

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00089 vom 27. Oktober 2021**

ZH Verwaltungsgericht, 2021-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00089](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00089)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00089 du 27 octobre 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00089 del 27 ottobre 2021

## **Regeste**

Baubewilligung | Neubau einer Wohnüberbauung. Auslegung und Anwendung der Gestaltungsplanvorschriften (GPV). Abstand zur Landwirtschaftszone. Das Verständnis des Gemeinderats von der Gestaltungsplanvorschrift bzgl. Gesamtnutzfläche ist nicht zu beanstanden und auch deren Anwendung liegt innerhalb seines geschützten Entscheidungsspielraums (E.4). Der Gemeinderat ist auch hinsichtlich der strittigen Gestaltungsfragen innerhalb seines bei der Auslegung und Anwendung der GPV zustehenden Ermessensspielraums geblieben (E.5). Vorliegend verläuft entlang der Landwirtschaftszone der Panoramaweg und kommen die Gebäude – anders als im Bundesgerichtsentscheid BGE 145 I 156, E. 6 - nicht direkt auf die Zonengrenze zu stehen, sondern mit einem Abstand zum Panoramaweg. Aufgrund der Distanz sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Landwirtschaftszone zu erwarten. Insgesamt genügt es daher, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt, was vorliegend unbestrittenermassen der Fall ist (E.6). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2021.00089 Urteil der 1. Kammer vom 27. Oktober 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen

### **E. 1.1**

A,

### **E. 1.2**

B, 2.1 C, 2.2 D,

### **E. 3**

E, alle vertreten durch RA F, Beschwerdeführende, gegen 1. G AG, vertreten durch RA H, 2. Gemeinderat Uitikon, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. März 2020 erteilte der Gemeinderat Uitikon der G AG unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Wohnüberbauung (5 Gebäude mit 98 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 2 Tiefgaragen) auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 an der I-Gasse in Uitikon. II. Dagegen rekurrerten A und B, C und D sowie E mit gemeinsamer Eingabe am 15. Mai 2020 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der Bewilligung

sowie die Sistierung des Rekursverfahrens. Mit Präsidialverfügung vom 19. Mai 2020 sistierte das Baurekursgericht das Verfahren und setzte es am 15. Juli 2020 auf Begehren der Bauherrschaft fort. Am 22. Oktober 2020 führte eine Delegation der 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2020 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat . III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B, C und D sowie E mit gemeinsamer Eingabe vom 1. Februar 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten, den angefochtenen Entscheid sowie den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern. Sodann beantragten sie eine Parteientschädigung (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerschaft . Das Baurekursgericht beantragte am 26. Februar 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschluss vom 1. März 2021 beantragte der Gemeinderat Uitikon , die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und es sei der Beschwerdegegnerschaft für die Umtriebe eine angemessene Entschädigung zuzusprechen. Die G AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 8. März 2021 ebenfalls, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen sowie eine Parteientschädigung (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdeführenden. In prozessualer Hinsicht verlangten sie die Durchführung eines Augenscheins. A und B, C und D sowie E replizierten am 20. April 2021 unter Festhaltung an den gestellten Anträgen. Mit Duplik vom 10. Mai 2021 hielt die G AG an den mit Beschwerdeantwort gestellten Anträgen fest. Auf weiteren Schriftenwechsel wurde stillschweigend verzichtet. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als unterliegende Nachbarn im Rekursverfahren ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten. 2. 2.1 Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). 2.2 Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 22. Oktober 2020 mit 20 Fotografien liegt bei den Akten. Dieses sowie die in den Akten befindlichen Pläne belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist insbesondere für eine Beurteilung der vorliegend strittigen Einordnung und Gestaltung des Bauprojekts nicht erforderlich.

### **E. 3.1**

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon von 1995 (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) und Lärmempfindlichkeitsstufe III. Massgebend ist sodann der im Jahr 2013 rechtskräftig festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan J, dessen Gebiet sich über eine rund 950 m lange, teilweise bereits überbaute Baulandreserve entlang der östlich davon verlaufenden K-Strasse erstreckt und die Baufelder 016 bis 023 umfasst.

### **E. 3.2**

Beim vorliegend strittigen Bauprojekt handelt es sich um die erste von drei geplanten Bauetappen der verfahrensbeteiligten Bauherrschaft. Es betrifft die Baufelder 017 und 018 auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 ; die weiteren Etappen werden die Baufelder 019 und 020 betreffen. Die beschwerdeführenden Nachbarn sind Stockwerkeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 03, welche einzig durch die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 (L-Weg) vom Baugrundstück Kat.-Nr. 02 getrennt ist. Sie machen in mehrfacher Hinsicht Verstösse gegen die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) geltend und rügen insbesondere die Einordnung und Gestaltung des Bauprojekts.

### **E. 4.1**

Als Erstes monieren die Beschwerdeführenden eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung und in diesem Zusammenhang eine willkürliche Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften (GPV). Sie machen geltend, die in Art. 7 GPV enthaltene Definition der Gesamtnutzfläche entspreche mit Ausnahme der Geschossvorgaben exakt dem Wortlaut von § 255 Abs. 1 PBG in der alten Fassung. Die Begrifflichkeiten des PGB sowie die Praxis dazu seien darin übernommen und es sei keine eigenständige kommunale Regelung geschaffen worden. Die an die Ausnützung anrechenbaren Flächen seien daher analog zu beurteilen und folglich auch die Treppen inklusive Treppenaugen, Liftschächte, Installationsschächte, Vormauerungen in den Badezimmern sowie die überdachten Eingangsbereiche an die Gesamtnutzfläche anzurechnen, welche damit das zulässige Mass sprengen.

### **E. 4.2**

Die zulässige bauliche Grundstücknutzung ergibt sich gemäss § 250 Abs. 1 PBG nach Ausnützung, Bauweise und Nutzweise aus der Bau- und Zonenordnung sowie aus den Bauvorschriften. Die Bau- und Zonenordnung geht den Bauvorschriften des kantonalen Rechts vor, soweit sie sich innerhalb der Rechtsetzungsbefugnis der Gemeinde hält (§ 250 Abs. 2 PBG). Die zulässige Ausnützung wird gemäss § 251 lit. a PBG unter anderem durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Grünflächen- und Baumassenziffern festgelegt. Letztere geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche (bei der Ausnutzungsnummer Geschossfläche) zur massgeblichen Grundfläche wieder (§ 254 Abs. 1 PBG; § 255 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde hat unter dem Titel "Dichte" in Art. 7 Abs. 1 GPV die zulässigen Gesamtnutzflächen tabellarisch aufgeführt; diese ersetzen gemäss Art. 7 Abs. 1 Satz 2 GPV die Ausnutzungsnummer und die Überbauungsnummer gemäss Bau- und Zonenordnung. Als Gesamtnutzfläche sind demgemäss alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen (Art. 7 Abs. 1 GPV, \*Markierung).

### **E. 4.3**

Bei Art. 7 Abs. 1 GPV handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Das PBG verwendet den Begriff der Gesamtnutzfläche nicht, womit die Frage nach den an die Gesamtnutzfläche anzurechnenden Flächen das kantonale Recht grundsätzlich nicht tangiert. Der Gemeinde wird damit bei der Auslegung und Anwendung dieser Bestimmung ein Ermessensspielraum eröffnet, dessen Umfang im Folgenden zu klären ist. Fraglich ist, inwiefern die Anlehnung der kommunalen Bestimmung an den Begriff bzw. die Definition der Ausnützungsziffer im kantonalen Recht Auswirkungen bei der Auslegung und Anwendung von Art. 7 Abs. 1 GPV zeitigt. Denn nur bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des bundes- oder kantonalen Rechts ist von einer Ermessensüberschreitung auszugehen, wenn die kommunalen Behörden grundlos von den in Lehre und Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen abweichen (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00667, E. 4.3).

#### **E. 4.3.1**

Unter der Marginalie "Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum" wird in § 255 Abs. 1 PBG (bisherige Fassung) hinsichtlich der Ausnützungsziffer festgelegt, alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden seien anrechenbar. Im Wortlaut annähernd deckungsgleich wurde in Art. 7 Abs. 1 GPV festgelegt, als Gesamtnutzfläche seien alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume und inneren Trennwände anzurechnen. Die Vorinstanz hielt dazu allgemein und zutreffend fest, beim Instrument der im PBG nicht normierten, in Gestaltungsplänen indes oft anzutreffenden Gesamtnutzfläche handle es sich um eine weitere Möglichkeit, die zulässige Überbaubarkeit einer Parzelle festzulegen. Die Gesamtnutzfläche unterscheide sich in der Praxis üblicherweise dahingehend von der Ausnützungsziffer, dass sie einerseits nicht auf die Grundstücksfläche bezogen sei, sondern die zulässige Ausnützung in Quadratmeter festlege. Andererseits seien üblicherweise die anrechenbaren Flächen in sämtlichen Geschossen, auch in den oftmals bei der Berechnung der Ausnützungsziffer privilegierten Ober- und Untergeschossen (vgl. § 255 Abs. 3 PBG), einzubeziehen.

#### **E. 4.3.2**

Wie die Vorinstanz sodann zutreffend erwogen hat, kann – selbst wenn sich Art. 7 Abs. 1 GPV einzig in diesen beiden Aspekten von § 255 Abs. 1 PBG unterscheidet – daraus nicht zwingend geschlossen werden, dass der kommunale Gesetzgeber die Berechnungspraxis von § 255 Abs. 1 PBG übernehmen wollte oder die rechtsanwendende Behörde dies tun müsste. Zwar stimmt der Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 GPV mehrheitlich mit demjenigen von § 255 Abs. 1 PBG überein, doch genügt dies angesichts der Unterschiede der beiden Instrumentarien nicht dafür. Entscheidend ist, dass der kommunale Gesetzgeber mit der Gesamtnutzfläche bewusst ein Instrument gewählt hat, welches die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung – wie in Art. 7 Abs. 1 GPV ausdrücklich festgehalten – ersetzen soll. Weil es sich nicht zuletzt auch um eine Regelung betreffend einen Sondernutzungsplan und damit ein die Grundordnung ersetzendes Planungsinstrument handelt, öffnet Art. 7 Abs. 1 GPV genügend Raum für eine von § 255 Abs. 1 PBG abweichende Auslegung. Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen

kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Mit dem Baurekursgericht ist festzuhalten, dass dem Gemeinderat vor diesem Hintergrund ein (von § 255 Abs. 1 PBG abweichender) Spielraum bei der Auslegung von Art. 7 Abs. 1 GPV zukommt.

#### **E. 4.3.3**

Dass sich der Gesetzgeber hinsichtlich der Frage der anrechenbaren Flächen in Art. 7 Abs. 1 GPV an § 255 Abs. 2 PBG anlehnte, ändert nichts daran, dass er anstelle einer Ausnutzungsziffer eine Gesamtnutzfläche festlegte und damit zu einem von der Ausnutzungsziffer abweichenden Instrument griff. Gegenteiliges vermögen die Beschwerdeführenden aus den Materialien nicht abzuleiten. Demgemäss wurde zum Ausschluss einer Privilegierung von Unter- und Dachgeschossen wie in § 255 Abs. 2 PBG vorgesehen, davon abweichend "Vollgeschosse" durch "sämtliche Geschosse" ersetzt (vgl. Öffentlicher Gestaltungsplan J Planungsbericht, Ziff. 3.4.3). Entgegen ihrer Ansicht ergibt sich auch aus Art. 4 Abs. 1 GPV, welcher für die Gestaltung der Überbauungen und Aussenräume auf § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen verweist ("im Sinne von"), nichts anderes, auch wenn Abs. 2 im Wesentlichen dem Wortlaut des PBG entspricht. In Art. 7 Abs. 1 GPV wird mit dem ähnlichen Wortlaut gerade nicht auf das PBG verwiesen, sondern es werden ausdrücklich die gestützt darauf erlassenen Bestimmungen zur Ausnutzungs- und Überbauungsziffer gemäss Bau- und Zonenordnung ersetzt, welche ohne abweichende Gestaltungsplanvorschriften gelten würden. Dies ergibt sich auch aus Ziff. 3.4.3 Abs. 1 des Planungsberichts (a.a.O.), wonach mit dieser Vorgabe, welche unabhängig von Grundstücksflächen und Geschossigkeitsdefinitionen ist, die Arbeit aller Beteiligten erleichtert werden soll, was ebenfalls auf ein von der Ausnutzungsziffer abweichendes Verständnis hindeutet. Einen weiteren Hinweis darauf stellt die Aussage im Planungsbericht dar, die im Gestaltungsplan erlaubte Dichte liege über dem Dichtemass, welches nach gültiger BZO erreicht werden könnte (Ziff. 3.4.3 Abs. 2). Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass die Anlehnung der kommunalen Bestimmung an den Begriff bzw. die Definition der Ausnutzungsziffer im kantonalen Recht keine Auswirkungen auf die Auslegung und Anwendung von Art. 7 Abs. 1 GPV zeitigt. Insofern besteht keine Einschränkung des kommunalen Ermessensspielraums.

#### **E. 4.4**

Stellen sich bei der Anwendung kommunalen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Bau(bewilligungs)behörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.1). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

#### **E. 4.5**

Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist der Gesetzestext allein nicht klar verständlich und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Dafür ist namentlich auf die Entstehungsgeschichte (historisches Element), auf den Zweck der Norm (teleologisches Element), auf die ihr zugrundeliegenden Wertungen und auf ihre Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen (systematisches Element) abzustellen (BGE 139 II 404 E. 4.2 mit Hinweisen). Dabei favorisiert die neuere bundesgerichtliche Praxis einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Auslegung ist auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V 8 E. 2.2.1, mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen auszurichten (BGE 128 I 34 E. 3b).

#### **E. 4.5.1**

Das Baurekursgericht erwog, wenn nach Auffassung des Gemeinderats die effektiv nutzbaren Flächen für die Anrechenbarkeit massgebend sein sollten, leuchte es ein, dass Treppenaugen und Installationsschächte nicht an die Gesamtnutzfläche angerechnet und bei Liftanlagen der Liftboden berücksichtigt würde. Dass innere Trennwände angerechnet würden, auch wenn diese nicht im eigentlichen Sinn nutzbar seien, lasse sich damit erklären, dass die Trennwände in der Stern-Bemerkung zu Art. 7 Abs. 1 GPV explizit aufgeführt seien. Was unter den "dazugehörigen Erschliessungsflächen" zu verstehen sei, biete demgegenüber Interpretationsspielraum. Im Baufeld 017 würden die in den Baukörper eingestülpten, überdeckten Eingangsbereiche bei den Briefkastenanlagen sowie der Velo- und Kinderwagenraum nicht angerechnet. Im Baufeld 018 blieben ebenfalls die Eingangsbereiche unter den abgestützten Erkern mit den Briefkastenanlagen unberücksichtigt. Dass der Gemeinderat den "dazugehörigen Erschliessungsflächen" eine andere Bedeutung zumesse, als dies im Zusammenhang mit § 255 Abs. 1 PBG gemeinhin gemacht würde (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 939 ff. ), erscheine angesichts des ihm zukommenden Ermessensspielraums bei der Auslegung von Art. 7 Abs. 1 GPV als vertretbar (vgl. E. 4.3).

#### **E. 4.5.2**

Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Zumal gemäss der Stern-Bemerkung in Art. 7 Abs. 1 GPV in sämtlichen Geschossen angerechnet wird – und nicht wie in § 255 Abs. 1 PBG nur in Vollgeschossen – ist nachvollziehbar, wenn überdachte, aber unbeheizte Flächen in den Eingangsbereichen der Erdgeschosse – anders als im Anwendungsbereich von § 255 Abs. 1 PBG – nicht zu den dazugehörigen Erschliessungsflächen gezählt werden sollen. Dasselbe gilt hinsichtlich der Treppen und Vormauerungen in den Badezimmern, welche die Beschwerdeführenden angerechnet haben wollen.

#### **E. 4.6**

Ausgehend von diesem zulässigen Verständnis des Gemeinderats hat das Baurekursgericht zu Recht keine Überschreitung der zulässigen Gesamtnutzungsfläche erkannt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 im Baufeld 017 ist unbestrittenermassen eine maximale

Gesamtnutzungsfläche von 2'411 m<sup>2</sup> und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 im Baufeld 018 eine solche von 5'500 m<sup>2</sup>, insgesamt also 7'911 m<sup>2</sup> zulässig. Gemäss im Bewilligungsverfahren eingereichter und verifizierter Berechnung umfasst das strittige Bauprojekt eine Gesamtnutzungsfläche von 7'872 m<sup>2</sup>. Damit liegt das Bauprojekt innerhalb der zulässigen Ausnützung. Im Übrigen weist der Gemeinderat zutreffend darauf hin, dass gemäss Art. 7 Abs. 4 GPV innerhalb des Gestaltungsplangebietes Nutzungsübertragungen bis zu 10 % der gemäss Abs. 1 zulässigen Gesamtnutzfläche in einem Baubereich möglich wären. Da die Bauherrin auch Eigentümerin der Baubereiche G und H ist, würde daher auch die Anwendung strengerer Berechnungskriterien nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen.

#### **E. 4.7**

Zusammengefasst ist das Verständnis des Gemeinderats von Art. 7 Abs. 1 GPV nicht zu beanstanden und liegt innerhalb seines geschützten Entscheidungsspielraums. Die anderslautenden Rügen der Beschwerdeführenden erwiesen sich als unbegründet. Das Baurekursgericht hat die Auslegung und Anwendung der kommunalen Bestimmung durch die zuständige Baubehörde zu Recht geschützt.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden monieren als Zweites eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung durch das Baurekursgericht bei der Beurteilung der gerügten ungenügenden Einordnung und Gestaltung. Sie sind der Ansicht, das Bauprojekt erfülle die erhöhten Gestaltungsanforderungen sowie die Gestaltungsvorgaben des Gestaltungsplans bezüglich Anzahl der Gebäude und sichtbaren Geschossigkeit nicht und nehme allgemein auf die umliegenden Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie die angrenzende Landwirtschaftszone zu wenig Rücksicht.

#### **E. 5.1**

Gemäss dem Zweckartikel (Art. 1 GPV) soll der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen unter anderem für die Erstellung einer ortsbaulich und architektonisch hervorragenden Gesamtüberbauung, für identitätsstiftende Eingangsbereiche und spezifische Nutzungen, für attraktive Freiräume und öffentliche Aufenthaltsbereiche sowie für einen einheitlichen Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft schaffen. Die Überbauungen und Aussenräume im Gestaltungsplanperimeter sind gemäss Art. 4 Abs. 1 GPV im Sinne von Arealüberbauungen nach § 71 PBG besonders gut zu gestalten, zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Bei der Beurteilung sind nach Art. 4 Abs. 2 GPV insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. § 71 PBG, auf den in Art. 4 Abs. 1 GPV verwiesen wird, fordert für Arealüberbauungen mit identischem Wortlaut, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen (Abs. 1). Bei der Beurteilung dieser Anforderungen sind gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung – ähnlich wie nach Art. 4 Abs. 2 GPV – insbesondere die Beziehung zum Ortsbild, zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie die Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen zu beachten.

#### **E. 5.2**

In § 71 Abs. 1 PBG wird den Verwaltungsbehörden nach der Rechtsprechung ein Entscheidungsspielraum eröffnet, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00055, E. 3.3, auch zum Folgenden). Mit andern Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Solche ergeben sich für die streitbetroffene Umgebungsgestaltung vorliegend insbesondere aus dem zitierten Art. 4 Abs. 2 GPV sowie weiteren, konkreten Gestaltungsvorschriften der GPV. Die kommunale Behörde darf daher von Gesetzes wegen die Umgebungsgestaltung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur bewilligen, wenn diese besonders gut ist, und sie muss dies anhand der genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall gegeben sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Die Gerichte haben eine vertretbare Einschätzung zu respektieren und dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen (vgl. zum Ganzen VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00055, E. 3.3 mit Hinweis).

### **E. 5.3**

Vorab ist der im Zusammenhang mit den Gestaltungsvorgaben vorgebrachten Rüge der Unterschreitung der in der Tabelle von Art. 7 Abs. 1 GPV genannten Gebäudezahl nachzugehen. Danach ist für die massgeblichen Baubereiche E und F eine Gebäudezahl von 5–8 bzw. 6–9 Gebäuden aufgeführt. Strittig ist, ob diese Zahlen verbindlich sind und deren Unterschreitung zur Aufhebung der Baubewilligung führen muss. Mit den drei bestehenden Bauten und den zwei geplanten würde die genannte Anzahl in den Baufeldern 021 und 017 erreicht. Auswirkungen hat die Frage einzig auf das Projekt in Baufeld 018.

#### **E. 5.3.1**

Das Baurekursgericht erwog dazu zusammengefasst, zunächst erscheine zweifelhaft, ob Art. 7 Abs. 1 GPV ein ausreichender normativer Gehalt zukomme, um die Frage der erforderlichen Gebäudezahl verbindlich festzulegen. Zwar werde in der rechten Spalte der Tabelle je Baufeld ein Gebäudezahlbereich aufgeführt, doch sei die betreffende Spalte mit "Hinweis" übertitelt. Es erscheine daher nicht abwegig, wenn die aufgeführte Gebäudezahl nicht verbindlich, sondern als Empfehlung bei der Umsetzung des Gestaltungsplans definiert werden solle. Die Ausführungen im Planungsbericht bestätigten ein solches Verständnis (vgl. Planungsbericht, S. 10). Darin werde einerseits ausgeführt, dass die Zahl der zu errichtenden Gebäude nicht frei sei. Andererseits werde festgehalten, dass eine ganz enge Umschreibung der Gebäudezahl nicht angezeigt sei. Weiter werde darin schliesslich bemerkt, dass in den Vorschriften diesbezüglich ein Richtwert festgehalten sei. Dies werde damit begründet, dass die verschiedenen Vorschriften (z.B. Mindest- und Maximalvolumen, Gebäudeformen, Ausrichtung, Lage, Arealüberbauungsqualitäten) die qualitativen Anforderungen ausreichend umschreiben und sicherstellen würden. Schliesslich führte das Baurekursgericht aus, dass ein Projekt zu scheitern habe, wenn es die betreffenden Richtvorgaben zur Gebäudezahl nicht erreiche, nicht die Intention des Gesetzgebers gewesen sein dürfte. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht seien vielmehr die weiteren Vorgaben zur Volumenstruktur als verbindlich zu verstehen und hätten zur Folge, dass die Gebäudezahl nicht frei sei. Da gemäss Planungsbericht diese weiteren Bestimmungen die Anforderungen an eine Überbauung ausreichend sicherstellten,

müssten allein diese als (verbindliche) Regeln betrachtet werden, die eine Bauverweigerung zur Folge haben könnten.

### **E. 5.3.2**

Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ergänzend ist anzufügen, dass in der Spalte bezüglich der Gesamtnutzfläche in Art. 7 Abs. 1 GPV eine konkrete Zahl in Verbindung mit dem Zusatz "max." genannt wird, wohingegen in der Spalte mit den Gebäudezahlen in kursiver Schrift eine Bandbreite bezeichnet wird, welche mit "Hinweis" übertitelt ist. Auf S. 11 des Planungsberichts ist die in Art. 7 Abs. 1 GPV enthaltene Tabellenspalte ebenfalls abgebildet und zwar im Zusammenhang mit der Aussage, in den Baubereichen sei die darin genannte Gebäudezahl anzustreben. Sodann wird im Planungsbericht festgehalten, eine Kombination von verschiedenen Strukturen über die Baubereiche hinweg sei möglich und erwünscht. Die Beschwerdeführenden vermögen daher aus dem Vergleich mit Bauprojekten auf Baufeldern 022 und 019, wo die Anzahl Gebäude in den genannten Bereichen liege, nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Entgegen den Beschwerdeführenden findet sich ferner kein Hinweis, dass die Gebäudezahlen als Ersatz für die fehlende Längenbeschränkung (vgl. Art. 6 Abs. 4 GPV) hätten dienen sollen und daher verbindlich wären. Nachdem gemäss Planungsbericht die Regeln über die Volumenstruktur die qualitativen Anforderungen ausreichend umschreiben und sicherstellen, ist ein ortsbildverträglicher Charakter dennoch gewährleistet. Ob die Wohnbauten von den Ateliergebäuden optisch und funktional genügend abgegrenzt sind, um als eigenständige Gebäude zu gelten, kann vor diesem Hintergrund offengelassen werden.

### **E. 5.3.3**

Der Gemeinderat musste nach dem Gesagten die genannten Richtwerte nicht durchsetzen und hat auch das Baurekursgericht zu Recht nicht darauf bestanden, sondern ist zum Schluss gekommen, entscheidend sei, dass die Vorschriften zur Volumenstruktur erfüllt seien. So ist auch gemäss Planungsbericht die Volumenstruktur selbst in grossen Baubereichen in keiner Art und Weise beliebig oder frei, sondern an verlässliche Regeln gebunden. Dem Bauentscheid ist hinsichtlich der Gebäudezahl folgerichtig nichts zu entnehmen; hingegen äusserte sich der Gemeinderat darin unter dem Aspekt "Arealüberbauungsstatus" eingehend zur Volumenstruktur und zur Gestaltung. Diesbezüglich monieren die Beschwerdeführenden allerdings zu Recht, sie hätten – entgegen dem Baurekursgericht – die Vorschriften zur Volumenstruktur einerseits hinsichtlich der fehlenden Einhaltung des fünfgeschossigen Erscheinungsbilds (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 GPV) und andererseits im Zusammenhang mit der Gestaltung (Art. 4 GPV) als verletzt gerügt. Nachdem sich das Baurekursgericht mit diesen Rügen im Weiteren jedoch auseinandergesetzt hat, ist dessen Entscheid nicht zu beanstanden und nachfolgend den diesbezüglichen Vorbringen nachzugehen.

### **E. 5.4**

In Art. 8 Abs. 2 Satz 1 GPV ist die als verletzt gerügte Vorgabe enthalten, dass in jedem Fall maximal fünf Geschosse in Erscheinung treten dürfen.

#### **E. 5.4.1**

Dem Bauentscheid ist – ohne weitere Begründung – zu entnehmen, das Projekt trete an keiner Stelle mehr als fünfgeschossig in Erscheinung. Der Gemeinderat hat darin unter dem

Titel "Architektonischer Ausdruck" ferner ausgeführt, auf einen Betonsockel würden situativ drei- oder viergeschossige vertikal strukturierte Gebäude gesetzt.

#### **E. 5.4.2**

Das Baurekursgericht erwog diesbezüglich, der Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach bei sämtlichen Gebäuden im Baufeld 018 beidseitig sechs Wohngeschosse in Erscheinung träten, könne nicht gefolgt werden. Wie sich aus den Plänen ergebe, seien beim geplanten Bauvorhaben jeweils maximal vier übereinanderliegende Wohngeschosse wahrnehmbar. Die Baute stehe infolge der Hanglage auf einem teilweise sichtbaren Sockelgeschoss, welches eingeschossig und nicht zweigeschossig in Erscheinung trete. Im Unterschied zu den übrigen Geschossen, welche gestalterisch mit einer horizontalen Linie voneinander getrennt seien, fehle beim Sockelgeschoss eine entsprechende Trennungslinie. Der betreffende Flächenbereich sei durchgehend einheitlich gestaltet, was dazu führe, dass dieser Bereich trotz seiner teilweisen Überhöhe im Vergleich zu den übrigen Geschossen optisch als ein Geschoss wahrgenommen werden könne.

#### **E. 5.4.3**

Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, bei der "Überhöhe" des Sockelgeschosses handle es sich sowohl optisch als auch funktional um zwei Geschosse, was insbesondere bei den Treppentürmen auf der Nordseite ersichtlich sei. Dies lasse sich zudem aus der sichtbaren Geschossigkeit des westlich anschliessenden Gebäudeteils ablesen. Dass beim unteren Geschoss – abgesehen von einer Türe – keine Gliederungselemente vorhanden seien, mache den Sockel noch nicht zu bloss einem Geschoss. Mit dieser Ansicht verkennen die Beschwerdeführenden, dass für die Beurteilung der sichtbaren Geschossigkeit die fehlenden Gliederungselemente sehr wohl massgeblich ins Gewicht fallen. Die Höhe des Sockelgeschosses von 5,5 m auf der Nordostseite des Gebäudes Nr. 05 mag dessen eingeschossiges Erscheinungsbild nicht infrage zu stellen, zumal das Gelände abschüssig ist. Insgesamt vermögen die Rügen am vorinstanzlichen Entscheid bei diesen Gegebenheiten nicht zu verfangen. Das Baurekursgericht ist zu Recht zum Schluss gekommen, dass der Gemeinderat, wenn er der Überbauung kein geschossüberschreitendes Erscheinungsbild attestiert habe, innerhalb seines bei der Auslegung und Anwendung von Art. 8 Abs. 2 GPV zustehenden Ermessensspielraums geblieben sei.

#### **E. 5.5**

Damit bleiben unter ästhetischen Gesichtspunkten die Vorbringen zur Einordnung und Gestaltung zu prüfen (Verletzung von Art. 1 und 4 GPV) und in diesem Zusammenhang insbesondere die als überlang gerügte Fassadenlänge sowie die als abweisend beanstandete Fassadengestaltung.

##### **E. 5.5.1**

In seinem Bauentscheid hat der Gemeinderat in gestalterischer Hinsicht unter dem Titel Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild festgehalten, die gewählte Gebäudesetzung zeichne ein baufeldübergreifendes Bebauungsmuster, welches einen starken Bezug zur Landschaft suche und die Morphologie des Siedlungsraums auf eine selbstverständliche Art ergänze. Die winkelförmigen Gebäude westlich der I-Gasse verzahnten sich mit der Landschaft. Grosszügige Freiräume erlaubten eine Vernetzung zwischen der Landschaft und den Gebäuden an der I-Gasse. Trotzdem werde die I-Gasse mit den fünf Hauptbaukörpern und den Wohnateliers klar gefasst und definiert. Mit der Entwicklung im Gebiet I seien grossmassstäbliche Formen nicht nur erlaubt, sondern Pflicht. Zahlreiche

Gebäude in der Nachbarschaft seien bereits nach den Gestaltungsplanvorgaben erstellt worden oder in Realisierung. Das vorliegende Projekt spinne das definierte Überbaumungsmuster weiter. Das Wechselspiel von Mehrfamilienhäusern und Wohnateliers erzeuge eine wohltuende Abwechslung. Die gegliederten und abgestuften Gebäudekubaturen erreichten eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Zur kubischen Gliederung hat der Gemeinderat ausgeführt, die fünf Baukörper bildeten ein geschickt aufeinander abgestimmtes Bebauungsmuster. So profitierten die ost-west-orientierten Gebäude im Baufeld 017 von den Zwischenräumen der südorientierten Gebäude im Baufeld 018. Die Gebäudevolumina seien beidseitig der I-Gasse folgend und gegen Süden abfallend in ihrer Höhe gestaffelt. Die Wohnateliers in den Zwischenräumen seien zu Stufen zusammengefasst und glichen den Höhenunterschied mit unterschiedlichen Raumhöhen aus. Die Hauptgebäudezeilen im Baufeld 018 fielen gegen Westen ebenfalls ab. Es sei je Zeile eine Abstufung geplant. In der nördlichen Zeile sei die Stufe zweigeschossig, in den beiden südlicheren Zeilen eingeschossig. Die Fassadenabwicklung, die Ausprägung der Balkone sowie die Abstufung und die Versätze in den Baukörpern seien untereinander verwandt und bildeten dadurch ein differenziertes kubisches Konglomerat. Bezüglich Fassadengestaltung ist dem Bauentscheid zu entnehmen, die Betonoberfläche des Sockels und die hinterlüfteten Holzfassaden würden identisch nachbehandelt und generierten dadurch ein einheitliches und selbstverständliches Erscheinungsbild. Die Lochfensterfassaden erhielten durch Vor- und Rücksprünge eine übergeordnete Gliederung. Die Fenstergrössen variierten je nach Nutzung. Die Nordseiten der langen Gebäudezeilen im Baufeld 018 seien im Mittelbereich der laubengangartigen Wohnungszugänge mit gebäudehohen vertikalen Rippen strukturiert. Gesamthaft wirkten diese Elemente ausgewogen und wiesen eine gut strukturierte Architektursprache auf. Zur Wohnqualität/Wohnhygiene führte der Gemeinderat schliesslich aus, die Wohnungen im Baubereich E seien alle gegen Süden oder gegen Westen ausgerichtet und mit Balkonen/Aussensitzplätzen ausgestattet. Einzige Ausnahme bilde die 2,5-Zimmer-Gartenwohnung Nr. 06, welche nach Osten orientiert sei. Die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser auf dem Baufeld 018 seien alle ausnahmslos gegen Süden orientiert, teilweise auch mehrseitig. Die Wohn- und Schlafzimmer der mittig angeordneten Wohnungen hätten zudem alle direkten Zugang zum südorientierten Balkon/Aussensitzplatz. Dies habe die Konsequenz, dass einige Küchen eher gangartig und ohne Tageslicht situiert seien und die Reduits über Zimmer oder Nasszellen zugänglich seien. Sämtliche Raumgrössen seien jedoch angemessen dimensioniert und sehr gut möblierbar. Die mit Splitlevel organisierten Wohnungszugänge seien allesamt mit dem rollstuhlgängigen Lift und über eine zentrale Treppenanlage erschlossen. Damit werde zwangsläufig im Treppenhaus für Begegnungen und Austauschmöglichkeiten der Bewohnerschaft gesorgt.

### **E. 5.5.2**

Das Baurekursgericht führte in seinem Entscheid aus, soweit die Baubehörde das Bauvorhaben anhand der Arealüberbauungsvorschriften (und nicht des Zweckartikels) prüfe – mithin keine hervorragende, sondern eine besonders gute Gestaltung als Beurteilungsmassstab ansetze – liege dies innerhalb des ihr zustehenden Ermessensspielraums bei der Anwendung und Auslegung der GPV. Zweckartikel würden der Zielumschreibung dienen; eine selbständige normative Relevanz von Art. 1 GPV sei fraglich. Art. 4 GPV als konkretisierende Bestimmung dazu zu verstehen, sei nachvollziehbar und sachlich vertretbar. Diesen zutreffenden Ausführungen halten die

Beschwerdeführenden zu Recht nichts entgegen.

### **E. 5.5.3**

Zusammengefasst erwog die Vorinstanz in gestalterischer Hinsicht weiter, die drei quer zur Gasse ausgerichteten Haupthäuser träten gestaffelt in Erscheinung. Die Gebäudevolumina dieser Häuserzeilen seien in ihrer Höhe dem Gelände folgend gegen Westen abfallend. Je Häuserzeile sei eine Abstufung geplant. In der nördlichen Zeile (Haus Nr. 05) sei diese Stufe zweigeschossig, in den beiden südlicheren Zeilen (Häuser Nrn. 015 und 07) eingeschossig. Die kritisierten Baukörper seien zwar grossmassstäblich, wiesen damit aber eine differenzierte kubische Gliederung auf, welche sich auch im Grundriss mit den verschiedenen Auskragungen und Ausprägungen der Balkone zeige. Das Bauvorhaben weise mit den hier gewählten Gliederungsstrukturen und der winkelförmigen Anordnung der Baukörper eine überzeugende Körnigkeit auf. Die Ansicht, dass die Körper überdimensioniert wirken würden, könne angesichts der gewählten kubischen Staffelungen nicht geteilt werden. Die drei Baukörper würden in ihrer Volumetrie trotz des je gemeinsamen Gebäudesockels durchbrochen. So würden sich die Haupthäuser und die Atelierbauten augenscheinlich voneinander abheben. Die Haupthäuser unterteilten sich sodann optisch in einen höher in Erscheinung tretenden Ost- und einen tiefer gelegenen Westbereich. Insbesondere auch mit den Versätzen im Grundriss und den unterschiedlichen Ausprägungen der Balkone träten auch die Haupthäuser differenziert in Erscheinung. Auch wenn die Gebäudelänge gemäss Art. 6 Abs. 4 frei bzw. nicht auf ein maximales Mass beschränkt sei, könne sich eine Beschränkung aus den erhöhten Gestaltungsanforderungen ergeben. Zwar wiesen die Baukörper in Baufeld 018 eine Gesamtlänge von 44 m auf und bestehe damit ein Längenunterschied zur rekurrentischen Liegenschaft von 10 m, doch beeinträchtige dies die Wahrnehmung der geplanten Baukörper in der Umgebung – insbesondere im Verhältnis zur rekurrentischen Überbauung – nicht. In Bezug auf die umliegende Umgebung führte das Baurekursgericht weiter aus (S. 15), diese weise zwar einige kleiner dimensionierte Ein- und Mehrfamilienhäuser auf und es seien auf dem südlichen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 08 kleinere Baukörper geplant. Indes existierten im Gestaltungsplanperimeter auch Bauten mit grossmassstäblichen Längen, welche das vorliegende Längenmass überstiegen (beispielsweise die bestehende Baute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 09 und die projektierten Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 010 und 011). Vor diesem Hintergrund schein es vertretbar, wenn die Behörde dem strittigen Längenmass Ortsbildverträglichkeit zuspreche. Die Abstufungen in der Höhe und die Fassadenrücksprünge sowie die abwechslungsreiche Gestaltung wirkten sich positiv auf die Wahrnehmung der Länge aus. Gegenüber der rekurrentischen Liegenschaft falle die Länge sodann optisch nicht massgeblich ins Gewicht, da der Längenunterschied auf beide Fassadenenden aufgeteilt sei. Ein Eingreifen aufgrund der Volumetrie erscheine nicht angezeigt. Wie der Augenschein gezeigt habe, erlaube die gewählte Setzung der Baukörper im Baufeld 018 im Vergleich zu den umliegenden Überbauungen sehr grosszügige Freiräume zwischen den Haupthäusern. Die als Höfe konzipierten Grünräume böten einerseits einen grosszügigen Aufenthalts- und Spielbereich für die Bewohner. Andererseits werde mit ihnen auch eine Schnittstelle zur Feldstruktur der angrenzenden Landwirtschaftszone geschaffen. Die grossflächigen Freiräume generierten eine gelungene Verzahnung der Überbauung mit der Landschaft. Auch wenn die Baukörper im Vergleich zur rekurrentischen Liegenschaft etwas weiter zur Landwirtschaftszone vorragten und weniger gestaffelt seien, beeinträchtige dies ihre Einordnung in die landwirtschaftliche Umgebung nicht (S. 16).

#### **E. 5.5.4**

Diese Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf die Akten und insbesondere auch auf die Erkenntnisse des Augenscheins. Sie erweisen sich als zutreffend und sind nicht zu beanstanden. Es kann vorweg vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG). Wenn die Beschwerdeführenden die Volumetrie ihrer Liegenschaft (I-Gasse 012) aufgrund der unterschiedlichen Terrassierungen, Balkonauskragungen sowie Gebäuderücksprünge und -staffelungen als "verspielt" bezeichnen, dieses Attribut dem strittigen Gebäude auf Baufeld 018 mit denselben Eigenschaften indes absprechen, kann dem vor dem Hintergrund der vorinstanzlichen Ausführungen und mit Blick auf die Akten nicht gefolgt werden. Ihre subjektive Wahrnehmung der Baukörper in Baufeld 018 als "mehrheitlich geschlossene Wand" vermag die überzeugenden vorinstanzlichen Erkenntnisse nicht infrage zu stellen. Auch wenn die Bauten von unten in der Mitte der beschwerdeführerischen Liegenschaft aus betrachtet so wahrgenommen werden könnten, verkennt diese Sicht, dass das Bauprojekt in seiner Umgebung gesamthaft zu beurteilen ist. Dass sich die Vorinstanz zu diesem Vorbringen nicht explizit geäußert hat, macht ihre Beurteilung daher nicht willkürlich. Zur geplanten Länge ist weiter festzuhalten, dass die von der Vorinstanz zum Vergleich herangezogenen längeren Bauten auf den Kat.-Nrn. 09 und 010 zwar in der Tat parallel zum Hang stehen. Dies ändert indes nichts daran, dass die geplante Baute deren Längenausdehnung unterschreitet und im Verhältnis zur beschwerdeführerischen Liegenschaft um ein Viertel länger ist, die Mehrlänge jedoch mit je 5 m pro Seite diese nicht beeinträchtigt. Wesentlich ist, dass die langgezogene, rechteckige Bauweise und grossmassstäbliche Formen sowie eine erhöhte Dichte nach dem Gestaltungsplanbericht und den behördlichen Ausführungen ausdrücklich erwünscht sind. Hinzu kommt, dass die Gliederung innerhalb der Baubereiche mit weiteren Gestaltungsplanvorschriften, wie z.B. Art. 6 Abs. 13 GPV (Freiraumkorridore) oder Art. 8 GPV (Höhenstaffelung) gesichert wird, deren Einhaltung nicht beanstandet wurde. Die Vorinstanz ist daher gestützt auf die Akten und nach Durchführung eines Augenscheins zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Baubehörde der Überbauung mit nachvollziehbarer Begründung die hier geltenden erhöhten Anforderungen attestieren durfte und sich diese Würdigung als vertretbar erweist.

#### **E. 5.6**

Im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung sind sodann die Containeranlagen und die Besucherplätze strittig. Die Beschwerdeführenden machen geltend, diese würden in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Spielplatz zu liegen kommen, womit die Anforderungen gemäss Art. 11 Abs. 2 GPV und insbesondere die Abstimmung mit den verschiedenen Nutzungsansprüchen nicht erreicht werde. Zudem würden damit auch die Gestaltungsvorgaben von Art. 4 Abs. 2 GPV verletzt.

##### **E. 5.6.1**

Aussenräume sind nach Art. 11 Abs. 2 GPV je Baubereich nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und sie den verschiedenen Nutzungsansprüchen genügen.

##### **E. 5.6.2**

Dem Bauentscheid kann dazu entnommen werden, die Gestaltung der Freiflächen sei aufgrund der eingereichten Unterlagen konzeptionell und inhaltlich bereits auf einem guten Stand. Die Zielvorgaben von Art. 11 GPV würden erreicht. Weiter wurde darin zur Terrain-

und Freiflächengestaltung ausgeführt, die Eingangshallen des Baufelds 018 seien über eine offene Platzabfolge erschlossen und vorteilig an die I-Gasse angegliedert. Die intensiv nutzbaren Aufenthaltsbereiche vor den Hauszugängen seien mit Sitzelementen ausgestattet und mit Bepflanzungsfeldern strukturiert. Treppenläufe führten in die tiefer liegenden Gartenhöfe, die mit einem Aufenthalts- und Spielbereich als Treffpunkt für Bewohner gedacht seien. Die Gartenhöfe würden mit einer naturnahen Vegetation gestaltet und sorgten für eine hohe Biodiversität. Gegenüber dem M-Weg begrenzten murale Betonabschlüsse in verschiedenen Höhen den halböffentlichen Raum. Buchten mit Sitzelementen markierten die Zugänge zu den Gartenhöfen. Ostseitig würden die Gartenhöfe zu den Wohnateliers hin mit Sitzstufen und angelegten Trockenstandorten abgeschlossen. Damit entstehe eine vielversprechende Aussenraumvielfalt und das Angebot an Wegverbindungen zwischen I-Gasse und M-Weg sei vorzüglich. Entlang der mit Bäumen durchsetzten I-Gasse würden die Vorzonen beidseitig mit Pflanzrabatten und Sitzelementen bestückt. Die Hauszugänge in Asphalt würden von chaussierten Zwischenbereichen abgelöst. Im Nordosten würden Autoabstellplätze für Besucher sowie Entsorgungsstellen für Hauskehricht und Recyclingstoffe konzentriert angeboten. Das Terrain folge den ins Gelände eingefügten Gebäudekörpern in einer verständlichen und selbsterklärenden Weise und es sei in seiner Lage mit der jeweiligen Oberflächenstruktur nachvollziehbar begründet. Selbst bei der topografisch anspruchsvollen ostseitigen Abgrenzung gegenüber den Einfamiliengrundstücken blieben die Projektanten den Gestaltungsgrundsätzen treu. Der mit bepflanzten Betonstufen gegliederte Zwischenbereich solle mit artenreichen Stauden und Gräsern bepflanzt werden. Damit könne ein schönes und eigenständiges Ambiente erreicht werden. Die Umgebungsgestaltung entspreche den Anforderungen von § 71 PBG und Art. 37 BZO.

### **E. 5.6.3**

Das Baurekursgericht erwog in seiner Entscheid im Wesentlichen, auch wenn die hohe Aufenthaltsqualität baubereichsübergreifend gewährleistet werden müsste, erwiese sich die Kritik als unbegründet. Das bei der nördlichen Grundstücksecke des Baubereichs E2 vorgesehene Containergebäude, die ebenfalls dort befindlichen Unterflurcontainer sowie die Besucherparkplätze beeinträchtigten die Aufenthaltsqualität des nördlich dazu gelegenen Quartierplatzes nicht. Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt habe, setze sich der Quartierplatz aus einem Spielplatz und unmöblerter Fläche zusammen, welche zu einem Grossteil im Anfahrtsbereich der rekurrentischen Tiefgarageneinfahrt liege. Die geplante Containeranlage und die Besucherparkplätze seien zum Strassenraum zurückversetzt angeordnet. Zur Kletter- und Schaukelanlage beständen gegenüber den Liegenschaften I-Gasse 012 und 013 ca. 25 m Abstand. Angesichts dieser Distanz sei nicht davon auszugehen, dass die Aufenthaltsqualität auf dem Spielplatz massgeblich beeinträchtigt werden könnte, zumal ein geschlossenes Containergebäude vorgesehen sei und Geruchsimmissionen damit ausgeschlossen seien. Als zurückversetzte Baute trete dieses auch optisch zurückhaltend in Erscheinung und würde gemäss Vegetationskonzept ohnehin von zwei Bäumen im Nahbereich zumindest teilweise verdeckt. Daher seien auch für die näher zur Containeranlage gelegenen Turnstangen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In verkehrstechnischer Hinsicht würde der Quartierplatz ebenfalls nicht wesentlich zusätzlich belastet. Die Müllabfuhr müsse ohnehin den Quartierplatz passieren, um zur Überbauung zu gelangen, was auch für Besucher gelte. Zumal mehrere Grundstücke bedient werden müssten, seien Wendemanöver der Müllabfuhr ausgeschlossen. Wendemanöver der Besucher würden den Quartierplatz nicht tangieren, da die

Platzverhältnisse auf den Parkplätzen dafür ausreichend seien. Unter diesen Umständen bestehe kein Anlass, in die Würdigung der Vorinstanz einzugreifen.

#### **E. 5.6.4**

Die Vorinstanz erachtete die behördliche Beurteilung der Zielvorgaben betreffend die Aussenraumgestaltung als erreicht. Dies ist entgegen den Beschwerdeführenden nicht zu beanstanden. Die Aussenräume sind zwar besonders gut zu gestalten, doch bloss zweckmässig auszustatten und auszurüsten (vgl. Art. 4 Abs. 1 GPV). Sodann soll einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden, jedoch auch den verschiedenen Nutzungsansprüchen genüge getan werden (vgl. Art. 11 Abs. 2 GPV). Dass die Vorinstanz die einzelnen Elemente der Containeranlage und der Besucherparkplätze als den (besonders gut gestalteten) Aussenraum nicht beeinträchtigend beurteilte, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Zudem werden die genannten Vorgaben der Zweckmässigkeit durch die zurückversetzte, geschlossene Containerbaute und die fünf Besucherparkplätze (unbestrittenermassen) eingehalten. Ferner ist beides zwingend bei der I-Gasse zu platzieren, da die gesamte Erschliessung einzig darüber erfolgen soll (vgl. Art. 12 Abs. 1 GPV, wonach Zufahrten über die Fusswege oder den M-Weg ausgeschlossen sind). Dies schränkt einerseits die Platzierungsmöglichkeiten ein und es wurden andererseits gewisse Immissionen mit der Lage des Quartierplatzes an der I-Gasse in Kauf genommen.

#### **E. 5.7**

Zusammenfassend hält auch die ästhetische Beurteilung der durch das Verwaltungsgericht vorzunehmenden Rechtskontrolle stand. Der Gemeinderat hat seinen Ermessensspielraum nicht verletzt, indem er dem Bauprojekt eine besonders gute Gestaltung attestierte und die Gestaltungsvorgaben als eingehalten beurteilte. Das Baurekursgericht hat sich mit dessen Entscheid auseinandergesetzt, diesen mit seinen Erkenntnissen des Augenscheins ergänzt und zu Recht geschützt.

#### **E. 6.1**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, der Abstand zur Landwirtschaftszone werde unterschritten und damit Art. 16a sowie die Art. 24 ff. RPG verletzt. Sie stützen sich zur Begründung ihrer Rüge im Wesentlichen auf BGE 145 I 156, E. 6. In dieser Entscheidung hat das Bundesgericht ausgeführt, bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erforderten die Prüfung der Zonenkonformität stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Seien nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine, oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genüge es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspreche, in die es zu liegen komme. Wenn von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich seien, habe die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Eine Wohnbaute, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine benachbarte Landwirtschaftszone habe, müsse demnach sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der das Gebäude errichtet werde, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Letzteren nicht zonenkonform seien und deshalb – soweit nicht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Betracht komme (Art. 24 ff. RPG) – nicht bewilligt werden könnten, müssten solche Wohnbauten so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr habe. Die Einschränkung der Überbaubarkeit des

in der Bauzone gelegenen Landes ergebe sich in diesem Fall aus der gleichzeitigen Mitbeanspruchung eines angrenzenden Teils der Landwirtschaftszone und finde ihre gesetzliche Grundlage in Art. 16a RPG.

## **E. 6.2**

Die Vorinstanz führte dazu zusammengefasst aus, es habe sich im Rahmen des Augenscheins verdeutlicht, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern die geplanten Bauten in Baufeld 018 nach Massgabe dieser Rechtsprechung zu nahe an der Landwirtschaftszone gelegen sein könnten. Zwischen den Baukörpern und der Landwirtschaftszonengrenze verlaufe der M-Weg, welcher zweifelsohne eine attraktive Spazierwegroute darstelle. Zwar könne die gegenwärtige Nutzung des Wegs dem Bauvorhaben nicht angelastet werden, doch müsse diese zusammen mit der zu erwartenden Mehrbeanspruchung in die Beurteilung der Abstandssituation miteinfließen.

### **E. 6.2.1**

Eine gewisse Mehrnutzung des Wegs werde spürbar sein; Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaftszone seien indes nicht zu erwarten. Die Breite des Wegs genüge ohne Weiteres, damit sich Fussgänger heute und auch mit der zukünftigen Mehrnutzung ohne Beanspruchung des Landwirtschaftslands kreuzen könnten. Ebenso schein eine Begegnung mit Fahrradfahrern angesichts des Ausbaustandards unproblematisch. Es sollte auch möglich sein, den nur gelegentlich anzutreffenden Unterhaltsfahrzeugen der Gemeinde bei den Gabelungen mit dem L- oder N-Weg bzw. den Nischen entlang des Baufelds auszuweichen ohne das angrenzende Ackerland zu betreten. Sodann sei nicht ausser Acht zu lassen, dass der M-Weg nicht die Hauptschliessung darstelle, sondern einen alternativen Zugang zur I-Gasse ermögliche. Dass landwirtschaftliches Nutzland betreten würde, könne letztlich bei allen Spazierwegen entlang von Landwirtschaftszonen vorkommen. Genauso müsste wie überall gelegentlich mit liegengelassenen Abfällen gerechnet werden. Mögliche Auswirkungen der Wohnüberbauung auf das Landwirtschaftsland seien zwar nicht auszuschliessen, doch seien die zu erwartenden Immissionen vernachlässigbar.

### **E. 6.2.2**

Dass die Nutzung des Kulturlands aufgrund des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte, sei nicht ersichtlich. Wie anlässlich des Augenscheins habe festgestellt werden können, würden darauf auch keine besonders empfindlichen Kulturen bewirtschaftet. Der M-Weg sei sodann vorbestehend und werde mit dem Bauvorhaben nicht ausgebaut. Die Zonenkonformität schein im Hinblick auf die Bauausführung und spätere Unterhaltsarbeiten ebenfalls unproblematisch. Im Ergebnis seien keine, oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaftszone zu erwarten, weshalb die Baubehörde die Zonenkonformität des Bauvorhabens mit dieser nicht zu prüfen gehabt habe.

## **E. 6.3**

Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen kann vorab vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

### **E. 6.3.1**

Nach den zutreffenden und unbestrittenen vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen verläuft entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 02 der ausparzellierte

M-Weg (Kat.-Nr. 014), welcher eine durchgehende Verbindung von der O-Strasse im Norden bis zum P-Weg im Süden darstellt. Der Weg steht im Eigentum der Gemeinde Uitikon und bildet den westlichen Abschluss des Gestaltungsplanperimeters, wo zugleich auch die Zonengrenze zur Landwirtschaftszone verläuft. Auf Höhe des strittigen Baufelds 018 weist der Weg eine ab- bzw. zunehmende Breite von ca. 3,5 m bis 4,2 m auf. Anlässlich des Augenscheins hat sich gezeigt, dass der Weg stellenweise breiter ausgebaut ist als amtlich vermasst. Entlang des Baufelds 018, welches unmittelbar an den M-Weg angrenzt, sind Betonmauern geplant, um den Vorschriften von Art. 6 Abs. 9 GPV nachzukommen. Dort, wo keine Mauern vorgesehen sind, befinden sich in einem Abstand von knapp 2 m zum M-Weg zurückversetzte Sitzelemente sowie die rund 0,6 m zum M-Weg zurückversetzten westlichen Gebäudefassaden der Häuser I-Gasse 05, 015 und 07.

### **E. 6.3.2**

Vorliegend verläuft entlang der Landwirtschaftszone der M-Weg und kommen die Gebäude – anders als im zitierten Bundesgerichtsentscheid – nicht direkt auf die Zonengrenze zu stehen, sondern mit einem Abstand von mindestens 0,6 m zum 3,5 m bis rund 4 m breiten M-Weg. Zwar handelt es sich dabei um Grossbauten, doch sind, wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, aufgrund der Distanz nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine, oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Landwirtschaftszone zu erwarten. Wenn der M-Weg breiter ausfällt, als amtlich vermasst und die Landwirtschaftszone beansprucht, kann dies dem Bauvorhaben nicht angelastet werden. Beim befürchteten Littering handelt es sich sodann um unzulässiges Verhalten, welches jedoch ebenfalls nicht dem Bauvorhaben zugerechnet werden kann. Dass zufällig heruntergefallene Gegenstände auf das Ackerland fallen könnten, ist angesichts des Abstands, wie die Vorinstanz zutreffend feststellte, nicht ersichtlich. Vor Baubeginn ist schliesslich der Bauablauf und -betrieb mit der Baubehörde zu koordinieren und detailliert auszuweisen. Dabei wird darauf zu achten sein, dass die Landwirtschaftszone möglichst unbehelligt bleibt. Dies wird Sache der Bewilligungsbehörde sein, weshalb auf die diesbezüglichen Rügen nicht weiter einzugehen ist. Insgesamt genügt es daher, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt, was vorliegend unbestrittenermassen der Fall ist.

### **E. 7**

Zusammenfassend erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unberechtigt und der vorinstanzliche Entscheid als rechtmässig. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden je zu einem Drittel unter solidarischer Haftung für das Ganze aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr sind sie zu verpflichten, im gleichen Verhältnis und unter solidarischer Haftung der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 17 N. 50 ff.). Da der Behörde vorliegend kein übermässiger Aufwand entstanden ist, ist auch ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.