

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00201 vom 26. Juni 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00201

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00201 du 26 juin 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00201 del 26 giugno 2012

Regeste

Quartierplanverfahren | Begehren um Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Beschränkung des Streitgegenstands auf die Frage, ob die Baubehörden das Gesuch des Beschwerdeführers um Einleitung eines Quartierplanverfahrens abweisen durften (E. 1). Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins (E. 2). Verneinung einer Verletzung der Begründungspflicht, da die Vorinstanz alle rechtzeitig eingereichten, für die Begründung wesentlichen Aktenstücke berücksichtigte (E. 3). Die Behörden verweigerten die Einleitung eines Quartierplanverfahrens zu Recht: Ein solches Verfahren würde im vorliegenden Fall einzig privaten Interessen des Beschwerdeführers dienen und wäre weder zur Erschliessung / Überbauung des betroffenen Gebiets noch zur Beseitigung eines polizei- oder planwidrigen Zustands erforderlich. Das Grundstück des Beschwerdeführers ist genügend erschlossen, da ein privater Erschliessungsplan vorliegt und von Westen her eine genügende Zufahrt zu seiner Werkstatt ermöglicht werden kann. Der Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Quartierplan- oder Teilquartierplanverfahrens, um eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zu seinem Grundstück von Osten her zu ermöglichen (E. 4 bis 6). Das obsiegende Gemeinwesen hat Anspruch auf eine Parteientschädigung: Die Gemeinde durfte einen Anwalt beiziehen, weil es sich um ein relativ komplexes Verfahren handelte, dem ein langjähriger Streit zwischen den Parteien zugrundeliegt (E. 7.4). Abweisung, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 3

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung seines verfassungsmässigen Gehörsanspruchs geltend. Aufgrund dessen formeller Natur sind die entsprechenden Rügen vorab zu behandeln.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang als Erstes, dass die Vorinstanz bei ihrem Entscheid verschiedene Unterlagen unberücksichtigt liess. Verwaltungs- und Rechtsmittelbehörden müssen das von den Parteien Vorgebrachte zur Kenntnis nehmen. Ob eine Rechtsmittelinstanz eingereichte Unterlagen berücksichtigte, lässt sich in erster Linie an der Begründung ihres Entscheids ablesen. Der Anspruch auf einen begründeten Entscheid, wie er sich aus Art. 29 Abs. 2 BV bzw. für das Rekursverfahren aus § 28 Abs. 1 VRG ergibt, stellt insofern das Korrelat zum Anspruch auf Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Vorbringen der Verfahrensparteien dar. Nach der Rechtsprechung muss ein Entscheid so begründet sein, dass sich die unterlegene Verfahrenspartei über seine Tragweite Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der

Sache an die nächsthöhere Instanz weiterziehen kann (BGE 135 III 513 E. 3.6.5). Die Begründung muss sich jedoch nicht mit jedem Einwand ausdrücklich auseinandersetzen und jedes einzelne Parteivorbringen ausdrücklich widerlegen, sondern kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 III 439 E. 3.3). Es genügt mithin, dass der Betroffene die Gründe für die Abweisung seines Rechtsmittels erkennen und den Entscheid sachgerecht anfechten kann.

Rechtsmittelinstanzen müssen bei der Begründung ihres Entscheids folglich nicht jedes Aktenstück einzeln anführen. Gerade bei der Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Grundlagen des Rechtsstreits müssen sie sich vielmehr auf das für den Entscheid Wesentliche konzentrieren.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Vorinstanz bei der Begründung ihres Entscheids das Schreiben eines Nationalrats ausser Acht liess, in dem Letzterer den Vorsteher der Baudirektion um eine einvernehmliche Erledigung der Auseinandersetzung ersuchte. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern mit diesem Brief ein für den Entscheid wesentlicher Gesichtspunkt aufgeworfen wurde. In der Entscheidbegründung brauchte das Schreiben damit nicht gesondert erörtert zu werden.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer rügt sodann, dass die Vorinstanz Unterlagen unberücksichtigt liess, die er dem erwähnten Nationalratsmitglied überlassen und Letzterer seinem Schreiben beigelegt hatte. Dabei geht es unter anderem um einen Grundbuchauszug aus dem Jahr 2005, in dem das westlich der Karosseriewerkstatt gelegene Grundstück als Wiese bezeichnet wurde. Der Beschwerdeführer leitet daraus ab, dass eine Erschliessung seines Grundstücks von Westen her, anders von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid erwogen, gar nicht möglich sei. Für die Erschliessung bzw. die Zufahrt zu einem Grundstück ist freilich nicht die (seinerzeitige) Bezeichnung im Grundbuch, sondern die tatsächliche Situation massgebend, so wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt präsentiert. Die Vorinstanz musste sich damit mit dem Grundbuchauszug nicht im Einzelnen auseinandersetzen. Dasselbe gilt für eine Anordnung der Gemeinde aus dem Jahr 2008 an den Beschwerdeführer, die Zugänglichkeit seines Grundstücks von Westen her zu ermöglichen.

E. 3.4

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die für ihren Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte, wenn auch in knapper Form, zureichend begründet. Anzeichen dafür, dass sie eingereichte Unterlagen nicht zur Kenntnis genommen hätte, sind nicht erkennbar. Damit liegt keine Gehörsverletzung vor.

E. 3.5

Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, dass die Vorinstanz ein Schreiben hätte berücksichtigen müssen, das ihr zwei Tage vor Ausfällung ihres Entscheids zuging. Die direktionsintern für das Rekursverfahren zuständige Stelle gab demgegenüber an, das Schreiben mit der internen Post erst nach der Entscheidfällung erhalten zu haben. Mit dem Schreiben antwortete der Vertreter des Beschwerdeführers auf einen Brief des Direktionsvorstehers vom 30. Januar 2012, in dem Letzterer festhielt, dass eine einvernehmliche Lösung gescheitert sei und das Rekursverfahren deshalb abgeschlossen werde. Wann dieser Brief beim Beschwerdeführer eintraf, lässt sich den Akten nicht

entnehmen. Selbst wenn jedoch das Schreiben erst Ende der Woche beim Beschwerdeführer eintraf, lag zwischen Fällung des Entscheids der Vorinstanz und dem Eingang des Briefs immer noch rund eine Woche. Zu einem längeren Zuwarten war die Vorinstanz nicht verpflichtet. Vielmehr wäre es am Beschwerdeführer bzw. dessen Vertreter gewesen, umgehend zu antworten oder dann aber zumindest eine Stellungnahme in Aussicht zu stellen. Rasches Handeln war im vorliegenden Fall geboten, hatte doch der Vorsteher der Baudirektion einen Abschluss des Verfahrens durch die Ausfällung des Entscheids „in den nächsten Tagen“ angekündigt. Der Vertreter des Beschwerdeführers übergab seine Antwort erst am 7. Februar 2012 der Post. Zudem überliess er der direktionsintern zuständigen Stelle keine Informationskopie. Damit nahm er in Kauf, dass sein Schreiben vor Ausfällung des Entscheids von der zuständigen Sektion gegebenenfalls nicht mehr berücksichtigt werden konnte. Eine Gehörsverletzung ist demnach auch in dieser Hinsicht zu verneinen.

E. 4

Der Beschwerdeführer macht in materieller Hinsicht geltend, dass der Beschwerdegegner die Voraussetzungen für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens zu Unrecht verneint habe.

E. 4.1

Grundeigentümer können aufgrund von § 147 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) den Gemeinderat um Einleitung eines Quartierplanverfahrens ersuchen. Gemäss § 149 Abs. 1 PBG darf der Gemeinderat die Einleitung nur dann verweigern, falls die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens fehlen. Die Einleitung des Verfahrens macht generell gesprochen dann keinen Sinn, wenn der Quartierplan seinen Zweck nicht erfüllen kann, das heisst keine überbaubaren Grundstücke geformt werden können oder der Bau von Erschliessungsanlagen nicht notwendig erscheint (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, Ziff. 3.8.1.1 und 3.8.2.1, auch zum Folgenden). Die Einleitung eines Verfahrens darf insbesondere dann verweigert werden, wenn die Erschliessung und die Parzellenformen für eine Überbauung des Quartierplangebiets genügend sind und keinerlei öffentliche Interessen wie die Beseitigung eines polizei- oder planwidrigen Zustands oder eine generelle Verbesserung der Erschliessung vorliegen (VGr, 9. Dezember 2010, VB.2010.00571, E. 4.2.1, und BEZ 1988 Nr. 15, je mit Hinweisen). In einem solchen Fall würde das Quartierplanverfahren ausschliesslich privaten Interessen dienen, womit es sein Ziel verfehle.

E. 4.2

Nach Auffassung des Beschwerdegegners sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens nicht erfüllt, da das Quartierplangebiet und insbesondere das Grundstück des Beschwerdeführers genügend erschlossen seien. Nach Ansicht des Beschwerdeführers ermöglicht es demgegenüber erst ein Quartierplan, dass Lastwagen mit Anhängern in seine Karosseriewerkstatt einfahren können. Ziel seines Gesuchs ist somit in der Hauptsache, dass die Zufahrt von Osten her möglich wird. Die Vorinstanz verwarf diesen Standpunkt und erwog im Wesentlichen, dass eine Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers bereits von Westen ermöglicht werden könne. Zusätzliche wie die vom Beschwerdeführer gewünschten Erschliessungsvarianten dienten bloss der Erfüllung von Spezialwünschen. Nach dem Gesagten vertreten die Parteien nicht nur unterschiedliche

Auffassungen zu der Zulässigkeit bzw. Notwendigkeit eines Quartierplanverfahrens, sondern auch zur Beurteilung der bisherigen Erschliessungssituation. Die beiden Fragen stehen in einem gewissen Zusammenhang. Deshalb und auch, um die dem vorinstanzlichen Entscheid zugrunde liegende planerische Situation verständlich zu machen, ist im Folgenden als Erstes die Erschliessung des Gebiets zu erörtern, auf dem sich das Grundstück des Beschwerdeführers befindet.

E. 4.3

Das Grundstück des Beschwerdeführers befindet sich im Quartier D. Das Areal liegt südöstlich des Bahnhofs F und befand sich ursprünglich (mehrheitlich) im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Um das Land baureif zu machen, verständigten sich die SBB mit weiteren Grundeigentümern und der Gemeinde darauf, wie das Quartier D durch Landumlegungen und ähnlichen Massnahmen erschlossen werden kann. Bei diesem privaten Erschliessungsplan handelt es sich um einen sogenannten superprivaten Quartierplan. Ziel war es, dass die Grundeigentümer bauen können (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Band 1, Ziff. 3.8.1.2 S. 174). Da der Plan somit die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Normierungen zu beachten hatte, wurde er der Gemeinde zur Genehmigung unterbreitet. Letztere erfolgte im Februar 2003. Soweit der Beschwerdeführer gegen den Genehmigungsentscheid Einwände erhebt, sind diese verspätet.

E. 4.4

Die Werkstatt wurde ursprünglich vom Vater des Beschwerdeführers betrieben, der das Grundstück von den SBB gemietet hatte. Ursprünglich war davon die Rede, ihn als Eigentümer in das genannte superprivate Quartierplanverfahren miteinzubeziehen, was allerdings scheiterte. Zudem sollte ein Fuss- und Radweg die nördlich der Werkstatt gelegene G-Strasse mit der südlich an das Grundstück grenzenden H-Strasse verbinden. Offenbar hätte dies den vollständigen Abbruch des Werkstattgebäudes bedingt. Daraufhin kam es zwischen den SBB und dem Vater des Beschwerdeführers zu verschiedenen Auseinandersetzungen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrags (im Einzelnen VGr, 8. Februar 2006, VB.2005.00506, E. 2). Ein Teil des Streits konnte dadurch gelöst werden, dass der geplante Fussweg nach Südosten verschoben wurde, sodass nur noch ein Teilabbruch der Werkstatt notwendig war. Die SBB verständigten sich mit dem Beschwerdeführer sodann auf eine einvernehmliche Bereinigung der (übrigen) offenen Punkte. Ziel war es, eine abschliessende Regelung zu erreichen und das Grundstück, auf dem sich die Werkstatt befindet, an den Beschwerdeführer zu übertragen. In der Vereinbarung vom 8. Februar 2005 trat die SBB AG das Grundstück so, wie es im Wesentlichen heute besteht (Kat.-Nr. 01), an den Beschwerdeführer ab. Die SBB verpflichteten sich in Ziffer 6.6 der Vereinbarung, auf ihre Kosten einen Zufahrtsweg zu erstellen, was in der Folge auch geschah (Kat.-Nr. 02).

E. 4.5

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass das Quartier D nicht durch einen Quartierplan erschlossen ist, geht er darüber hinweg, dass bereits ein privater Erschliessungsplan vorliegt. Das Bestehen eines solchen superprivaten Quartierplans einschliesslich seiner bisher erfolgten Modifikationen schliesst zwar nicht aus, zu einem späteren Zeitpunkt die Einleitung eines amtlichen Quartierplanverfahrens zu beantragen. Doch muss der Gesuchsteller in einem solchen Fall wenigstens ansatzweise dartun, inwiefern die

bestehende Erschliessung durch den superprivaten Quartierplan samt den bisher daran vorgenommenen Änderungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Die Gemeinde wiederum darf dem Gesuch nur dann stattgeben, wenn mehr als nur private Eigeninteressen an einer Änderung bestehen, so zum Beispiel das öffentliche Interesse an einer besseren Erschliessung oder die Beseitigung planungsrechtlicher oder baupolizeilicher Mängel (vorn E. 4.1).

E. 4.6

Vorliegend ist das Grundstück des Beschwerdeführers über den erwähnten, von den SBB erstellten Zufahrtsweg erschlossen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb von diesem Weg keine genügende Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers ermöglicht werden könnte. Wie der Zufahrtsweg im Grundbuch ursprünglich bezeichnet wurde, ist unerheblich (vorn E. 3.3). Entscheidend ist vielmehr, dass der Zufahrtsweg unmittelbar westlich an das Grundstück des Beschwerdeführers angrenzt, mit diesem subjektiv dinglich verbunden ist und sich im Miteigentum des Beschwerdeführers befindet. Der Beschwerdeführer hat es damit in der Hand, mittels geeigneter (baulicher) Massnahmen eine Zufahrt zu seiner Garage von Westen her zu ermöglichen und sein Grundstück so sinnvoll zu nutzen.

E. 4.7

In der Vergangenheit verstellte der Beschwerdeführer den westlichen Zugang zu seinem Grundstück durch Aufschüttungen, Pflanzen, einen grossen Container und abgestellte Fahrzeuge. Die Gemeinde sah sich deshalb dazu veranlasst, die Beseitigung der Aufschüttungen anzuordnen, was von Baurekurs- und Verwaltungsgericht bestätigt wurde. Im damaligen Verfahren wurde festgestellt, dass das Grundstück des Beschwerdeführers nicht über die gesetzlich gebotene Erschliessung verfüge. Soweit Letzteres wegen abgestellter Fahrzeuge oder Ähnlichem heute noch der Fall sein sollte, geht dies auf die Untätigkeit des Beschwerdeführers zurück. Indem er der Anordnung der Gemeinde nachkommt, die Hindernisse zu beseitigen, kann er die Zufahrt zu seinem Grundstück möglich machen. Umgekehrt kann ein Grundeigentümer die Erschliessung seines Grundstücks aus einer bestimmten Himmelsrichtung nicht dadurch erzwingen, dass er den Zugang aus einer anderen Richtung blockiert. Der Beschwerdeführer vermag nach dem Gesagten aus den eingangs zitierten Erwägungen des Baurekurs- und des Verwaltungsgerichts nichts abzuleiten.

E. 5.1

Nach Ansicht des Beschwerdeführers muss sein Grundstück über den Fuss- und Radweg erschlossen werden, der östlich an sein Grundstück angrenzt (Kat.-Nr. 03). Er geht dabei freilich darüber hinweg, dass dieser schmale Weg nicht von Motorfahrzeugen befahren werden darf. Der Beschwerdeführer bestätigte durch die Unterzeichnung des Vertrags mit der SBB AG im Februar 2005, dass er von diesem Fahrverbot Kenntnis hat bzw. hatte. Zudem wurde ihm im zivilrechtlichen Befehlsverfahren untersagt, den Weg eigenmächtig zu benützen (Beschluss des Obergerichts vom 12. Mai 2009, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 5D_105/2010 vom 11. August 2010). Damit darf die Werkstatt von Osten her nicht angefahren werden. Aufgrund der vom Beschwerdeführer eingereichten Akten erscheint die Zufahrt denn auch in tatsächlicher Hinsicht nicht ohne Weiteres möglich.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer bringt in diesem Zusammenhang vor, dass ihm die Zufahrt zu seiner Werkstatt widerrechtlich abgeschnitten worden sei. Mit der Einleitung eines

Quartierplanverfahrens solle der frühere Zustand wiederhergestellt werden, als die Werkstatt noch von Osten her angefahren werden konnte. Der Beschwerdeführer beruft sich dabei auf seinen Vertrag mit den SBB aus dem Jahr 2005. Die SBB verpflichteten sich darin allerdings bloss dazu, sich zu bemühen, mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die Rückverlegung des östlich des Grundstücks gelegenen Fuss- und Radwegs zu erreichen. Angedacht war offenbar, dass der Fussweg nicht wie ursprünglich geplant senkrecht in die H-Strasse mündet, sondern zuvor eine leichte Kurve beschreibt. Die SBB kamen ihrer vertraglichen Verpflichtung nach, indem sie sich bei der Gemeinde um eine solche „gekröpfte“ Wegführung bemühten. Zu mehr waren sie freilich nicht verpflichtet. Zudem wusste der Beschwerdeführer vor Unterzeichnung des Vertrags um die dezidierte Auffassung der Gemeinde, nach der eine Zufahrt von Osten her nicht (mehr) infrage kommt. So informierte die Gemeinde den Beschwerdeführer Mitte November 2004, mithin knapp drei Monate vor Unterzeichnung des Vertrags mit den SBB, dass eine Zufahrt von Osten her „unter keinen Umständen“ bewilligt werden könne. Bei Vertragsunterzeichnung und damit vor Eigentumsantritt des Beschwerdeführers massgebend war somit die gerade Führung des Fuss- und Radwegs. Der Beschwerdeführer nahm so mit dem Vertragsabschluss in Kauf, dass das an ihn abgetretene Grundstück bei einem Scheitern der Bemühungen der SBB (weiterhin) nicht von Osten her angefahren werden kann.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer beruft sich schliesslich auf eine Verfügung des Einzelrichters in Strafsachen des Bezirks I aus dem Jahr 2007. Dort ging es um eine Anklage wegen Sachbeschädigung. Der Beschwerdeführer hatte ein Teilstück des Rohrgeländers entfernt, das von der Gemeinde zur Abgrenzung des Fuss- und Fahrwegs vom Grundstück des Beschwerdeführers angebracht worden war. Der Einzelrichter trat auf die Anklage nicht ein, da die Gemeinde den Strafantrag wegen Sachbeschädigung verspätet gestellt hatte. Er hielt im Weiteren fest, dass ein Freispruch erfolgen müsste, falls auf die Anklage einzutreten gewesen wäre. Der Einzelrichter ging dabei davon aus, dass durch das Anbringen des Zauns dem Beschwerdeführer die Zufahrt zu seinem Grundstück von Osten her verunmöglicht wurde und sich der Beschwerdeführer bei der teilweisen Demontage des Zauns auf Notstand berufen konnte. Allerdings kann der Beschwerdeführer aus diesen Erwägungen für die Frage, ob heute ein Quartierplanverfahren einzuleiten ist, nichts ableiten. Dort ging es darum, ob auf die Anklage wegen Sachbeschädigung einzutreten war. Hier dagegen geht es um die Frage, ob der Beschwerdegegner die Einleitung eines Quartierplanverfahrens verweigern durfte. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun.

E. 6.1

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers von Westen her möglich ist bzw. möglich gemacht werden kann. Von Osten her kann das Grundstück dagegen nicht angefahren werden. Eine mangelhafte Erschliessung liegt deswegen jedoch nicht vor. Dass die Zufahrt von Westen her momentan offenbar blockiert ist, hat vielmehr der Beschwerdeführer zu verantworten.

E. 6.2

Es wäre an sich denkbar, in einem amtlichen Quartierplanverfahren eine Erschliessung der Werkstatt von der Ostseite her auf irgendeine Art und Weise zu ermöglichen. Doch dazu ist das Quartierplanverfahren nicht da. Mit einem Quartierplan sollen bestehende Parzellenformen bereinigt, ein Gebiet als Ganzes erschlossen oder andere öffentliche

Interessen verwirklicht werden. Für die Schaffung zusätzlicher Zufahrtsmöglichkeiten zu einem bereits erschlossenen einzelnen Grundstück bietet das Quartierplanverfahren demgegenüber keinen Raum (VGr, 17. Dezember 2009, VB.2009.00350, E. 2.2). Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwieweit andere im ersuchten Quartierplangebiet gelegene Grundstücke ungenügend erschlossen sein sollten. Der Beschwerdegegner hat somit die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens zu Recht verweigert.

E. 6.3

Der Beschwerdeführer beantragt eventualiter die Einleitung eines Verfahrens, das in einen Teilquartierplan mündet. Gemäss § 123 Abs. 2 PBG kann sich ein Quartierplan auf die nötigen Teilmassnahmen beschränken, falls die Umstände keine umfassende Regelung erfordern. Teilquartierpläne sind zum Beispiel denkbar für Grenzverschiebungen und geringfügige Landabtäusche, wenn die Voraussetzungen für eine Grenzbereinigung nicht gegeben sind, ebenso für die Erstellung einzelner Erschliessungsanlagen und untergeordneter Änderungen an einzelnen Erschliessungsanlagen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Band 1, Ziff. 3.8.1.2 S. 175). Die Voraussetzungen zur Einleitung eines Verfahrens, das sich in der Folge auf einen Teilquartierplan beschränkt, sind freilich grundsätzlich dieselben wie für die Einleitung eines Verfahrens zur Ausarbeitung eines (umfassenden) Quartierplans. Private Sonderinteressen können auch mit einem Teilquartierplan nicht verfolgt werden. Es gilt mithin das bereits zum (umfassenderen) Quartierplan Gesagte. Der Beschwerdegegner durfte folglich auch davon absehen, ein Verfahren zur Ausarbeitung eines Teilquartierplans einzuleiten. Im Übrigen gilt hinsichtlich des Eintretens auf den Eventualantrag das bereits vorn in E. 1.4 Gesagte.

E. 7.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Verfahrenskosten sind aufgrund von § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

E. 7.2

Bei der Bemessung der Höhe der Gerichtskosten ist neben dem Zeitaufwand des Gerichts insbesondere auch das tatsächliche Streitinteresse zu berücksichtigen (§ 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010). Letzteres zeichnet sich dadurch aus, dass es in diesem Verfahren unter anderem um eine zusätzliche Erschliessungsvariante ging, die dem Beschwerdeführer mitunter zusätzliche Kosten für eine westliche Zufahrt zu seinem Grundstück erspart hätte. Angesichts der gesamten Umstände erscheint eine Gerichtsgebühr von Fr. 4'500.- als angemessen.

E. 7.3

Der Beschwerdegegner verlangt eine Entschädigung für den Beizug seines Rechtsanwalts. Der Beizug eines Rechtsvertreters wird grundsätzlich dann entschädigt, wenn komplexe Sachverhalts- und Rechtsfragen zu beantworten sind (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Wird der Rechtsanwalt von einem Gemeinwesen mandatiert, ist das Verwaltungsgericht bei der Zuspreehung von Parteientschädigungen tendenziell zurückhaltend. Vor allem grössere und leistungsfähigere Gemeinwesen haben sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts so zu organisieren, dass sie Verwaltungsstreitsachen selbst durchfechten können (VGr, 25. August 2011, VB.2011.00083, E. 5.2, auch zum Folgenden). Das Gericht geht dabei davon aus, dass die Erhebung und Beantwortung von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört. Zudem beschlagen die

Kontroversen meist ein Rechtsgebiet, wo die Gemeinwesen gegenüber den beteiligten Privaten über einen Wissensvorsprung verfügen. Der Beizug eines Rechtsvertreters wird hingegen entschädigt, wenn die Beantwortung der sich stellenden Fragen ausserordentlicher Bemühungen bedarf.

E. 7.4

F zählt mit seinen über 20'000 Einwohnern im Kanton bereits zu den grösseren Städten. Ob allein daraus zu schliessen wäre, dass der Beizug eines Rechtsvertreters nur in Ausnahmefällen zu rechtfertigen ist, kann vorliegend offenbleiben. Fest steht, dass die Aktenlage nicht zuletzt wegen der zahlreichen zivil-, straf- und verwaltungsrechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Werkstatt des Beschwerdeführers relativ komplex ist. Auch wenn die Auseinandersetzung somit an sich bloss ein einzelnes Rechtsgebiet beschlägt, beruht sie auf einem relativ komplizierten Hintergrund. Zudem war der Beschwerdegegner bzw. die Gemeinde F bereits mehrmals Partei in den genannten Verfahren. Der Beizug eines Rechtsanwalts kann in einer solchen Situation zur Versachlichung der Auseinandersetzung beitragen, indem er zwischen dem Gemeinwesen und dem privaten Beschwerdeführer eine gewisse Distanz herstellt. Die Vertretung des Gemeinderats durch einen Rechtsanwalt erscheint im vorliegenden Fall auch insofern naheliegend, als die von einem privaten Vertreter verfasste Beschwerdeschrift im Tonfall von einer gewissen Schärfe geprägt war und zahlreiche längst erledigte Verfahren erneut aufgebracht wurden. Schliesslich erforderte das Durchdringen der Aktenlage, die Stellungnahme zu den Darstellungen des privaten Vertreters sowie die Wahrung der notwendigen Übersicht und Präzision in der Darstellung der Sachlage einiges an Routine und Erfahrung. Angesichts all dieser Umstände erscheint im vorliegenden Fall der Beizug eines Anwalts gerechtfertigt. Der Beschwerdeführer ist damit zu verpflichten, der obsiegenden Gemeinde eine Parteientschädigung zu entrichten.

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