

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00624 vom 18. September 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00624

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00624 du 18 septembre 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00624 del 18 settembre 2014

Regeste

Einleitung des Quartierplanverfahrens | Einleitung des Quartierplanverfahrens Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins (E. 3.). Die Vorinstanz verletzte das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht, indem sie auf einen Augenschein verzichtet hatte (E. 4). Das Grundstück der Beschwerdegegnerin 2 ist im Hinblick auf die beabsichtigten Wohnbauten auch unter Berücksichtigung des Dienstbarkeitsvertrags nicht genügend erschlossen. Der Quartierplan erweist sich daher als notwendig (E. 5.2). Der Perimeter des Quartierplans ist nicht zu beanstanden, da sich die Erschliessungssituation der Grundstücke der Beschwerdeführenden in rechtlicher Hinsicht als unklar erweist und zudem ein weiteres, angrenzendes Grundstück rückwärtig erschlossen werden soll (E. 5.3). Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken. Eine Ausnahmesituation ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 5.1

Hinsichtlich der Lage der Grundstücke der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin 2 sowie der vorgesehenen Abgrenzung des Quartierplanperimeters kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG vorweg auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden wiederholen in der Beschwerdeschrift im Wesentlichen ihre bereits mit Rekurs vorgebrachten Standpunkte. Zunächst machen sie geltend, die Einleitung des Quartierplanverfahrens sei nicht notwendig, und es fehle hierfür an einem öffentlichen Interesse. Es gehe nur darum, die Kosten für den Ausbau des M-Wegs auf möglichst viele Anstösser zu verteilen. Eine allenfalls notwendige Sanierung liege allein im Interesse der Beschwerdegegnerin 2 bzw. der Parzelle Kat.-Nr. 01. Diese sei aber bereits durch eine privatrechtliche, im Grundbuch eingetragene Vereinbarung erschlossen. Sollten Anpassungen an diesem Dienstbarkeitsvertrag notwendig werden, beispielsweise im Hinblick auf den Kehrplatz, müsse zuerst eine privatrechtliche Lösung angestrebt werden. Der M-Weg sei bereits jetzt rechtlich gesichert und faktisch genügend ausgebaut; die Breite betrage überall mindestens 3,6 m. Auch die übrigen in den Perimeter einbezogenen Parzellen seien schon rechtlich und faktisch erschlossen. Die Vorinstanz erwog, dass das PBG sehe keine Verpflichtung zur Suche einer privatrechtlichen Lösung vor. Mit der Realisierung der geplanten Überbauung mit zwölf Wohneinheiten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 und den zumindest drei Wohneinheiten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 15, 07

und 08 werde der M-Weg den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im Sinn der Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 zu genügen und damit eine Mindestbreite von 4,6 m und eine Kehrmöglichkeit aufzuweisen haben. Diese diene nicht nur dem letzten Grundstück einer Stichstrasse, sondern müsse allen Anstössern, die auf die Stichstrasse angewiesen seien, und den öffentlichen Diensten zur Verfügung stehen. Diese Anforderungen erfülle der M-Weg nicht; vielmehr erweise er sich als ausbaubedürftige Quartierstrasse. Der Beschwerdegegner 1 habe das Quartierplanverfahren daher zu Recht eingeleitet. Daran vermöge auch der Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Februar 1979 nichts zu ändern. Da es sich beim M-Weg um eine öffentliche Strasse handle, hätten die darin eingeräumten privatrechtlichen Fuss- und Fahrwegrechte ihre Bedeutung verloren. Der Dienstbarkeitsvertrag stelle auch nicht den normalienberechtigten Ausbau des M-Wegs sicher. Auf welche Breite dieser letztlich auszubauen sei, wo die Kehrmöglichkeit einzuräumen und wie die Erstellungskosten auf die Grundeigentümer zu verteilen seien, werde erst im Rahmen des Quartierplanverfahrens festzulegen sein. Diese Erwägungen werden durch die Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht infrage gestellt. Der M-Weg wird der künftigen Nutzung entsprechend den Zugangsnormalien angepasst werden müssen. Dass er denselben bereits heute – insbesondere bis zur westlichen Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 01 der Beschwerdegegnerin 1 – entsprechen würde, wird von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht und kann auch den von ihnen eingereichten Fotografien nicht entnommen werden. Wie die Vorinstanz zu Recht feststellte, ist das Grundstück Kat.-Nr. 01 im Hinblick auf die beabsichtigten Wohnbauten auch unter Berücksichtigung des Dienstbarkeitsvertrags nicht genügend erschlossen, zumal die Rechte nur den berechtigten Grundstücken und nicht der Öffentlichkeit eingeräumt wurden und kein Kehrplatz vorgesehen ist. Der Quartierplan erweist sich daher als notwendig. Ein normalienberechtigter Ausbau des M-Wegs steht zweifellos im öffentlichen Interesse. Im Übrigen ist für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens bereits ausreichend, wenn lediglich ein Grundstück im Quartierplangebiet unzureichend erschlossen ist (VGr, 17. Dezember 2009, VB.2009.00350, E. 3.1.1). Die Kostenbeteiligung wird erst im Festsetzungsverfahren zu regeln sein, wobei vornehmlich die jeweiligen Interessen der Quartierplangenossen am Ausbau des M-Wegs massgebend sein werden (§ 146 Abs. 1 und 2 PBG).

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden beanstanden sodann den Perimeter des Quartierplans. Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 05, 06 und 02 seien durch die Q-Strasse erschlossen, die Erschliessung des erstgenannten Grundstücks sei über die beiden letztgenannten mittels Verträgen verbindlich geregelt. Die Eigentümer hätten bereits im Rahmen einer früheren Quartierplanung Land abgetreten und Perimeterbeiträge für die ihnen zustehenden Erschliessungsrechte geleistet. Die Beschwerdeführerin 4 habe, als ihre Liegenschaft gebaut worden sei, die Einfahrt selber bezahlen müssen. Es sei deshalb nicht einzusehen, weshalb sie sich nun auch noch an der Erschliessung von Kat.-Nr. 01 beteiligen solle. Alle diese Grundstücke seien daher aus dem Quartierplan zu entlassen. Wenn im Übrigen der Einbezug der Parzellen Kat.-Nrn. 16–20 nicht notwendig sei, so sei es auch derjenige von Kat.-Nr. 05 nicht, da alle diese Parzellen bereits erschlossen seien. Die Vorinstanz erwog hierzu, der Einbezug der Grundstücke Kat.-Nrn. 05, 06 und 02 sei nicht zu beanstanden, da die heutige Erschliessungssituation des Grundstücks Kat.-Nr. 05 nicht geklärt, eine Erschliessung über die Q-Strasse via die Grundstücke Kat.-Nrn. 21 und 02 aber denkbar sei. Im Abtretungs- und Erschliessungsvertrag vom 5. Dezember 2006 werde zwar vereinbart,

dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 05 subjektiv-dingliches Miteigentum an der Q-Strasse erhalte. Sodann werde in einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag vom 2. Oktober 2006 dem jeweiligen Eigentümer desselben Grundstücks das Recht eingeräumt, an die auf dem belasteten Grundstück Kat.-Nr. 22 zu erstellende Tiefgarage eine eigene Tiefgarage anzubauen, eine Durchfahrt zu erstellen und die Zufahrtsrampe ab der Q-Strasse mitzubebauen. Wie es sich hier allerdings genau verhalte, sei von den Beschwerdeführenden nicht weiter ausgeführt worden und lasse sich auch nicht den Akten entnehmen. Dem Quartierplanperimeter und auch dem GIS-Browser sei jedenfalls auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 05,

E. 5.3.1

Vorerst ist darauf hinzuweisen, dass sich tatsächlich keine Anhaltspunkte für eine Tiefgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 05, 06 und 02 entnehmen lassen, was von den Beschwerdeführern auch nicht infrage gestellt wird. Auch die Akten geben keinerlei Aufschluss über die Lage des anscheinend belasteten Grundstücks Kat.-Nr. 22. Insofern muss der Anbau an eine Tiefgarage auf Kat.-Nr. 22 zur Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 05 an die Q-Strasse einstweilen ausser Betrachtung bleiben.

E. 5.3.2

Die Vorinstanz bezeichnete die Erschliessungssituation des Grundstücks Kat.-Nr. 05 im heutigen Zeitpunkt selber als unklar. Insofern stellt sich die Frage, ob ein Augenschein effektiv zur Erhellung der Verhältnisse beitragen könnte bzw. hätte beitragen können (vgl. vorn E. 3 und 4). Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 in der Rekursantwort besteht entlang der Westgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 06 eine befestigte Wegfläche, die entlang der Westgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 09 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 bis zum M-Weg weitergeführt wird. Grundsätzlich wäre darauf eine Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nr. 05 und sodann rückwärtig für Kat.-Nr. 09 sowohl in die Q-Strasse als auch in den M-Weg denkbar. Für Fahrzeuge ist der Weg jedoch bei der Grundstücksgrenze zu Kat.-Nr. 05 mit Blocksteinen in der Tat versperrt. In tatsächlicher Hinsicht ist damit der Sachverhalt zur Beurteilung des Einbezugs des Grundstücks Kat.-Nr. 05 aufgrund der Akten insgesamt hinreichend erstellt, umso mehr, als dieses Grundstück bei einer nötigen Verbreiterung des M-Wegs aller Voraussicht nach ohnehin beansprucht würde. Indessen bestehen in rechtlicher Hinsicht Unsicherheiten, wie die Erschliessung dieses Grundstücks geregelt ist und eine solche genutzt wird, insbesondere auch, inwiefern Kat.-Nr. 05 wie behauptet über die Q-Strasse erschlossen ist (vorn E. 5.3), wenn die Zufahrt an deren Parzellengrenze mit Blocksteinen geschlossen wurde. Die Aufnahme des Grundstücks Kat.-Nr. 05 in den Quartierplanperimeter erweist sich demzufolge als notwendig.

E. 5.3.3

Dasselbe gilt sodann auch hinsichtlich der Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 02. Grund für den Einbezug derselben ist nicht nur die rechtlich "unklare" Situation in Bezug auf die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 05, sondern ebenso die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 09, in dessen Nähe eine schmale Einfahrt direkt in die N-Strasse mündet. Dieses Grundstück muss aber wie vorgeschrieben rückwärtig erschlossen werden, sind doch einzelne Zufahrten in übergeordnete Strassen praxisgemäss wenn möglich zu vermeiden. Ob die Erschliessung von Kat.-Nr. 09 auf der bestehenden befestigten Wegfläche über die Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 02 zur Q-Strasse, via das Grundstück

Kat.-Nr. 05 zum M-Weg oder anderweitig erfolgen soll, ist in diesem Verfahrensstadium noch nicht geklärt. Vor dem Hintergrund der der Beschwerdegegnerin 1 zuzugestehenden planerischen Freiheit (vorn E. 2.2) rechtfertigt aber diese "Schnittstelle", die das Grundstück Kat.-Nr. 09 bildet, das im Plan vorgesehene Beizugsgebiet bzw. auch den Einbezug der Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 02, was zudem vom Zweck des Teilquartierplans ohne Weiteres gedeckt ist. Demgegenüber erweist sich die Erschliessungssituation der Grundstücke Kat.-Nrn. 16–20 sowohl in rechtlicher als auch in faktischer Hinsicht unbestrittenermassen als klar, weshalb kein Anlass besteht, sie in den Quartierplanperimeter einzubeziehen. Dieser ist damit nicht zu beanstanden. Die Kostenbeteiligung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 ist schliesslich nicht Gegenstand des Einleitungsverfahrens, ebenso wenig die Begehren um Entlassung der Grundstücke der Beschwerdeführenden aus dem Verfahren, die erst anlässlich der zweiten Grundeigentümersammlung gestellt werden können (§ 155 Abs. 1 lit. b PBG).

E. 5.4

Hinsichtlich des ebenfalls mit Rekurs gestellten Eventualantrags erwog die Vorinstanz, die Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 04 sowie der nordöstliche Teil des M-Wegs bis zur Einmündung in die O-Strasse seien nicht in den Quartierplanperimeter einzubeziehen, da sich jener und das Grundstück Kat.-Nr. 04 ausserhalb der Bauzone befänden und eine Erschliessungsstrasse ausserhalb der Bauzone für ein Grundstück in der Bauzone einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) bedürfte, die kaum erhältlich wäre. Eine Erschliessung über das Grundstück Kat.-Nr. 03 sei zwar grundsätzlich zulässig, würde aber die Erstellung einer mindestens 50 m langen neuen Strasse auf einem bereits überbauten Grundstück bedingen. Diese Erwägungen der Vorinstanz sind ebenfalls nicht zu beanstanden. Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken (§ 124 Abs. 1 PBG; vorn E. 4.2). Eine Ausnahmesituation gemäss § 1 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (QPV) ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht.

E. 5.5

Damit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

E. 06

und 02 keine Tiefgarage zu entnehmen, die der Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 05 von der Q-Strasse her dienen könnte. Aufgrund des direkten Anstosses an den M-Weg und der Adresse der Liegenschaft auf diesem Grundstück (M-Weg 11) sei von einer ursprünglich angedachten Erschliessung über den M-Weg auszugehen. Demgegenüber seien die Grundstücke Kat.-Nrn. 16–20 bereits über die Q-Strasse ausreichend erschlossen, und die Grundstücke an der N-Strasse 12, 13 und 14 befänden sich auf der anderen Seite derselben und würden keinen örtlichen Bezug zum Quartierplanperimeter aufweisen. Die Aufnahme dieser Grundstücke in den Quartierplanperimeter sei daher nicht angezeigt.

E. 6.1

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 zu je einem Viertel und den Beschwerdeführenden 2.1 bis 2.5 zu je 1/20 (insgesamt zu einem Viertel) aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG; Plüss, § 14 N. 9).

E. 6.2

Den Beschwerdeführenden stehen keine Parteientschädigungen zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner ersucht ebenfalls um Zusprechung einer solchen. In der Regel entfällt jedoch die Entschädigungsberechtigung des Gemeinwesens, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört und die Behörden gegenüber den Privaten meist über einen Wissensvorsprung verfügen (RB 2008 Nr. 18 E. 2.3.1; Plüss, § 17 N. 51). Vorliegend besteht kein Anlass, von diesem Grundsatz abzuweichen. Dem Verfahren lagen keine ausserordentlich komplexen Sachverhalte und/oder schwierige rechtliche Fragen zugrunde, und der entstandene Aufwand ist nicht als ungewöhnlich gross zu bezeichnen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Die Beschwerde erwies sich auch nicht als offensichtlich unbegründet (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG; vgl. Plüss, § 17 N. 62). Dem Beschwerdegegner 1 ist deshalb keine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Beschwerdegegnerin 2 hat keine solche beantragt.

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