

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2007.00009 vom 6. Dezember 2007**

ZH Verwaltungsgericht, 2007-12-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VR.2007.00009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2007.00009)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2007.00009 du 6 décembre 2007

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2007.00009 del 6 dicembre 2007

## **Regeste**

materielle Enteignung; Wiederaufnahme von VR.2006.2 | Erstmalige Schaffung einer RPG-konformen Nutzungsordnung; Zuweisung von Teilflächen der bisherigen Wohnzonenfläche in die Freihaltezone. Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts (E. 1). Wird bei der erstmaligen Festsetzung einer verfassungs- und gesetzeskonformen Nutzungsplanung eine Liegenschaft keiner Zone für private Bauten zugewiesen, so liegt eine Nichteinzonung vor, die in der Regel entschädigungslos hinzunehmen ist (E. 2). Die mit der stadtzürcherischen BZO-Revision 1992 erfolgte Zuweisung von Grundstücken zur Freihaltezone stellt nach gefestigter Praxis eine Nichteinzonung dar (E. 3). Nichteinzonungen treffen den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich (E. 4). Die beiden streitbetroffenen Teilflächen sind weder unter quantitativen noch unter qualitativen Gesichtspunkten als Baulücken zu würdigen (E. 4.2). Der Rekurrent hat zwar für die Erschliessung der Teilflächen nicht unerhebliche Kosten aufgewendet. Indes ist eine zeitliche Komponente zu berücksichtigen: Bemüht sich ein Grundeigentümer über mehr als 20 bis 25 Jahre nicht um eine Überbauung seines erschlossenen Grundstückes, so kann er nicht darauf vertrauen, dass sein Grundstück auch nach Inkrafttreten des RPG eine Bauzone zugewiesen bleibt (E. 4.3). Bestätigung der Berechnung der Heimschlagsentschädigung (E. 5). Abweisung des Rekurses, soweit nicht durch Rückzug erledigt.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VR.2007.00009 Entscheid der 3. Kammer vom

#### **E. 3.1**

Mit Erlass der BZO 1992 hat die Rekursgegnerin ihre vor Inkrafttreten des RPG festgesetzte BZO 1963 erstmals an die Anforderungen des RPG angepasst. Die mit der BZO-Revision 1992 erfolgte Zuweisung von Grundstücken zur Freihaltezone stellt daher nach gefestigter Praxis eine Nichteinzonung dar (vgl. BGE 132 II 218 E. 2.1 betr. Kürberhang; vgl. auch bereits RB 1997 Nr. 119 betr. Burghölzlihügel; VGr, 23. Januar 2003 betr. Bürglihügel, VR.2002.00005, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), bestätigt durch BGr, 4. November 2003, 1A.72/2003 E. 5 in: ZBl 106/2005 S. 661 und unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Was der Rekurrent dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Nach der vorstehend dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es bei der erstmaligen Schaffung einer RPG-konformen Nutzungsordnung nicht darauf an, ob die frühere Ordnung einzelne raumplanerische Grundsätze bereits beachtete oder nicht. Ebenso wenig kann es eine Rolle spielen, ob eine altrechtliche Bauzone infolge Verzugs des Plangebers durch das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG

abgelöst wurde. Die übergangsrechtliche Beschränkung der Bauzone auf das weitgehend überbaute Gebiet entband die Rekursgegnerin nicht vom Erlass einer umfassenden Nutzungsplanung, welche alle massgeblichen Gesichtspunkte einzubeziehen hatte. Bei dieser Aufgabe musste sie sich möglichst frei und ohne Furcht vor entschädigungsrechtlichen Ansprüchen an raumplanerischen Kriterien orientieren können. Der Umstand, dass dabei allenfalls auch weitgehend überbautes Gebiet erstmals einer Nichtbauzone zugewiesen wurde, ist daher ausschliesslich im Rahmen der ausnahmsweisen Entschädigung einer Nichteinzonung zu berücksichtigen (vgl. bereits BGE 121 II 417 E. 3e). Im Übrigen ist zu bemerken, dass die Rechtsprechung den Begriff des überbauten Gebietes sowohl bei der Anwendung von Art. 36 Abs. 3 RPG als auch von Art. 15 lit. a RPG stets gleichermassen eng verstanden hat (BGE 132 II 218 E. 4.1, 121 II 417 E. 5a, 119 Ib 124 E. 4b und 119 Ib 138 E. 5b). Demgemäss ist die Schätzungskommission zutreffend vom Vorliegen einer Nichteinzonung ausgegangen.

4. Nichteinzonungen treffen den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich, etwa dann, wenn er überbaubares oder grob erschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen. Sodann können weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte eingezont werden müssen. Ein Einzonungsgebot kann ferner zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet (BGE 132 II 218 E. 2.2, 125 II 431 E. 4a mit Hinweisen). Diese Fallgruppen bilden zwar in sich keine geschlossenen Tatbestände, lassen aber ein nach den verschiedenen Kriterien getrenntes Prüfungsprogramm zu, wobei die einzelnen Faktoren letztlich in einer Gesamtsicht zu gewichten sind (BGE 132 II 218 E. 2.3.4 mit Hinweisen).

4.1 Der Rekurrent macht in erster Linie geltend, die fraglichen Grundstücksteile bildeten Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet. Unter Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen zu verstehen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt, das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 132 II 218 E. 4.2.1, 121 II 417 E. 5a S. 424). Im Gegensatz dazu sind grössere unüberbaute Flächen im Siedlungsgebiet, die etwa der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen oder der Schaffung von Freizeitbereichen dienen, nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen, da solche Flächen nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt sind, sondern eine eigenständige Funktion aufweisen (BGE 132 II 218 E. 4.4.4 und BGr, 4. November 2003, 1A. 72/2003 E. 4.4.1, in ZBl 106/2005 S. 661 und unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch)).

4.2 Im vorliegenden Fall besteht bei der Beurteilung der Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet vorerst kein Anlass, zwischen den beiden Teilflächen von ca. 3'060 m<sup>2</sup> westlich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 und des Spickels über ca. 141.8 m<sup>2</sup> östlich davon zu unterscheiden. Die beiden Flächen unterscheiden sich mit Bezug auf Lage und Zugehörigkeit zur südlichen Überbauung nicht wesentlich voneinander. Die beiden Flächen befinden sich nicht innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs, sondern an dessen Rand. Das praktisch vollständig überbaute Wohngebiet liegt südlich der Morgentalstrasse, während auf deren Nordseite ein grossflächiges Freihaltegebiet anschliesst mit dem

Friedhof Manegg einerseits und dem südwestlich daran grenzenden, Richtung Sihltal abfallenden Hang andererseits. Dieses Freihaltegebiet bildet insgesamt Teil des im Westen der Stadt Zürich gelegenen Erholungsraums entlang der Zimmerberg/Üetlibergkette. Angesichts dieser Lage sind die beiden Flächen (zusammen betrachtet) weder unter quantitativen noch unter qualitativen Gesichtspunkten als Baulücke zu würdigen bzw. dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen. Die gegebene Überbauungssituation verdiente bei der anstehenden nutzungsplanerischen Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbauzone erhöhte Aufmerksamkeit; sie gebot nicht zwingend eine Einzonung der beiden Flächen, sondern stellte es der Rekursgegnerin frei, diese den Zwecken der daran anschliessenden Freihaltezonen unterzuordnen. Die eher kleinmassstäblichen Reiheneinfamilienhäuser südlich der Morgentalstrasse vermögen das gegenüberliegende Land nördlich der Morgentalstrasse auch nicht derart zu prägen, dass dies die Einzonung einer Bautiefe entlang der Strasse erfordert hätte. Daran ändert auch das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 realisierte Altersheim nichts. Dieser Bau erscheint bereits in seiner äusseren Erscheinung nicht als zum angrenzenden Wohnquartier gehörig und bildet auf der Nordseite der Morgentalstrasse eine singuläre Baute, die allseitig vom streitbetroffenen Grundstück umgeben wird. Das Altersheim vermag daher die umliegende Freihaltefläche weder im gesamten Zusammenhang noch im näheren Umgebungsbereich weiter zu determinieren. Ebenso wenig kann der im Einmündungsbereich des Dunkelhölzliwegs in die Morgentalstrasse liegende unterirdische Sperrmuffenschacht als in irgendeiner Weise massgebend für die Siedlungszugehörigkeit der strittigen Flächen angesehen werden. Die Morgentalstrasse samt dem am westlichen Ende der strittigen Fläche anschliessenden Kehrplatz eignet sich daher durchaus als Linie zur Begrenzung der Bauzone, auch wenn bei der neuen Linienführung der bestehende Altersheimbau umfahren werden musste. Die Schätzungskommission ist daher zu Recht zum Schluss gelangt, die fraglichen Flächen hätten am Stichtag nicht im weitgehend überbauten Gebiet gelegen.

4.3 Die streitbetroffenen Teilflächen waren am Stichtag durch die Morgentalstrasse mit den darin verlaufenden Leitungen vollständig erschlossen und lagen innerhalb des vom Regierungsrat am 7. Juli 1993 genehmigten Generellen Kanalisationsprojekts (GKP) der Stadt Zürich. Da die altrechtliche Bauzone auf der Nordseite der Morgentalstrasse nur gerade eine Bautiefe erfasste, wären zur Realisierung einer Überbauung keine weiteren Erschliessungsmassnahmen mehr notwendig gewesen. Auch ein Quartierplan war nicht mehr nötig, nachdem ein solcher für das Wohngebiet südlich der Morgentalstrasse ohne Einbezug der fraglichen Flächen nordseits bereits festgesetzt worden war. Unter diesem Gesichtspunkt ist daher weiter zu prüfen, ob der Rekurrent für diese Erschliessung bereits erhebliche Kosten aufgewendet hat und er gestützt darauf auf eine Einzonung vertrauen durfte.

4.3.1 Die Rekursgegnerin erstellte die Morgentalstrasse (geplant als Rauchwiesenstrasse) samt Kanalisation im öffentlichen Verfahren und erhob dafür 1947 von den damaligen Eigentümern der heutigen Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 03 Mehrwert-, Trottoir- und Dolenbeiträge von Fr. 39'635.- für die relevante altrechtliche Bauzonenfläche von ca. 5'933 m<sup>2</sup>, d.h. knapp Fr. 6.68/m<sup>2</sup>. Der Rekurrent erwarb 1948 mehrere Grundstücke, darunter auch die streitbetroffenen mit einer Gesamtfläche von total 24'078.4 m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 23.-/m<sup>2</sup>. Die Schätzungskommission bewertete diese Aufwendung nicht als erheblich. Es lasse sich heute nicht mehr eruieren, welchen Wert die Vertragsparteien damals dem Bauland und welchen dem Landwirtschaftsland zumassen. Die bezahlten Erschliessungsbeiträge seien aber durch Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 02 bzw. Realisierung des Altersheims sowie durch den Verbleib von ca. 595 m<sup>2</sup> in der Bauzone für

einen Flächenanteil von 46 % verwertet worden und daher nur im Umfang von Fr. 21'400.- nutzlos geworden seien. Dies entspreche bezogen auf 5'933 m<sup>2</sup> rund Fr. 3.60/m<sup>2</sup> und mache bezogen auf den Kaufpreis von Fr. 23.- rund 15.5 % aus. Da sich dieser Anteil am Kaufpreis für die Erschliessung nicht nur auf die Bauflächen, sondern auf die gesamte Grundstücksfläche beziehe, könne bei diesen 15.5 % nicht von erheblichen nutzlos gewordenen Erschliessungsaufwendungen gesprochen werden. Dies umso weniger, als dieser Aufwand rund 50 Jahre vor dem Stichtag erfolgt sei und der Beklagte seit dem Erwerb keine weiteren Investitionen in eine Überbauung getätigt habe. Der Rekurrent ist der Meinung, diese Beiträge lägen bezogen auf den Kaufpreis im üblichen Rahmen und seien daher erheblich. Demgegenüber erachtet die Rekursgegnerin die Aufwendungen quantitativ nicht als erheblich. Sie seien auch aus zeitlichen Gründen nicht mehr entschädigungsbegründend, weshalb ein darauf gestützter Einzonungsanspruch als verjährt anzusehen sei.

4.3.2 In der Rechtsprechung existieren kaum Entscheide zur Frage, welche Investitionen im Hinblick auf eine künftige Überbauung unter dem Gesichtspunkt des enteignungsrechtlichen Einzonungsgebots als erheblich gelten können. In einem Fall aus Stäfa hat das Verwaltungsgericht Investitionen aus den Jahren 1969 und 1972 von ca. Fr. 14'000.- für ein 2'300 m<sup>2</sup> grosses Grundstück als massgeblich erachtet, wobei die Aufwendungen zwischen 13 bis 16 Jahre vor der neuen Zonenordnung und 17 bis 20 Jahre vor deren Inkrafttreten erfolgt waren (VK.1993.00017). Das Bundesgericht hob diesen Entscheid wegen Mängeln des GKP und Fehlen eines Quartierplanes auf, ohne sich zur Erheblichkeit der Investitionen zu äussern (BGE 122 II 455). Im Entscheid betreffend Bürglihügel erachteten sowohl das Verwaltungsgericht als auch das Bundesgericht Erschliessungsinvestitionen, welche rund 100 Jahre früher getätigt worden waren, als nicht mehr massgebend (VGr, 23. Januar 2003, VR.2002.00005, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); BGr, 4. November 2003, 1A. 72/2003 E. 5, in: ZBl 106/2005 S. 661 und unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). In einem Fall betreffend die Gemeinde Niederlenz bejahte das Bundesgericht die Erheblichkeit von Erschliessungsinvestitionen, welche rund 25 % des Kaufpreises ausmachten, mehr als 10 Jahre vor dem Stichtag bezahlt wurden, aber tatsächlich bis relativ kurz vor dem Stichtag dem Erschliessungsbau dienten (BGE 125 II 431 E. 5b).

4.3.3 Im vorliegenden Fall ist vorab zu klären, in welchem Verhältnis die für eine allfällige Überbauung aufgewendeten Investitionen zum Grundstückswert stehen. Die dazu angestellten Berechnungen der Vorinstanz sind nicht überzeugend. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass die erhobenen Beiträge dank dem Verbleib eines Teils der altrechtlich eingezonten Flächen in der Bauzone verwertet werden konnten bzw. können, bleibt es für die betroffenen nicht eingezonten Teilflächen dabei, dass ein Anteil von Fr. 6.68/m<sup>2</sup> für deren Erschliessung bezahlt worden ist. Auch kann entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid nicht gesagt werden, die Beiträge seien für die Erschliessung der gesamten Grundstücksfläche bezahlt worden, denn die (betragsmässig am meisten ins Gewicht fallenden) Mehrwertsbeiträge wurden klar nur für die Bauzonenfläche und die Trottoir- und Dolenbeiträge und einzig für die Anstosslänge an der Morgentalstrasse erhoben. Der Wert der nicht eingezonten Teilflächen dürfte damals allerdings einiges über dem bezahlten Mischpreis von Fr. 23.-/m<sup>2</sup> für eine Gesamtfläche von 24'078.40 m<sup>2</sup> gelegen haben. Selbst wenn hier mit der Rekursgegnerin ein Preis von ca. Fr. 37.-/m<sup>2</sup> angenommen würde, resultierte daraus ein Erschliessungskostenanteil von 18 % am Gesamtwert. Dieser Anteil liegt innerhalb eines durchaus üblichen Rahmens und kann für sich allein betrachtet und entgegen der Beurteilung der Vorinstanz nicht als unerheblich bezeichnet werden.

4.3.4 Damit kommt der zeitlichen Komponente entscheidendes Gewicht zu. Es fragt sich, für

welche maximale Dauer eine an sich erhebliche Überbauungsinvestition unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten eine schutzwürdige Vertrauensposition des Grundeigentümers auf Einzonung dieses Landes aufrechterhalten kann. Als Ausgangspunkt für eine Antwort ist vorerst zu beachten, dass alle öffentlichrechtlichen Ansprüche unabhängig davon, ob sie von Privaten oder vom Gemeinwesen erhoben werden, der Verjährung unterliegen. Zur Bestimmung der massgebenden Verjährungsfrist ist bei Fehlen einer gesetzlichen Bestimmung auf eine öffentlichrechtliche Regelung für verwandte Sachverhalte abzustellen. Falls eine solche fehlt, kann das Gericht privatrechtliche Bestimmungen analog anwenden oder eine eigene Regelung aufstellen (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich etc. 2006, Rz. 778 f. und 790 mit Hinweisen). Vorliegend geht es nun zwar nicht um den Einzonungsanspruch als solchen und auch nicht um die Verjährung der Enteignungsentschädigung, sondern um den zunehmenden Verfall einer Vertrauensposition im zeitlichen Ablauf. Es muss aber auch hier gelten, dass ein Privater nicht beliebig lange darauf vertrauen darf, dass ihm eine einmal zugesicherte Bauchance auf unbestimmte Zeit erhalten bleibt, obwohl er selber während längerer Zeit keine eigenen Anstrengungen für eine Überbauung seines Grundstückes mehr unternimmt. Als Richtschnur für die zeitliche Komponente drängt sich von der Natur der Sache her der ungefähre Planungshorizont der Richt- und Nutzungsplanung auf. Auch die vor Einführung des RPG erlassenen Zonenpläne beruhten auf Erwartungen betreffend die bauliche Entwicklung innerhalb eines absehbaren Zeitrahmens und schützten die Privaten nicht auf alle Zeiten vor Änderungen zu ihrem Nachteil. Unter dem kantonalen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 des Kantons Zürich sollte bei einer Zoneneinteilung zwar nicht ohne Not von einer einmal getroffenen Zonenordnung abgewichen werden, jedoch durften dabei verfehlte Dispositionen durchaus ausser Acht gelassen und Fehlentwicklungen gehemmt werden (vgl. Hans Egger, Einführung in das zürcherische Baurecht, 1970, S. 108). Wenn sich nun ein Grundeigentümer trotz einer bereits erfolgten beträchtlichen Erschliessungsinvestition über mehr als 20 bis 25 Jahre nicht weiter um eine Überbauung seines erschlossenen Grundstückes bemühte, so konnte er nach Ablauf dieser Zeit nicht mehr darauf vertrauen, dass sein Grundstück auch nach Inkrafttreten des RPG einer Bauzone zugewiesen bleibt. Es musste dem Plangeber in diesen Fällen offen stehen, den innerhalb des Planungshorizontes erwarteten Baulandbedarf dort zu decken, wo auch tatsächlich eine Bereitschaft der Grundeigentümer zur Überbauung vorhanden ist, ohne dass er dafür entschädigungspflichtig wird. Im vorliegenden Fall lagen zwischen der Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und dem Stichtag rund 50 Jahre, zwischen dem Erwerb des Grundstückes durch den Rekurrenten und der Zonenplanrevision selber rund 44 Jahre. In dieser Zeit wurde zwar ein Teil des Grundstückes abparzelliert, verkauft und für die Realisierung eines Altersheim genutzt, für die streitbetroffenen Flächen aber bekundete der Rekurrent in keiner Weise eine Überbauungsabsicht. Unter diesen Umständen durfte er nicht länger darauf vertrauen, dass die im Rahmen des Kaufpreises übernommenen Erschliessungsbeiträge durch eine Einzonung geschützt bleiben würden. 4.4 Auch aus den weiteren Umständen lässt sich nichts für eine erhöhte Vertrauensposition des Rekurrenten ableiten. Weder die am 10. März 1985 erfolgte Ablehnung der städtischen Vorlage auf Zuweisung von insgesamt rund 308 ha Land der öffentlichen Hand zur Freihaltezone, noch der Umstand, dass die BZO 1992 eine kleine Fläche von ca. 595 m<sup>2</sup> Land zur allfälligen Erweiterung des Altersheims in der Bauzone belies, konnten den Rekurrenten in seiner Hoffnung auf eine Einzonung bestärken. Diese Umstände haben bei ihm denn auch nicht zu

erneuten Investitionen im Hinblick auf eine Überbauung der fraglichen Flächen geführt. 4.5 Gesamthaft betrachtet bietet der vorliegende Fall keine hinreichenden Besonderheiten, welche eine ausnahmsweise Entschädigung der Nichteinzonung rechtfertigen könnten. Weder die spezifische Lage der betroffenen Flächen im gesamten Siedlungsgebiet noch das Verhalten der Rekursgegnerin beim Bau der Morgentalstrasse oder nachfolgend bei der notwendigen Anpassung der altrechtlichen Zonenordnung an die Erfordernisse des RPG konnten im Rekurrenten die berechtigte Erwartung auf einen Einzonung begründen bzw. perpetuieren. Die Schätzungskommission hat daher zu Recht das Vorliegen einer materiellen Enteignung verneint. 5. Der Umfang des Heimschlagsrechtes für die einzelnen Teilflächen von ca. 595 m<sup>2</sup> W2-Land, sowie von ca. 3'060 m<sup>2</sup> Freihaltezone land westlich und ca. 141.8 m<sup>2</sup> Freihaltezone land östlich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 bei der Einmündung des Dunkelhölzliwegs in die Morgentalstrassen gemäss den Disp.-Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Entscheides ist im vorliegenden Verfahren nicht angefochten. Umstritten ist jedoch die Heimschlagsentschädigung, welche im Folgenden für die einzelnen Teilflächen gesondert zu ermitteln ist. 5.1 Den Wert der heimgeschlagenen Fläche von ca. 595 m<sup>2</sup> Land innerhalb der W2-Zone bemass die Schätzungskommission auf Fr. 1'100.-/m<sup>2</sup>. Der Rekurrent machte im Rekursverfahren hinsichtlich dieser Fläche vorerst einen Entschädigungsanspruch von Fr. 1'372.-/m<sup>2</sup> geltend, reduzierte diesen aber in ihrer Replik auf Fr. 1'100.-/m<sup>2</sup>, total Fr. 654'500.-. Damit anerkennt er den Schätzungsentscheid in diesem Punkt, was einem Teilrückzug des Rekurses entspricht. 5.2 Hinsichtlich der ca. 3'060 m<sup>2</sup> westlich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 ermittelte die Schätzungskommission grundsätzlich einen Verkehrswert für Freihaltezone land von Fr. 30.-/m<sup>2</sup> (Disp.-Ziff. 5), bewertete aber den westlich an die Bauzone angrenzenden Bereich im Ausmass von ca. 210 m<sup>2</sup> (entsprechend einer Breite von 6 m und einer Anstosslänge von 35 m) wegen seiner Nutzbarkeit als Gebäudeumschwung mit Fr. 150.-/m<sup>2</sup> (Disp.-Ziff. 6). Die Entschädigung für diese Teilfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> ist im Rekursverfahren für den Fall, dass das Gericht das Vorliegen einer materiellen Enteignung verneint, nicht angefochten. Gegen die Schätzung von Fr. 30.-/m<sup>2</sup> jedoch wendet der Rekurrent ein, es bestehe kein Anlass, von den Restlandwerten am Burghölzli über Fr. 50.-/m<sup>2</sup> abzuweichen. Die etwas bessere Lage am Burghölzli werde durch die 10 Jahre früher erfolgte Enteignung wettgemacht. Auch bei den laufenden Enteignungen für die Stadtbahn würden für Nichtbauland (Landwirtschaftszone, Reservezone, Freihaltezone oder Nichtbaubereiche in einem Gestaltungsplan) generell Fr. 50.-/m<sup>2</sup> bezahlt. Die Einwände des Rekurrenten vermögen die Richtigkeit der Schätzung nicht in Frage zu stellen. Ein Vergleich zwischen den am Burghölzli berücksichtigten Restlandwerten und den vorliegend geschätzten Landpreisen erscheint nicht angebracht, da am Burghölzli der Restlandwert von Baulücken zwischen den überbauten Grundstücken zu schätzen war, was zu einem grossen Teil gebäudenahen Umschwung betraf, der vorliegend bereits separat zu Fr. 150.-/m<sup>2</sup> abgegolten wird. Was der Rekurrent in seiner Replik dazu vorträgt, trifft nicht zu. Das Verwaltungsgericht hatte in jenem Fall (VK.1995.00029) eine materielle Enteignung nur bezüglich der in der Replik blau gekennzeichneten Flächen (Bild 9) bejaht. Nur in diesem Zusammenhang musste daher bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung überhaupt ein Restlandwert für Freihaltezone land in Abzug gebracht werden; für eine Entschädigung der im Plan des Rekurrenten grün umrandeten Bereiche bestand nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichts hingegen kein Anlass. Dass diese Flächen dennoch zum Preis von Fr. 50.-/m<sup>2</sup> verkauft worden wären, tut der Rekurrent mit der Berufung auf einen Restlandwert auch nicht dar. Zudem ist die Lage am Burghölzli auch nach Einschätzung des

Rekurrenten besser als an der Morgentalstrasse, und es ist fraglich, ob sich dieser Unterschied durch die Wertsteigerung auf Freihaltezoneland zwischen dem 16. März 1988 und dem 11. Oktober 1997 ausgleichen lässt. Untauglich ist auch ein Vergleich mit den Preisen, welche für gewisse Landabtretungen an die Glattalbahn bezahlt wurden. Der Rekurrent selber räumt ein, dass der Preis von Fr. 50.-/m<sup>2</sup> für ganz unterschiedliche Flächen wie Landwirtschaftszone, Reservezone, Freihaltezone oder Nichtbaubereiche in einem Gestaltungsplan bezahlt wurde. Bereits daraus lässt sich schliessen, dass ein nicht vergleichstauglicher Mischpreis vorliegen muss. Die Rekursgegnerin hat sodann in ihrer Rekursantwort unwidersprochen dargelegt, dass der dort vereinbarte Preis von Fr. 50.-/m<sup>2</sup> grundsätzlich Bauland betraf, für deren Abtretung die Eigentümer teilweise bereits mittels Ausnützungstransfers innerhalb des Quartierplans Oberhauserriet entschädigt wurden. 5.3 Dem östlich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 gelegenen Spickel von ca. 141.8 m<sup>2</sup> bei der Einmündung des Dunkelhölzliweges mass die Schätzungskommission aufgrund seiner Lage, Form und Grösse nur einen reduzierten Freihaltezonewert von Fr. 15.-/m<sup>2</sup> zu. Der Rekurrent bringt dagegen vor, die Schätzungskommission stelle damit unzulässigerweise auf die alte Vorgartenpraxis ab, wonach das Land vor der Baulinie geringer entschädigt worden sei, da es bei der Berechnung des Vergleichsprojektes nicht habe einbezogen werden dürfen. Nach § 259 PBG dürfe dieses Land nun aber ausgenützt werden und sei daher zum vollen Wert zu entschädigen. Auch spiele es keine Rolle, dass der Landspickel wegen der Abstandsvorschriften nicht hätte selbständig überbaut werden können, denn die Ausnützung hätte auf das Nachbargrundstück übertragen werden können. Zudem sei der Landspickel auch bereits teilweise mit einer unterirdischen Sperrmuffenstation überbaut. Die Ausführungen des Rekurrenten sind nicht nachvollziehbar. Die von ihm erwähnte alte Vorgartenpraxis betraf grundsätzlich den Wert von Bauland und nicht von Freihaltezoneland; sie hat im Entscheid der Schätzungskommission keine erkennbare Rolle gespielt. Insofern sind auch Überlegungen zur Überbaubarkeit und Ausnützungsübertragung bei der hier anstehenden Bewertung von Freihaltezoneland nicht weiter von Interesse. Indessen lässt es sich durchaus fragen, ob die Nähe zum bestehenden Altersheim den Landspickel nicht gleichermassen wie die ca. 210 m<sup>2</sup> westlich des Altersheims zum höherwertigen Umschwung macht. Die Frage ist jedoch zu verneinen. Das rechteckige Landstück im Westen könnte bei Bedarf als Gartenland bzw. Umschwung für einen Erweiterungsbau des Altersheims auf den zu diesem Zweck eingezonten ca. 595 m<sup>2</sup> Land dienen. Dies hat trotz der sehr beschränkten Nutzungsmöglichkeiten ausserhalb der Bauzone, auf die der Rekurrent in seiner Replik hinweist, zu gelten. Im Osten des Altersheims jedoch besteht wegen der Verjüngung des Grundstücks selber keine vergleichbare Erweiterungsmöglichkeit, die einen sinnvollen Einbezug des Spickels als Gebäudeumschwung zuliesse. Demnach bleibt für diesen Landspickel letztlich nur die Nutzbarkeit als normales Freihaltezoneland, wobei diese Nutzung eben durch Lage, Form und Grösse beeinträchtigt ist. Im Übrigen ist es entgegen der Ansicht der Rekurrenten keineswegs absurd, wenn Freihaltezoneland je nach Lage und Nutzbarkeit dieses Landes differenziert geschätzt wird. Bei dieser Differenzierung geht es freilich nicht um die Frage, ob das Land eine gut überbaubare Form aufweist, sondern darum, welchen Nutzwert es als Freihaltezoneland im Zusammenhang mit einer bestehenden oder möglichen Überbauung aufweist. Die Schätzung erweist sich damit auch in diesem Punkt als rechtens.

## **E. 6**

Demgemäss ist der Rekurs abzuweisen. Die Gerichtsgebühr ist entsprechend dem im Rekursverfahren verbleibenden Streitwert von rund Fr. 3'600'000 festzusetzen; die Kosten

des Rekursverfahrens sind vollumfänglich dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm damit nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Rekursgegnerin ihrerseits hat keine solche verlangt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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