

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00562 vom 22. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00562](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00562)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00562 du 22 mai 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00562 del 22 maggio 2025

## Regeste

Quartierplan | [Verkehrerschliessung; Versorgungs- und Entsorgungsleitungen; Unterflurcontainer] Einbezug in Quartierplan ist rechtmässig; geringfügiger Nutzen durch Ausbau der Fusswegverbindung, Entwässerung nach Trennsystem statt Mischsystem sowie Ringschluss-Frischwasserleitung (E. 5). Geplante Erschliessungsvariante der Tiefgarageneinfahrt ist rechtskonform und ausreichend verkehrssicher (E. 6.1). Eingriff in Eigentumsgarantie ist verhältnismässig (E. 6.2). Keine rechtsverletzende Ermessensausübung bei gewählter Erschliessungsvariante (E. 6.3). Kostenverteilung für Quartierplan ist rechtskonform (E. 7). Abweisung, soweit Eintreten.

## Erwägungen

### E. 3

G, Nr. 2 und Nr. 3 vertreten durch lic. iur. H, Mitbeteiligte, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 23. Mai 2022 setzte der Gemeinderat Egg den Quartierplan "Lindenhof" fest. Die Baudirektion genehmigte diese Festsetzung mit Verfügung vom 16. Dezember 2022. Beide Entscheide wurden am 3. Februar 2023 amtlich publiziert. B. A liess hiergegen am 3. März 2023 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich rekurrieren. Am 12. Juli 2023 führte eine Delegation des Baurekursgerichts einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 23. August 2023 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. Es auferlegte A die Verfahrenskosten und verpflichtete ihn zur Bezahlung einer Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- an zwei mitbeteiligte Quartierplangenossinnen. II. A. Mit Beschwerde vom 25. September 2023 gelangte A an das Verwaltungsgericht und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen was folgt: "1. Es sei der angefochtene Rekursentscheid vom 23. August 2023 aufzuheben. Demgemäss seien auch der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats Egg vom 23. Mai 2022 und der Genehmigungsbeschluss der Baudirektion vom 16. Dezember 2022 aufzuheben. 2. Das Grundstück Kat.Nrn. 01 des Beschwerdeführers sei aus dem Verfahren zu entlassen. 3. Auf eine Erschliessung des Quartierplangebiets via Forchstrasse/Postweg sei zu verzichten. 4. Der Beschwerdeführer sei (als Eigentümer der Grundstücke Kat.Nrn. 01 und 02) aus dem Kostenverleger Verfahren und Vollzug zu entlassen. 5. Der Beschwerdeführer sei für die Landabtretungen und die aufoktroierten Servitute nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen zu entschädigen. 6. Es sei ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht durchzuführen. 7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MWST) zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft, auch für das Rekursverfahren." B. Das Baurekursgericht schloss am 5. Oktober 2023 ohne weitere Bemerkungen und unter Einreichung seiner Verfahrensakten auf Abweisung der

Beschwerde. Auch die Baudirektion beantragte am 13. Oktober 2023 die Beschwerdeabweisung. Der Gemeinderat Egg, die Personalvorsorge D, F und G liessen mit Eingaben vom 26. bzw. 30. Oktober 2023 jeweils ebenfalls die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Weitere Stellungnahmen erfolgten seitens des Beschwerdeführers mit Eingaben vom 7. Dezember 2023 und vom 27. Dezember 2024 und seitens der Personalvorsorge D mit Eingabe vom 8. Januar 2024. 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; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden, einen Quartierplan betreffenden Beschwerde zuständig. Weil mit der im Streit liegenden Nutzungsplanung auch öffentliche Interessen verfolgt werden und der Beschwerdeführer diese Abänderung nicht nur hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen anfecht, ist von einer nicht-vermögensrechtlichen Streitigkeit auszugehen. Demnach fällt die vorliegende Streitsache in die Zuständigkeit der Kammer (§ 38 Abs. 1 VRG; § 38b Abs. 1 lit. c e contrario). 1.2 Der Beschwerdeführer ist als Alleineigentümer der im Quartierplanperimeter befindlichen Liegenschaften Kat.-Nr. 01 (neu: Kat.-Nr. 03) und Kat.-Nr. 02 (neu: Kat.-Nr. 04) und als unterlegene Partei des Rekursverfahrens zur Beschwerdeerhebung grundsätzlich legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG; LS 700.1]). 1.3 1.3.1 Streitgegenstand eines Rechtsmittelverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand des angefochtenen Entscheids beziehungsweise der erstinstanzlichen Verfügung war oder nach richtiger Gesetzesanwendung hätte sein sollen. Der Streitgegenstand wird zudem durch den Antrag bestimmt (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45). Aus dem Antrag muss ersichtlich sein, inwiefern das Dispositiv der angefochtenen Verfügung abzuändern ist. Bei finanziellen Streitigkeiten muss der Antrag betragsmässig bestimmt oder zumindest bestimmbar sein (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 15; VGr, 5. Mai 2023, VB.2022.00572, E. 2.1; 15. Dezember 2003, VB.2003.00362, E. 1.2). Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge unzulässig (§ 52 Abs. 1 in Verbindung mit § 20a Abs. 1 VRG). Der Streitgegenstand kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, grundsätzlich aber nicht erweitern oder inhaltlich verändern (Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 48). 1.3.2 Nebst integraler Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids und der damit bestätigten Festsetzung und Genehmigung des Quartierplans "Lindenhof" beantragt der Beschwerdeführer mit seinen Beschwerdeanträgen in verschiedener Hinsicht dessen Abänderung. Da die diesbezüglichen Anträge (II.A Ziff. 2–5 vorstehend) nicht als Eventualbegehren, sondern als separate Hauptbegehren formuliert sind und der Beschwerdeführer sein Begehren auf integrale Aufhebung nicht näher begründet, ist nach Treu und Glauben davon auszugehen, dass er die Aufhebung der angefochtenen Entscheide nicht als Ganzes, sondern lediglich im Umfang der angebehrten Abänderungen beantragt. Weiter ist davon Vormerk zu nehmen, dass der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nunmehr lediglich noch die Entlassung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 (und nicht auch des Grundstücks Kat.-Nr. 02) aus dem Quartierplanverfahren beantragt (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 2). 1.3.3 Zusätzlich beantragt der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht, dass er "für die Landabtretungen und die aufoktroierten Servitute nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen zu entschädigen" sei. Hierbei handelt es sich um ein unzulässiges neues Sachbegehren, das über die im Rekursverfahren gestellten Anträge

hinausgeht und auf welches schon deshalb nicht einzutreten ist. Bemerkungsweise wäre das Begehren mangels Substanziierung ohnehin abzuweisen. Der Beschwerdeführer beziffert weder den Betrag, der ihm nach seiner Auffassung als Entschädigung für die im Quartierplan vorgesehene Minderzuteilung und Dienstbarkeitsbelastung zustünde, noch erläutert er, inwiefern eine Entschädigung "nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen" höher ausfallen würde als der vom Beschwerdegegner 1 festgesetzte Betrag. Andererseits wäre das Begehren auch abzuweisen, weil aufgrund des – siehe nachfolgende E. 5 – durchaus gerechtfertigten Einbezugs des beschwerdeführerischen Grundstücks in das Quartierplanverfahren eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen ausser Betracht fiel (VGr, 1. Oktober 2020, VB.2018.00798, E. 4.3 f.). 1.3.4 Unter den vorstehenden Vorbehalten erweisen sich die Sachurteilsvoraussetzungen als erfüllt und ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 19. September 2024, VB.2023.00321, E. 3.1; 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79). 2.2 Der Beschwerdeführer begründet seinen Antrag auf erneute Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht nicht näher. Die tatsächliche Situation ergibt sich hinreichend aus den Akten, namentlich aus den umfangreichen Quartierplanunterlagen und dem Augenscheinprotokoll der Vorinstanz, sowie aus allgemein zugänglichen Informationsbeständen im kantonalen GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>). Der rechtserhebliche Sachverhalt lässt sich damit genügend erstellen und es bedarf keines erneuten Augenscheins. Der Antrag des Beschwerdeführers ist deshalb abzuweisen.

### **E. 3.1**

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 (BV; SR 101) 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 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). Im Quartierplanverfahren 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, 9. Dezember 2021, VB.2021.00280, E. 3.1; 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**

Das Baurekursgericht verfügt bei der Überprüfung kommunaler Nutzungspläne über volle Kognition (§ 20 Abs. 1 VRG). Damit wird Art. 33 Abs. 1 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) nachgekommen, der eine volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch mindestens eine Rechtsmittelinstanz verlangt. Dieses Erfordernis schliesst nicht aus, dass sich die Rechtsmittelinstanz Zurückhaltung auferlegt, soweit über die Zweckmässigkeit kommunaler Planungsmassnahmen zu befinden ist (Art. 2 Abs. 3 RPG). Aufgrund der kommunalen Planungsautonomie darf die Rechtsmittelinstanz 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). Bei der Überprüfung des kommunalen Planungsentscheids muss insbesondere berücksichtigt werden, dass der erstinstanzlichen Behörde verschiedene Planungsvarianten zur Auswahl stehen können. Das Baurekursgericht darf von der gewählten Lösung nur abweichen, wenn sich die kommunale Behörde von unsachlichen, zweckfremden Erwägungen hat leiten lassen oder sie die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Im Beschwerdeverfahren überprüft das Verwaltungsgericht als zweite Rechtsmittelinstanz Rekursentscheide nur auf Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, hin. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG; VGr, 19. September 2024, VB.2023.00321, E. 4).

### **E. 4.1**

Das Quartierplanverfahren "Lindenhof" wurde vom Beschwerdegegner 1 im Jahr 2010 auf Gesuch einer Grundeigentümerin eingeleitet bzw. wieder aufgenommen, nachdem die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans gescheitert war. Das im Ortsteil Hinteregg gelegene Quartierplangebiet wird nordwestlich durch die Bergstrasse, nordöstlich durch die Forchstrasse, im Südosten durch den Rütibach (entlang der Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 05, 06 und 07) sowie im Südwesten durch die Bauzonengrenze zur kantonalen Landwirtschaftszone Lk abgegrenzt. Die Grundstücke im Perimeter sind zu einem Grossteil überbaut und einer Kern- oder Wohnzone zugewiesen. Nicht überbaut sind im Wesentlichen die in zweiter Bautiefe mittig gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 08, 09, 010 und das Grundstück Kat.-Nr. 011 (jeweils Kernzone KII) sowie das am südöstlichen Perimeterrand gelegene Grundstück Kat.-Nr. 07, das der kommunalen Freihaltezone F zugewiesen ist. Ziel des Quartierplans ist es, sämtliche im Perimeter gelegenen Grundstücke hinreichend zu erschliessen, um diese zonenkonform nutzbar zu machen. Dazu sollen fehlende Zugänge ergänzt und bestehende Zugänge an die Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV; LS 700.4) angepasst werden. Ferner sollen die notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erstellt bzw. ergänzt und erneuert werden. Gemäss dem Beschwerdegegner 1 ist die Versorgung mit Wasser und Energie nicht überall ausreichend und die Behandlung von Abwasser und Abfallstoffen nicht einwandfrei gewährleistet. Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei inventarisierte Schutzobjekte von kommunaler und eines von regionaler Bedeutung.

### **E. 4.2**

Die Erschliessung der rückwärtig gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 08, 09, 010, 012 und 011 für den motorisierten Verkehr ist im Quartierplan mittels Erstellung einer gemeinsamen

Tiefgarage mit einer Kapazität von bis zu 140 Einstellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt soll von der Forchstrasse her auf der Höhe des heutigen Postwegs über die Fläche der heutigen Grundstücke Kat.-Nrn. 02, 013 und 014 führen. Hierzu soll das nordwestlich der projektierten Zufahrt liegende Grundstück Kat.-Nr. 02 des Beschwerdeführers zugunsten der heutigen Wegparzelle Kat.-Nr. 013 um 4 m<sup>2</sup> verkleinert und unter anderem auf einem ca. 1 m breiten Streifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einem Fahrwegrecht belastet werden. Südöstlich angrenzend an die neue Tiefgarageneinfahrt soll der Postweg als Fussweg und oberirdische Notzufahrt zu den zu erschliessenden Grundstücken in zweiter Bautiefe dienen.

#### **E. 4.3**

Für die Entsorgung des Hauskehrichts der neu zu überbauenden Grundstücke Kat.-Nrn. 08, 09, 010, 012 und 011 ist die Errichtung zweier Unterflurcontainer auf dem östlichen Rand des beschwerdeführerischen Grundstücks Kat.-Nr. 02 vorgesehen, das zu diesem Zweck mit einer entsprechenden Dienstbarkeit belastet werden soll.

#### **E. 5.1**

Umstritten ist zunächst die Quartierplanbedürftigkeit bzw. die Rechtmässigkeit des Einbezugs der beschwerdeführerischen Liegenschaft Kat.-Nr. 01 in das Quartierplanverfahren. Seinen Antrag auf Entlassung dieses Grundstücks begründet der Beschwerdeführer damit, dass es bereits heute vollständig erschlossen sei und durch die geplanten Quartierplanmassnahmen keinerlei Vorteil erfahren würde. Unstreitig ist in diesem Zusammenhang, dass der Beschwerdeführer ein entsprechendes Entlassungsbegehren bereits innert der Auflagefrist gemäss § 154 Abs. 1 PBG stellte und mit diesem Antrag somit auch im Rechtsmittelverfahren zuzulassen ist (vgl. § 155 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Abs. 2 PBG e contrario).

#### **E. 5.2**

Der Quartierplan soll im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung ermöglichen (§ 123 Abs. 1 PBG). Zu diesem Zweck hat er einerseits mittels Grenzveränderungen und Landumlegungen dafür zu sorgen, dass Parzellen geschaffen werden, die sich für eine zonengemässe Überbauung eignen. Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligung und ohne nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen (§ 126 Abs. 1 PBG). Andererseits muss der Quartierplan dafür sorgen, dass alle Grundstücke im Bezugsgebiet feinerschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben (§ 128 Abs. 1 PBG). Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind dabei so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen genügen (§ 128 Abs. 2 PBG).

#### **E. 5.3**

Der Quartierplan dient somit zugleich öffentlichen Interessen und den privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer: Er ermöglicht eine im öffentlichen raumplanerischen Interesse liegende, geordnete Überbauung des Landes und verschafft den beteiligten Grundeigentümern gleichzeitig eine Möglichkeit zur Überbauung ihrer Grundstücke und damit die Erzielung eines Mehrwerts (BGr, 14. März 2000, 1P.721/1999, E. 3a, mit

Hinweisen; vgl. BGE 117 Ia 412 E. 2c; Michael Steiner/Peter Bösch in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 282 f.). Dass ein solches privates Interesse tatsächlich vorliegt, ist Voraussetzung für die mit dem Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan in der Regel verbundenen Belastungen. Ist eine Parzelle bereits rechtsgenügend erschlossen und erfährt sie auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so ist ihr Einbezug nicht gerechtfertigt. Insbesondere ist es nicht zulässig, ein baureifes Grundstück einzig deshalb in ein Quartierplanverfahren einzubeziehen, weil es für die Gesamterschliessung benötigt wird (vgl. BGr, 14. März 2000, 1P.721/1999, E. 3a). Das schliesst es allerdings nicht aus, in das Quartierplanverfahren auch Grundstücke einzubeziehen, welche bereits überbaut sind. Zum einen kann sich dies beim Vorhandensein von Ausnutzungsreserven rechtfertigen, bei deren Realisierung die bestehende Erschliessung nicht mehr genügen würde (vgl. BGr, 14. März 2000, 1P.721/1999, E. 3b ff.). Zum anderen sind selbst voll erschlossene, überbaute Grundstücke in das Verfahren miteinzubeziehen, wenn die bestehenden Erschliessungswerke sanierungsbedürftig sind und diese Sanierung zweckmässigerweise im Zuge der Realisierung des Quartierplans vorgenommen wird. Sanierungsbedürftig ist ein Werk nicht nur, wenn es reparaturbedürftig ist, sondern auch, wenn es den geltenden Normen nicht mehr entspricht (Steiner/Bösch, S. 298 f.).

#### **E. 5.4**

Die Vorinstanz erblickte einen "objektiven, wenn auch geringfügigen Nutzen" für das Grundstück Kat.-Nr. 01 im Ausbau der Fusswegverbindung ab dem Postweg. Ein Fussweg bestehe zwar bereits heute, entspreche indes nicht durchgehend den Anforderungen der VErV. Ein weiterer Vorteil liege in der geplanten Ergänzung bzw. im Unterhalt der Werkleitungen, namentlich im Umbau der Entwässerungsanlagen von einem Mischsystem zu einem Trennsystem sowie in der Erstellung einer Ringschluss-Frischwasserleitung. Ergänzend wies die Vorinstanz darauf hin, dass dem Beschwerdeführer aufgrund der Geringfügigkeit seines Vorteils für diese Anlagen keine Erstellungskosten auferlegt worden seien. Der Beschwerdeführer macht hingegen geltend, die bestehende Wasserversorgung sei ausreichend, und bestreitet eine entsprechende Sanierungspflicht. Selbst bei anderer Beurteilung sei eine solche nicht im Rahmen eines Quartierplanverfahrens, sondern in einem separaten Verfahren durchzuführen. Auch die beabsichtigte Modernisierung der Entwässerung hin zum Trennsystem sei für ihn eher nachteilig, weil Fahrzeuge dann nicht mehr im Freien gewaschen werden dürften. Schliesslich entstehe seiner Liegenschaft Kat.-Nr. 01 auch durch den Ausbau des Postwegs kein Vorteil, da die Feinerschliessung seines Grundstücks für Fussgänger über das Trottoir der Forchstrasse und den nördlichsten Abschnitt des Postwegs führe, welcher schon heute eine Breite von ca. 5 m aufweise und damit normaliengerecht ausgebaut sei.

#### **E. 5.5**

Diese Rügen des Beschwerdeführers gehen fehl. Während der Miteinbezug in ein Quartierplanverfahren stets ein gewisses privates Interesse der betroffenen Grundstücke voraussetzt, gilt es bei Quartierplänen wie dem vorliegenden, die auch zahlreiche bereits überbaute Grundstücke umfassen, zu beachten, dass der blosser Miteinbezug in das Verfahren nicht zwingend eine wesentliche Belastung mit Landabzügen oder Erstellungskosten nach sich zieht. Dem reduzierten Erschliessungsinteresse solcher Liegenschaften lässt sich durch Berücksichtigung im Rahmen der Bemessung und Abgeltung der Landabzüge sowie der Verlegung der Erstellungs- und Verfahrenskosten

grundsätzlich hinreichend Rechnung tragen, ohne dass sich deshalb eine Entlassung aus dem Verfahren aufdrängen würde (vgl. § 145 Abs. 2 und § 177 Abs. 1 Satz 2 PBG; Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich etc. 2004, S. 37 f., 174 ff., 246 ff.). Aus diesem Grund sind an den Vorteil, den ein betroffenes Grundstück für einen Miteinbezug in das Verfahren aus den Quartierplananlagen ziehen muss, keine hohen Anforderungen zu stellen. Mit der geplanten Ringschlussleitung wird die Trinkwasserversorgung der beschwerdeführerischen Liegenschaft Kat.-Nr. 01 auch im Fall eines Leitungsbruchs sichergestellt und damit – unabhängig vom Bestehen einer entsprechenden Sanierungspflicht – verbessert und an den derzeitigen Stand der Technik angepasst (vgl. Kleb, S. 156). Ein weiterer Vorteil ist in der vorgesehenen Sanierung der Entwässerung vom Mischsystem hin zum Trennsystem zu erblicken, die aufgrund der geltenden bundesrechtlichen Anforderungen geboten ist (vgl. Art. 7 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 3 des Gewässerschutzgesetzes vom 25. Januar 1991 [GSchG; SR 814.20]; Beatrice Wagner Pfeiffer, Umweltrecht – Besondere Regelungsbereiche, 2. A., Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 937 ff.). Unabhängig von einem entsprechenden Willen des Beschwerdeführers besteht an diesen Modernisierungen bzw. Sanierungen ein hinreichendes privates Interesse, um den Einbezug der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 in das Quartierplanverfahren zu rechtfertigen. Ob das Grundstück Kat.-Nr. 01 vom Ausbau der Fusswegverbindung über den Postweg profitiert, kann bei diesem Ergebnis offenbleiben. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

## **E. 6.1**

Zu prüfen ist sodann der beantragte Verzicht auf eine Erschliessung des Quartierplangebiets via Forchstrasse/Postweg respektive die – vom Beschwerdeführer sinngemäss nach wie vor beantragte – alternative Vornahme der unterirdischen Erschliessung ab der Püntstrasse und Sicherstellung der Fussgängererschliessung mittels eines durchgehenden Quartierwegs zwischen der Berg- und der Gartenstrasse (II.A vorstehend). Der Beschwerdeführer bringt hierzu zusammengefasst vor, dass die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung ab der Forchstrasse an verschiedenen baurechtlichen Mängeln leide und überdies einen unverhältnismässigen Eingriff in sein Grundeigentum zur Folge hätte. Weiter rügt er eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs, weil sich die Vorinstanz nicht hinreichend mit seinem Vorschlag für eine alternative Erschliessung via Püntstrasse auseinandergesetzt habe.

### **E. 6.1.1**

Im Einzelnen macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, die geplante Erschliessung der Tiefgarageneinfahrt ab der Forchstrasse verstosse gegen § 237 Abs. 2 PBG. Gemäss dieser Bestimmung sollen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Ferner werde § 240 PBG verletzt, wonach der Verkehr durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder verhindert noch beeinträchtigt werden darf (Abs. 1) und Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben (Abs. 3). Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass bereits die heutige Nutzung des betreffenden Strassenabschnitts für die Ausfahrt von den Kundenparkplätzen des Q-Ladens, die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Garagen der Überbauung Forchstrasse 015/016/017 und für den Milchtankwagen der im Quartierplanperimeter domizilierten Milchproduzentengenossenschaft unter dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit prekär sei. Dies insbesondere, weil die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge jeweils das Trottoir

überqueren müssten und sich unmittelbar neben den genannten Ein- bzw. Ausfahrten der Fussgängerstreifen zum Bahnübergang Hinteregg Ost befinde. Bei einer zusätzlichen Belastung dieses Strassenabschnitts mit der Ein- und Ausfahrt zu einer Sammelgarage mit ca. 140 Stellplätzen sowie einer oberirdischen Notzufahrt sei die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Dies gelte auch für die Anfahrt des Kehrichttransporters zu den neu geplanten Unterflurcontainern, die mangels Kehrmöglichkeit nur durch Rückwärtsfahrt nach vorgängigem Halten auf der Forchstrasse erfolgen könne. Dies sei bei einer Ausfahrt des Typs B gemäss Anhang 2 VErV jedoch nicht zulässig.

### **E. 6.1.2**

Die Vorinstanz verneinte die Qualifikation des betreffenden Abschnitts der Forchstrasse als wichtige Strasse im Sinn von § 240 Abs. 3 PBG unter dem Hinweis, dass der Abschnitt in der kommunalen Verkehrsrichtplanung zwar als Hauptsammelstrasse, aber nicht als Hauptverkehrsstrasse klassifiziert sei. Anlässlich des Augenscheins vom 12. Juli 2023 habe sich gezeigt, dass die Verkehrsbelastung in diesem Bereich moderat sei und einen weiteren Direktanschluss zulasse. Ebenfalls berücksichtigte die Vorinstanz, dass im Zuge der anstehenden Sanierung der Forchbahnhaltestelle Hinteregg eine Verlegung des erwähnten Bahnübergangs Hinteregg Ost mitsamt dem dazugehörigen Fussgängerstreifen um ca. 38 m in Richtung Kreuzung Forchstrasse/Rällikerstrasse geplant sei (vgl. Beschluss des Gemeinderats Egg vom 15. Februar 2021 betreffend Einsprache gegen das Projekt der Forchbahn AG zur Sanierung der Haltestelle Hinteregg, Geschäft Nr. 72 36.03.1, S. 1, abrufbar unter: [https://www.egg.ch/\\_docn/2986298/GRB\\_20210215\\_72\\_Forchbahn\\_AG\\_Haltestelle\\_Hinteregg\\_Perronerhöhung\\_P30\\_BehiG\\_Plangenehmigung\\_Stellungnahme.pdf](https://www.egg.ch/_docn/2986298/GRB_20210215_72_Forchbahn_AG_Haltestelle_Hinteregg_Perronerhöhung_P30_BehiG_Plangenehmigung_Stellungnahme.pdf), zuletzt besucht am 23. April 2025). Für die Sicherheitsbedenken des Rekurrenten lägen keine glaubwürdigen Hinweise vor, zumal die benachbarten Zufahrten zu den Kundenparkplätzen des Q-Ladens sowie zu den rückwärtig gelegenen Anwohnerparkplätzen der Überbauung 015/016/017 jeweils im Einbahnregime geführt seien. Eine Ein- und Ausfahrt auf der gleichen Fahrbahn werde es lediglich auf der geplanten Tiefgaragenzufahrt geben. Die gesetzlich vorgeschriebenen Sichtweiten seien sowohl vor als auch nach dem Ausbau der Bahnhaltestelle gewährleistet und dienstbarkeitsrechtlich abgesichert. Die übrigen technischen Anforderungen an (Not-)Zufahrten seien ebenfalls erfüllt. Das rückwärtige Einfahren des Kehrichtsammelfahrzeugs werde an der betreffenden Stelle bereits heute praktiziert und sei unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens und der Häufigkeit des Kehrichtabtransports vertretbar.

### **E. 6.1.3**

Ob die Vorinstanz die Qualifikation des betreffenden Strassenabschnitts als wichtige Strasse im Sinn von § 240 Abs. 3 PBG – trotz Einstufung als Hauptsammelstrasse im kommunalen Verkehrsplan und Klassifikation als Hauptstrasse im Sinn von Art. 36 Abs. 2 und Art. 57 Abs. 2 des Strassenverkehrsgesetzes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 der Durchgangsstrassenverordnung vom 18. Dezember 1991 (SR 741.272) – zu Recht verneinte, kann offenbleiben. Auch bei abweichender Beurteilung führte dies noch nicht zur Rechtswidrigkeit der geplanten Erschliessungsvariante, zumal § 240 Abs. 3 PBG hinsichtlich des darin enthaltenen Gebots zur rückwärtigen Erschliessung ausdrücklich Raum für Ausnahmen lässt und der rechtsanwendenden Behörde einen erheblichen Beurteilungsspielraum eröffnet. Ob eine Direkterschliessung eines Grundstücks auf eine wichtige öffentliche Strasse verantwortet

werden kann, ist in jedem Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu beurteilen. Dabei sind vor allem Gesichtspunkte wie der Überbauungsgrad, die bestehenden Ausfahrten, die erlaubte Geschwindigkeit, die Sichtweiten, die Verkehrssicherheit sowie der Schwierigkeitsgrad einer rückwärtigen Erschliessung zu gewichten (VGr, VR.2021.00002/00003, 10. November 2022, E. 5.5.3; 28. November 2013, VB.2013.00253, E. 3.3.2; Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1087). Nebst dem Umstand, dass auf dem infrage stehenden, stark bebauten Strassenabschnitt Leuenbach bis Rällikerstrasse bereits zahlreiche andere Direktanschlüsse bestehen, was den Ausnahmecharakter der zu beurteilenden Erschliessungslösung relativiert, gilt es vorliegend auch die Nachteile zu berücksichtigen, die mit der vom Beschwerdeführer befürworteten rückwärtigen Erschliessung über die Püntstrasse einhergehen. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Mehrbelastung der zahlreichen, rückwärtig gelegenen Liegenschaften entlang der Püntstrasse, der höhere Flächenverbrauch sowie der mit der erforderlichen Querung des Rütibachs verbundene verfahrensrechtliche und technische Mehraufwand. Unter Berücksichtigung dieser Umstände erweist sich die vorinstanzliche Beurteilung der Vereinbarkeit des geplanten Direktanschlusses mit § 240 Abs. 3 PBG jedenfalls im Ergebnis nicht als rechtsverletzend.

#### **E. 6.1.4**

Nicht zu beanstanden ist ferner, dass die Vorinstanz die geplante Zufahrt als ausreichend verkehrssicher beurteilte. Sie hat dabei zu Recht berücksichtigt, dass die mit der anstehenden Sanierung der Bahnhaltestelle geplante Verlegung des Fussgängerstreifens zu einer signifikanten Verbesserung der Fussgängersicherheit führen dürfte. Nachdem sich das betreffende Plangenehmigungsverfahren bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befindet und unter zusätzlicher Berücksichtigung des auf den bestehenden Ausfahrten herrschenden Einbahnregimes ist die Verkehrssicherheit mit der gewählten Erschliessungsvariante ausreichend gewahrt.

#### **E. 6.1.5**

Hinsichtlich der gerügten Verletzung von Anhang 2 VErV im Zusammenhang mit der rückwärtsgerichteten Einfahrt des Kehrrechtsammelfahrzeugs lässt der Beschwerdeführer unberücksichtigt, dass sich die darin enthaltenen Bestimmungen, namentlich betreffend die Pflicht zur Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung, auf Ausfahrten im Sinn von § 3 lit. d VErV beziehen. Beim betreffenden Abschnitt des Postwegs, von welchem aus die Leerung der Unterflurcontainer erfolgen soll, handelt es sich indessen lediglich um eine Zufahrt im Sinn von § 3 lit. b VErV, d. h. um eine Strasse der Feinerschliessung, die ab der Grundstücksgrenze als Verbindung mit dem Strassennetz der Groberschliessung dient. Allfälligen Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit dieses Manövers kann sodann nötigenfalls mittels geeigneter Nebenbestimmungen im Rahmen eines konkreten Bebauungsprojekts begegnet werden. Unbegründet sind auch die Rügen des Beschwerdeführers in Bezug auf die ungenügende Dimensionierung der vorgesehenen Notzufahrten und Stellflächen (vgl. § 13 VErV sowie Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen [FKS-Richtlinie; abrufbar unter <https://www.feukos.ch/de/unterlagen>, besucht 23. April 2025]). Der erforderliche Kurvenradius gemäss Ziff. 5.1 FKS-Richtlinie bezieht sich nicht auf Wendepunkte und die Anzahl der geforderten Stellflächen bzw. die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer Stellfläche für mehrere umliegende Gebäude ist in den FKS-Richtlinien nicht näher geregelt (vgl. a. a. O., Ziff. 6). Auch die Steigung der projektierten Notzufahrt über den Postweg

erweist sich als normalienkonform (vgl. Ziff. 5.2 FKS-Richtlinie).

### **E. 6.2**

Auch die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Unverhältnismässigkeit des mit den Quartierplanmassnahmen einhergehenden Eingriffs in seine Eigentumsgarantie verneinte die Vorinstanz zu Recht. Dass diese Prüfung nicht mit der erforderlichen Tiefe oder in willkürlicher Weise erfolgt wäre, ist entgegen dem Beschwerdeführer nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass das Grundstück Kat.-Nr. 02 durch den geplanten Ausbau des Postwegs und die Fahrgasse zur Parkieranlage Forch an der südlichen Ecke mit einer Minderzuteilung von 4 m<sup>2</sup> und in flächenmässig untergeordnetem Umfang mit verschiedenen Dienstbarkeiten belastet werde. Bei letzteren handelt es sich um ein Fuss- und Fahrwegrecht auf einem Streifen von ca. 1 m Breite entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze, ein Nutzungsrecht an der über die südliche Grundstücksecke verlaufenden Fahrgasse, eine Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtbermen an der östlichen Grundstücksecke im Bereich der Ausfahrt Poststrasse/Forchstrasse sowie ein Erstellungs- und Nutzungsrecht für die vorgesehenen Unterflurcontainer südöstlich der bestehenden Garagenzufahrt der Gebäude Vers.-Nr. 018, 019 und 020. Die Belastung mit neuen Dienstbarkeiten betrifft eine Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> der rund 860 m<sup>2</sup> grossen Liegenschaft. Angesichts dieser Flächenverhältnisse sowie des Umstands, dass die Belastung mit Dienstbarkeiten ausschliesslich im Grenzbereich erfolgt, in welchem infolge baupolizeilicher Abstandsbestimmungen ohnehin keine wesentliche bauliche Nutzung möglich wäre, erscheint die resultierende Beanspruchung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 insgesamt von untergeordneter Natur. Dem privaten Interesse des Beschwerdeführers an der Vermeidung dieser Belastungen kommt ein geringeres Gewicht zu als dem öffentlichen und privaten Interesse an der Herbeiführung der Baureife der im Quartierplanperimeter gelegenen, rund 18'700 m<sup>2</sup> grossen Baulandparzellen.

### **E. 6.3**

Auch mit seinen übrigen Rügen in Bezug auf die behauptete Unzweckmässigkeit der gewählten Erschliessungsvariante vermag der Beschwerdeführer keine rechtsverletzende Ermessensausübung des Beschwerdegegners 1 aufzuzeigen. Der Umstand, dass der Beschwerdegegner 1 in der Begründung seiner Variantenwahl deren Vereinbarkeit mit einem – inzwischen offenbar nicht mehr weiterverfolgten – Umbauprojekt des Beschwerdeführers hervorhob, führt nicht zur Rechtswidrigkeit der entsprechenden Ermessensausübung. Auch im Übrigen hat sich der Beschwerdegegner 1 bei der Wahl der zu verfolgenden Erschliessungsvariante von sachgerechten Kriterien leiten lassen. Die vom Beschwerdeführer propagierte alternative Erschliessung der zentralen Tiefgarage von der Püntstrasse her wurde bereits im Rahmen des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts überprüft und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile der schlussendlich bevorzugten Direkterschliessung gegenübergestellt. Dass die Vor- und Nachteile dieser Vorgehensvarianten wesentlich vom Vorschlag des Beschwerdeführers gemäss seinem Begehren vom 29. März 2021 abweichen würden, macht dieser nicht substantiiert geltend. Entsprechend ist es auch nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 1 zur Beantwortung dieses Begehrens auf das bereits durchgeführte Variantenstudium verwies. Dass der Beschwerdegegner 1 eine Erschliessung der zentralen Tiefgarage von der Püntstrasse her verwarf, ist angesichts der Nachteile und Risiken dieser Vorgehensvariante nachvollziehbar. Zunächst hätte diese eine weitaus höhere Zahl bereits überbauter Liegenschaften tangiert. Hinzu kommen die im Erschliessungskonzept schlüssig dargelegte

bauliche Komplexität der erforderlichen Über- oder Unterquerung des Rütibachs sowie die Verfahrensrisiken aufgrund der negativen Prognose des Beschwerdegegners 2 bezüglich der Bewilligungsfähigkeit dieses Vorhabens. Auch unter dem Blickwinkel der häuslicher Bodennutzung erscheint die gewählte Direkterschliessung vorteilhafter. Dass die Vorinstanz diese in ihrer Gesamtwürdigung als zweck- und rechtmässig beurteilte, ist nicht rechtsverletzend. Dass die Vorinstanz in ihrer Begründung nicht jedes Argument des Beschwerdeführers einzeln widerlegte, sondern sich auf eine Darlegung der aus ihrer Sicht massgeblichen Gesichtspunkte beschränkte, stellt entgegen dem Beschwerdeführer keine Verletzung seines rechtlichen Gehörs dar (vgl. statt vieler: BGE 147 IV 409 E. 5.3.4 mit Hinweisen).

## **E. 7**

Zu beurteilen ist sodann die Rechtmässigkeit der Belastung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 mit Verfahrens- und Vollzugskosten.

### **E. 7.1**

Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans samt Zins sind von den beteiligten Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen (§ 177 Abs. 1 PBG). Letzteres kann sich etwa zur Berücksichtigung eines unterschiedlich hohen Erschliessungsinteresses aufgrund vorbestehender Erschliessungsanlagen oder besonderer Verfahrensaufwendungen in Bezug auf einen Teil der Grundstücke rechtfertigen. Als Verwaltungsgebühr untersteht die Kostenverlegung nach § 177 PBG dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip (zum ganzen Kleb, S. 231 und 246; BGr, 16. November 2010, 2C\_407/2010, E. 2.4 ff.; VGr, 1. Oktober 2020, VB.2018.00798, E. 6.2).

### **E. 7.2**

Vorliegend wurden die Verfahrens- und Vollzugskosten entsprechend der Fläche im Neubestand abgestuft nach vier Kategorien verlegt (100, 50, 25 und 0 %). Die Grundstücke des Beschwerdeführers wurden jeweils zu 25 % kostenpflichtig, was in einer anrechenbaren Fläche von insgesamt 444 m<sup>2</sup> bzw. einer Verpflichtung zur Tragung von 1,7901 % der Administrativ- und Vollzugskosten resultiert. Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers wurde damit dem verhältnismässig geringen Erschliessungsinteresse seiner beiden Liegenschaften, deren Vorteil sich im Wesentlichen auf eine Verbesserung der Wasserversorgungssicherheit und eine Modernisierung des Entwässerungssystems beschränkt, bereits hinreichend Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass ihm für die Erstellung der betreffenden Werkleitungen keinerlei Kosten auferlegt wurden. Auch hat die Vorinstanz bei ihrer Prüfung des vom Beschwerdeführer zu tragenden Administrativkostenanteils zu Recht die zusätzlichen Aufwendungen berücksichtigt, welche im Zusammenhang mit der Erarbeitung der ursprünglich geplanten gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt über das Grundstück Kat.-Nr. 02 und dem späteren Widerruf seines Einverständnisses zu diesem Vorgehen entstanden. Auch dass der auferlegte Administrativkostenanteil gegen das Äquivalenzprinzip verstossen würde, ist nicht ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

## **E. 8**

Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## **E. 9**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und bleibt dem Beschwerdeführer die beantragte Parteientschädigung versagt. Hingegen ist er zu verpflichten, der Mitbeteiligten 1 einerseits sowie den Mitbeteiligten 2 und 3 andererseits eine angemessene – im Lichte der knappen Stellungnahmen mitunter nur geringfügige – Parteientschädigung zu bezahlen. Weil sich die Bemühungen des Beschwerdegegners 1 auf die Verteidigung des angefochtenen Quartierplans beschränkt haben und ihm dabei kein grosser Aufwand entstanden ist, sind in Bezug auf diesen die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung hingegen nicht erfüllt (Plüss, § 17 Rz. 51). Für eine Anpassung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens besteht ausgangsgemäss kein Anlass.

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