

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00374 vom 29. November 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-11-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00374

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00374 du 29 novembre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00374 del 29 novembre 2018

Regeste

Gestaltungsplan | Gestaltungsplan (Einhausung Schwamendingen). Zum Inhalt eines Gestaltungsplans darf grundsätzlich alles erhoben werden, was auch zum zulässigen Inhalt einer Rahmennutzungsordnung gehört. Entscheidend erscheint in diesem Zusammenhang einzig, dass einem Gestaltungsplan, der den Rahmen der bisherigen Grundordnung sprengt, das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ zustimmen muss. Zur Grundordnung gehört dabei nicht nur die Regelbauweise, sondern letztlich jede Bauweise, welche nach einer von der Legislativen erlassenen Ordnung gestattet ist. Dazu gehören auch das Bauen im Rahmen einer Arealüberbauung oder nach allfälligen Sonderbauvorschriften (E. 3.3). Dem Gleichbehandlungsgrundsatz kommt bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Ein gutes, einheitliches Aussenraumkonzept ist vorliegend ein sachlicher Grund für die Voraussetzung eines gemeinsamen Baugesuchs (E. 4.1.3 - 4.1.6). Bei der Ausgestaltung des Gestaltungsplans hat die Gemeinde ein grosses Ermessen. Die Aufteilung der einzelnen Gebiete des Gestaltungsplans erscheint nicht willkürlich und rechtsungleich, folgt sie doch grundsätzlich den von der Beschwerdegegnerin 1 genannten Regeln. Die Aufteilung wirkt auch nicht konstruiert, und konkrete Anhaltspunkte für eine Bevorzugung der Beschwerdegegnerin und der Baugenossenschaften liegen nicht vor (E. 4.3.3). Nach § 83 Abs. 1 Satz 2 PBG dürfen die zulässigen Abweichungen des Gestaltungsplans von der Regelbauweise nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird. Indem sich die Beschwerdegegnerin betreffend die streitigen Punkte an der Grundordnung orientiert, kann ihr dadurch gerade keine Ermessensüberschreitung, -unterschreitung oder ein Ermessensmissbrauch vorgeworfen werden (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2018.00374 Urteil der 3. Kammer vom 29. November 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Gemeinderat der Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Gestaltungsplan, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 24. August 2016 setzte der Gemeinderat der Stadt Zürich den öffentlichen Gestaltungsplan "C", bestehend aus Vorschriften und Situationsplan, datiert vom 18. August 2015 fest. Der Gestaltungsplan umfasst das Gebiet rund um die 940 m lang, sieben m hoch und 30 m breit geplante Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen dem D-Tunnel und der Verzweigung E.

Durch die Einhausung erhalten die angrenzenden Wohnquartiere einen Immissionsschutz sowie einen neuen, öffentlichen Freiraum in Form eines Hochparks auf dem Dach der Einhausung. B. Der Gestaltungsplan ist in 18 Teilgebiete (B1-B18) aufgeteilt, für die teils unterschiedliche Vorgaben gelten. Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften des Gestaltungsplans (GPV) sieht vor, dass als Grundmasse maximal vier Vollgeschosse zulässig sind und die Ausnützung maximal 120 % betragen darf. Nach Art. 10 Abs. 1 GPV dürfen in den Teilgebieten B1–B17 maximal 7 Vollgeschosse mit einer Ausnützung von 150 % gebaut werden, wenn die Grundeigentümerinnen und -eigentümer eines Teilgebiets ein gemeinsames Baugesuch einreichen und die zusätzlichen Anforderungen einer Gesamtüberbauung (welche auch von jedem Eigentümer einzeln erbracht werden könnten) erfüllen. Mit Verfügung vom 9. Oktober 2017 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich vorbehaltlich einiger geringer Ausnahmen den Gestaltungsplan. Die Festsetzung des Gestaltungsplans sowie dessen Genehmigung wurden am 27. Oktober 2017 im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht. II. Die A AG, Eigentümerin des im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Zürich, erhob am 24. November 2017 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs gegen die beiden Beschlüsse. Sie beantragte, es seien der angefochtene Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats und die angefochtene Genehmigungsverfügung der Baudirektion insoweit aufzuheben, als damit Art. 7 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 und 2 GPV festgesetzt respektive genehmigt worden seien, und es sei die Sache im Sinn der Erwägungen an den Gemeinderat resp. den gemäss dem angefochtenen Beschluss dazu bevollmächtigten Stadtrat zur neuen Entscheidung zurückzuweisen. Insbesondere sei dabei für die Teilgebiete B1–B17 eine Ausnützung von 150 % und eine einheitliche Zahl von mindestens 5 zulässigen Vollgeschossen festzusetzen. Mit Entscheid vom 18. Mai 2018 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab und auferlegte die Kosten des Verfahrens von Fr. 4'150.- der A AG. III. Dagegen erhob die A AG am 25. Juni 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, es seien der angefochtene Entscheid und mit ihm der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats Nr. 03 vom 24. August 2016 und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 04 vom 9. Oktober 2017 betreffend die Festsetzung resp. Genehmigung des Gestaltungsplans "C" insoweit aufzuheben, als damit Art. 7 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 und 2 GPV festgesetzt resp. genehmigt worden seien. Es sei die Sache im Sinn der Erwägungen an den Gemeinderat resp. den gemäss dem angefochtenen Beschluss dazu bevollmächtigten Stadtrat zur neuen Entscheidung zurückzuweisen. Insbesondere sei dabei für die Teilgebiete B1–B17 eine Ausnützung von 150 % und eine einheitliche Zahl von mindestens 5 zulässigen Vollgeschossen festzusetzen. Die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens zu tragen sowie der Beschwerdeführerin für beide Rechtsmittelverfahren angemessene Parteientschädigungen zu entrichten. Das Baurekursgericht schloss am 6. Juli 2018 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion verwies am 27. August 2018 auf den beigelegten Bericht des Amts für Raumentwicklung vom 23. August 2018 und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Das Amt für Raumentwicklung beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter der gesetzlichen Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Im Weiteren verzichtete das Amt mit Verweis auf die im Verfahren vor Baurekursgericht erstattete Stellungnahme vom 18. Dezember 2017 sowie die Verfügung vom 9. Oktober 2017 auf eine ausführliche Stellungnahme. Der Gemeinderat der Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat von Zürich, wiederum vertreten durch das Hochbaudepartement der Stadt Zürich, beantragte mit

Beschwerdeantwort vom 27. August 2018 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die A AG äusserte sich nicht mehr. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhobenen Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Gemäss § 20 Abs. 1 VRG überprüft das Baurekursgericht als Rekursinstanz alle Mängel, insbesondere auch die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der (planerischen) Anordnungen (lit. c). Folglich kommt ihm von Gesetzes wegen umfassende Kognition zu, womit Art. 33 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) Nachachtung verschafft wird, der eine volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch mindestens eine Rechtsmittelinstanz verlangt. Eine derartige Überprüfung schliesst nicht aus, dass sich die Rechtsmittelinstanz Zurückhaltung auferlegt, soweit über die Zweckmässigkeit kommunaler Planungsmassnahmen zu befinden ist (Art. 2 Abs. 3 RPG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Rechtsmittelbehörde damit nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren (BGr, 22. April 2015, 1C_428/2014, E. 2.2; 6. Januar 2015, 1C_130/2014, E. 2.2; vgl. auch BGr, 5. Mai 2014, 1C_629/2013, E. 7.1). Demgegenüber ist es dem Verwaltungsgericht verwehrt, das Ermessen des Baurekursgerichts und der verfügbaren Behörde zu hinterfragen. Mangels abweichender spezialgesetzlicher Grundlage kann das Gericht den angefochtenen Entscheid nur auf eigentliche Rechtsfehler, nicht aber auf Unangemessenheit überprüfen (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, eine analoge Anwendung der Regeln der Arealüberbauung im Gestaltungsplan sei nicht zulässig.

E. 3.2

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 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Dies gilt für den öffentlichen Gestaltungsplan ohne Ausnahme. Ein Gestaltungsplan stellt im Regelfall eine detailliertere Baurechtsordnung auf, mit der bindend festgelegt wird, wie die Überbauung, allenfalls auch einzelne Bauten oder Anlagen, in einem bestimmten Gebiet zu gestalten sind (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, N. 42). Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 247). Er legt für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Als Sondernutzungsordnung darf der Gestaltungsplan in der Regel aber nicht isoliert erlassen werden, vielmehr muss er sich in die Zonenplanung der Gemeinde einfügen und darf nicht aus dem planerischen Gesamtkonzept herausgerissen werden (BGr, 5. April 2001, 1P.14/2001, E. 3a).

Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 PBG sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe. Sie dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung zudem bezüglich der Ausnützung, der Abstände und der höchstzulässigen Geschoszahl von der Regelbauweise abweichen, müssen dafür aber erhöhten Anforderungen an Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung entsprechen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 134).

E. 3.3

Der Gestaltungsplan darf im raumplanerisch zulässigen Rahmen und abweichend von der bisherigen Grundordnung Bestimmungen erlassen und damit erweiterte Baumöglichkeiten eröffnen. Zum Inhalt eines Gestaltungsplans darf daher grundsätzlich alles erhoben werden, was auch zum zulässigen Inhalt einer Rahmennutzungsordnung gehört. Entscheidend erscheint in diesem Zusammenhang einzig, dass einem Gestaltungsplan, der den Rahmen der bisherigen Grundordnung sprengt, das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ zustimmen muss (VGr, 9. Juni 2004, VB.2004.00193, E. 4.2.1). Zur Grundordnung gehört dabei nicht nur die Regelbauweise, 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 (VGr, 4. Dezember 2003, VB.2002.00376, E. 7b). Somit ist es auch zulässig, Regeln zur Arealüberbauung in einen Gestaltungsplan aufzunehmen.

E. 4.1.1

Als Regelgrundmasse sieht der Gestaltungsplan maximal 4 Vollgeschosse sowie eine maximale Ausnützung von 120 % vor (Art. 7 Abs. 1 lit. a GPV). Bei einer Gesamtüberbauung gelten abweichend von Art. 7 Abs. 1 GPV die Masse von maximal 7 Vollgeschossen sowie eine Ausnützung von 150 % (Art. 10 Abs. 2 GPV). Damit nach den höheren Massen gebaut werden kann, müssen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer des betreffenden Teilgebiets ein gemeinsames Baugesuch einreichen (Art. 10 Abs. 1 lit. a GPV). Weitere Voraussetzungen sind eine Gesamtüberbauung, eine besonders gut gestaltete Umgebung sowie verschiedene Minergiestandards.

E. 4.1.2

Die Beschwerdeführerin rügt, dass der Gestaltungsplanbonus im Sinn von Art. 10 Abs. 2 GPV von einem gemeinsamen Baugesuch für ein ganzes Teilgebiet abhängig gemacht werde, sei als Voraussetzung sachfremd und diskriminierend und trage nicht das Geringste zum verfolgten Zweck bei.

E. 4.1.3

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt dem Gleichbehandlungsgrundsatz bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 8 Abs. 1 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 142 I 162 E. 3.7.2; 121 I 245 E. 6e/bb; BGr, 7. März 2016, 1C_215/2015, E. 4.1; 26. November 2002, 1P.297/2002; 1P.395/2002, E. 4.6; 5. April 2001, 1P.14/2001, E. 2c).

E. 4.1.4

Gemäss dem städtebaulichen Leitbild "C" soll mit der Einhausung und dem Hochpark das Ende der seit mehr als 30 Jahren bestehenden Zäsur zwischen den beiden Quartieren H und I erreicht werden. Das Quartier soll verdichtetes Wohnen im Grünen anbieten, und verschiedene Genossenschaften sollen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Mit dem Gestaltungsplan "C" soll die Grundlage für städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauungen und Aussenraumgestaltungen im Kontext von Einhausung und angrenzendem Quartier geschaffen werden. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden, die auf den Hochpark reagiert, einen Beitrag zu dessen Belebung leistet und ihn in das Quartier einbindet.

E. 4.1.5

Ein gemeinsames Baugesuch soll gemäss Planungsbericht der Beschwerdegegnerin 1 gewährleisten, dass über das ganze Teilgebiet eine bezüglich Städtebau, Aussenraum und Erschliessung optimale Lösung umgesetzt wird. Gemäss Bericht zu den Einwendungen orientiert sich die Antrittsregelung nach Art. 10 GPV an der bestehenden Praxis zur Arealüberbauung (vgl. § 71 PBG und Art. 8 BZO). Dabei könne nicht nur auf die Erfüllung der Querstellung abgestellt werden. Insbesondere komme in solchen Situationen einem gemeinsamen Aussenraumkonzept eine hohe Bedeutung zu, auch wenn dieses etappiert erstellt werde. Auch in ihrer Beschwerdeantwort hält die Beschwerdegegnerin fest, dass es der Zweck der Antrittsregelung sei, auch im Gestaltungsplangebiet Arealüberbauungen im Sinn von § 69 PBG zu ermöglichen. Dabei solle mit spezifischen Antrittsregeln die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Gesamtüberbauung geschaffen werden, indem diese mitsamt den dazugehörigen Freiräumen nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept folge.

E. 4.1.6

Mit einem gemeinsamen Baugesuch soll somit sichergestellt werden, dass in einem Teilgebiet eine einheitliche Überbauung und insbesondere ein besonders gutes, einheitliches Aussenraumkonzept vorliegt. Durch die höhere Ausnützung steigen die Anforderungen an die Aussenraumgestaltung, denen mithilfe des gemeinsamen Baugesuchs besser begegnet werden kann, um das Ziel der Wechselwirkung zwischen Bebauung und Freiraum besser erreichen zu können (vgl. zum Ziel E. 4.1.4). Darin ist ein sachlicher Grund zu sehen. Die Voraussetzung des gemeinsamen Baugesuchs ist damit nicht diskriminierend und willkürlich. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass ein Ziel des Gestaltungsplans die Querstellung der Bauten ist, welche auch durch einen Grundeigentümer allein erfüllt werden kann. So ist die Querstellung doch nur eines von mehreren Zielen und kommt einer guten Aussenraumgestaltung aufgrund dessen, dass mit der Einhausung eine optisch stark in die Umgebung einschneidende Baute entsteht, besondere Bedeutung zu. Indem die Vorinstanz das Kriterium der gemeinsamen Baueingabe schützte, hat sie ihre Kognition (vgl. E. 2) nicht in unzulässiger Weise unterschritten.

E. 4.2.1

Weiter wird von der Beschwerdeführerin vorgebracht, die Glaubwürdigkeit des Konzepts erfordere es, für das ganze Gebiet eine erhöhte Ausnützung zuzulassen.

E. 4.2.2

Die Beschwerdegegnerin 1 hielt in ihrem Planungsbericht hierzu fest, dass im Gestaltungsplanperimeter Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorgaben umgesetzt werden sollen, welche sich an den Vorgaben der Regelbauweise gemäss BZO orientieren. Unter den Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 1 GPV könnten in den Teilgebieten B1–B17 erhöhte Grundmasse angewendet werden. Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Ausnützungsziffer würden sich dabei an den Arealüberbauungsvorschriften in der dreigeschossigen Wohnzone gemäss geltender BZO orientieren. Gemäss dem Richtplantext zum Regionalen Richtplan Stadt Zürich vom 21. Juni 2017 erfolge die Nutzung der Potenziale durch eine räumlich differenzierte bauliche Verdichtung. Die Entwicklung berücksichtige den historischen Charakter und die Stärkung der Identität der Quartiere.

E. 4.2.3

Nach § 69 PBG können in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zugelassen werden. Nach Art. 8 Abs. 4 der BZO darf bei Arealüberbauungen die Vollgeschosszahl in allen Wohnzonen (ausser in den zweigeschossigen Wohnzonen) auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die Ausnützungsziffer darf um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 5 BZO). Die Beschwerdegegnerin 1 wollte den Eigentümern im Gestaltungsplanperimeter die Möglichkeit einer solchen Arealüberbauung weiterhin bieten. Es erscheint nicht unhaltbar, den Eigentümern die freiwillige Möglichkeit einzuräumen, höher bauen zu können, wenn im Gegenzug weitere Voraussetzungen, welche über die Anforderungen an die Regelbauweise hinausgehen, erfüllt werden. Bei der Nutzungsplanung ist zudem zu berücksichtigen, dass zwar eine Verdichtung grundsätzlich anzustreben ist; diese hat jedoch den Besonderheiten eines Quartiers, in casu ein verdichtetes Wohnen im Grünen (vgl. E. 4.1.4), Rechnung zu tragen. Die Gemeinde hat bei der Ausgestaltung des Gestaltungsplans einen grossen Ermessensspielraum. Indem die Beschwerdegegnerin 1 eine an die Arealüberbauung angelehnte Vorschrift in dem Rahmen, wie sie sich auch in der BZO finden lässt, im Gestaltungsplan aufnahm, hat sie ihr Ermessen weder über-, noch unterschritten noch missbraucht.

E. 4.3.1

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, ob ein Eigentümer in den Genuss der höheren Ausnützung komme, hänge von zivilrechtlichen Zufälligkeiten ab. Gewisse Eigentümer, insbesondere die Stadt Zürich und diverse Baugenossenschaften könnten ohne Einwilligung Dritter von der erhöhten Ausnützung profitieren, während einige wenige Private von der Einwilligung ihrer Nachbarn zu einem gemeinsamen Baugesuch abhängig seien. Demgemäss macht sie wiederum eine Verletzung der Rechtsgleichheit geltend, welche nur auf Willkür hin überprüft werden kann (vgl. E. 4.1.3).

E. 4.3.2

Die Beschwerdegegnerin 1 macht geltend, die Zuordnung der Grundstücke zu den Teilgebieten orientiere sich am bestehenden Strassen- und Wegnetz sowie an der baulichen Struktur. Es sei bei der Einteilung darauf geachtet worden, dass die Teilgebiete, bzw. die jeweiligen Parzellengruppen eine für die Gesamtüberbauung planerisch zweckmässige Einheit bildeten. Sie betont, die Eigentumsverhältnisse hätten beim Entscheid über die Zuordnung der Parzellen in die Teilgebiete keine Rolle gespielt. Schliesslich sei darauf

geachtet worden, dass sich die Teilgebiete in ihrer Grösse nach Möglichkeit nicht oder nur unwesentlich unterscheiden.

E. 4.3.3

Auf dem Situationsplan des Gestaltungsplans ist ersichtlich, dass entlang sämtlicher grösserer Strassen (J-Weg, F-Strasse, K-Strasse, L-Strasse und M-Strasse) Teilgebietsgrenzen gezogen wurden. Auch entlang der kleinen Abgabelungen der N-Strasse wurden Grenzen gezogen (vgl. Teilgebiete B9–B11). Diese Grenzziehung ist, da sich bereits aufgrund der Strassen und Wege eine optische Grenze ergibt, nachvollziehbar und nicht willkürlich. Auch die weiteren Grenzziehungen zwischen den Teilgebieten B13–B18 sind aufgrund der Gebäudestellung (vgl. insbesondere Grenzziehung B13/B14) und ihrer Grössenverhältnisse (sämtliche Teilgebiete östlich der geplanten Einhausung weisen ungefähr die gleiche Grösse auf) nachvollziehbar. Die Teilgebiete B1–B8 westlich der Einhausung sind teilweise deutlich kleiner als die Teilgebiete B9–B18. Auch hätten die Grenzen in diesen Gebieten teilweise durchaus auch anders gezogen werden können und drängten sich so nicht immer auf. Nichtsdestotrotz hat die Beschwerdegegnerin in diesem Bereich ein grosses Ermessen, und auch wenn die Aufteilung der Grenzgebiete anders hätte erfolgen können, erscheint die vorliegend vorgenommene Aufteilung nicht willkürlich und rechtsungleich, folgt sie doch grundsätzlich (auch betreffend die Teilgebiete B1–B8) den vorgenannten nachvollziehbaren Regeln. Die Aufteilung in die verschiedenen Teilgebiete wirkt nicht konstruiert, und konkrete Anhaltspunkte für eine Bevorzugung der Beschwerdegegnerin und der Baugenossenschaften sind nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin ist sodann auch nicht die einzige Grundeigentümerin, welche sich mit anderen Grundeigentümern arrangieren müsste, um eine Gesamtüberbauung anstreben zu können. Gemäss ihren eigenen Ausführungen in der Beschwerdeschrift müssen dies die Eigentümer in den Gebieten B1, B2, B7, B9, B10, B12 und B14. Zudem ist ihr eine höhere Bauweise grundsätzlich nicht verwehrt, sie muss sich dazu aber mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke arrangieren. Schliesslich hat sie immer noch die Möglichkeit, im Rahmen der normalen Nutzung zu bauen. Die höhere Bauweise steht zudem, im Vergleich zur Regelbauweise, nicht in einem ungebührlichen Verhältnis, so orientiert sie sich doch auch am Rahmen von Art. 8 BZO.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, es sei generell eine Regelbauweise im Gestaltungsplan von 5 zulässigen Vollgeschossen und eine Ausnützung von 150 % zuzulassen. Sie begründet dies damit, dass es dem Ziel der Verdichtung mehr entsprechen würde und auch erschliessungstechnisch machbar sei.

E. 5.2

In ihrem Planungsbericht führt die Beschwerdegegnerin 1 aus, im Gestaltungsplanperimeter sollten Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorgaben umgesetzt werden können, welche sich an den Vorgaben der Regelbauweise gemäss BZO orientieren würden. Es seien vier Vollgeschosse zulässig (Kompensation anrechenbares Untergeschoss durch Vollgeschoss). Diese Grundregel entspreche der Teilrevision 2013/2014 der BZO. Die Regelung, kein ausnutzungsprivilegiertes Untergeschoss realisieren zu können, werde durch Erhöhung der Ausnützung ausgeglichen. Bei einer Ausnützungsziffer von 90 % könne, gestützt auf § 255 PBG, in einem anrechenbaren Untergeschoss theoretisch eine zum Wohnen und Arbeiten genutzte Fläche von 30 % umgesetzt werden. Es werde demzufolge im Gestaltungsplan

eine Ausnutzungsziffer von 120 % festgelegt.

E. 5.3

Nach der Rechtsprechung dürfen die nach § 83 Abs. 1 Satz 2 PBG zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird (BGE 135 II 209 E. 5.2). Indem sich die Beschwerdegegnerin betreffend die Ausnutzung und die zulässige Anzahl Vollgeschosse an der Grundordnung orientierte, kann ihr dadurch gerade keine Ermessenüberschreitung, -unterschreitung oder ein Ermessensmissbrauch vorgeworfen werden. Dass gemäss der Ansicht und den Ausführungen der Beschwerdeführerin auch bei einer höheren Ausnutzung eine vollumfängliche Erschliessung des gesamten Gebietes noch möglich sei und deshalb die höhere Ausnutzung zugelassen werden sollte, vermag nicht darzulegen, inwiefern die von der Gemeinde festgelegte Ausnutzung nicht zulässig sein soll, hat doch die Gemeinde bei der Planung ein erhebliches Ermessen.

E. 5.4

Die Beschwerde ist demgemäss abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Gemäss § 17 Abs. 2 VRG kann die unterliegende Partei im Beschwerdeverfahren zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden. Eine Parteientschädigung ist der Beschwerdeführerin aufgrund ihres Unterliegens nicht zuzusprechen. Auch wenn das Verwaltungsrechtspflegegesetz die Entschädigungsberechtigung des mehrheitlich obsiegenden Gemeinwesens im Grundsatz zulässt, kommt eine solche nur unter besonderen Umständen infrage und stellt gemäss der Rechtsprechung den Ausnahmefall dar, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört und die Behörden gegenüber den Privaten meist einen Wissensvorsprung aufweisen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014 [Kommentar VRG], § 17 N. 51). Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Beantwortung des Rechtsmittels mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden ist (Plüss, § 17 N. 53 f.). Solches liegt hier nicht vor, weshalb auch der Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Die Beschwerdegegnerin 2 hat keine Parteientschädigung beantragt.

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