

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00288 vom 30. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00288

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00288 du 30 juin 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00288 del 30 giugno 2009

Regeste

Quartierplan | Hausabbruch und Landentzug im Rahmen eines Quartierplans / Höhe der Entschädigung. [Der 2006 vom Stadtrat Dübendorf festgesetzte Quartierplan "Hochbord" sieht die Verschiebung eines Kreisels sowie - als Folge davon - den Abbruch eines Hauses, den Entzug von Land und die Aufhebung von Parkplätzen einer Quartierplangenossin vor, wofür eine Entschädigung von Fr. 128'000.- (Hausabbruch) bzw. Fr. 200'800.- (Landentzug) geleistet werden soll. Die Baurekurskommission hiess einen Rekurs der betreffenden Quartierplangenossin in Bezug auf die Entschädigungshöhe gut. Sowohl die Stadt Dübendorf als auch die Quartierplangenossin gelangten daraufhin mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. (Zu weiteren den Quartierplan Hochbord betreffenden Beschwerden vgl. VB.2008.00270-00278, VB.2008.00289-290, VB.2008.00292-295 und VB.2008.00303.)] Die Stadt Dübendorf ist legitimiert, die Höhe der Entschädigung an eine Quartierplangenossin anzufechten, weil sie selber Eigentümerin eines Grundstücks innerhalb des Quartierplanperimeters ist (E. 1.3). Rechtliche Grundlagen zu Quartierplänen (E. 2.1). Ermessen der Quartierplanbehörden (E. 2.2) und des Verwaltungsgerichts (E. 2.3). Die im Quartierplan vorgesehene Verschiebung eines Kreisels ist entgegen der Ansicht der beschwerdeführenden Quartierplangenossin nicht zu beanstanden. Die Verschiebung ist aus verkehrstechnischen und lärmrechtlichen Gründen nötig (E. 4.1). Ohne den vorgesehenen Hausabbruch würde die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans behindert. Der Abbruch führt nicht zu einer wesentlichen Minderung des Grundstückswerts (E. 4.2). Die aufzuhebenden Parkplätze sind mit einem Revers belastet (E. 4.3). Die Stadt Dübendorf bringt zu Recht vor, dass der im Quartierplan für die Quartierplangenossin vorgesehene Entschädigungsbetrag angemessen war und von der Baurekurskommission nicht hätte korrigiert werden dürfen: Das abzubrechende Haus unterstand aus Sicherheitsgründen seit längerem einer Abbruchpflicht (E. 5.3). Die Quartierplanbehörden durften von einem einheitlichen, unter dem Verkehrswert liegenden Landwert ausgehen (E. 5.4). Die Entschädigungshöhe erscheint sogar vorteilhaft, weil der nicht abzutretende Teil des Grundstücks der Quartierplangenossin von den Aufwertungen profitiert, die die quartierplanlichen Erschliessungen mit sich bringen (E. 5.5). Gutheissung der Beschwerde der Stadt Dübendorf; Abweisung der Beschwerde der Quartierplangenossin (E. 6).

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2008.00288 VB.2008.00293 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 I. Stadt Dübendorf, vertreten durch RA A, II. B AG, vertreten durch RA C,

Beschwerdeführinnen , gegen I. B AG, vertreten durch RA C , II. Stadtrat Dübendorf, vertreten durch RA A , Beschwerdegegnerschaft , und D , vertreten durch RA E, Mitbeteiligter , 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 Sonntalstrasse, 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, verschiedene Grosshandels- und Dienstleistungsbetriebe, Einkaufsgeschäfte, die Zürcher Kantonalbank mit Kantine, verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte sowie eine Grosspapeterie, die B AG, eine Gemüseanbaufirma und ein Restaurant/Dancing. Gegenüber diesem weitgehend durch Geschäfte und Betriebe genutzten Teil des Quartierplangebietes 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 Sonntal-, 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 her durch einen Abzweiger von der Überlandstrasse ebenfalls in die Hochbordstrasse erfolgt. Zwischen Sonntal- und Lagerstrasse soll die Hochbordstrasse für den privaten Verkehr gesperrt, als Allee ausgebaut und am Ende (Kreuzung Lager- bzw. Sonntalstrasse) je mit einem Kreisel ("Kreisel Nord" bzw. "Kreisel Süd") versehen werden. Die Erschliessung ins Gebiet östlich der Hochbordstrasse ermöglicht ein System von Verbindungsstrassen zu den bestehenden, nunmehr mit Bäumen gesäumten Querstrassen (sog. Ostring). 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. Darunter war auch die B AG mit ihren Liegenschaften an der Hochbordstrasse 10 (Kat.-Nr. 01), einem 1972 erstellten, viergeschossigen Geschäftshaus mit Attika-Wohnung und einem kleinen, 1942 erbauten Einfamilienhaus. Der Kreisel Hochbord-/Lagerstrasse ("Kreisel Nord") wurde auf Anregung des Quartierbeteiligten D so gelegt, dass die bestehenden Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage der F AG ("Wohnland") weiter benutzt werden können. Durch die entsprechende Verschiebung des nördlichen Kreisels der Hochbordstrasse muss allerdings das Einfamilienhaus der B AG an

der Ecke Hochbord-/Lagerstrasse abgebrochen und mit Fr. 128'000.- (Verlust des Gebäudes) entschädigt werden. Ferner ergibt sich eine Minderzuteilung von 200.8 m² auf dem Grundstück der B AG, die mit Fr. 1'000.- pro m² abgegolten wird. Im Rekurs vom 13. Juli 2006 an die Baurekurskommission III des Kantons Zürich liess die B AG vorerst verlangen, es sei der Verkehrskreisel Nord so anzulegen, dass ihr Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 02 auf Kat.-Nr. 01) nicht abgebrochen werden müsse. Falls sich ein Abbruch nicht vermeiden lasse, sei die Stadt Dübendorf zu Entschädigungen für den Verlust von sieben Parkplätzen, für allfälligen Mietzinsausfall bis zur Bezahlung der Enteignungsentschädigung sowie für unvermeidbaren Schaden aus mietrechtlichen Verpflichtungen für vor dem 13. Juni 2006 abgeschlossene Verträge zu verpflichten. Dasselbe liess die B AG im Rekurs gegen die Präsidialverfügung vom 20. Juni 2006 verlangen. Die Stadt Dübendorf beantragte am 12. Oktober 2006 Abweisung des Rekurses wie zuvor schon der Mitbeteiligte D. Die BRK III entschied am 22. Mai 2008 nach Durchführung eines Kommissions-Augenscheins vom 14. März 2007 zum Erschliessungskonzept und eines Referenten-Augenscheins vom 11. Mai 2007 zum Abbruch des Einfamilienhauses. Sie vereinigte die beiden Rekurse, hiess sie teilweise gut und hob den Beschluss des Stadtrats von Dübendorf vom 8. Juni 2006 insofern auf, als die Minderzuteilung von 200.80 m² an die B AG statt zum vollen Verkehrswert bloss mit dem Quartierplanansatz von Fr. 1'000.-/m² entschädigt werden sollte. Im Übrigen wies sie 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 des angefochtenen Entscheids soweit aufzuheben, als darin die im Quartierplan vorgesehene Entschädigung für die Minderzuteilung von Fr. 1'000.-/m² ohne Berücksichtigung der zusätzlich festgelegten Gebäudeentschädigung aufgehoben und angeordnet worden sei, die Entschädigung für die Minderzuteilung müsse zur Erzielung einer vollen Verkehrswertentschädigung erhöht werden. Die BRK III liess sich am 24. September 2008 zur Beschwerde vernehmen und Nichteintreten auf die Beschwerde beantragen. Der im Rekursverfahren Mitbeteiligte D äusserte sich zur Beschwerde nicht. Die B AG liess in der Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2008 ebenfalls Abweisung der Beschwerde verlangen. Gegen den Entscheid der BRK III vom 22. Mai 2008 erhob die B AG ihrerseits am 27. Juni 2008 Beschwerde am Verwaltungsgericht und verlangte, es sei der Verkehrskreisel Hochbordstrasse Nord so anzulegen und zu dimensionieren, dass das Gebäude Assek.-Nr. 02 auf Kat.-Nr. 01 nicht abgebrochen werden müsse und die bestehenden Parkplätze erhalten werden könnten. Eventuell sei eine Entschädigung für den Verlust von Parkplätzen im begründeten Ausmass zu leisten. In der Beschwerdeantwort liessen die Stadt Dübendorf ebenso wie der Mitbeteiligte D und die Rekursinstanz die Abweisung der Beschwerde beantragen. 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 nur teilweise dieselben – Belange des darin festgesetzten Quartierplans und damit sowohl denselben Sachverhalt als auch weitgehend dieselben 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.2008.00288 und VB.2008.00293 zu vereinigen. Die Akten des Verfahrens VB.2008.00293 werden mit act. 17/... zitiert. Des besseren Verständnisses wegen wird die Stadt Dübendorf als Beschwerdeführerin I und die B AG als Beschwerdegegnerin I bezeichnet. 1.3 Die Rekursinstanz liess beantragen, es sei auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin I nicht einzutreten, denn diese habe kein Interesse an der Anfechtung der Höhe der Entschädigung für die Minderzuteilung. Für sie selber entstehe aus dem Rekursentscheid kein Nachteil, sondern höchstens für die Quartierplangenosser, denen jedoch ein eigenes Rechtsmittel zur Verfügung stehe. Die Vorinstanz übersieht dabei, dass die Beschwerdeführerin I ebenfalls zu den Quartierplangenosser gehört, da sie über das Grundstück Kat.-Nr. 03 innerhalb des Quartierplanperimeters verfügt. Der Rekursentscheid verlangte aber, dass die Minderzuteilung der Beschwerdegegnerin I zum vollen Verkehrswert und nicht nur zum Quartierplanansatz von Fr. 1'000.- /m² entschädigt werde (vorn III.), was zu einer Erhöhung der Erschliessungskosten führt, welche alle Quartierplangenosser und damit auch die Beschwerdeführerin I betrifft. Sie erscheint daher zur Beschwerde ohne Weiteres legitimiert. 2. 2.1 Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets müssen durch den Quartierplan erschlossen werden. Erschliessungsanlagen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (§ 128 Abs. 1 und 2 PBG). Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 PBG). 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 Benutzer. Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 1 f. PBG). 2.2 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 = ZBI 73/1972 S. 148 = ZR 70 Nr. 41; RB 1973 Nr. 9 = ZBI 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). 2.3 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 (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 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.

E. 3.1

Das Quartierplangebiet wurde vorliegend folgenden Zonen zugeschlagen: Der Teil östlich der Hochbordstrasse mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. 04 (neu Kat.-Nr. 05) sowie das Gebiet westlich der Hochbordstrasse oberhalb Kat.-Nr. 06 (neu Kat.-Nr. 07) und Kat.-Nr. 08 (neu Kat.-Nr. 09) bis zur nördlichen Begrenzung wurden der Industrie- und Gewerbezone 3 (IG3) zugeteilt. Hierzu 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.-Nr. 06 und 08 bis zur südlichen Grenze (Zürichstrasse) sowie das Grundstück Kat.-Nr. 05 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).

E. 3.2

Im ersten Quartierplanentwurf war der Kreisel Nord so gelegt worden, dass die Liegenschaft Assek.-Nr. 02 auf Kat.-Nr. 01 (Einfamilienhaus) nicht abgebrochen werden musste, jedoch direkt mit einer Hausecke an den Kreisel anstiess. Abgesehen von dieser verkehrstechnisch heiklen Lage (zum Beispiel eingeschränkte Sichtverhältnisse von der Lagerstrasse zu den Parkplätzen Hochbordstrasse) war die mit dem Kreisverkehr entstehende Lärmproblematik nicht zu beseitigen. Die damalige Lage des Kreisels bedingte sodann, dass die Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus der F AG die neu geplante Strasse D hätte unterqueren müssen, was zu erheblichen und kostspieligen Anpassungen geführt hätte. Demgegenüber bewirkte die Verschiebung des Kreisels um einige Meter nach Südosten, dass die Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus der F AG bestehen bleiben konnte und sich eine klare Trennung zur Strasse D ergab. Dies allerdings zum Preis, dass das Einfamilienhaus der Beschwerdegegnerin I aus Platzgründen abgebrochen werden muss.

E. 4.1

Die Vorinstanz hielt die Verschiebung des Kreisels Nord mit ausführlicher und zutreffender Begründung, auf die zu verweisen ist, für gerechtfertigt, einerseits aus den erwähnten Gründen (vorn E. 3.2), andererseits, weil im Hinblick auf einen optimalen Verkehrsfluss eine ausreichende Dimensionierung und eine möglichst einfache, übersichtliche Verkehrsführung sichergestellt würden. Der Kiesel Nord als zentrales Element des quartierplanlichen Verkehrskonzepts verbinde vier bestehende Verkehrswege und einen neuen Verkehrsweg miteinander (Hochbordstrasse Nord und Süd, Lagerstrasse, Ein- und Ausfahrt F AG und neue Strasse D). Die Lage der bestehenden Verkehrswege sei vorgegeben und lasse wenig planerischen Spielraum offen. Angesichts des geringen Wertes des Einfamilienhauses der Beschwerdegegnerin I gegenüber dem Gesamtgrundstück hielt die Vorinstanz auch dessen Beseitigung für gerechtfertigt. Die Beschwerdegegnerin I bestreitet vorerst die Vorteile aus der Verschiebung des Kreisels auf die Achse der Hochbordstrasse. Diese komme nur dem Busverkehr, dem Fahrradverkehr und den Fussgängern zugute, weil der mittlere Teil der Hochbordstrasse nicht für den Privatverkehr geöffnet sei. Der Verkehr müsse von der Hochbordstrasse in die Lagerstrasse oder in die Strasse D geführt werden, wofür die Lage des Kreisels in der Hochbordstrasse keine Rolle spiele. Die Beschwerdeführerin I gesteht zu, dass der Versatz des Kreisels in die Achse der Hochbordstrasse nicht allein entscheidend, aber doch logisch sei. Der Mitbeteiligte verweist auf die Ausführungen der Vorinstanz.

E. 4.1.1

Der Beschwerdegegnerin I ist nicht zu folgen. Die Versetzung des Kreisels Nord in die Achse der Hochbordstrasse ermöglicht die weitere Nutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrt der F AG sowie deren Entflechtung von der Strasse D (vorn E. 3.2). Ausserdem müssen von Norden in das Quartierplangebiet einfahrende grössere Lastwagen gemäss dem Erläuternden Bericht um den Kiesel herum zur Einfahrt der F AG fahren, was erleichtert wird, wenn der Kiesel Nord gegenüber der Achse der Hochbordstrasse nicht auch noch versetzt ist. Schliesslich hätte an der ursprünglichen Lage des Kreisels ein aus Platzgründen nicht lösbares Lärmproblem bestanden, indem die dem Kiesel zugewandte Seite des Einfamilienhauses nicht erfolgreich gegen Lärm hätte geschützt werden können.

E. 4.1.2

Der Vorteil des Bestehenlassens der Einfahrt zum Parkhaus der F AG wird von der Beschwerdegegnerin I nicht substantiiert kritisiert. Entgegen ihrer Ansicht hinderte das bestehende Einfamilienhaus gerade die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans wegen der erwähnten baulichen Umgestaltung der vielbefahrenen Zufahrt zum F-Parkhaus. Soweit die Beschwerdegegnerin I sodann geltend macht, die Kosteneinsparungen von Fr. 200'000.- bis Fr. 300'000.- aus dem nicht erforderlichen Umbau der Zufahrt zum Parkhaus der F AG seien nie belegt worden, beschränkt sich ihre Kritik auf eine allgemeine Bestreitung; sie belegt ihrerseits keinen anderen Betrag. Zudem wurden die erwähnten Kosteneinsparungen in der Vernehmlassung zum Technischen Bericht beziffert. Auch wenn die Mehrkosten aus Abbruch und Entschädigung des Mehrfamilienhauses von Fr. 145'000.- der Kostenersparnis von Fr. 200'000.- bis Fr. 300'000.- gegenüber gestellt werden, ergibt sich daraus weder, dass die Kostenersparnis zu vernachlässigen wäre, noch, dass deren Betrag etwa willkürlich festgelegt worden wäre.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin I bestreitet sodann, dass es sich bei ihrem Einfamilienhaus um ein Abbruchobjekt handle. Vielmehr habe dieses stets gewinnbringend und ohne Probleme vermietet werden können. Bei Mietzinseinnahmen von mindestens Fr. 16'800.- jährlich könne nicht von einem Abbruchobjekt gesprochen werden. Sie bestreitet in diesem Zusammenhang, dass das Einfamilienhaus den Gesamtwert ihrer Liegenschaft nicht entscheidend beeinflusse und zählt noch acht Parkplätze hinzu, die nicht berücksichtigt worden seien. Demgegenüber hält die Beschwerdeführerin I fest, dass die erwähnten Parkplätze nicht dem Gebäudewert zuzurechnen seien und ohnehin nicht den Benützern des Einfamilienhauses dienen. Das Einfamilienhaus sei aber ein Abbruchobjekt. Der Mitbeteiligte lässt dazu ausführen, dass einzig der Wert des Gebäudes massgeblich für die Frage von dessen Abbruch sei, nicht aber der Landwert oder der Wert von Parkplätzen.

E. 4.2.1

Nach § 127 Abs. 2 PBG darf die Beseitigung anderer Gebäude (als Baudenkmäler gemäss Abs. 1) oder ihrer wesentlichen Teile, die nicht befristet oder auf Widerruf bewilligt worden sind, ausserhalb der Gebietssanierung nur vorgesehen werden, wenn sie den Wert des Grundstücks nicht entscheidend mitbestimmen und wenn ihr Fortbestand die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans hindert. Diese Einschränkung gilt nicht, wenn der betroffene Eigentümer zustimmt und wenn dadurch nicht andere Beteiligte unverhältnismässig belastet werden.

E. 4.2.2

Wie dargelegt (vorn E. 4.1.2), hinderte die in Frage stehende Liegenschaft die zweckmässige Ausgestaltung des Quartierplans bezüglich der Erschliessung des Quartierplangebiets. Aus dem Gesetzestext geht sodann hervor, dass allein der Wert des Gebäudes massgebend ist für die Frage, ob ein solches den Wert des Grundstücks entscheidend mitbestimme oder nicht. Soweit sich die Beschwerdegegnerin I auf acht Parkplätze beruft, die sie mit insgesamt Fr. 160'000.- in Rechnung stellt, kann dieser Betrag daher nicht berücksichtigt werden. Im Übrigen hat die Vorinstanz mit ausführlicher und zutreffender Begründung dargelegt, dass das Einfamilienhaus am Verkehrswert der gesamten Liegenschaft von rund Fr. 6'460'000.- lediglich Fr. 280'000.- (Landanteil inbegriffen) oder 4,3 % (1/17) des Gesamtwertes ausmache. Ohne den Landanteil steht ein Realwert des Einfamilienhauses von Fr. 128'152.- in Frage, der rund 2 % am Gesamtwert ausmacht. Es lässt sich mit der Vorinstanz festhalten, dass das Einfamilienhaus den Wert des beschwerdegegnerischen Grundstücks nicht entscheidend beeinflusst.

E. 4.2.3

Dies wird bestätigt durch die Qualität des Einfamilienhauses als Abbruchobjekt, welche die Beschwerdegegnerin I allerdings bestreitet. Aus dem im Recht liegenden Gutachten von Manfred Rieser vom 20. Februar 2006 geht hervor, dass das Einfamilienhaus an mittlerer bis schlechter Wohnlage im Quartierplangebiet mit 3,5 Zimmern auf zwei Stockwerken kleine Zimmer aufweise, einen stark verwohnten Eindruck mache und einen total veralteten, nicht mehr zeitgemässen Ausbau aufweise. Leitungen und Installationen seien veraltet. Das Haus genüge nur noch einfachsten Ansprüchen und weise sowohl aussen wie innen einen sehr grossen aufgestauten Unterhalts- und Renovationsbedarf auf. Ein Verkauf des Hauses sei schon standortbedingt kaum möglich, aber auch wegen schwacher Nachfrage für solche Objekte. Daraus darf zweifellos darauf geschlossen werden, dass es sich beim in Frage stehenden Haus um ein Abbruchobjekt handelt.

E. 4.2.4

Dies findet seine Entsprechung im Mietvertrag vom 29. April 2004, der nicht nur eine sehr günstige Miete (ohne Parkplätze) von netto Fr. 1'200.- monatlich ausweist (Fr. 14'400.- jährlich und nicht Fr. 16'800.- gemäss der Beschwerdegegnerin I), sondern auch einen für ein Mietobjekt eher ungewöhnlichen Passus enthält: "Der Mieter kennt den Zustand des Mietobjektes aufgrund einer eingehenden Besichtigung. Die Höhe des Mietzinses wurde dem bestehenden Zustand des Mietobjektes angepasst. Der Mieter ist bereit, den heutigen Zustand des Mietobjektes zu akzeptieren". Dies lässt nicht auf eine neuwertige, wohnliche und robuste Bausubstanz schliessen. Eine solche geht auch aus den Bildern des Gutachtens nicht hervor. Hinzu kommt, dass das Haus bei der ursprünglichen Lage des Kreisels Nord nicht effektiv gegen den Strassenlärm hätte geschützt werden können und der Wohnzweck schon deshalb für die Zukunft in Frage stand. Einem Abbruch des Einfamilienhauses steht somit nichts im Wege.

E. 4.3

Die Vorinstanz bezeichnete die bestehenden Parkplätze als teilweise sehr knapp bemessen, wie sich am Augenschein gezeigt habe, so etwa die Plätze 11 und 12, 13 (nur mit Kleinwagen befahrbar) und 14 (Abfallcontainer). Unter Berücksichtigung der heute nicht benutzbaren und der bei einer neuen Anordnung zusätzlich möglichen Plätze kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin I durch den Quartierplan nicht mehr als 4 Abstellplätze verlieren werde. Ungeachtet der Benutzbarkeit gingen sechs Abstellplätze entlang der Hochbordstrasse wegen deren Ausbau verloren. Einen davon könne die Beschwerdegegnerin I durch eine Neuordnung zurückgewinnen. Für die aufzuhebenden Plätze Nr. 15–16 könne durch eine Neuordnung Ersatz geschaffen werden. Damit verliere die Beschwerdegegnerin I keine entschädigungspflichtigen Abstellplätze. Die Beschwerdegegnerin I hält dagegen, sie verliere die Parkplätze 17–18 (Hochbordstrasse) sowie 15–16 und 12 (Lagerstrasse), total acht Parkplätze, die sie je mit Fr. 20'000.- bewertete. Der Beseitigungsrevers für die Parkplätze (gemäss Baukommissionsbeschluss vom 11. Oktober 1973) habe nur für die Parkplätze Geltung, welche die damals tatsächlich bestehende Baulinie tangiert hätten. Das seien die Parkplätze Nr. 19–18. Weiter treffe nicht zu, dass Parkplatz Nr. 13 nur mit einem Kleinwagen befahrbar sei, und Parkplatz Nr. 14 werde nur aus Bequemlichkeit als Containerplatz benützt. Bei den übrigen Parkplätzen sei lediglich Nr. 12 problematisch. Es seien somit 16 Parkplätze vorhanden, welche die Baulinie nicht tangierten. Nach dem Abbruch des Einfamilienhauses könnten aber nur noch 15 Parkplätze realisiert werden. Davon würden sieben durch die geplante Baulinie tangiert, so dass nur noch acht Plätze auf Dauer realisiert werden könnten. Demgemäss entfielen durch die Verlegung des Kreisels nach Norden acht Parkplätze. Die Beschwerdeführerin I folgt der Vorinstanz und beanstandet zunächst, dass die leidige Parkplatzgeschichte in jedem Verfahrensstadium wieder anders dargestellt werde. Von der gültigen Baulinie an der Hochbordstrasse seien 6 Parkplätze vom Beseitigungsrevers betroffen. Die Benutzbarkeit der übrigen Parkplätze sei nicht entscheidend. Es sei keine Entschädigung geschuldet. Für die Fläche von 3 an der Lagerstrasse gelegenen Parkplätzen erhalte die Beschwerdegegnerin I eine Baulandentschädigung, für diejenigen im Baulinienbereich an der Lagerstrasse bestehe keine Gefahr einer späteren Beseitigung. Der Mitbeteiligte äussert sich zur Parkplatzfrage nicht.

E. 4.3.1

Gemäss dem Beschluss der Baukommission Dübendorf vom 11. Oktober 1973 wurden die Pläne für die Erstellung von Autoabstellplätzen nur unter einem Vorbehalt genehmigt: Die bewilligten Autoabstellplätze vor der Baulinie müssten bei einem allfälligen Ausbau der Hochbordstrasse auf eigene Kosten beseitigt werden. Im Freien liegen entlang der Hochbordstrasse die Plätze 20–18. Im rechten Winkel dazu schliessen sich die Plätze 13–14 an. An der Lagerstrasse, anschliessend an den Schopf des Einfamilienhauses, liegen weitere acht Parkplätze.

E. 4.3.2

Im betroffenen Teil der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin I liegen insgesamt 21 Parkplätze. Durch den Kreisbau gehen zwar die Parkplätze Nr. 17–18, 15–16 und 12, insgesamt 8 Parkplätze, verloren. Hingegen lassen sich durch eine andere Anordnung, welche von der Beschwerdegegnerin I nicht bestritten wird, neu wieder 15 Parkplätze schaffen. Damit verliert die Beschwerdegegnerin I nur sechs Parkplätze. Da gleichzeitig nur sechs Parkplätze reversbelastet sind, wie die Beschwerdeführerin I richtig festhält, die bei einem Ausbau der Hochbordstrasse von der Beschwerdegegnerin I auf eigene Kosten ohnehin beseitigt werden müssten, erleidet sie keinen Verlust von nicht reversbelasteten Parkplätzen. Nachdem die Beschwerdegegnerin I die Plätze 13 und 14 selber als vollwertig bezeichnet, ändert sich am Verlust der Parkplätze nichts. Jedenfalls verliert sie durch den Quartierplan keine entschädigungspflichtigen Abstellplätze, wie die Vorinstanz zu Recht festhält. Was die Beschwerdegegnerin I dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Soweit sie geltend macht, lediglich die Parkplätze 19–18 (an der Hochbordstrasse) hätten die damals geltende Baulinie tangiert, kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, worauf die Beschwerdegegnerin I nicht eingeht. Entsprechend ist die Beschwerde der Beschwerdegegnerin I abzuweisen.

E. 5.1

Damit stellt sich die Frage nach der Entschädigung für die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin I. Die Vorinstanz hielt dazu fest, über den prozentualen Abzug hinausgehende Minderzuteilungen, die nicht durch Realersatz ausgeglichen werden könnten, seien in Geld auszugleichen (§ 145 Abs. 1 PBG). Bei gewichtigen Landabtretungen, wie sie bei der Beschwerdegegnerin I in Erscheinung träten – diese habe eine Minderzuteilung von 200.8 m² oder 13.36 % hinzunehmen – liege eine ausverkaufsähnliche Situation vor, die sich preiserhöhend auswirke. Es wäre mit der Eigentumsgarantie unvereinbar, wenn der Geldausgleich in solchen Fällen nur nach dem schematischen Quartierplanansatz bemessen würde. Die erwähnte Minderzuteilung übersteige das von den Quartierplangenossen hinzunehmende Mass bei Weitem und habe Enteignungscharakter, weshalb sie zum vollen Verkehrswert entschädigt werden müsse. Diesen Wert habe die Vorinstanz noch zu ermitteln. Dem hält die Beschwerdeführerin I entgegen, sie anerkenne zwar, dass die Beschwerdegegnerin I in einem besonderen Mass vom Quartierplan betroffen sei. Hingegen werde diese mit der im Quartierplan vorgesehenen Gesamtentschädigung von Fr. 328'800.- (Minderwertausgleich Fr. 200'800.- für 200.8 m² sowie Gebäudeentschädigung Fr. 128'000.-) gut bedient. Die Vorinstanz habe in ihre Würdigung nicht einbezogen, dass die Landabzugsfläche zu einem erheblichen Teil Vorgartenland sei oder als Grundfläche bzw. Umschwung für das Gebäude diene. Entweder sei unüberbautes Land mit einem den Wert nicht mitbestimmenden Abbruchobjekt oder eine überbaute Liegenschaft zu entschädigen, aber nicht beides. Der festgesetzte Verkehrswert von Fr. 1'000.- pro m² sei unangefochten geblieben. Dieser Wert

berücksichtige den quartierplanlichen Interessenausgleich und liege geringfügig unter dem Wert einer Enteignungsentschädigung. Insgesamt ergebe sich ein Preis von Fr. 1'637.45 pro m² (Fr. 200'800.- + Fr. 128'000.- bezogen auf 200.8 m²). Damit werde der enteignungsrechtliche Verkehrswert nicht unterschritten. Die Beschwerdegegnerin I ist dagegen der Meinung, der Gebäudewert sei mit Fr. 128'000.- sehr bescheiden bemessen worden. Beim Abbruch des Objekts entfielen Mietzinseinnahmen von mindestens Fr. 16'800.- jährlich. Es handle sich nicht um ein Abbruchobjekt, und das Land sei nicht bloss Vorgartenfläche oder Vorgartenland, sondern werde als Abstellfläche für Fahrzeuge benützt.

E. 5.2

Das Bestreben, allen Quartierplanbeteiligten gleichwertigen Realersatz in Form einer erschlossenen, für die Überbauung geeigneten Parzelle zu verschaffen, scheidet nicht selten an unveränderlichen Vorgaben. Die Höherrangigkeit des Quartierplanzwecks führt zwangsläufig zu Abweichungen bei der Umsetzung des Realersatzprinzips. Im Interesse der Gestaltung geeigneter Parzellen kommt es zu Neuzuteilungen, die nicht der Soll-Grösse entsprechen, wie sie aus dem Altbestand, dem Quotenabzug und dem allfälligen Landbeitrag an gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen errechnet worden ist. Der Ausgleich muss dann durch Geldzahlungen herbeigeführt werden (§ 145 Abs. 1 PBG; Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Diss. Zürich 2004, S. 80). Geldausgleich ist nach § 145 Abs. 2 lit. a PBG auch auf Wertebussen zu leisten, die durch die Neuzuteilung, Beseitigung oder Anpassung von Gebäuden samt Nebenanlagen ohne entsprechende Rechtspflicht des bisherigen Eigentümers entstehen. Ein Anspruch auf Entschädigung der Wertebusse, die der bisherige Eigentümer durch die Beseitigung seines Gebäudes oder von Teilen davon erleidet, erlangt er nur, wenn ihm keine Rechtspflicht zur Vornahme oder Duldung der gebotenen Massnahme oblag (§ 145 Abs. 2 PBG). Eine vorbestehende, der Entschädigung entgegenstehende Handlungs- bzw. Duldungspflicht des Grundeigentümers ist häufig in einem Beseitigungs- oder Anpassungsrevers verankert. Aus dem Quartierplanrecht ergibt sich die Pflicht zur entschädigungslosen Vornahme gewisser Anpassungsarbeiten nach § 170 PBG (Kleb, S. 82 ff.).

E. 5.3

Vorerst ist zu wiederholen, dass es sich beim in Frage stehenden Einfamilienhaus um ein Abbruchobjekt handelt und dieses lediglich Mietinnahmen von Fr. 14'400.- ermöglichte (vorn E. 4.2). Weiter trifft es zu, dass die Ausnahmegewilligung für das Bürogebäude auf Kat.-Nr. 01 wegen Unterschreitung des zulässigen Gebäudeabstandes mit der Möglichkeit des grundstücksinternen Näherbaurechts hinfällig geworden ist, wie die Beschwerdeführerin I im Rekursverfahren ausführte. Daraus lässt sich mit Bezug auf einen Abbruch des Gebäudes somit nichts ableiten. Geblieben ist hingegen die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin I, das Gebäude Assek.-Nr. 02 innert 5 Jahren, spätestens aber beim Ausbau der Hochbord- und der Lagerstrasse, aus Gründen der Verkehrssicherheit auf eigene Kosten abzubauen. Die Hochbordstrasse wies damals (1971) lediglich eine Breite von 4.5 m und keine Gehsteige auf. Sie wurde inzwischen – noch nicht im Rahmen des heutigen Quartierplans – im Bereich bis zur Parkhauseinfahrt der F AG und damit im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin I – auf eine Breite von 7.5 m ausgebaut und mit Gehsteigen versehen, ohne dass die fragliche Liegenschaft abgebrochen worden wäre. Selbst wenn man den Ausbau der Hochbord- und der Lagerstrasse erst auf den

Vollzug des Quartierplans festlegen würde, bestünde spätestens zu diesem Zeitpunkt die Pflicht der Beschwerdegegnerin I zur Beseitigung ihrer Liegenschaft, insbesondere auch aus Gründen der Verkehrssicherheit (vorn E. 3.2, E. 4.1.2). Demnach oblag oder obliegt der Beschwerdegegnerin I die Pflicht zur Vornahme der Beseitigung ihrer Liegenschaft auf eigene Kosten. Wenn sie unter diesen Umständen im Rahmen des Quartierplanverfahrens dennoch eine Entschädigung für die in Frage stehende Liegenschaft von Fr. 128'000.- erhält, die ihr nach dem Ausgeführten gar nicht zustünde, so muss diese bei Beurteilung der Gesamtentschädigung für die Minderzuteilung von 200.8 m² berücksichtigt werden. Selbst wenn man aber davon ausginge, die Pflicht zur Beseitigung des Einfamilienhauses bestünde heute nicht mehr, ist nicht einzusehen, weshalb die Entschädigung für dessen Wert zusätzlich zur Entschädigung aus der Minderzuteilung nicht berücksichtigt werden dürfte. Die Minderzuteilung von 200.8 m² wird mit Fr. 1'000.-/m² entschädigt. Der Abbruch des Einfamilienhauses und die Entschädigung dafür, insgesamt Fr. 145'000.-, werden zwar bei den Kosten zur Erstellung des Kreisels Nord in der Hochbordstrasse und nicht bei den Entschädigungen für Minderzuteilungen aufgeführt. Das mindert aber ihren Charakter als Entschädigung nicht. Demnach ist von einer Gesamtentschädigung des Einfamilienhauses von Fr. 328'800.- auszugehen, wobei die Abbruchkosten zusätzlich mit Fr. 17'000.- entschädigt werden (Fr. 145'000.- ./ Fr. 128'000.-).

E. 5.4

Demgegenüber rechtfertigt sich eine Entschädigung der Minderzuteilung durch Geldzahlung im Umfang des Verkehrswertes der in Frage stehenden 200.8 m² nicht.

E. 5.4.1

Die Beschwerdeführerin I hält fest, dass es sich bei der Minderzuteilung der Beschwerdegegnerin I von 200.8 m² teilweise um Vorgartenland handle. Der Begriff des Vorgartenlandes stammt aus dem Enteignungsrecht und bezeichnet jenen Teil eines Grundstück, der vor der Baulinie bzw. im Strassenabstandsbereich liegt und mithin baulich grundsätzlich nicht nutzbar ist. Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage, wie im Fall der Beanspruchung des Vorgartenlandes für einen Strassenausbau dieses Land zu entschädigen sei, ob zum vollen Baulandwert oder zu einem reduzierten Wert, wie folgt geäußert: Ein reduzierter Wert gelte uneingeschränkt nur dort, wo die Überbaumöglichkeit eines Grundstück durch Bauten bereits ausgeschöpft sei, und zwar durch Bauten, die für absehbare Zeit bestehen bleiben. Dem unterschiedlichen Zweck des Quartierplanverfahrens verglichen mit jenem der Enteignung habe die Praxis dadurch Rechnung getragen, dass die Landentschädigungen für Mehr- oder Minderzuteilungen in Quartierplanverfahren generell unter dem Verkehrswert festgesetzt würden (RB 1986 Nr. 83). Die Höhe der Ausgleichsleistungen sei im Quartierplan regelmässig niedriger als die für Enteignungen zugesprochenen Landentschädigungen. Eine Differenzierung im Sinn der enteignungsrechtlichen Praxis (tiefere Bewertung des Vorgartenlandes) werde im Quartierplanverfahren nicht vorgenommen, weil diesbezüglich allgemein unter dem Verkehrswert liegende Quadratmeterpreise festgelegt würden, die für die ganze Parzelle gelten (VGr, 24. März 1999, VB.1998.00394, E. 2c/bb; dazu auch VGr, 22. August 2002, VB.2001.00326, E. 4a, je unter www.vgrzh.ch).

E. 5.4.2

Landminderzuteilungen in Abweichung vom Realersatzprinzip stellen keine formellen Enteignungen dar. Die Höhe des Geldausgleichs ist deshalb nicht mit einer

Expropriationsentschädigung gleichzusetzen. Anzuknüpfen ist zwar auch beim Verkehrswert, zu berücksichtigen sind aber die Besonderheiten des Quartierplans. Falls möglich, sollte bei der Bestimmung des Verkehrswerts nach der statistischen Methode vorgegangen werden (Vergleich mit dem Landwert aktuell bereits verkaufter Grundstücke ähnlicher Lage und Grösse), doch kann auch das Statistische Jahrbuch Hinweise auf die Preisentwicklung liefern. Preismindernd auf den Verkehrswert wirkt sich in jedem Fall aus, dass bei Handänderungen im Quartierplanverfahren die Grundstückgewinnsteuern aufgeschoben und keine Handänderungssteuern erhoben werden. Vom Verkehrswert in Abzug zu bringen sind sodann die zu erwartenden Erschliessungskosten. Dagegen sind gewichtige Landabtretungen nur mit geringem Einschlag auf den Verkehrswert zu berücksichtigen (Kleb, S. 88 ff.).

E. 5.4.3

Demnach kommt dem Umstand, dass ein Teil der Landabzüge zulasten der Beschwerdegegnerin I Vorgartenland darstellt, mit Bezug auf die Bemessung der Entschädigung keine Bedeutung zu. Immerhin profitiert die Beschwerdegegnerin I soweit davon, als sie auch für das wohl geringer zu bewertende Vorgartenland den einheitlichen Landpreis erhält, wie er für den Quartierplan festgesetzt wurde. Nach der Entfernung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin I dürften dessen Überbaumöglichkeiten sodann erschöpft sein, nicht zuletzt aufgrund der dem Kreisel Nord entlang gekröpften Verkehrsbaulinie zur Lagerstrasse hin und wegen der Parkplatznutzung, an der die Beschwerdegegnerin I festhält. Weiter liegen auf dem zu entschädigenden Land latente Erschliessungskosten, welche sich nach dem Kostenverleger auf insgesamt über Fr. 100.- pro beitragspflichtigem Quadratmeter des Neubestands belaufen (65.6 plus 29.0 plus 8.2). Dies spricht gegen eine Entschädigung zum vollen Verkehrswert.

E. 5.4.4

Der Wert von Fr. 1'000.-/m² wurde im Quartierplan aufgrund des Verkehrswerts aus dem Durchschnitt der in letzter Zeit in Dübendorf getätigten Verkäufe von vergleichbarem Bauland und anderer Quellen festgelegt. Das Statistische Jahrbuch des Kantons Zürich weist für Dübendorf im Jahr 2006 sodann einen Bodenpreis von Fr. 702.-pro m² auf (mittlerer Bodenpreis in Franken pro Quadratmeter; Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich, 2008, S. 183, 203). Selbst wenn man diesen Preis um 40 % erhöhte, um günstige Lagen zu berücksichtigen, würde dadurch erst das Niveau des Quartierplanpreises erreicht. Für bebaute Parzellen (Einfamilienhaus) ergab sich 2006 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rund Fr. 952.-. Und würde man im Sinne eines groben Vergleichs den Durchschnittspreis aus sämtlichen im Jahr 2006 in Dübendorf erfolgten Verkäufen von Einfamilienhäusern durch die Quadratmeterzahl der in Frage stehenden Liegenschaft dividieren (235 m²) und vom errechneten Wert 35 % berücksichtigen wegen der zonenfremden, zum Wohnen ungünstigen Lage, der geringen Anzahl Zimmer und der kleinen Wohnfläche sowie des schlechten Zustandes des Hauses, ergäbe sich ein Quadratmeterpreis von etwa Fr. 1'040.- (Fr. 697'000.- : 235 m² = Fr. 2966.-/m², davon 35 %). Ungeachtet der erwähnten Reduktionsgründe erwiese sich daher schon der Quadratmeterpreis von Fr. 1'000.- als Entschädigung für die Minderzuteilung im Sinne der vorgenommenen annäherungsweise Vergleichsrechnung durchaus angemessen. Dies muss umso mehr für die Entschädigung von Fr. 1'637.45/m² gelten, hat doch die Vorinstanz nicht dartun können, dass dieser Betrag sich vom gewünschten Verkehrswert in nicht

tolerierbarer Weise unterscheide.

E. 5.5

Das Verwaltungsgericht hatte sodann in einem Entscheid vom 10. Juni 2004 unter Bezugnahme auf einen Bundesgerichtsentscheid vom 14. März 2000 (VB.2003.00408; BGr, 1P.721/1999) ausgeführt, die mit einem Quartierplan verbundenen Belastungen der Eigentümer seien dadurch gerechtfertigt, dass der Plan nicht nur öffentlichen Interessen, sondern zugleich auch privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer diene. Grundeigentümer, welche über voll erschlossenes Land verfügten oder aufgrund der konkreten Umstände aus dem Einbezug in den Quartierplan keinen Nutzen zögen, dürften in Wahrung der Eigentumsgarantie nur dann mit Quartierplanmassnahmen belastet werden, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt würden. Allerdings sei es zulässig, Grundeigentümer, deren Grundstücke für eine Quartiererschliessung unbedingt benötigt würden, auch in Zukunft in das Quartierplanverfahren einzubeziehen, selbst wenn diese Grundeigentümer aus dem Quartierplan keinen Nutzen zögen (VB.2003.00408 E. 4.1, 4.2, unter www.vgrzh.ch).

E. 5.5.1

An den Voraussetzungen, die Minderzuteilung der Beschwerdegegnerin I nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen voll zu entschädigen, wovon die Vorinstanz mindestens sinngemäss ausgeht, fehlt es gleich in zweierlei Hinsicht. Einerseits wird das Grundstück der Beschwerdegegnerin I für die Quartiererschliessung unbedingt benötigt, da der Kreisel Nord andernfalls nicht verkehrsgerecht zu erstellen wäre, so dass sie in das Quartierplanverfahren selbst dann mit einbezogen werden müsste, wenn sie daraus keinen Nutzen zöge. Andererseits macht die Beschwerdegegnerin I selber nicht geltend, sie ziehe aus dem Quartierplan nicht den geringsten Nutzen. Das ist denn auch nicht der Fall. Zieht man dazu die Grundsätze nach § 146 Abs. 2 und 3 PBG bei, so ist auf ein Interesse zu schliessen nicht nur an den direkt benützten Zugängen und Zufahrten sowie den Leitungen zur in Frage stehenden Liegenschaft, sondern auch an solchen Erschliessungen, welche die Verkehrs- oder Erschliessungsverhältnisse im Quartier allgemein verbessern oder Immissionen aus dem Strassenverkehr reduzieren (Sammelstrassen, Sammelparkplätze, Fussgängerwegnetz, Sammelleitungen etc.). Eine Kostenbelastung ist insbesondere auch dann möglich, wenn das Grundstück bereits erschlossen war, durch den Quartierplan aber aufgewertet wird (Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 146 N. 3). Demnach darf der Beschwerdegegnerin I durchaus ein Interesse an den im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen attestiert werden. So erhält sie neu eine direkte Zufahrt von der Überland- in die Hochbordstrasse zu ihrer Liegenschaft und wieder zurück mit der Möglichkeit, in die Überlandstrasse sowohl Richtung Zürich als auch Richtung Dübendorf Zentrum abzubiegen, was gegenüber dem bisherigen Zustand eine grosse Vereinfachung und weit bessere Erreichbarkeit darstellt. Dies erspart den umständlichen, bisher üblichen Weg, über den die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin I von der Überlandstrasse her durch die Ring- und die Neugut- oder die Lagerstrasse zur Hochbordstrasse zu erreichen war, was insbesondere zu Stosszeiten des Verkehrs häufig mit Staus auf der Überland- und der Ringstrasse verbunden war. Der weitreichende Ausbau des Fusswegnetzes (etwa über die Strasse D) sowie die südlich anschliessend an den Kreisel Nord vorgesehene Bushaltestelle auf der Hochbordstrasse machen ihre Liegenschaft auch für das nicht motorisierte Publikum einfach erreichbar. Und mit der Vermeidung von

Schleichverkehr im Quartierplangebiet durch das eingeführte Verkehrsregime profitiert die Liegenschaft der Beschwerdeführerin I zweifellos von einer Aufwertung ihres Umfeldes.

E. 5.5.2

Es fehlt nach dem Ausgeführten somit an den Voraussetzungen, um die Minderzuteilung der Beschwerdegegnerin I zum vollen Verkehrswert zu entschädigen, selbst wenn sie mehr als andere von Minderzuteilungen betroffen ist. Dieser Umstand bildet aber in erster Linie Voraussetzung für eine Entschädigung in Geld nach § 145 PBG, ohne dass über die Bemessung der Entschädigung bereits etwas ausgesagt wäre. Soweit sich die Vorinstanz für ihren Standpunkt auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 22. August 2002 beruft, ergibt sich daraus nichts anderes. Darin wird festgehalten, dass die Ausgleichssummen im Quartierplanverfahren regelmässig niedriger ausfallen als die für Enteignungen zugesprochenen Landentschädigungen. Davon könne zugunsten einer stärker am Verkehrswert orientierten Entschädigung abgewichen werden, wenn das Quartierplanverfahren in einem weitgehend überbauten Gebiet einzig dem Ausbau einer bestehenden Strasse diene und die Belastung des oder der betroffenen Grundeigentümer ungleich hoch sei. Eine solche Situation liegt hier aber nicht vor (vorn E. 5.5.1). Die Entschädigung von insgesamt Fr. 328'800.- für die Minderzuteilung von 200.8 m² muss demnach als angemessen, sogar vorteilhaft für die Beschwerdegegnerin I bezeichnet werden. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin I ist demnach gutzuheissen.

E. 6

Demnach obsiegt die Beschwerdeführerin I mit ihrer Beschwerde vollumfänglich (keine Entschädigung der Minderzuteilung zum Verkehrswert). Demgegenüber unterliegt die Beschwerdegegnerin I zusätzlich auch mit ihrer eigenen Beschwerde (Verschiebung Kreisel Nord, Entschädigung Liegenschaft und Parkplätze). Entsprechend wäre der Rekurs der Beschwerdegegnerin I von der Vorinstanz abzuweisen gewesen, weshalb Dispositiv-Ziffer II Abs. 1 und 2 des vorinstanzlichen Entscheids aufzuheben und die Kosten des Rekursverfahrens neu zu verteilen sind. Angesichts des weitgehenden Obsiegens der Beschwerdeführerin I bereits im Rekursverfahren verbietet sich jedoch eine Anpassung der zugesprochenen Parteientschädigung. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin I aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ferner hat sie der Beschwerdeführerin I sowie dem Mitbeteiligten, der sich allerdings nur zur Beschwerde der Beschwerdegegnerin I äusserte, eine Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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