Beschwerdegegnerin I stützt sich weiter darauf, dass nur sehr wenige Zutrittsstellen zu ihrem Grundstück denkbar seien, nämlich nur auf der Sonnenthalstrasse und nur auf wenigen Metern. Im Osten und Süden sei ein Zutritt nicht möglich, und im Westen bloss über das K-Areal. So müssten relevante eigene Aufwendungen für längere Zufahrten und Zugänge getätigt werden. Tatsächlich zeigt sich die Erschliessungssituation für das Grundstück der Beschwerdegegnerin I nicht als so fatal. Eine Zufahrt ist von der Hochbordstrasse aus über den ursprünglich von der Beschwerdegegnerin I der K AG abgetretenen Landstreifen möglich, auf dem im Gegenzug der Beschwerdegegnerin I von der K AG gemäss einer Vereinbarung von Ende 2003 ein Fuss- und Fahrwegrecht "auf dem nördlichen Abschnitt der internen Erschliessungsstrasse von der Hochbordstrasse her" gewährt wird. Weiter lässt mindestens auch der mittlere Abschnitt der Sonnenthalstrasse eine Zufahrt von Norden etwa in der Mitte des Grundstücks der Beschwerdegegnerin I zu, ebenso – entgegen ihrer Ansicht – im Osten des fraglichen Grundstücks die Strasse E von Norden. Somit sind drei verschiedene Zufahrten zu ihrem Grundstück möglich. Unter Berücksichtigung dessen, dass beispielsweise die ähnlich grossen Parzellen Kat.-Nr. 13 (neu Kat.-Nr. 12; Helsana-Gebäude) und Kat.-Nr. 16 (neu Kat.-Nr. 17, Möbel Pfister) aktuell mit nur einer Zufahrt auskommen, ohne dass längere Zufahrten und Zugänge nötig wären, vermag die Beschwerdegegnerin I aufgrund der zu Unrecht bemängelten Zutrittsstellen eigene Aufwendungen für längere Zufahrten oder Zugänge auf ihrem Grundstück nicht in einer Weise geltend zu machen, dass von den vorgesehenen Bautiefen abzuweichen wäre. Diesbezüglich ist die Beschwerde demnach ebenfalls abzuweisen.

E. 9

Demnach ist die Beschwerde der Beschwerdeführerin I ebenso abzuweisen wie diejenige der Beschwerdegegnerin I. Insofern halten sich Obsiegen und Unterliegen der Parteien die Waage. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens zur Hälfte der Beschwerdeführerin I und zur Hälfte der Beschwerdegegnerin I aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Aufgrund des etwa als gleichwertig zu bemessenden Unterliegens der Beschwerdeführerin I und der Beschwerdegegnerin I mit ihren Beschwerden sind gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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