

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00277 vom 30. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2008.00277](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00277)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00277 du 30 juin 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00277 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. 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.)] Im Quartierplan "Hochbord" ist der Bau einer 3600 m<sup>2</sup> grossen Parkanlage und einer 16 m breiten, 1700 m<sup>2</sup> 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 Zugangsnormalien 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). Entgegen der Ansicht der Baurekurskommission rechtfertigt es sich, für den hinteren Teil des Grundstücks der beschwerdegegnerischen Quartierplangenossin einen tiefen Erschliessungsgrad festzusetzen, da der Quartierplan Hochbord zu einer markanten erschliessungsmässigen Verbesserung führt (E. 6.2). Für die gegenwärtige Nutzung des hinteren Grundstückteils erscheint der im Rahmen des Quartierplans vorgesehene zusätzliche Strassenanschluss zwar nicht als erforderlich, doch die Erforderlichkeit kann sich aufgrund einer künftigen Nutzungsänderung ergeben. Auf den Landabzug wäre einzig dann zu verzichten gewesen, wenn er zu einer starken Einschränkung des Gewerbebetriebs der Beschwerdegegnerin geführt hätte - was in casu aber nicht der Fall ist (E. 6.3). Die Stadt Dübendorf bemängelt zu Recht, dass die Baurekurskommission die im Kostenverleger enthaltene Beteiligungsquote der beschwerdegegnerischen Quartierplangenossin nicht hätte korrigieren dürfen: Die Beschwerdegegnerin muss sich an den Kosten zur Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen Verkehrserschliessungsanlagen beteiligen, da diese Anlagen zu einer

Aufwertung ihrer Liegenschaft führen und somit in ihrem Interesse stehen (§ 146 Abs. 2 PBG). Dass das Grundstück der Beschwerdegegnerin bereits vor Beginn des Quartierplanverfahrens teilweise erschlossen war, darf unter diesen Umständen nicht zu einer Reduktion der Beteiligungsquote im Kostenverleger führen. Vielmehr dürfen die von der Beschwerdegegnerin getätigten Vorinvestitionen zur Erschliessung ihres Grundstücks erst im Rahmen der Schlussabrechnung berücksichtigt werden - also dann, wenn die Erstellungskosten der Erschliessungsanlagen definitiv feststehen und nicht mehr bloss auf ungewissen Schätzungen beruhen (E. 8). Teilweise Guttheissung der Beschwerde (E. 9).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Erbengemeinschaft F, nämlich :

#### **E. 3.1**

G , 3.2 L ,

#### **E. 3.3**

Erbengemeinschaft H, nämlich:

##### **E. 3.3.1**

I ,

##### **E. 3.3.2**

J ,

### **E. 4**

Erbengemeinschaft K, nämlich: 4.1 L,

#### **E. 4.2**

M ,

#### **E. 4.3**

N , 2–4.3 vertreten durch RA O , 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 Verkaufsgeschäft 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 B, Q und R (Hochbordstrasse Nr. 03 und 04), die

Grosspapeterie Office World (Nr. 3), die Gemüseanbaufirma E (Nr. 15 und 26) und 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 Auzeig 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 Sonnent-, Industrie-, Lager- und teilweise der 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 Sonnent- und Lagerstrasse für den privaten Verkehr gesperrt, als Allee ausgebaut und am Ende (Kreuzung Sonnent- 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, nunmehr 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 soll westlich der Hochbordstrasse 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 (Erben K) und gegen die Verbreiterung des Fussgängerbereichs und dessen Ausstattung mit Baumreihen in den bestehenden Querstrassen wandten. Darunter war auch die B AG mit ihren Liegenschaften an der Hochbordstrasse 03 und 04 (Kat.-Nr. 02 an der nordwestlichen Ecke des Quartierplangebiets), welche am 7. Juli 2006 Rekurs an die Baurekurskommission III des Kantons Zürich erhob (fortan BRK III). Im Rekursverfahren liess sie im Wesentlichen beantragen, die Hochbordstrasse sei als durchgehende Nord-Süd-Verbindung auszugestalten. Die Querstrassen zur Hochbordstrasse seien auf 6 m Breite zu beschränken und nicht mit Baumalleen auszustatten. Ferner sei den Grundstücken, welche bisher über die Ring-, die Lager-, Industrie- oder Sonnentstrasse erschlossen wurden, ein Erschliessungsgrad von 0 % zuzumessen und auf unterschiedliche Erschliessungsgrade auf ihrem Grundstück zu verzichten. Dieselben Anträge stellte sie im Rekurs gegen die Präsidialverfügung vom 20. Juni 2006. Die BRK III entschied am 22. Mai 2008 nach Durchführung eines Augenscheins am 14. März 2007. Sie vereinigte die beiden Rekurse, hiess sie teilweise gut und hob den Beschluss des Stadtrats von Dübendorf vom 8. Juni 2006 insofern auf, als sie die geplante Parkanlage, die boulevardartige Ausgestaltung der Hochbordstrasse und die Ausstattung der Quartierstrassen mit Alleebäumen für die Erschliessung des Quartierplangebiets für nicht notwendig erachtete. Der für das

Grundstück Kat.-Nr. 02 festgelegte abgestufte Erschliessungsgrad für den Landabzug wurde aufgehoben und soll durch einen einheitlichen Erschliessungsgrad ersetzt werden (Dispositiv-Ziffer II Abs. 3). Schliesslich hob die BRK III den Kostenverleger für das Strassen- und Wegnetz betreffend das Grundstück der B AG auf und verlangte bei dessen Neufestsetzung die Berücksichtigung des Erschliessungsinteresses im ausgeführten Sinn (Dispositiv-Ziffer II Abs. 4). Im Übrigen wies die Vorinstanz den Rekurs ab. III. Gegen den Entscheid vom 22. Mai 2008 erhob die Stadt Dübendorf am 26. Juni 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und liess beantragen, es sei Dispositiv-Ziffer II Abs. 2 des angefochtenen Entscheides soweit aufzuheben, als darin der geplante Park, die boulevardartige Erweiterung der Hochbordstrasse und die alleeartige Gestaltung der Quartierstrassen abgelehnt worden seien. Ferner sei Dispositiv-Ziffer II Abs. 3 aufzuheben, soweit der für das Grundstück Kat.-Nr. 02 festgelegte abgestufte Erschliessungsgrad durch einen einheitlichen ersetzt worden sei. Weiter wehrte sie sich gegen die Neufestsetzung des Kostenverlegers für Strassen und Wege unter Berücksichtigung des Erschliessungsinteresses entsprechend der Rechtsauffassung der Rekursinstanz. Die Beschwerdegegnerin verlangte in der Beschwerdeantwort vom 29. August 2008 die Abweisung der Beschwerde. Die BRK III liess sich am 24. September 2008 dazu vernehmen und hielt am angefochtenen Entscheid fest. Die Mitbeteiligten, welche sich am Rekursverfahren noch beteiligt hatten, äusserten sich im Beschwerdeverfahren nicht. 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.