

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00464 vom 13. Januar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00464

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00464 du 13 janvier 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00464 del 13 gennaio 2022

Regeste

Baubewilligung | Wendemöglichkeit: Abweichung von Quartierplan? Revisionserfordernis? Bei der Frage der Quartierplankonformität eröffnet sich der Gemeinde, welche den privaten Quartierplan genehmigte, ein autonomiegeschützter Ermessensspielraum. Im Quartierplanverfahren sind die Gemeinden sodann zur Beschwerde legitimiert, als sie in gleichsam treuhänderischer Funktion den in den Verhandlungen der Grundeigentümer herbeigeführten Interessenausgleich verteidigen. Vorliegend ist die Legitimation gegeben (E.2). Die in § 236 Abs. 2 PBG statuierte Verbindlichkeit der Pläne hinsichtlich Route, Art und Ausgestaltung setzt bei der Umsetzung der Erschliessung in Quartierplangebieten enge Grenzen. Das dem rechtskräftig festgesetzten und genehmigten privaten Quartierplan zugrunde liegende Erschliessungskonzept ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung für den einzelnen Grundeigentümer und das Gemeinwesen verbindlich. Für Änderungen des durch den Quartierplan festgesetzten Erschliessungskonzepts ist, soweit keine einvernehmliche Lösung zustande kommt, ein Revisionsverfahren gemäss § 160b PBG erforderlich. Dabei vermag eine Vereinbarung, die nur von einem Teil der Quartierplangenossen unterzeichnet ist, ein Revisionsverfahren nicht zu ersetzen. Daran vermag auch die Gutheissung der Abrede durch die Gemeinde und die Bewilligung des Bauvorhabens nichts zu ändern. Die geplante Wendemöglichkeit sprengt vorliegend klar die im Rahmen der Ausführung des Quartierplans mit dem Einverständnis der übrigen Quartierplangenossen zulässigen Detailanordnungen, welche ebenfalls nur mit dem Einverständnis der übrigen Quartierplangenossen möglich wären (E.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Gemeinde Volketswil, vertreten durch Gemeinderat Volketswil, vertreten durch RA A,

E. 2

Konsortium B, bestehend aus: 2.1 C AG, 2.2 D AG, 2.3 E AG, 2.4 F GmbH, alle vertreten durch RA G, Beschwerdeführende, gegen 1.1 H, 1.2 I, 2. J, alle vertreten durch RA K, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Konsortium B, bestehend aus: 1.1 C AG, 1.2 D AG, 1.3 E AG, 1.4 F GmbH, alle vertreten durch RA G, 2. Gemeinde Volketswil, vertreten durch Gemeinderat Volketswil, vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Volketswil erteilte dem Konsortium B, bestehend aus der C AG, der D AG, der E AG und der F GmbH, mit Beschluss vom 27. Oktober 2020 unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am L-Weg 02 im Ortsteil Gutenswil. II. Dagegen rekurrirten I und H sowie J am

2. Dezember 2020 beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Am 18. März 2021 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 2. Juni 2021 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss des Gemeinderats Volketswil vom 27. Oktober 2020 auf. III. Gegen diesen Entscheid erhob die Gemeinde Volketswil am 2. Juli 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte unter Entschädigungsfolge, diesen vollumfänglich aufzuheben (VB.2021.00464). Das Konsortium B reichte am 8. Juli 2021 ebenfalls Beschwerde ein und beantragte, das angefochtene Urteil in Abweisung des Rekurses und Bestätigung des Bauentscheids aufzuheben, unter Entschädigungsfolge (VB.2021.00483). Das Baurekursgericht beantragte am 6. September 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerden. Gleichentags beantragten I und H sowie J, die Beschwerden unter Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und den angefochtenen Entscheid zu bestätigen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie die Vereinigung der Verfahren sowie die Durchführung eines Augenscheins. Mit Präsidialverfügung vom 20. September 2021 wurden die Verfahren VB.2021.00464 und VB.2021.00483 vereinigt. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2021.00464. Das Konsortium B replizierte am 4. Oktober 2021 unter Festhalten an den gestellten Anträgen. I und H sowie J reichten am 27. Oktober 2021 mit unveränderten Anträgen ihre Duplik ein. Weitere Stellungnahmen blieben stillschweigend aus. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 2.1

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdebefugnis ist sodann gegeben, wenn die Gemeinde wie eine Privatperson (z. B. als Bauherrin) betroffen ist oder, wenn sie bei der Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben in ihren schutzwürdigen Interessen anderweitig verletzt ist, insbesondere zur Abwehr von wesentlichen Eingriffen in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen (§ 21 Abs. 2 lit. a und c VRG). Die Beschwerdeberechtigung im Sinn von § 21 Abs. 2 lit. b VRG liegt nach der Praxis dann vor, wenn sich die Gemeinde für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehrt oder wenn sie einen Eingriff in ihre qualifizierte Entscheidungs- oder Ermessensfreiheit geltend macht (BEZ 1985 Nr. 44 = ZBl 87/1986, S. 40; RB 2001 Nr. 9 [Leitsatz] = ZBl 102/2001, S. 526 E. 2a). Im Quartierplanverfahren sind die Gemeinden namentlich zur Beschwerde legitimiert, als sie in gleichsam treuhänderischer Funktion den in den Verhandlungen der Grundeigentümer herbeigeführten Interessenausgleich verteidigen (RB 1991 Nr. 7).

E. 2.2

Die Gemeinde Volketswil führt zur Begründung ihrer Legitimation aus, das Baurekursgericht habe ihr in E. 5.5 des angefochtenen Entscheids aufgegeben, für die Anpassung des Wendeplatzes eine Quartierplanrevision durchzuführen. Sie macht geltend, an einer Quartierplanrevision wären dreissig Grundstücke beteiligt, diese würde zwei bis drei Jahre dauern, hohe Kosten verursachen und daher sei zu vermeiden, dass zur definitiven Festlegung eines Wendeplatzes eine solche durchgeführt werden müsse.

E. 2.2.1

Vorab ist festzuhalten, dass sich aus der zitierten vorinstanzlichen Erwägung entgegen der Gemeinde kein Auftrag an Letztere zur Durchführung einer Quartierplanrevision ergibt. Darin wird einzig ausgeführt, komme wie hier keine einvernehmliche Lösung zustande, sei eine Revision des Quartierplans unumgänglich und ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Eine konkrete Anweisung ist insbesondere auch nicht dem Entscheiddispositiv zu entnehmen, worin einzig der Bewilligungsbeschluss aufgehoben wird. Daraus lässt sich noch keine Beschwerdebefugnis im Sinn von § 21 Abs. 2 lit. c VRG ableiten. Anders als im von der Gemeinde zur Begründung ihrer Legitimation zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 10. Mai 2012, VB.2011.00052/782, E. 1.3, ist vorliegend nicht der Quartierplan Streitgegenstand noch geht es um einen Rückweisungsentscheid mit konkreten Anordnungen.

E. 2.2.2

Doch macht die Gemeinde auch geltend, sie halte die zwischen den Grundeigentümern der Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 01 sowie der Gemeinde getroffene und mit einer Dienstbarkeit gesicherte Regelung zur Erstellung und zum Betrieb eines Wendeplatzes für quartierplankonform. Sie rügt ihre Gemeindeautonomie als verletzt. Bei der Frage der Quartierplankonformität eröffnet sich der Gemeinde, welche den privaten Quartierplan genehmigte, in der Tat ein autonomiegeschützter Ermessensspielraum. Ferner steht der zuständigen kommunalen Behörde bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung nach langjähriger Rechtsprechung eine von der Rekursinstanz zu beachtende Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Demzufolge ist die Gemeinde Volketswil vorliegend zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

E. 2.3

Der private Beschwerdeführer ist als unterliegender Bauherr im Rekursverfahren ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerden ist einzutreten.

E. 3.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79).

E. 3.2

Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im

Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 18. März 2021 mit acht Fotografien liegt bei den Akten. Dieses sowie die in den Akten befindlichen Pläne belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist für eine Beurteilung der strittigen Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

E. 4.1

Das streitbetroffene Baugrundstück ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil (BZO) teilweise der Wohnzone W2/45 und teilweise der Kernzone KI zugewiesen. Sodann liegt das Grundstück im Gebiet des privaten Quartierplans L.P vom 5. April bzw. 24. August 1988.

E. 4.2

Geplant ist, auf dem unüberbauten, in der Wohnzone liegenden Grundstücksteil ein Mehrfamilienhaus mit je zwei Unter- und Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss zu erstellen. Das einen z-förmigen Grundriss und ein Satteldach aufweisende Wohngebäude soll neun Wohnungen und eine Tiefgarage mit 28 Fahrzeugabstellplätzen umfassen.

E. 4.3

Das Baurekursgericht gelangte zum Schluss, die Rüge, wonach die im Bauvorhaben vorgesehene Verkehrserschliessung des Baugrundstücks mit dem geltenden Quartierplan nicht im Einklang stehe, sei begründet. Mangels rechtsgenügender Verkehrserschliessung sei die Baubewilligung daher zu verweigern. Die Bauherrschaft macht in ihrer Beschwerde geltend, der Wendeplatz sei durch die Wahl eines anderen Wendeplatztyps nicht in relevanter Weise abweichend vom Quartierplan projektiert worden. Auf jeden Fall könne von einer Verschiebung nicht die Rede sein. Für das Ausführungsprojekt sei keine Quartierplanrevision erforderlich.

E. 5.1

Die für die Erteilung einer Baubewilligung schon bundesrechtlich vorausgesetzte Erschliessung des Baugrundstücks (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung; RPG) erfordert gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG, § 236 Abs. 1 PBG und § 237 Abs. 1 PBG eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt, deren Erstellung rechtlich gesichert ist (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG hat der Regierungsrat die Normalien über die Anforderungen an die Zugänglichkeit vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien, ZN) erlassen. In deren Anhang sind die technischen Anforderungen umschrieben, denen ein Zugang zu genügen hat (§ 5 Abs. 2 ZN). Diese auf den vorliegenden Fall (noch) anwendbaren kantonrechtlichen Regelungen konkretisieren die Mindestanforderungen des Bundesrechts an die Erschliessung. Gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien ist bei Zufahrtsstrassen im unteren Anwendungsbereich (bis 30 Wohneinheiten) eine "Kehrmöglichkeit" notwendig, wenn diese – wie vorliegend – als Stichstrasse ausgebildet ist. Demgegenüber wird bei Zufahrtsstrassen im oberen Anwendungsbereich (bis 150 Wohneinheiten) und bei Erschliessungsstrassen ein "Kehrlplatz" verlangt. Die Notwendigkeit einer Kehrmöglichkeit ist unbestritten. Fraglich ist, ob die Wendemöglichkeit am Ende des L-Wegs gemäss Projekt ausgeführt werden darf.

E. 5.2

Gemäss Quartierplan ist das Baugrundstück verkehrsmässig über die neuen Quartierstrassen L-Weg und M-Gasse, welche im Norden in die kantonale N-Strasse einmündet, zu erschliessen. Die beiden neuen Quartierstrassen waren als Stichstrassen geplant. Vorgesehen war, dass der aus der M-Gasse in Richtung Südosten abzweigende L-Weg auf einer Strecke von rund 40 m als 6,5 m breite Zufahrtsstrasse und anschliessend auf rund 70 m bis zur O-Strasse als 2 m breiter Fussweg zu erstellen ist. Beim Übergang von der Strasse zum Fussweg soll ein Kehrplatz erstellt werden, welcher gemäss Quartierplan je ein Stück Land der vier umliegenden Grundstücke in Anspruch nimmt. Bei einer dieser Parzellen handelt es sich um das Baugrundstück, welches nördlich an den Kehrplatz und nordöstlich an den Fussweg grenzt. Im technischen Bericht wurde zur verkehrsmässigen Erschliessung durch den Quartierplan unter Ziffer 2.2 "Quartierstrassen" festgehalten, beide Quartierstrassen seien an ihrem jeweiligen Ausbauende mit einem den einschlägigen KEZO-Richtlinien entsprechenden Kehrplatz zu versehen. Das hierfür erforderliche Land werde nicht separat ausgeschieden. Der jeweilige Eigentümer habe dieses zur Verfügung zu stellen und die für die Sicherung erforderliche Dienstbarkeit gemäss Ziffer 7.2 b) einzuräumen. Die Kosten der Kehrplätze gingen zulasten der Strassenbaukosten. Mit Ausnahme der Wendemöglichkeit am L-Weg sind gemäss den zutreffenden und unbestrittenen vorinstanzlichen Feststellungen inzwischen die im Quartierplan vorgesehenen Quartierstrassen einschliesslich des Fusswegs erstellt. Weitgehend unüberbaut ist im Quartierplangebiet neben dem Baugrundstück nur noch das diesem gegenüberliegende Grundstück Kat.-Nr. 03. Die ausstehende Wendemöglichkeit soll nun als Teil des Bauvorhabens realisiert werden.

E. 5.3

Unter dem Titel "Erschliessung" führte der Gemeinderat Volketswil im angefochtenen Beschluss aus (E. 8/3 S. 3 f.), der vom Mehrfamilienhaus-Neubau betroffene Grundstücksbereich sei gemäss rechtskräftigem Quartierplan L-P über den L-Weg erschlossen. Gemäss Kap. 2.2 des technischen Berichts zum Quartierplan sei der L-Weg am Ende mit einem Wendeplatz zu versehen. Das hierfür erforderliche Land sei im Quartierplan nicht separat ausgeschieden worden. Im Rahmen des Quartierplans hätten sich die beteiligten Grundeigentümer verpflichtet, nach Festlegung der definitiven Lage des Wendeplatzes zugunsten der politischen Gemeinde eine entsprechende Dienstbarkeit einzuräumen. Gemäss Kap. 8 Ziff. 5 des technischen Berichts zum Quartierplan hätten sich die am Quartierplan beteiligten Parteien verpflichtet, sämtliche im Quartierplan obligatorisch wirkenden Bestimmungen einem Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Dies sei nicht erfolgt, sodass die ursprüngliche Absicht des Quartierplans nicht mehr durchgesetzt werden könne. Das Erfordernis eines Wendeplatzes ergebe sich aus den Bestimmungen der Zugangsnormen. Die Bauherrschaft habe sich mit der Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 03 auf eine Anordnung des notwendigen Wendeplatzes auf ihren Grundstücken verständigt. Entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Volketswil seien am 11. September 2020 begründet und im Grundbuch eingetragen worden. Unter diesen Gesichtspunkten könne die Erschliessung des Baugrundstücks als rechtlich gesichert gelten.

E. 6.1

Wo entsprechende Pläne bestehen, sind sie gemäss § 236 Abs. 2 PBG für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sowie Ausstattungen und Ausrüstungen verbindlich, selbst wenn beabsichtigt ist, vorerst nur

einzelne Grundstücke entsprechend zu nutzen; unter Umständen ist eine etappenweise Erstellung zulässig. Diese Bestimmung bezieht sich insbesondere auch auf Quartierpläne (VGr, 28. Oktober 2002, VB.2002.00207, E. 2c mit Hinweisen).

E. 6.1.1

Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür notwendigen Anordnungen (§ 123 Abs. 1 PBG). Im Quartierplan werden die Erschliessungen laut § 128 Abs. 2 PBG so festgelegt, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Die in § 236 Abs. 2 PBG statuierte Verbindlichkeit der entsprechenden Pläne hinsichtlich Route, Art und Ausgestaltung setzt bei der Umsetzung der Erschliessung Grenzen (VGr, 26. Juni 2013, VB.2013.00049, E. 3.1).

E. 6.1.2

Das dem rechtskräftig festgesetzten und genehmigten privaten Quartierplan zugrunde liegende Erschliessungskonzept ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung für den einzelnen Grundeigentümer und das Gemeinwesen verbindlich. Davon kann bei der Erstellung von Bauten im Allgemeinen nicht abgewichen werden. Insbesondere steht es nicht im Belieben einzelner Grundeigentümer, das quartierplanmässige Erschliessungskonzept unbeachtet zu lassen und andere Anlagen mit der nämlichen Zweckbestimmung zu errichten (VGr, 28. Oktober 2002, VB.2002.00207, E. 2c; 26. Juni 2013, VB.2013.00049, E. 3.1).

E. 6.1.3

Für Änderungen des durch den Quartierplan festgesetzten Erschliessungskonzepts ist, soweit keine einvernehmliche Lösung zustande kommt, ein Revisionsverfahren gemäss § 160b PBG erforderlich (VGr, 28. Oktober 2002, VB.2002.00207, E. 2c mit Hinweisen). Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, vermag dabei eine Vereinbarung, die nur von einem Teil der Quartierplangenossern unterzeichnet ist, ein Revisionsverfahren nicht zu ersetzen. Daran vermag auch die Gutheissung der Abrede durch die Gemeinde und die Bewilligung des Bauvorhabens nichts zu ändern.

E. 6.2

Das Baurekursgericht erwog sodann zutreffend, es sei unbestritten, dass sich allein die Bauherrschaft und der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 03 auf die Erstellung eines vom Quartierplan abweichenden Wendeplatzes am L-Weg verständigt hätten. Strittig ist einzig der Umfang der Abweichung sowie deren Zulässigkeit.

E. 6.2.1

Das Baurekursgericht erwog im angefochtenen Entscheid, abweichend vom Quartierplan sei einerseits vorgesehen, den Wendeplatz rund 9 m nach Südosten zu verschieben, wodurch er südseitig im Norden des Baugrundstücks und nordseitig im südwestlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 03 zu liegen käme, ohne dass dafür – wie im Quartierplan festgelegt – auch die beiden im Nordwesten anschliessenden Nachbargrundstücke (heute Kat.-Nrn. 04 und 05) in Anspruch genommen werden müssten.

E. 6.2.2

Weiter erwog die Vorinstanz, die vorgesehene Wendemöglichkeit sei im Gegensatz zur Festlegung im Quartierplan nicht hexagonal, sondern axtförmig. Entgegen den

Beschwerdeführenden ist unerheblich, wie die geplante Form zu bezeichnen ist; ebenso, ob dadurch die Wendemöglichkeit "verschoben" wird. Wesentlich ist, dass diese offensichtlich nicht der im Quartierplan eingezeichneten entspricht.

E. 6.2.3

Das Baurekursgericht erwog sodann zu Recht, wie sich sowohl aus dem Situationsplan als auch aus dem technischen Bericht ergebe, sei bloss die Lage der Wendemöglichkeit am Ende der M-Gasse im Quartierplan nicht definitiv bestimmt und deren endgültige Ausgestaltung einem nachgelagerten Strassenbauprojekt vorbehalten worden, nicht jedoch diejenige am Ende des L-Wegs. Im Quartierplan ist die streitbetreffene Wendemöglichkeit anders als diejenige am Ende der M-Gasse nicht als "provisorisch" bezeichnet. Lediglich zu Letzterer wurde zudem vermerkt, dass die genaue Lage nicht fixiert sei. Ferner ist auch die vorinstanzliche Erwägung zutreffend, wonach die strittige Wendemöglichkeit auf dem Quartierplan zwar nicht vermessen sei, sich daraus indes nicht ableiten lasse, dass ihre Lage unbestimmt sei, zumal sie nicht schematisch, sondern präzise eingetragen sei. Dass davon abgesehen wurde, das für die Kehrplätze erforderliche Land separat auszuscheiden, ändert nichts daran. Daraus folgt entgegen den Beschwerdeführenden klar, dass nicht nur die Lage, sondern auch die Art bzw. Ausgestaltung der strittigen Wendemöglichkeit im Quartierplan verbindlich festgelegt wurden. Damit bestehen verbindliche Pläne im Sinn von § 236 Abs. 2 PBG.

E. 6.3

Das Quartierplanverfahren ist ein formstrenge Verfahren (BEZ 1999 Nr. 18 E. 4). Entsprechend sind auch dem Spielraum beim Vollzug eines Quartierplans für gewöhnlich enge Grenzen gesetzt. Wie ausgeführt, enthält der vorliegende Quartierplan genaue Vorgaben, welche solche engen Grenzen setzen. Nach den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz würde der Fussweg Richtung O-Strasse von der Wendemöglichkeit auf einer Länge von ca. 13 m überlagert, während gemäss Quartierplan lediglich eine Wegstrecke von 2,5 m konsumiert würde. Dies sprengt klar die im Rahmen der Ausführung des Quartierplans einvernehmlich zulässigen Detailanordnungen (vgl. § 166 PBG; BEZ 1999 Nr. 18 E. 4; (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich etc. 2004, S. 148). Im Übrigen fehlte es auch an einer einvernehmlichen Vereinbarung, die von allen Quartierplangenossen gemeinsam getroffen worden wäre. Nach dem Gesagten (E. 6.1.3) ist demzufolge eine Umsetzung der geplanten Wendemöglichkeit ohne vorgängiges Revisionsverfahren nach § 160b PBG nicht möglich. Dass für eine normgerechte Ausführung der Wendemöglichkeit nach den Vorbringen der Beschwerdeführenden eine Vergrösserung notwendig wäre, ändert nichts an diesem Ergebnis. Im Gegenteil würden damit öffentliche Interessen verletzt, womit umso mehr eine Änderung des Quartierplans nach den Vorschriften des Quartierplanverfahrens erforderlich würde (vgl. Peter Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, Zürich 1972, S. 94). Ob die privaten Interessen der weiteren Quartierplangenossen für oder gegen eine Revision sprechen, ist schliesslich unerheblich. Damit erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführenden als unbehelflich und der vorinstanzliche Entscheid als rechtmässig. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine

Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie je hälftig zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'500.- zu bezahlen.

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