

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00027 vom 6. April 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-04-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00027

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00027 du 6 avril 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00027 del 6 aprile 2011

Regeste

Vorentscheid zu Fragen der Baureife | Selbsterschliessung einer gestaltungsplanpflichtigen Landfläche. Solange für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet kein Gestaltungsplan festgesetzt ist, würde das vom Grundeigentümer geplante private Strassenprojekt diesen im Sinn von § 234 PBG nachteilig präjudizieren (E. 5.5): Da sich die Erschliessungsanlagen den primären Zwecken des Gestaltungsplans unterzuordnen haben, ist in ihrer Erstellung eine Einschränkung des Planungsspielraums zu sehen. Dies gilt auch dann, wenn sie bei Unzweckmässigkeit auf Kosten des Grundeigentümers wieder entfernt werden können (E. 5.2 f.). Bei Zufahrten kommt hinzu, dass ihre Dimensionierung von der Anzahl der zu erschliessenden Wohneinheiten abhängt, deren Zahl sich wiederum aus dem - inhaltlich noch völlig offenen - Gestaltungsplan ergibt (E. 5.4). Von der Baubehörde kann nicht erwartet werden, sämtliche in Betracht kommenden Gestaltungspläne durchzuspielen, um eine Erschliessungslösung auf ihre Verträglichkeit bezüglich sämtlicher Planvarianten überprüfen zu können (E. 5.5). Vorliegend sprechen neben dem Gestaltungsplan weitere fehlende planungsrechtliche Festlegungen (Quartierplan) gegen das Bauvorhaben (E. 5.6): Abgesehen davon, dass Gestaltungs- und Quartierpläne grundsätzlich in einem koordinierten Verfahren festzusetzen sind (E. 5.6.1), greift die vom Beschwerdeführer geplante Erschliessungslösung zu kurz, um eine hinreichende sowie raumplanerisch sinn- und zweckmässige Erschliessung des ganzen erschliessungsbedürftigen Gebiets sicherzustellen (E. 5.6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer grösseren zusammenhängenden Landfläche, bestehend aus den Parzellen Kat.-Nrn. 01, 02 und 03. Die umliegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 04, 05 und 06 stehen im Eigentum seiner Kinder. Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 6. April 2009 (BZO) in Verbindung mit dem Zonenplan sind die bislang grösstenteils unerschlossenen Grundstücke verschiedenen Zonen (Kernzone KB, Wohnzone W2/1.4 und W2/1.9) zugewiesen und unterstehen teilweise einer Gestaltungsplanpflicht (Art. 27a BZO in Verbindung mit § 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da der Beschwerdeführer vorhat, die Erschliessung der Grundstücke selber an die Hand zu nehmen, stellte er dem Beschwerdegegner in seinem Vorentscheidgesuch vom 10. September 2009 folgende Fragen: "1. Stehen dem Bauvorhaben (zur Erstellung einer Strasse ab I-Strasse über den J-Bach mit anschliessender S-Kurve nordwärts) fehlende planungsrechtliche Festlegungen, insbesondere ein das Gebiet F/G/H umfassender Gestaltungsplan entgegen? 2. Kann das Vorhaben mit einer Strassenbreite von 4.5 m und einem Trottoir mit einer Breite von

2.00 m ausgeführt werden?"

E. 2

Mit Entscheid vom 20. April 2010 beantwortete der Beschwerdegegner die Fragen abschlägig. Die vom Beschwerdeführer zur Erschliessung des quartierplanbedürftigen Gebiets zwischen der M- und der K-Strasse geplanten Verkehrsanlagen umfassten nur Teilerschliessungsmassnahmen für den östlichen Teil des Gebiets. In den Unterlagen seien keine Aussagen zur gesamten Erschliessung enthalten. Zudem müsse die Baureifmachung unter Berücksichtigung von Alternativen erfolgen. Die Bewilligung einer Teilerschliessung habe präjudizierende Auswirkung auf weitere Erschliessungsmassnahmen und würde den Grundeigentümern im quartierplanbedürftigen Gebiet die Mitwirkung gemäss § 152 ff. PBG entziehen. Mit dem für das Gebiet F/G/H im Hinblick auf eine qualitativ gute Überbauung auszuarbeitenden Gestaltungsplan seien Aspekte wie die schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, Sicherstellung eines ortsbildverträglichen Lärmschutzes sowie die gute Einordnung der Bauten zu regeln. Bei der vorliegenden Erschliessungsstudie könne nicht beurteilt werden, ob damit die Zielsetzungen des Gestaltungsplans erfüllt und die übergreifenden Elemente koordiniert würden. Sie weise ein zu isoliertes Betrachtungsfeld auf. Für die geplanten Teilerschliessungsmassnahmen könne ohne bewilligungsfähigen Gestaltungsplanentwurf keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden. Die Dimensionierung künftiger Erschliessungsanlagen müsse im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanausarbeitung erfolgen.

E. 3

Die Vorinstanz hielt fest, dass das Grundstück Kat.-Nr. 02 vollständig und das Grundstück Kat.-Nr. 03 zum grössten Teil im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet lägen, während die Parzelle Kat.-Nr. 01 sich ausserhalb davon befinde. Unbestritten sei, dass im streitbetroffenen Gebiet planerische Erschliessungsmassnahmen notwendig seien. Nachdem die von dem am 27. Oktober 1997 festgesetzten Erschliessungsplan bis 2002 vorgesehene 1. Etappe der Groberschliessung des Raums Stäfa-Mitte aus nicht bekannten Gründen bislang unverwirklicht geblieben sei, sei das Gebiet westlich der I-Strasse weder grob- noch feinerschlossen. Nach dem Erschliessungsbegriff reiche die strassenmässige Zugänglichkeit für die Baureife eines Grundstücks nicht aus. Dazu gehöre auch die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Elektrizität, wobei die entsprechenden Leitungen sinnvollerweise jeweils im Bereich der Erschliessungsstrassen zu verlegen seien. Damit zeitige die Vorentscheidfrage raumrelevante Wirkung und sei das Bauvorhaben hinsichtlich der fehlenden planungsrechtlichen Festlegungen in einem umfassenden Sinn zu betrachten. Die Bedeutung der Erschliessungsstrasse für das Gebiet H/F/L/G dürfe nicht unterschätzt werden. Aus diesem Grund sei es unumgänglich, die raumplanerische Zweckmässigkeit des Bauvorhabens zu beurteilen und in die Entscheidung einfließen zu lassen. Nur so könne die Frage nach der Präjudizierung der in diesem Gebiet notwendigen (Fein-)Erschliessungsplanung beantwortet werden. Die projektierte Erschliessungslösung weise nicht nach, inwiefern sie im Sinn einer Gesamterschliessungslösung zweckmässig sei. Vielmehr zementiere sie die bestehenden Vorgaben. Auch wenn der Erschliessungsplan aus dem Jahr 1997 die Erschliessung des betreffenden Gebiets über die I-Strasse vorsehe, müsse diese Lösung angesichts der 12 Jahre später festgesetzten Gestaltungsplanpflicht im Rahmen eines Gestaltungsplans neu beurteilt werden können. So sei die in unmittelbarer Nähe des Kindergartens vorbeiführende und in Form einer verkehrssicherheitsmässig nicht

idealen "S-Kurve" geplante Strasse im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ohne Weiteres zweckmässig. Es sei daher nicht abschätzbar, ob die Vorgaben von Art. 27a BZO an den Gestaltungsplan, insbesondere die schonende Einordnung der Erschliessungsanlagen, durch das Bauvorhaben erreicht werden könnten. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers und damaligen Rekurrenten könnte die Strasse wegen des Gebots von Treu und Glauben und der Verhältnismässigkeit nicht ohne Weiteres in den nächsten 15 Jahren (vgl. Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979) in einem Quartierplan gestützt auf § 138 PBG aufgehoben werden. Selbst wenn sich diese Problematik allenfalls mit einem Beseitigungsrevers entschärfen liesse, hätte der Bau der Strasse präjudizierende Wirkung und führte dennoch nicht unweigerlich zur Baureife der betreffenden Grundstücke. Deren Überbauung mit grundstücksisernen Erschliessungsanlagen hätte hinsichtlich künftiger Erschliessungsmassnahmen ebenfalls präjudizierende Wirkung. Die zur Groberschliessung des Gebiets eigentlich mit der 1. Etappe des Erschliessungsplans bis 2002 fertigzustellende I-Strasse sei noch ungenügend ausgebaut. Da insgesamt nicht abschliessend beurteilt werden könne, ob die vorgesehene Erschliessungsstrasse noch fehlende planungsrechtliche Festlegungen nachteilig beeinflusse, könne die Vorentscheidfrage nicht in einem positiven Sinn beantwortet werden.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer bestreitet die mit dem Bauvorhaben verbundene negative Präjudizierung fehlender planungsrechtlicher Festlegungen. Das Gebiet M, welches durch die von ihm geplante Strasse erschlossen werden solle und keiner Gestaltungsplanpflicht unterliege, und das Gebiet F/G/H, für welches eine Gestaltungspflicht bestehe, seien in (erschliessungs-)planerischer Hinsicht unabhängig bzw. werde durch die geplante Strasse die Erschliessungsplanung im Gebiet F/G/H in keiner Weise beeinträchtigt. Die neue Strasse solle der in der Kernzone gelegenen Häusergruppe zu einer verbesserten Erschliessung verhelfen. Weder die steile und schmale Zufahrt ab der Seestrasse noch die durch den schmalen Durchgang unter der Bahnlinie führende Zufahrt von Norden her vermöchten die heutigen Erschliessungsbedürfnisse im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen und anderweitigen Nutzung der zu erschliessenden Gebäude zu befriedigen. In der angefertigten Studie vom 30. Dezember 2009 würden die unüberbrückbaren Defizite einer alternativen Erschliessungslösung mitten durch die Häusergruppe aufgezeigt. Dass es für die Erschliessung des Gebiets F/G/H nicht zwingend einer Zufahrt von Osten her durch das Gebiet M bedürfe, werde zwar von der Vorinstanz bestätigt. Nicht schlüssig sei allerdings ihre Feststellung, der Bau der strittigen Strasse würde eine solche Lösung präjudizieren. Wenn das Gestaltungsplangebiet dereinst eine andere Erschliessung erhalten sollte, beschränkte sich die Funktion der geplanten Strasse einfach auf den mit dem Bau hauptsächlich beabsichtigten Zweck, nämlich die Erschliessung des Gebiets M und der in der Kernzone gelegenen Häusergruppe. Damit würden die Behörden nicht vor vollendete Tatsachen gestellt, sondern könnten die Strasse je nach Zweckmässigkeit in die Planung einbeziehen oder nicht. Dass für das Gebiet M eine andere Erschliessung infrage käme als der Anschluss an die I-Strasse, werde auch von der Vorinstanz nicht in Zweifel gezogen.

E. 4.2

Ferner würden durch Erschliessungsanlagen – im Gegensatz zu baulichen Massnahmen im Sinn von § 309 Abs. 1 lit. a PBG – keine unabänderlichen, die Planung präjudizierenden

Verhältnisse geschaffen. Der Einbezug bestehender Erschliessungsanlagen und ihre Überprüfung im Hinblick auf das neue Erschliessungsregime stellten regelmässig Massnahmen eines Quartierplanverfahrens dar. Nicht benötigte Strassen und Wege seien aufzuheben und in die Masse der beteiligten Grundstücke einzubeziehen (§ 138 Abs. 1 PBG), den Anforderungen nicht (mehr) genügende ins Erschliessungsnetz zu integrieren und auszubauen. Da der Beschwerdeführer allein für die Erstellungskosten der geplanten Strasse aufkommen werde, spielten die Hinweise der Vorinstanz bezüglich Verhältnismässigkeit sowie Treu und Glauben keine Rolle. Unbegründet seien auch deren Vorbehalte zu allfälligen Konflikten mit bestehenden Garagenzufahrten bzw. Abstellplätzen, da eine andere Strassenführung völlig unrealistisch sei und daher ausser Betracht bleiben müsse. Die Wasserversorgung und die Entsorgung von Abwässern könnten sodann in späteren Bewilligungsverfahren geklärt werden.

E. 4.3

Sollte die Beschwerde bezüglich der ersten Vorentscheidfrage gutgeheissen werden, solle das Verwaltungsgericht aus prozessökonomischen Gründen selber über die zweite Frage befinden. Unter Berücksichtigung der östlich des J-Bachs befindlichen ca. 20 bestehenden Wohneinheiten genüge zur Erschliessung der geplanten max. 70 neu zu erstellenden Wohneinheiten eine Zufahrtsstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und einem 2 m breiten Trottoir.

E. 5.1

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Das Erfordernis der Baureife kann der Grundeigentümer auch durch Erstellung der erforderlichen Feinerschliessungsanlagen im Rahmen seines Selbsterschliessungsrechts nach Art. 19 Abs. 3 RPG herbeiführen. Solche von Privaten erstellte Feinerschliessungsanlagen müssen nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen erfolgen und sich an den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechts orientieren (VGr, 22. Oktober 2003, VB.2002.00410, E. 3b; RB 1987 Nr. 59 = BEZ 1988 Nr. 2; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 614). Diese Orientierung an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung beinhaltet, dass sich die Genehmigung durch das Gemeinwesen nicht bloss auf die Prüfung der Abwesenheit baupolizeilicher Mängel beschränkt, sondern umfassend die raumplanerische Zweckmässigkeit der gewählten Lösung prüft (vgl. Alfred Kuttler, Erschliessungsrecht und Erschliessungshilfe im Dienste der Raumordnung, ZBl 75/1974, S. 70 f.).

E. 5.2

Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Vorliegend unterliegt das Baugrundstück einer – bislang unverwirklicht gebliebenen – Gestaltungspflicht. Im Gegensatz zu einem Quartierplan, der die erfassten Grundstücke einer der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechenden Nutzung zuführen soll (§ 123 Abs. 1 PBG), dient der Gestaltungsplan der Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreien Überbauung (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 3-23). Mit Gestaltungsplänen werden für

bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei kann eine von der Regelbauweise abweichende Sonderbauordnung statuiert und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Soweit die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen nicht schon in einem Quartierplan geregelt sind, hat der Gestaltungsplan auch die diesbezüglichen Regelungen zu treffen (§ 83 Abs. 3 PBG). Der Regelungsbereich des Gestaltungsplans geht indes weit über denjenigen eines Quartier- oder Erschliessungsplans hinaus und strebt – unter Bereitstellung der dafür benötigten planerischen Mittel – eine Optimallösung an. Jedenfalls richtet sich das Hauptaugenmerk von Gestaltungsplänen nicht auf die Erstellung von Erschliessungsanlagen; diese haben sich vielmehr den primären Planungszwecken unterzuordnen.

E. 5.3

Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich in jeder vorweggenommenen baulichen Massnahme im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet eine Einschränkung des mit dem noch zu erstellenden Gestaltungsplan verbundenen Spielraums zu sehen, mag die Massnahme für sich genommen auch (vorerst) zweckmässig erscheinen. Selbst wenn die bereits erstellten Anlagen auf Kosten des Beschwerdeführers wieder entfernt werden können, besteht die Gefahr, dass die zuständige Behörde vor der Zerstörung wirtschaftlicher Werte, die unter ihrer Mitwirkung entstanden sind, zurückschreckt und damit einen Teil der ansonsten in Betracht gezogenen Bebauungsmöglichkeiten ausschliesst. Hinzu kommt, dass das – gesetzlich nicht besonders geregelte – Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplans nicht das erforderliche Instrumentarium zur Durchsetzung der planerischen Ziele, namentlich zur Beseitigung von planwidrigen (Erschliessungs-)Anlagen, bereitstellt (vgl. Fritzsche/Bösch, S. 4-15). Müsste zur Aufstellung oder Realisierung des künftigen Gestaltungsplans aber ein (Teil-)Quartierplanverfahren eingeleitet werden, nur um bereits erstellte Erschliessungsanlagen wieder aufzuheben oder der vorgesehenen Überbauung anzupassen, so wäre auch darin eine nachteilige Beeinflussung der Gestaltungsplanung zu erblicken.

E. 5.4

Was Zufahrten im Besonderen betrifft, ist sodann zu beachten, dass deren Mindestausgestaltung von der Anzahl der zu erschliessenden Wohneinheiten abhängt (siehe § 6 der Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 in Verbindung mit dem Anhang). Wie viele Wohneinheiten im betreffenden Gebiet letztlich zu erschliessen sind, lässt sich ohne einen ausgearbeiteten Gestaltungsplanentwurf jedoch kaum beurteilen (vgl. die in dieser Hinsicht völlig verschiedenen Projektvarianten in der Studie des Beschwerdeführers). Gerade wenn die Gestaltungsplanpflicht – wie vorliegend – eine schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkieranlagen verlangt, wäre die Planung der Zufahrt ohne Kenntnis der genauen Zahl der zu erschliessenden Wohneinheiten wegen der Gefahr einer Überdimensionierung problematisch. Selbst bei gleich bleibender Linienführung spielt es für die Breite der vom Beschwerdeführer geplanten Strasse sowie die Anzahl und Anordnung der Abstellplätze eine entscheidende Rolle, ob zu den bestehenden rund 20 Wohneinheiten noch 76 (fiktives Projekt 2) oder lediglich 6 (fiktives Projekt 3) hinzukommen sollen.

E. 5.5

Schliesslich kann von einer Baubehörde nicht verlangt werden, im Rahmen von § 234 PBG die Gesamtheit der in Betracht kommenden Gestaltungspläne durchzuspielen, um eine von der Bauherrschaft vorab geplante Erschliessungslösung auf ihre Verträglichkeit bezüglich sämtlicher Planvarianten überprüfen zu können. Solange die Aufstellung des Gestaltungsplans noch aussteht, ist das Grundstück daher als nicht baureif zu betrachten (VGr, 6. September 1995, VB.90.00027, E. 1b, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht; BRK II, 12. November 2008, BEZ 2009 Nr. 9, E. 4.5; BRK III, 22. Oktober 2008, BEZ 2009 Nr. 8, E. 6.8; vgl. Fritzsche/Bösch, S. 3-19). Demzufolge steht der vom Beschwerdeführer geplanten Erschliessungsanlage mit Art. 27a BZO die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans im Gebiet F/G/H und damit eine fehlende planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG entgegen.

E. 5.6

Weiter ist zu prüfen, ob auch andere planungsrechtliche Festlegungen, wie etwa ein fehlender Quartierplan, gegen das Bauvorhaben des Beschwerdeführers sprechen.

E. 5.6.1

Nach der Zweckumschreibung von § 123 Abs. 1 PBG ermöglicht der Quartierplan im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen. Unter dem Gesichtswinkel der Allgemeininteressen soll der Quartierplan, neben anderen Instituten der Nutzungsplanung, eine geordnete, mit dem öffentlichen Wohl übereinstimmende Erschliessung und Parzellarordnung schaffen; von den Privatinteressen her gesehen verhilft er dem Grundeigentümer zu baureifem Land (Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 123 N. 1). Quartier- und Gestaltungsplan (dazu oben E. 5.2) haben demnach gewisse Berührungspunkte und beeinflussen sich gegenseitig (RB 1987 Nr. 60 = BEZ 1987 Nr. 31, auch zum Folgenden; vgl. § 83 Abs. 3 und § 129 Abs. 1 PBG). Sie müssen daher aufeinander abgestimmt und grundsätzlich in einem koordinierten Verfahren festgesetzt werden (vgl. § 33 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978).

E. 5.6.2

Das dem Beschwerdeführer und seinen Kindern gehörende Land deckt sich nur teilweise mit dem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet. Während ein Teil (Parzelle Kat.-Nr. 01, östlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 03) ausserhalb von diesem liegt, stehen die gestaltungsplanpflichtigen Teilbereiche G und H nicht in deren Eigentum. Hinzu kommt, dass die strassenmässige Groberschliessung des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets über die I-Strasse, welche mit der 1. Etappe des Erschliessungsplans bis 2002 hätte verlegt und ausgebaut werden sollen, gemäss Feststellung der Vorinstanz ungenügend ist (Rekursentscheid E. 5.9). Vor diesem Hintergrund und angesichts der inhaltlich noch völlig offenen Gestaltungsplanung greift die vom Beschwerdeführer geplante Erschliessungslösung zu kurz, um eine hinreichende sowie raumplanerisch sinn- und zweckmässige Erschliessung des ganzen erschliessungsbedürftigen Gebiets sicherzustellen. Das private Strassenprojekt präjudiziert nebst dem Gestaltungsplan auch die noch ausstehende Quartierplanung im erschliessungsplanerisch voraussichtlich massgeblichen Einzugsgebiet.

E. 6

Mangels Realisierbarkeit des Bauvorhabens braucht die zweite Vorentscheidfrage nicht entschieden zu werden und ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG); eine Parteienschädigung steht ihm von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Da die Beschwerdeantwort nur einen geringfügigen Aufwand verursacht hat, ist auch dem Beschwerdegegner keine Parteienschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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