

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00341 vom 16. Januar 2014**

ZH Verwaltungsgericht, 2014-01-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00341](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00341)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00341 du 16 janvier 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00341 del 16 gennaio 2014

## **Regeste**

Baulinien | Neufestsetzung einer Baulinie. Angefochten ist ein Rückweisungsentscheid. Aus verfahrensökonomischen Gründen erscheint es gerechtfertigt, auf die Beschwerde gegen den angefochtenen Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts einzutreten (E. 1.2). Rechtsgrundlagen betreffend Festsetzung von Baulinien (E. 2). Dieser neue Verlauf der Baulinie stellt einen Eingriff in das Eigentum des Beschwerdegegners dar, zumal der angeschnittene Gebäudeteil mit der Rechtskraft der Baulinien baulinienwidrig werden würde (E. 4.1). Mit § 96 Abs. 2 lit. a PBG besteht eine genügende gesetzliche Grundlage für den Eingriff in das Eigentum des Beschwerdegegners mittels Ziehung von Baulinien (E. 4.2). An der Neufestsetzung der streitbetroffenen Baulinie bestehen öffentliche Interessen (E. 4.3). Unter den gegebenen Umständen ist nicht dargetan, dass den Planern kein genügender Spielraum belassen würde, um allfällige Verschwenkspuren sowie zusätzliche Vorsortier- und Abbiegespuren – mit einem Radweg versehen und unter Berücksichtigung der Anforderungen einer Ausnahmetransportroute – einzurichten (E. 4.4.1). Die Arkade des Hochhauses könnte weiterhin als Gehweg benützt werden, weshalb sich die umstrittene Baulinienrevision für die Erstellung einer angemessenen Fussgängerführung im dortigen Quartierzentrum nicht als zwingend erforderlich erweist (E. 4.4.2). Unter Beachtung der einzuhaltenden Masse kann die Beschwerdeführerin somit nicht genügend dartun, dass die erwähnten Bauten und Anlagen beim betroffenen Grundstück unter Einbezug des bestehenden Baulinienbereichs – insbesondere nach Massgabe der Wohnhygiene – nur unzureichend umgesetzt werden könnten (E. 4.4.3). Mit der umstrittenen Baulinienführung würden weder die bestehende Überbauungsstruktur noch die dort bestehende bauliche Wirklichkeit in genügender Weise berücksichtigt. Damit ist die Erforderlichkeit der neuen Baulinie auch aus städtebaulicher Sicht nicht genügend ausgewiesen (E. 4.4.4). Die Rückversetzung der Baulinie um 7 m bei der streitbetroffenen Parzelle beinhaltet einen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum des Beschwerdeführers: Die strittige Revision eröffnet einen Planungsspielraum, den gesamten Baulinienbereich und damit auch einen Teil der Gebäudegrundfläche für das in naher Zukunft geplante Vorhaben in Anspruch zu nehmen, was die Beschwerdeführerin denn auch durchaus erwägt (E. 4.5.1). Angesichts der schwerwiegenden Konsequenzen ist nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht die vorgenommene Interessenabwägung der Beschwerdeführerin als ungenügend qualifizierte und dafür zumindest einen Bedürfnisnachweis anhand eines einigermaßen konkretisierten Projekts verlangt (E. 4.5.2). Die Vorinstanz kam zum zutreffenden Schluss, dass die Sache zur erneuten Prüfung des Sachverhalts und allfälliger milderer Massnahmen an die Beschwerdeführerin zurückzuweisen sei (E. 5.1). Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### E. 3

Abteilung VB.2013.00341 Urteil der 3. Kammer vom 16. Januar 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In Sachen Stadt Zürich, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch den Stadtrat, Beschwerdeführerin, gegen A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegner, betreffend Baulinien, hat sich ergeben: I. Am 5. Oktober 2011 beschloss der Gemeinderat der Stadt Zürich (nachfolgend Gemeinderat), die Baulinien im Vermessungsbezirk Zürich, zur Anpassung an die Richtplanung im Zusammenhang mit der Neufestsetzung des Kommunalen Verkehrsplans der Stadt Zürich und an die Parzellierung des öffentlichen Grundes gemäss Vorlage des Stadtrats, Plan-Nr. 01 und 02, abzuändern, zu löschen bzw. neu festzusetzen. Gegen diese Baulinienrevision wurde ein Behördenreferendum ergriffen. Nachdem das Stimmvolk die Vorlage am 17. Juni 2012 angenommen hatte, wurde der Gemeindebeschluss am 17. August 2012 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert und wurden die Baulinienpläne zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. II. Gegen den Gemeindebeschluss reichte A, Eigentümer der Liegenschaften C-Strasse 03 (Kat.-Nr. 04) sowie 05 (Kat.-Nr. 06) in der sich dort befindenden dreigeschossigen Wohnzone W3 (act. 9/5/1), am 17. September 2012 Rekurs beim Baurekursgericht ein. Er stellte den Antrag, es sei der Revisionsbeschluss bezüglich der Baulinien auf den Grundstücken C-Strasse 03 und 05 ersatzlos aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Zürich. Am 22. März 2013 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und hob die mit Gemeindebeschluss vom 17. Juni 2012 im Bereich der Parzelle Kat.-Nr 06 festgesetzte Baulinie teilweise auf. Die Vorlage wurde zur weiteren Behandlung und erneuten Festsetzung an die Stadt Zürich zurückgewiesen. Die Verfahrenskosten wurden je zur Hälfte A und der Stadt Zürich auferlegt. III. Am 6. Mai 2013 gelangte die Stadt Zürich, gestützt auf einen Beschluss des Gemeinderats vom 10. April 2013 und vertreten durch die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements, an das Verwaltungsgericht. Beantragt wurden die Aufhebung des Rekursentscheids vom 22. März 2013, soweit damit die mit Gemeindebeschluss vom 17. Juni 2012 im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 06 festgesetzte Baulinie aufgehoben werde, und die Bestätigung des Gemeindebeschlusses vom 17. Juni 2012. Die Kosten gemäss Disp.-Ziff. II. des Entscheids des Baurekursgerichts vom 22. März 2013 seien vollumfänglich A aufzuerlegen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A. Mit Präsidialverfügung vom 14. Mai 2013 wurde die Volkswirtschaftsdirektion eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Änderung der Baulinien in Zürich baldmöglichst einen Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen. Mit Ausnahme der Neufestsetzung der Baulinie entlang des D-Wegs, Abschnitt E-Strasse bis F-Steig, genehmigte der Regierungsrat die infrage stehende Baulinienrevision. Das Baurekursgericht beantragte am 25. September 2013 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. A reichte nach gewährter Fristerstreckung am 11. November 2013 die Beschwerdeantwort ein und stellte den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Zürich. Am 25. November 2013 nahm die Stadt Zürich zur Beschwerdeantwort Stellung. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). 1.2 Vorab stellt sich die Frage, ob es sich beim Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. März 2013 um ein zulässiges Anfechtungsobjekt handelt. Das Baurekursgericht erkannte, dass die Vorlage zur weiteren Behandlung und erneuten

Festsetzung an die Beschwerdeführerin zurückgewiesen werde; angefochten ist somit ein Rückweisungsentscheid. Nach § 41 Abs. 3 und § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) sind Zwischenentscheide insbesondere dann selbständig anfechtbar, wenn sie für die Betroffenen einen Nachteil zur Folge haben, der sich später voraussichtlich nicht mehr beheben lässt (lit. a), oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Im vorliegenden Fall könnte sofort ein Endentscheid erfolgen und das Verfahren erheblich verkürzt werden, wenn die Beschwerde gutgeheissen würde. Aus verfahrensökonomischen Gründen erscheint es somit gerechtfertigt, auf die Beschwerde gegen den angefochtenen Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts einzutreten, zumal auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind. 2. 2.1 Nach § 96 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) können zur Sicherung bestehender sowie geplanter Anlagen und Flächen Baulinien festgesetzt werden. Verkehrsbaulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen (insbesondere Alleeen) und Fahrzeugabstellplätzen (§ 96 Abs. 2 lit. a PBG). Verkehrsbaulinien dürfen ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen (§ 97 Abs. 2 PBG). 2.2 Baulinien sind mit Blick auf die Bedürfnisse beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlage festzusetzen (§ 98 PBG). Sie bewirken gemäss § 99 Abs. 1 PBG ein grundsätzliches Verbot von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Baulinien widersprechen. Baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden. Weiter gehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung des der Baulinie entsprechenden Werks den Mehrwert zu entschädigen hat (§ 101 Abs. 1 und 2 PBG).

### **E. 3.1**

Die infrage stehende Baulinienrevision steht im Zusammenhang mit der im regionalen Richtplan eingetragenen Tramlinie nach H, die gemäss kantonalem Agglomerationsprogramm "Stadt Zürich-Glattal" zwischen 2019 und 2022 verwirklicht werden soll (act. 9/10/7; act. 9/10/11). Im Bereich der Einmündung der G- in die C-Strasse bestehen überdies Einträge im Kommunalen Verkehrsrichtplan als "Hauptstrassenraum in Quartierzentren" sowie "Fussgängerbereich" (act. 9/10/8; act. 9/10/9). Schliesslich ist die C-Strasse als regionale Veloroute klassiert und im Alleekonzept der Stadt Zürich aufgeführt (act. 9/10/10; ein [www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung\\_u\\_bau/konzepte\\_und\\_leitbilder/alleekonzept/download\\_alleekonzept.secure.html](http://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/konzepte_und_leitbilder/alleekonzept/download_alleekonzept.secure.html), Planausschnitt 5).

### **E. 3.2**

Im hier interessierenden Bereich (Einmündung der G- in die C-Strasse von der Parzelle Kat.-Nr. 07 im Osten bis zum streitbetroffenen Grundstück Kat.-Nr. 06) sind die bestehenden Baulinien südseitig durchgehend in einem Abstand von 5 m zur Strassengrenze festgesetzt. Nordseitig verlaufen sie asymmetrisch und von der Parzelle Kat.-Nr. 07 bis

ungefähr zur Mitte des dem Beschwerdegegner gehörenden Grundstücks Kat.-Nr. 04 entlang der Südfassade der Gebäude bzw. der Parzellengrenzen. In diesem Abschnitt verbreitert sich die Strassenfläche bis auf 34 m. Dort befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der von den eigentlichen Fahrbahnen durch eine Bushaltestelle getrennt ist. Ab ungefähr der Mitte der Parzelle Kat.-Nr. 3845 springt die Baulinie um 7 m vor und verläuft anschliessend vorerst im Strassengebiet und ab dem Grundstück Kat.-Nr.

## **E. 08**

etwa in einem durchgehenden Abstand von 7 m zur Strassengrenze. Strittig ist vorliegend nur noch die revidierte nördliche Baulinie, die im Bereich des im Eigentum des Beschwerdegegners stehenden Grundstücks Kat.-Nr. 06 neuerdings in einem Abstand von m statt der bisherigen 7 m zur Grundstücksgrenze verlaufen würde. Damit würde das sich dort befindende achtstöckige Hochhaus um 5 m angeschnitten (act. 9/10/4). 4. 4.1 Dieser neue Verlauf der Baulinie stellt einen Eingriff in das Eigentum des Beschwerdegegners dar, zumal der angeschnittene Gebäudeteil mit der Rechtskraft der Baulinien baulinienwidrig werden würde. Wenngleich in Gestaltungsfragen der Gemeinde als Planungsbehörde ein erhebliches Ermessen zusteht, das von den Rechtsmittelbehörden respektiert werden muss (BGr, 23. März 2011, 1C\_562/2010, E. 3.1; 1. Dezember 2010, 1C\_297/2010, E. 4.3), ist nachfolgend umfassend zu prüfen, ob diese Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV] ) nach Art. 36 BV rechtmässig ist. Dies ist der Fall, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt sowie verhältnismässig ist (vgl. VGr, 8. Mai 2013, VB.2012.00798, E. 4.1). 4.2 Mit § 96 PBG und insbesondere § 96 Abs. 2 lit. a PBG (vgl. E. 2.1) besteht eine genügende gesetzliche Grundlage für den Eingriff in das Eigentum des Beschwerdegegners mittels Ziehen von Baulinien . Umstritten ist indessen, ob sich die vorliegend zu prüfende Eigentumsbeschränkung auf ein ausreichendes öffentliches Interesse zu stützen vermag sowie erforderlich und zumutbar ist. 4.3 Die Realisierung der mit dem Tramlinienprojekt zusammenhängenden Bauten und Anlagen wird mit der infrage stehenden Baulinienrevision gesichert, was angesichts des Bevölkerungswachstums im Stadtquartier H ein gewichtiges öffentliches Interesse darstellt (act. 9/10/11; vgl. auch Resultat der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012, act. 9/10/6). Die behindertengerechte Ausgestaltung der neuen Tramhaltestelle kurz nach der Einmündung G-/C-Strasse dient ohne Weiteres dem Allgemeinwohl. Mit der Sicherung des Baus des im regionalen Richtplan verzeichneten Radwegs durch die streitbetroffene Baulinie wird Fahrradfahrern eine direkte Verbindung Richtung H ermöglicht (act. 9/10/10). Die Anpassung der Trottoirführung rechtfertigt sich sodann als Massnahme zur Sicherheit der Fussgänger, womit ebenfalls ein öffentliches Interesse gegeben ist. Aus wohnhygienischer Sicht ist sodann ein genügender Abstand vom auf der Parzelle Kat.-Nr. 06 stehenden Hochhaus zur Strasse geboten. Schliesslich dienen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts Verkehrsbaulinien nicht nur der Sicherung bestehender und geplanter Strassen, sondern haben auch eine städtebaulich-ästhetische Funktion, worunter auch die Gestaltung eines Hauptstrassenraums im Quartierzentrum und das Alleenkonzept der Beschwerdeführerin zu subsumieren sind (vgl. BGr, 1. Juni 2011, 1C\_120/2011, E. 3.3.2; VGr, 22. August 2013, VB.2012.00784, E. 5.2.4). 4.4 Im Rahmen der Klärung der Verhältnismässigkeit der mit der umstrittenen Baulinienrevision im Zusammenhang stehenden Eigentumseinschränkung steht ausser Frage, dass Baulinien zur Raumsicherung von Strassen und Verkehrsanlagen grundsätzlich geeignet sind (VGr, 8. Mai 2013, VB.2012.00798, E. 4.4.1, mit weiteren Hinweisen). Es erscheint jedoch fraglich, ob die Abänderung der Baulinie bei der Parzelle Kat.-Nr. 06 aus

nutzungsplanerischen, verkehrstechnischen und/oder städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich ist. 4.4.1 Mit der Länge der heutigen Bushaltestelle von 78 m besteht genügend Raum für eine Tramhaltestelle nach Massgabe der Empfehlungen für die Planung von Strassenbahnanlagen auf dem Netz der Verkehrsbetriebe Zürich, wonach eine 67 m lange Inselhaltestelle der Idealsituation entspricht (vgl. act. 9/10/13). Zwar ist die künftige Lage dieser Tramhaltestelle noch nicht bestimmt. Jedenfalls hat der verkehrstechnisch relevante Abschnitt von der Einmündung der G-Strasse bis zur südöstlichen Ecke der Parzelle Kat.-Nr. 06 eine Ausdehnung von 95 m bzw. 99 m bei Beachtung der weiterhin bestehenden Baulinie im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 09 (act. 9/10/4). Unter diesen Umständen ist nicht dargetan, dass den Planern kein genügender Spielraum belassen würde, um allfällige Verschwenkspuren sowie zusätzliche Vorsortier- und Abbiegespuren Richtung I – mit einem Radweg versehen und unter Berücksichtigung der Anforderungen einer Ausnahmetransportroute (§ 22 Abs. 2 der Verkehrssicherungsverordnung vom 15. Juni 1983) – einzurichten. Zu vage bleibt das Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die Tramhaltestelle möglicherweise einige Meter weiter stadtauswärts als bei der bestehenden Bushalteinsel angelegt werden müsste, da der von der Wehntaler- und G-Strasse her kommende, stadtauswärts fahrende Verkehr um die Tramhaltestelle herum zu führen wäre, und überzeugt daher nicht. Angesichts der bereits bestehenden Strassenfläche erscheint es vielmehr als machbar, ein Projekt einer Tramhaltestelle ohne Beschränkung des Grundstücks Kat.-Nr. 06 zu konzipieren (vgl. act. 9/10/4).

4.4.2 Die Beschwerdeführerin ist sodann der Ansicht, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Sicherung jenes Raums bestehe, der für eine dem Quartierzentrum J angemessene Fussgängerführung benötigt werde. Ein späterer Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 hätte sich auf die umstrittene neue Baulinie auszurichten und würde so Raum für eine verbesserte Trottoirführung lassen. Mit der Vorinstanz ist jedoch festzuhalten, dass die Arkade des Hochhauses weiterhin als Gehweg benützt werden könnte, zumal zugunsten der Beschwerdeführerin bereits ein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit betreffend dieses Arkadengebiet besteht. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 4. Januar 1967 wären die Erstellung einer allfälligen, aber lediglich den Bedürfnissen des öffentlichen Fussgängerverkehrs genügenden Beleuchtung, ihr Unterhalt und ihre Belieferung mit Strom im Übrigen Sache der Beschwerdeführerin (act. 9/5/1, Anhang, Beleg Nr. 493). Auch unter diesem Gesichtspunkt erweist sich die umstrittene Baulinienrevision als nicht zwingend erforderlich.

4.4.3 Die Beschwerdeführerin bringt des Weiteren vor, dass die Strasse bei Nichtanpassung der Baulinie nach der Realisierung der Tramlinie mit einem nur geringen Abstand am streitbetroffenen Hochhaus vorbeiführen würde, was die beengende Wirkung der heutigen Fussgängerführung noch verstärken würde. Auch die Sicherung eines genügenden Abstands zwischen dem Gebäude und der Strasse aus Gründen der Wohnhygiene sei vom Baulinienzweck mitumfasst. Wie bereits ausgeführt, ist indessen davon auszugehen, dass genügend Raum vorhanden ist, um die neue Tramhaltestelleninsel bei der bestehenden Bushaltestelleninsel zu erstellen (vgl. E. 4.4.1). Überdies besteht unmittelbar bei der Parzelle Kat.-Nr. 06 kein Bedarf für mehr Strassenfläche benötigende Abbiegespuren. Bei den benachbarten Grundstücken Kat.-Nr. 08 und 10, die von der Baulinienrevision nicht betroffen sind, wurde ausserdem ein Strassenquerschnitt von 32 m beibehalten. Damit geht die Beschwerdeführerin in jenem Bereich ohne Weiteres davon aus, dass der dort ausgeschiedene Baulinienbereich genügt, um die geplanten Vorhaben (Trottoir, Baumreihe, Velostreifen, Fahrbahn, Tramtrasse) zu verwirklichen. Unter Beachtung der einzuhaltenden Masse (§ 5 Abs. 2 der Zugangsnormen vom 9. Dezember

1987 in Verbindung mit Anhang: Technische Anforderungen; vgl. act. 9/9a S. 8 als Beispiel eines möglichen Strassenquerschnitts, wobei die für die einzelnen Anlagen vorgesehenen Masse teilweise im obersten Bereich der von den Zugangsnormen vorgegebenen Breiten liegen und daher beim konkreten Projekt noch reduziert werden könnten) kann die Beschwerdeführerin somit nicht genügend dartun, dass die erwähnten Bauten und Anlagen beim betroffenen Grundstück unter Einbezug des bestehenden Baulinienbereichs – insbesondere nach Massgabe der Wohnhygiene (vgl. § 2 der Verordnung über die allgemeine und Wohnhygiene vom 20. März 1967) – nur unzureichend umgesetzt werden könnten. 4.4.4 Aufgrund der nach hinten versetzten Lage der Häuserzeile C-Strasse 11 bis 05 weitet sich der Strassenraum in diesem Bereich aus. Das Hochhaus auf der streitbetroffenen Parzelle Kat.-Nr. 06 ist am westlichen Ende dieser Ausbuchtung gelegen. Indem es gegenüber den übrigen sich dort befindenden Gebäuden 5 m vorspringt, wird es – wie vorinstanzlich erwähnt – aufgrund seiner optischen und faktischen Dominanz als Abschluss eines durch die Bushaltestelleninsel begrenzten, mit mehreren Gewerbelokalen versehenen Gebiets wahrgenommen. Hingegen würde das nächst gelegene, ladenfreie Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08, das bei Revision der Baulinien wie bis anhin 7 m vorspringen würde, nicht diesen Umfangseindruck erwecken (siehe act. 9/10/4; act. 9/1, Protokoll S. 7, Fotos 5 und 9). Mit der umstrittenen Baulinienführung würden somit weder die bestehende Überbauungsstruktur noch die dort bestehende bauliche Wirklichkeit in genügender Weise berücksichtigt. Damit ist die Erforderlichkeit der neuen Baulinie auch aus städtebaulicher Sicht nicht genügend ausgewiesen. 4.5 Sodann ist zu beurteilen, ob die infrage stehende Eigentumsbeschränkung angesichts ihrer Schwere zumutbar ist, nämlich ob mit der Festsetzung der umstrittenen Baulinie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den Beschwerdegegner bewirkt, gewahrt wird (BGr, 10. Juni 2008, 1C\_50/2008, E. 4.5.1). Darunter kann auch eine streckenweise differenzierte Betrachtung fallen (vgl. VGr, 8. Mai 2013, VB.2012.00798, E. 1.2; VGr, 22. August 2013, VB.2012.00784, E. 5.3). An den Nachweis eines öffentlichen Interesses sind im Fall einer erheblichen Eigentumsbeschränkung hohe Anforderungen zu stellen (BGr, 10. Juni 2008, 1C\_50/2008, E. 4.5.1), wobei Baulinien nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Allgemeinen nicht zu einer solchen Einschränkung führen (BGE 109 Ib 116 E. 3; BGr, 11. Januar 2008, 1E.2/2007, E. 2.2). 4.5.1 Die Rückversetzung der Baulinie um 7 m bei der Parzelle Kat.-Nr. 06 beinhaltet einen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum des Beschwerdeführers. Zwar trifft es zu, dass mit der Baulinienrevision allein noch keine Pflicht zum ganzen oder teilweisen Abbruch des bestehenden Hochhauses verbunden ist. Jedoch eröffnet die strittige Revision einen Planungsspielraum, den gesamten Baulinienbereich und damit auch einen Teil der Gebäudegrundfläche für das in naher Zukunft geplante Vorhaben (Tramgeleise, Haltestelle, Trottoir, Alleenbäume, Radweg) in Anspruch zu nehmen. Die Beschwerdeführerin erwägt diese Möglichkeit denn auch durchaus. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen für das Grundstück des Beschwerdeführers erscheinen als derart gravierend, dass bereits die solches unmittelbar vorbereitende Baulinienvorlage als schwerwiegender Eigentumseingriff qualifiziert werden muss (vgl. VGr, 22. August 2013, VB.2012.00784, E. 5.3, insbesondere E. 5.3.3; dazu auch VGr, 27. März 2013, VB.2012.00795, E. 5.3.2). Zu den baulichen und technischen Schwierigkeiten bei einem ganzen oder teilweisen Abbruch des bestehenden Hochhauses und dem Mass der finanziellen Einbussen kann auf die im Wesentlichen zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 4 E. 8.2.4.2) Auch wenn die Beschwerdeführerin hierzu mit Recht vorbringt, es habe nichts mit der Baulinienrevision zu

tun, dass ein Neubau nicht mehr als drei Vollgeschosse werde aufweisen dürfen, scheint sie immerhin selber zu anerkennen, dass ein allfälliger Abbruch des Gebäudes jedenfalls einen schwerwiegenden Eigentumseingriff darstellt. 4.5.2 Angesichts der schwerwiegenden Konsequenzen ist daher nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht die vorgenommene Interessenabwägung der Beschwerdeführerin als ungenügend qualifizierte und dafür zumindest einen Bedürfnisnachweis anhand eines einigermaßen konkretisierten Projekts verlangte. 5. 5.1 Bei einem schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum wie im vorliegenden Fall müssen andere, weniger einschneidende Varianten für die Baulinienführung bzw. Massnahmen geprüft werden (BGE 118 Ia 372 E. 4c und d; BGr, 10. Juni 2008, 1C\_50/2008, E. 4.5.1). Dies gilt umso mehr, als es aufgrund der grosszügigen Abmessung der heutigen Ausbuchtung der C-Strasse im streitbetroffenen Bereich machbar erscheint, ein Projekt zu konzipieren, dass die Beanspruchung des Bereichs, auf dem das Hochhaus steht, mit entsprechend schwerwiegendem Eingriff in das Eigentum des Beschwerdegegners nicht nötig wird. Darauf hat die Vorinstanz denn auch zu Recht hingewiesen und kam zum zutreffenden Schluss, dass die Sache zur erneuten Prüfung des Sachverhalts und allfälliger milderer Massnahmen an die Beschwerdeführerin zurückzuweisen sei (vgl. act. 4 S. 15 E. 8.2.4.2 und E. 9). Die Kostenaufgabe im Rekursverfahren ist demnach nicht zu beanstanden. Damit ist die Beschwerde abzuweisen. 5.2 Anzuführen bleibt, dass entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin die vorgeschlagene Arkadenbaulinie im Bereich des Hochhauses auf der Parzelle Kat.-Nr. 06 nach Massgabe von § 99 Abs. 2 PBG eine mögliche Massnahme darstellt, um den Durchgang für Fussgänger zu sichern. Allerdings müsste dies erst noch von den zuständigen Behörden geprüft werden. 6. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist ihr angesichts ihres Unterliegens nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Dagegen ist sie zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu entrichten, wobei ein Betrag in Höhe von Fr. 2'000.- als angemessen erscheint (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 36 f.). 7. Das vorliegende Urteil schützt die Rückweisung der Vorinstanz, weshalb es sich schliesslich um einen Zwischenentscheid handelt. Ein solcher Entscheid ist vor Bundesgericht nur unter den in E. 1.2 erwähnten Voraussetzungen anfechtbar.

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