

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00148 vom 7. Oktober 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00148

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00148 du 7 octobre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00148 del 7 ottobre 2010

Regeste

Quartierplan (Revision) | Teilrevision eines Quartierplans Frage offen gelassen, ob es sich beim rechtskräftigen Rekursentscheid der Baudirektion betreffend Einleitung des Quartierplanverfahrens um einen (gestützt auf die Rechtsweggarantie bzw. Art. 6 Ziff. 1 EMRK) im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens gegen die Quartierplanrevision anfechtbaren Zwischenentscheid handelt und die Voraussetzungen für dessen Anfechtbarkeit gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG erfüllt sind (E. 2.3). Die vom revidierten Quartierplan vorgesehene Verschiebung des öffentlichen Wegs drängte sich auf, da sonst ein Grundstück infolge Verschiebung der Parzellengrenze durch den Weg zerschnitten würde. Zudem ermöglicht sie eine bessere Abgrenzung des Wegs vom angrenzenden privaten Grundstück (E. 4.1). Durch die Wegverschiebung wird dem Beschwerdeführer weder der Anblick des Schutzobjekts genommen (E. 4.2) noch entstehen ihm Mehrkosten (E. 4.3). Der geringfügige Umweg durch den etwas längeren Weg stellt im Vergleich zu den Vorteilen einen untergeordneten Nachteil dar (E. 4.4). Die Befürchtung des Beschwerdeführers, ihm fehle ein Anspruch auf Eintragung eines Durchleitungsrechts für seine bereits realisierte Abwasserleitung durch das Grundstück des Mitbeteiligten ist unbegründet (E. 4.5). Abweisung der Beschwerde

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2010.00148 Entscheid der 3. Kammer vom 7. Oktober 2010 Mitwirkend: Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtssekretär Andreas Conne. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Stadtrat von Zürich, Beschwerdegegner, und C, vertreten durch RA D, Mitbeteiligter, betreffend Quartierplan (Revision), hat sich ergeben: I. A. Der Stadtrat von Zürich leitete am 27. Mai 1981 das Quartierplanverfahren E ein, das die Erschliessung des zwischen der F- und der G-Strasse in Zürich gelegenen Lands bezweckte. Mit Beschluss vom 20. Dezember 2000 setzte er den Quartierplan E fest. C, Eigentümer der auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 stehenden Gebäudegruppe mit Wohnhaus, Waschhaus und Scheune, welche 1991 unter Denkmalschutz gestellt wurde, erhob dagegen Rekurs bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich. Er beantragte die Aufhebung des im Eigentum der Stadt Zürich stehenden H-Wegs (Kat.-Nr. 03), eines 0,6 m breiten Flurwegs, der zwischen dem Wohnhaus und dem Waschhaus durchführt und im Übrigen weitgehend entlang der Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 02 und dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 04 von A verläuft. Die Baurekurskommission I trat auf den Rekurs mit Beschluss vom 7. Dezember 2001 nicht ein, da C weder in seiner Stellungnahme zum Quartierplanentwurf noch an der zweiten

Grundeigentümerversammlung je ein Begehren zum H-Weg gestellt habe, weshalb der im Rekurs gestellte Antrag auf Aufhebung desselben zu spät erfolgt sei. Das Verwaltungsgericht wies eine dagegen erhobene Beschwerde von C am 11. April 2002 ab (VB.2002.00003). Aufgrund der teilweisen Guttheissung zweier weiterer Rekurse gegen den Festsetzungsbeschluss vom 20. Dezember 2000 durch die Baurekurskommission I setzte der Stadtrat den Quartierplan E am 26. Februar 2003 zum zweiten Mal fest, wobei sich bezüglich des vorliegend strittigen H-Wegs keine Änderungen ergaben. B. Das Ausführungsprojekt für den nördlichen Teil des Quartierplans, das unter anderem die Erstellung des H-Wegs umfasste, wurde von der Vorsteherin des Hochbaudepartements am 8. Dezember 2005 genehmigt. Es wich in zweierlei Hinsicht vom rechtskräftigen Quartierplan ab. Einerseits sah es die Verlegung des südlichen Teils des H-Wegs vor, der statt zwischen dem Wohnhaus und dem Waschhaus neu 4 m östlich der Ostfassade der Scheune auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 zu liegen kommen sollte. Andererseits sollte der Weg von 0,6 m auf 1 m verbreitert werden. Ein von A dagegen erhobener Rekurs wurde von der Baurekurskommission I am 8. September 2006 gutgeheissen, da die vorgesehenen Änderungen eine Revision des Quartierplans erforderten. C. Darauf leitete der Stadtrat mit Beschluss vom 9. Mai 2007 die Teilrevision des Quartierplans E betreffend den H-Weg ein. Gegen den Einleitungsbeschluss rekurrierte A am 6. Juli 2007 bei der Baudirektion des Kantons Zürich. Er machte geltend, es lägen keine für eine Revision des rechtskräftig festgesetzten Quartierplans genügenden Gründe vor. Die Baudirektion wies den Rekurs am 4. Dezember 2007 ab. Sie nannte in der Rechtsmittelbelehrung die Beschwerde an das Bundesgericht, es wurde jedoch kein Rechtsmittel ergriffen. Nach der Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch die Baudirektion und der Durchführung des Quartierplanverfahrens setzte der Stadtrat mit Beschluss vom 29. April 2009 die Teilrevision H-Weg des Quartierplans E fest, welche insbesondere die Verbreiterung des H-Wegs auf 1 m und die Verlegung des südlichen Teils des Wegs beinhaltete. II. Gegen den Stadtratsbeschluss vom 29. April 2009 rekurrierte A bei der Baurekurskommission I und beantragte dessen Aufhebung. Die Baurekurskommission I wies den Rekurs mit Entscheid vom 19. Februar 2010 ab, soweit sie darauf eintrat. III. Dagegen gelangte A mit Beschwerde vom 25. März 2010 an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie des Stadtratsbeschlusses vom 29. April 2009; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Auf Einladung des Verwaltungsgerichts genehmigte die Baudirektion die Teilrevision H-Weg des Quartierplans E mit Verfügung vom 4. Juni 2010. Während die Baurekurskommission I am 24. Juni 2010 auf Vernehmlassung verzichtete, beantragte das Hochbaudepartement der Stadt Zürich namens des Stadtrats am 9. August 2010 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. C beantragte am 18. August 2010 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners (recte: Beschwerdeführers). Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist das Verwaltungsgericht zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die Baurekurskommission I erwog, der Rekurrent (und heutige Beschwerdeführer) habe mit seinem Argument, es fehlten objektive Gründe, die eine Verlegung des H-Wegs zuliesse, sinngemäss seine Einwände gegen den Einleitungsbeschluss erneuert, welche die Baudirektion im Rekursverfahren gegen den

Einleitungsbeschluss bereits geprüft und zurückgewiesen habe. Mit diesem Rechtsmittelentscheid habe die Baudirektion verbindlich entschieden, dass eine Verlegung des H-Wegs Thema des Quartierplanrevisionsverfahrens sein könne. Darauf sei nicht mehr einzutreten.

2.2 Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, er habe gestützt auf die durch Art. 29a der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) gewährleistete Rechtsweggarantie Anspruch darauf, dass im Rahmen der Festsetzung des Quartierplans auch die Voraussetzungen der Einleitung des Quartierplanverfahrens geprüft würden. Auch wenn im Kanton Zürich die Rechtsweggarantie erst seit 1. Januar 2009 sichergestellt werden müsse, seien frühere Entscheide über die Einleitung im Rahmen der Festsetzung des Quartierplans zu prüfen. Eine Revision des Quartierplans aus Gründen, welche schon vor dessen Festsetzung hätten erkannt werden können oder müssen, komme nur bei Vorliegen echter Revisionsgründe im Sinn von § 86a VRG infrage. Solche Revisionsgründe seien indessen nicht erkennbar. Die Nichtberücksichtigung der Heimschlagsverhandlungen mit dem Mitbeteiligten und die falsche Annahme des Beschwerdegegners, der H-Weg sei 1 m breit, seien der Nachlässigkeit der Behörde zuzuschreiben und könnten keinen Revisionsgrund bilden. Im Übrigen sei das fiskalisch motivierte Anliegen des Beschwerdegegners nicht geeignet, den nach einer derart langen Planungszeit festgesetzten Quartierplan kurze Zeit später wieder infrage zu stellen. Die Revision des Quartierplans und die Abweisung des Rekurses gegen den Festsetzungsbeschluss stünden im Widerspruch zu den Aussagen des Beschwerdegegners in früheren Beschlüssen und Rechtsmittelverfahren sowie zu den früheren Entscheiden der Baurekurskommission und des Verwaltungsgerichts.

2.3 Indem der Beschwerdeführer das Fehlen eines Grunds für die Teilrevision des Quartierplans geltend macht, stellt er erneut die Rechtmässigkeit des Einleitungsbeschlusses des Stadtrats vom 9. Mai 2007 betreffend die vorliegend strittige Teilrevision des Quartierplans infrage. Die entsprechenden Rügen brachte er bereits in seinem Rekurs gegen den Einleitungsbeschluss vor der Baudirektion vor, welche das Rechtsmittel am 4. Dezember 2007 abwies. Darauf erhob er keine in der Rechtsmittelbelehrung genannte Beschwerde an das Bundesgericht, sodass der Entscheid der Baudirektion in Rechtskraft erwuchs. Es ist daher fraglich, ob der Beschwerdeführer die Argumente gegen den Einleitungsbeschluss vor Verwaltungsgericht erneut vorbringen kann.

2.3.1 Gemäss § 331 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) entscheidet die Baudirektion Streitigkeiten über die Einleitung von Quartierplanverfahren als einzige kantonale Instanz. Entgegen dieser Regelung trat das Verwaltungsgericht gestützt auf die Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) bzw. die Verfahrensgarantien von Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) bereits auf zwei Beschwerden gegen Rekursentscheide der Baudirektion betreffend die Einleitung von Quartierplanverfahren ein (VGr, 17. Dezember 2009, VB.2009.00350, E. 1; VGr, 20. Mai 2009, VB.2008.00520, E. 1.3; beide unter www.vgrzh.ch). Dabei wurde das Verwaltungsgericht indessen jeweils direkt im Anschluss an den Entscheid der Baudirektion innert der Rechtsmittelfrist angerufen. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens gegen die Festsetzung des Quartierplans kann das Verwaltungsgericht den Inhalt des Einleitungsbeschlusses nur dann überprüfen, wenn dieser als Zwischenentscheid nach der Terminologie des Bundesgerichtsgesetzes zu qualifizieren ist und die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 3 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zur Anfechtung durch Beschwerde gegen den Endentscheid erfüllt sind. § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG verweisen bezüglich der Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden auf Art. 91–93 BGG.

2.3.2 Das Bundesgericht qualifizierte den Einleitungsbeschluss des Quartierplanverfahrens nach Zürcher Recht als

Endentscheid im Sinn von Art. 87 des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG; BGE 117 Ia 412 E. 1a). Es nahm dabei Bezug auf § 148 Abs. 2 PBG, nach welchem mit einem Rekurs gegen die Einleitung oder deren Verweigerung nur geltend gemacht werden kann, die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens fehlten oder sie seien gegeben; Einwendungen dieser Art können später nicht mehr erhoben werden. Das Verwaltungsgericht leitete aus dieser Bestimmung ab, die Verwirkungsfolge trete nicht nur dann ein, wenn entsprechende Einwendungen überhaupt nicht erhoben worden seien, sondern auch dann, wenn sie zwar erhoben, aber im Rechtsmittelverfahren gegen den Festsetzungsbeschluss verworfen worden seien (RB 2000 Nr. 91). Nach den Ausführungen des Bundesgerichts zeige die Regelung von § 148 Abs. 2 PBG, dass der Einleitungsbeschluss ein in sich geschlossenes, selbständiges Verfahren bilde, weshalb er als Endentscheid im Sinn von Art. 87 OG zu betrachten sei (BGE 117 Ia 412 E. 1a). Ob er im Licht der Art. 90 ff. BGG weiterhin den Endentscheiden gleichzustellen sei, hatte das Bundesgericht noch nicht zu beurteilen; es liess die Frage in einem Entscheid vom 27. Februar 2008 ausdrücklich offen (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Das Verwaltungsgericht bezeichnete den Einleitungsbeschluss des Quartierplanverfahrens im ersten Entscheid, in dem es auf eine direkt gegen einen Rekursentscheid der Baudirektion gerichtete Beschwerde eintrat, als Zwischenentscheid, ohne dies näher zu erläutern (VB.2008.00520, E. 1.3). Im zweiten Entscheid äusserte es sich nicht zu dieser Frage (VB.2009.00350, E. 1).

2.3.3 Für die Überprüfbarkeit des Einleitungsbeschlusses im Rahmen der Beschwerde gegen die Planfestsetzung spricht, dass sich die Überprüfung des Festsetzungsbeschlusses inhaltlich oft nur schwer von derjenigen des Einleitungsbeschlusses trennen lässt. Hingegen entsteht dadurch die Gefahr, dass Quartierplangenossen versucht sein könnten, auf eine Anfechtung des Einleitungsbeschlusses zu verzichten und erst die Festsetzung anzufechten mit Argumenten, die bereits gegen die Einleitung hätten vorgebracht werden können. Dies würde jedoch dem Zweck von § 148 Abs. 2 PBG widersprechen, welcher Einwendungen gegen die Einleitung nach dem Rekursverfahren ausschliesst.

2.3.4 Wie im Folgenden (vgl. E. 4) zu zeigen sein wird, lagen genügende Gründe für die Teilrevision des Quartierplans bzw. für deren Einleitung vor, weshalb dahingestellt bleiben kann, ob es sich beim Einleitungsbeschluss um einen Zwischenentscheid handelt und die Voraussetzungen für dessen Anfechtbarkeit (Art. 93 Abs. 3 BGG) erfüllt sind. Bereits an dieser Stelle sei jedoch erwähnt, dass für die Revision eines Quartierplans entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keine Revisionsgründe nach § 86a VRG vorliegen müssen, handelt es sich doch bei der Revision nach § 86a VRG um einen Rechtsbehelf, der nicht im Zusammenhang mit dem Quartierplanverfahren steht. Während die mit der vorliegenden Beschwerde angefochtene Wegverschiebung später noch eingehend zu prüfen sein wird (vgl. E. 4.1), ist an dieser Stelle bereits festzuhalten, dass die Wegverbreiterung unbestrittenermassen aufgrund eines planerischen Versehens der Planungsbehörde nötig wurde, da diese bei der ersten Quartierplanfestsetzung fälschlicherweise von einer bestehenden Wegbreite von 1 m ausgegangen war. Dieses Versehen der Behörde lässt die Quartierplanrevision und dessen Einleitung nicht rechtswidrig erscheinen, war doch das Revisionsverfahren aufgrund der Wegverschiebung sowieso nötig, wie sich noch zeigen wird. Im Übrigen wehrt sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren ohnehin nicht gegen die Wegverbreiterung. Selbst wenn die Überprüfbarkeit des Einleitungsbeschlusses bejaht würde und folglich die Baurekurskommission I zu Unrecht nicht auf die entsprechenden Rügen eingetreten wäre, wäre die Beschwerde auch in Bezug auf das Nichteintreten abzuweisen, da die Baurekurskommission I die gegen die Einleitung

erhobenen Rügen implizit mitprüfte und diese im Ergebnis ohnehin nicht zu einer anderen Gesamtbeurteilung der Beschwerde gegen den Festsetzungsbeschluss führen würden.

E. 3.1

Gemäss § 123 Abs. 1 PBG ermöglicht der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür notwendigen Anordnungen. Er bezweckt, eingezontes Land überbaubar zu machen, was durch eine Verbindung von Massnahmen der Landumlegung und der Erschliessung erreicht wird. Insbesondere sind mittels Quartierplan – soweit nötig durch Grenzveränderungen sowie Zusammenlegung und Neuteilung der Grundstücke – zur Überbauung geeignete Parzellen zu schaffen. Dabei sind die verschiedenen privaten Interessen und die öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, N. 364 f.).

E. 3.2

Die Baurekurskommission I erwog, die beabsichtigte Wegverlegung stehe gemäss dem Technischen Bericht im Zusammenhang mit dem Heimschlag der Scheune auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 und der damit verbundenen Verschiebung der Parzellengrenze. Mit der Verlegung des H-Wegs auf die neue Parzellengrenze werde vermieden, dass das vergrösserte Grundstück Kat.-Nr. 02 durch die öffentliche Wegparzelle zerschnitten werde. Dank dieser Massnahme könne der öffentliche Weg besser vom privaten Aussenraum des Bauern- und des Waschhauses abgegrenzt werden, was sowohl der Orientierung der Fussgänger als auch dem Schutz der Privatsphäre der Bewohner förderlich sein werde. Diese Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und Privatsphäre entspreche der neuen Funktion des ausgebauten Fusswegs, der nun einer grossen Zahl von Bewohnern im neu zu überbauenden nördlichen Teil des Quartierplangebiets als regelmässige Verbindung zu den Stationen des öffentlichen Verkehrs dienen werde. Die genannten Vorteile überwögen den Nachteil einer Verlängerung des rund 200 m langen Wegs um lediglich 17 m deutlich. Den Quartierplangenossen entstünden dadurch keine zusätzlichen Aufwendungen, da der Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 02 den grösseren Landbedarf und die höheren Erstellungskosten übernehmen werde. Eine allenfalls verschlechterte Auffindbarkeit des Wegs könne durch eine entsprechende bauliche Ausgestaltung oder sonstige Bezeichnung leicht wettgemacht werden. Eine Dienstbarkeit für die Errichtung eines Durchleitungsrechts durch das private Grundstück zur Entwässerung des rekurrentischen Grundstücks sei im ursprünglichen Quartierplan bereits vorgesehen und ausformuliert worden. Es fehle nur noch der grundbuchliche Vollzug.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer macht geltend, der heutige Verlauf des H-Wegs passe stimmig zum Ensemble und entspreche der Schutzverfügung. Dieser Flurweg solle entsprechend der wiederholt geäusserten Ansicht des Stadtrats an dieser Stelle erhalten bleiben. Diese Meinung habe der Stadtrat während des ganzen Quartierplanverfahrens vertreten, nachdem längst bekannt gewesen sei, dass der Fussweg wegen nie bewilligter baulicher Massnahmen des Eigentümers des Schutzobjekts nicht habe benützt werden können. Tatsächlich liege der Grund der Verlegung des Wegs einzig darin, dass sich der Beschwerdegegner daraus im noch nicht abgeschlossenen Heimschlagverfahren betreffend die Scheune auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 einen finanziellen Vorteil verschaffen wolle. Der Heimschlag der Scheune und die geplante Grenzverlegung stünden in keinem Zusammenhang mit dem erst

kürzlich rechtskräftig festgesetzten Quartierplan. Es sei daher rechtswidrig, die Wegverlegung mit der Grenzverlegung zu begründen, zumal damit schon längst vor der Festsetzung des Quartierplans zu rechnen gewesen sei. Die Argumentation des Beschwerdegegners, mit der Verlegung werde der Weg besser vom privaten Aussenraum des Bauern- und Waschhauses abgegrenzt, vermöge nicht zu überzeugen, da die Wegbenutzer keinen Schutz vom privaten Aussenraum benötigten. Indem die Baurekurskommission I einerseits ausführe, die Verlegung könne der Orientierung der Fussgänger förderlich sein, und andererseits argumentiere, eine verschlechterte Auffindbarkeit der neuen Wegführung könne durch eine bauliche Ausgestaltung oder sonstige Bezeichnung wettgemacht werden, verstricke sie sich in Widersprüche. Der Beschwerdeführer rügt sodann, er bzw. seine Mieter seien durch die Wegverlegung gezwungen, einen Umweg hinzunehmen, anstatt in den Genuss eines Fussmarsches durch ein liebliches, unter Denkmalschutz stehendes Ensemble zu kommen. Damit werde ihnen der direkte Anblick auf ein von ihren Steuergeldern mitfinanziertes Schutzobjekt verwehrt. Zudem würden ihm erhebliche Kosten auferlegt, zumindest Administrativkosten im Rahmen des Quartierplans. Mit der Wegverlegung würden die Interessen Privater gegenüber den Interessen der Öffentlichkeit zu Unrecht als gewichtiger eingestuft. Schliesslich führe die Wegverschiebung dazu, dass die unter der bisherigen Wegparzelle verlaufende Kanalisationsleitung zur Entwässerung seines Grundstücks ohne gesichertes Durchleitungsrecht über Privatgrund verlaufe. Ihm fehle jeglicher Anspruch auf Eintragung der Dienstbarkeit, nachdem die Parzellen des Mitbeteiligten neu aufgeteilt worden seien. Die Quartierplanbehörde wäre daher verpflichtet gewesen, für die bestehende Leitung eine Dienstbarkeit einzutragen; mangels entsprechender Regelung sei der Entscheid der Baurekurskommission I aufzuheben.

E. 4.1

Nach übereinstimmender Darstellung des Beschwerdegegners und des Mitbeteiligten hatte die Stadt Zürich den Heimschlag der Scheune zunächst jahrelang bestritten und anerkannte das Vorliegen einer materiellen Enteignung erst zu Beginn des Jahres 2005, mithin rund zwei Jahre nach der zweiten Festsetzung des Quartierplans E. Daraus erklärt sich, dass der Beschwerdegegner anlässlich der ersten und zweiten Quartierplanfestsetzung in den Jahren 2000 und 2003 am bisherigen Verlauf des H-Wegs festhielt. Da der Heimschlag lediglich die Scheune betrifft, führt er zu einer Verschiebung der Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02, sodass sie statt zwischen Wohnhaus und Waschhaus neu zwischen Scheune und Waschhaus zu liegen kommt. Bei dieser Ausgangslage drängte sich die Verschiebung des H-Wegs im südlichen Abschnitt auf die neue Grundstücksgrenze auf, wäre doch andernfalls das Grundstück Kat.-Nr.02 durch den Weg zerschnitten worden, und der Grundstücksteil des Waschhauses wäre winzig. Dies würde dem Zweck des Quartierplans, für die Überbauung geeignete Parzellen zu gewinnen, widersprechen. Wie bereits die Baurekurskommission I erwog, werden dadurch der öffentliche Weg und der private Aussenraum der Parzelle Kat.-Nr. 02 besser voneinander abgegrenzt. Dies liegt im Interesse sowohl des Grundeigentümers der betroffenen Parzelle als auch der Fussgänger, welche es dadurch vermeiden können, ein privates Grundstück überqueren zu müssen. Dass die Fussgänger den verschobenen – und bisher ohnehin nicht begehbaren – Weg wesentlich schlechter auffinden würden oder sich weniger gut orientieren könnten, ist angesichts der geringen Verschiebung um wenige Meter nicht zu erwarten.

E. 4.2

Inwiefern dem Beschwerdeführer bzw. seinen Mietern der Anblick des Schutzobjekts durch die Wegverschiebung genommen werden soll, ist nicht ersichtlich, führt dieser doch nach wie vor an zwei Seiten des Wohnhauses vorbei, welches im Übrigen von der F-Strasse aus gut sichtbar ist. Zudem kommt der Weg auch künftig direkt neben das Waschhaus zu liegen und ermöglicht neu gar noch den Blick auf die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Scheune. Dadurch wird das Schutzobjekt nicht beeinträchtigt. Die Unterschutzstellungsverfügung erwähnt denn auch den H-Weg nicht.

E. 4.3

Falsch ist auch die Behauptung des Beschwerdeführers, ihm entstünden durch die geänderte Wegführung im südlichen Teil mehr Kosten, insbesondere Administrativkosten. Dem Kostenverleger der Teilrevision lässt sich ohne Weiteres entnehmen, dass nicht nur die Baukosten, sondern auch die Verfahrenskosten für den südlichen Wegabschnitt – welcher allein von der Verschiebung betroffen ist – vollumfänglich dem Grundstück Kat.-Nr. 02 auferlegt werden. Ein finanzieller Vorteil für den Beschwerdegegner im Heimschlagverfahren wurde weder substantiiert dargelegt noch ist ein solcher ersichtlich, denn der Verzicht auf die Wegverschiebung würde nicht ohne Weiteres zur Beibehaltung der Grundstücksgrenze zwischen den Kat.-Nrn. 01 und 02 und dadurch zu einer kleineren zu entschädigenden Liegenschaft führen.

E. 4.4

Unbestrittenermassen ergibt sich aus der Wegverlegung für den Beschwerdeführer bzw. seine Mieter ein Umweg von 17 m. Dieser erweist sich indessen im Verhältnis zum rund 200 m langen Weg vom Grundstück des Beschwerdeführers bis zur Bushaltestelle I als gering und damit vertretbar. Im Vergleich zur heutigen Situation, in der es gar keinen begehbaren Weg gibt und folglich ein viel längerer Umweg in Kauf zu nehmen ist, bedeutet der geplante H-Weg ohnehin eine markante Verbesserung. Die eingangs erwähnten Vorteile der besseren Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Weg und der privaten Parzelle sowie der Vermeidung der Zerstückelung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 überwiegen den untergeordneten Nachteil des geringfügigen Umwegs deutlich.

E. 4.5

Schliesslich ist die Befürchtung des Beschwerdeführers, ihm fehle jeglicher Anspruch auf Eintragung eines Durchleitungsrechts für seine bereits realisierte Abwasserleitung durch das Grundstück des Mitbeteiligten, unbegründet. Wie die Baurekurskommission I ausführte, wurde für diesen Fall bereits im rechtskräftigen ursprünglichen Quartierplan eine entsprechende Dienstbarkeit vorgesehen und ausformuliert. Dass die bereits erstellte Abwasserleitung angesichts der Verschiebung der Grundstücksgrenze zwischen Kat.-Nrn. 02 und 01 durch das erstere statt das letztere Grundstück führt, ändert nichts an der vorgesehenen Regelung, welche dem Beschwerdeführer die Entwässerung entlang des bisherigen H-Wegs grundbuchlich zusichert. Der Mitbeteiligte wies in seiner Stellungnahme ebenfalls darauf hin, dass er den Beschwerdeführer beim Bau der Abwasserleitung durch sein künftiges eigenes Grundstück ohne Weiteres habe gewähren lassen und nie bestritten habe, dass er dafür eine Dienstbarkeit benötige. Da die Abwasserleitung nach geltendem Quartierplan durch öffentlichen Grund führt, war ein Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch bisher weder nötig noch möglich, solange noch nicht rechtskräftig über die Teilrevision des Quartierplans entschieden ist. Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, und eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG, § 17 Abs. 2 VRG). Auch dem Beschwerdegegner ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, denn die Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zum angestammten Aufgabenbereich eines Gemeinwesens, was eine Parteientschädigung zu seinen Gunsten zwar nicht von vornherein ausschliesst, jedoch nur dann als gerechtfertigt erscheinen lässt, wenn die Beschwerdeantwort mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden war (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 17 N. 19). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Hingegen ist dem Mitbeteiligten eine angemessene Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren von Fr. 500.- zulasten des Beschwerdeführers zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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