

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00289 vom 30. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2008.00289](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00289)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00289 du 30 juin 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00289 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, VB.2008.00290, 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 müssten 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 mehr als 60 Meter von der Strasse entfernten Teil des Grundstücks der beschwerdegegnerischen Quartierplangenossin einen tiefen Erschliessungsgrad festzusetzen, da dieser Grundstückteil auf die im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen angewiesen ist (E. 6). 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). Entgegen der Ansicht der Baurekurskommission muss sich die beschwerdegegnerische Quartierplangenossin an den Kosten zur Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen Kanalisationsanlagen vollumfänglich beteiligen, auch wenn ihr Grundstück bereits bisher über eine Entwässerung verfügte. Der Bau einer Regenwasserkanalisation dient der Änderung des Entwässerungssystems (vom Misch- zum Trennsystem) und steht im Interesse sämtlicher Grundstückseigentümer, weil mit dem neuen System längerfristig die Gesamtkosten der Schmutzwasserreinigung gesenkt werden können (E. 9). Teilweise Gutheissung der Beschwerde (E. 10)

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Erben K, nämlich:

#### **E. 3.1**

G ,

#### **E. 3.2**

L ,

#### **E. 3.3**

M , 1–3 vertreten durch RA N ,

### **E. 4**

Verkehrsbetriebe Glattal VBG, 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, 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 drei Möbelfirmen, eine Grosspapeterie, eine Gemüseanbaufirma und ein Restaurant/Dancing neben weiteren Dienstleistungsbetrieben. Gegenüber diesem weitgehend durch Geschäfte und Betriebe genutzten Teil des Quartierplangebiets besteht eine überwiegende Wohnnutzung einzig in den Liegenschaften Q 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 vor, dass die Hochbordstrasse zwischen Sonnental- und Lagerstrasse für den privaten Verkehr gesperrt, als Allee ausgebaut und am Ende (Kreuzung Sonnental- bzw. Lagerstrasse) je mit einem Kreisel versehen wird (Kreisel Süd bzw. Kreisel Nord). Etwa auf Höhe der Alleemitte soll westlich der Hochbordstrasse eine Parkanlage entstehen. Weiter ist die Aufhebung der Einmündungen der Sonnental-, Industrie-, Lager- und teilweise der Neugutstrasse in die Ringstrasse zugunsten einer rückwärtigen Erschliessung vorgesehen, 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. 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 drei Stichstrassen erschlossen. Vom Kreisel Süd geht die Sonnentalstrasse nach Westen in die Q-Strasse (zusammen ein T bildend), welche in zwei Ästen etwa parallel zur Hochbordstrasse nach Süden und nach Norden führt, die je in einem Kehrplatz enden. Über den nördlichen Ast der Q-Strasse werden die Liegenschaften von B erreicht. Der Zugang der Q-Strasse zur Zürichstrasse ist wegen der Glattalbahn geschlossen. Vom Kreisel Nord zweigt die neue Stichstrasse D nach Westen ab zur Erschliessung mehrerer noch gänzlich oder weitgehend unbebauter Grundstücke (Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04). Die Stichstrasse D wird über einen neuen Fuss- und Fahrweg mit dem Ende des nördlichen Asts der Q-Strasse verbunden. 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. A. 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. 12 (Erben K) und gegen die Verbreiterung des Fussgängerbereichs und dessen Ausstattung mit Baumreihen in den bestehenden Querstrassen wandten. Darunter war auch B mit ihren Liegenschaften an der Q-Strasse Nr. 17–18, die am 13. Juli 2006 Rekurs an die Baurekurskommission III des Kantons Zürich erhob (fortan BRK III) und beantragte, es seien der Festsetzungsbeschluss vom 8. Juni 2006 und die Präsidialverfügung vom 20. Juni 2006 (Korrektur des Kostenverteilers) aufzuheben. Eventualiter verlangte sie im Wesentlichen, es sei auf die Flaniermeile Hochbord Mitte, die Parkanlage und die Bepflanzung des Fuss- und Radwegs an der Nordgrenze ihres Grundstücks zu verzichten. Ferner habe die Stadt Dübendorf einen bedeutend grösseren Anteil an Groberschliessungskosten zu übernehmen, sei die Glattalbahn verursachergerecht an den Erschliessungskosten zu beteiligen und seien die Vorleistungen ihres Rechtsvorgängers vollumfänglich anzurechnen. Schliesslich sei auf den prozentualen unentgeltlichen Landabzug bei ihrem Grundstück zu verzichten, diesem ein Erschliessungsgrad von 100 % anzurechnen, die Erschliessungstiefe auf 80 m festzulegen, auf Erschliessungsbeiträge für Strassenbau und Kanalisation zu verzichten und den Anwohnern der Q-Strasse die Zufahrt zu ihren Liegenschaften von Norden her zu bewilligen. Die vorinstanzlich Mitbeteiligten 1–3 liessen sich am 27. September 2006 zum Rekurs vernehmen und beantragen, es seien die gemeinschaftlichen Ausstattungen (Parkanlage, Flaniermeile) nicht von den Grundeigentümern zu finanzieren. Weiter sei der

Rekurs bezüglich der beantragten Befreiung von Erschliessungskosten und des beantragten Erschliessungsgrades abzuweisen und das schematische Vorgehen beim Kostenverleger beizubehalten. Die Verkehrsbetriebe Glattal verlangten die Abweisung des Rekurses, was die verursachergerechte Beteiligung an den Erschliessungskosten anbelange. Die Stadt Dübendorf verlangte in der Beschwerdeantwort vom 9. Oktober 2006 die Abweisung des Rekurses. B. Rekurs mit weitgehend identischen Anträgen erhob B auch gegen die Präsidialverfügung vom 20. Juni 2006, auf welche die Stadt Dübendorf mit Rekursantwort vom 9. Oktober 2006 reagierte. Die Verkehrsbetriebe Glattal äusserten sich als einzige Mitbeteiligte zu diesem Rekurs und verlangten dessen Abweisung, soweit er sie betraf. C. 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. 09 festgelegte abgestufte Erschliessungsgrad für den Landabzug wurde aufgehoben und soll durch einen einheitlichen Erschliessungsgrad ersetzt werden. Schliesslich hob die Vorinstanz den Kostenverleger für das Strassen- und Wegnetz sowie für die Kanalisation betreffend das Grundstück von B auf und verlangte bei dessen Neufestsetzung die Berücksichtigung des Erschliessungsinteresses im ausgeführten Sinn. 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 Entscheids soweit aufzuheben, als darin der geplante Park, die boulevardartige Erweiterung der Hochbordstrasse und die alleearartige Gestaltung der Quartierstrassen abgelehnt worden seien. Ferner sei Dispositiv-Ziffer II Abs. 3 aufzuheben, soweit der für das Grundstück Kat.-Nr. 09 festgelegte abgestufte Erschliessungsgrad durch einen einheitlichen ersetzt werden sollte. Weiter wehrte sie sich gegen die Neufestsetzung des Kostenverlegers für Strassen und Wege sowie die Kanalisation unter Berücksichtigung des Erschliessungsinteresses entsprechend der Rechtsauffassung der Rekursinstanz. Sie anerkannte dagegen, dass die im öffentlichen Verfahren gebauten Anlagen nicht in die quartierplanliche Bau- und Kostentragungspflicht gehörten. Die BRK III liess sich am 24. September 2008 vernehmen und hielt am angefochtenen Entscheid fest. Die Beschwerdegegnerin verlangte in der Beschwerdeantwort vom 8. Oktober 2008 die Abweisung der Beschwerde. Die Mitbeteiligten 1–3 liessen sich am 20. Oktober 2008 vernehmen und verlangen, es sei die Beschwerde gutzuheissen, soweit sie sich gegen die Aufhebung des Kostenverteilers für das Strassen- und Wegnetz und die Kanalisation und gegen die Festlegung eines einheitlichen Erschliessungsgrades richte, im Übrigen aber abzuweisen. Mit Verfügung vom 13. Mai 2009 genehmigte die kantonale 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.