

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00252 vom 8. September 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00252

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00252 du 8 septembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00252 del 8 settembre 2022

Regeste

privater Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan "Haldenstrasse", Männedorf. Kein Augenschein seitens des Verwaltungsgerichts (E. 1.2). Sondernutzungspläne dürfen zwar für einzelne Gemeindeabschnitte von der ihnen zugrunde liegenden Grundnutzungsordnung abweichen. Die Abweichungen dürfen die Bau- und Zonenordnung, welche auf eine Gesamtsicht der Gemeindeplanung ausgerichtet ist, jedoch nicht ihres Sinngehalts entleeren (E. 2.2). Die betroffene Strasse und der betroffene Besucherparkplatz befinden sich in einer Bauzone und dienen der Erschliessung von Alterswohnungen gemäss § 60 Abs. 2 PBG. Der Umstand, dass der Gestaltungsplan einen kleinen Teil der Erschliessungsanlagen auf Flächen in der Zone für öffentliche Bauten vorsieht, führt nicht dazu, dass die Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird. Die Rüge der Zonenwidrigkeit erweist sich als unbegründet (E. 3.7 f.). Verkehrsflächen zählen zur massgeblichen Grundstücksfläche, ausser wenn sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen. Dabei ist nur dann von einer auf übergeordneten Festlegungen beruhenden Verkehrsfläche auszugehen, wenn deren Grundlage in einem kantonalen oder kommunalen Verkehrsplan oder in einem Quartierplan festgelegt wurde (E. 4.3). Privatrechtliche Dienstbarkeiten sind bei der Grundflächenbemessung nicht zu berücksichtigen (E. 4.7). Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der Regelbauweise keine massiv höhere Ausnützung (E. 4.6). Der Gestaltungsplan lässt – im Vergleich zu einer BZO-konformen Arealüberbauung – eine 4% höhere Baumasse zu, eine je nach Baufeld zwischen 3 % tiefere bis 49 % höhere Gebäudehöhe sowie eine zwischen 24 % tiefere bis 16 % höhere Gesamthöhe, während sich bei der maximal zulässigen Gebäudelänge und bei den Grenzabständen keine Abweichungen ergeben. Diese Abweichungen führen nicht dazu, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (E. 5.3 ff.). Es ist zulässig, wenn der Gestaltungsplan betreffend Dimensionierung und Standort der Pflichtparkplätze einen angemessenen Spielraum im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren belässt. Entscheidend ist einzig, dass eine gesetzeskonforme Erschliessung überhaupt als möglich erscheint (E. 6.3). Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist nur insoweit vorzunehmen, als es um die Zulassung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen geht. Demgegenüber ist die Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und die Frage der rechtsgenügenden Einordnung in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen (E. 7.3.2). Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche und Bauvolumina genügen den einordnungs- und ortsbildschutzrechtlichen Anforderungen (E. 7.3.3 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Zonenkonformität des Gestaltungsplans

E. 3.1

Die Zonenkonformität des Gestaltungsplans, der einen Perimeter von 8'183 m² umfasst, ist insoweit nicht umstritten, als es um das 7'668 m² grosse Baugrundstück Kat.-Nr. 01 geht, das sich in der Zone W 2.2 befindet. Sodann anerkennen alle Beteiligten, dass der Besucherparkplatz Kat.-Nr. 05 (145 m²) und die Strassenparzelle Kat.-Nr. 06 (370 m²), die sich in der Zone für öffentliche Bauten (öB2) befinden, insoweit zonenkonform sind, als sie im Zusammenhang mit dem Bau von Alterswohnungen stehen. Dies vor dem Hintergrund, dass Baugrundstücke, die dem Bau von Alterswohnungen dienen, gemäss § 60 Abs. 1 und 2 PBG einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden können.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden machen jedoch geltend, mit dem privaten Gestaltungsplan werde nicht nur die Errichtung von Alterswohnungen bezweckt, sondern auch die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen – auch für jüngere Menschen. Solche Nutzungen lasse § 60 Abs. 2 PBG in Zonen für öffentliche Bauten indessen nicht zu, solange es sich nicht um Alterswohnungen handle. Bereits im heutigen Gebäude der Mitbeteiligten wohnten – entgegen dem Stiftungszweck – nicht nur Seniorinnen und Senioren, sondern auch Studierende. Ferner würden einzelne Wohnungen als Sozialwohnungen für Personen genutzt, die jünger als 60 Jahre alt seien. Schliesslich ermögliche der angefochtene Gestaltungsplan neben der Wohnnutzung auch eine (nicht störende) Gewerbenutzung, was in der vorliegenden Zone für öffentliche Bauten ebenfalls nicht zulässig sei.

E. 3.3

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin halten dafür, dass der Gestaltungsplan im schmalen östlichen Randbereich des Perimeters, der sich in der Zone für öffentliche Bauten befindet, keine Baubereiche für Wohnnutzungen vorsehe. Vielmehr würden die betreffenden Flächen – auf zonenkonforme Weise – als Parkplatz, Fussweg und Zugangsfläche zur geplanten Alterssiedlung genutzt bzw. als Erschliessungsflächen, die der Gestaltungsplan gemäss § 83 Abs. 3 PBG von Gesetzes wegen vorsehen müsse. Die Mitbeteiligte bringt ergänzend vor, dass sämtliche Wohnungen – unabhängig davon, ob sie preisgünstig seien oder nicht – für Seniorinnen und Senioren geplant seien.

E. 3.4

Ziff. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen (act. 8/19.6) hält u. a. fest, der private Gestaltungsplan Haldenstrasse bezwecke "die Schaffung von behinderten- und altersgerechten sowie preisgünstigen Wohnungen". Gemäss Ziff. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen müssen alle Bauten und Anlagen sowie Aufenthalts- und Ruheflächen hindernisfrei zugänglich sein. Als zulässige Nutzweisen bezeichnet Ziff. 6 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen Wohnen sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Was den preisgünstigen Wohnraum betrifft, müssen mindestens 60 % der Wohnungen die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung erfüllen (Art. 6 Ziff. 2 Gestaltungsplanbestimmungen). Laut dem Erläuternden Bericht (act. 8/19.8) gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) beabsichtigt die Mitbeteiligte, eine Überbauung mit rund 60 Seniorenwohnungen zu erstellen (S. 3). Der Neubau muss behinderten- und altersgerechte Wohnungen mit mehrheitlich tiefen

Mietzinsen vorsehen (S. 6). Das Neubauprojekt ist sowohl in Bezug auf die Gesamtanlage wie auch auf die Wohnungen und die übrigen Räume in allen Teilen konsequent auf die Bedürfnisse behinderter und insbesondere älterer Personen auszurichten, weshalb die minimalen Grössen der Wohnungen leicht über den Vorgaben der Wohnbauförderung liegen (S. 8). Das Richtprojekt sieht ausschliesslich Wohnnutzungen vor (S. 33).

E. 3.5

Vor dem Hintergrund der Gestaltungsplanbestimmungen und des Erläuternden Berichts ist davon auszugehen, dass das Richtprojekt vom 31. August 2020 (act. 8/19.5), welches gemäss Ziff. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen richtungsweisend ist, ausschliesslich die Erstellung von Seniorenwohnungen vorsieht, die auch in der Zone für öffentliche Bauten gemäss § 60 Abs. 2 PBG zulässig wären. Es fragt sich, ob bereits daraus der Schluss gezogen werden kann, dass die Strasse (Kat.-Nr. 06) und der Besucherparkplatz (Kat.-Nr. 05) in der Zone für öffentliche Bauten als zonenkonform zu erachten sind (vgl. BGr, 10. November 2011, 1C_310/2011, E. 2.5). Einzuräumen ist allerdings, dass der Wortlaut der Gestaltungsplanbestimmungen – insbesondere Ziff. 6, bis zu einem gewissen Grad aber auch Ziff. 1 – Nutzungen, die mit § 60 PBG unvereinbar sind, nicht gänzlich ausschliesst. Dieser Umstand führt jedoch nicht zur Unrechtmässigkeit des angefochtenen Gestaltungsplans, wie im Folgenden dargelegt wird.

E. 3.6

Der angefochtene Gestaltungsplan dient grösstenteils dem Bau von Alterswohnungen: Eine anderweitige Nutzung – durch Gewerbetreibende oder durch Personen, die jünger als 60 Jahre alt sind – erscheint nicht nur aufgrund des Richtprojekts sowie des Stiftungszwecks der Mitbeteiligten höchstens in untergeordnetem Umfang als realistisch, sondern auch aufgrund des Umstands, dass ausnahmslos behindertengerechte Wohnungen zu erstellen sind (Ziff. 4 Abs. 3 Gestaltungsplanbestimmungen). Demnach lässt sich festhalten, dass der Besucherparkplatz Kat.-Nr. 05 und die Strassenparzelle Kat.-Nr. 06, die in der Zone für öffentliche Bauten liegen und die der Erschliessung der geplanten Überbauung dienen, ausschliesslich oder zumindest weitgehend für das Alterswohnen genutzt werden.

E. 3.7

Soweit der angefochtene Gestaltungsplan andere Nutzungen als das Alterswohnen ermöglicht, ist zu prüfen, ob es sich um eine Abweichung von der Regelbauweise handelt, die im Rahmen von § 83 Abs. 1 PBG zulässig ist. Gemäss der Rechtsprechung dürfen Abweichungen von der Regelbauweise nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung – namentlich die Rahmennutzungsplanung – ihres Sinngehalts entleert wird (vgl. vorn, E. 2.2). Auch in Bezug auf die Nutzungsweise kann ein Gestaltungsplan Abweichungen von der Grundordnung vorsehen (vgl. z.B. BGE 148 II 139 E. 9.2 in Bezug auf einen kantonalen Gestaltungsplan; vgl. auch Michael Pletscher, Der Gestaltungsplan i.e.S., Basel 2021, Rz. 261 f.). Im vorliegenden Fall ist höchstens von einer moderaten Abweichung von jener Nutzungsweise auszugehen, die nach Regelbauweise bzw. ohne Gestaltungsplan möglich wäre: Erstens sind die betroffenen Erschliessungsanlagen auf Kat.-Nr. 05 und 06 insoweit zonenkonform, als sie sich in einer Bauzone i.S.v. Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) befinden. Zweitens sind die betroffene Strasse und der betroffene Besucherparkplatz ausschliesslich oder weitestgehend zonenkonform, da sie im entsprechenden Umfang der

Erschliessung von Alterswohnungen gemäss § 60 Abs. 2 PBG dienen. Der Umstand, dass der angefochtene Gestaltungsplan einen kleinen Teil der Erschliessungsanlagen i.S.v. § 83 Abs. 3 PBG auf Flächen in der Zone für öffentliche Bauten vorsieht, führt demnach nicht dazu, dass die Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird.

E. 3.8

Die Rüge der Zonenwidrigkeit erweist sich somit als unbegründet.

E. 4

Massgebende Grundfläche

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen ferner geltend, die Vorinstanz sei von einer zu grossen massgeblichen Grundfläche des Baugrundstücks ausgegangen. Gestützt darauf habe sie falsche Schlussfolgerungen getroffen zur Mehrausnützung, die der private Gestaltungsplan – im Vergleich zu einer Überbauung gemäss der Bau- und Zonenordnung – ermögliche. Zwar treffe zu, dass die Bauparzelle Kat.-Nr. 01 eine Fläche von 7'668 m² aufweise. Doch von dieser Gesamtfläche würden rund 1'900 m² einen öffentlichen, mit einer Dienstbarkeit gesicherten Parkplatz sowie eine Wertstoffsammelstelle betreffen. Diese Fläche sei aufgrund ihres öffentlichen Charakters nicht ausnutzungsberechtigt und dürfe deshalb nicht zur massgeblichen Grundfläche des Baugrundstücks gerechnet werden. Demnach sei die massgebliche Grundfläche richtigerweise auf 5'768 m² zu beziffern. Gehe man von dieser Zahl aus, so habe dies zur Folge, dass die Baumasse – im Fall einer Arealüberbauung – 14'997 m³ betrage. Der angefochtene Gestaltungsplan erlaube jedoch eine Baumasse von 20'800 m³, so dass sich eine Baumassenziffer von $(20'800 \text{ m}^3 / 5'768 \text{ m}^2) = 3,61 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ergebe. Die Baumassenziffer von 2,2 m³ / m², die nach der Regelbauweise zulässig wäre, werde somit um fast 65 % überschritten. Unter Berücksichtigung des Arealzuschlags (Baumassenziffer von 2,4 m³ / m²) betrage die Mehrausnutzung immer noch 50 %. Schliesslich übersteige die Baumassenziffer, die durch den privaten Gestaltungsplan ermöglicht werde, auch den maximal zulässigen Wert von 3,2 m³ / m², der in Ziff. 2.8 des regionalen Richtplans Pfannenstil festgelegt sei. Demnach ermögliche der angefochtene Gestaltungsplan im Vergleich zu einer Regel- oder Arealüberbauung eine massiv höhere Ausnutzung.

E. 4.2

Als massgebliche Grundfläche gilt gemäss § 259 Abs. 1 PBG die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer (§ 259 Abs. 2 PBG). Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstücksfläche keine Änderung (§ 259 Abs. 3 PBG).

E. 4.3

In einem 1993 ergangenen Leiturteil zu § 259 PBG hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass Verkehrsflächen zur massgeblichen Grundstücksfläche zählen, ausser wenn sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen. Das Gericht hat diese Auslegung von § 259 PBG mit der Intention des Gesetzgebers begründet, dass die Grundfläche, die für die Ausnutzungsberechnung massgeblich sei, nach durchgeführter Ortsplanung feststehen und nicht beeinflussbar sein solle durch die spätere Ausdehnung von Wald, die Offenlegung von

Gewässern oder die Umgebungsgestaltung. Demnach sei eine servitutarisch zugunsten der Nachbargrundstücke gesicherte Wegfläche von der massgeblichen Grundstückfläche nicht abzuziehen (RB 1993 Nr. 45; so auch RB 1995 Nr. 83). Seit dem Leiturteil von 1993 hat das Verwaltungsgericht an dieser Rechtsprechung festgehalten (letztmals in VGr, 19. März 2020, VB.2019.00740, E. 5.5). Im Urteil VB.2000.00164 vom 24. August 2000 (E. 3) hat das Gericht präzisiert, dass nur dann von einer auf übergeordneten Festlegungen beruhenden Verkehrsfläche auszugehen sei, wenn deren Grundlage in einem kantonalen oder kommunalen Verkehrsplan oder in einem Quartierplan festgelegt worden sei. In einem 2003 ergangenen Urteil wurde diese Sichtweise bestätigt mit der Begründung, dass entsprechende Erschliessungsanlagen von vornherein nicht zu den nutzungsplanerisch festgelegten Bauzonen gehörten und schon von ihrer Funktion her nicht ausgenützt werden könnten (VGr, 9. Juli 2003, VB.2003.00084, E. 2a = BEZ 2003 Nr. 46). Seitens der Lehre wird die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ausführlich und ohne kritische Anmerkungen wiedergegeben (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 924–927).

E. 4.4

Im vorliegenden Fall ist das Baugrundstück im Bereich der heutigen Parkplatzfläche mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zugunsten Kat.-Nr. 07 belastet. Die Dienstbarkeit räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks u. a. das Recht ein, die Parkplatzanlage dauernd zu unterhalten und als öffentliche Parkierungsanlage benützen zu lassen. Aus dem Umstand, dass die Fläche gemäss der Dienstbarkeit im Gemeingebrauch steht, leiten die Beschwerdeführenden ab, dass die Parkplatzfläche bei der Berechnung der massgeblichen Grundfläche zu subtrahieren sei. Zu Unrecht:

E. 4.5

Massgebend ist vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtsprechung (E. 4.3) einzig der Umstand, dass die betreffende Verkehrsfläche weder in einem Quartierplan noch in einem kantonalen oder kommunalen Verkehrsplan festgelegt worden ist. Es sind keine Gründe ersichtlich, die dafür sprechen, von der bisherigen, langjährigen Praxis abzuweichen, zumal diese wie dargelegt dem Willen der Gesetzgebung entspricht. Dass die Festsetzung einer Verkehrsfläche in der übergeordneten Planung anders zu behandeln ist als die Festsetzung einer Verkehrsfläche in einer privatrechtlichen Dienstbarkeit, rechtfertigt sich auch deshalb, weil Verkehrs- und Quartierpläne – im Vergleich zu privatrechtlichen Vereinbarungen – eine erheblich höhere demokratische Legitimation besitzen und entsprechend höheren Änderungsvoraussetzungen unterliegen (vgl. §§ 31 f. und 158 f. PBG; § 38 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 [StrG; LS 722.1]; Art. 742 des Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]). Demnach erscheint es auch weiterhin angebracht, bei der Grundflächenbemessung nur das übergeordnete öffentliche Planungsrecht zu berücksichtigen, nicht aber privatrechtliche Dienstbarkeiten.

E. 4.6

Die Vorinstanz ist somit zu Recht davon ausgegangen, dass die massgebende Grundfläche des Baugrundstücks entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht 5'768 m², sondern 7'668 m² beträgt. Entsprechend ist auch die vorinstanzliche Bestimmung der Baumasse und der Baumassenziffer nicht zu beanstanden, zumal deren Berechnung gemäss Ziff. 6.1.1 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf (BZO; 2,2 m³/m² nach Regelbauweise) bzw. Ziff. 12.1.2 BZO (2,4 m³/m² für Arealüberbauungen) von den Beschwerdeführenden nicht infrage gestellt wird. Demnach ist – im Einklang mit dem

Erläuterungsbericht (act. 8/19.8 S. 28) – davon auszugehen, dass die Baumasse nach der Bau- und Zonenordnung Männedorf im Fall eines Regelbaus nicht 14'997 m³, sondern 18'403 m³ betragen würde bzw. – im Fall einer Arealüberbauung – 19'936 m³. Da die Baumasse, die der angefochtene Gestaltungsplan gemäss Ziff. 5 Abs. 8 der Gestaltungsplanbestimmungen höchstens zulässt, 20'800 m³ beträgt, beläuft sich die Mehrausnutzung, die der Gestaltungsplan ermöglicht, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht auf 65 % (Regelüberbauung) bzw. 50 % (Arealüberbauung), sondern auf 13 % (Regelüberbauung) bzw. 4 % (Arealüberbauung). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der angefochtene Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise keine massiv höhere Ausnutzung ermöglicht (vgl. dazu E. 5).

E. 4.7

Anzumerken ist, dass die anrechenbare Grundstücksfläche künftig anders zu berechnen sein wird (vgl. § 259 Abs. 2 Satz 2 PBG gemäss der Fassung der harmonisierten Baubegriffe, wonach die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören; dazu Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 988). Ob die Gesetzesänderung im vorliegenden Fall zu einer anderen Berechnung führen würde, kann offenbleiben: Die in E. 4.2 erwähnte Fassung von § 259 PBG ist in der Gemeinde Männedorf immer noch anwendbar, denn die Gemeinde hat ihre Bau- und Zonenordnung, die sie bis spätestens am 1. März 2025 ändern muss (vgl. Abs. 1 und 2 der Übergangsbestimmungen zur PBG-Änderung vom 14. September 2015), bis heute noch nicht angepasst.

E. 5

Baumasse und Bauvolumen

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass der Gestaltungsplan nicht nur eine übermässig hohe Baumasse zulasse, sondern auch eine übermässige Gebäudehöhe und -länge. Was die Gebäudelänge betreffe, lasse der Gestaltungsplan eine Erhöhung um 50 % gegenüber der Regelbauweise zu, obwohl die Bauparzelle unmittelbar an die Kernzone grenze. Die Gebäudehöhe weiche sogar um bis zu 60 % von der Gebäudehöhe ab, die gemäss Regelbauweise zulässig sei – und zwar auch in Bezug auf den Gebäudekomplex A, der direkt an die Kernzone grenze (Teilbaubereich A2: + 5.1 m; Teilbaubereich A3: + 2.7 m). Insgesamt weiche der Gestaltungsplan in unzulässig grossem Umfang von der Regelbauweise ab, da er dazu führen würde, dass die Regelbauweise ihres Sinngehalts entleert würde.

E. 5.2

In welchem Mass ein Gestaltungsplan gemäss § 83 Abs. 1 PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen darf, und welche Anforderungen dafür gelten, wird im Planungs- und Baugesetz nicht näher umschrieben. Gleichwohl dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (vgl. vorn, E. 2.2). Ob ein Gestaltungsplan in diesem Sinn zu weit geht, muss gemessen an den konkreten Umständen anhand der vorgesehenen Abweichungen geprüft werden (vgl. BGr, 15. April 2013, 1C_429/2012, E. 6.2). Das Bundesgericht erachtete beispielsweise einen Gestaltungsplan als zulässig, der in Abweichung von der Bau- und Zonenordnung eine Baumassenziffer von 2.9 m³/m² (statt 2,5 m³/m²), eine Gebäudehöhe von 9 m (statt

6,5 m), eine Gesamthöhe von 14,2 m (statt 12,5 m) und eine unbeschränkte Gesamtlänge (statt 40 m) zulässig (BGr, 20. März 2019, 1C_200/2018, E. 4.4 und 4.5; zu weiteren Beispielen Jasmin Grossenbacher/Christoph Jäger, Grenzen der Sondernutzungsplanung, BR 2022, S. 183).

E. 5.3

Was im vorliegenden Fall die Baumasse betrifft, beläuft sich die Mehrausnützung, die der Gestaltungsplan ermöglicht, wie in E. 4.6 dargelegt auf 13 % (Regelüberbauung) bzw. auf 4 % (Arealüberbauung). Da die Bauparzelle Kat.-Nr. 01 eine Fläche von 7'668 m² aufweist, wäre eine Arealüberbauung gemäss Ziff. 12.1.2 BZO ohne Weiteres möglich. Die Beschwerdeführenden machen indessen geltend, der Vergleich mit einer Arealüberbauung sei nicht zulässig, weil die Bestimmungen über Arealüberbauungen (§§ 71 ff. PBG) hier nicht anwendbar seien und weil die geplanten Bauten insbesondere das Kriterium der besonders guten Gestaltung (§ 71 Abs. 1 PBG) nicht erfüllen würden. Der Einwand überzeugt nicht: Der private Gestaltungsplan ersetzt zwar die Grundordnung und somit auch die PBG-Bestimmungen zu Arealbauten (vgl. VGr, 14. November 2019, VB.2019.00017, E. 8.2). Doch Ziff. 4 Abs. 1 Satz 1 der Gestaltungsplanbestimmungen sieht vor, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinn von § 71 PBG erreicht wird. Demnach gelten für die geplanten Bauten die gleichen Gestaltungsanforderungen wie für Arealbauten. Ob die Gestaltungsanforderungen erfüllt sind, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen sein (vgl. hinten, E. 7.3.2). Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, die Baumasse, die der angefochtene Gestaltungsplan zulässt, mit jener einer gemäss BZO zulässigen Arealüberbauung zu vergleichen. Demnach ist davon auszugehen, dass der Gestaltungsplan in Bezug auf die Baumasse eine Mehrausnützung von 4 % zulässt.

E. 5.4

Gemäss Ziff. 6.1.1 BZO beträgt die maximale Gebäudelänge in der hier betroffenen Zone (W 2.2) 40 m. In Bezug auf Arealüberbauungen gelten die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen jedoch nicht (Ziff. 12.1.3 BZO). Da das vorliegende Baugrundstück mit jenem einer Arealüberbauung zu vergleichen ist (vgl. E. 5.3), ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass die Gebäudelänge von 60 m, die der angefochtene Gestaltungsplan entsprechend dem Richtprojekt ermöglicht, auch ohne Gestaltungsplan – im Rahmen einer Arealüberbauung – zulässig wäre.

E. 5.5

Was die Grenzabstände betrifft, ist unbestritten, dass die Gebäude, die mit dem Gestaltungsplan ermöglicht werden sollen, die Abstände gegenüber den angrenzenden Nachbarsgrundstücken gemäss Ziff. 6.1.1 BZO einhalten (vgl. Erläuterungsbericht, act. 8/19.8 S. 26). Die Beschwerdeführenden machen jedoch geltend, dass im Fall einer Regelüberbauung ein Mehrlängenzuschlag hätte berücksichtigt werden müssen, der gemäss Art. 5 Abs. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen nicht zu beachten sei. Der Einwand überzeugt nicht: Die Männedorfer Bau- und Zonenordnung statuiert keine Grundlagen für die Bemessung eines Mehrlängenzuschlags, wie sich auch aus dem Stichwortverzeichnis der BZO ergibt (vgl. Stichwort "Abstände"). Der Umstand, dass die Wegleitung zu Ziff. 11.1 BZO einen Mehrlängenzuschlag erwähnt, ändert nichts daran, dass der

rechtsverbindliche Text von Ziff. 11.1 der BZO keine Angaben zur Bemessung des Zuschlags enthält – insbesondere auch nicht zur massgebenden Fassadenlänge gemäss § 23 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV; LS 700.2). Die Beschwerdeführenden räumen denn auch selber ein, dass es Sache der kommunalen Bau- und Zonenordnung wäre, die Bemessung des Mehrlängenzuschlags gemäss § 260 PBG i.V.m. §§ 21 ff. ABV zu konkretisieren. Da die BZO keine entsprechenden Angaben enthält, ist davon auszugehen, dass die im Gestaltungsplan vorgesehenen Grenzabstände jenen gemäss einer Regelüberbauung entsprechen.

E. 5.6

Gemäss Ziff. 6.1.1 BZO, den die Gemeinde Männedorf gestützt auf § 58 Abs. 2 PBG erlassen hat (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1234), beträgt die maximale Gebäudehöhe (i.S.v. § 278 PBG) in der Zone W 2.2 10,5 m und die maximale Gesamthöhe 13,5 m (Summe der Gebäudehöhe i.S.v. § 278 PBG und der Firsthöhe i.S.v. § 281 PBG). Abweichend von diesen Regelmassen sieht Ziff. 5 Abs. 13 des angefochtenen Gestaltungsplans Höhenkoten vor, die in den sieben Teilbaubereichen die Gebäudehöhe definieren, die – da es sich um Flachdächer handelt – mit der Gesamthöhe identisch sind. Aus dem Erläuternden Bericht (act. 8/19.8 S. 32) kann abgeleitet werden, inwieweit die im Gestaltungsplan vorgesehene Gebäudehöhe von der Regelbauweise abweicht: – 3 % (Teilbaubereich A1), + 49% (A2), + 26 % (A3), + 5 % (A4), + 19 % (B1), + 45 % (B2), + 16 % (B3). Bei der Gesamthöhe ergeben sich folgende Abweichungen: – 24 % (A1), + 16 % (A2), – 2 % (A3), – 19 % (A4), – 10 % (B1), + 13 % (B2), + 10 % (B3).

E. 5.7

Aus dem vorstehend Gesagten ergibt sich zusammenfassend, dass der angefochtene Gestaltungsplan – im Vergleich zu einer BZO-konformen Arealüberbauung – eine 4 % höhere Baumasse zulässt, eine je nach Baufeld zwischen 3 % tiefere bis 49 % höhere Gebäudehöhe sowie eine zwischen 24 % tiefere bis 16 % höhere Gesamthöhe, während sich bei der maximal zulässigen Gebäudelänge und bei den Grenzabständen keine Abweichungen ergeben. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung kann nicht gesagt werden, dass diese Abweichungen dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde, zumal das Bundesgericht dies in einem Fall verneinte, in dem ein Gestaltungsplan eine 16 % höhere Baumasse, eine 38 % höhere Gebäudehöhe, eine 14 % höhere Gesamthöhe sowie eine höhere Gebäudelänge zuliess (vgl. den bereits in E. 5.2 erwähnten Bundesgerichtsentscheid 1C_200/2018, E. 4.4 und 4.5). Einzig bei der Gebäudehöhe ergeben sich im vorliegenden Fall Abweichungen, die von einer gewissen Erheblichkeit sind. Dies gilt jedoch wiederum nur in Bezug auf einzelne Teilbaubereiche: Bei vier der sieben Teilbaubereiche weicht die Gebäudemehrhöhe um weniger als 20 % ab. Ferner ist zu beachten, dass der Gestaltungsplan bei der zulässigen Gebäudehöhe Rücksicht auf die benachbarte Kernzone genommen hat, indem die Höhe des Gebäudes A in Richtung Kernzone abgestuft wurde: Beim Teilbaubereich A4, der am nächsten bei der Kernzone liegt, beträgt die Gebäudemehrhöhe, die der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise erlaubt, 0,5 m (+ 5 %), beim zweitnächsten Teilbaubereich (A3) 2,7 m (+ 26 %) und beim drittnächsten Teilbereich (A2) 5,1 m (+ 49 %).

E. 5.8

Vor diesem Hintergrund und angesichts des Ermessens, das dem Verwaltungsgericht zusteht (E. 2.3), erachtete die Vorinstanz die Abweichungen von der Regelbauweise, die der angefochtene Gestaltungsplan zulässt, zu Recht als insgesamt nicht derart erheblich, dass sie gegen § 83 Abs. 1 Satz 2 PBG verstossen würden.

E. 6

Parkplätze

E. 6.1

Was die Zahl der Parkplätze betrifft, ist vorab unbestritten, dass der angefochtene Gestaltungsplan aufgrund von § 83 Abs. 1 PBG eine Regelung der Autoabstellplätze enthalten darf, die von jener gemäss Ziff. 11.6 BZO abweicht. Auch gegen die Gestaltungsplanbestimmung zur Berechnung der Autoabstellplätze, die pro Wohnung mindestens notwendig sind (Ziff. 8 Abs. 4), bringen die Beschwerdeführenden keine Einwendungen vor. Schliesslich wehren sich die Beschwerdeführenden auch nicht gegen die Mindestparkplatzzahl von 33, die im Erläuterungsbericht in Bezug auf das Richtprojekt ermittelt wurde.

E. 6.2

Die Beschwerdeführenden machen jedoch geltend, dass nicht glaubhaft sei, dass die errechneten 33 Mindestparkplätze im Rahmen des geplanten Bauvorhabens effektiv realisiert werden könnten. Die alte Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07, die gemäss dem Erläuterungsbericht 20 Parkplätze enthalte, könne den Platzbedarf moderner, z.T. behindertengerechter Fahrzeuge nicht abdecken. Zwei dieser Parkplätze befänden sich am Ort des ehemaligen Waschplatzes und erlaubten eine gleichzeitige Nutzung angesichts der Platzverhältnisse nicht; behindertengerecht seien diese Parkplätze ohnehin nicht. Die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass es zulässig sei, eine allfällige Sanierungspflicht der Tiefgarage erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Eine Alternative zur Erstellung der notwendigen Parkplätze bestehe nicht. Die von der Vorinstanz erwähnte Möglichkeit der Errichtung behindertengerechter Parkplätze auf Kat.-Nr. 05 und 06 (in der Zone für öffentliche Bauten) sei im Gestaltungsplan gerade nicht vorgesehen. Dort seien aus Platzgründen vielmehr einzig klein dimensionierte Parkplätze geplant, die nur von nichtbehinderten Personen genutzt werden könnten. Der Mangel der ungenügenden Parkplatzzahl sei offensichtlich und deshalb im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren zu prüfen.

E. 6.3

Die Einwendungen der Beschwerdeführenden überzeugen nicht:

E. 6.3.1

Vorab ist festzuhalten, dass aus § 83 Abs 3 PBG nicht abgeleitet werden kann, dass der Gestaltungsplan eine detaillierte Regelung zur Dimensionierung und zum Standort der Pflichtparkplätze enthalten muss (vgl. BGr, 25. Juli 2022, 1C_287/2021, E. 4.7 und E. 8.3). Vielmehr ist es zulässig, wenn der Gestaltungsplan diesbezüglich einen angemessenen Spielraum im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren belässt (§ 83 Abs. 1 i.V.m. § 83 Abs. 2 PBG). Entscheidend ist dabei einzig, dass eine gesetzeskonforme Erschliessung überhaupt als möglich erscheint (VGr, 28. April 2022, VB.2020.00722, E. 8.3).

E. 6.3.2

Im vorliegenden Fall enthalten der Situationsplan und die Gestaltungsplanbestimmungen keine konkreten Angaben zur Zahl und zum Standort der erforderlichen Autoabstellplätze. Ziff. 8 Abs. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen statuiert jedoch eine Berechnungsformel, mit der im vorliegenden Fall die Zahl von 33 Pflichtparkplätzen eruiert wurde. Dabei ist jedoch offensichtlich, dass es sich nicht um eine exakte Bezifferung der Parkplatzzahl handelt, sondern dass die Zahl von 33 auf dem Richtprojekt beruht, das vom Detailprojekt, das zu bewilligen sein wird, abweichen kann (vgl. Ziff. 4 Abs. 2 Gestaltungsplanbestimmungen). Die effektive Parkplatzzahl hängt gemäss Ziff. 8 Abs. 4 (i.V.m. Ziff. 6 Abs. 2) der Gestaltungsplanbestimmungen davon ab, wie viele der zurzeit 59 geplanten Wohnungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens effektiv bewilligt werden und wie gross dabei der Anteil der preisgünstigen Wohnungen ist. Die Zahl von 33 Pflichtparkplätzen hat demnach keinen exakten Geltungsanspruch, sondern dient im Rahmen der Gestaltungsplanung lediglich als ungefähre Grössenordnung. Die Mindestparkplatzzahl kann insbesondere noch dadurch reduziert werden, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber dem Richtprojekt erhöht wird (vgl. Erläuternder Bericht, act. 8/19.8 S. 37). Vor diesem Hintergrund hat der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin im Erläuterungsbericht lediglich die Realisierung von 32 (und nicht von 33) Parkplätzen aufgezeigt hat, nicht zur Folge, dass der Gestaltungsplan wegen eines noch nicht nachgewiesenen Einzelparkplatzes als unrechtmässig zu erachten wäre. Dies gilt umso mehr, als eine allfällige Unmöglichkeit, die erforderlichen Abstellplätze gemäss § 244 Abs. 1 PBG in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück zu schaffen, grundsätzlich nicht zur Bauverweigerung führt, sondern lediglich zu Massnahmen gemäss § 245 PBG (Schaffung von Gemeinschaftsanlagen) oder gemäss § 246 PBG (Leistung einer Ersatzabgabe) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (vgl. VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00660, E. 1.2.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 903).

E. 6.3.3

Die Beschwerdeführenden bestreiten grundsätzlich nicht, dass in der Tiefgarage 20 grundbuchlich gesicherte Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 vorhanden sind, die von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des geplanten Alterszentrums verwendet werden können. Sie legen auch nicht dar, dass die im Richtprojekt eingezeichneten zwölf oberirdischen Parkplätze entlang der Haldenstrasse für Mietende und für Besuchende (act. 8/19.5, Plan 1801_G101.54, und act. 8/19.8 S. 37), die sich im Bereich der im Situationsplan grau eingezeichneten Parkplatzflächen befinden (act. 8/19.7), nicht realisierbar seien. Sie stellen lediglich den Zustand bzw. die Dimensionierung eines Teils dieser Abstellflächen infrage. Das Vorbringen überzeugt indessen nicht: Gemäss dem Einwendungsbericht (act. 8/19.9 S. 9) weisen die Tiefgaragenparkplätze eine ausreichende Geometrie und Dimensionierung aus, was die Beschwerdeführenden mit ihren pauschalen gegenteiligen Behauptungen nicht zu widerlegen vermögen. Vor dem Hintergrund der Fotografie, die die Beschwerdeführenden eingereicht haben (act. 6), ist zwar nicht auszuschliessen, dass sich zurzeit zwei der 20 unterirdischen Parkplätze in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Doch es ist nicht ersichtlich, weshalb es unmöglich sein sollte, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Instandstellung dieser Parkplätze entsprechend den Anforderungen gemäss § 244 Abs. 2 PBG und gemäss den einschlägigen VSS-Normen anzuordnen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 909 f.). Gleiches gilt für den Fall, dass die gesamte Tiefgarage sanierungsbedürftig sein sollte, was die Beschwerdeführenden jedoch ohnehin nicht substantiiert dargelegt haben und wofür sich in den Akten keine Hinweise ergeben. Schliesslich haben die Beschwerdeführenden

auch nicht näher aufgezeigt, inwiefern es an den erforderlichen Parkplätzen für Behinderte fehlen sollte – d. h. weshalb es nicht möglich sein sollte, entsprechend den SIA-Normen einen Behindertenparkplatz pro 25 Wohnungen zu schaffen (vgl. VGr, 9. Juli 2020, VB.2020.00102, E. 3.4; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 900) bzw. die Parkplätze hindernisfrei zu gestalten (Ziff. 4 Abs. 3 Gestaltungsplanbestimmungen). Selbst wenn dem so wäre, könnten die Beschwerdeführenden daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten: Im Bedarfsfall wäre es – wie dargelegt (E. 6.3.2) – möglich, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die nötigen Massnahmen bzw. Ersatzmassnahmen anzuordnen oder aber die Zahl der preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen.

E. 6.4

Zusammenfassend erachtete die Vorinstanz es zu Recht als möglich, dass die erforderlichen Pflichtparkplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens realisiert werden können. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

E. 7

Einordnung und Ortsbildschutz

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einer genügenden Einordnung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten ausgegangen und habe damit die örtlichen Verhältnisse nicht auf ermessenskonforme Weise berücksichtigt. Die Vorinstanz sei nicht auf ihre detaillierten Vorbringen eingegangen, weshalb die Einordnung angesichts der direkt angrenzenden Kernzone nicht genüge. Eine Abtreppung des Gebäudekörpers sei nur im Südwesten des Baukörpers A vorgenommen worden, nicht jedoch gegen Nordwesten bzw. in Richtung Kernzone mit schutzwürdigen Objekten. Hier komme der 60 m lange Querriegel weiterhin rechtwinklig bzw. in vollem Ausmass nur gerade fünf Meter parallel zur Kernzonengrenze zu liegen. Aufgrund des Geländeverlaufs und der mittigen Anordnung des höchsten Gebäudeteils überrage das Richtprojekt die umliegenden Gebäude deutlich und erdrücke regelrecht die kleinen Bauten im Nordwesten. Die maximale Höhe betrage – trotz der angepassten Abtreppung im Baubereich A2 – fast 16 m. Folglich schau man von der Kernzone aus direkt an eine 16 m hohe Fassade, die aufgrund der Hanglage besonders dominant erscheine. Die massiven Gebäude würden die charakteristischen Bauten der Kernzone in den Hintergrund drängen, was dem Ortsbildschutz und dem Schutzgedanken der Kernzonenobjekte widerspreche. Die Abtreppung genüge somit nicht, um den Ortsbildschutz hinreichend zu gewährleisten. Somit werde die Anforderung nicht erfüllt, dass das Bauvorhaben aus gestalterischer Sicht eine gute Gesamtwirkung in Bezug auf die Kernzone erzielen müsse. Die von der Vorinstanz erwähnten Vergleichsobjekte in der näheren Umgebung seien zudem nicht vergleichsgerecht: Ein Gebäude befinde sich in einer Zone für öffentliche Bauten, und die beiden anderen Gebäude lägen weiter zurückversetzt in der Zone W 2.2 und grenzten nicht direkt an die Kernzone an. Diese Wohnbauten stammten aus den 1970er-Jahren; sie seien extrem lang und hätten einen ganz anderen Charakter als die Kernzonenbauten. Der damalige Fehler, solche Bauten zuzulassen, solle nun nicht wiederholt werden. Der Mangel könne auch nicht durch den Umstand kompensiert werden, dass der Baubereich A2 – möglicherweise – 0,3 m niedriger sei als der aktuelle Bestandesbau, zumal sich bereits der Bestandesbau ungenügend in die Umgebung einordne.

E. 7.2

Die Vorinstanz hatte sich zur Einordnungsfrage wie folgt geäußert: Vorgängig sei ein Wettbewerb mit acht Architekturteams durchgeführt worden, um die städtebaulichen Möglichkeiten und ortsverträglichen Bebauungsstrukturen zu eruieren. Ein Wettbewerbsziel sei dabei die gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine überzeugende städtebauliche Qualität gewesen. Für das städtebauliche Konzept des Richtprojekts, das auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbs basiere, bestünden einleuchtende und überzeugende Gründe: Die zwei im Gestaltungsplan vorgesehenen Baukörper gewährleisteten unterschiedliche Sichtbezüge und Durchblicke von der Haldenstrasse zur Kernzone, und sie erlaubten Weitblicke. Ferner könnten grössere zusammenhängende Grundbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Angesichts der Parzellenform entspreche die Setzung der Baukörper der optimalen Lösung. Der Nähe zur Kernzone werde durch eine segmentierte Grundform mit Vor- und Rücksprüngen Rechnung getragen, ferner durch die Beschränkung des Attikageschosses auf den jeweiligen Mittelteil der beiden Gebäudekörper (Baubereiche A2 und B2). Zudem sei im Rahmen des Richtprojekts eine zusätzliche Abtreppung des Volumens im Nordwesten erfolgt. Die an die Kernzone angrenzenden Gebäudeteile seien somit gezielt tiefer gehalten und gewährleisteten mit drei bis vier Geschossen einen verträglichen Übergang zur Nachbarschaft. Die Grenzabstände nach Regelbauweise würden eingehalten. Die benachbarten Bauten würden von den Gestaltungsplanbauten nicht erdrückt. Das Projekt nehme ausreichend Rücksicht auf die angrenzende Kernzone. Das kubische Konzept des Gestaltungsplans könne eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinn von Ziff. 4 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen gewährleisten. Die Gemeinde habe ihr Planungsermessen korrekt wahrgenommen und eine vertretbare Interessenabwägung vorgenommen.

E. 7.3

Die Einwendungen, die die Beschwerdeführenden gegen die vorinstanzliche Würdigung vorgebracht haben, vermögen nicht zu überzeugen:

E. 7.3.1

Vorab ist festzuhalten, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt hat: Sie hat sich mit der Einordnungsfrage eingehend auseinandergesetzt (vgl. E. 7.2) und hat sich dabei sowohl auf den Erläuterungsbericht (act. 8/19.8 S. 42) als auch auf ihre eigenen, anlässlich des Augenscheins vom 18. Januar 2022 gewonnenen Erkenntnisse (act. 8/1) gestützt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die entscheidungswesentlichen Argumente, die die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren zur Einordnung vorgebracht haben, nicht hinreichend in die vorinstanzliche Beweiswürdigung eingeflossen sein sollten.

E. 7.3.2

Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist nur insoweit vorzunehmen, als es um die Zulassung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen geht. Demgegenüber ist die Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und die Frage der rechtsgenügenden Einordnung in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen (vgl. BGr, 17. Juni 2021, 1C_47/2020, E. 6.2; VGr, 14. November 2019, VB.2019.00017, E. 8.4). Im vorliegenden Fall ist demnach lediglich zu prüfen, ob der Standort und das Ausmass der Baukörper, die der angefochtene Gestaltungsplan zulässt, vereinbar sind mit der Vorgabe, dass gemäss Ziff. 4 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen eine besonders gute Gesamtwirkung i.S.v. § 71 PBG

erreicht werden muss, oder ob die geplante Dimensionierung einem baubewilligungsfähigen Projekt von vornherein entgegensteht.

E. 7.3.3

Einzuräumen ist, dass im Baubereich A ein neuer Baukörper geschaffen werden soll, der gegenüber der kleinmassstäblichen Bebauung der benachbarten Kernzone bis zu einem gewissen Grad eine – ergänzende – Zäsur schafft. Doch diese Zäsur steht dem vorinstanzlichen Schluss, wonach der Übergang vom Gestaltungsplanperimeter zur Kernzone auf verträgliche Weise gestaltet werde, nicht entgegen: Die Vorinstanz hat auf einlässliche und überzeugende Weise dargelegt, dass der Gestaltungsplan auf die einordnungs- und ortsbildschutzrechtlichen Anforderungen hinreichend Rücksicht nimmt, insbesondere aufgrund der Platzierung der Baukörper in den Baubereichen A und B (vgl. Situationsplan, act. 8/19.7; Erläuterungsbericht, act. 8/19.8 S. 9 f. und 27; Jury-Bericht, act. 8/19.4 S. 27), aufgrund der Abstufung der Teilbaubereiche A3 (vier Geschosse) und A4 (drei Geschosse) gegenüber dem fünfgeschossigen Teilbaubereich A2 (vgl. Ziff. 5 Abs. 13 Gestaltungsplanbestimmungen; Erläuterungsbericht, act. 8/19.8 S. 32) sowie aufgrund des Erfordernisses der besonders guten Gesamtwirkung der zu bewilligenden Bauten und deren Umgebung (vgl. Ziff. 4 Ziff. 1 Gestaltungsplanbestimmungen).

E. 7.3.4

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist kein Rechtsfehler zu erblicken im Umstand, dass die kontinuierliche Geschossabstufung im Baubereich A nur in Richtung Südwesten erfolgt (bzw. vom Teilbaubereich A2 in Richtung Teilbaubereich A4) und nicht auch in Richtung Nordwesten: Der im Nordwesten angrenzende Kernzonenbereich ist höher gelegen als der im Südwesten angrenzende Bereich, sodass die Gebäudehöhe im Nordwesten aufgrund des Geländeverlaufs weniger ins Gewicht fällt als im Südwesten (vgl. auch die Visualisierung des Richtprojekts, act. 8/19.8 S. 27). Sodann liegen zwischen dem Baubereich A und den kernzonennächsten Gebäuden im Nordwesten grosszügige Freiflächen bzw. "Pufferzonen", weshalb trotz der Gebäudelänge von rund 60 m und der Höhe von maximal 15,6 m nicht gesagt werden kann, dass die nordwestlichen Kernzonengebäude durch den geplanten Neubau übermässig in den Hintergrund gedrängt bzw. "erdrückt" werden. Dies gilt umso mehr, als der vorliegende Gestaltungsplan insgesamt nur eine relativ geringe Mehrausnutzung zulässt im Vergleich zu einer Baute nach Regelbauweise bzw. im Vergleich zu einer Arealüberbauung (vgl. vorn, E. 5.8). Die Vorinstanz berücksichtigte bei der Beurteilung der Einordnung der zwei geplanten Baukörper schliesslich zu Recht (vgl. BGr, 31. Oktober 2018, 1C_75/2018, E. 8.5) auch den Umstand, dass in der näheren Umgebung des Gestaltungsplanperimeters bereits mehrere Bauten existieren, die ähnlich dimensioniert sind wie die beiden vorliegend geplanten Gebäude (vgl. act. 8/19.8 S. 26).

E. 7.4

Zusammenfassend ist im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Beurteilungsspielraums (vgl. vorn, E. 2.4) der Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden, wonach die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche und Bauvolumina den einordnungs- und ortsbildschutzrechtlichen Anforderungen genügen bzw. wonach sich die geplanten Bauten auf verträgliche Weise in den ortsbaulichen Kontext integrieren lassen. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

E. 8

Lokalklima Nicht näher einzugehen ist auf die Rüge der Beschwerdeführenden, dass der Gestaltungsplan zur Erstellung eines "Bauriegels" führe, der einen heute bestehenden Kaltluftstrom unterbreche und der im Südbereich des Gestaltungsplanperimeters einen "Hitzekessel" entstehen lasse: Das heutige Recht enthält keine das Lokalklima betreffenden Bauvorschriften, die dem vorliegenden Gestaltungsplan entgegenstehen könnten. Dabei kann offengelassen werden, wie diese Frage nach künftigem Recht zu beurteilen wäre, falls § 49a Abs. 4 E-PBG dereinst in Kraft treten sollte (vgl. Amtsblatt des Kantons Zürich, Meldungsnummer RS-ZH01-0000000784, Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 14. September 2022 betreffend Klimaangepasste Siedlungsentwicklung).

E. 9

Ergebnis Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Sie haben von vornherein keinen Anspruch auf Zusprechung einer Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Den obsiegenden staatlichen Akteuren steht praxisgemäss keine Parteientschädigung zu, wenn – wie hier – kein besonderer Aufwand entstanden ist (vgl. VGr, 8. September 2022, VB.2022.00130, E. 4.2). Hingegen sind die Beschwerdeführenden zu verpflichten, der obsiegenden Mitbeteiligten gestützt auf § 17 Abs. 2 VRG eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten.

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