

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2016.00001 vom 8. Dezember 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-12-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2016.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2016.00001 du 8 décembre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2016.00001 del 8 dicembre 2011

Regeste

materielle Enteignung | Materielle Enteignung [Die Rekurrentin macht Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung geltend, weil ihre Grundstücke von der Freihaltezone in die Besondere Erholungszone (Familiengartenareal) umgezont wurden.] Grundsätze der beförderlichen Verfahrenserledigung (E. 3.2 ff.). Es ist zu prüfen, ob die Zonenplanänderung zu einem Minderwert der Grundstücke und damit zu einer materiellen Enteignung geführt hat (Differenz der Verkehrswerte, die die Grundstücke ohne den planerischen Eingriff und mit ihm aufweisen, E. 6.1). Der von der Rekurrentin beigebrachte Bericht genügt den Anforderungen an die verlangte Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht. Der wesentlichste Mangel des Berichts besteht darin, dass nur die Bruttoerträge geschätzt werden. Eine Schätzung des hierzu erforderlichen Aufwands fehlt. Ob sich das Projekt überhaupt kostendeckend betreiben lässt, erscheint daher fraglich (E. 6.3.2). Die Rekurrentin vermag nicht zu beweisen, dass die geplanten Sportanlagen rentabel hätten betrieben werden können (E. 6.3.4 f.). Zusammenfassend führte die streitbetroffene Umzonung nicht zu einer nachweisbaren und hinreichend wesentlichen Wertminderung (E. 6.4). Abweisung des Rekurses.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2016.00001 Urteil der 3. Kammer vom 13. Juli 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiberin Rahel Zehnder. In Sachen A AG, vertreten durch RA X, Rekurrentin, gegen Stadt P, vertreten durch RA Y, Rekursgegnerin, betreffend materielle Enteignung, hat sich ergeben: I. Die A AG ist seit 1. Juli 2014 alleinige Eigentümerin der durch Parzellierung neu geschaffenen Grundstücke Kat.-Nr. 01 im Halte von ca. 16'520 m² und Kat.-Nr. 02 mit ca. 14'328 m². Zuvor hatte sie zur eigentumsberechtigten Erbengemeinschaft gehört. Der Gemeinderat der Stadt P hatte am 8. Juli 1996 beschlossen, diese Flächen von der Freihaltezone F (Richtplanfestlegung Besonderes Erholungsgebiet für Sportplatz/Freibad) in die Besondere Erholungszone EC III (Familiengartenareal) umzuzonen. Nach Erledigung von Rechtsmittelverfahren, die der Grundeigentümer hiergegen angestrengt hatte, wurde diese Planung von der Baudirektion am 11. August 1999 genehmigt. II. Am 21. Dezember 2006 machte die A AG beim Stadtrat P Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung geltend. Nachdem die Einigungsverhandlung vom 12. September 2007 gescheitert war, ersuchte die Stadt P das Statthalteramt P am 3. Oktober 2007 um Anordnung des Schätzungsverfahrens. Daraufhin überwies das Statthalteramt die Akten am 23. September 2008 der Schätzungskommission I. Die Schätzungskommission führte einen doppelten Schriftenwechsel und am 17. März

2010 einen Augenschein durch. Während sich die Stadt P auf den Standpunkt stellte, dass der Grundeigentümerin kein Entschädigungsanspruch zustehe, erachtete diese den Tatbestand der materiellen Enteignung als erfüllt und bezifferte die geforderte Vergütung auf Fr. 316.-/m². Am 27. August 2010 reichte die A AG eine Wirtschaftlichkeitsrechnung betreffend Nutzung des Areals als Sportanlage ein, wozu die Stadt P am 26. Oktober 2010 Stellung nahm. Mit Entscheid vom 30. Januar 2015 (versandt am 28. Oktober 2016) stellte die Schätzungskommission I fest, dass die Stadt P der A AG aufgrund der Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 von der Freihaltezone Typ C (Sport) in eine Besondere Erholungszone EC (Familiengartenareal) im R/S-Gebiet, P, keine Entschädigung aus materieller Enteignung schulde. III. Dagegen liess die A AG am 16. November 2016 Rekurs beim Verwaltungsgericht erheben. In ihrer Rekursbegründung vom 6. Januar 2017 stellte sie folgende Anträge: "1. Disp.-Ziff. 1 des angefochtenen Schätzungsentscheids sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Rekursgegnerin der Rekurrentin aus der Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 (ca. 16'520 m²) und 02 (ca. 14'328 m²) von der Freihaltezone Typ C (Sport) in eine Besondere Erholungszone EC (Familiengartenareal) im R/S-Gebiet in P, also für total 30'848 m² eine Entschädigung aus materieller Enteignung schuldet. 2. Die Rekursgegnerin sei zur Zahlung einer Enteignungsschädigung aus materieller Enteignung von Fr. 142.-/m² nebst Zins (Zinsfuss der D-Bank für bestehende 1. Hypotheken) ab 21.12.2007 an die Rekurrentin zu verpflichten. 3. Die Kosten des Verfahrens seien der Rekursgegnerin aufzuerlegen. 4. Der Rekurrentin sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen." In ihrer Vernehmlassung vom 14. Februar 2017 verzichtete die Schätzungskommission I auf Ausführungen zur Sache. Die Stadt P liess mit Rekursantwort vom 16. Februar 2017 beantragen: "1. Es sei auf Antrag 1 der Rekurrentin nicht einzutreten, eventuell sei er abzuweisen; demgemäss sei Dispositiv Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids der Kantonalen Schätzungskommission zu bestätigen; 2. auf Antrag 2 der Rekurrentin sei nicht einzutreten; 3. in prozessualer Hinsicht wird die Sistierung des Verfahrens bis 30. September 2017 beantragt. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin." Die A AG hielt in der Replik vom 8. März 2017 an ihren Anträgen fest und lehnte eine Sistierung des Verfahrens ab. Desgleichen beharrte die Stadt P mit Duplik vom 3. April 2017 auf ihren Anträgen, ebenso am Sistierungsantrag, neu bis 31. Dezember 2017. Daraufhin reichte die A AG am 22. Mai 2017 eine Triplik ein, in der sie die bisher gestellten Anträge bekräftigte. Auf die Erwägungen des Schätzungsentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 Abs. 1 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (Abtretungsgesetz [AbtrG]) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 1.2 Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Beschwerde gemäss den §§ 49 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 32–86 N. 10; VGr, 26. Mai 2011, VR.2011.00001, E. 1.2; RB 2001 Nr. 25, 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23). 2. 2.1 Die Rekursgegnerin beantragt eine Sistierung des Rekursverfahrens bis Ende 2017, weil dann die ersten Ergebnisse im Planungsprozess für den Sport- und Erholungspark S-Gebiet vorlägen. In der Duplik hält sie einschränkend fest, dass die Einstellung des Prozesses allerdings nur für den Fall Sinn mache, dass das Verwaltungsgericht den Tatbestand einer

materiellen Enteignung bejahe. Die Rekurrentin widersetzt sich einer Sistierung. 2.2 Da die Sistierung eines Verfahrens grundsätzlich im Widerspruch zum Beschleunigungsgebot bzw. zum Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist steht (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]), soll sie nur ausnahmsweise und aus triftigen Gründen erfolgen (Martin Bertschi/Kaspar Plüss, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 38 ff.). Vorliegend besteht kein Anlass zur Sistierung, weil sich das Rekursverfahren im Licht der folgenden Erwägungen als spruchreif erweist und ein materieller Endentscheid ergeht. Sodann spricht der Umstand, dass seit der Anmeldung des Entschädigungsanspruchs durch die Rekurrentin am 21. Dezember 2006 schon über zehn Jahre verstrichen sind, für eine beförderliche Erledigung des Rekursverfahrens.

E. 3.1

Die Rekurrentin führt aus, dass sie gegenüber der Schätzungskommission zweimal die lange Verfahrensdauer gerügt und eine Rechtsverzögerungsbeschwerde angedroht habe. Eine Erledigungsdauer für das Schätzungsverfahren von knapp acht Jahren sei übermässig lang. Weil dies auch in anderen Fällen vorgekommen sei, seien aufsichtsrechtliche Massnahmen durch das Verwaltungsgericht dringend geboten.

E. 3.2

Während des Schätzungsverfahrens hat die Rekurrentin eine Rechtsverzögerungsbeschwerde nur angedroht, nicht aber erhoben. Auch die Rekurschrift enthält keinen entsprechenden Antrag, sondern lediglich in der Begründung eine Rüge an die Adresse der Schätzungskommission I. Nachdem diese das Geschäft mit Entscheid vom 30. Januar 2015 erledigt hat und heute der Endentscheid des Verwaltungsgerichts ergeht, besteht kein schutzwürdiges Interesse der Rekurrentin an einer förmlichen Beurteilung der Rechtsverzögerungsrüge. Ebenso wenig kommen nach Abschluss des Verfahrens aufsichtsrechtliche Massnahmen in Betracht. Gleichwohl rechtfertigen es die Umstände des vorliegenden Falls, die Grundsätze einer beförderlichen Verfahrenserledigung in Erinnerung zu rufen.

E. 3.3

Die Parteien haben im Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 BV sowie § 4a VRG). Das Verbot der Rechtsverzögerung wird verletzt, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder das gebotene Handeln über Gebühr hinauszögert, obwohl sie zur Vornahme verpflichtet wäre. Die angemessene Prozessdauer bestimmt sich zunächst anhand der im Einzelfall anwendbaren Verfahrensordnung (VGr, 17. Oktober 2012, VB.2012.00483, E. 3.4.3 m. w. H.). Bestehen keine gesetzlichen Behandlungsfristen, sind zur Bestimmung der Angemessenheit der Verfahrensdauer die konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dabei ist dem Umfang und der Schwierigkeit des Falles, der Wichtigkeit der Angelegenheit für die Betroffenen und dem Verhalten der Parteien und der Behörde angemessen Rechnung zu tragen (BGE 135 I 265 E. 4.4; BGE 130 I 312 E. 5.2; VGr, 4. September 2013, VB.2012.00786, E. 2.2). Eine Verletzung des Anspruchs auf Beurteilung innert angemessener Frist kann insbesondere darin liegen, dass die Rechtsmittelinstanz während längerer Zeit überhaupt keine Verfahrenshandlungen vornimmt (BGr, 18. Oktober 2004, 1A.169/2004, E. 2.2). Keine Rolle spielt, auf welche Gründe – beispielsweise auf ein Fehlverhalten der Behörde oder auf andere Umstände – die Rechtsverzögerung zurückzuführen ist; entscheidend ist ausschliesslich, dass die Behörde

nicht fristgerecht handelt (BGr, 19. März 2015, 2C_647/2014, E. 2.2).

E. 3.4

Nachdem der doppelte Schriftenwechsel vor der Schätzungskommission I ein gutes Jahr in Anspruch genommen hatte, fand kurz nach dessen Abschluss am 17. März 2010 ein Augenschein samt Schätzungsverhandlung statt. In der Folge untersuchte die Kommission den Sachverhalt näher. Nachdem die Stadt P sich am 26. Oktober 2010 zu einer Wirtschaftlichkeitsrechnung der Rekurrentin geäussert hatte, blieb die Kommission untätig. Mit Eingabe vom 24. September 2014 rügte die Rekurrentin diesen Umstand und drohte mit einer Rechtsverzögerungsbeschwerde. Der am 30. Januar 2015 gefällte Entscheid wurde den Parteien am 31. Oktober 2016 zugestellt. In Anbetracht des Umstands, dass weder der streitbetreffende Sachverhalt noch die sich stellenden Rechtsfragen besonders kompliziert waren, sind sowohl der Zeitraum zwischen dem Abschluss der Sachverhaltsermittlungen und dem Entscheid von über 4 Jahren als auch die für die Urteilsredaktion zusätzlich benötigten 1 ¾ Jahre offensichtlich viel zu lang.

E. 4

Laut Art. 26 Abs. 2 BV sowie nach Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) schuldet das Gemeinwesen für die von ihm erlassenen Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, volle Entschädigung.

E. 4.1

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt eine auf Planungen zurückzuführende Eigentumsbeschränkung dann einer Enteignung gleich, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder besonders schwer eingeschränkt wird, weil ihm eine wesentliche, aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann er ausnahmsweise einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Eigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit als unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gegebene Möglichkeit der Überbauung zu verstehen (BGE 131 II 728 E. 2; BGE 125 II 431 E. 3a, je mit Hinweisen; Enrico Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 164 ff. [zit. Riva, Hauptfragen]; derselbe in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 5 N. 162 ff. und 176 ff.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 609 ff.).

E. 4.2

Vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fließenden Befugnis im Sinn des Tatbestands der materiellen Enteignung kann im Licht der verfassungsmässigen Ordnung des Bodenrechts grundsätzlich nur dann gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommen soll, eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss. Eine solche verfassungsmässige Grundordnung liegt vor, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der die Bauzonen in zweckmässiger

Weise und unter Beachtung der Grundsatzbestimmung von Art. 15 RPG rechtsverbindlich von den Nichtbauzonen trennt. Nur unter dieser Voraussetzung ist das fragliche Grundstück von einer Auszonung betroffen worden, welche in der Regel als materielle Enteignung zu würdigen ist. Wird dagegen bei der erstmaligen Festsetzung einer verfassungs- und gesetzeskonformen Nutzungsplanung eine Liegenschaft keiner Zone für private Bauten zugewiesen, so liegt nach der bundesgerichtlichen Praxis eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die infrage stehende Fläche nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht überbaut werden durfte (BGE 123 II 481 E. 6b; BGE 122 II 326 E. 4c; Riva, Hauptfragen, S. 177 ff.; derselbe in: Praxiskommentar RPG, Art. 5 N. 177 ff.; Hänni, S. 614 ff.). Der Begriff der Auszonung – auch Rückzonung genannt – setzt voraus, dass ein Grundstück aus einer Bauzone in die Landwirtschafts- oder Rebbauzone, in die Schutzzone, Grünzone oder in eine Zone mit noch nicht festgelegter Nutzung umgeteilt wird (Hänni, S. 613). Im vorliegenden Fall befanden sich die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 vor ihrer Umzonung in die Besondere Erholungszone EC III (Familiengartenareal) nicht in einer Bauzone, sondern in der Freihaltezone F. Weil dort jedoch gewisse, der sportlichen Betätigung dienende Bauten erstellt werden konnten, erscheint es sachgerecht, diese Umzonung analog den für eine Auszonung geltenden Grundsätzen zu würdigen.

E. 4.3

Grundstücke, deren Nutzung in bestimmter Weise untersagt, verunmöglicht oder in gewichtiger Weise erschwert wird, müssen im massgebenden Zeitpunkt für die infrage stehende Nutzung geeignet gewesen sein. Es muss sich entweder um eine rechters bestehende, tatsächlich praktizierte oder um eine in naher Zukunft sehr wahrscheinliche Nutzung handeln (BGE 125 II 431 E. 3a; Hänni, S. 626, auch zum Folgenden). Grundsätzlich fallen alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten in Betracht, welche die Bauchance beeinflussen. Das sind die im massgebenden Zeitpunkt geltenden eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften, der Stand der kommunalen und kantonalen Planung, die Grundstücks- und Erschliessungsverhältnisse und die bauliche Entwicklung in der Umgebung (BGE 114 Ib 100 E. 2). In erster Linie ist auf die rechtlichen Gegebenheiten abzustellen; dabei kommt dem Bundesrecht der Vorrang zu. Die Annahme, ein Grundstück werde sehr wahrscheinlich in naher Zukunft überbaut, wird schon rechtlich meistens ausgeschlossen, wenn die Überbauung eine Rechtsänderung erfordert, wie etwa durch Erlass oder Änderung eines Zonen-, Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplans (BGE 112 Ib 388 E. 3 S. 390; Hänni, S. 627). In zweiter Linie ist zu prüfen, ob tatsächliche Faktoren dafür sprechen, dass ein Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft überbaut worden wäre (Hänni, S. 629 ff.). Schliesslich bedarf es einer Überbauungsabsicht des Eigentümers. Dabei kommt es darauf an, ob er den festen Willen nach aussen kundgetan hat, von der besseren Nutzungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. An diesem Erfordernis fehlt es, wenn er eine gegenwärtige Nutzung fortzuführen gedenkt, die sich mit dem behaupteten künftigen Gebrauch nicht verträgt (BGE 101 Ia 224 E. 4c S. 228; Hänni, S. 632).

E. 4.4

Massgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Entschädigungspflicht (Vorliegen einer materiellen Enteignung) und die Bemessung der Entschädigung ist unbestrittenermassen der Zeitpunkt des Inkrafttretens der fraglichen Zonierung (Riva in: Praxiskommentar RPG, Art. 5 N. 228). Dies ist hier der 28. August 1999, der auf die Publikation des

Genehmigungsentscheids der Baudirektion vom 11. August 1999 folgende Tag.

E. 5.1

Zur Begründung ihres Entscheids erwog die Schätzungskommission, dass die Grundeigentümerin zum Nachweis einer besseren Nutzung ohne die Umzonung vier Varianten von Sportanlagen präsentiert habe. Allerdings sei schon deren Bewilligungsfähigkeit fraglich; eine nähere Prüfung erübrige sich jedoch deswegen, weil diese Betriebe ohnehin nicht wirtschaftlich wären. Die Eigentümerin gehe in ihrer Tragbarkeitsrechnung von 8–10 Nutzungsmonaten jährlich, einer minimalen täglichen Öffnungszeit von 9–10 Stunden, einem Auslastungsgrad von 70–80 % und einem zusätzlichen Gastronomiebetrieb aus. Die Variante A (Tennis) rechne bei 24 Plätzen mit einem Auslastungsgrad von 75 %, 8 Nutzungsmonaten pro Jahr à 10 Stunden pro Tag und einem Umsatz von Fr. 15.- pro Platz und Stunde und komme so auf einen Jahresertrag von Fr. 123'000.-. Dem sei entgegenzuhalten, dass die Tennissaison für Aussenplätze erfahrungsgemäss nur sechs Monate betrage, die Auslastung zu Beginn und am Ende einer Saison vermindert und tagsüber nicht alle Plätze belegt seien. Weil auch die bestehenden Angebote in der näheren Umgebung berücksichtigt werden müssten, belaufe sich der Auslastungsgrad auf maximal 25 % und der jährliche Ertrag auf höchstens Fr. 40'000.-. Bei der Variante B (Tennis/Minigolf) gelte hinsichtlich der Tennisplätze das Gesagte. Mit Bezug auf die Minigolfanlage schätze die Eigentümerin den Auslastungsgrad auf 70 %, bei 8 Betriebsmonaten pro Jahr à 10 Stunden pro Tag und einem Eintrittspreis pro Person von Fr. 6.- den Umsatz auf Fr. 180.-/Stunde bzw. Fr. 212'000.- pro Jahr. Auch diese Annahmen seien offensichtlich zu optimistisch: Minigolfanlagen würden nur bei günstiger Witterung aufgesucht, und dies vorzugsweise am Abend, an schulfreien Nachmittagen sowie am Wochenende. Für Kinder und Jugendliche betrage der Eintrittspreis üblicherweise nur die Hälfte desjenigen für Erwachsene. Der geschätzte Umsatz sei viel zu hoch, zumal auch hier die Angebote in der näheren Umgebung in Rechnung gestellt werden müssten. Realistischer sei bei einem Auslastungsgrad von maximal 15 % ein Jahresertrag von Fr. 45'000.-, was zusammen mit dem Tennisbetrieb insgesamt Fr. 85'000.- ergebe. Ebenso seien bei der Variante C (Kartbahn im Freien) die Hoffnungen der Eigentümerin (Auslastungsgrad 75 %, 8 Betriebsmonate, 9 Stunden pro Tag, 14 gleichzeitig fahrende Karts) unrealistisch. Unter der Annahme eines wahrscheinlicheren Auslastungsgrades von maximal 20 % ergäbe sich ein jährlicher Ertrag von rund Fr. 75'000.-. Dasselbe gelte mit Bezug auf die Variante D (Golf "Driving Range"), welcher die Eigentümerin 15 Abschlagplätze, einen Auslastungsgrad von 80 %, 10 Betriebsmonate pro Jahr und 600 abgeschlagene Bälle à Fr. -.20 und somit einen Ertrag von Fr. 128'000.- zugrunde lege. Unter Berücksichtigung einer verminderten Nachfrage bei ungünstiger Witterung erscheine ein Auslastungsgrad von 40 % und somit ein Ertrag von Fr. 64'000.- angemessen. Das zusätzlich vorgesehene Restaurant mit 100 Innen- und 150 Aussensitzplätzen solle an 320 Tagen von 9 bis 23 Uhr geöffnet sein und einen Jahresumsatz von Fr. 1'920'000.- generieren. Weil die Lage für einen solchen Betrieb als eher unterdurchschnittlich zu würdigen sei und Sportler nicht allzu viel konsumierten, lasse sich ein Umsatz von Fr. 60.- pro Platz und Tag nicht erzielen. Unter Einbezug der Investitionen und Abschreibungen könne ein solcher Betrieb bestenfalls kostendeckend geführt werden. Allein die Berücksichtigung der von der Eigentümerin geltend gemachten Verzinsung des Landwerts von Fr. 231'360.- pro Jahr zeige, dass keine der genannten Projektvarianten wirtschaftlich sei; vielmehr sei bei jeder ein erheblicher Verlust zu erwarten. Der Nutzung des Areals als Sportstätte sei die Verwendung als Familiengartenland gegenüberzustellen. Auf den beiden Grundstücken mit einer Fläche von

30'848 m² liessen sich – unter Annahme einer mittleren Grösse von 240 m² – rund 105 Gärten realisieren. Ob sich ein solcher Betrieb gewinnbringend führen lasse, könne offenbleiben; jedenfalls sei er nicht weniger tragbar als eine der genannten Sportanlagen. Nach dem Gesagten habe die Umzonung keine materielle Enteignung bewirkt.

E. 5.2

Zur Rekursbegründung macht die Rekurrentin geltend, dass die Umzonung eine nahe Bauchance zerstört habe. Für die Realisierung einer Sportanlage auf dem rechtsgenügend erschlossenen Areal hätte sie eine Baubewilligung erhalten. In der neu geschaffenen Erholungszone EC III könnten nur Familiengärten mit Gartenhäuschen, allenfalls noch ein zentrales Gebäude (WC, Versammlungsraum, Materialdepot) realisiert werden. Aus einer solchen Nutzung resultiere mutmasslich eher ein Verlust als ein Gewinn. Im vorinstanzlichen Verfahren habe sie beantragt, dass die Schätzungskommission ein Sachverständigengutachten zur Rentabilität von Sportanlagen einhole. Diese habe den Beweisantrag abgelehnt und stattdessen die Rekurrentin aufgefordert, eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsrechnung zu präsentieren, was sie am 27. August 2010 getan habe. Weil den Mitgliedern der Schätzungskommission die erforderlichen Fachkenntnisse für die Beurteilung der Erträge aus Sportanlagen fehlten, habe das Verwaltungsgericht ein entsprechendes Gutachten einzuholen. Für die heutige Erholungszone EC III erscheine ein Verkehrswert von Fr. 8.-/m² als realistisch. Bei den Freihaltezonen Typ C führe die Vergleichsmethode nicht zu einem sinnvollen Ergebnis; vielmehr sei der Verkehrswert aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsrechnung bzw. des Ertragswerts zu ermitteln. Mit der Klageantwort im Schätzungsverfahren habe sie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt und Ausführungen zu deren Rentabilität gemacht. Diese Kostenschätzungen hätten auf einem Landpreis von Fr. 250.-/m² beruht; weil der im Rekursverfahren geforderten Entschädigung nur mehr ein solcher von Fr. 150.-/m² zugrunde liege, was zu einer Verminderung des Landwerts von Fr. 7'712'000.- auf Fr. 4'627'200.- und daher wesentlich tieferen Anlagekosten führe, sei dementsprechend ein weniger strenger Massstab an die Wirtschaftlichkeit anzulegen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz, welche die planungs- und baurechtliche Bewilligungsfähigkeit der genannten Sportanlagen bezweifle, stehe deren Zulässigkeit ausser Frage. Sodann nehme die Schätzungskommission zu Unrecht an, dass die Sportanlagen weniger rentabel betrieben werden könnten, als die Rekurrentin annehme. Den grössten Ertrag hätte eine Go-Kart-Bahn oder eine Driving Range versprochen. Für beide Anlagen wäre in P ein Bedarf vorhanden gewesen. Allenfalls müsste durch ein Gutachten ermittelt werden, bei welchem Quadratmeterpreis noch ein Gewinn erzielt werden könnte. Selbst wenn sich ein tieferer Wert als die verfochtenen Fr. 150.-/m² ergäbe, würde dieser Betrag immer noch das Mehrfache des Werts von Land in der Erholungszone EC III ausmachen. Dem hält die Rekursgegnerin in der Rekursantwort entgegen, es gehe nicht an, dass die Rekurrentin im Rekursverfahren ihrer Wirtschaftlichkeitsrechnung einen tieferen Landwert zugrunde lege, als sie dies vor der Schätzungskommission getan habe. Denn das Verwaltungsgericht könne über das Entschädigungsbegehren nicht "erstmalig unter völlig anderen Voraussetzungen" entscheiden. Das S-Gebiet sei im kantonalen Richtplan unter der Flurbezeichnung "J" als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet bezeichnet. Unter diesen Umständen müsste für das Areal im Fall einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ein Ausgleich geschaffen werden. Gegenwärtig sei eine Bedarfsabklärung und Planung für ein regionales Sport- und Erholungszentrum S-Gebiet im Gang. Ob auf den streitbetroffenen Grundstücken derzeit noch ein Bedarf nach Familiengärten bestehe, könne mangels einer entsprechenden Absicht

der Rekurrentin offenbleiben. Jedenfalls offeriere die Rekursgegnerin für das Land in der Zone EC III einen Kaufpreis von Fr. 40.-/m². Auch der inzwischen von der Rekurrentin verfochtene tiefere Landwert von Fr. 150.-/m² würde einen Ertrag bedingen, der sich mit einer der von ihr erwähnten Sportanlagen nicht erzielen lasse. Diese Ausführungen bestätigt die Rekursgegnerin in der Duplik. In der Replik hält die Rekurrentin an ihren Anträgen und der Begründung fest. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass sich die Rekursgegnerin bereit erklärt habe, für das fragliche Land eine Entschädigung von Fr. 40.-/m² zu bezahlen. Allerdings sei dieser Ansatz für Land in einer Freihaltezone Typ C (Sportanlagen) zu tief. Am Stichtag der Umzonung des 28. August 1999 habe noch keine Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen bestanden. Ergänzend führt sie in der Triplik aus, dass eine Enteignungsentschädigung schon dann geschuldet sei, wenn die Eigentumsbeschränkung mehr als zehn Jahre dauere. Der Rekurrentin könne nicht vorgeworfen werden, dass sie das Areal bis heute landwirtschaftlich nutze. Denn zur Zeit des Landerwerbs im Jahr 1990 habe man dort Fussballplätze vorgesehen. Nachdem der Verkauf an die Stadt P im Jahr 1992 gescheitert sei, habe der Entwurf zu einer Revision der Nutzungsplanung im November 1995 eine Bausperre bewirkt.

E. 6.1

Streitgegenstand des Rekursverfahrens wie zuvor des Klageverfahrens vor der Schätzungskommission I bildet allein die Frage, ob die Umzonung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 der Rekurrentin den Tatbestand einer materiellen Enteignung erfüllt oder nicht. Dabei gilt es zu prüfen, ob die Zonenplanänderung zu einem Minderwert der Grundstücke geführt habe. Dieser besteht in der Differenz der Verkehrswerte, die das Grundstück ohne den planerischen Eingriff und mit ihm aufweist (Riva, Praxiskommentar RPG, Art. 5 N. 208). Nachdem die Umzonung am 28. August 1999 in Rechtskraft erwachsen ist, spielt die Planungsgeschichte vorliegend keine Rolle. Weder die früheren Änderungen der Nutzungsplanung noch die von der Rekursgegnerin gegenwärtig geprüfte Umzonung des Areals haben einen Einfluss auf den vorliegend allein zu beurteilenden Entschädigungsanspruch. Die entsprechenden Ausführungen der Rekurrentin tun daher nichts zur Sache.

E. 6.2

Im Rahmen des gleichbleibenden Streitgegenstands steht es der Rekurrentin frei, vor Verwaltungsgericht den Entschädigungsanspruch zu vermindern. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Berechnungsgrundlagen dadurch modifiziert werden. Ebenso ist zulässig, dass die Rekursgegnerin mit der Rekursantwort die Bereitschaft erklärt hat, das streitbetreffene Areal zu einem Preis von Fr. 40.-/m² zu erwerben. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, für die Grundstücke im Anschluss an deren Umzonung in die Erholungszone EC III einen Landwert von Fr. 40.-/m² anzunehmen. Nachdem der Stadtrat P wenige Jahre vor dem Stichtag geneigt war, das Areal zu einem sehr viel höheren Preis zu erwerben, erscheint es sachgerecht, auch am Stichtag auf den genannten Wert zu schliessen und keine teuerungsbedingte Korrektur vorzunehmen. Diese Annahme kommt der Rekurrentin auch insoweit entgegen, als sie selbst den Landwert in der Erholungszone EC III auf Fr. 8.-/m² veranschlagt.

E. 6.3

Zu prüfen bleibt, welchen Wert die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 ohne Umzonung am Stichtag gehabt hätten. Dabei gilt es vorweg zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht

den (horizontalen) Entzug oder die (vertikale) Verminderung der Baulandqualität im Umfang von gut einem Drittel in der Regel noch nicht als enteignungsgleichen Eingriff würdigt (Hänni, S. 617 ff.; vgl. auch RB 1997 Nr. 118). Daraus folgt, dass in Anbetracht des eben auf Fr. 40.-/m² bemessenen Landwerts nach der Umzonung der Tatbestand einer materiellen Enteignung nur erfüllt sein kann, wenn im Fall der Beibehaltung der Freihaltezone F ein Landwert von mindestens Fr. 60.-/m² hätte angenommen werden müssen.

E. 6.3.1

Laut Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG werden Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt. Gemäss § 13 Abs. 1 Satz 1 AbtrG ist für die Bestimmung der Entschädigung der Verkehrswert massgebend. Darunter versteht die Praxis den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Stichtag für das Enteignungsobjekt mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 5.1; RB 1991 Nr. 47, mit Verweisungen; BGE 113 Ib 39 E. 2a). Hinsichtlich der Bewertung von Immobilien haben Rechtsprechung und Lehre zum Enteignungsrecht eine umfangreiche Praxis entwickelt (VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 5.1, mit zahlreichen Hinweisen). Erhebliche Bedeutung kommt dem Verkehrswert etwa aufgrund von § 220 des (zürcherischen) Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 als Ersatzwert bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer zu (Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., Zürich 2013, § 220 N. 94 ff.). In der schweizerischen Lehre der Bewertung von Immobilien kommen im Wesentlichen folgende Verfahren zum Zug: die Vergleichs(wert)methode, die Lageklassenmethode, die Rückwärtsrechnung, die Barwertmethode (DCF-Methode, Strukturwertmethode), die dynamische Ertragswertmethode, die Kennwertmethode und die hedonische Methode (zur Definition und näheren Kennzeichnung vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N. 137 ff.). Die Rechtsprechung wie auch ein Teil der Schätzungslehre bezeichnen die Vergleichs(wert)methode als Hauptmethode, während den übrigen Verfahren nur eine ergänzende Funktion zukomme (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N. 138; so BGE 131 II 458 E. 5.1 S. 465 f. zur Lageklassenmethode). Allerdings herrscht die Auffassung vor, dass – bei sachgerechter Handhabung und angemessener Schätzung – grundsätzlich alle Bewertungsmethoden zum gleichen Resultat führen. In der Rechtsprechung wird in jüngerer Zeit vermehrt die Auffassung vertreten, dass die Heranziehung weiterer Bewertungsarten neben der Vergleichsmethode sinnvoll sei (BGE 128 II 74 E. 5c/bb S. 82) bzw. sich sogar aufdränge (VGr, 31. Januar 2001, ZStP 2001, 217 E. 2c S. 219). Rechtsprechung und herrschende Schätzungslehre stimmen darin überein, dass je nach Objektart unterschiedliche Bewertungsmethoden im Vordergrund stehen. Hinsichtlich der primären Unterscheidung zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken besteht weitgehend Einigkeit, dass sich bei letzteren vorab die Vergleichsmethode eignet (RB 1999 Nr. 158 = ZStP 2000, 150). Bei überbauten Grundstücken kommt die Vergleichsmethode hingegen kaum zur Anwendung, weil die spezifischen Eigenschaften jeder Liegenschaft einen Vergleich erschweren. Hier wird gewöhnlich nach der Nutzungsart unterschieden: Während bei Wohnbauten die Realwertmethode – welche den Verkehrswert im Wesentlichen aus der Summe von Land- und Gebäudewert ermittelt – dominiert, steht bei gewerblich genutzten Immobilien eine auf dem Ertragswert beruhende Bewertungsmethode im Vordergrund (VGr, 26. September 2001, ZStP 2003, 179). Die Schätzungskommission I ist im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass sich die Vergleichswertmethode

vorliegend nicht eigne. Davon geht zu Recht auch die Rekurrentin selbst aus, zumal die von ihr erwähnten Sportanlagen nach ihren eigenen Berechnungen unterschiedliche Renditen zu generieren versprechen. Der Vorinstanz und den Parteien ist darin beizupflichten, dass der Landwert am ehesten mit der Ertragswertmethode geschätzt werden kann. Anzumerken ist, dass die selbst bei der Bewertung von Bauland fragwürdige Rückwärtsrechnung – welche den Landwert anhand der realisierbaren Bauten, der hierfür erforderlichen Baukosten und des so geschaffenen Gesamtwerts ermittelt (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N. 145) – im Licht der folgenden Ausführungen bei gewerblichen Objekten und erst recht bei Sportanlagen als qualifiziert ungeeignet erscheint.

E. 6.3.2

Eine Ertragswertschätzung setzt sachnotwendig voraus, dass die Nutzung, welche den Ertrag generieren soll, so genau wie möglich definiert ist. Während im Fall einer Wohnnutzung zumindest bei Fehlen von objektspezifischen Besonderheiten die mutmasslich erzielbare (Brutto- und Netto-)Rendite anhand von statistischen Werten einigermaßen zuverlässig bestimmt werden kann, ist dies bei der vorliegend infrage kommenden, nicht genau spezifizierten Bewerbung als Sportanlage nicht möglich. Es wäre Sache der Grundeigentümerin gewesen, ein derartiges Projekt zumindest so detailliert darzulegen, dass die Beurteilung von dessen rechtlicher Zulässigkeit und ökonomischer Zweckmässigkeit ohne weitere Sachverhaltsermittlungen von Seiten der Schätzungskommission bzw. des Verwaltungsgerichts möglich gewesen wäre. Hingegen ging es nicht an, dass die Eigentümerin diesen Aufwand der Vorinstanz übertragen wollte, was diese denn auch zu Recht abgelehnt hat. Somit ist auch der entsprechende Antrag in der Rekurschrift, wonach das Verwaltungsgericht ein entsprechendes Gutachten einzuholen habe, abzulehnen. Es ist nicht Sache der Gerichte, zur Beurteilung eines geltend gemachten Anspruchs aus materieller Enteignung nach möglichst rentablen Bewirtschaftungsformen zu forschen oder gar eigene Geschäftsideen zu entwickeln. Vielmehr beschränkt sich die Aufgabe der Rechtsmittelbehörden darauf, einen umfassend substanziierten Sachverhalt auf seine Richtigkeit zu überprüfen. Auf das Vorliegen einer materiellen Enteignung wäre erst dann zu schliessen, wenn – allenfalls nach Überprüfung durch eine betriebswirtschaftliche Expertise – ein hohes Mass an Plausibilität für die erzielbaren Erträge bestehen würde. Vorliegend hat sich die Rekurrentin im Schätzungsverfahren darauf beschränkt, vier Planskizzen samt zugehöriger (Anlage-)Kostenschätzung einzureichen (Variante A: Tennis-Center; Variante B: Tennis/Volley- und Basketballfelder; Variante C: Karting-Bahn; Variante D: Golf-Driving-Range). Die von der Schätzungskommission verlangte Wirtschaftlichkeitsrechnung für die genannten Sportanlagen hat sie nicht beigebracht, sondern sich lediglich auf ein von Amtes wegen einzuholendes Gutachten berufen. Wie gesagt kann ein solches Gutachten nur klären, ob ein Business-Plan für eine genau definierte Sportanlage überzeugt oder nicht. Neben den – lediglich grob skizzierten und nicht weiter substanziierten und plausibilisierten – Anlagekosten hätte die Rekurrentin aufzeigen müssen, wie die Anlage im Einzelnen betrieben werden sollte und wie Aufwand und Ertrag (unter Berücksichtigung von branchengerechten Abschreibungen) angesichts der Marktverhältnisse realistisch und nachhaltig geschätzt werden. Diesen Anforderungen genügt der von der Rekurrentin erstellte "Bericht R/S-Gebiet in P" bei Weitem nicht. Abgesehen davon, dass die Zahlen im Bericht in keiner Weise begründet werden, sind sie nach zutreffender Würdigung durch die Vorinstanz – worauf nachfolgend einzugehen ist – viel zu optimistisch. Der wesentlichste Mangel in dieser Aufstellung besteht freilich darin, dass nur die Bruttoerträge geschätzt werden; eine Schätzung des hierzu erforderlichen

Aufwands fehlt überhaupt. Ob sich eine solche Anlage somit kostendeckend betreiben lässt, erscheint daher mehr als fraglich. Noch ungewisser ist, ob bei einer Nutzung als Sportanlage der Landwert die in E. 6.3 zuvor genannte Schwelle von mindestens Fr. 60.-/m² erreichen würde, bei der auf das Vorliegen einer materiellen Enteignung zu schliessen wäre.

E. 6.3.3

Obwohl sich die Beurteilung der Realisierungswahrscheinlichkeit nach dem in E. 4.3 Gesagten primär nach den rechtlichen Gegebenheiten richtet, hat sich die Schätzungskommission I mit dieser Frage nicht befasst und stattdessen nur die ökonomischen Aspekte geprüft. Weil eine bessere Nutzung im Licht der nachfolgenden Ausführungen (E. 6.3.4 und 6.3.5) allerdings auch wirtschaftlich nicht nachzuweisen ist, rechtfertigt es sich aus Gründen der Prozessökonomie und Verfahrensbeschleunigung, auf eine vertiefte rechtliche Beurteilung der Überbaubarkeit der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 am Stichtag zu verzichten. In Anbetracht einer Gesamtfläche des streitbetroffenen Areals von über 30'000 m² unterliegt dessen Überbauung mit einer Sportanlage mutmasslich der Planungspflicht und genügt eine einfache Baubewilligung hierfür nicht (vgl. Thomas Widmer Dreifuss, Planung und Realisierung von Sportanlagen, Zürich 2002, S. 125 ff.). Dabei steht ein projektbezogener Gestaltungsplan im Sinn von §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 im Vordergrund. In diesem wäre primär zu regeln gewesen, welche Arten von sportlicher Nutzung in der Freihaltezone F überhaupt zulässig gewesen wären. Aufgrund der Akten erscheint das Areal zwar als groberschlossen; dass jedoch auch die Feinerschliessung bereits vorhanden war, ist in Anbetracht der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht anzunehmen. Je nach Intensität und Frequenz des Besucherverkehrs, die mit einer bestimmten Sportstätte mutmasslich verbunden gewesen wäre, hätten sich verkehrspolizeiliche Massnahmen zum Schutz der nördlich anstossenden Wohnzone W3 aufgedrängt. Sodann hätte deren Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 geeignete Massnahmen erfordert, welche kraft Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Oktober 1983 Gewähr für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wie auch des Vorsorgeprinzips geboten hätten. Ein Gestaltungsplan erscheint auch aus dem weiteren Grund als unverlässlich, weil die Rekurrentin neben einer Sportanlage zudem noch die Erstellung eines Gastronomiebetriebs mit 100 Innen- und 150 Aussensitzplätzen zu realisieren beabsichtigte, der an 320 Tagen im Jahr von 9 bis 23 Uhr hätte geöffnet sein sollen. Abgesehen davon, dass die Vereinbarkeit eines Betriebs von solchen Dimensionen mit einer Freihaltezone als fraglich erscheint, hätten sich weitere Fragen nach der Erschliessung und dem Immissionsschutz gestellt. Gegenstand eines Gestaltungsplans wäre schliesslich auch die Kompensation der mit einer Nutzung des Areals als Sportstätte verloren gegangenen Fruchtfolgefläche gewesen. Auch wenn die Rekurrentin zutreffend darauf hinweist, dass die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, welche in Art. 26 ff. auf die Fruchtfolgeflächen Bezug nimmt, erst am 1. September 2000 in Kraft getreten ist, war die Erhaltung des Kulturlandes schon am Stichtag zu berücksichtigen (BGE 115 Ia 231 E. 4; Widmer Dreifuss, S. 29).

E. 6.3.4

Aus ökonomischer Sicht lässt sich allgemein sagen, dass grössere Sportanlagen, wie sie vorliegend zur Diskussion stehen, kaum rentabel betrieben werden können. Stadien lassen sich regelmässig nur in Verbindung mit anderen, sog. Mantelnutzungen oder dank

Zuschüssen der öffentlichen Hand realisieren. Kleinere Betriebe mögen dann Aussicht auf Gewinn versprechen, wenn sie ein bestimmtes Kundensegment ansprechen, die betreffende Sportart oder Freizeitbeschäftigung im jeweiligen Zeitpunkt gefragt ist und die Anlage professionell geführt wird. Die Rekurrentin vermag im Rekursverfahren jedenfalls nicht das Gegenteil zu beweisen, zumal sie die Zahlen in ihrem Bericht in keiner Weise begründet und damit die behauptete Rentabilität der von ihr vorgebrachten Projekte nicht genügend substantiiert (vgl. vorne E. 6.3.2). Vorliegend gilt es weiter zu berücksichtigen, dass von der Planung und Realisierung einer Anlage bis zu einem allfällig rentablen Betrieb einige Jahre verstreichen dürften, in denen nur Aufwand anfällt. Ob und wann die Gewinnschwelle nachhaltig überschritten würde, bleibt ungewiss. Wie die Schätzungskommission I schlüssig festgehalten hat, legt die Rekurrentin allen vier präsentierten Varianten wie auch dem Restaurationsbetrieb viel zu hohe Auslastungszahlen zugrunde.

E. 6.3.5

Hinsichtlich der Variante "Tennis" ist tatsächlich nur von einer halbjährlichen Saisondauer auszugehen; bei Niederschlag und grosser Hitze ist die Nutzung erfahrungsgemäss gering und auch am Morgen eher bescheiden. Weil es in P und in der näheren Umgebung verschiedene Tennisclubs gibt, wo ein Mitglied wesentlich kostengünstiger spielen kann, und im Sportzentrum K in P bereits eine Anlage für das Publikum existiert, besteht für eine weitere Anlage mit 24 Plätzen wohl eine eher geringe Nachfrage. Daran ändert sich kaum etwas, wenn zu den Tennisplätzen noch eine Minigolfanlage hinzukommt. Auch Minigolf ist witterungsabhängig und als Freizeitbeschäftigung ausserhalb der Arbeits- und Schulzeiten wenig gefragt. Hinzu kommt, dass gepflegte Minigolfanlagen einen hohen Unterhaltsaufwand erfordern, was sich gewinnmindernd auswirkt. Bei einer Kartbahnanlage, deren Bewilligungsfähigkeit unter dem Aspekt der Zonenkonformität wie der zulässigen Immissionen mehr als fraglich erscheint, wirkt sich ebenfalls nachteilig aus, dass sie als Aussenanlage der Unbill der Witterung ausgesetzt ist. Der Umstand, dass es in der näheren Umgebung Indoor-Anlagen gibt (so z. B. im nahe gelegenen Q, ferner in G, H und I), dürfte zudem die Nachfrage ungünstig beeinflussen. Mit Bezug auf eine Driving Range ist anzumerken, dass eine Anlage im Industriegebiet von P gegenüber den von der Rekurrentin selbst genannten und weiteren Golfplätzen im näheren Einzugsgebiet den erheblichen Standortnachteil einer landschaftlich banalen Lage gehabt hätte. Dieser Umstand hätte sich aller Wahrscheinlichkeit nach umsatz- und ertragsmindernd ausgewirkt. Auch bei dieser Nutzungsart geht die Rekurrentin mit einer Öffnungszeit von 10 Monaten im Jahr und mindestens 10 Stunden am Tag sowie 600 abgeschlagenen Bällen pro Stunde und einem monatlichen Umsatz von Fr. 36'000.- von – weder durch Erfahrungszahlen noch sonst wie näher begründeten – Annahmen aus, welche die Schätzungskommission zu Recht als unrealistisch gewürdigt hat. Die bei allen Nutzungsvarianten vorgesehene Erstellung einer Gaststätte in den seitens der Rekurrentin genannten Dimensionen wäre nach dem in E. 6.3.3 Gesagten nicht nur mit grossen rechtlichen Schwierigkeiten verbunden, sondern auch wirtschaftlich kaum erfolgversprechend. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, lässt sich die Lage des Lokals an der Peripherie von P zwischen Wohn- und Industriegebiet bestenfalls als "eher unterdurchschnittlich" bezeichnen. In einer zumindest weit überwiegend von Freizeitsportlern und Familien besuchten Anlage besteht keine Nachfrage nach gehobener und damit ertragreicher Gastronomie, sondern eher nach bescheidenen (Zwischen-)Verpflegungen. Entsprechend dem zu den Sportstätten Gesagten ist saisonal-, witterungs- und tageszeitlich bedingt mit längeren umsatzschwachen Perioden zu rechnen.

E. 6.4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die streitbetroffene Umzonung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 von der Freihaltezone F in die Erholungszone EC III nicht zu einer nachweisbaren und hinreichend wesentlichen Wertminderung geführt hat. Diese Erwägungen führen zur Abweisung des Rekurses.

E. 7

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Rekurrentin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Vielmehr ist sie gestützt auf § 17 Abs. 2 VRG zur Entrichtung einer solchen an die Rekursgegnerin zu verpflichten. Im Verfahren betreffend materielle Enteignung ist die Stellung des Gemeinwesens vergleichbar mit jener einer Privatperson, die finanzielle Ansprüche abwehren will, was für die Zusprechung einer Parteientschädigung spricht (VGr, 8. Dezember 2011, VR.2011.0004, E. 10; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 55). Als angemessen erscheint eine Vergütung von Fr. 6'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen).

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