

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00376 vom 8. Mai 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00376

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00376 du 8 mai 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00376 del 8 maggio 2002

Regeste

Nutzungsplanung | Stadt Zürich, Änderung der Bau- und Zonenordnung, BZO 1999, Revisionsvorlage Teil IVa, Zürich-West: Keine Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels (E. 2). Es kann offen gelassen werden, ob die Rekursinstanz einen zweiten Schriftenwechsel hätte anordnen müssen, da ein allfälliger Mangel im Beschwerdeverfahren geheilt werden kann (E. 3a). Die Anforderungen, welche der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte an ein faires Verfahren stellt, wurden im Rekursverfahren nicht erfüllt. Der Mangel kann jedoch vor dem Verwaltungsgericht geheilt werden (E. 3b). Die Vorinstanz anerkannte die Legitimation der Beschwerdeführenden zur Gemeindebeschwerde, verneinte jedoch diejenige zum Planungsrekurs (E. 4a). Beeinträchtigt die Planänderung den den Nachbarmietern zustehenden Nutzungswert, wäre es denkbar, die hinreichende Betroffenheit eines Mieters zu bejahen. Eine solche Legitimation muss sorgfältig substantiiert und glaubhaft gemacht werden (E. 4b). Die Mieter haben ihre Betroffenheit nicht näher dargelegt (E. 4c). Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht auf den Planungsrekurs mangels Legitimation nicht eingetreten (E. 4d). Mit der Gemeindebeschwerde kann nur die Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen geltend gemacht werden. (E. 4e). Gesetzliche Grundlagen betreffend Mitwirkungsrechte der Bevölkerung bei Planungen (E. 5a). 1998 hat die Stadt Zürich den Planentwurf aufgelegt. Es stellt sich die Frage, ob sie den überarbeiteten Plan vor seiner Festsetzung erneut hätte auflegen müssen (E. 5b). Die Mitwirkungsrechte wurden vorliegend nicht verletzt (E. 5d). Insoweit die Beschwerdeführenden geltend machen, der Nutzungsplan würde sich nicht eignen, um eine Nutzung des Gebietes zu Wohnzwecken sicherzustellen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich eine derartig eindimensionale Zielsetzung nicht aus dem Richtplan ergab. Nicht stichhaltig ist der Einwand, die bestehende Erschliessung im Quartier sei für die vorgesehene Nutzung ungenügend (E. 6a-c). Ebenfalls ist es zulässig, die Zustimmung zu privaten Gestaltungsplänen, die den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, an die Exekutive zu delegieren (E. 7). Abweisung der Beschwerde. Kostenfolge (E. 8).

Erwägungen

E. 3

a) Gleichzeitig beklagen die Beschwerdeführenden, dass bereits die Baurekurskommission keinen zweiten Schriftenwechsel durchgeführt, ihren entsprechenden Antrag nicht einmal formell abgelehnt oder die implizite Ablehnung begründet habe, obwohl die gegnerischen Vorbringen in der Rekursvernehmlassung zum Problem der öffentlichen Auflage neu gewesen seien. Damit sei der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Aus den Akten geht tatsächlich nicht hervor, dass die Vorinstanz den Beschwerdeführenden die

Rekursantwort der Beschwerdegegnerin zugestellt, noch dass sie überhaupt irgendwie über den Abschluss des Schriftenwechsels informiert hätte. Da sich die Vorinstanz zu diesem Punkt auch im Beschwerdeverfahren nicht äusserte, muss davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführenden tatsächlich keine Gelegenheit hatten, die Rekursantwort zur Kenntnis zu nehmen, um sich dazu allenfalls noch einmal zu äussern. Der Umstand, dass die Baurekurskommission den prozessualen Antrag der Beschwerdeführenden auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels nicht förmlich abwies, sei es mittels prozessleitender Verfügung oder durch Beschluss im Endentscheid, beinhaltet jedoch noch keine Rechtsverweigerung. Mit dem materiellen Entscheid kam klar zum Ausdruck, dass die Rekursinstanz den Parteien keine weitere Äusserungsmöglichkeit einräumen wollte und daher den Antrag zumindest implizit ablehnte. Problematischer erscheint hingegen bereits, dass die Baurekurskommission diese Ablehnung nicht in ihren Entscheidungsgründen zum Ausdruck brachte. Nach der Praxis bedarf nämlich auch die Ablehnung eines prozessualen Begehrens einer – wenngleich in der Regel nur summarischen – Begründung (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 56 N. 10). Eine massgebende Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre schliesslich dann zu bejahen, wenn die Rekursantwort der Beschwerdegegnerin tatsächlich entscheidungswesentliche neue Vorbringen enthielt. Zwar lässt sich aus § 8 VRG oder Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) weder ein genereller Anspruch auf einen zweiten Schriftenwechsel noch ein Anspruch auf Zustellung einer Rekursantwort ableiten (Kölz/ Bosshart/Röhl, § 8 N. 28), jedoch ist auch im Rekursverfahren ein zweiter Schriftenwechsel zwingend, wenn die Rekursinstanz in ihrem Entscheid auf erstmals in der Rekursantwort vorgetragene Behauptungen abstellen will (Kölz/Bosshart/Röhl, § 26 N. 35). Wie es sich damit verhält, kann im vorliegenden Fall aber offen bleiben, da ein allfälliger diesbezüglicher Mangel im Beschwerdeverfahren geheilt werden kann. Nachdem die Beschwerdeführenden Gelegenheit hatten, zu allfälligen neuen Vorbringen in der Rekursantwort in ihrer Beschwerdeschrift Stellung zu nehmen, und das Verwaltungsgericht vorliegend die gleiche Kognition wie die Baurekurskommission hat (vgl. nachfolgend E. 4), erwächst den Beschwerdeführenden aus einem möglichen formellen Mangel des Rekursentscheides jedenfalls kein Nachteil (zur Heilung vgl. BGE 126 I 68, BGE 116 Ia 94; Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 N. 48 mit Hinweisen). b) In der Verweigerung eines zweiten Schriftenwechsels im Rekursverfahren sehen die Beschwerdeführenden auch eine Verletzung von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK). aa) Nach drei die Schweiz betreffenden Entscheiden des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) beinhaltet der von Art. 6 Abs. 1 EMRK garantierte Anspruch auf ein faires Verfahren unter anderem auch das Recht der Parteien, von sämtlichen dem Gericht eingereichten Eingaben und Vernehmlassungen Kenntnis zu erhalten und zu diesen Stellung nehmen zu können. Dabei kommt es nicht einmal darauf an, ob die Vernehmlassung relevante neue Tatsachen oder Begründungen enthalte (EGMR, 21. Februar 2002, No. 33499/96, www.echr.coe.int = VPB 66/2002 Nr. 113; 28. Juni 2001, No. 37292/97, www.echr.coe.int = VPB 65/2001 Nr. 129 = ZBl 102/2001, S. 662 mit Anmerkungen von August Mächler; 18. Februar 1997, No. 18990/91, www.echr.coe.int = VPB 61/1997 Nr. 108; Peter Goldschmid: Auf dem Weg zum endlosen Schriftenwechsel?, ZBJV 138/ 2002, S. 281 ff.; vgl. auch weitere Entscheidungshinweise bei Jens Meyer-Ladewig, EMRK Handkommentar, Baden-Baden 2003, Art. 6 N. 38 sowie bei Arthur Haefliger/Frank Schürmann, Die Europäische Menschenrechtskonvention und die Schweiz, 2. A., Bern 1999, S. 188). Insofern gehen die Verfahrensgarantien der EMRK über diejenigen von Art. 29 Abs. 2 BV hinaus. Wie dieser Anspruch in der Praxis umgesetzt

werden kann, ist fraglich. Besonders problematisch erweisen sich dabei diejenigen Verfahren, in denen wie etwa im baurechtlichen Nachbarstreit auf beiden Seiten Parteien beteiligt sind, die sich auf die Verfahrensgarantien der EMRK berufen können. Ungeklärt ist sodann auch, ob die Gerichte bloss verpflichtet sind, den Parteien eine von der Vorinstanz oder der Gegenpartei stammende Eingabe zur Kenntnis zu bringen und eine daraufhin allenfalls direkt eingereichte Stellungnahme zu den Akten zu nehmen oder ob den Parteien eine Frist zu einer weiteren Stellungnahme anzusetzen ist (vgl. Goldschmid, S. 281 ff.). bb) Soweit die Beschwerdeführenden eine Gemeindebeschwerde im Sinne von § 151 des Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 (GemeindeG) erhoben, fiel ihr Rechtsmittel von vornherein nicht in den Anwendungsbereich von Art. 6 Abs. 1 EMRK. Anders als beim Bau- und Planungsrekurs gemäss § 338a PBG, mit dem der Nachbar unter Umständen einen im Zivilrecht (Eigentum, Miete oder Pacht) gründenden Abwehranspruch geltend macht (vgl. BGE 127 I 44 E. 2c), werden mit der Gemeindebeschwerde ausschliesslich die aus der politischen Berechtigung als Stimmbürger stammenden Ansprüche verfolgt. cc) Soweit jedoch ein Bau- und Planungsrekurs erhoben wurde, lag im angefochtenen Entscheid über die fehlende Rekurslegitimation gleichzeitig auch die Verneinung eines zivilrechtlichen Anspruches im Sinne von Art. 6 Abs. 1 EMRK. Die beiden Fragen überschneiden sich zwangsläufig, da bereits die Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde, welche an engere Voraussetzungen als die Rekurslegitimation nach § 338a PBG anknüpft, das Vorliegen eines zivilrechtlichen Anspruches indiziert (BGE 127 I 44 E. 2c am Ende). Wegen dieses Zusammenhangs kann ein derart begründeter Nichteintretensentscheid jedenfalls nicht als rein prozessrechtliche Verfügung abgetan werden, die nicht als Entscheid im Sinne von Art. 6 Abs. 1 EMRK gälte. Insofern liegen die Verhältnisse grundsätzlich anders als bei den von der Lehre und Rechtsprechung angeführten Beispielen von prozessrechtlichen Nichteintretensentscheiden etwa wegen verspäteter oder mangelhafter Rechtsschrift, bei fehlender Partei- oder Prozessfähigkeit oder bei Nichtleisten eines Kostenvorschusses (vgl. die diesbezüglichen Beispiele bei Ruth Herzog, Art. 6 EMRK und kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 71 ff.; Herbert Miehsler in: Internationaler Kommentar zur Europäischen Menschenrechtskonvention, Köln u.a. 1986, Art. 6 Rz. 185; Jochen Frowein/Wolfgang Peukert, EMRK-Kommentar, 2. A.; Kehl u.a. 1996, Art. 6 Rz. 52; anders allerdings noch RB 1995 Nr. 13). Somit ergibt sich, dass die Anforderungen, welche der EGMR an ein faires Verfahren stellt, im Rekursverfahren nicht erfüllt wurden. Indessen schliesst auch die EMRK es nicht aus, dass ein Mangel im erstgerichtlichen Verfahren durch das Verfahren vor dem Zweitgericht geheilt werde (vgl. Herzog, S. 375 f.; Meyer-Ladewig, Art. 6 N. 37). Dies ist vorliegend geschehen, indem die Beschwerdeführenden sich zur Rekursvernehmlassung der Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeschrift äussern konnten.

E. 4

a) Die Baurekurskommission anerkannte die Legitimation der Rekurrenden zur Gemeindebeschwerde, verneinte jedoch diejenige zum Planungsrekurs, da die neue Zonierung gar keine direkten Auswirkungen auf den Bestand der bestehenden Mietverhältnisse habe. Dass die Grundeigentümer bei Erweiterung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten allenfalls Änderungen mit Bezug auf die Mietobjekte ins Auge fassen könnten, begründe höchstens eine mittelbare, aber noch keine rechtserhebliche Betroffenheit. b) Gemäss § 338a Abs. 1 PBG ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Baurekurskommission hat im

angefochtenen Entscheid die zu dieser Legitimationsvorschrift allgemein entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt, worauf verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Anzufügen bleibt, dass die Darlegung des Sachverhalts, der die Legitimation als Prozessvoraussetzung begründen soll, bereits vor der ersten Rechtsmittelinstanz erfolgen muss (RB 1965 Nr. 4 = ZBl 66/1965, S. 506; vgl. RB 1980 Nr. 7 und 8). In einem oberen Rechtsmittelverfahren kann dies nicht nachgeholt werden. Sofern das Verwaltungsgericht wie vorliegend als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, können neue Tatsachen nach § 52 Abs. 2 VRG nur soweit geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Diese Bestimmung hat jedenfalls nicht den Sinn, ursprünglich fehlende Prozess- bzw. Sachurteilsvoraussetzungen nachträglich vor einer oberen Instanz herstellen zu lassen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 13). Ausgehend vom dargelegten Legitimationsbegriff hat die Praxis neben Grundeigentümern von Nachbarliegenschaften auch die Mieter solcher Liegenschaften als durch ein Bauvorhaben hinreichend betroffen erachtet, wenn das zivilrechtliche Verhältnis geeignet ist, den Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des Grundstücks und der besonderen Betroffenheit des Anfechtenden herzustellen. Voraussetzung ist dabei, dass das Bauvorhaben nicht nur das Nachbargrundstück insgesamt, sondern spezifisch den Wohnwert der vom Mieter bewohnten Wohnung beeinträchtigt, und dass das Mietverhältnis auf Dauer angelegt ist (vgl. RB 1981 Nr. 13 = BEZ 1981 Nr. 34; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 39). Besonderheiten ergeben sich sodann bei der Anfechtung von Nutzungsplänen, da diese im Gegensatz zu Baubewilligungen nicht zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen, sondern erst mittel- oder langfristig eine Umnutzung im betroffenen Gebiet ermöglichen, für welche im Einzelnen eine Baubewilligung einzuholen ist. Da solche Nutzungsplanungen jedoch in der Regel nicht mehr akzessorisch mit der Baubewilligung zusammen angefochten werden können und allenfalls bereits die Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstückes beeinflussen, anerkennt die Rechtsprechung hier die Legitimation zur Plananfechtung nicht nur von Grundeigentümern innerhalb des Planungsperimeters, sondern auch von solchen aus der Nachbarschaft (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., Bern 2002, S. 555 f. mit Hinweisen). Bezogen auf Mieter solchermaßen betroffener Liegenschaften ist jedoch zu beachten, dass deren Mietverträge vorerst unabhängig von allfälligen Veränderungen der Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke Bestand haben. Soweit daher die strittige Nutzungsplanung nur eine Kündigung wahrscheinlicher werden lässt, liegt keine unmittelbare Betroffenheit im Sinne von § 338a PBG vor. Es fragt sich, ob eine hinreichende Betroffenheit für Nachbarm Mieter allenfalls auch dann zu bejahen ist, wenn die Planänderung eine Beeinträchtigung des ihnen zustehenden Nutzungswertes als sehr wahrscheinlich erscheinen lässt, namentlich dann, wenn sich die Nachbarm Mieter gegen die Ausscheidung einer Zone wehren, die neu Bauten zulässt, deren mögliche Höhe oder Nähe ihre Aussicht oder die Belichtung ihrer Wohnung beeinträchtigen können. Die Frage braucht hier jedoch aus den nachstehenden Erwägungen (E. 4c und d) nicht in allgemeiner Weise beantwortet zu werden. c) Die befürchtete Beeinträchtigung des blossen Nutzungswertes von Mietobjekten lässt sich im Einzelnen häufig erst mittels eines konkreten Bauvorhabens absehen. Daher sind die Voraussetzungen der Legitimation im Rekursverfahren besonders sorgfältig zu substantzieren und glaubhaft zu machen. Allgemeine Befürchtungen eher theoretischer Art genügen grundsätzlich nicht zur Darlegung der hinreichenden Betroffenheit. Vielmehr muss nachvollziehbar dargetan werden, dass die gefürchtete Beeinträchtigung aller Wahrscheinlichkeit nach auch eintreten

werde. Wird die spezifische Betroffenheit aus vermehrten Immissionen abgeleitet, so muss glaubhaft dargelegt werden, dass die mutmasslichen Planauswirkungen mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit eine deutlich wahrnehmbare Immissionszunahme für den Rechtsmittelkläger zu Folge haben (vgl. dazu VGr, 21. März 2002, VB.2001.00245, E. 3b und 3c, www.vgrzh.ch). Die Beschwerdeführenden haben ihre Betroffenheit durch die strittige Nutzungsplanung im Rekursverfahren nicht weiter begründet, sondern lediglich pauschal geltend gemacht, ihre Wohnliegenschaften würden im Planperimeter bzw. in dessen Nachbarschaft liegen. Dabei haben sie weder die konkrete Lage und Ausrichtung der von ihnen bewohnten Wohnungen dargelegt noch vorgebracht, inwiefern die neu zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im Planperimeter die Wohnwerte ihrer Mietobjekte tatsächlich beeinträchtigen könnten, etwa infolge zusätzlicher deutlich wahrnehmbarer Immissionen, Beschattung oder Aussichtsentszug etc. Auch im Zusammenhang mit den von den Beschwerdeführenden erhobenen Einwänden gegen die Planung waren solche Beeinträchtigungen für die Rekursinstanz nicht ersichtlich. So konnte insbesondere die Rüge, wonach die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung gemäss Art. 4 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie § 7 Abs. 2 PBG verletzt worden seien, keinen Zugang zum Planungsrekursverfahren verschaffen. Die Legitimation zur Anfechtung eines Planungsaktes hängt von der tatsächlichen Betroffenheit durch diesen Akt ab und ist grundsätzlich zu trennen von der Schutzrichtung der angerufenen Normen. Diese Unabhängigkeit besteht in zweierlei Richtung. Weder ist es einem betroffenen Nachbarrekurrenten verwehrt, die Verletzungen von Bestimmungen zu rügen, die nicht zu seinem Schutz aufgestellt wurden (vgl. für viele BGE 104 Ib 245 E. 5 bis 7), noch kann aus dem Umstand, dass eine als verletzt angerufene Bestimmung den Schutz der Allgemeinheit bezweckt, das Recht auf eine verpönte Popularbeschwerde abgeleitet werden. Auch die weiteren Einwände bezüglich Verdrängung der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet Zürich West, möglichen Geschosshöhen, Gebäudehöhe, Ausnützung und Erschliessung waren nicht geeignet, eine konkrete und unmittelbare Beeinträchtigung der Beschwerdeführenden aufzuzeigen, zumal die bestehende Zonenordnung im Gebiet mit den Zonen I, IHD, Z7 und W6D ebenfalls bereits ein beträchtliches Baupotenzial ermöglichen. Schliesslich konnten die Beschwerdeführenden auch mit ihren pauschalen Befürchtungen betreffend zusätzliche Immissionen nicht glaubhaft machen, dass die Planauswirkungen für sie ein deutlich wahrnehmbares Mass erreichen würden. d) Soweit die Beschwerdeführenden ihre Darlegungen im Beschwerdeverfahren zu ergänzen suchen, sind sie von vornherein nicht zu hören. Anzuführen bleibt, dass selbst die neu vorgebrachte Behauptung, wonach einzelne Beschwerdeführende nicht nur Mieter, sondern auch Genossenschafter der Eigentümerin der Liegenschaft Hardturmstrasse Nr. X seien, nicht zur Bejahung der Legitimation führen könnte. Das gesellschaftliche Beteiligungsrecht vermag keine von der konkreten Wohnsituation unabhängige Betroffenheit im Sinne von § 338a PBG zu begründen; gegen eine allenfalls gesamthafte Beeinträchtigung der Liegenschaft Hardturmstrasse Nr. X durch die strittige Nutzungsplanung hätte sich allein die Genossenschaft als Grundeigentümerin zu wehren. Demzufolge ist die Vorinstanz zu Recht auf den Planungsrekurs mangels Legitimation nicht eingetreten und hat das erhobene Rechtsmittel ausschliesslich als Gemeindebeschwerde entgegengenommen. e) Gemäss § 151 Abs. 1 GemeindeG können Beschlüsse der Gemeinde und des Grossen Gemeinderates mit Gemeindebeschwerde angefochten werden, wenn sie gegen gesetzliche Bestimmungen verstossen oder wenn Beschlüsse des Gemeinderates mit einem Gemeindebeschluss in Widerspruch stehen (Ziff. 1). Ferner können diese Beschlüsse angefochten werden, wenn sie offenbar über die

Zwecke der Gemeinde hinausgehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen (Ziff. 2). Schliesslich steht die Gemeindebeschwerde ebenfalls bei Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung eines Beschlusses oder wegen Stimmrechtsverletzung zur Verfügung (Ziff. 3; Stimmrechtsbeschwerde). Im Rahmen dieser Rügemoöglichkeiten waren von den im Rekursverfahren erhobenen Einwänden lediglich diejenigen betreffend Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen relevant. Dem scheinen sich auch die Beschwerdeführenden anzuschliessen für den Fall, dass ihnen die Rekurslegitimation zu Recht abgesprochen worden war.

E. 5

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass die in Art. 4 Abs. 2 RPG und § 7 PBG vorgesehenen Mitwirkungsrechte der Bevölkerung verletzt worden seien, indem der im Jahre 1998 aufgelegte Zonenplanentwurf wesentlich vom festgesetzten Plan abwich, ohne dass der im kooperativen Planungsverfahren überarbeitete Plan noch einmal aufgelegt worden wäre. a) Nach Art. 4 RPG unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz (Abs. 1). Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Abs. 2). Diese weit gehend als Gesetzesauftrag an die Kantone zu verstehende Bestimmung bezweckt, dass Planungsprozesse sich nicht im Geheimen abspielen, sondern den Anforderungen eines demokratischen Rechtsstaates anzupassen sind (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, und Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 392; Markus Joos, Kommentar Raumplanungsgesetz, Zürich 2002, S. 65; EJPD, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Art. 4 N. 3). Diesen Anforderungen kann im Einzelnen in verschiedener Weise nachgekommen werden, wobei die Auflage von Planentwürfen zur allgemeinen Ansichtsäusserung und die Entgegennahme und Beantwortung von Vorschlägen zum bundesrechtlich geforderten Minimum gehören (BGE 111 Ia 164 E. 2d; EJPD, Art. 4 N. 10). Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören (Abs. 1). Die Pläne sind vor ihrer Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern (Abs. 2). Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (Abs. 3). Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen (Abs. 4). b) Mit der öffentlichen Auflage des Planentwurfes 1998 hat die Beschwerdegegnerin die ihr von § 7 Abs. 2 PBG auferlegte Pflicht vorerst erfüllt. Es fragt sich nun aber, ob der seit 1998 in verschiedener Hinsicht überarbeitete Plan vor seiner Festsetzung erneut zur allgemeinen Ansichtsäusserung hätte aufgelegt werden müssen. Die strittige Planfestsetzung ist das Teilergebnis eines letztlich bereits seit den 80er-Jahren in der Stadt Zürich laufenden Planungsprozesses (vgl. zum Ganzen: Felix Christen, Die Stadt Zürich auf dem Weg zu einer neuen Bau- und Zonenordnung, PBG aktuell 4/2000, S. 5 ff.). Um die Bevölkerung in solch langwierige Prozesse einzubinden und ihr auch substantielle Möglichkeiten zur Planbeeinflussung zu bieten, ist es angezeigt, dem Publikum nicht erst kurz vor der Beschlussfassung das Ergebnis des jahrelangen Planens bekannt zu geben, sondern es möglichst frühzeitig über die wesentlichen Ziele der Planung zu informieren und ihm einen entsprechenden Entwurf zur Äusserung zu unterbreiten. Dieser gemäss § 7 PBG aufzulegende Planentwurf kann daher von vornherein nur als vorläufig verstanden werden,

da sowohl die im Rahmen der Mitwirkung zu erwartenden Eingaben wie auch der weitere Planungsprozess eine Änderung der Vorlage bewirken können. Für die Frage, ob im vorliegenden Fall eine erneute Planaufgabe notwendig gewesen wäre, mögen die Differenzen zwischen der ursprünglichen Vorlage von 1998 und dem festgesetzten Plan gemäss Weisung des Stadtrates vom 5. Juli 2000 bzw. 27. Juni 2001 zwar eine gewisse Rolle spielen; allein darauf abzustellen, geht jedoch nicht an. Der aufgelegte Planentwurf bildet gerade keine Vertrauensgrundlage dafür, dass die Planfestsetzung nicht in verschiedenen Punkten davon abweichen werde (vgl. BGE 119 Ib 138 E. 4f.; 119 Ib 124 E. 4c/aa; 116 Ia 215 E. 2b). Der aufzulegende Planentwurf soll vor allem die wesentlichen Ziele der neuen Planung und die dafür im Wesentlichen vorgesehenen Instrumente zu deren Umsetzung sichtbar machen. Planungsziele und –instrumente sind dabei eher gebietsbezogen als auf einzelne Grundstücke und Areale bezogen zu verstehen. Im Rahmen der Rechtskontrolle des Planergebnisses ist sodann unter Berücksichtigung aller Umstände zu beurteilen, ob der durchgeführte Planungsprozess einen genügenden Einbezug der Bevölkerung sicherstellte, wobei hier die öffentliche Auflage mit allgemeinem Äusserungsrecht nur eine von mehreren Formen der Mitwirkung bildet. Infrage kommt etwa auch, Planungskommissionen durch Personen aus der Bevölkerung zu erweitern oder Planungsarbeiten durch Konsultativkommissionen aus der Bevölkerung begleiten zu lassen (EJPD, Art. 4 N. 10). c) Das streitbetroffene Gebiet unterlag in den vergangenen Jahrzehnten folgendem planerischen Schicksal: Gemäss der Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1963 (BZO-1963) bildete das fragliche Gebiet noch Teil einer weitläufig ausgeschiedenen Industriezone J I. Die am 17. Mai 1992 von den Stimmberechtigten angenommene Bau- und Zonenordnung (BZO-1992), die als solche nie in Kraft gesetzt werden konnte, behielt diese Festlegung weit gehend bei, schied aber zwischen der Förrlibuck- und der Hardturmstrasse eine W6D-0% aus. Die am 9. Mai 1995 aufsichtsrechtlich festgesetzte Bau- und Zonenordnung der Baudirektion (BD-BZO, ABI 1995, 1039) verkleinerte demgegenüber die Industriezone auf zwei Gebiete im Westen und Osten, legte sodann eine grössere IHD zwischen Berner-/ Förrlibuckstrasse und den Gleisen (inklusive die beiden Teilgebiete I und II SBV Fussballstadion) sowie eine Z7 ohne Wohnanteil zwischen Pflingstweidstrasse und den Gleisen. Im Übrigen bestätigte sie aber entsprechend der BZO-1992 die W6D-0% zwischen Förrlibuck- und Hardturmstrasse. Der im Jahr 1998 öffentlich aufgelegte Planentwurf sah wiederum eine grössere, das Teilgebiet I SBV Fussballstadion einschliessende I-Zone vor, dies zulasten der bestehenden IHD und Z7, jedoch auch eine das Teilgebiet II SBV Fussballstadion erfassende W4-50% zwischen Hardturm- und Pflingstweidstrasse zulasten der geltenden IHD, eine IHD zwischen Hardturm- und Förrlibuckstrasse zulasten der geltenden W6D-0% und schliesslich eine Z6-33% östlich des Bahnviaduktes zulasten der bisherigen I-Zone. In der Folge führte die Beschwerdegegnerin in Zürich West zusammen mit den beteiligten Grundeigentümern eine kooperative Planung durch, aus der im Juni 2000 ein eigentliches Entwicklungskonzept hervorging. Ziel dieses Konzeptes war es, das ehemalige Industriegebiet zu einem neuen attraktiven Stadtteil aufzuwerten mit städtebaulichen Markenzeichen, Aufwertungsmassnahmen und einem Nutzungsmix, der das neue Image bestimmt. Angestrebt wurde eine hohe städtebauliche Dichte mit einem substanziellen Wohnanteil von insgesamt zwischen 20 und 30 %, abhängig von Qualität, Nutzung und Lage (vgl. Darstellung in VGr, 5. Dezember 2002, VB.2001.00252, E. 3d, www.vgrzh.ch). Die aus diesem Entwicklungskonzept hervorgegangene vorliegend strittige Planung verkleinert nunmehr wieder die reine I-Zone, legt stattdessen teilweise eine IHD und eine Z5 ohne

Wohnanteil fest (Teilgebiet I SBV Fussballstadion) und sodann zulasten der vorgesehenen W4-50% eine Z5 mit einem Wohnanteil von 30 % (Teilgebiet II SBV Fussballstadion). Schliesslich wird zulasten der vorgesehenen IHD eine Z6 ohne Wohnanteil und im Bereich der vorgesehenen Z6-33% im Osten ebenfalls eine Z6, jedoch mit differenzierten Wohnanteilen von 0, 16 und 33 % ausgeschieden. Zusätzlich zu diesen Festlegungen werden durch den Erlass der SBV Fussballstadion in den Teilgebieten I und II weitere Baumöglichkeiten eröffnet, so insbesondere 7 bzw. 6 Vollgeschosse, 25 bzw. 22 m Gebäudehöhe, eine Ausnutzung von 260 bzw. 235 %. Der minimale Wohnanteil bleibt aber auch beim Bauen nach den SBV im Rahmen der festgesetzten Grundordnung auf 0 bzw. 30 %.

d) Damit unterscheidet sich die festgesetzte Planung in der Tat in verschiedenen Punkten vom Planentwurf gemäss öffentlicher Auflage. Der Unterschied tritt am stärksten im Teilgebiet II der SBV Fussballstadion zu Tage, wo statt der vorgesehenen W4-50% eine Z5-30% gelegt wurde, mit der zusätzlichen Möglichkeit, nach den SBV 6 Vollgeschosse und 22 m hohe Gebäude mit einer Ausnutzung von 235 % zu bauen (mit zusätzlichen Möglichkeiten gemäss Art. 81a Abs. 3 BauO bei einer zusammenhängenden Freifläche von 6'000 m²). Mit den Änderungen in diesem Teilgebiet werden aber keineswegs die bereits in den Entwurf 1998 eingeflossenen ursprünglichen Planungsziele aufgegeben. Auszugehen ist nämlich von der bis heute massgebenden BD-BZO, welche im fraglichen Bereich eine IHD ausscheidet. In dieser für das Wohnen grundsätzlich nicht zur Verfügung stehenden Zone (vgl. § 56 Abs. 4 PBG) sind nach Art. 19 BauO 7 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 25 m sowie Hochhäuser zugelassen. Gemessen an dieser Ordnung geht die strittige Festlegung im Teilgebiet II der SBV Fussballstadion im Endeffekt zwar klar weniger weit als der aufgelegte Planentwurf, bleibt aber immer noch dem ursprünglichen Ziel verpflichtet, anstelle der Industriezone eine Mischzone mit reduzierten Baumöglichkeiten und einer gewissen Wohnanteilverpflichtung zu verwirklichen. Auch gesamthaft stehen die beiden ausgeschiedenen Zentrumszonen Z5 und Z6 bzw. die mit den SBV Fussballstadion eröffneten Baumöglichkeiten der ursprünglichen Stossrichtung des Planentwurfes nicht entgegen. Dieser hatte nämlich bereits aufgezeigt, dass sowohl östlich wie auch westlich der Duttweilerstrasse ein Aufbrechen der bestehenden Industriezone beabsichtigt war, wenn auch im Osten nur durch eine eigentliche Zentrumszone. Insofern kann auch nicht gesagt werden, die Planvorstellungen hätten sich aufgrund der kooperativen Planung, dem Entwicklungskonzept und dem Studienwettbewerb vollständig geändert. Bereits der Planentwurf 1998 brachte zum Ausdruck, dass die in der BZO 1963 noch vorgesehene rein industrielle Nutzung des Gebietes zurückgedrängt werden soll, und an ihre Stelle nicht nur die Nutzung von Handel und Dienstleistung, sondern auch neu die Wohnnutzung Platz finden soll. Es liegt auf der Hand, dass bei der Öffnung eines derart grossen Industriegebietes sowohl über das Ausmass der neuen Nutzungsmöglichkeiten als auch ihre Anteile am Ganzen sehr unterschiedliche Vorstellungen bei den betroffenen Grundeigentümern, den Quartierbewohnern und der Beschwerdegegnerin, welche vor allem die öffentlichen Interessen verfolgt, bestehen können. Der kooperative Planungsprozess diente dabei gerade auch dazu, diese unterschiedlichen Vorstellungen miteinander in Einklang zu bringen. Weiter ist zu beachten, dass auch der konkrete Ablauf der strittigen Planung durchaus einem Kreis von Interessierten, der über den der direkt legitimierten Betroffenen gemäss § 338a PBG hinausging, die Möglichkeit einer Planbeeinflussung bot. Diesbezüglich zeigte die Beschwerdegegnerin bereits in der Rekursantwort überzeugend auf, dass mit den Quartierbewohnern sowohl vor Inangriffnahme der kooperativen Planung im Rahmen des ursprünglichen Stadtforums 1996/1997 als auch danach in diversen

Quartierveranstaltungen stets über die Ziele der Planung und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung diskutiert wurde. Sodann wird im vorliegenden Fall die politisch/demokratisch ausgerichtete Zielsetzung des Mitwirkungsrechtes teilweise auch dadurch erreicht, dass der Zonenplan in der Stadt Zürich durch das gewählte Parlament festgesetzt wurde. Da die Traktandenlisten des Gemeinderates Zürich samt den dazugehörigen Weisungen des Stadtrates öffentlich zugänglich sind (vgl. www.grzh.ch), können allfällige Interessierte durchaus noch versuchen, Anliegen zu Handen der parlamentarischen Beratung einzubringen. Davon hat im vorliegenden Fall offenbar auch der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich bezüglich der Weisungen 227 vom 5. Juli 2000 und 393 vom 27. Juni 2001 Gebrauch gemacht. Die Baurekurskommission hat demgemäss zu Recht eine Verletzung der in Art. 4 Abs. 2 RPG und § 7 Abs. 2 und 3 PBG gewährten Mitwirkungsrechte verneint.

E. 6

a) Die Beschwerdeführenden brachten im Rekursverfahren gegen den Nutzungsplan vor, die Festlegungen würden sich nicht eignen, um eine Nutzung des Gebietes zu Wohnzwecken sicherzustellen. Zudem seien die verkehrs- und umweltschutzrechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschliessung für die umstrittenen Nutzungen nicht vorhanden. Es sei daher die für das Teilgebiet II erfolgte Zonenzuweisung aufzuheben und die SBV gemäss Art. 81a Abs. 2 und 3 BauO für dieses Teilgebiet hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Vollgeschosszahl, Wohnanteil und Freiflächenziffer aufzuheben. Zudem sei Art. 81a Abs. 3 BauO um die Forderung zu ergänzen, dass auf die Gebäude Förrlibuckstrasse Nr. Y – Nr. Z gebührend Rücksicht zu nehmen sei. b) Die Baurekurskommission ging auf diese Einwände nicht ein mit der Begründung, die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Planung könne im Rahmen der Stimmrechtsbeschwerde (richtig Gemeindebeschwerde) nicht überprüft werden. Darin sehen die Beschwerdeführenden eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Dieser Vorwurf trifft insoweit zu, als die Baurekurskommission auf die Einwendungen in einem sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergebenden Rahmen hätte eingehen sollen. Damit ist zugleich gesagt, dass der diesbezügliche Verfahrensmangel im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt werden kann. c) Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 Abs. 1 RPG) und haben sich dabei an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG zu orientieren. Grundlage der Nutzungspläne bilden die behördenverbindlichen Richtpläne (Art. 9 RPG). Nach § 16 Abs. 1 PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Zu Recht machen die Beschwerdeführenden nicht geltend, der strittige Nutzungsplan widerspreche dem kantonalen Richtplan, noch verlangen sie dessen akzessorische Überprüfung im vorliegenden Verfahren. Nach dem kantonalen Siedlungsplan 1995 bildet das streitbetroffene Areal Teil eines lang gestreckten zwischen der Innenstadt Zürichs und der Stadtgrenze nach Schlieren liegenden Zentrumsgebiets von kantonalen Bedeutung. Die aufgrund verschiedener Kriterien wie übergeordneter Verkehrsinfrastruktur, Entwicklungsmöglichkeiten und zentral örtlicher Einrichtungen ausgeschiedenen Gebiete sollten dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität erhalten bzw. neu schaffen. Zu diesem Zwecke sollten bei künftigen Planungen in Zentrumsgebieten in der Regel Mischnutzungen angestrebt werden, wobei insbesondere auch Wohnraum erhalten bzw. neu geschaffen werden sollte. Damit die Entwicklungsimpulse in den verschiedensten Politikbereichen wie Wirtschaftsförderung, Umweltpolitik, Raumplanung, Verkehrspolitik,

aber auch Finanzpolitik aufgenommen bzw. ausgelöst würden, empfahl der Richtplan die Durchführung kooperativer Planungsverfahren (vgl. Textteil zum Kantonalen Richtplan 1995, S. 27 ff.). Soweit die Beschwerdeführenden in den strittigen Festlegungen einen Widerspruch zur Zielsetzung Wohnen sehen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich eine derartig eindimensionale Zielsetzung nicht aus dem Richtplan ergab. Das mit dem Richtplan definierte öffentliche Interesse verlangt keineswegs die Installation reiner Wohnzonen, sondern diejenige von Mischzonen hoher Dichte. Dabei soll bestehender Wohnraum zwar erhalten und neuer geschaffen werden. Jedoch ist die strittige Planung dieser Zielsetzung durchaus verpflichtet, indem sie in den beiden ausgeschiedenen Zentrumsgebieten das Wohnen zulässt und mit Wohnanteilverpflichtungen zwischen 0 und 33 % versieht. Selbst beim Bauen nach den SBV bliebe ein minimaler Wohnanteil von 30 % im Teilgebiet II einzuhalten. Inwiefern sich die strittigen Festlegungen nicht zum Erreichen der Zielvorgaben des Richtplans eignen sollten, ist nicht ersichtlich. Nicht stichhaltig ist weiter der pauschale und nicht näher substantiierte Einwand, die bestehende Erschliessung im Quartier sei für die vorgesehene dichte Nutzung ungenügend. Die Ausscheidung des Zentrumsgebietes Zürich West im kantonalen Richtplan erfolgte gerade unter anderem wegen der bestehenden übergeordneten Verkehrserschliessung. Das Gebiet ist an die Autobahn A1 angebunden, befindet sich im Einzugsbereich der beiden S-Bahn-Stationen Hardbrücke und Altstetten und der über die Hardturmstrasse führenden Tramlinie 4. Zudem soll das öffentliche Verkehrsangebot mit neuen Tram- und Buslinien weiter ausgebaut werden. Schliesslich ist zu bedenken, dass weder die erstmalige Ausscheidung einer Bauzone noch die Umzonung eines Gebietes in eine nutzungsintensivere Zone bereits das Bestehen einer ausreichenden Groberschliessung des Gebietes voraussetzen. Im Zeitpunkt des Planungsentscheids muss das Gemeinwesen lediglich bereit sein, die für die Groberschliessung der Bauzonen notwendigen Werke und Anlagen innert bestimmten zeitlichen Etappen zu erstellen (vgl. Art. 15 lit. b RPG und § 91 PBG). Dass dies im Bereich des Gebietes Zürich West nicht der Fall wäre, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Auch ihre pauschale umweltschutzrechtliche Kritik vermochten die Beschwerdeführenden in ihrer Rekurschrift nicht näher zu substantizieren. Zu Recht brachten sie nicht vor, die strittige Planung sei allein schon deswegen aufzuheben, weil keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden sei. Eine solche verlangten sie nur für den Fall, dass das Auflageverfahren wegen Verletzung des Mitwirkungsrechtes wiederholt werden müsste. Das Verfahren zur Festsetzung der Bau- und Zonenordnung eignet sich jedenfalls weder bezogen auf die Regelbauweise noch bezogen auf die Sonderbauvorschriften als Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Art. 5 Abs. 3 und Anhang Nr. 60.5 der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung, § 8 und Anhang Ziff. 60.5 der kantonalen Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. April 1997). Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, welche gesetzliche Bestimmung eine Vorschrift in der Bau- und Zonenordnung verlangen sollte, wonach auf die Gebäude Förllibuckstrasse Nr. Y – Nr. Z gebührend Rücksicht zu nehmen wäre. Diese Gebäude wurden von der Beschwerdegegnerin bereits unter Schutz gestellt; ein dagegen erhobener Rekurs ist nach wie vor hängig. Soweit sich diese Schutzverfügung als rechters erweisen sollte, wird sich der massgebliche Schutzzumfang direkt daraus ergeben. Mit der definitiven Unterschutzstellung wird alsdann auch die gesetzliche Pflicht zur besonderen Rücksichtnahme gegenüber den Schutzobjekten im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ausgelöst. Für weitere Schutzmassnahmen im Rahmen der Bau- und Zonenordnung besteht daher kein

Anlass.

E. 7

a) Umstritten ist schliesslich die Rechtmässigkeit von Art. 81a Abs. 7 BauO. Nach dieser Bestimmung bedürfen Gestaltungspläne, die den Rahmen der vorstehend festgelegten Bestimmungen (der Sonderbauvorschriften) und der ergänzend anwendbaren allgemeinen Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, lediglich der Zustimmung des Stadtrates. Die Beschwerdeführenden beantragten die Aufhebung dieses Absatzes, da eine Delegation an die Exekutive gemäss § 86 PBG nur dann zulässig sei, wenn der Gestaltungsplan den für Arealüberbauungen geltenden Rahmen nicht überschreite. Das Bauen nach den Sonderbauvorschriften würde jedoch den in Art. 8 Abs. 5 BauO für Arealüberbauungen gesteckten Rahmen überschreiten. Die Vorinstanz erwog dazu, der durch allfällige Gestaltungspläne einzuhaltende Rahmen für Überbauungen sei hier direkt in der BZO bzw. den Sonderbauvorschriften festgelegt worden. Soweit sich ein Gestaltungsplan an diesen Rahmen halte, sei die Kompetenzdelegation an den Stadtrat zulässig. b) Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der grundsätzlich im gleichen Verfahren wie die Bau- und Zonenordnung oder die Sonderbauvorschriften durch die Legislative zu erlassen ist (§ 88 Abs. 1 PBG). Dies gilt für den öffentlichen Gestaltungsplan ohne Ausnahme. Eine Sonderregelung kennt das Gesetz nur für den privaten Gestaltungsplan, soweit dieser den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreitet (§ 86 PBG). In diesen Fällen genügt die Zustimmung des Gemeinderates (Exekutive), nachdem ja die grundsätzlich berufene Legislative bereits bei Erlass der Grundordnung die Rahmenbedingungen für eine Überbauung definieren konnte. Diese Bestimmung dient dem Grundsatz der Gewaltentrennung und verlangt daher eine Zustimmung der Legislative zum privaten Gestaltungsplan nur dann, wenn dieser weitere, nicht von der ordnungsgemäss erlassenen Grundordnung gedeckte Überbaumungsmöglichkeiten eröffnet. Zur Grundordnung hat dabei nicht nur die Regelbauweise zu gelten, sondern letztlich jede Bauweise, welche nach einer von der Legislative erlassenen Ordnung gestattet ist. Dazu gehören auch das Bauen im Rahmen einer Arealüberbauung oder nach allfälligen Sonderbauvorschriften. Beide Bauweisen bewirken keinen Zwang, nach den entsprechenden Vorschriften zu bauen, sondern eröffnen lediglich eine neben der Regelbauweise bestehende Baualternative (vgl. §§ 72 Abs. 1 und 81 PBG). Wird das Bauen nach Sonderbauvorschriften im Rahmen einer von der zuständigen Legislative erlassenen BZO geregelt, so besteht kein Anlass dafür, private Gestaltungspläne innerhalb dieses Rahmens ein zweites Mal von der Legislative genehmigen zu lassen. Immerhin erscheint Art. 81a Abs. 7 BauO insofern als etwas unpräzis, als die Bestimmung nicht zwischen öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen differenziert. Daraus könnte der unzutreffende Eindruck entstehen, auch öffentliche Gestaltungspläne dürften, soweit sie sich an den vorgegebenen Rahmen halten, unter Umgehung der Legislative allein durch den Stadtrat erlassen werden. Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet und kann ohne weiteres im Rahmen einer gesetzeskonformen Auslegung der Norm ausgeräumt werden. Zu Recht spricht die fragliche Bestimmung denn auch nur von der Zustimmung zu Gestaltungsplänen und nicht von deren Erlass. Eine solche Zustimmung ist aber von Gesetzes wegen nur bei privaten Gestaltungsplänen vorgesehen. Der angefochtene Entscheid erweist sich daher auch in dieser Hinsicht als rechtmässig.

E. 8

Demgemäss ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen damit von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 100.-- Zustellungskosten, Fr. 6'100.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden den Beschwerdeführenden zu je einem Elftel auferlegt, unter solidarischer Haftung für die gesamten Kosten. 4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 5. ...

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