

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00104 vom 8. Februar 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-02-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00104)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00104 du 8 février 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00104 del 8 febbraio 2012

## **Regeste**

Quartierplan | Quartierplan: Beanstandete Festsetzung des Bezugsgebiets eines Quartierplans. Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins (E. 2). Rechtliche Grundlagen betreffend Quartierplan (E. 3). Inhalt des infrage stehenden Quartierplans (E. 4). Das von der Vorinstanz gewählte Vorgehen, den Quartierplaneinleitungsbeschluss mit Bezug auf den gewählten Perimeter nicht als a priori bindend anzusehen, ist nicht zu beanstanden (E. 5.3). Die Abweichungen zu den technischen Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse können sich auf § 11 Zugangsnormalien stützen. Es ist nicht ersichtlich, dass die örtliche Baubehörde das ihr zustehende qualifizierte Ermessen bei der Beurteilung, ob nach Massgabe von § 360 Abs. 3 PBG von den Zugangsnormalien aus wichtigen Gründen abgewichen werden darf, in pflichtwidriger Weise ausgeübt hätte, zumal die Erleichterungen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Mehrbelastung des voll erschlossenen gegenüberliegenden Grundstücks erwies sich als unverhältnismässig (E. 6.2). Der Verlauf der Verkehrsbaulinien ist nicht zu beanstanden und entspricht vielmehr gerade auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden der Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege (E. 6.3). Die privaten Erschliessungsanlagen haben die Eigentümer überbauter Grundstücke auf eigene Kosten dem Quartierplan anzupassen (E. 6.4). Die formelle Schutzanordnung wird durch den strittigen Ausbau der Zufahrtsstrasse nicht berührt, weshalb eine förmliche Anpassung der Schutzanordnung obsolet ist (E. 6.5.1). Beim beanspruchten Land handelt es sich nicht um einen formell geschützten Aussenbereich. Das Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission ortete eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts weniger bei dessen wahrnehmbaren Qualitäten als vor allem bezüglich der Wohnattraktivität der Liegenschaft infolge Mehrverkehrs. Im Ergebnis wurden lediglich verschiedene Anpassungen, nicht aber ein Verzicht auf den Strassenausbau verlangt (E. 6.5.2). Bei allen möglichen Varianten einer Erschliessung von Osten her würde eine Zufahrt wesentlich mehr Land beanspruchen, als dies bei der getroffenen Quartierplanlösung der Fall ist (E. 6.6). Für die Auferlegung von Administrativkosten des Quartierplanverfahrens ist ausschlaggebend, dass die bestehende Zufahrt bereits heute über das Grundstück der Beschwerdeführenden führt und diese daher auch eine gewisse Mitverantwortung für das Ungenügen der heutigen Situation tragen (E. 7.1). Auch soweit die Beschwerdeführenden Ersatz für die anzupassenden Hecken und Einfriedungen verlangen, ist ihr Eventualantrag unbegründet (E. 7.2). Parteientschädigung zugunsten der Quartierplanrechnung (E. 8). Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Erbengemeinschaft H, nämlich: 3.1 I, 3.2 J, 3.3 K, 3.4 L, 3.5 M, 4. N, 5. O, 1■5 vertreten durch RA P, Mitbeteiligte, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 20. September 2004 leitete der Gemeinderat Z das amtliche Quartierplanverfahren Q ein (Disp.-Ziff. 1) und legte den Perimeter dafür fest (Disp.-Ziff. 2). Einen dagegen unter anderen von C, Eigentümer der Liegenschaft R-Weg 01 (Kat.-Nr. 02), gerichteten Rekurs wies die Baudirektion am 16. April 2005 ab. Sie genehmigte die Quartierplaneinleitung am 4. Oktober 2005. B. Am 8. Februar 2010 setzte der Gemeinderat Z den Quartierplan Q fest. II. A. Gegen diese Festsetzung wurden insgesamt drei Rekurse erhoben, einer gemeinsam von C, inzwischen Nutzniesser der Liegenschaft, und dessen Tochter und neuen Eigentümerin, A. Sie beantragten, der Quartierplan sei aufzuheben und die östlich des S-Bachs liegenden Grundstücke, insbesondere Kat.-Nrn. 03, 04 und 05, seien in das Beizugsgebiet einzubeziehen (Ziff. 1), von einer Erschliessung des Baugrundstücks Kat.-Nr. 06 über die Zufahrt T-Strasse sei abzusehen, und die Erschliessung sei über die Zufahrtsstrasse U-Strasse oder die Sammelstrasse V-Strasse vorzusehen (Ziff. 2); die Liegenschaft Kat.-Nr. 02 und gegebenenfalls weitere vollständig erschlossene Liegenschaften seien aus dem Quartierplanverfahren zu entlassen (Ziff. 3). Eventualiter beantragten sie, der Ausbau der Zufahrt T-Strasse sei vollumfänglich zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. 07 bis 08 vorzunehmen, und subeventualiter, A sei bezüglich der Quartierplanmassnahmen vollumfänglich schadlos zu halten, d. h. von einer Kostenaufgabe an sie sei auch bezüglich der Verfahrenskosten abzusehen, und es sei Realersatz (ev. Schadenersatz) zu leisten für die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 zu beseitigenden Hecken und Einfriedungen. Die Baurekurskommission (heute Baurekursgericht) führte einen Kommissionsaugenschein durch, vereinigte die drei Rekurse und wies denjenigen von A und C mit Entscheid vom 21. Dezember 2010 ab. Sie auferlegte den beiden Rekurrenten die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung zu je 1/6 und verpflichtete sie, dem Gemeinderat Z zugunsten der Quartierrechnung eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 500.- zu bezahlen. B. In der Zwischenzeit hatten A und C bei der Baudirektion um Revision des Rekursentscheids vom 16. April 2005 ersucht und beantragt, der Beschluss des Gemeinderats Z vom 20. September 2004 sei aufzuheben, eventuell sei Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses aufzuheben und das Beizugsgebiet im Sinn der Begründung (Erweiterung um die Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 03, heutige Kat.-Nrn. 09, 10 und 11) neu festzusetzen. Die Baudirektion wies das Revisionsgesuch mit Entscheid vom 9. Mai 2011 ab. Auf eine dagegen von A und C erhobene Beschwerde trat das Verwaltungsgericht am 8. September 2011 nicht ein (VB.2011.00368). III. Gegen den Rekursentscheid der Baurekurskommission vom 21. Dezember 2010 erhoben A und C am 7. Februar 2011 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und erneuerten im Wesentlichen ihre Hauptanträge; eventuell sei die Sache an die Vorinstanz und subeventuell an den Beschwerdegegner zurückzuweisen. Zudem wiederholten sie ihre bereits im Rekursverfahren erhobenen Eventualanträge auf Kostenbefreiung und Real- bzw. Schadenersatz für A. Nachdem der Regierungsrat den Quartierplan Q am 26. Oktober 2011 unter einem Vorbehalt und einer Bedingung genehmigt hatte, eröffnete der Abteilungspräsident das Vernehmlassungsverfahren. Die Vorinstanz beantragte am 18. November 2011 ohne weitere Bemerkungen Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Z beantwortete die Beschwerde am 7. Dezember 2011 und beantragte deren Abweisung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführenden. A und C hielten mit Eingabe vom 4. Januar 2012 an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung

mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden, einen Quartierplan betreffenden Beschwerde zuständig. 2. Die Beschwerdeführenden beantragen, zur Feststellung der örtlichen Verhältnisse, namentlich im Bezugsgebiet sowie auf den östlich des S-Bachs liegenden Grundstücken, sei ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht durchzuführen. Ein solcher wäre geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar wären und anzunehmen wäre, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 42). Dies ist beim vorliegenden Aktenstand, insbesondere angesichts der Quartierplanunterlagen, der zusätzlich von den Parteien eingereichten Planausschnitte und des Augenscheinprotokolls inklusive Fotos vom 23. September 2010 nicht anzunehmen. Ein Augenschein erübrigt sich daher.

### **E. 3.1**

Der Quartierplan ermöglicht gemäss § 123 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen. Nach § 128 Abs. 1 PBG müssen alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben. Auf Schutzobjekte und bestehende Gebäude ist Rücksicht zu nehmen (§ 127 PBG; dazu Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 370 ff.). Für die Erschliessungsanlagen sind insbesondere die Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) und von § 237 Abs. 1 PBG betreffend die Anforderungen an eine rechtsgenügende Zufahrt sowie die Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) zu beachten. Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind nach § 128 Abs. 2 PBG so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Das gilt auch für schon überbaute, jedoch unzureichend erschlossene Grundstücke im Quartierplangebiet (RB 1998 Nr. 100; vgl. auch RB 1984 Nr. 81; BGE 106 Ia 94 E. 3b).

### **E. 3.2**

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 = ZBl 73/1972, S. 148 = ZR 70 Nr. 41; RB 1973 Nr. 9 = ZBl 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. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid lediglich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch,

Ermessensüberschreitung oder Ermessensunterschreitung sowie auf unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts hin (§ 50 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG).

#### **E. 4**

Der Quartierplan Q wird begrenzt von der W-Strasse und einem Teilstück der X-Strasse (Norden), dem R-Weg (Nordwesten), der Bauzonengrenze (Süden) und dem S-Bach (Südosten). Er bezweckt im vorliegend interessierenden Zusammenhang im Wesentlichen, die ungenügende Erschliessung der bereits überbauten Grundstücke T-Strasse zu ergänzen und das knapp 16'000 m<sup>2</sup> grosse unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 06 zu erschliessen. Hierzu soll der bestehende, 2 bis 3,40 m breite und bis auf den letzten Abschnitt noch nicht ausparzellierte Zufahrtsweg T-Strasse auf einer Länge von rund 70 m ausgebaut, die Einmündung beim R-Weg verändert und am Ende ein Wendeplatz erstellt werden. Mit diesem Strassenausbau soll das Quartier über den R-Weg und die W-Strasse an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden. Der Strassenausbau belastet auf beiden Seiten die anstossenden Grundstücke, im Bereich der Einmündung in den R-Weg das Grundstück der Beschwerdeführenden mit den beiden Gebäuden Vers.-Nrn. 12 und 13.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden beklagen vorab und unter Darlegung ihrer Revisionsgründe betreffend den Einleitungsbeschluss eine treuwidrige Festsetzung des Bezugsgebiets des Quartierplans. Die Baurekurskommission erachtete das im Zeitpunkt des Rekursentscheids noch hängige Revisionsverfahren als aussichtslos und erwog, nach erfolgter Planfestsetzung könne sich nur noch die Frage stellen, ob das Planungsergebnis recht- und zweckmässig sei. Treffe dies zu, so könnten der Rekurs- und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion nicht falsch gewesen sein. Sei die Planfestsetzung jedoch fehlerhaft, so wären im Rahmen der Mängelbehebung falls notwendig auch die Grundlagen der Quartierplanung zu überprüfen.

#### **E. 5.2**

Das Revisionsverfahren ist in der Zwischenzeit rechtskräftig erledigt. Das Verwaltungsgericht erwog in seinem Nichteintretensentscheid, zwar sei unklar, ob die Einleitung des Quartierplanverfahrens einen Zwischen- oder Endentscheid darstelle. In beiden Fällen aber hätten die Beschwerdeführenden kein aktuelles Interesse an einer Revision. Gegen die Quartierplaneinleitung als Zwischenentscheid könnten die Beschwerdeführenden ihre sämtlichen Einwände im Rechtsmittelverfahren gegen die Quartierplanfestsetzung vorbringen, was sie auch getan hätten.

#### **E. 5.3**

Die Baurekurskommission hat die im Quartierplan getroffene Erschliessungslösung mit der von den Beschwerdeführenden favorisierten Erschliessung von Osten her, welche Erschliessungsbauten ausserhalb des gegebenen Perimeters erforderlich machen würde, verglichen. Damit hat sie den Quartierplaneinleitungsbeschluss mit Bezug auf den gewählten Perimeter nicht als a priori bindend angesehen. Diese Einschätzung ist zutreffend; das Vorgehen der Vorinstanz ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 6.1**

Die Baurekurskommission erachtete die Erschliessung über die Zufahrt T-Strasse als zweckmässig. Dieser nur 2 bis 3,40 m breite Weg ohne Bankette oder Fussgängerschutz

müsste bereits aufgrund seiner heutigen Erschliessungsfunktion für zehn Wohneinheiten ausgebaut werden. Der Mehrausbau für die künftige Erschliessung von rund 60 Wohneinheiten sei verhältnismässig gering. Eine Erschliessung von Osten her wäre dagegen wesentlich aufwendiger. Dazu müsste die bestehende Zufahrt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 14 ausgebaut oder gar eine neue Erschliessung erstellt werden, zudem wäre ein Ausbau der Ein- und Ausfahrt in die V-Strasse sowie ein Brückenbau über den S-Bach notwendig. Der im Quartierplan festgelegte Ausbaugrad verlange nur einen Mindestausbau und berücksichtige dabei auch die ortsbildschützerischen Aspekte, die sich aus der Unterschutzstellung des Wohnhauses Vers.-Nr. 12 und der Inventarisierung des Nebengebäudes Vers.-Nr. 13 auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden ergeben. Die neue Baulinie entlang der Zufahrtsstrasse T-Strasse tangiere das Nebengebäude nicht; dieses bereits heute im Strassenabstand liegende Gebäude geniesse auch nach dem Strassenausbau weiterhin Bestandesschutz. Die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung in den R-Weg sei gewährleistet. In nördlicher Richtung sei die Sichtweite durch die Baute Vers.-Nr. 13 nur unwesentlich beeinträchtigt, dies sei jedoch angesichts des inventarisierten, den Bestandesschutz geniessenden Gebäudes hinzunehmen. Die gegen Süden festgestellten Sichtbehinderungen durch Pflanzen könnten mittels behördlicher Durchsetzung der Pflanzhöhenbeschränkung gemäss Strassenabstandsverordnung beseitigt werden. Da demnach die gewählte Erschliessungslösung nicht zu beanstanden sei, erübrige sich die Überprüfung der von den Beschwerdeführenden bevorzugten Erschliessungsvarianten.

## **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden halten das Planungsergebnis dagegen für mangelhaft. Sie rügen eine Verletzung der Zugangsnormalien, da der minimal erforderliche Einmündungsradius von 15 m sowie die Strassen- und Trottoirbreite nicht eingehalten würden. Die Zufahrt T-Strasse soll künftig rund 60 Wohneinheiten erschliessen und muss daher den technischen Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse genügen, dies je nach Bebauung und öffentlicher Verkehrserschliessung im unteren bis mittleren Anwendungsbereich. Eine solche Zufahrtsstrasse sollte gemäss dem Anhang der Zugangsnormalien eine Fahrbahnbreite von 4 bis 5 m und einen Fussweg von 2 bis 2,50 m aufweisen; der Einmündungsradius sollte minimal 10 m betragen. Der im strittigen Quartierplan vorgesehene Strassenausbau unterschreitet diese Vorgaben teilweise, indem der Fussweg auf der ganzen Länge nur 1,50 m breit und die Fahrbahn im Bereiche des Grundstücks der Beschwerdeführenden von 4,50 auf 4,20 m verengt ist. Der Radius bei der Einmündung in den R-Weg beträgt zudem lediglich 5 m. Diese Abweichungen berücksichtigen aber in zulässiger Weise die bestehende Quartierstruktur und insbesondere das nahe an der Strasseneinmündung stehende Gebäude Vers.-Nr. 13, welches im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege als Objekt überkommener Bedeutung aufgenommen ist, sowie das formell unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude Vers.-Nr. 12. Die Erleichterungen können sich daher auf § 11 Zugangsnormalien stützen, wonach aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse und insbesondere mit Rücksicht auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes Erleichterungen im Einzelfall möglich sind. Soweit die Beschwerdeführenden dagegen einwenden, solche Erleichterungen seien nur zulässig, wenn sie unerlässlich seien, verkennen sie die Natur der Zugangsnormalien, von welchen gemäss § 360 Abs. 3 PBG generell aus wichtigen Gründen abgewichen werden darf. Bei der Beurteilung, ob wichtige Gründe im Einzelfall vorliegen, verfügt die örtliche Bau- oder Quartierplanbehörde über ein qualifiziertes Ermessen (RB 2005 Nr. 66; BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988

Nr. 45). Dass sie dieses Ermessen hier in pflichtwidriger Weise ausgeübt hätte, ist nicht ersichtlich, zumal die Erleichterungen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (vgl. nachfolgend E. 6.4). Weiter übersehen die Beschwerdeführenden, dass ein normalienkonformer Mehrausbau der Zufahrtsstrasse im Einmündungsbereich keineswegs ganz unmöglich wäre, jedoch mit Rücksicht auf die Gebäude Vers.-Nrn. 12 und 13 voll zulasten des gegenüberliegenden Grundstücks Kat.-Nr. 08 erfolgen müsste. Diese Mehrbelastung des voll erschlossenen Grundstücks erweise sich als unverhältnismässig. Die neue Einmündung in den R-Weg beansprucht dieses Grundstück nämlich bereits mit 87 m<sup>2</sup>, was unter Berücksichtigung des anteilmässigen Landabzugs zu einer Minderzuteilung von 82 m<sup>2</sup> führt. Derweil sollen vom Grundstück der Beschwerdeführenden 65 m<sup>2</sup> Land beansprucht werden, dieses wird aber durch einen gleich grossen Landzuschlag auf der Ostseite des Grundstücks voll ausgeglichen. Mit dem massvollen Ausbau der Zufahrtsstrasse T-Strasse wird daher in zweckmässiger Weise auf die bestehenden örtlichen Gegebenheiten reagiert.

### **E. 6.3**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführenden, dass die Verkehrs- und Versorgungsbaulinie entlang der Zufahrtsstrasse T-Strasse wegen des Gebäudes Vers.-Nr. 13 nicht bis zur Einmündung in den übergeordneten R-Weg gezogen sei; dadurch bzw. durch den Bestandesschutz der Baute könne die Strasse künftig nicht weiter ausgebaut werden, weshalb die rückwärtig festgesetzten Baulinien sinn- und zwecklos seien. Entgegen den Vorstellungen der Beschwerdeführenden dienen Verkehrsbaulinien nach § 96 PBG nicht allein dem künftigen Ausbau, sondern auch dem Bestand einer Strassenanlage. Der Umstand, dass die Verkehrsbaulinien beidseitig der Strasse T-Strasse in einem Abstand von 6 m und 7 m vor dem R-Weg, der selber keine Baulinien aufweist, enden, ist nicht zu beanstanden. Dieser Linienverlauf entspricht vielmehr gerade auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden der Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege vom 1. Dezember 2009, wonach die Baulinie ausserhalb des Gebäudes Vers.-Nr. 13 verlaufen solle. Auch soweit die Beschwerdeführenden den durch ihr bestehendes Gebäude Vers.-Nr. 13 unterschrittenen Strassenabstand beklagen, ist ihre Argumentation nicht stichhaltig. Bereits im heutigen Zustand steht dieses im Abstandsbereich zum R-Weg sowie auch zur Zufahrtsstrasse T-Strasse. Diese Situation wird mit dem Quartierplan eher verbessert, indem der im Einmündungsbereich bestehende Strassenabstand der westlichen Gebäudeecke von weniger als 1 m dank der leichten Verlegung der Einmündung Richtung Süden einiges vergrössert wird.

### **E. 6.4**

Die Beschwerdeführenden beanstanden sodann Mängel bezüglich der Verkehrssicherheit. Sie rügen, dass die vom Grundstück Kat.-Nr. 08 führende Ausfahrt direkt in den Einmündungsbereich der Zufahrtsstrasse T-Strasse führe. Dies habe die Baurekurskommission zwar als gefährlich erkannt, jedoch behebe der Quartierplan diesen Mangel gar nicht. Auch dieser Einwand ist unbegründet. Der Quartierplan selber legt die für die genügende Erschliessung notwendigen Anlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen fest (§ 128 Abs. 2 PBG), nicht jedoch die grundstücksinternen Zugänge. Diese privaten Erschliessungsanlagen haben die Eigentümer überbauter Grundstücke auf eigene Kosten dem Quartierplan anzupassen (§ 170 Abs. 1 PBG). Entsteht für den Grundeigentümer durch den Quartierplan kein unmittelbarer Anpassungsbedarf, so kann er zur Änderung einer bestehenden Erschliessung nur im

Rahmen einer baurechtlichen Bewilligung (§ 170 Abs. 2 PBG) oder bei polizeilichen Missständen (§ 358 PBG) angehalten werden. Beide Möglichkeiten stehen ausserhalb des Quartierplanverfahrens. Sodann beklagen die Beschwerdeführenden, bei der Einmündung T-Strasse bestehe wegen des Gebäudes Vers.-Nr. 13 eine beeinträchtigte Sicht nach Norden. Diese Behauptung widerspricht den Feststellungen der Baurekurskommission am Augenschein. Die Fotografie Nr. 7 zeigt die Sicht von der heutigen Zufahrt T-Strasse vor deren Einmündung in den R-Weg, der mit der ganzen Fahrbahnbreite bis zur Kreuzung Y-Strasse überblickbar ist.

### **E. 6.5**

Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, der Quartierplan nehme zu wenig Rücksicht auf den Denkmalschutz. Sie beanstanden insbesondere, dass die Verbreiterung der Zufahrtsstrasse T-Strasse in empfindlicher Weise unter Schutz stehendes Land beanspruche und mit einer Verkehrsbaulinie belaste. Sie meinen zudem, vor Festsetzung des Quartierplans seien die bestehenden Schutzanordnungen anzupassen.

#### **E. 6.5.1**

Das Wohnhaus Vers.-Nr. 12 wurde mit Personaldienstbarkeit vom 9. November 1979 integral unter Schutz gestellt. Diese formelle Schutzanordnung bezieht sich ausschliesslich auf bauliche Veränderungen am Wohnhaus selber und wird durch den strittigen Ausbau der Zufahrtsstrasse T-Strasse nicht berührt. Eine förmliche Anpassung der Schutzanordnung, wie sie die Beschwerdeführenden verlangen, ist daher obsolet. Das Nebengebäude Vers.-Nr. 13 ist nicht förmlich geschützt, figuriert aber als potenzielles Schutzobjekt im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege. Eine physische Beeinträchtigung dieses Gebäudes durch den Strassenausbau kann mittels gezielter Schutzmassnahmen ohne Weiteres vermieden werden, zumal das Gebäude dank der im Quartierplan vorgesehenen leichten Verlegung der Einmündung neu sogar mehr Abstand zum Weg T-Strasse halten wird als bisher.

#### **E. 6.5.2**

Problematisch am Ausbau der Strasse T-Strasse ist daher einzig, dass dieser teilweise Land der Beschwerdeführenden beansprucht, welches im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege als erhaltungswürdige Freifläche und damit ebenfalls als potenzielles Schutzobjekt bezeichnet ist. Gemäss der Beschreibung dazu sind die Zier- und Nutzgärten auf der Ost-, West- und Südseite des Grundstücks zu erhalten, "keine Verbreiterung des AA-Weges!". Soweit die Beschwerdeführenden dazu vorbringen, mit "AA-Weg" sei die Zufahrtsstrasse T-Strasse gemeint, ist ihnen nicht zu folgen. Nach dem Planausschnitt im Inventar wird klar zwischen diesen beiden Strassen unterschieden. Auch macht es durchaus Sinn, wenn das Inventar den Strassenausbau an jener Stelle zu verhindern sucht, wo die Gebäudefassade am nächsten zur Strasse liegt, d. h. gegenüber dem R-Weg. Beim beanspruchten Land handelt es sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht um einen formell geschützten Aussenbereich. Die Baurekurskommission hat dazu überzeugend erwogen, die im Inventar weiträumig bezeichneten erhaltungswürdigen Freiflächen seien durch Überbauung bereits entwertet und mangels konkreter Anordnungen nur als Bereiche zu verstehen, wo auf die inventarisierten Objekte Rücksicht genommen werden müsse, was bereits nach § 238 Abs. 2 PBG gelte. Unter Verweis auf das Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission vom 1. Dezember 2009 kam die Baurekurskommission sodann zutreffend zum Schluss, dass die Zier- und Nutzgärten auf

der Süd- und Westseite – wenn überhaupt noch vorhanden – nur minimal tangiert würden und eine den Schutzobjekten angepasste Gartengestaltung mühelos erstellt werden könne. Das erwähnte Gutachten hatte dazu ausgeführt, beim bestehenden Aussenraum könne nicht von einer historischen Anlage gesprochen werden, es handle sich um einen Kiesplatz, eine Rasenfläche mit Kirschbaum und gegen die Strasse hin um eine Anschüttung aus Kalkbruchstein, auf der eine Hecke aus Scheinzypressen wachse. Die Verbreiterung der Strasse T-Strasse führe zu weniger Intimität für das Ensemble bzw. für seine Nutzung und zu besserer Sichtbarkeit des Wohnhauses vom öffentlichen Raum aus. Das Gutachten ortete demzufolge eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts weniger bei dessen wahrnehmbaren Qualitäten als vor allem bezüglich der Wohnattraktivität der Liegenschaft infolge Mehrverkehrs. Dementsprechend wurden im Ergebnis lediglich verschiedene Anpassungen, nicht aber ein Verzicht auf den Strassenausbau verlangt (a.a.O. S. 2 f.). Der ausgearbeitete Quartierplan beachtet diese Empfehlungen, soweit dies im Rahmen seiner Aufgabenstellung möglich ist. Da die allenfalls durch den Strassenbau notwendig werdenden Schutzvorkehrungen und Anpassungen auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden gemäss § 170 Abs. 1 PBG Sache der Grundeigentümer sind, steht der getroffenen Erschliessungslösung auch nicht entgegen, dass der Quartierplan selber keine entsprechenden Festlegungen enthält.

#### **E. 6.6**

Erweist sich demnach die strittige Quartierplanerschliessung in jeder Hinsicht als vertretbar, so müsste nicht weiter geprüft werden, ob auch eine andere Erschliessungslösung vertretbar gewesen wäre. Wenn die Baurekurskommission dennoch einen Vergleich mit einer Erschliessung von Osten her angestellt hat, so sollte dies den Beschwerdeführenden lediglich aufzeigen, dass der gewählte Quartierplanperimeter keineswegs eine bessere Erschliessungslösung von Osten her verhindert hat. Den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz kann sich das Verwaltungsgericht anschliessen. Eine Zufahrt von der V-Strasse her wäre wesentlich länger und müsste zudem den S-Bach queren. Würde dafür teilweise der bestehende Zufahrtsweg auf dem Grundstück Kat.-Nr. 14 (alt Kat.-Nr. 04) benutzt, so müsste dieser ebenfalls ausgebaut und verlängert werden; zudem würden wegen der scharfen Rechtskurve der V-Strasse im Bereich der Einmündung dieses Zufahrtsweges grössere Anpassungen in der V-Strasse notwendig. Zwar weisen die Beschwerdeführenden zutreffend darauf hin, dass auch die Grundstücke Kat.-Nrn. 09 und 10 östlich des S-Bachs noch nicht erschlossen seien und dafür ohnehin ein Strassenbau notwendig sein werde. Für die Erschliessung dieser Grundstücke sind jedoch unterschiedliche Lösungen denkbar, welche nicht notwendigerweise bis zum S-Bach und schon gar nicht über dieses hinweggeführt werden müssen. Auch würden diese möglichen Zufahrten je nachdem, wo sie auf die V-Strasse treffen, nicht zwingend zusätzliche Anpassungen in dieser Strasse notwendig machen. Bei allen möglichen Varianten einer Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 06 von Osten her würde eine solche Zufahrt jedenfalls wesentlich mehr Land beanspruchen, als dies bei der getroffenen Quartierplanlösung der Fall ist, wo lediglich der über den ohnehin notwendigen Ausbau gehende Mehrausbau der Zufahrt T-Strasse anfällt. Unter diesen Umständen kann dem Beschwerdegegner nicht vorgeworfen werden, dass er diese Erschliessungsvarianten im Quartierplanverfahren nicht näher untersuchte. Noch im Rekursverfahren hatten die Beschwerdeführenden sodann verlangt, die Erschliessung sei über die im Quartierplangebiet liegende Zufahrtsstrasse U-Strasse vorzunehmen. Die Vorinstanz hat diese Lösung nicht näher geprüft, da die strittige Lösung über die Zufahrtsstrasse T-Strasse nicht zu beanstanden sei. Soweit die Beschwerdeführenden darin

eine Verletzung des rechtlichen Gehörs erkennen, ist ihre Rüge offensichtlich unbegründet. Im Beschwerdeverfahren erachten sie es im Übrigen selber als evident, dass im Beizugsgebiet keine alternative Erschliessungsmöglichkeit zur Erschliessung über die Zufahrtsstrasse T-Strasse bestehe.

#### **E. 6.7**

Demnach hat die Vorinstanz die im Quartierplan getroffene Erschliessungslösung über die Zufahrt T-Strasse zu Recht geschützt. Die Hauptanträge der Beschwerdeführenden auf Ausdehnung des Beizugsgebiets und betreffend Verzicht auf die Erschliessung über die Zufahrt T-Strasse sind daher abzuweisen. Auch soweit die Beschwerdeführenden die Entlassung ihres Grundstücks aus dem Quartierplan verlangen, ist ihr Antrag aufgrund der vorstehend dargelegten Beanspruchung ihres Grundstücks für eine rechtskonforme Erschliessung des Quartiers abzuweisen.

#### **E. 7**

Im Eventualantrag verlangen die Beschwerdeführenden die Befreiung von jeglichen Administrativkosten des Quartierplanverfahrens sowie die volle Schadloshaltung für notwendige Anpassungen.

#### **E. 7.1**

Nach dem Kostenverteiler des Quartierplans soll das Grundstück der Beschwerdeführenden für seine gesamte Fläche von 764 m<sup>2</sup> mit Administrativkosten belegt werden, voraussichtlich mit Fr. 3'696.-. Hierzu erwog die Baurekurskommission unter Verweis auf § 177 Abs. 1 PBG, es lägen hier keine besonderen Verhältnisse vor, um von der Kostenaufgabe im Verhältnis der Neuzuteilungsfläche abzusehen. Im Quartierplan seien sechs Parzellen von den Administrativkosten befreit worden, alles normalienkonform ausgebaute und ausparzellierte Erschliessungsflächen, welche mit dem Quartierplanvollzug ins Gemeindegut übergehen würden. Befreit worden seien zudem Flächen ausserhalb des Perimeters bzw. in dritter Bautiefe von Erschliessungsanlagen. Im Gegensatz zum Grundstück der Beschwerdeführenden seien für diese Parzellen und Flächen keinerlei planerische Aufwendungen entstanden, sie seien auch in ihrem Umfang unverändert geblieben. Da der Weg T-Strasse auf jeden Fall ausbaubedürftig sei, müsse die daran beteiligte Parzelle Kat.-Nr. 02 auch am Ausbau mitwirken. Diesen überzeugenden Erwägungen halten die Beschwerdeführenden nichts Substanzielles entgegen. Soweit sie sich auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 10. Juni 2004 (VB.2003.00408) berufen, ist der Einwand unbehelflich. Damals hat das Verwaltungsgericht erkannt, dass Private, welche über vollerschlossenes Land verfügen und keinerlei Nutzen aus dem Quartierplan zögen, nur mit Quartierplanmassnahmen belastet werden dürfen, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen entschädigt würden (E. 4.2). Da die Beschwerdeführenden im vorliegenden Fall keinen Landabzug für den Strassenbau gewärtigen müssen und für den Landverlust von 65 m<sup>2</sup> vollen Realersatz erhalten, ist das Urteil, welches sich zur Verteilung von Administrativkosten überhaupt nicht äussert, nicht einschlägig. Im vorliegenden Fall ist vor allem ausschlaggebend, dass die bestehende Zufahrt T-Strasse bereits heute über das Grundstück der Beschwerdeführenden führt und diese daher auch eine gewisse Mitverantwortung für das Ungenügen der heutigen Situation tragen. Der vorliegend betriebene Verfahrensaufwand steht durchaus im Zusammenhang mit dem Grundstück der Beschwerdeführenden und auch mit den damit zusammenhängenden Interessen des

Heimatschutzes. Gleiches gilt für den künftig noch zu betreibenden Aufwand insbesondere auch hinsichtlich der notwendigen Grundstücksmutationen.

### **E. 7.2**

Auch soweit die Beschwerdeführenden Ersatz für die anzupassenden Hecken und Einfriedungen verlangen, ist ihr Eventualantrag unbegründet. Der von ihnen auch dazu zitierte Entscheid VB.2003.00408 äussert sich in keiner Weise zu solchen auf überbauten Grundstücken nötigen Anpassungsarbeiten, welche gemäss § 170 Abs. 1 PBG von Gesetzes wegen zulasten der Grundeigentümer gehen. Demnach ist die Beschwerde auch in ihren Eventualanträgen abzuweisen.

### **E. 8**

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für die ganzen Kosten aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen damit nicht zu; hingegen haben sie den Beschwerdegegner zugunsten der Quartierplanrechnung angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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