

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00798 vom 1. April 1998

ZH Verwaltungsgericht, 1998-04-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2018.00798](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00798)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00798 du 1 avril 1998

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00798 del 1 aprile 1998

## Regeste

Quartierplan | Quartierplan Planungsautonomie der Gemeinde und Kognition des Baurekursgerichts (E. 3). Bei der Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführenden können die Vorgaben betreffend die zulässige maximale Neigung unbestrittenermassen nicht eingehalten werden. Gemäss dem auf Anordnung des Verwaltungsgerichts eingeholten Bericht können die Gefällsverhältnisse im Rahmen des noch auszuarbeitenden Strassenprojekts so gestaltet werden, dass gegenüber dem heutigen Zustand die Zufahrtsverhältnisse verbessert werden könnten. Das dem angefochtenen Festsetzungsbeschluss zugrunde liegende Verkehrs- und Erschliessungskonzept ist insgesamt nicht zu beanstanden (E. 4). Die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen und gemeinsamen Ausstattungen und Ausrüstungen können nach schematischen Massstäben verteilt werden (E. 5.2). Die Zuweisung des Grundstücks der Beschwerdeführenden in die Kategorie "Erschliessungsgrad 50 %" ist vertretbar, da der Quartierplan die verkehrsmässige Erschliessungssituation ihres Grundstücks stärker verbessert als bei anderen Grundstücken (E. 5.3). Der Kostenverleger verstösst nicht gegen das Gleichbehandlungsgebot oder das Äquivalenzprinzip (E. 6). Die Beschwerdeführenden unterliegen mit ihren Anträgen, dass der Quartierplan materiell zu überarbeiten sei. Sie obsiegen jedoch insofern, als vom Verwaltungsgericht auf ihren Antrag hin weitere Sachverhaltsabklärungen angeordnet worden sind (E. 7.1). Teilweise Gutheissung der Beschwerde in Bezug auf die vorinstanzlichen Kostenfolgen.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2018.00798 Urteil der 3. Kammer vom 1. Oktober 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz, Verwaltungsrichter André Moser, Ersatzrichterin Nicole Tschirky, Gerichtsschreiberin Rahel Zehnder. In Sachen 1. A, 2. B, 3. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen 1. Stadtrat E, vertreten durch RA F, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 setzte der Stadtrat E den Quartierplan G-Strasse fest. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diesen Beschluss am 5. April 2018. II. Dagegen erhoben A, B und C mit Eingabe vom 14. Mai 2018 Rekurs an das Baurekursgericht. Am 24. September 2018 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts einen Augenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 8. November 2018 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. A. Gegen diesen Entscheid erhoben A, B und C mit Eingabe vom 10. Dezember 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragten, den angefochtenen Entscheid, den Beschluss des Stadtrats E vom 13. Dezember 2017 sowie die Genehmigungsverfügung der Baudirektion

vom 5. April 2018 aufzuheben und die Stadt E einzuladen, den Quartierplan G-Strasse zu überarbeiten, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Stadtrats E und der Baudirektion. Namentlich seien folgende Korrekturen vorzusehen: "1. Es seien die Erschliessung so zu überarbeiten und die nötigen Signalisierungsmassnahmen mit dem Quartierplan zu koordinieren, a. dass auf einen Landerwerb ab dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (und insbesondere die Erstellung eines Trottoirs) – zumindest entlang des Gebäudes Assek.-Nr. 02/ H-Weg 03 – verzichtet werden kann; b. dass das Gebäude Assek.-Nr. 02/ H-Weg 03 auch fortan über den H-Weg erschlossen werden kann – und zwar auch für Lastwagen, welche über das bestehende Tor in das Gebäude fahren können müssen – , wobei das durch entsprechende Planunterlagen im bereinigten und festzusetzenden Quartierplan nachzuweisen ist; c. dass vor dem Gebäude Assek.-Nr. 02/ H-Weg 03 auch in Zukunft ein Warenumschlag möglich ist, wobei das im oder parallel zum bereinigten und festzusetzenden Quartierplan in geeigneter Art und Weise (nötigenfalls durch entsprechende Signalisation) sicherzustellen ist; d. dass Durchgangsverkehr auf dem H-Weg durch entsprechende Verkehrsberuhigungsmassnahmen (Ausscheidung einer Begegnungszone oder dgl.) zuverlässig unterbunden wird; e. dass mit dem Quartierplan keine heute bestehenden Fussgängerschutzbereiche aufgehoben werden. 2. Es sei für das Grundstück Kat.-Nr. 01 ein Erschliessungsgrad von 75 % vorzusehen. 3. Es sei der Kostenverleger Verfahren dahingehend zu ändern, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 nur zu 50 % – eventuell zu 75 % – belastet wird." In seiner Vernehmlassung vom 21. Dezember 2018 schloss das Baurekursgericht auf Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat E liess am 22. Januar 2019 Abweisung der Beschwerde beantragen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zulasten von A, B und C. Die Baudirektion ersuchte am 25. bzw. 29. Januar 2019 um Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Mit Eingabe vom 7. März 2019 hielten A, B und C an ihren Anträgen und Ausführungen fest. Der Stadtrat E verzichtete am 22. März 2019 auf eine weitere Stellungnahme. B. Mit Präsidialverfügung vom 26. Juli 2019 forderte das Verwaltungsgericht die Stadt E auf, durch einen nicht mit der Quartierplanung beauftragten Geometer die Koten des heutigen Terrains bei der Einfahrt durch das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 feststellen und den voraussichtlichen Terrainverlauf der Einfahrt gemäss den Vorgaben des festgesetzten Quartierplans berechnen zu lassen (inkl. Gefällsabbruch) und diese Unterlagen bzw. Pläne sowie eine Stellungnahme einzureichen. Mit unaufgeforderter Eingabe vom 26. Juli 2019 wiesen A, B und C auf die Inventarentlassung des Gebäudes Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte hin. Mit Eingabe vom 23. September 2019 reichte der Stadtrat E den Bericht der I AG vom 12. September 2019 ein und hielt an seinen Anträgen und Ausführungen fest. Die Kosten für die Erstellung des Berichts durch die I AG in der Höhe von Fr. 21'149.85 zzgl. Nebenkosten von Fr. 545.90 seien den Beschwerdeführenden aufzuerlegen bzw. der Stadt E sei eine entsprechende Entschädigung zuhanden der Quartierplanrechnung zuzusprechen. Weiter hielt der Stadtrat E fest, dass die Inventarentlassung des Gebäudes Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 noch nicht in Rechtskraft erwachsen sei. Der Zürcher Heimatschutz habe gegen den Beschluss fristgerecht Rekurs eingereicht. Mit Eingabe vom 17. Oktober 2019 hielten A, B und C ebenfalls an ihren Anträgen und Ausführungen fest. Sie wiesen zudem daraufhin, dass sie mit Schreiben vom 7. Januar 2019 ein Provokationsbegehren (Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft H-Weg 03 [Teil des Gebäudes Assek.-Nr. 02] auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01) gestellt hätten. Weiter machten A, B und C geltend, dass die Kosten für die vom Verwaltungsgericht verlangten Abklärungen durch

den Stadtrat E zu tragen seien. Die Parteien hielten mit weiteren Eingaben vom 28. Oktober 2019 und 12. November 2019 an ihren Anträgen und Ausführungen fest. Der Stadtrat E verzichtete am 25. November 2019 auf eine weitere Stellungnahme. Mit Schreiben vom 8. Januar 2020 orientierten A, B und C darüber, dass sich die Schutzabklärung verzögere und die Frist gemäss § 209 Abs. 2 PBG um ein Jahr erstreckt werde. Mit Eingabe vom 29. Januar 2020 wurde weiter darüber orientiert, dass das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins zum Ausdruck gebracht habe, dass es die Inventarentlassung des Gebäudes Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 nicht schützen werde. Der Stadtrat E verzichtete am 7. Februar 2020 erneut auf eine weitere Stellungnahme. Mit Eingabe vom 9. Juni 2020 legten A, B und C eine Kopie des bauhistorischen Gutachtens betreffend die Liegenschaft H-Weg 03 (Teil des Gebäudes Assek.-Nr. 02) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ins Recht. Mit Schreiben vom 9. September 2020 gelangte der Stadtrat E an das Verwaltungsgericht und fragte nach, wann mit dem Entscheid gerechnet werden könne. Am 10. September 2020 teilte das Verwaltungsgericht dem Stadtrat E mit, dass der Entscheid voraussichtlich im Oktober ergehen werde. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 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 Beschwerde zuständig.
- 1.2 Die Beschwerdeführenden sind als Gesamteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 (neuKat.-Nr. 06; H-Weg 03 und 07 sowie G-Strasse 08; nachfolgend Grundstück Kat.-Nr. 01) als Quartierplangenosser, die im Festsetzungsbeschluss unter anderem durch Landabzüge betroffen sind, gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu Rekurs und Beschwerde legitimiert.
- 1.3 Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Das Quartierplangebiet befindet sich südlich des Bahnhofs E und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Abgegrenzt wird das Quartierplangebiet im Norden durch die J-Strasse, im Osten durch die K-Strasse, gegen Südosten durch die L-Strasse, gegen Südwesten durch die M-Strasse sowie gegen Nordwesten durch die Bahnlinie. Das Quartierplangebiet ist weitgehend mit Mehrfamilien- und Geschäftshäusern überbaut und liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt E (BZO) teilweise in der Zentrumszone ZA, teilweise in der Kernzone KC und teilweise in der Besonderen Erholungszone EL (G-Hof). Die Stadt E ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung mit Objekt-Nr. 09 im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Verschiedene Bauten im Quartierplangebiet, insbesondere die Gebäude nördlich der G-Strasse entlang der K-Strasse sowie die innenseitig an das N-Areal angrenzenden Gebäude, sind im Inventar der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet. Dies gilt auch für das Gebäude Assek.-Nr. 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (Eigentum der Beschwerdeführenden) sowie das benachbarte Gebäude Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06. Auf die zutreffenden allgemeinen Ausführungen des Baurekursgerichts zum Erschliessungskonzept, das dem Quartierplan zugrunde liegt, kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG; vgl. dazu E. 2 des vorinstanzlichen Entscheids).

### **E. 3.1**

Vorliegend zu beurteilen sind Anordnungen des Quartierplanrechts (vgl. §§ 123 ff. PBG). Nach Massgabe von § 2 lit. c PBG kommt den Gemeinden bzw. der kommunalen Planungsbehörde bei der Nutzungsplanung Autonomie im Sinn von Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) zu (BGE 119 Ia 285 E. 4b; Tobias Jaag, in: Isabelle Häner/Markus Rüssli/Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher

Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 85 N. 11; vgl. auch BGr, 6. Januar 2015, 1C\_130/2014, E. 2.2). Dies gilt auch für den amtlichen Quartierplan – ein Instrument der Sondernutzungsplanung –, der im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglicht und die dafür nötigen Anordnungen enthält (§ 123 Abs. 1 PBG). Beim amtlichen, von der Quartierplanbehörde der zuständigen Gemeinde oder Stadt aufgestellten Quartierplan haben die Beteiligten das Recht, Anträge und Einwendungen vorzubringen; die weiteren Verfahrensschritte hängen jedoch nicht von Mehrheitsbeschlüssen der Beteiligten ab. Die Beschlüsse fasst vielmehr die Quartierplanbehörde, welche die Interessen der betroffenen Grundeigentümer abzuwägen, möglichst auszugleichen und mit den öffentlichen Interessen in Einklang zu bringen hat (VGr, 21. September 2015, VB.2014.00480, E. 2.2; 8. Februar 2012, VB.2011.00104, E. 3.2; 15. September 2005, VB.2005.00030, E. 3.1).

### **E. 3.2**

Bei kommunalen Nutzungsplänen – so auch Quartierplänen – überprüft das Baurekursgericht alle Mängel, insbesondere auch die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der planerischen Anordnungen (§ 20 Abs. 1 VRG, insbesondere § 20 Abs. 1 lit. c VRG). Folglich kommt ihm von Gesetzes wegen umfassende Kognition zu, womit Art. 33 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) Nachachtung verschafft wird, der eine volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch mindestens eine Beschwerdebehörde verlangt. Eine derartige Überprüfung schliesst nicht aus, dass sich die Rechtsmittelinstanz Zurückhaltung auferlegt, soweit über die Zweckmässigkeit kommunaler Planungsmassnahmen zu befinden ist (Art. 2 Abs. 3 RPG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Rechtsmittelbehörde damit nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn das Baurekursgericht zu respektieren (BGr, 22. April 2015, 1C\_428/2014, E. 2.2; 6. Januar 2015, 1C\_130/2014, E. 2.2; vgl. auch BGr, 5. Mai 2014, 1C\_629/2013, E. 7.1). Indessen ist ein Einschreiten des Baurekursgerichts nicht erst dann verlangt, wenn die Würdigung der Gemeinde schlechthin unhaltbar oder willkürlich ist; es genügt, wenn sich die kommunale Behörde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen hat leiten lassen oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (vgl. z ur Kognition bei ästhetisch motivierten Bauvorschriften BGE 145 I 52 E. 3.6, mit Hinweisen ). Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht, einschliesslich der Grundsätze und Ziele der Raumplanung, eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zugrunde zu legen (BGE 116 Ia 221 E. 2.c; BGr, 22. April 2015, 1C\_428/2014, E. 2.2). Damit wird zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinn eines möglichst schonenden Ausgleichs der verschiedenen Verfassungs- und Grundrechtsinteressen praktische Konkordanz hergestellt, wobei auch dem Interesse an einem effektiven Rechtsschutz Beachtung geschenkt wird (Art. 77 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [KV]; vgl. VGr, 4. Dezember 2014, VB.2014.00124, E. 4.3; 10. Juli 2014, VB.2013.00320/ 00321/00828 und VB.2014.00101, E. 3; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4, unter anderem mit Hinweis auf Benjamin Schindler, Die Gemeindeautonomie als Hindernis für einen wirksamen Rechtsschutz, in: Markus Rüssli/Julia Hänni/Reto Häggi Furrer [Hrsg.], Staats- und

Verwaltungsrecht auf vier Ebenen, Festschrift für Tobias Jaag, Zürich etc. 2012, S. 145 ff.). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den Gemeinden im Quartierplanrecht grundsätzlich Planungsautonomie zukommt. Bei der vorinstanzlichen Überprüfung des kommunalen Planungsentscheids muss insbesondere berücksichtigt werden, dass der erstinstanzlichen Behörde verschiedene Planungsvarianten zur Auswahl stehen können. Die Vorinstanz darf von der gewählten Lösung nur abweichen, wenn die kommunale Behörde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen hat leiten lassen oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt.

### **E. 3.3**

Das Verwaltungsgericht beschränkt sich bei der Überprüfung des Entscheids des Baurekursgerichts auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

#### **E. 3.11**

des vorinstanzlichen Entscheids). Im Verfahren vor Verwaltungsgericht halten die Beschwerdeführenden diesen Erwägungen des Baurekursgerichts lediglich entgegen, dass der Schleichverkehr zu den Stosszeiten am Morgen und am Abend stattfindet und nicht im Zeitpunkt des Augenscheins zwischen 14.00 und 15.00 Uhr. Das Baurekursgericht hat diese den gewöhnlichen Lebensumständen entsprechende Tatsache jedoch bereits berücksichtigt und festgehalten, dass auch bei höheren Frequenzen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht von der Etablierung einer beliebten Ausweichroute auf dem H-Weg auszugehen sei. Die Beschwerdeführenden halten den nachvollziehbaren Erwägungen des Baurekursgerichts keine substantiierten Einwendungen entgegen. Die pauschale Behauptung der Beschwerdeführenden, aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der K-Strasse bestehe durchaus die Gefahr von Schleichverkehr im Quartier, vermag die Ausführungen des Baurekursgerichts nicht infrage zu stellen.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden führen zur Erschliessungssituation im Wesentlichen aus, dass anlässlich der Vorversammlung am 26. August 2015 die Quartierplankommission u. a. eine Bestvariante 3a unterbereitet habe, in welcher vorgesehen gewesen sei, dass der H-Weg in Zukunft nicht mehr durchgehend befahrbar sei, sondern mittels eines Sackgassenregimes ab der J-Strasse und mit einem Kehrplatz auf der Höhe des inventarisierten Gebäudes Assek.-Nr. 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ausgestaltet werde. Diese Variante hätte den Vorteil gehabt, dass das Quartier nicht für den Durchgangsverkehr geöffnet worden wäre und dass auf die Erstellung des Trottoirs im Bereich des inventarisierten Gebäudes Assek.-Nr. 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 hätte verzichtet werden können. Der Stadtrat E habe das Erschliessungskonzept anschliessend abgeändert und ein Konzept mit Gegenverkehr vorgesehen mit einer Fahrbahnbreite von 4 m und einem Trottoir von 2 m Breite – auch entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 01. Der Verzicht auf ein Trottoir im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 01 bzw. der streitbetroffenen Zufahrt und die Ausscheidung einer Mischverkehrsfläche wäre entgegen den Ausführungen des Baurekursgerichts sehr wohl möglich gewesen. Das Baurekursgericht habe unbelegte und unzutreffende Annahmen getroffen bezüglich der Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 01. Weder der im technischen Bericht angenommene Gefällsabbruch von 19,8 % noch ein solcher von 27 % lasse weiterhin eine Zufahrt zu. Im Bereich der G-Strasse Ost solle mit dem Quartierplan der bestehende Fussgängerschutz auf der Nordseite aufgehoben werden,

um den im regionalen Richtplan vorgesehenen Radweg erstellen zu können. Da gleichzeitig die heute zwischen dem Trottoir auf der Südseite und der Fahrbahn bestehenden privaten Parkplätze der angrenzenden Liegenschaft erhalten werden sollen, könne der Radweg lediglich mit einer Breite von 1,25 m und nicht mit der erforderlichen Breite von 1,50 m erstellt werden. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb im nämlichen Verzweigungsbereich vor der Liegenschaft der Beschwerdeführenden, der sich mindestens so übersichtlich präsentiere, ein Trottoir erstellt werden müsse, hingegen entlang des Gebäudes Assek.-Nr. 04 bzw. im Bereich des neu erzwingenen, ungeschützten Übergangs über die G-Strasse nicht. Anders als auf der G-Strasse bestehe auch keine Gefahr von Kollisionen mit Radfahrern, welche den neuen Radweg befahren würden. Zum Erschliessungskonzept sei schliesslich anzumerken, dass aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der K-Strasse objektiv betrachtet durchaus die Gefahr von Schleichverkehr im Quartier bestehe, da der Stadtrat die heute nicht dem Durchgangsverkehr offenstehenden Strassen H-Weg und N-Areal im Gegenverkehr öffnen und auf jegliche Verkehrsberuhigung verzichten wolle. Im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführenden sei eine platzartige Fläche geplant, welche sich für die Ausscheidung einer Begegnungszone als Fussgängerschutz eigne. Jedenfalls lasse sich der Landerwerb und die damit verbundenen Probleme reduzieren.

#### **E. 4.2**

Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG; Art. 19 Abs. 1 RPG). Erschliessungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke den Anforderungen von § 237 Abs. 1 und Abs. 2 PBG genügen (RB 1998 Nr. 100). Genügende Zugänglichkeit im Sinn von § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Gemäss § 237 Abs. 2 PBG sollen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 [Zugangsnormalien]). In den Zugangsnormalien werden u. a. die technischen Anforderungen an die verschiedenen Zugangsarten geregelt, wie z. B. die minimalen Querprofile des Strassenkörpers, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Die Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) sieht eine inhaltliche Zusammenführung der heutigen Regelungsbereiche und -inhalte der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (StrAV), der Zugangsnormalien sowie der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV) zu einem Erlass vor. Die VErV ist am 1. Juni 2020 in Kraft getreten. Damit wurden die Zugangsnormalien, die VSiV und die StrAV aufgehoben. Der Quartierplan wurde aufgrund des Zeitpunkts seiner Festsetzung grundsätzlich nach den bisherigen Vorschriften beurteilt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass allfällige noch auszuarbeitende Strassenprojekte auf der Grundlage der VErV auszuarbeiten sein werden. Welches Recht im vorliegenden Fall zur Anwendung kommt, kann jedoch offenbleiben, da die Abweichungen der Bestimmungen im VErV von den bisher geltenden Bestimmungen vorliegend nicht relevant sind.

#### **E. 4.3**

Das Bundesgericht erwog in einem Entscheid vom 14. März 2000 (1P.721/1999), die mit einem Quartierplan verbundenen Belastungen der Eigentümer seien dadurch gerechtfertigt, dass der Plan nicht nur öffentlichen Interessen, sondern zugleich auch privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer diene. Letzteres sei Voraussetzung für die mit dem Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan verbundenen Belastungen. Sei ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfahre es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so sei sein Einbezug nicht gerechtfertigt. Das betreffende Grundstück könne gegebenenfalls auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) zur Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen, nicht aber in den Quartierplan einbezogen werden. Zwar sei der Einbezug eines Grundstücks in einen Quartierplan nicht erst dann zulässig, wenn dies für die bestehende Nutzung erforderlich sei, sondern bereits dann, wenn dadurch eine bessere zukünftige Nutzung ermöglicht werde. Dies könne jedoch nicht bedeuten, dass sämtliche Belastungen mit dem Hinweis auf eine künftige bessere Nutzung und ungeachtet der konkreten Situation des Betroffenen zulässig wären (BGr, 14. März 2000, 1P.721/1999, E. 3). Aufgrund des bundesgerichtlichen Urteils ist somit davon auszugehen, dass Grundeigentümer, welche über voll erschlossenes Land verfügen oder aufgrund der konkreten Umstände aus dem Einbezug in den Quartierplan keinerlei Nutzen ziehen, in Wahrung der Eigentumsgarantie nur dann mit Quartierplanmassnahmen belastet werden dürfen, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt werden (VGr, 2. Oktober 2014, VB.2013.00742, E. 5.3).

#### **E. 4.4**

Das Grundstück der Beschwerdeführenden erfährt – wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten – durch das entlang des H-Wegs zu erstellenden Trottoirs aufgrund der besseren und sichereren Erreichbarkeit für Fussgänger einen Nutzen. Zudem ist das Gesamtkonzept von aufeinander abgestimmten baulichen Massnahmen und funktionellen Verkehrsanordnungen in einem Quartierplangebiet geeignet, Vorteile für die Grundeigentümer im Quartierplangebiet zu bewirken. Mangels eines entsprechenden Antrags muss jedoch vorliegend nicht abschliessend entschieden werden, ob der Einbezug des Grundstücks der Beschwerdeführenden in das Quartierplanverfahren überhaupt gerechtfertigt war. Die Beschwerdeführenden bestreiten auch mit Recht nicht das Vorhandensein einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Eine solche liegt mit §§ 123 ff. PBG vor. Zudem besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erlass eines Quartierplans. Die Beschwerdeführenden sind jedoch der Ansicht, dass sich die Ziele eines Quartierplanverfahrens, die Erschliessung und zweckmässigen Überbauung des Baugebiets sicherzustellen, auch mit anderen Massnahmen hätten erreichen lassen. Sie bestreiten somit die Erforderlichkeit gewisser Massnahmen bzw. deren Verhältnismässigkeit im engeren Sinn.

#### **E. 4.5**

In E. 3.4 des vorinstanzlichen Entscheids ist unter anderem festgehalten, dass sich nach den Ergebnissen des Augenscheins der Strassenraum bei der Einmündung des H-Wegs in die G-Strasse ausgesprochen kleinräumig präsentiere. Bei vollständig geöffnetem Einfahrtstor seien die Sichtverhältnisse übersichtlich. Angesichts der Kleinräumigkeit sei nicht mit schnell herannahenden Motorfahrzeugen zu rechnen. Aufgrund der Erstellung des durchgehenden Trottoirs am H-Weg ergebe sich gesamthaft wie im Einzelnen (Güterumschlag) keine mangelhafte Zugänglichkeit bzw. Zufahrt zum Grundstück

Kat.-Nr. 01. Das Baurekursgericht ist von einem Gefällsabbruch von 19,6 % ausgegangen (0,41 m auf einer Länge von 2,09 m). Gemäss Anhang 5 des Technischen Berichts ist bei der Einfahrt in das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 von einer Kote von rund 422,80 m. ü. M. auszugehen, woraus ein Gefällsabbruch 19,8 % resultiert. Die Beschwerdeführenden haben dagegen unter Hinweis auf die vom Bau- und Werkausschuss am 3. Juni 1992 genehmigten Pläne geltend gemacht, dass die heutige Kote des Erdgeschosses bei der Einfahrt auf 422,98 m. ü. M. liege, weshalb mit einem Gefällsabbruch von 27 % zu rechnen sei.

#### **E. 4.5.1**

Gemäss Anhang der VSiv darf beim vorliegend massgeblichen Ausfahrtstypus A (einzelner Abstellplatz) innerhalb von 6 m ab der Strassengrenze eine maximale Neigung von +/- 5 % vorliegen (gemäss Anhang 2 der VErV sind es neu 8 % innerhalb von 5 m ab der Strassengrenze). Zulässig ist maximal ein Gefällsabbruch von 6 % (ohne Vertikalausrundung) an der Strassengrenze. Diese Vorgaben können im vorliegenden Fall unbestrittenermassen nicht eingehalten werden. Es ist daher zu prüfen, ob sich eine Abweichung als zulässig erweist. Gemäss § 6 Abs. 2 VSiv sind Abweichungen von den technischen Anforderungen zulässig bei Ausfahrten in Wohnstrassen (lit. a), in Zufahrtswege, Zufahrtsstrassen und Erschliessungsstrassen, sofern besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topografie dies erfordern (lit. b) oder allgemein, wenn Gründe des Natur- und Heimatschutzes oder andere öffentliche Interessen überwiegen (lit. c). Diese Aufzählung hat jedoch keine abschliessende Bedeutung. Eine Abweichung ist allgemein gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG zulässig (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64 = VB.2003.00430, E. 4.2). Wie bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung steht der Gemeinde dabei ein vom Baurekursgericht zu beachtender Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu.

#### **E. 4.5.2**

Aufgrund der Akten liessen sich die Gefällsverhältnisse bei der Einfahrt durch das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 sowie der voraussichtliche Terrainverlauf der Einfahrt gemäss den Vorgaben des festgesetzten Quartierplans nicht feststellen. Eine Beurteilung, ob weiterhin eine Zufahrt vom H-Weg durch das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 infrage kommt und infolge Vorliegens besonderer Verhältnisse bewilligungsfähig sein dürfte, war daher nicht möglich. Aufgrund der Präsidialverfügung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juli 2019 liess der Stadtrat E deshalb bei der I AG die Koten des heutigen Terrains bei der Einfahrt durch das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 feststellen und den voraussichtlichen Terrainverlauf der Einfahrt gemäss den Vorgaben des festgesetzten Quartierplans (inkl. Gefällsabbruch) berechnen. Im Bericht vom 12. September 2019 hält die I AG fest, dass u. a. aufgrund eines bestehenden 10 cm hohen Anschlags zwischen dem Garagenboden und dem angrenzenden Vorplatz unterschiedliche Aussagen bezüglich der Steilheit der Zufahrt bestanden hätten. Bei geschlossenem Tor sei dieser Anschlag nicht zu sehen, da dieser durch das Tor weitestgehend verdeckt sei. Eine weitere Diskrepanz, welche einen direkten Einfluss auf die Steilheit der Einfahrt habe, sei die Meereshöhe des Garagenbodens bzw. die unterschiedlichen Angaben zu dieser Höhe. Aktuell liege die gemessene Höhe des Garagenbodens auf 442,89 m. ü. M. Im Ergebnis hält die I AG fest, dass die im Quartierplan festgelegten Fahrbahn- und Gehwegbreiten nicht ausschliessen würden, dass auch weiterhin Zufahrten via H-Weg und das bestehende Tor in die Liegenschaft der Beschwerdeführenden erfolgen könnten. Die Gefällsverhältnisse

könnten im Rahmen des noch auszuarbeitenden Strassenprojekts so ausgestaltet werden, dass zwischen Gehweg und Einfahrt ein Gefälle von 11 % eingehalten werde. Gegenüber dem heutigen Zustand (aktuell würde das Gefälle zwischen Einfahrtstor und Fahrbahnrand 14,1 % betragen) würden die Zufahrtsverhältnisse so verbessert (vgl. dazu Bericht der I AG vom 12. September 2019 mit dazugehörigem Situationsplan 1:200/Normalprofile 1:50).

#### **E. 4.5.3**

Die Beschwerdeführenden beanstanden den Bericht der I AG unter anderem deshalb, weil es sich um einen ständigen Vertragspartner der Stadt E handle. Es handle sich daher nicht um einen unabhängigen Bericht. Die Strasse werde gegenüber den Annahmen im Anhang 5 zum Technischen Bericht Quartierplan G-Strasse massiv angehoben, sodass nicht nur eine deutlich stärkere Neigung zur Strasse resultiere. Vielmehr solle der Bereich zwischen neuer Grenze und dem nordöstlich angrenzenden Gebäude neu anstatt eines Gefälles von 0,8 % zur Strasse hin ein solches von 12 % zum Gebäude hin aufweisen. Es fehle daher auch nur ansatzweise an einem Beleg, wonach es sich bei der Lösung gemäss Normalprofil der I AG um eine effektiv umsetzbare Variante handle. Nach dem Verständnis der Beschwerdeführenden sei die Strasse einst in der zur Diskussion stehenden Höhe geplant worden, weil das Gebäude Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 keine andere Lage zugelassen hätte.

#### **E. 4.5.4**

Der Stadtrat E führt dazu aus, diese Kritik sei nicht gerechtfertigt. Im Rahmen eines Quartierplans würden keine abschliessenden Strassenbauprojekte ausgearbeitet. Der Bericht der I AG zeige auf, dass die Festlegungen im Quartierplan keineswegs ausschliessen würden, dass Zufahrten ab dem H-Weg in die Erdgeschossräumlichkeiten der Beschwerdeführenden erfolgen könnten.

#### **E. 4.5.5**

Zutreffend ist, dass im Rahmen eines Quartierplans keine abschliessenden Strassenbauprojekte ausgearbeitet werden müssen. Bei der Ausarbeitung des Strassenprojekts wird jedoch darauf zu achten sein, dass die heutigen Gefällsverhältnisse zwischen Einfahrtstor und Fahrbahnrand – wenn möglich – verbessert und nicht verschlechtert werden. Ein Gefällsabbruch, der ein faktisches Hindernis für die Einfahrt von Motorfahrzeugen in das Einfahrtstor darstellt, ist zu vermeiden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Gebäude Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 und Assek.-Nr. 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 definitiv unter Schutz gestellt werden oder nicht. Die abschliessende Beurteilung der Inventarentlassung bzw. der Schutzwürdigkeit muss daher nicht abgewartet werden. Ausstandsgründe gegenüber der I AG sind nicht ersichtlich. Ist der Stadtrat E und die Vorinstanz aufgrund der örtlichen Verhältnisse davon ausgegangen, dass sich aufgrund der Erstellung des durchgehenden Trottoirs am H-Weg keine mangelhafte Zugänglichkeit bzw. Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 01 ergeben wird, liegt keine Rechtsverletzung vor. Auch aufgrund des Berichts der I AG vom 12. September 2019 ist davon auszugehen, dass die Zufahrt von Motorfahrzeugen zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden nach wie vor von der G-Strasse und vom H-Weg her erfolgen kann. Der Stadtrat E bzw. die beigezogenen Planungsbüros haben zwar dargelegt, dass der Strassenraum nicht so weit angehoben werden könne, dass die Vorgaben der VSIV eingehalten werden könnten. Das Gefälle zwischen Einfahrtstor und Fahrbahnrand beträgt jedoch auch aktuell 14,1 %. Eine dem heutigen Zustand entsprechende Abweichung bzw.

Verbesserung zu einem Gefälle von bloss noch 11 % (vorn E. 4.5.2) erscheint unter den konkreten Umständen aber vertretbar und jedenfalls nicht rechtsverletzend.

#### **E. 4.5.6**

Auf eine Rückweisung an die Vorinstanzen aufgrund der Sachverhaltsabklärungen durch die I AG (Bericht vom 12. September 2019) kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Es wurde nachvollziehbar dargelegt, dass aufgrund eines bestehenden 10 cm hohen Anschlags zwischen dem Garagenboden und dem angrenzenden Vorplatz unterschiedliche Aussagen bezüglich der Steilheit der Zufahrt und der Meereshöhe des Garagenbodens bestanden hätten. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass gegenüber der heutigen Situation mit gesamthaft nur geringfügigen Modifikationen der Einfahrtsverhältnisse in das Einfahrtstor des Grundstücks Kat.-Nr. 01 zu rechnen sei und eine Zufahrt durch das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 im Rahmen eines noch auszuarbeitenden Strassenprojekts – wie von den Beschwerdeführenden beantragt – möglich sein sollte.

#### **E. 4.6**

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, dass auf einen Landerwerb ab dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (und insbesondere die Erstellung eines Trottoirs) – zumindest entlang des Gebäudes Assek.-Nr. 02/H-Weg 03 – zu verzichten sei. Es sei willkürlich, wenn ihre bestehende Zufahrt zum Gewerberaum sowie der für den Güterumschlag und zur Parkierung genutzte Vorgarten aufgehoben werde, eine Aufhebung der entlang der G-Strasse Ost längsseits angeordneten, auf den Grundstücken Nrn. 10 und 11 gelegenen Fahrzeugabstellplätzen jedoch angesichts von deren wichtigen Funktion für die wirtschaftliche Existenz des auf den erwähnten Grundstücken bestehenden Gewerbebetriebs nicht erfolge. Mit dem H-Weg sollen rund 70 Wohneinheiten erschlossen werden. Der H-Weg ist somit als Zufahrtstrasse zu qualifizieren, welche gemäss Anhang zu den Zugangsnormen ein Trottoir mit einer Breite von 2 bis 2,5 m erfordert. Der Stadtrat E hält fest, dass der H-Weg als wichtige Fussgängerverbindung zwischen Bahnhof und Zentrum bzw. Altstadt diene. Die Fussgängerverbindung werde nördlich des Quartierplangebietes fortgesetzt (Gestaltungsplan P). Mit dem durchgehenden Trottoir werde die Fusswegverbindung zwischen dem Bahnhof einerseits und dem Zentrum sowie der Altstadt andererseits aufgenommen und weitergeführt. Das Interesse an der Gewährleistung der Fussgängersicherheit mittels eines durchgehenden Trottoirs auf dem H-Weg gehe den Interessen der Beschwerdeführenden an der Beibehaltung der bestehenden Erschliessungssituation vor. Mit Blick auch darauf habe die Quartierplankommission die Begehren der Beschwerdeführenden, auf ein Trottoir im Bereich der Liegenschaft H-Weg 03 zu verzichten oder dieses auf eine Breite von 1,5 m zu verschmälern, nicht berücksichtigt. Auf die Interessen der Beschwerdeführenden werde im Rahmen des Möglichen Rücksicht genommen, indem die Fahrbahnbreite im Bereich der Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (H-Weg 03 und 07) auf 4 m reduziert werde. Der Landabzug im Bereich des Einlenkers H-Weg/G-Strasse sei zudem für den Einlenkerradius nötig. Das Baurekursgericht hat die vorgenommene Interessenabwägung als nachvollziehbar beurteilt. Der Entscheid des Baurekursgerichts ist bezüglich der vorgenommenen Interessenabwägung nicht zu beanstanden und jedenfalls nicht rechtsverletzend. Es kann zudem aufgrund des Berichts der I AG davon ausgegangen werden, dass Zufahrten in das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 im heutigen Umfang möglich bleiben, weshalb auch der Vorplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 zum Güterumschlag benützt werden kann. Der Stadtrat E weist zudem darauf hin, dass derzeit

aufgrund der bestehenden Kindertagesstätte im 1. Stock und den leerstehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss kein entsprechender Bedarf gegeben sei. Ob ein Güterumschlag auf dem Trottoir (oder im Strassenraum) möglich bleibt, kann unter diesen Umständen offenbleiben. Betreffend die von den Beschwerdeführenden geforderten Verschmälerung des Trottoirs entlang des Gebäudes Assek.-Nr. 02/H-Weg 03 auf 1,5 m ist festzuhalten, dass das Baurekursgericht von der gewählten Lösung nur hätte abweichen dürfen, wenn sich der Stadtrat E von unsachlichen Erwägungen hat leiten lassen oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt hat. Solche Gründe sind jedoch nicht ersichtlich. Die Interessenlage der Beschwerdeführenden ist auch nicht zu vergleichen mit dem Interesse der Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 10 und 11 an den bestehenden Längsparkplätzen entlang der G-Strasse Ost. Wie bereits festgehalten, wird die bestehende Zufahrt zum Gewerberaum – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – nicht aufgehoben. Das Grundstück der Beschwerdeführenden verfügt nach wie vor über Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten sowohl von der G-Strasse als auch vom H-Weg her. Der grundsätzlichen Notwendigkeit der Erstellung eines Trottoirs entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 01 halten die Beschwerdeführenden schliesslich entgegen, dass anstelle dessen der Erlass einer Begegnungszone für den Bereich H-Weg und G-Strasse Ost hätte geprüft werden sollen. Der Stadtrat E führte dazu aus, dass der H-Weg sich für verkehrsberuhigende Massnahmen auch aufgrund bestehender Ausfahrten von den Anstössergrundstücken und aufgrund privater Parkfelder nicht anbiete. Der H-Weg sei für Fussgänger nur als Verbindung vom Bahnhof ins Zentrum/Altstadt von Bedeutung. Aktivitäten beidseits der Strasse, welche eine Querung des H-Wegs für Fussgänger erforderten, bestünden nicht. Ebenso wenig bestehe ein spezielles Aufenthaltsbedürfnis für Fussgänger auf dem H-Weg. Wie schon in der Rekursantwort ausgeführt, habe die Quartierplankommission auch die Möglichkeit einer Begegnungszone geprüft. Zuständig für die Festlegung und Signalisation einer Begegnungszone sei die Kantonspolizei auf Antrag der Stadt. Die Kantonspolizei habe sich an einer Besprechung vom 20. März 2016 gegen eine Begegnungszone auf dem H-Weg und der G-Strasse Ost (Bereich zwischen K-Strasse und H-Weg) ausgesprochen. Es sei darauf hingewiesen worden, dass sich Verkehrsberuhigungen grundsätzlich nur in sich geschlossenen Quartieren und nicht einzelnen Strassenzügen anbieten würden. Der H-Weg sei sodann für Fussgänger nur als Verbindung vom Bahnhof ins Zentrum bzw. in die Altstadt von Bedeutung. Aktivitäten beidseits der Strasse, welche ein Queren des H-Wegs für Fussgänger erforderten, bestünden nicht. Ebenso wenig sei von einem speziellen Aufenthaltsbedürfnis für Fussgänger auf dem H-Weg auszugehen. Eine Begegnungszone wurde somit – unabhängig von der verfahrensmässigen Koordination – geprüft und aus nachvollziehbaren Gründen verworfen. Eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts oder eine Rechtsverletzung ist auch diesbezüglich nicht ersichtlich.

#### **E. 4.7**

Die Beschwerdeführenden beanstanden im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erneut, dass aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der K-Strasse objektiv betrachtet die Gefahr von Schleichverkehr im Quartier bestehe. Das Baurekursgericht hat sich mit den Ausführungen der Beschwerdeführenden, auf dem H-Weg sei mit Schleichverkehr zu rechnen, ausführlich auseinandergesetzt. Es weist in seiner Entscheidung zutreffend darauf hin, Ausweichverkehr via N-Areal/G-Strasse/H-Weg sei angesichts der engen örtlichen Verhältnisse, der auf dem N-Areal zusätzlich signalisierten Parkfelder, der scharf geschnittenen Kurven sowie den versetzten Einmündungen des N-Areals und des H-Wegs in die G-Strasse nicht zu erwarten.

Der Inanspruchnahme allein der Verbindung G-Strasse/H-Weg/J-Strasse würden wiederum die engen örtlichen Verhältnisse, die bereits bestehende gestalterische Abhebung der Fahrbahnen im Bereich des Knotens G-Strasse/K-Strasse und die Engstellen am H-Weg entgegenstehen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass entsprechender Umweg- bzw. Schleichverkehr nördlich des H-Wegs über die J-Strasse wieder in die K-Strasse einbiegen müsste (bzw. umgekehrt). Angesichts der kurzen Wegdistanz, für welche die Verbindung N-Areal/G-Strasse/H-Weg/J-Strasse bei hohem Verkehrsaufkommen auf der K-Strasse in Anspruch genommen werden könnte, erscheine die Inkaufnahme des Umwegs wenig sinnvoll. Anlässlich des zwischen 14.00 und 15.00 Uhr an einem Montag durchgeführten Augenscheins sei auf der K-Strasse keine hohe Verkehrsbelastung zu beobachten gewesen. Auch bei höheren Frequenzen sei – wie ausgeführt – nicht von der Etablierung einer beliebten Ausweichroute auf dem H-Weg auszugehen (vgl. dazu E. 3.10 und

#### **E. 4.8**

Weiter ist zu prüfen, ob sich der Fussgängerschutz auf der G-Strasse Ost, d. h. zwischen dem Knoten H-Weg/G-Strasse und dem Knoten G-Strasse/K-Strasse als genügend erweist. Das Baurekursgericht hält in E. 3.8 des vorinstanzlichen Entscheids fest, dass der festgesetzte Quartierplan die Verbreiterung des Trottoirs am südseitigen Strassenrand unmittelbar hinter den ausgeschiedenen privaten Parkplätzen vorsehe. Den Anforderungen einer im kommunalen Verkehrsplan ausgeschiedenen Fussgängerverbindung genüge ein einseitig geführter, genügend breiter Fussweg (bzw. ein Trottoir). Aus Sicherheits- und Praktikabilitätsgründen sei es im Allgemeinen jedoch nicht zulässig, einen Rad- oder Gehweg entlang eines einzelnen Grundstücks auf die gegenüberliegende Seite zu verlegen. Es gelte ein zweimaliges Überqueren einer Strasse in kurzem Abstand seitens aller Fussgänger oder Radfahrer zu vermeiden. Der Augenschein habe jedoch ergeben, dass eine beidseitige Führung des Trottoirs auf der G-Strasse Ost nicht erforderlich sei. Angesichts der Kleinräumigkeit der Verhältnisse und des Umstands, dass die G-Strasse westlich des Grundstücks Kat.-Nr. 01 unterbrochen bleibe, verursache die Überquerung der G-Strasse für auf dem H-Weg nach Süden (und umgekehrt nach Norden) laufende Fussgänger keine Probleme, selbst bei einer signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Angesichts der Verhältnisse sei die geltende Höchstgeschwindigkeit auf der G-Strasse Ost bloss theoretischer Natur. Bereits heute werde der Strassenraum im Bereich der Einmündung des H-Wegs in die G-Strasse von Fussgängern rege genutzt; besondere Beeinträchtigungen durch den Motorfahrzeugverkehr seien dabei anlässlich des Augenscheins nicht zu erkennen gewesen. Eine genügende Trottoirverbindung in Richtung K-Strasse/O-Gasse bleibe mit der Verbreiterung auf der Südseite der G-Strasse bestehen. Die beidseitige Führung der Trottoirverbindung entlang der G-Strasse erkläre sich aufgrund ihrer vormaligen Ausgestaltung als durchgehend befahrbare Sammelstrasse. Ein Eingriff in das von der Vorinstanz unter diesen Umständen pflichtgemäss ausgeübte Planungsermessen wäre verfehlt. Die Beschwerdeführenden machen geltend, es sei kein Grund ersichtlich, weshalb im nämlichen Verzweigungsbereich entlang des H-Wegs vor ihrer Liegenschaft, der sich mindestens so übersichtlich präsentiere, ein Trottoir erstellt werden müsse, hingegen entlang des Gebäudes Assek.-Nr. 04 bzw. im Bereich des neu erzwungenen, ungeschützten Übergangs über die G-Strasse nicht. Anders als an der G-Strasse bestehe auch keine Gefahr von Kollisionen mit Radfahrern, welche den neuen Radweg befahren würden. Diesen Ausführungen der Beschwerdeführenden ist entgegenzuhalten, dass sich die Ausgangslage entlang der G-Strasse von der Situation entlang des H-Wegs unterscheidet. Auf der G-Strasse wird ein durchgehendes, 2 m breites Trottoir realisiert,

während ein solches beim H-Weg ohne Realisierung des geplanten Trottoirs gerade nicht bestehen würde. Die beidseitige Führung der Trottoirverbindung entlang der G-Strasse ist – wie vom Baurekursgericht zutreffend festgehalten – mit ihrer vormaligen Ausgestaltung als durchgehend befahrbare Sammelstrasse zu erklären. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, dass die Breite des Radwegstreifens nicht die erforderliche Breite von 1,50 m sondern lediglich eine solche von 1,25 m aufweise, ist auf die Ausführungen in E. 3.8 des vorinstanzlichen Entscheids zu verweisen, welche von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert infrage gestellt werden. Der Entscheid des Baurekursgerichts, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der konkreten Ausgestaltung die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, ist somit nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.9**

Schliesslich ist zu prüfen, ob die an der Vorversammlung als Bestvariante gewählte Variante 3a aus nachvollziehbaren Gründen verworfen wurde. Die Lösung der Erschliessung muss in objektiver Hinsicht sachgerecht sein. Aus dem Technischen Bericht ist ersichtlich, dass sich die Quartierplankommission intensiv mit den Fragen und Problemen der verkehrsmässigen Erschliessung im Quartierplangebiet auseinandergesetzt hat. Insbesondere wird auf S. 37 des Technischen Berichts festgehalten, dass sich die Variante 3a dadurch auszeichnet habe, dass die beiden Strassen H-Weg und N-Areal getrennt betrachtet werden konnten. Die Benutzer sowie Besucher würden dadurch direkt an ihr Ziel geführt (kein Suchverkehr im Quartier). Zudem seien bei dieser Variante am wenigsten Grundeigentümer von den erforderlichen Massnahmen betroffen und der Knoten G-Strasse/K-Strasse könne entlastet werden. Aufgrund der Anträge und Wünsche anlässlich der Vorversammlung sei das Erschliessungskonzept nochmals optimiert worden. Durch das Belassen des heutigen Verkehrsregimes könne auf einen Wendepunkt im H-Weg verzichtet werden. In Zusammenarbeit mit der Kantonspolizei sei die heutige Signalisation erhoben und die Dimensionierung für die Strassen H-Weg, G-Strasse und N-Areal festgelegt worden. Der Stadtrat E führt dazu aus, dass sich die Beschwerdeführenden zu Unrecht benachteiligt fühlen würden. Gemäss den Festlegungen im Quartierplan werde ihr Grundstück Kat.-Nr. 01 weiterhin über Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten sowohl ab der G-Strasse als auch ab dem H-Weg verfügen. Dieser Entscheid des Stadtrats E erweist sich als vertretbar und damit nicht rechtsverletzend. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass das Baurekursgericht nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen darf, hat es zu Recht keinen anderweitigen Entscheid getroffen.

#### **E. 4.10**

Der Entscheid des Baurekursgerichts, dass das dem angefochtenen Festsetzungsbeschluss zugrunde liegende Verkehrs- und Erschliessungskonzept im Ergebnis als rechtskonform erweist, ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, es sei für das Grundstück Kat.-Nr. 01 ein Erschliessungsgrad von 75 % vorzusehen. Anders als das Grundstück Kat.-Nr. 06 verfüge das Grundstück Kat.-Nr. 01 heute über eine vollwertige Erschliessung ab der – nicht auszubauenden – G-Strasse West für Fahrzeuge und Fussgänger. Das Grundstück Kat.-Nr. 06 stosse – anders als das Grundstück Kat.-Nr. 01 – an zwei auszubauende Strassen an. Anders als die Beschwerdeführenden und Eigentümer des Grundstücks

Kat.-Nr. 01 müsse die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 06 gemäss Kostenverleger H-Weg 100 % an die Strassenbaukosten für den Ausbau des H-Wegs bezahlen. Auch daraus erhellte, dass die beiden Parzellen nicht den gleichen Erschliessungsgrad aufweisen würden. Schliesslich beständen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 mit dem inventarisierten Gebäude H-Weg 03 keine Entwicklungsmöglichkeiten bzw. keine Nutzungsreserven. Damit sei es, ungeachtet der in einem Quartierplan erlaubten Schematisierung, mit den einschlägigen Quartierplanprinzipien nicht vereinbar, wenn für das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführenden nur der Erschliessungsgrad des Grundstücks Kat.-Nr. 06 vorgesehen werde. Dies gelte umso mehr, als für die Grundstücke Kat.-Nrn. 10 und 11 ein Erschliessungsgrad von 75 % angenommen werde, obwohl diese Grundstücke ebenfalls ausschliesslich über eine auszubauende Quartierstrasse erschlossen würden – mithin anders als das Grundstück Kat.-Nr. 01 über keine hinreichende Erschliessung verfügen würden – und sich an den Ausbaukosten der G-Strasse Ost zu 100 % zu beteiligen hätten.

## **E. 5.2**

Der Quartierplan bestimmt, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind (§ 146 Abs. 1 PBG). Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen (§ 146 Abs. 2 PBG). Zu berücksichtigen ist ferner, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen wie längere Zufahrten und Zugänge, Werkleitungen und dergleichen nötig sein werden, die sich bei anderen Grundstücken wegen ihrer Lage und Form erübrigen, und ob solchen Nachteilen nicht Vorzüge der rückwärtigen Lage gegenüberstehen (§ 146 Abs. 3 PBG). Für die Verteilung der Erstellungskosten ist das objektive Interesse des einzelnen Grundeigentümers an der betreffenden Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung massgebend. Ein Interesse besteht dabei nicht nur an den direkt benützten Zugängen, Zufahrten und Leitungen, sondern auch an solchen Erschliessungen, welche die Verkehrs- oder Erschliessungsverhältnisse im Quartier allgemein verbessern oder Immissionen aus dem Strassenverkehr reduzieren (zum Beispiel Sammelstrassen, Sammelparkplätze, Fussgängerwegnetz, Sammelleitungen usw.). Eine Kostenbelastung ist auch dann möglich, wenn das Grundstück bereits erschlossen ist, aber durch den Quartierplan aufgewertet wird (VGr, 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 3). In einem Quartierplan sind – wie vom Baurekursgericht im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten – die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss § 128 Abs. 2 PBG so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Das gilt auch für überbaute, jedoch unzureichend erschlossene Grundstücke im Quartierplangebiet (BGE 106 Ia 94 E. 3a). Die Erstellungskosten können nach schematischen Massstäben verteilt werden (BGr, 25. Februar 2011, 2C\_670/2009, E. 5.2). Praxisgemäss werden verschiedene Bautiefen mit abgestufter Belastung festgelegt. Die Grundstücksflächen in der ersten Bautiefe von 30 m beidseits der Erschliessungsanlage werden in der Regel mit 100 % belastet. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Erschliessungsaufwendungen, die für Bauten im zurückliegenden Bereich häufig erforderlich sind, werden Grundstücke in der zweiten Bautiefe (zwischen 30 und 60 m) regelmässig mit 50 % belastet (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich etc. 2004, S. 185 f.). Bei Grundstücken, die an zwei Quartierstrassen anstossen, wird eine Winkelhalbierende gezogen, um zu vermeiden, dass diese zweimal zu unverminderten Kostenanteilen herangezogen werden (Peter Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, Zürich 1972,

S. 69 f.). Eine Schematisierung erscheint zulässig, denn das Verhältnis unter den Quartierplanbeteiligten ist von einem gewissen Solidaritätsgedanken beherrscht, mit welchem eine allzu strenge Individualisierung des Erschliessungsinteresses im Widerspruch stünde. Allerdings hat der einzelne Kostenanteil nach dem Äquivalenzprinzip im richtigen Verhältnis zum Vorteil zu stehen, den der Grundeigentümer aus den Quartierplananlagen zieht. Zudem ist bei der Kostenverlegung nach dem Rechtsgleichheitsgebot ein vernünftiger und gerechter Interessenausgleich unter den Quartierplangenossen anzustreben (VGr, 27. März 2013, VB.2010.00420, E. 3 .2; 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 6.1; Kleb, S. 136 ff., 170).

### **E. 5.3**

Der Stadtrat E hat bei der Bemessung der abzugspflichtigen Flächen gemäss § 138 PBG dem Erschliessungsgrad der in das Quartierplanverfahren einbezogenen Grundstücke Rechnung getragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Quartierplangebiet weitgehend überbaut ist, weshalb eine Orientierung der Kostenverteilung – wie vom Baurekursgericht festgehalten – an den teilweise nur hypothetisch realisierbaren Nutzungsreserven sachlich nicht gerechtfertigt ist. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführenden wurde der Kategorie "Erschliessungsgrad 50 %" zugewiesen. Der Kategorie "Erschliessungsgrad 50 %" hat der Stadtrat E Grundstücke respektive Grundstückteile zugewiesen, welche neben dem H-Weg noch über eine andere Erschliessungsmöglichkeit verfügen, was auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 zutrifft. Es stellt sich jedoch die Frage, ob das Grundstück Kat.-Nr. 01 als grösstenteils erschlossen hätte qualifiziert werden müssen. Die Beschwerdeführenden begründen dies u. a. damit, dass auch das Grundstück Kat.-Nr. 06 der Kategorie "Erschliessungsgrad 50 %" zugewiesen worden sei. Das Baurekursgericht hält in E. 5.3 des vorinstanzlichen Entscheids dazu im Ergebnis fest, dass beide Grundstücke über eine Mischform von Erschliessungsmöglichkeiten über die G-Strasse und den H-Weg verfügen würden, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Nutzungsreserven auch auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 nicht vorhanden seien und daher für beide Grundstücke bloss eine Erschliessungsverbesserung resultiere. Die Beschwerdeführenden weisen zwar zutreffend darauf hin, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 anders als das Grundstück Kat.-Nr. 06 nicht über eine vollwertige Erschliessung ab der nicht auszubauenden G-Strasse West für Fahrzeuge und Fussgänger verfüge. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, das Grundstück Kat.-Nr. 01 hätte der Kategorie "Erschliessungsgrad 75 %" zugewiesen werden müssen. Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung notwendig. Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 verfügen auch über Hauszugänge ab dem H-Weg. Vor dem Gebäude H-Weg 07 befinden sich sodann Aussenparkplätze. Weiter ist es zwar zutreffend, dass das Grundstück Kat.-Nr. 06 anders als das Grundstück Kat.-Nr. 01 nicht an zwei auszubauende Strassen anstösst. Bei der G-Strasse Ost wird jedoch das nordseitige Trottoir aufgehoben, um Platz für einen Radstreifen zu erhalten. Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 06 via G-Strasse Ost wird durch diese Massnahmen nicht wesentlich verbessert. Verfügen die Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 01 beide nicht über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Nutzungsreserven, kann daraus auch keine unterschiedliche Qualifikation bezüglich des Erschliessungsgrads abgeleitet werden. Schliesslich ist auch eine Gleichbehandlung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 10 und 11, welcher der Stadtrat E der Kategorie "Erschliessungsgrad 75 %" zugewiesen hat, nicht zwingend. Der Ausbau des H-Wegs verändert und verbessert die verkehrsmässige Erschliessungssituation des Grundstücks Kat.-Nr. 01 stärker, als dies bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 10 und 11 durch

die Anpassungen der G-Strasse Ost der Fall ist. Auch aus der Kostenbeteiligung an den Ausbaukosten des H-Wegs bzw. der G-Strasse Ost kann nichts anderes abgeleitet werden. Der Entscheid des Baurekursgerichts, dass die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in die Kategorie "Erschliessungsgrad 50 %" unter Berücksichtigung einer gewissen Schematisierung vertretbar ist, ist daher nicht zu beanstanden. Ein Verstoß gegen das Gebot der Gleichbehandlung ist nicht ersichtlich.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden führen aus, dass der Kostenverleger dahingehend zu ändern sei, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 nur zu 50 %, eventuell zu 75 %, belastet werde.

### **E. 6.2**

Gemäss § 177 Abs. 1 PBG sind die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung des Quartierplans von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen (vgl. zu den Verfahrenskosten § 15 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 [QPV]). Dabei sind besondere Verhältnisse zu berücksichtigen. Eine vorbestehende Erschliessung oder langwierige Verhandlungen mit einzelnen Eigentümern können beispielsweise Anlass für eine Differenzierung der Belastung mit Verfahrenskosten sein. Die Quartierplanverfahrenskosten unterstehen als Verwaltungsgebühren dem Äquivalenzprinzip (dazu BGr, 16. November 2010, 2C\_407/2010, E. 2.4 ff.). Dieses ist gewahrt, wenn zwischen dem Kostenanteil des Grundeigentümers und den ihm aus dem Quartierplanunternehmen erwachsenden Vorteilen ein Gleichgewicht resultiert (Kleb, S. 231, 246). Die Abgabe dient zudem der Überwälzung der tatsächlich entstandenen Kosten und untersteht daher aufgrund ihres Zwecks dem Kostendeckungsprinzip. Das Gemeinwesen darf keinen Gewinn erzielen (Kleb, S. 231). Bei der Beurteilung der Frage, ob besondere Verhältnisse nach § 177 Abs. 1 PBG vorliegen, handelt es sich um die Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs des kantonalen Rechts. Die Quartierplanbehörde verfügt dabei über einen gewissen Beurteilungsspielraum, da der erstinstanzliche Vollzug der Bestimmung der Gemeinde übertragen ist und örtliche Verhältnisse betroffen sind. Es ist jedoch aufgrund des Legalitätsprinzips darauf zu achten, dass der rechtsanwendenden Behörde bei der Festsetzung der Abgabe kein übermässiger Spielraum verbleibt und die Abgabepflichten in hinreichendem Mass voraussehbar sind (BGE 136 I 395 E. 3.2.3; VGr, 14. März 2013, VB.2012.00817, E. 5.1; 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 2.3).

### **E. 6.3**

Bei der Verlegung der Verfahrenskosten ist der Stadtrat E gemäss § 177 PBG von den neuen Zuteilungsflächen ausgegangen. Berücksichtigt wurde sodann das unterschiedliche Interesse der einbezogenen Grundstücke am Quartierplan. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführenden wurde der Kategorie "100 % kostenpflichtig" zugewiesen, gleich wie alle übrigen ganz oder teilweise über den H-Weg erschlossenen Grundstücke. Das Baurekursgericht hat zu den Einwendungen der Beschwerdeführenden erwogen, beim Grundstück Kat.-Nr. 01 wäre im Grundsatz ebenfalls eine Anlage der Winkelhalbierenden (Berücksichtigung des Anteils gegen die G-Strasse zu lediglich 75 %) angezeigt gewesen. Angesichts der Problematik bezüglich des Einfahrtstors des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 und den diesbezüglich notwendig gewordenen zusätzlichen Abklärungen bzw. des zusätzlichen Verfahrensaufwands bedürfe die Belastung der Beschwerdeführenden beim Einbezug in den Kostenverleger indes insgesamt keiner Korrektur. Angesichts des

anzulegenden objektiven Massstabs sei auch nicht relevant, dass die Erschliessungssituation im Bereich der mit bloss 75 % belasteten Grundstücke Kat.-Nrn. 10 und 11 Auslöser für den Quartierplan gewesen sei. Die Kostenbelastung gemäss Kostenverteiler stehe insgesamt nicht im Widerspruch zum Äquivalenzprinzip, zumal die Landabzüge am Grundstück Kat.-Nr. 01 entschädigt würden und diese Liegenschaft vom Ausbau des H-Wegs erheblich profitieren würde.

#### **E. 6.4**

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, das Grundstück Kat.-Nr. 01 profitiere nicht vom Ausbau des H-Wegs, ist darauf hinzuweisen, dass nicht massgebend ist, ob die Beschwerdeführenden die Erstellung eines Trottoirs entlang des H-Wegs ablehnen oder befürworten. Vielmehr ist ein objektiver Massstab anzuwenden. Die Lösung der Erschliessungsfragen muss in objektiver Hinsicht sachgerecht sein (vgl. dazu E. 5.2). Die Landabzüge werden zudem entschädigt. Mit dem im Quartierplan vorgesehenen Ausbau erhält das Grundstück Kat.-Nr. 01 (und die übrigen Anstössergrundstücke) eine rechtsgenügende verkehrsmässige Erschliessung (auch) über den H-Weg. Für die Liegenschaft der Beschwerdeführenden ist dies von Bedeutung, da das Grundstück Kat.-Nr. 01 auch über den H-Weg erschlossen ist. Der Ausbau des H-Wegs verändert und verbessert die verkehrsmässige Erschliessungssituation des Grundstücks Kat.-Nr. 01 – wie bereits festgehalten – stärker, als dies bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 10 und 11 durch die Anpassungen bei der G-Strasse Ost der Fall ist. Bezüglich der Winkelhalbierenden hat das Baurekursgericht den Beschwerdeführenden Recht gegeben. Wäre eine solche angewandt worden, wären damit auch die bereits geleisteten Beiträge an den Bau des Trottoirs entlang der G-Strasse berücksichtigt worden. Es bleibt daher zu prüfen, ob das Baurekursgericht zu Recht auf eine Korrektur infolge Vorliegens von besonderen Verhältnissen verzichtet hat. Die Beschwerdeführenden halten dazu fest, dass kein Raum für eine Strafzahlung bestehe. Es hätten nicht die Beschwerdeführenden zu vertreten, dass der Stadtrat E von der Bestvariante abgewichen sei und eine Quartierplanlösung vorgesehen habe, welche zu Problemen mit der bestehenden Erschliessung des Gebäudes H-Weg 03 geführt habe. Zutreffend ist, dass die Verhandlungen bzw. Abklärungen im Zusammenhang mit dem Grundstück der Beschwerdeführenden einen höheren Aufwand verursacht haben als die Verhandlungen bzw. Abklärungen betreffend andere Grundstücke. Dass diese Abklärungen erst dadurch notwendig geworden sind, weil die von der Quartierplankommission anlässlich der Vorversammlung am 26. August 2015 unterbreitete Bestvariante 3a verworfen worden war, ist nicht massgeblich. Die an der Vorversammlung als Bestvariante gewählte Variante 3a wurde aus nachvollziehbaren Gründen verworfen (vgl. dazu E. 4.9). Angesichts der Höhe der voraussichtlichen Kostenbeteiligung mit und ohne Berücksichtigung der Winkelhalbierenden erweist sich der Entscheid des Baurekursgerichts nicht als rechtsverletzend. Ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot oder das Äquivalenzprinzip ist nicht ersichtlich.

#### **E. 7.1**

Mit den Anträgen, dass der Quartierplan G-Strasse materiell zu überarbeiten sei, unterliegen die Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren. Sie obsiegen jedoch insofern, als vom Verwaltungsgericht auf Antrag der Beschwerdeführenden weitere Sachverhaltsabklärungen angeordnet wurden, da die Gefällsverhältnisse bei der Einfahrt durch das Einfahrtstor zum Grundstück Kat.-Nr. 01 sowie der voraussichtliche Terrainverlauf der Einfahrt gemäss den Vorgaben des festgesetzten Quartierplans aufgrund

der Akten nicht festgestellt werden konnten.

### **E. 7.2**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten zu 1/4 dem Stadtrat E und zu 3/4 den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Aufgrund des Streitwerts und des tatsächlichen Streitinteresses der Planungsmassnahmen, der Schwierigkeit des Falls und des Zeitaufwands erscheint eine Gerichtsgebühr von Fr. 8'000.- angemessen (§ 337a Abs. 1 lit. b PBG in Verbindung mit §§ 2 ff. der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 [GebV VGr]). Mangels überwiegenden Obsiegens ist den Beschwerdeführenden keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Auch der Stadtrat E beantragt eine Parteientschädigung. Dem Gemeinwesen steht in der Regel keine Parteientschädigung zu, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört und die Behörden gegenüber den Privaten meist einen Wissensvorsprung aufweisen (RB 2008 Nr. 2). Eine Parteientschädigung ist jedoch dann zuzusprechen, wenn das Rechtsmittelverfahren mit übermässigem Aufwand verbunden war, den nicht das Gemeinwesen zu vertreten hat (vgl. VGr, 29. August 2017, VB.2017.00044, E. 5.2; 6. November 2013, VB.2012.00258, E. 8.3). Dafür sind im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte vorhanden. Insbesondere war die Einholung des Berichts aufgrund der unterschiedlichen Sachverhaltsfeststellungen notwendig (vgl. dazu E. 4.5). Im Übrigen war das Rechtsmittelverfahren nicht mit übermässigem Aufwand verbunden. Dem Stadtrat E ist daher ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Kosten des baurekursgerichtlichen Verfahrens sind entsprechend dem Verfahrensausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu verlegen.

### **E. 7.3**

Zu prüfen bleibt die Kostenaufgabe für die Erstellung des Berichts durch die I AG in der Höhe von Fr. 21'149.85 zzgl. Fr. 545.90 Nebenkosten.

#### **E. 7.3.1**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Kosten für die vom Verwaltungsgericht verlangten Abklärungen seien durch den Stadtrat E zu tragen. Er hätte dafür sorgen können und müssen, dass die nötigen Abklärungen wegen der engen und schwierigen Terrainverhältnisse vorgenommen werden. Dies gelte umso mehr, als er den Entscheid gefällt habe, von der Bestvariante abzuweichen. Die Beschwerdeführenden hätten zudem seit Jahren auf die Problematik hingewiesen. Die Rechnung der I AG sei zudem nicht transparent und umfasse mit 156,75 Stunden einen immensen Aufwand. Sollte der Aufwand allein für die vom Verwaltungsgericht angeordnete Abklärung angefallen sein, dann wäre er offensichtlich übersetzt. Die Beschwerdeführenden weisen schliesslich darauf hin, dass auf der Schlussshonorarrechnung vom 13. September 2019 eine Honorarofferte vom 19. November 2015 sowie eine Auftragserteilung vom 9. März 2016 (SRB 61) und 24. Januar 2018 (SRB 22) erwähnt werde.

#### **E. 7.3.2**

Der Stadtrat E lässt dazu ausführen, dass die Kosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen seien bzw. der Stadt E eine entsprechende Entschädigung zuhanden der Quartierplanrechnung zuzusprechen sei. Die Rechnung der I AG umfasse ausschliesslich Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Berichts vom 12. September 2019. Das Einlesen in die Quartierplanakten sei aufwendig gewesen. Die I AG habe sodann

vor Ort Höhenaufnahmen gemacht und Fahrversuche simuliert. Danach seien die Pläne erstellt und der Bericht verfasst worden.

### **E. 7.3.3**

Die Kosten für die Einholung des Berichts durch die I AG sind grundsätzlich entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen. Es ist jedoch zu prüfen, ob eine anderweitige Kostenaufgabe gestützt auf das Verursacherprinzip infrage kommt (vgl. dazu Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 13 N. 59, auch zum Folgenden). Dies kann zutreffen, wenn es im Rechtsmittelverfahren um Kosten für ein Gutachten geht für Abklärungen, die das Gemeinwesen im erstinstanzlichen Verfahren hätte vornehmen müssen (vgl. VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 10). Zwar sind im Rahmen eines Quartierplans keine abschliessenden Strassenbauprojekte auszuarbeiten. Ein Gefällsabbruch, der ein Hindernis für die bisher mögliche Einfahrt von Motorfahrzeugen in das Einfahrtstor darstellt, stellt jedoch einen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführenden dar. Aufgrund der Akten war weder eine schlüssige Beurteilung der aktuellen Gefällsverhältnisse noch des voraussichtlichen Terrainverlaufs möglich. Aufgrund der unterschiedlichen Aussagen zu dieser entscheidungswesentlichen Frage hat das Verwaltungsgericht entsprechende Sachverhaltsabklärungen durch den Stadtrat E verlangt. Der Stadtrat E hätte diese Frage bereits im erstinstanzlichen Verfahren abklären sollen. Aus diesem Grund sind die notwendigen Kosten für die Abklärung dieser Frage vom Stadtrat E bzw. den Quartierplangenossern zu tragen. Es rechtfertigt sich nicht, dem Stadtrat E dafür eine Entschädigung zuzusprechen. Die für die Erstellung der Sachverhaltsabklärungen erforderlichen Kosten sind als Planungskosten zu qualifizieren, die gemäss § 177 Abs. 1 PBG von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer Grundstücke zu bezahlen sind. In der Praxis wird – wie auch im vorliegenden Fall – häufig bereits mit der Festsetzung des Quartierplans ein Kostenverleger für die Verfahrenskosten erstellt, welcher deren anteilmässige Aufteilung auf die Quartierplanbeteiligten bestimmt. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist ein solcher im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses erlassener Kostenverleger insofern verbindlich, als er die anteilmässige Belastung regelt. Einwände gegen den Kostenverleger sind daher zwingend mit Rekurs gegen den Festsetzungsbeschluss vorzubringen. Es darf damit nicht bis zum Vorliegen der Schlussabrechnung zugewartet werden (RB 1998 Nr. 103; VGr, 1. April 1998, VB.98.00006, E. 1a mit weiteren Hinweisen; Kleb, S. 253 f.). Dies gilt aber nicht für die Höhe der Kosten. Inwieweit die Kosten für die Sachverhaltsabklärungen erforderlich waren, kann daher im vorliegenden Verfahren offenbleiben. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen hätte diese Frage jedoch ohnehin nicht entschieden werden können.

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