

6.a) Die Rekurrenten machen geltend, der Preis für die ihnen zukommenden Mehrzuteilungen von 176 m² (Rekurrentin A) bzw. 149 m² (Rekurrent B) sei von der Vorinstanz mit Fr. 800.--/m² zu hoch angesetzt worden; angemessen seien unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände höchstens Fr. 600.--/m².

b) Gemäss § 145 Abs. 1 PBG sind die im Interesse einer geeigneten Arrondierung der Parzellen erforderlichen Mehr- und Minderzuteilungen in Geld auszugleichen. Bei der Berechnung des Geldausgleichs ist grundsätzlich vom Verkehrswert des Landes bzw. der auszugleichenden Fläche auszugehen. Dabei ist jedoch – wie die Rekurrentin A zu Recht geltend macht – zu beachten, dass bei Handänderungen im Quartierplanverfahren weder Grundstücksgewinn- noch Handänderungssteuern erhoben werden, was sich preismindernd auszuwirken hat. Ferner sind Änderungen der Parzellenflächen von den Quartierplangenossern häufig nicht gewollt, sondern ergeben sich aus den quartierplanrechtlichen Anforderungen einer sachrichtigen Umlegung. Der Zielsetzung des Quartierplanes entsprechend ist diesbezüglich ein vernünftiger Interessenausgleich anzustreben. Somit ist weder auf die auf dem freien Markt erzielbaren Höchstpreise abzustellen noch darf der festgelegte Landpreis dazu führen, dass die Grundeigentümer mit Mehrzuteilungen allzu preisgünstig zu Land kommen. Aufgrund dieser Faktoren sind die Ausgleichssummen im Quartierplanverfahren regelmässig tiefer als der Verkehrswert anzusetzen (vgl. RB 1978 Nr. 95 und 1986 Nr. 83). Für die Bemessung des Geldausgleichs sind grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung massgebend (§ 145 Abs. 3 PBG). Dabei verfügen die Gemeindebehörden über einen relativ erheblichen Ermessensspielraum, weshalb die Rechtsmittelinstanzen nicht einschreiten, solange dieses Ermessen nicht überschritten, missbraucht oder sonstwie rechtsverletzend gehandhabt worden ist (BEZ 1989 Nr. 24).

7.a) Die Vorinstanz hat bei der Berechnung des strittigen Geldausgleichs auf einen Verkehrswert der auszugleichenden Flächen von Fr. 1140.--/m² abgestellt und diesen daraufhin aufgrund der in Ziffer 6.b genannten Faktoren sowie weiterer grundstücksspezifischer Aspekte pauschal um 30 % reduziert, woraus der generell festgesetzte Landpreis von Fr. 800.--/m² resultiert. Diese Vorgehensweise ist nach Massgabe der nachstehenden Erwägungen nicht zu beanstanden und führt namentlich auch mit Bezug auf den streitbetroffenen Landpreis für die Landantretungen der Rekurrenten zu einem richtigen Ergebnis.

b) Zunächst ist festzuhalten, dass es bei der Landumlegung nach Flächen im Sinne von §§ 137 ff. PBG grundsätzlich zulässig ist, wenn die Vorinstanz über das ganze Beizugsgebiet einen einheitlichen Landpreis festlegt und jedenfalls Wertunterschiede, wie sie sich etwa aufgrund von bestehenden Baulinien ergeben, bei der Berechnung des Geldausgleichs ausschliesslich pauschal berücksichtigt und damit auf grundstücksspezifische Verhältnisse nicht näher Bezug nimmt.

Mit Bezug auf den von der Vorinstanz ermittelten Verkehrswert der auszuglei-

chenden Flächen gilt es sodann zu beachten, dass in der Gemeinde X in den Jahren 1997 bis 1999 für unüberbautes Land Verkaufspreise von durchschnittlich Fr. 1162.25/m² bezahlt worden sind (vgl. die Tabelle des Steueramts X über die Handänderungen von unüberbautem Land). Die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 21. August 1996, die für die Ermittlung des in einem bestimmten Gebiet handelsüblichen Verkehrswerts brauchbare Hinweise liefert (vgl. dazu BEZ 1993 Nr. 25), sieht für unüberbaute Grundstücke in der Gemeinde X ferner je nach Lage einen Verkehrswert von zwischen Fr. 730.--/m² und Fr. 1400.--/m² vor. Gemäss Lageklassenplan befindet sich das Quartierplangebiet in der Lageklasse 2, mithin in der zweitbesten von insgesamt fünf Kategorien. Für unüberbaute, der Lageklasse 2 zugewiesene Grundstücke gilt ein Quadratmeterpreis von Fr. 1240.--. In Anbetracht dieser Vergleichswerte ist ein Verkehrswert von Fr. 1140.--/m², den die Vorinstanz der Berechnung des Geldausgleichs zugrunde gelegt hat, somit eher tief bemessen. Daran ändert nichts, dass gemäss Darstellung des Rekurrenten B vor einigen Monaten in nächster Umgebung des Quartierplangebiets zwei nebeneinander liegende erschlossene und überbaute Parzellen zum Preis von Fr. 1062.--/m² zum Kauf angeboten worden sein sollen. Der Rekurrent hat seine diesbezügliche Behauptung nicht näher belegt. Der Baurekurskommission II sind weder Lage und Art dieser Grundstücke noch die preismindernden Besonderheiten bekannt, die zu diesem (angeblichen) Angebot geführt haben. Es besteht mithin kein Grund zur Annahme, dass der rekurrentischerseits genannte Verkaufspreis für ein Objekt an dieser Lage repräsentativ sei und die obenerwähnten Vergleichswerte in Frage stellen könnte.

Im weiteren ist festzustellen, dass die hier vorgenommene Reduktion des Verkehrswerts um 30 % auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass sie nicht nur allgemeine quartierplanspezifische Aspekte, sondern auch grundstücksspezifische Reduktionsfaktoren umfasst, sehr hoch ist (vgl. dazu etwa BRKE III Nrn. 214 und 215/1999, wo eine Herabsetzung des Verkehrswerts um 6 % für allgemeine quartierplanspezifische Faktoren noch als durchschnittlich bezeichnet wurde).

Der eher tief angesetzte Verkehrswert und der aussergewöhnlich hohe Abzug von 30 % führen dementsprechend insgesamt zu einem eher tiefen Antrittspreis von Fr. 800.--/m², der auch mit Bezug auf die Mehrzuteilungen der rekurrentischen Grundstücke bzw. hinsichtlich des Umstandes, dass die Rekurrenten nur Baulinienland antreten, angemessen ist. Dies gilt umso mehr, als die Beschränkung, die für die rekurrentischen Parzellen im Neubestand aus der Neufestsetzung der Baulinie entlang der Erschliessungsstrasse G3 resultiert, eher geringfügig ist, da die anzutretenden Landstreifen selber zwar nicht überbaubar, jedoch vollständig ausnützbar sind. Die Rekurrentin A ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bei der Landbewertung auf den subjektiven Überbauungswillen nichts ankommt. Massgebend ist einzig, dass die baulich zulässige Ausnützung ihres Grundstücks durch die Mehrzuteilung wesentlich erhöht wird - was sich auch auf den Verkehrswert des Grundstücks auswirkt - und die Rekurrentin oder ein allfälliger Rechtsnachfolger jederzeit die Möglichkeit besitzt, diese Ausnutzungsreserve - sei es durch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder einen Neubau - zu realisieren. Mit Bezug auf die Mehrzuteilung zugunsten des Rekurrenten B ist ferner mit der Vorinstanz darin einig zu gehen, dass das Grundstück alt Kat.-Nr. 01 aufgrund der geringen Grösse von 298 m² und der entsprechend geringen Ausnützung sowie des bisherigen Verlaufs der Baulinie bis anhin gar nicht überbaubar gewesen wäre. Mit der

Verschiebung der Baulinie und der vollständig ausnützbaren Mehrzuteilung von 149 m² wird das rekurrentische Grundstück nunmehr überbaubar gemacht. Soweit die Rekurrenten ferner unter Bezugnahme auf Entscheide des Verwaltungsgerichts (VK 25/1983; VK 22/1990; VK 20/1997) vorbringen, für Vorgartenland sei praxisgemäss ein Einschlag von einem Drittel des Verkehrswerts vorzunehmen, sind sie darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht in den erwähnten Entscheiden (auf Einsprachen gegen Entscheide der Schätzungskommissionen hin) zur Hauptsache über Entschädigungen für Landabtretungen für den Strassenbau zu befinden hatte. Die Bemessung der Entschädigung für solche Abtretungen richtet sich nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen, welche sich nicht ohne weiteres auf die Ermittlung des hier zur Beurteilung stehenden Geldausgleichs für Mehrzuteilungen im Quartierplanverfahren übertragen lassen. Die von den Rekurrenten zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts vermag die vorinstanzliche Festsetzung eines generellen Landantrittspreises von Fr. 800.-- damit nicht in Frage zu stellen.

Nicht anders verhält es sich mit den weiteren gegen die Höhe des Geldausgleichs gerichteten Einwänden der Rekurrenten. Dass die Rekurrenten mit den Mehrzuteilungen an den Erstellungskosten der Erschliessungsanlagen partizipieren, ist die Folge der gesetzlichen Regelung, wonach diese Kosten auf die Grundstücke im Neubestand verlegt werden (vgl. dazu § 146 PBG), und hat auf die Bemessung des Landantrittspreises ebensowenig einen Einfluss wie der Umstand, dass der nordwestliche Teil des Quartierplangebiets inskünftig einer verstärkten Lärmbelastung durch Motorfahrzeuge ausgesetzt sein wird. Auch dies ist eine unmittelbare Folge der gesetzlichen Regelung, wonach alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets durch den Quartierplan erschlossen werden müssen (vgl. § 128 PBG), und vermag die Höhe des Geldausgleichs zumal bei diesen nicht aussergewöhnlichen Verkehrsverhältnissen nicht zu beeinflussen. Der - nicht näher substantiierte - Einwand des Rekurrenten B betreffend die Altlasten ist schliesslich bereits deshalb ungeeignet, den festgesetzten Landpreis mit Bezug auf die dem Rekurrenten zukommende Mehrzuteilungsfläche in Frage zu stellen, weil diese Fläche nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kantons Zürich aufgeführt ist und daher kein Anlass besteht, auf eine die Sanierungspflicht auslösende Belastung zu schliessen. Überdies beschlägt die Altlastenproblematik grundsätzlich das Verhältnis zwischen dem Verursacher und dem neuen Grundeigentümer. Entschädigungsansprüche für die Sanierung belasteter Grundstücke richten sich nicht nach Quartierplanrecht, sondern nach den einschlägigen Bestimmungen des Umweltschutzrechts und sind in dem hierfür vorgesehenen Verfahren gemäss Art. 33d Abs. 3 USG in Verbindung mit § 6 Abs. 1 AbfG geltend zu machen. Im übrigen hat die Vorinstanz ungeachtet dieser Rechtslage im technischen Bericht festgehalten, innert 10 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Quartierplanfestsetzungsbeschlusses allfällige Entsorgungskosten zu übernehmen, wenn auf den vom Grundstück alt Kat.-Nr. 01 an die anstossenden Grundeigentümer (zu denen auch der Rekurrent B zählt) abgetretenen Flächen Altlasten enthalten sein sollten. Allfälligen Befürchtungen des Rekurrenten, dereinst die Kosten für die Entsorgung von Altlasten tragen zu müssen, hat die Vorinstanz mit dieser Zusicherung damit hinreichend Rechnung getragen.

c) Somit ergibt sich, dass der von der Vorinstanz generell festgesetzte Landpreis von Fr. 800.--/m² angesichts der aufgezeigten Sachumstände dieses Falles auch mit Bezug auf die Landantrittungen der Rekurrenten angemessen ist. Dies führt zur Abweisung der Rekurse.