

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2005.00005 vom 24. Oktober 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-10-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VR.2005.00005](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2005.00005)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2005.00005 du 24 octobre 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2005.00005 del 24 ottobre 2005

## Regeste

materielle Enteignung Wiederaufnahme | Auszonung eines Grundstücks; Wiederaufnahme nach Rüdweisung durch Bundesgericht: Es liegt eine Auszonung vor. Die Prüfung kann auf die Frage beschränkt werden, ob die Rekurrentin die Parzelle am Stichtag hätte überbauen können (E.2.1). Zu prüfen ist im Speziellen, ob die Rekurrentin die Erschliessung des Grundstücks am Stichtag aus eigener Kraft hätte realisieren können (E.2.3). Die Stromversorgung der Parzelle war am Stichtag noch nicht gesichert. Unter Vorbehalt der Kapazität der bestehenden Trafostation kann hingegen wohl davon ausgegangen werden, dass die Rekurrentin diesbezüglich eine Lösung mit der Gemeinde gefunden hätte und daher in der Lage gewesen wäre, die Stromversorgung zu realisieren (E.3.2). Die strassenmässige Erschliessung muss in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht möglich sein (E.4.1). Gegen die bestehende Zufahrt als eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Erschliessung spricht der Umstand, dass die Zufahrt durch zwei bestehende Gewerbebauten auf dem Nachbargrundstück begrenzt wird. Die grosse Industriebaute hatte bereits am Stichtag an der Ostfassade eine Rampe. Wie der Augenschein gezeigt hat, können Stapler und Lastwagen im Bereich der Zubringerrampe nicht kreuzen. Die bestehende Zufahrt erscheint unter diesen Umständen als nicht bewilligungsfähig (E.4.4). Die Rekurrentin verfügte am Stichtag auch nicht über eine rechtlich gesicherte strassenmässige Erschliessung (E.4.5). Die Rekurrentin hätte eine den gesetzlichen Anforderungen genügende strassenmässige Erschliessung ihrer Parzelle nicht aus eigener Kraft realisieren können (E.4.9). Abweisung und Kostenfolge (E.5). Wiederaufnahme von VR.2003.00002

## Erwägungen

### E. 3

/m 2 und einer Gebäudehöhe von 20 m bei Schrägdächern bzw. 22 m bei Flachdächern errichtet werden durften (vgl. Art. 8 Bau- und Zonenordnung [BZO] 1986). Gemäss dem kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995 liegt das fragliche Grundstück am Rande des Siedlungsgebiets von Wetzikon. Am 7. Juli 1997 setzte die Gemeindeversammlung Wetzikon einen neuen Siedlungs- und Landschaftsplan fest (vom Regierungsrat genehmigt am 27. Mai 1998). Dieser sieht im betroffenen Gebiet " L " ein Erholungsgebiet B/D für Parkanlagen bzw. Familiengärten vor. Gestützt auf den revidierten Richtplan setzte die Gemeindeversammlung am 23. März 1998 den neuen Zonenplan fest, vom Regierungsrat genehmigt am 2. September 1998. Das Grundstück der A AG wurde mit Ausnahme eines schmalen Streifens an der südlichen Grundstücksgrenze der Erholungszone EA/B (Familiengärten/Spielplatz) zugewiesen, in welcher nur noch Gebäude und Anlagen zulässig sind, die dem Betrieb von Familiengärten und Spielplätzen dienen. Die Umzonung

trat am 18. September 1998 in Rechtskraft. II. Am 9. Mai 2001 richtete die A AG ein Entschädigungsbegehren wegen materieller Enteignung an die Gemeinde Wetzikon. Weil sich die Parteien über eine Entschädigung nicht einigen konnten, ersuchte die Gemeinde Wetzikon das Statthalteramt Hinwil um die Einleitung des Schätzungsverfahrens. Das Statthalteramt überwies die Akten am 16. Juli 2001 der Schätzungskommission III zur Durchführung des Schätzungsverfahrens. Die Kommission führte einen doppelten Schriftenwechsel durch, nahm einen Augenschein vor und entschied am 20. Juni 2003, der A AG werde wegen der Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 zu einer Erholungszone EA/B keine Entschädigung aus materieller Enteignung zugesprochen. III. Die A AG meldete gegen diesen Entscheid am 15. Juli 2003 beim Verwaltungsgericht Rekurs an und reichte am 1. September 2003 die begründete Rekurschrift ein. Sie stellte den Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Rekursgegnerin zu verpflichten, der Rekurrentin einen Betrag von mindestens Fr. 3'000'000.- zu bezahlen, eventuell sei die Angelegenheit zwecks Bestimmung des Verkehrswertes des von der Auszonung betroffenen Teils des rekurrentischen Grundstücks Kat.-Nr. 01 an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Gemeinde Wetzikon beantragte die Abweisung des Hauptantrages, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Eventualiter beantragte sie für den Fall, dass das Vorliegen einer materiellen Enteignung bejaht würde, die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz zur Festsetzung der Entschädigung. Das Gericht wies den Rekurs am 19. August 2004 ab. IV. Mit Urteil vom 24. Oktober 2005 hiess das Bundesgericht eine von der A AG erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde teilweise gut, hob den Entscheid des Verwaltungsgerichts auf und wies die Sache zum Neuentscheid an das Gericht zurück. V. Am 9. März 2006 führte das Gericht in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Nachdem das Bundesgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutgeheissen und den verwaltungsgerichtlichen Rekursentscheid vom 19. August 2004 aufgehoben hat, ist das Verfahren wieder aufzunehmen. Das Verwaltungsgericht ist dabei in seiner neuen Entscheidung an die rechtliche Begründung des Bundesgerichtsurteils gebunden (vgl. Art. 114 Abs. 2 i.V.m. Art. 132 des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 sowie BGE 117 V 237 E. 2). 2. 2.1 In Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht hat auch das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 24. Oktober 2005 (1A.263/2004) die Auffassung vertreten, dass im vorliegenden Fall von einer Auszonung und nicht von einer Nichteinzonung auszugehen sei. Die Frage der Entschädigung wegen materieller Enteignung beurteilt sich daher danach, ob die Berechtigung zum Bauen in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit aus eigener Kraft hätte realisiert werden können. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, ist nach bundesgerichtlicher Praxis in Würdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Umstände zu entscheiden, wobei in erster Linie auf die rechtliche Ausgangslage abzustellen ist (BGE 122 II 455 E. 4c, 112 Ib 388 E. 3). Hinsichtlich der Frage, was unter "naher Zukunft" zu verstehen sei, verweist das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 24. Oktober 2005 auf die Fristen, mit denen die Planung zu rechnen hat. Der Planungshorizont für Bauzonen betrage 15 Jahre; nach Ablauf dieser Frist sei der Nutzungsplan grundsätzlich zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Im vorliegenden Fall seien am Stichtag bereits 12 Jahre seit In-Kraft-Treten des alten Zonenplans verstrichen gewesen. Zudem hätten sich die rechtlichen Verhältnisse wesentlich verändert. Durch die am 6. Dezember 1987 angenommene Initiative "Zum Schutz der Moore" und die zu ihrer Ausführung erlassenen Bestimmungen auf Gesetzes- und Verordnungsstufe seien die Mooregebiete und die

Moorlandschaft des Pfäffikersees unter besonderen Schutz gestellt worden; überdies habe die PBG-Revision von 1991 neue Verdichtungsmöglichkeiten eingeführt und damit die Kapazität der Bauzonen erheblich vergrössert. Die Eigentümer eingezoner, aber weder überbauter noch erschlossener Grundstücke am Siedlungsrand, in unmittelbarer Nähe zur Moorlandschaft am Pfäffikersee, hätten unter diesen Umständen damit rechnen müssen, dass ihre Parzellen bei der nächsten Nutzungsplanrevision aus der Bauzone entlassen werden würden. Es erscheine daher als gerechtfertigt, die Prüfung auf die Frage zu beschränken, ob die Rekurrentin die Parzelle am Stichtag hätte überbauen können. Massgebend seien dabei alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, welche die künftige Nutzungsmöglichkeit beeinflussen könnten (vgl. BGr, 24. Oktober 2005, 1A.263/2004, S. 7 f.).

2.2 Nach Auffassung des Bundesgerichts konnte die Überbauung des streitbetroffenen Grundstücks einen Quartierplan, mit dessen Aufstellung und Vollzug angesichts der geänderten Zonierung bereits am Stichtag nicht mehr gerechnet werden konnte, zum vornherein nicht negativ präjudizieren. Die Überbaubarkeit des Grundstücks könne daher nicht unter Berufung auf den Quartierplanbann verneint werden. Auch die fehlende planungsrechtliche Baureife der Parzelle während der Hängigkeit der Ortsplanungsrevision dürfe nicht berücksichtigt werden. Schliesslich könne davon ausgegangen werden, dass die am Stichtag für eine Überbauung des streitbetroffenen Grundstücks erforderliche kantonale Bewilligung der Baudirektion gemäss der Verordnung zum Schutze des Pfäffikersees vom 2. Dezember 1948 (SchutzV 48) erteilt worden wäre. Dafür spreche die Tatsache, dass die Parzelle knapp ein Jahr später aus dem Perimeter der revidierten Schutzverordnung vom 27. Mai 1999 (SchutzV 99) entlassen worden sei. Unklar ist, ob diese Meinungsäusserung des Bundesgerichts auch für die gestützt auf die bundesrechtlichen Moorschutzverordnungen (Verordnung zum Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 [Hochmoorverordnung], der Flachmoore von nationaler Bedeutung vom 7. September 1994 [Flachmoorverordnung] sowie der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung vom 1. Mai 1996 [Moorlandschaftsverordnung]) erforderlichen Feststellungsverfügungen zu gelten hat. Der detaillierte Perimeterverlauf für den bundesrechtlichen Moorschutz war am Stichtag noch nicht festgelegt und stand demzufolge auch im Bereich des streitbetroffenen Grundstücks noch nicht fest. In diesem Fall sehen die Verordnungen des Bundes vor, dass die zuständige kantonale Behörde (ebenfalls die Baudirektion) auf Antrag eine Feststellungsverfügung über den Verlauf des Perimeters im Bereich eines einzelnen Grundstücks zu erlassen hat. Das Bundesgericht vertritt wohl auch diesbezüglich die Auffassung, dass der Kanton das streitbetroffene Grundstück bei Erlass einer Feststellungsverfügung am Stichtag nicht in den Perimeter einbezogen hätte, sodass auch diesbezüglich nichts der Überbaubarkeit der streitbetroffenen Parzelle entgegengestanden hätte. Dafür spricht der Umstand, dass der Perimeter der SchutzV 99, mit welcher der Verlauf des Perimeters der drei bundesrechtlichen Moorschutzverordnungen verbindlich festgelegt werden sollte, das rekurrentische Grundstück nicht mehr erfasste.

2.3 Auch das Bundesgericht geht schliesslich davon aus, dass das rekurrentische Grundstück zwar an die Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen, jedoch noch nicht mit Elektrizität versorgt war, und schliesslich auch noch umstritten sei, ob die Parzelle über eine rechtsgenügende Zufahrt verfügte. Da der Gemeinde kein Vorwurf gemacht werden könne, sie sei ihrer Erschliessungspflicht nicht nachgekommen und habe die Erschliessung des streitbetroffenen Grundstücks damit in pflichtwidriger Weise verzögert, könne diese sich auf die fehlende Erschliessung der Parzelle berufen. Es bleibe somit zu prüfen, ob die

Rekurrentin die Erschliessung des Grundstücks am Stichtag aus eigener Kraft hätte realisieren können. Es sei indessen nicht Aufgabe des Bundesgerichts, die überwiegend kantonrechtlichen Erschliessungsfragen zu beurteilen, bevor das kantonale Verwaltungsgericht sich dazu geäußert habe.

### **E. 3.1**

Zu prüfen bleibt im vorliegenden Verfahren nach dem Gesagten somit die Frage, ob die Rekurrentin am Stichtag in der Lage war, das Grundstück hinsichtlich der Versorgung mit Strom sowie der Zufahrtsverhältnisse in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht aus eigener Kraft zu erschliessen. Für den Fall, dass diese Frage zu bejahen wäre, müsste auch die objektive Realisierungswahrscheinlichkeit einer solchen Überbauung beurteilt werden, unter Berücksichtigung der damaligen Nachfrage nach Industrieland am Siedlungsrand von Wetzikon (vgl. BGr, 1A.263/2004, S. 7). Ergibt sich, dass eine Überbauung der streitbetreffenen Parzelle am Stichtag bereits an der Realisierbarkeit der Erschliessung aus eigener Kraft gescheitert wäre, so erübrigt sich die Beurteilung dieser Frage.

### **E. 3.2**

Was die Realisierung einer ausreichenden Stromversorgung anbelangt, so beruft sich die Rekurrentin vorab auf eine Erklärung der Eigentümerin des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 02 bzw. 03 (im Folgenden: Nachbargrundstück) vom 17. Januar 2002. Darin erklärt die D AG, dass sie die Zustimmung zum Anschluss der streitbetreffenen Parzelle an ihre eigene Trafostation erteilt hätte. Diese Erklärung, welche rund vier Jahre nach dem Stichtag abgegeben wurde, vermag nicht zu belegen, dass die Zustimmung am Stichtag erhältlich gewesen wäre. Dass am Stichtag bereits eine konkrete Zustimmung vorgelegen hätte, wird nicht geltend gemacht. Damit erübrigt sich auch die beantragte Einvernahme von Herrn E als Zeugen bzw. als Auskunftsperson oder die Einholung einer schriftlichen Auskunft bei der D AG. Diese könnte lediglich bestätigen, dass die D AG rückblickend bereit gewesen wäre, der Rekurrentin Anschluss an die Trafostation auf ihrem Grundstück zu gewähren. Auch diese Erklärung vermöchte eine bereits vorhandene Zustimmung am Stichtag nicht zu ersetzen. Hinzu kommt, dass die Trafostation auf dem Nachbargrundstück nicht etwa dieser gehört, sondern im Eigentum der Gemeinde ist, wie sich anlässlich des Augenscheins des Gerichts am 9. März 2006 herausstellte (vgl. Augenscheinprotokoll, S. 7 f.). Über einen Anschluss des rekurrentischen Grundstücks hätte daher ohnehin nur die Gemeinde und nicht der benachbarte Grundeigentümer entscheiden können. Umgekehrt kann unter diesen Umständen wohl davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde dem Anschluss des streitbetreffenen Grundstücks grundsätzlich zugestimmt hätte, wobei nicht dargetan wurde, dass die Kapazität der Trafostation für die Stromversorgung einer zusätzlichen Industriebaute auf dem Grundstück der Rekurrentin ausgereicht hätte. Diesbezüglich konnte auch der am Augenschein des Gerichts teilnehmende Leiter des Bauamtes keine Angaben machen. Zutreffend ist schliesslich die Auffassung der Rekurrentin, dass das kantonale Energiegesetz vom 19. Juni 1983 die Möglichkeit, ein Grundstück mit einem eigenen kleinen Kraftwerk mit Strom zu versorgen, nicht ausschliesst. Es wäre daher grundsätzlich möglich gewesen, dass die Rekurrentin die Stromversorgung ihrer Parzelle mit einem eigenen Kraftwerk hätte bewerkstelligen können. Ob ein solches auf ökonomisch sinnvoller Weise realisierbar und öffentlichrechtlich bewilligungsfähig gewesen wäre, ist allerdings unklar und kann mangels Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens auch im Nachhinein nicht beurteilt werden. Zusammenfassend war die Stromversorgung der streitbetreffenen Parzelle am Stichtag noch nicht gesichert.

Unter Vorbehalt der Kapazität der bestehenden Trafostation kann hingegen wohl davon ausgegangen werden, dass die Rekurrentin diesbezüglich eine Lösung mit der Gemeinde gefunden hätte und daher in der Lage gewesen wäre, die Stromversorgung zu realisieren.

#### **E. 4.1**

Anders verhält es sich demgegenüber hinsichtlich einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden strassenmässigen Erschliessung. Gemäss § 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) muss ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Dabei hat die Erschliessungsanlage den gesetzlichen Anforderungen bei vollständiger Nutzung des erfassten Grundstücks zu genügen (RB 1998 Nr. 100). In rechtlicher Hinsicht muss der Bauherr über ein dauerndes und für die vorgesehene Bewerbung ausreichendes Benützensrecht an einer Zufahrt verfügen (vgl. RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1). Dabei wird in der Regel ein ins Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht vorausgesetzt.

#### **E. 4.2**

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 weist heute – wie bereits am Stichtag – eine grundstücksinterne Zufahrt ab der Motorenstrasse über das Nachbargrundstück auf. Diese Zufahrtsstrasse erschliesst die in der Industriezone verbliebene geteerte Fläche auf dem rekurrentischen Grundstück, welche als Kehrplatz für Lastwagen und als Parkplatz genutzt wird. Die Rekursgegnerin macht geltend, dass die bestehende Zufahrt für eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Erschliessung eines Neubauvorhabens auf dem rekurrentischen Grundstück nicht infrage gekommen wäre, weil die auf dem Nachbargrundstück bestehenden Bauten den Strassen- und Wegabstand gemäss § 265 PBG nicht einhalten könnten. Solange es sich nur um eine grundstücksinterne Zufahrt gehandelt habe, sei dies unproblematisch gewesen. Sobald die Zufahrt aber einem Drittgrundstück als gesetzliche Erschliessung diene, gelte sie als öffentlich, was zur Folge habe, dass sämtliche Bauten den gemäss § 265 PBG erforderlichen Strassenabstand einzuhalten hätten. Eine Erschliessung, welche zur Baurechtswidrigkeit sämtlicher Gebäude auf einem Grundstück führe, sei in höchstem Masse unzweckmässig. Ausserdem stünden einer Erschliessung über die Motorenstrasse und die bestehende Zufahrt verkehrssicherheitspolizeiliche Gründe entgegen. Die Ausfahrt in die Motorenstrasse an der besagten Stelle unmittelbar beim Bahnübergang sei nicht bewilligungsfähig. Bei geschlossener Barriere ergebe sich überdies ein grosser Rückstau des Verkehrs auf der Motorenstrasse, was die Einfahrt erschwere. Zusätzlicher, im Bereich des Bahndamms in die Motorenstrasse einmündender Verkehr müsse daher unbedingt vermieden werden.

#### **E. 4.3**

Wie der Augenschein gezeigt hat, führt die heute und bereits am Stichtag bestehende Zufahrt von der Motorenstrasse an die südöstliche Ecke der Parzelle Kat.-Nr. 02 bzw. 03 und von da an zwischen dem Hauptbetriebsgebäude und einem kleineren Nebengebäude hindurch zur geteerten Abstellfläche auf dem streitbetroffenen Grundstück. Die Zufahrtsstrasse wird im Bereich der bestehenden Gewerbegebäulichkeiten auf dem Nachbargrundstück durch eine Zuliefferrampe an der Ostfassade des grossen Industriegebäudes einerseits sowie die Fassade der kleinen Baute andererseits begrenzt. Sie

weist im Bereich der beiden Gewerbebauten eine Breite von gut 6 m auf. Ein Trottoir ist nicht vorhanden.

#### **E. 4.4**

Das streitbetroffene Grundstück mit einer Fläche von rund 14'000 m<sup>2</sup> hätte vor der Auszonung mit einer Industrie- oder Gewerbebaute überstellt werden können. Die Anforderungen an deren Erschliessung wären bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens einzelfallgerecht festzulegen gewesen und zwar in der Weise, dass sie bei vollständiger Nutzung des Grundstücks den Anforderungen von § 237 Abs. 1 und 2 PBG zu genügen vermocht hätten (vgl. § 10 der regierungsrätlichen Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [ZGN]). Ohne einer solchen einzelfallgerechten Festlegung der Erschliessungsanforderungen vorgreifen zu wollen, kann gesagt werden, dass eine Fahrbahnbreite von 6 m wohl als ausreichend zu beurteilen gewesen wäre (vgl. die in den Technischen Anforderungen im Anhang der Zugangsnormalien genannten Ausbaugrössen). Nicht mehr oder nur noch knapp möglich gewesen wäre im Bereich der beiden bestehenden Gebäude hingegen die Erstellung eines Trottoirs für Fussgänger mit einer minimal erforderlichen Breite von 2 m. Immerhin hätten Alternativen für eine Fussgängererschliessung an anderer Stelle geprüft werden können. Gegen die bestehende Zufahrt als eine den gesetzlichen Anforderungen genügende strassenmässige Erschliessung für eine Industrie- oder Gewerbebaute spricht daher nicht primär die Fahrbahnbreite, sondern vielmehr der Umstand, dass die Zufahrt durch zwei bestehende Gewerbebauten auf dem Nachbargrundstück begrenzt wird. Die sich an der Ostfassade der grossen Industriebaute befindliche Rampe dient heute wie bereits am Stichtag als Zubringerrampe für Werkstatt und Produktion. Nach Aussagen des Vertreters der Grundeigentümerin fahren Stapler an die Rampe zum Ausladen der Ware, welche danach durch die zwei grossen Tore ins Gebäudeinnere transportiert wird (vgl. Augenscheinprotokoll, S. 6). Wie der Augenschein gezeigt hat, können Stapler und Lastwagen im Bereich der Zubringerrampe nicht kreuzen, oder anders gesagt steht fest, dass Lastwagen nicht passieren können, solange an der Rampe Ware entladen wird. Als einzige strassenmässige Erschliessung für eine neue Industrie- oder Gewerbebaute erscheint die bestehende Zufahrt unter diesen Umständen als nicht bewilligungsfähig. Eine Verbreiterung der Zufahrt fällt aufgrund der bestehenden Gebäude ausser Betracht. Ob eine Verlegung der Zubringerrampe baulich möglich und für den betroffenen Gewerbebetrieb betrieblich und finanziell zumutbar gewesen wäre, ist unklar.

#### **E. 4.5**

Was die rechtliche Sicherung der Zufahrt anbelangt, so beruft sich die Rekurrentin auf eine obligatorische Vereinbarung mit der Eigentümerin des Nachbargrundstücks, worin festgehalten wird, dass für die Erschliessung der rekurrentischen Parzelle ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf einer zum Teil noch zu erstellenden Zufahrtsstrasse über das Nachbargrundstück von und nach der Motorenstrasse nötig sei. Da der genaue Verlauf und die Breite der Strasse noch nicht klar seien, könne noch keine definitive Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien vereinbarten deshalb, die Dienstbarkeit in einem späteren Zeitpunkt, nachdem diese Unklarheiten beseitigt seien, unentgeltlich als Grunddienstbarkeit einzutragen. Es ist unbestritten, dass die Rekurrentin am Stichtag über kein im Grundbuch eingetragenes, unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht über das Nachbargrundstück und insbesondere über keine dinglich gesicherte Berechtigung an der bestehenden Zufahrt verfügte. In der obligatorischen

Vereinbarung, auf welche sich die Rekurrentin beruft, erklärte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks ihre grundsätzliche Bereitschaft, der Rekurrentin ein Fuss- und Fahrwegrecht über ihre Parzelle einzuräumen. Dieser Vereinbarung lag indessen noch keine Einigung über den konkreten Verlauf einer Zufahrt zu Grunde. Die Beseitigung "dieser Unklarheiten" war ausdrücklich auf einen späteren Zeitpunkt verschoben worden. Die Rekurrentin konnte daher am Stichtag weder ein dinglich gesichertes noch ein obligatorisches Benützungsrecht an einer konkreten Zufahrt vorweisen und verfügte daher über keine rechtlich gesicherte strassenmässige Erschliessung .

#### **E. 4.6**

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können mittels Statuierung von Nebenbestimmungen in der Baubewilligung geheilt werden. Dies ist jedoch nur dann zulässig, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Mängel ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können (§ 321 Abs. 1 PBG). Andernfalls läge eine unzulässige „Baubewilligung auf Vorrat“ vor. Ob ein Mangel ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden kann, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Insbesondere muss das Gewicht eines Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung erfüllt sind, ist eine Rechtsfrage (BEZ 2006 Nr. 6). So ist auch die Heilung eines Erschliessungsmangels mittels Statuierung von Nebenbestimmungen grundsätzlich zulässig. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Rechtsprechung es nicht ausschliesst, dass auch Mängel, welche der Bauherr nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann, mittels Nebenbestimmung geheilt werden können (vgl. VGr, 5. Mai 2004, VB.2003.00050, E. 3.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). So könnte in der Baubewilligung etwa die Verbreiterung einer Zufahrtsstrasse sowie ein Nachweis, dass die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gewährleistet ist, verlangt werden.

#### **E. 4.7**

Wie der Augenschein gezeigt hat, war aufgrund der örtlichen und baulichen Verhältnisse am Stichtag wie auch heute nicht zu erkennen, wie eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Zufahrt für die rekurrentische Parzelle über das Nachbargrundstück zu realisieren gewesen wäre. Insbesondere bestand zwischen den beiden benachbarten Grundeigentümerinnen noch keine Einigung hinsichtlich einer konkreten Strassenführung, wenn gleich einzuräumen ist, dass beide Parteien wohl übereinstimmend von einer Realisierung der Erschliessung über die bestehende Zufahrt ausgegangen waren. Dass eine entsprechende Einigung zwischen den Parteien ohne grössere Verhandlungen zu Stande gekommen wäre, erscheint nicht wahrscheinlich. Zu berücksichtigen ist nämlich in Übereinstimmung mit der Rekursgegnerin, dass die Zufahrtsstrasse als öffentlich im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren wäre und zwar unabhängig von den Eigentumsverhältnissen (vgl. BEZ 1989 Nr. 28). Da die bestehenden Gebäulichkeiten auf dem Nachbargrundstück den gemäss § 265 Abs. 1 PBG erforderlichen Strassenabstand unbestrittenermassen nicht einhalten könnten, müssten sie als baurechtswidrig beurteilt werden. Aus diesem Umstand ergäben sich erhebliche Einschränkungen bei der Vornahme baulicher Änderungen bzw. Erweiterungen, was für die Grundeigentümerin einen bedeutenden Nachteil darstellen würde, dessen sie sich wohl im Rahmen einer Diskussion über die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Gunsten der Rekurrentin bewusst geworden wäre. Dass am Stichtag eine realisierbare Alternative für eine andere

Strassenführung über das Grundstück Kat.-Nr. 02 bzw. 03 beständen hätte, ist nicht ersichtlich. Aufgrund der bestehenden Bauten wäre wohl nur eine Zufahrt entlang der Ostgrenze der Parzelle im Bereich des bestehenden Bahngleiseanschlusses infrage gekommen. Laut Angaben des Vertreters der Grundeigentümerin am Augenschein wurde der Bahnanschluss am Stichtag benutzt und wird es auch heute noch. Ausserdem wäre der Abbruch einiger technischer Anlagen erforderlich gewesen. Dass die Eigentümerin freiwillig auf ihren Bahnanschluss verzichtet hätte, erscheint wenig plausibel. Es kann unter diesen Umständen nicht davon ausgegangen werden, dass eine Einigung zwischen den beiden benachbarten Grundeigentümerinnen am Stichtag ohne weiteres möglich gewesen wäre; vielmehr wäre wohl mit umfangreichen Verhandlungen zu rechnen gewesen. Davon, dass sich der Erschliessungsmangel am Stichtag ohne besondere Schwierigkeiten im Sinne von § 321 Abs. 1 PBG hätte beheben lassen, kann daher nicht ausgegangen werden. Vielmehr wäre eine unter diesen Umständen erteilte Baubewilligung als unzulässige Baubewilligung "auf Vorrat" zu beurteilen gewesen.

#### **E. 4.8**

Schliesslich ist nicht von der Hand zu weisen, dass die verkehrssicherheitspolizeilichen Verhältnisse bei der Einfahrt in die Motorenstrasse heikel sind. Die Einfahrt in die übergeordnete Strasse erfolgt in der Tat unmittelbar beim Bahnübergang. Die Motorenstrasse ist stark befahren, sodass von nicht unerheblichem Rückstau der Fahrzeuge bei geschlossener Barriere auszugehen ist. Zahlreiche weitere Einfahrten in die Motorenstrasse in diesem Bereich würden die Verhältnisse zweifelsohne zusätzlich erschweren. Ob eine Verweigerung der Baubewilligung am Stichtag allein gestützt auf die verkehrssicherheitspolizeilichen Verhältnisse im Bereich der Einfahrt in die Motorenstrasse als rechtmässig zu beurteilen gewesen wäre, kann angesichts der geschilderten rechtlichen und faktischen Mängel der Erschliessung über das Grundstück Kat.-Nr. 02 bzw. 03 offen bleiben.

#### **E. 4.9**

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Rekurrentin eine den gesetzlichen Anforderungen genügende strassenmässige Erschliessung ihrer Parzelle nicht aus eigener Kraft hätte realisieren können. Daraus folgt deshalb, dass das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 am Stichtag nicht in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit überbaubar gewesen wäre. Der Tatbestand der materiellen Enteignung ist somit nicht erfüllt.

#### **E. 5.1**

Der angefochtene Entscheid ist daher in Abweisung des Rekurses zu bestätigen. Damit sind der Rekurrentin sowohl die im zweiten Rechtsgang erwachsenen Gerichtskosten als auch die Kosten des vorhergegangenen Rekursverfahrens aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). In Fällen wie dem vorliegenden, in denen ein Streitwert bezifferbar ist, bestimmt sich die Gerichtsgebühr in erster Linie nach § 3 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997 (GebV VGr, LS 175.252). Gemäss dieser Bestimmung beträgt die Gerichtsgebühr bei einem Streitwert bis Fr. 1'000'000.- in der Regel Fr. 20'000.-; liegt der Streitwert höher als Fr. 1'000'000.-, kann die Gerichtsgebühr auf einen Betrag von bis zu Fr. 50'000.- festgesetzt werden. Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 3'000'000.-. Die Gerichtsgebühr ist somit innerhalb des Rahmens von Fr. 20'000.- bis Fr. 50'000.- festzulegen, wobei insbesondere der Zeitaufwand des Gerichts, die Schwierigkeit des Falles und das tatsächliche

Streitinteresse zu berücksichtigen sind (§ 2 GebV VGr). Unter Berücksichtigung des zweiten Rechtsgangs sowie des Augenscheins des Gerichts erscheint eine Gebühr von Fr. 28'000.- als angemessen und rechtmässig.

#### **E. 5.2**

Eine Parteientschädigung steht der unterliegenden Rekurrentin zum vornherein nicht zu. Hingegen ist sie gestützt auf § 17 Abs. 2 VRG zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die anwaltlich vertretene Rekursgegnerin zu verpflichten, für welche die Mitwirkung im Rekursverfahren mit einem erheblichen Prozessaufwand verbunden war. Zudem hat die Rekursgegnerin im vorliegenden Verfahren nicht in erster Linie hoheitliche Interessen verfochten. In Verfahren betreffend materielle Enteignung ist die Stellung des Gemeinwesens vergleichbar mit jener einer Privatperson, die finanzielle Ansprüche an sie abwehren will. Dieser Gesichtspunkt spricht für die Zusprechung einer Parteientschädigung (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 17 N. 21). Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 5'000.- (inkl. Mehrwertsteuer). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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