

1. Die Rekurrentin ist Eigentümerin des im Nordosten an die Z.-Strasse anstossenden, trapezförmigen Grundstückes Kat.-Nr. 3620, welches im heutigen Zeitpunkt mit einem Einfamilienhaus überbaut ist. Die nordwestliche Grenze des rekurrentischen Grundstückes im Halte von 640 m² verläuft zur Strasse in einem rechten Winkel. Die südwestliche Grundstücksgrenze verläuft zur genannten Strasse parallel, während die Südgrenze zur Strasse in einem Winkel von 70° verläuft. Die Rekurrentin beabsichtigt, diese schiefwinklig zur Strasse verlaufende Parzellengrenze zu verlegen, um ihr Grundstück besser nutzen zu können. Die neue Südostgrenze des rekurrentischen Grundstückes soll rechtwinklig zur Strasse angelegt werden, indem der östliche dreieckförmige Eckbereich des rekurrentischen Grundstückes im Umfang von 26 m² zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3239 und dessen 22 m² grosser westlicher Eckbereich zum rekurrentischen Grundstück geschlagen werden soll. Zudem soll auch der 11 m² messende nördliche Eckbereich des Grundstückes Kat.-Nr. 3238 dem rekurrentischen Grundstück angefügt werden.

3. Hindern der Grenzverlauf oder Baulinien eine zweckmässige Überbauung einzelner Grundstücke, kann ein Abtausch von selbständig nicht überbaubaren Grundstücksteilen verfügt werden, sofern dies keine unzumutbaren Nachteile für die beteiligten Grundeigentümer mit sich bringt (§ 178 Abs. 1 PBG). Wie das Quartierplanverfahren ermöglicht indessen auch die Grenzberreinigung nicht eine optimale, sondern nur eine zweckmässige, angemessene Überbauung (Wiederkehr P., Das zürcherische Quartierplanrecht, S. 36/37). Die Grenzberreinigung ist in erster Linie durch Abtausch (§ 178 Abs. 3 PBG), allenfalls ergänzend oder ersetzend durch Begründung, Abänderung oder Aufhebung beschränkter dinglicher Rechte durchzuführen (§ 180 PBG). Wenn auf diese Weise keine Grenzberreinigung erreicht werden kann, sind überbaubare Grundstücke und Grundstücksteile unter den gleichen Voraussetzungen einer anstossenden Parzelle zuzuschlagen (§ 179 PBG). Den im Arrondierungsverfahren zu treffenden Massnahmen haben sich die beteiligten Grundeigentümer zu unterziehen. Sie werden zu einer Zwangsgemeinschaft zusammengefasst; ihr Einverständnis zu recht- und verhältnismässigen Planungsanordnungen ist für deren Gültigkeit nicht erforderlich. Auf die Beibehaltung der bisherigen Grundstücksformen haben die beteiligten Grundeigentümer keinen Anspruch, wenn das Verfahren das gesetzliche Ziel der Überbaubarmachung erreicht.

Da bei einer Grenzberreinigung in der Regel leicht überblickbare Fragen zu regeln sind, ist sie gegenüber dem ordentlichen Quartierplanverfahren verfahrensmässig stark vereinfacht. Das Verfahren wird gemäss § 181 Abs. 1 PBG auf Gesuch eines Grundeigentümers oder, wo die bauliche Entwicklung und der Erschliessungsplan es als wünschbar erscheinen lassen, durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet. Gegen den Einleitungsbeschluss ist lediglich bei Abweisung des Gesu-

ches eine Rekursmöglichkeit vorgesehen (§ 181 Abs. 2 PBG). Wird die Einleitung beschlossen und kann sich ein Grundeigentümer damit nicht einverstanden erklären, so hat er seine Einwendungen in einem Rekurs gegen den Festsetzungsbeschluss vorzubringen.

Sachverhalte im Sinne der §§ 178 ff. PBG können unter Umständen dann gegeben sein, wenn Grenzen schiefwinklig verlaufen, schiefwinklig auf Strassen oder Bau- bzw. Baubegrenzungslinien treffen, wenn eine an der Strasse liegende Parzelle zu wenig Tiefe hat oder wenn es um die Arrondierung von nicht oder schlecht überbaubaren Einzelparzellen geht.

4. Das fragliche Grundstück im Halte von immerhin 640 m² hat eine Ausdehnung von ca. 27.0 x 29.0 bzw. 18.5 m. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2H/55, wo Bauten mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (sowie unter Umständen noch mit einem anrechenbaren Untergeschoss) zulässig sind (Art. 15 BauO). Angesichts der einschlägigen baupolizeilichen Vorschriften (so beträgt der Grundgrenzabstand allseits 6.0 m) sowie der Baulinie entlang der Strasse könnte das Grundstück mit einem Neubau von einer Gebäudegrundfläche von 17.0 x 15.5 bzw. 8.5 m durchaus angemessen - und zwar klarerweise auch mit einem Zweifamilienhaus - überbaut werden. Die rekurrentische Behauptung, dass sich angesichts der schiefen Parzellengrenze zwingend eine "architektonische Ungeheuerlichkeit" ergebe, entbehrt dabei jeder Grundlage.

Ganz abgesehen davon ist auch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudekubus angesichts der gegen drei Seiten nicht ausgeschöpften Grenzabstände denkbar. Zwar wären hierzu gewisse Eingriffe in die bestehende Bausubstanz erforderlich, was grössere Kosten nach sich ziehen würde. Indessen liesse sich auch unter diesen Umständen noch sagen, dass eine derartige Lösung zweckmässig im vorstehend genannten quartierplanrechtlichen Sinne sei. Das Gebäude weist (ohne den Anbau) bereits heute eine Grundfläche von ca. 130 m² auf, so dass - wie die Vorinstanz zu Recht ausführt - unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften ohne weiteres eine Grundfläche von immerhin mindestens 140 m² realisiert werden könnte. Damit aber erscheint es angesichts der in dieser Zone zulässigen Geschosshöhe möglich, eine Geschossfläche von gegen 350 m² zu erreichen, wie dies die Rekurrentin offenbar anstrebt. Inwiefern unter diesen Umständen eine zweckmässige Überbauung nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich.

Ein Vergleich mit den umliegenden Grundstücken zeigt, dass ein Gebäude mit einer Grundfläche von 130 m² im Rahmen dieses Quartiers liegt. Die Gebäude der betroffenen Nachbarn weisen eine Grundfläche von ca. 120 bzw. 130 m² auf. Allein der Umstand, dass die Grenze des rekurrentischen Grundstückes schiefwinklig verläuft, vermag daher insgesamt nichts an der Tatsache zu ändern, dass eine zweckmässige und in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung möglich ist. Der Grundriss des auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2613 jenseits der Strasse errichteten Gebäudes zeigt denn auch deutlich, dass die von der Vorinstanz vorgezeichnete Lösung einer Staffelung sogar unter weit schwierigeren Verhältnissen denkbar ist. Dass eine Erweiterung des Gebäudekubus bzw. die Erstellung eines Neubaus mit veränderten Grundstücksgrenzen allenfalls einfacher zu realisieren wäre, mag zutreffen. Dies allein führt indessen mangels eines rekurrentischen Anspruchs auf optimale Überbaubarkeit nicht zum Schluss, dass die heute gegebenen Eigentumsver-

hältnisse zugunsten der Rekurrentin neu geregelt werden müssten. Dasselbe gilt sinngemäss bezüglich des rekurrentischen Vorbringens, dass ein Neubau nach einer Änderung des Grenzverlaufes mit geringerem finanziellen Aufwand realisiert werden könnte.

Unter diesen Umständen ist nicht mehr zu prüfen, ob die angebehrte Grenzreinigung unzumutbare Nachteile für die betroffenen Nachbarn zur Folge hätte.