

Das rekurrentische Grundstück stiess an eine mit dem Quartierplan um ein Trottoir zu ergänzende Strasse an. Für das Trottoir sollte eine Fläche von 87 m<sup>2</sup> des rekurrentischen Grundstücks beansprucht werden. Zudem sollte entlang des Trottoirs zufolge Hanglage auf der rekurrentischen Parzelle eine Stützmauer erstellt werden. Die Quartierplanbehörde stufte die Stützmauer als Anpassungsarbeit im Sinne von § 170 PBG ein, überwältzte aber die Baukosten mit der Begründung auf den Quartierplan, die für Anpassungen übliche Kostenhöhe werde überschritten. Im Rekursverfahren beantragte der Rekurrent, die Stützmauer sei auf öffentlichem Grund zu erstellen, wofür von seiner Parzelle zusätzlich ein 0,5 m breiter Landstreifen zu erwerben sei. Zudem beantragte er, die projektierte Mauer sei auf eine Höhe von 3,5 m zu erhöhen.

Aus den Erwägungen:

4.1 Gemäss § 170 Abs. 1 PBG haben die Eigentümer überbauter Grundstücke Bauten und Erschliessungsanlagen mit deren Umgebung dem Quartierplan auf eigene Kosten anzupassen.

Zu den gebotenen Anpassungsarbeiten gehören zunächst die quartierplanbedingten Änderungen der parzelleninternen Erschliessung, wie die Anpassungen von Hausanschlüssen an Quartierplanleitungen oder von Hauszugängen und Garageneinfahrten an die neue Quartierstrasse. Hierzu gehören auch Änderungen sowie die Neuerstellung von Zäunen, Hecken und anderen Einfriedigungen, das Versetzen von Stellriemen, das Fällen und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (BRKE I Nr. 0135/1998; P. Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, 2004, S. 197 f., auch zum Folgenden). Die Vornahme solcher geringfügiger Anpassungsarbeiten wird als Sonderopfer betrachtet, welches die betroffenen Grundeigentümer gestützt auf das Solidaritätsprinzip zu erbringen haben. Von den entschädigungslos vorzunehmenden Grundstücksanpassungen zu unterscheiden sind die im Gesamtinteresse der Quartierplanbeteiligten liegenden Anpassungen von Gebäuden und deren Nebenanlagen im Sinne von § 145 Abs. 2 lit. a PBG. Diese dürfen nicht dem einzelnen hievon betroffenen Grundeigentümer überlassen werden. Die Kosten sind den Baukosten derjenigen Anlage zuzuordnen, durch welche die Anpassungsarbeiten ausgelöst werden.

Im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung ist eine genaue Abgrenzung zwischen den eigentlichen Erschliessungsarbeiten und den Anpassungsarbeiten oft schwierig. Erst mit dem Strassenprojekt zeigt sich häufig, welche baulichen Massnahmen als Aufwendungen für den Strassenbau im Rahmen des Quartierplans ausgeführt werden, und welche Anpassungsarbeiten im Anstossbereich einer Parzelle erforderlich sind.

4.2 Die Quartierplanbehörde bezeichnet die strittige Stützmauer als Anpassung im Sinne von § 170 PBG. Konsequenterweise hätten in diesem Fall die hierfür anfal-

lenden Erstellungskosten dem Grundstückseigentümer, d.h. dem Rekurrenten überbunden werden müssen. In augenscheinlichen Widerspruch hierzu wurden sie aber der Quartierplanrechnung bzw. allen beteiligten Quartierplangenenossen auferlegt. Damit wurde – was vernehmlassungsweise ausdrücklich bestätigt wurde – anerkannt, dass die Erstellungskosten für die fragliche Stützmauer das übliche Mass übersteigen.

Übertreffen nun aber nach dem in Ziffer 4.1 der vorstehenden Erwägungen die Baukosten das übliche Mass, kann schon darum nicht von geringfügigen Anpassungsarbeiten im Sinn von § 170 PBG gesprochen werden. In der Tat stellt der Bau einer rund 60 m langen und 1,5 m hohen Stützmauer keine untergeordnete bauliche Anpassungsmassnahme im Sinne der genannten Vorschrift dar, weshalb die anfallenden Kosten zum Vornherein und nicht aus «Billigkeitsüberlegungen» in die Quartierplanrechnung aufgenommen werden mussten. Dies ergibt sich zwingend auch bereits aus § 3 lit. b des Strassengesetzes (StrassG). Danach sind Stützmauern Bestand der Strasse; dies jedenfalls dann, wenn sie der technischen Sicherung derselben dienen (vgl. den Einleitungssatz von § 3 StrassG). Bei einer Stützmauer von 1,5 m Höhe ist dies offensichtlich der Fall; ohne die Mauer könnte der Geländeeinschnitt im vorgesehenen Umfang nicht gemacht werden. Auf Bauwerke, die für die Realisierung einer Erschliessungsanlage notwendig sind und im offenkundigen Interesse des Erschliessungsträgers liegen, ist § 170 PBG nicht anwendbar.

4.3 Als Bestandteil des Strassengebietes hat eine Stützmauer an sich im Eigentum des unterhaltspflichtigen Gemeinwesens zu stehen; dies nicht nur von Gesetzes wegen (§ 3 StrassG), sondern auch, weil der Unterhalt und die Werkeigentümerhaftung dem Strassenwerkträger anzulasten sind. Die projektierte Mauer ist daher grundsätzlich auf öffentlichem Grund zu erstellen.

Der vorinstanzliche Einwand, die strittige Stützmauer diene der Sicherung des rekurrentischen Grundstückes, ist nicht stichhaltig. Die Vorinstanz verkennt, dass die Notwendigkeit zur Sicherung der rekurrentischen Parzelle erst mit dem Ausbau des Fussgängerschutzes bzw. der Langacherstrasse generiert wird. Der Bau der Mauer liegt mit anderen Worten im primären Interesse des Werkträgers und nicht des privaten Eigentümers. Zudem ist wiederum auf § 3 StrassG zu verweisen.

4.4 Aus all diesen Erwägungen ergibt sich somit, dass die rekurrentische Forderung, wonach das Quartierplanunternehmen entlang der östlichen Grenze der rekurrentischen Parzelle einen weiteren Landstreifen erwerben soll, so dass die fragliche Stützmauer auf öffentlichem Grund zu stehen käme, grundsätzlich berechtigt ist.

5. Der Rekurrent beantragt nun allerdings im Weiteren, es sei die geplante Stützmauer bis auf 3,5 m zu erhöhen, damit das Grundstück besser bewirtschaftet werden kann.

Dieser Antrag steht im Widerspruch zum Antrag, die Stützmauer sei auf öffentlichem Grund zu erstellen, und zwar aus folgenden Grund: Eine höhere als die projektierte Mauer von 1,5 m Höhe wird für den Ausbau der Langacherstrasse bzw. aus erschliessungstechnischen Gründen nicht benötigt. Desgleichen muss die Statik der Mauer nur auf diese Höhe ausgerichtet werden. Würde sie in der vom Rekurrenten geforderten Höhe ausgeführt, so entstünden offensichtlich höhere Erstellungskosten. Die Kosten für eine nur einem einzigen Grundeigentümer zugute kommende höhere Mauer dürfen nicht den übrigen Quartierplangenenossen auferlegt werden, hat

doch das Quartierplanunternehmen nur für die quartierplanlichen Erschliessungsanlagen aufzukommen. Zu beachten ist ferner, dass die Erhöhung einer auf öffentlichem Grund stehenden Mauer nur auf den Weg der Konzession erfolgen darf und die – kostenpflichtige – Konzessionserteilung im Belieben des Gemeinwesens liegt; ein Rechtsanspruch auf Konzessionserteilung besteht nicht.

Sofern der Rekurrent am Bau einer höheren Stützmauer festhält, liegt eine derartige Anlage nicht mehr nur im alleinigen Interesse des Quartierplanunternehmens, sondern ebenso im Interesse des privaten Grundeigentümers. In einem solchen Fall darf das Quartierplanunternehmen Bedingungen stellen und damit verlangen, dass die Mauer auf privatem Grund erstellt wird. Die Kostenbeteiligungspflicht des Quartierplanunternehmens beschränkt sich auf den Aufwand, der für eine 1,5 m hohe Mauer notwendig wäre. Die Mehrkosten für die statisch aufwändigere Konstruktion und die Mehrhöhe gehen vollumfänglich zulasten des Grundeigentümers. Zu beachten ist auch, dass die Erhöhung der Mauer einer Baubewilligung bedarf. Es ist möglich, die Mauer mit der Mehrhöhe bereits im Strassenbauprojekt vorzusehen, da die Projektgenehmigung durch die zuständige Behörde die Baubewilligung einschliesst (§ 309 Abs. 2 PBG). Andernfalls – d.h. wenn die Mehrhöhe erst in einem späteren Zeitpunkt erstellt werden sollte – wäre ein separates Baubewilligungsverfahren durchzuführen.