



G.-Nr. R3.2021.00151
BRGE III Nr. 0039/2022

Entscheid vom 16. März 2022

Mitwirkende Abteilungsvizepräsidentin Sabine Ziegler, Ersatzrichterin Gabriele Kisker,
Baurichter Martin Farner, Gerichtsschreiber Fabian Vonlanthen

in Sachen

Rekurrierende

1. PH, [...]
2. JH und SH, [...]
3. PG, [...]
4. Stockwerkeigentümergeinschaft H. [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerschaft

1. Gemeinderat X, [...]
Nr. 1 vertreten durch [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

Mitbeteiligte

3. Stiftung S., [...]
Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss der Gemeinde X vom 7. März 2021; Festsetzung privater Gestaltungsplan H., X; Genehmigungsverfügung ARE [...] der Baudirektion Kanton Zürich vom 22. Juli 2021

hat sich ergeben:

A.

In der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 erteilte die Stimmbevölkerung von X ihre Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „H.“ der Stiftung S.. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte den privaten Gestaltungsplan mit Verfügung vom 22. Juli 2021. Die Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung erfolgte im Amtsblatt vom 30. Juli 2021.

B.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 24. August 2021 erhoben PH, JH und SH, PG und die Stockwerkeigentümergeinschaft H. fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der genannten Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zulasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 26. August 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Vernehmlassung vom 29. September 2021 beantragte die Baudirektion Kanton Zürich die Abweisung des Rekurses unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 22. September 2021. Die Stiftung S. beantragte mit Vernehmlassung vom 4. Oktober 2021 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Auch der Gemeinderat X beantragte mit Vernehmlassung vom 4. Oktober 2021 die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

E.

Mit Replik vom 28. Oktober 2021 und Dupliken vom 3. bzw. 22. November 2021 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Baudirektion reichte keine Duplik ein.

F.

Am 18. Januar 2021 führte eine Delegation der 3. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent 1 ist Miteigentümer der Liegenschaft H.-Strasse 54, die Rekurrierenden 2 sind Eigentümer der Liegenschaft H.-Strasse 52 und die Rekurrentin 3 ist Eigentümerin der Liegenschaften H.-Strasse 53 und 55. Bei der Rekurrentin 4 handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft, deren einzelne Miteigentümer Eigentümer der Liegenschaften an der H.-Strasse 42a/b sind. Alle genannten Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplanperimeter bzw. grenzen an diesen an. Angesichts dieser nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind die Rekurrierenden durch die Festlegungen des Gestaltungsplans mehr als beliebige Dritte betroffen, so dass sie zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert sind. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Die Stiftung S. beabsichtigt, die bestehende Alterssiedlung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 abzurechen und eine neue Überbauung mit rund 60 Seniorenwohnungen zu erstellen. Hierfür wurde der vorliegend streitgegenständliche Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dieser bezweckt die Realisierung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung in dichter Bauweise, die sich gut in den baulichen Kontext einfügt. Es sollen behinderten- und altersgerechte sowie preisgünstige Wohnungen geschaffen werden, unter Gewährleistung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität (vgl. Art. 1 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan H. [GPV]).

Der Gestaltungsplanperimeter weist eine Fläche von insgesamt 8'183 m² auf und umfasst zur Hauptsache das Grundstück Kat.-Nr. 1, das gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) der Wohnzone W 2.2 zugeschrieben ist. Ein schmaler Streifen des Geltungsbereichs (Grundstück Kat.-Nr. 2 sowie ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3) liegt innerhalb der Zone für öffentliche Bauten. Im Nordwesten grenzt das Areal an die Kernzone KII, im Osten an die Zone für öffentliche Bauten und im Übrigen an die Wohnzone W 2.2. Nördlich und westlich des Gestaltungsplangebiets verläuft die Ha.-Strasse, östlich die H.-Strasse.

Der Gestaltungsplan sieht zwei Baubereiche vor, den Baubereich A mit den Teilbaubereichen A1, A2, A3 und A4 sowie den Baubereich B mit den Teilbaubereichen B1, B2 und B3. Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt vom 31. August 2020, das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt wurde. Vorgesehen ist je ein Hauptgebäude im Baubereich A und im Baubereich B, das jeweils gemäss den festgelegten maximalen Höhenkoten zu gliedern ist.

3.1.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.). So

werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung werden vom Gesetz nicht näher umschrieben. Immerhin gilt als anerkannt, dass die Abweichungen nicht dazu führen dürfen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde. Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf.

3.2.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen. Die Rechtsmittelbehörde darf nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Indessen ist ein Einschreiten der Rekursinstanz nicht erst dann verlangt, wenn die Würdigung der Gemeinde schlechthin unhaltbar oder willkürlich ist; es genügt, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der

massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2018.00151 vom 6. September 2018, E. 4.2.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015, E. 2.1; BGr 1C_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

4.1.

Die Rekurrierenden machen zunächst geltend, die zum Gestaltungsplanperimeter gehörenden Parzellen Kat.-Nrn. 2 und 3 lägen in der Zone für öffentliche Bauten, weshalb die vorgesehene Wohnnutzung dem Zonenzweck widerspreche.

4.2.

Bei den genannten Parzellen handelt es sich um einen Strassenabschnitt der H.-Strasse (Kat.-Nr. 3) und eine kleine Fläche östlich der Bestandesbaute, die dieser als Besucherparkplatz dient. Wie die Rekurrierenden zutreffend vorbringen, liegen diese ganz (Kat.-Nr. 2) bzw. teilweise (Kat.-Nr. 3) im Gestaltungsplanperimeter und sind der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Dies begründet indes keinen Mangel des Gestaltungsplans. Die Rekurrierenden übersehen, dass der Bau von Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten explizit erlaubt ist (§ 60 Abs. 2 PBG). Überdies sind im betreffenden Bereich keine Baubereiche ausgeschlossen, eine Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll der Bereich gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans als Parkplatz, Fussweg und Zugangsfläche genutzt werden. Die Flächen dienen demnach der Erschliessung, womit ein Einbezug im Hinblick auf die Vorgabe von § 83 Abs. 3 PBG, wonach der Gestaltungsplan auch die Erschliessung zu ordnen hat und Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten kann, nicht zu beanstanden ist. Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

5.

Die Rekurrierenden rügen sodann eine unzulässige Abweichung von der Regelbauweise und eine Verletzung der Vorgaben des regionalen Richtplans hinsichtlich der Nutzungsdichte. Der Sinngehalt der Regelbauweise werde gleichsam entleert und der Gestaltungsplan widerspreche dem übergeordneten Recht.

5.1.1.

Hinsichtlich der Baudichte machen die Rekurrierenden vorab geltend, die Rekursgegnerschaft sei von einer falschen massgeblichen Grundfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1 ausgegangen. Der im nordwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters gelegene öffentliche Parkplatz mit Wertstoffsammelstelle dürfe nicht zur massgeblichen Grundfläche gerechnet werden. Der sich dort befindliche Parkplatz sei erstellt worden, als das Hallenbad in der Zone für öffentliche Bauten errichtet worden sei. Der Bestand des Parkplatzes sei mit einer Dienstbarkeit gesichert und müsse oberirdisch beibehalten werden. Aufgrund der zwingend vorgesehenen Nutzung als öffentlicher Parkplatz könne die Fläche nicht für eine Nutzung zu Wohn- und Gewerbezwecken verwendet werden. Die massgebliche Grundfläche betrage daher nicht wie angegeben 7'668 m², sondern lediglich 5'768 m². Dies habe zur Folge, dass die Abweichung von der Regelbauweise hinsichtlich der Baumasse tatsächlich wesentlich grösser als ausgewiesen sei.

5.1.2.

Die massgebliche Grundfläche im Sinne von § 254 Abs. 1 PBG umfasst die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone. Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer (§ 259 Abs. 1 und 2 PBG). Zur massgeblichen Grundfläche gehören daher grundsätzlich auch Verkehrsflächen, und zwar unabhängig davon, ob sie nur der grundstücksinternen oder auch zur Erschliessung weiterer Liegenschaften dienen. Nach ständiger Rechtsprechung vorbehalten bleiben jedoch Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, beispielsweise solche, die ihre Grundlage in Verkehrsplänen oder Quartierplänen haben. Solche Verkehrsflächen bilden nicht Teil der massgeblichen Grundfläche, da sie von ihrer Funktion her nicht ausgenützt werden können (VB.2006.00215 vom 6. Dezember 2006, E. 4, in BEZ 2007 Nr. 2, E. 4, m.w.H.).

5.1.3.

Die fragliche Fläche im nordwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters bzw. deren Zweck als öffentlicher Parkplatz beruht nicht auf einer übergeordneten planungsrechtlichen Festlegung, sondern ist lediglich durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit gesichert. Es handelt sich daher nicht um eine

Fläche, die planungsrechtlich Verkehrszwecken zugewiesen ist. Der fragliche Parkplatz ist damit von der massgeblichen Grundfläche mitumfasst. Die Vorinstanzen sind folglich zurecht von einer massgeblichen Grundfläche von 7'668 m² ausgegangen. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

5.2.1.

Die Rekurrierenden machen weiter geltend, die zulässige Baumassenziffer werde durch den Gestaltungsplan massiv überschritten. Die Abweichung von der Regelbauweise in diesem Umfang sei nicht hinnehmbar.

5.2.2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Wohnzone W 2.2, der übrige Teil des Gestaltungsplanperimeters in der Zone für öffentliche Bauten. In der Gegenüberstellung der mit dem Gestaltungsplan ermöglichten baulichen Dichte mit der zulässigen Baumasse einer Regelüberbauung nach BZO oder einer Arealüberbauung wurde lediglich das Grundstück Kat.-Nr. 1 mit einer massgeblichen Grundfläche von 7'668 m² einbezogen. Die Flächen in der Zone für öffentliche Bauten fielen in der Vergleichsrechnung ausser Ansatz.

Bei einer Regelüberbauung gemäss BZO ist mit einer Baumassenziffer von 2,2 m³/m² eine Baumasse von 16'870 m³ für Hauptgebäude zulässig. Für Besondere Gebäude ist mit einer Baumassenziffer von 0,2 m³/m² eine zusätzliche Baumasse von 1'533 m³ realisierbar. Dies ergibt zusammen eine Baumasse von insgesamt 18'403 m³. Bei einer Arealüberbauung darf bei der Baumassenziffer gemäss Ziff. 12.1.2 BZO ein Zuschlag von 0,2 m³/m² beansprucht werden. Damit beträgt die zulässige Baumasse 19'936 m³. Demgegenüber erlaubt der Gestaltungsplan eine zulässige Baumasse von 20'800 m³. Diese liegt somit ca. 13 % höher als das Gesamtvolumen nach Regelüberbauung und lediglich ca. 4 % höher als die zulässige Baumasse einer Arealüberbauung. Der Gestaltungsplan erlaubt somit eine Baumassenziffer von 2,71 m³/m² (20'800 m³ / 7'668 m²). Die mit dem Gestaltungsplan zusätzlich geschaffenen Ausnutzungsmöglichkeiten erweisen sich demnach entgegen der rekurrentischen Auffassung als sehr moderat. Auch liegen sie innerhalb der Vorgaben der Nutzungsdichte des regionalen Richtplans [...], der eine maximal zulässige Baumasse von 3,2 m³/m² vorsieht. Auch diese Rüge erweist sich daher als unbegründet.

5.3.1.

Die Rekurrierenden monieren sodann, der Gestaltungsplan erlaube eine enorme Abweichung von der im Vergleich zur Regelbauweise zulässigen Gebäudehöhe und Gebäudelänge.

5.3.2.

Ziff. 6.1.1 BZO erlaubt in der Wohnzone W 2.2 eine maximale Gebäudelänge von 40 m, eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m und eine maximale Gesamthöhe von 13,5 m. Demgegenüber lässt der Gestaltungsplan mit den beiden Baufeldern A und B eine Gebäudelänge von 60 m zu und legt in Bezug auf die Gebäudehöhe die Höhenkoten der maximalen Gesamthöhe fest. Letztere ergibt sich aus der Differenz zwischen den Höhenkoten und den im Situationsplan eingetragenen Höhenkurven des gewachsenen Bodens.

Hinsichtlich der Gebäudelänge erlaubt der Gestaltungsplan im Vergleich zur Regelbauweise demnach eine um 50 % erhöhte Gebäudelänge, was zunächst als erheblich erscheinen mag. Dies relativiert sich indes angesichts der Tatsache, dass bereits für eine Arealüberbauung, die aufgrund der Grösse des Baugrundstücks ohne weiteres zulässig wäre, gemäss Ziff. 12.1.3 BZO keine Beschränkung der Gebäudelänge mehr gilt. Der Gestaltungsplan eröffnet daher gegenüber der BZO in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Freiheiten; vielmehr gelten mit den definierten Baubereichen sogar strengere Regeln, als dies bei der Realisierung einer Arealüberbauung der Fall wäre. Sodann zeigt sich, dass Gebäudelängen dieser Grössenordnung im betroffenen Gebiet nicht ungewöhnlich sind. So weist beispielsweise das Hallenbad, das sich unmittelbar östlich des Gestaltungsplanperimeters befindet, eine Gebäudelänge von ca. 47 m auf. Auch der Bestandesbau auf dem Baugrundstück weist bereits eine Länge von mehr als 50 m auf und in unmittelbarer Nachbarschaft finden sich weitere vergleichbare Gebäudelängen (H.-Strasse 65-71: 72 m, H.-Strasse 73-77: 61 m).

Die Abweichung von der Regelbauweise hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe variiert je nach Teilbaubereich (vgl. die Auflistung im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 32). Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Gesamthöhe ist nur in den Teilbaubereichen B2 (1,7 m) und A2 (2,1 m) etwas höher als die nach Regelbauweise zulässige Gesamthöhe. In allen übrigen Teilbaubereichen ist die Gesamthöhe gemäss Gestaltungsplan hingegen um bis zu 3,3 m niedriger. Selbst in den Teilbaubereichen B2 und

A2 ist die aufgrund des Gestaltungsplans maximal erzielbare Höhe noch immer 1,17 m (Teilbaubereich B2) bzw. 0,3 m (Teilbaubereich A2) niedriger als der Bestandesbau. Im Teilbaubereich A4, welcher im Norden und Westen an die Kernzone angrenzt, ist die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe mit 11 m am niedrigsten. Gegenüber der Regelbauweise bedeutet dies, dass die Gebäudehöhe dort lediglich um 0,5 m überschritten und die Gesamthöhe gar um 2,5 m unterschritten wird.

5.4.

Insgesamt sind die durch den Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen von der Regelbauweise hinsichtlich Baumassenziffer, Gebäudelänge und Gebäudehöhe als sehr moderat einzustufen. Dass die Grundordnung damit nachgerade aus den Angeln gehoben würde, wie die Rekurrierenden vorbringen, ist klarerweise nicht der Fall. Der Massstab für die Annahme einer eigentlichen Sinnentleerung der Grundnutzungsordnung ist denn auch sehr hoch. Dies korreliert mit dem weiten Gestaltungsspielraum, welcher der Gemeindebehörde bei der Nutzungsplanung aufgrund des ihr zustehenden erheblich prospektiv-technischen Ermessens zukommt. Von einer Sinnentleerung der Zone W 2.2 kann vorliegend ebenso wenig gesprochen werden wie von einer Aushebelung der Grundnutzungsordnung. Zu betonen ist schliesslich, dass der an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 deutlich [...] angenommene Gestaltungsplan demokratisch nicht weniger legitimiert ist als die von ihm ersetzte Grundnutzungsordnung selbst.

6.1.

Die Rekurrierenden rügen weiter eine ungenügende Anzahl an Parkplätzen. Die vorgesehenen 20 Abstellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 seien ungeeignet, weil die Garage sanierungsbedürftig sei und die Parkplätze nicht behindertengerecht seien. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3 könnten nicht als Abstellfläche für Parkplätze verwendet werden, weil sie aus dem Gestaltungsplanperimeter herauszunehmen seien (vgl. Ziff. 4.1. vorstehend).

6.2.

Gemäss § 242 PBG legt die BZO die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge fest. Gestützt auf § 83 Abs. 3 PBG kann im Gestaltungsplan eine davon abweichende Regelung getroffen werden. Dies ist vorliegend der Fall.

Ziffer 8 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) sieht indes keine absolute Begrenzung der Anzahl Parkplätze vor, sondern hält lediglich fest, wie viele Autoabstellplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Der erläuternde Bericht geht von 59 Wohnungen und einem Parkplatzbedarf von 33 Abstellplätzen aus, wovon 20 als bereits grundbuchlich gesicherte unterirdische Parkplätze in der bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 zur Verfügung stehen sollen. Zusätzlich sind 12 oberirdische Parkplätze entlang der H.-Strasse vorgesehen.

Inwiefern die Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 sanierungsbedürftig sein soll, legen die Rekurrierenden nicht substantiiert dar und ist auch nicht ersichtlich. Selbst wenn dies zuträfe, wäre darin kein Mangel des Gestaltungsplans zu erblicken, sondern hätte dies allenfalls im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren die Auflage einer Sanierungspflicht zur Folge. Auch die Überprüfung der Behindertengerechtigkeit hat erst im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Überdies wäre es ohne weiteres möglich, behindertengerechte Parkplätze auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 2 und 3 zu erstellen. Dass der Einbezug dieser Grundstücke in den Gestaltungsplanperimeter rechtmässig ist, wurde bereits aufgezeigt (vgl. Ziff. 4.2.). Die Rüge erweist sich als unbegründet.

7.1.

Die Rekurrierenden monieren, das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt halte die notwendigen Grenzabstände nicht ein, da der Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt werde.

7.2.

Die Rekurrierenden übersehen, dass mit einem Gestaltungsplan von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden kann (§ 83 Abs. 1 PBG). Gemäss Ziff. 5 Abs. 3 GPV können Gebäude unabhängig von Grenz-, Strassen- und Wegabständen sowie Verkehrsbaulinien auf die Begrenzungslinie der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Begrenzungslinien der Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die BZO der Gemeinde X keinen Mehrlängenzuschlag vorsieht und dass die mit dem Gestaltungsplan ermöglichten

Gebäudekörper die Grenzabstände gemäss Ziff. 6.1.1 BZO gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken einhalten.

8.1.

Schliesslich rügen die Rekurrierenden eine ungenügende Einordnung. Der Gestaltungsplan würde Projekte zulassen, welche auf den Ortsbildschutz ungenügend Rücksicht nehmen würden. Die Bau- bzw. Bewilligungsbehörden hätten sich unzureichend mit dem Umstand auseinandergesetzt, dass das Baugrundstück teilweise an die Kernzone angrenze und eine besondere Rücksichtnahme erforderlich sei. Die Projektierung widerspreche dem Kernzonencharakter sowie dem Schutzgedanken der schützenswerten Objekte und störe die Umgebungsgestaltung der Kernzone. Das Richtprojekt rage rücksichtslos in die gewachsenen, kleinmassstäblichen Strukturen der Kernzone hinein, überrage die umliegenden Gebäude deutlich und erdrücke die kleinen Bauten im Nordwesten regelrecht.

8.2.

Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist vorliegend 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 (VB.2019.00017 vom 14. November 2019, E. 8.4, m.w.H.).

8.3.

Zur Evaluation der städtebaulichen Möglichkeiten und ortsverträglichen Bauungsstruktur wurde im Vorfeld zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans ein anonymer, SIA-konformer Projektwettbewerb mit 8 Architekturteams durchgeführt. Die Gewährleistung einer guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine überzeugende städtebauliche Qualität war dabei eines der erklärten Ziele des Projektwettbewerbs. Das Siegerprojekt [...], auf dessen detaillierte Beschreibung im Bericht des Preisgerichtes (S. 26 ff.) verwiesen werden kann, diente nach einer Überarbeitung als Grundlage bzw. als Richtprojekt für den Gestaltungsplan. Die Volumetrie und Setzung der Baukörper gemäss Gestaltungsplan basieren auf diesem

Richtprojekt. Wie dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (S. 9 ff.) entnommen werden kann, bestehen einleuchtende und überzeugende Gründe für das städtebauliche Konzept des Richtprojekts. Die Aufteilung auf zwei Baukörper und deren rechtwinklige Setzung zueinander gewährleisten unterschiedliche Sichtbezüge und Durchblicke von der H.-Strasse zur Kernzone und erlauben Weitblicke. Sie erlauben überdies die Schaffung grösserer zusammenhängender Grünbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die gewählte Setzung der Baukörper stellt angesichts der Parzellenform eine optimale Lösung dar und drängt sich fast schon auf. Der Nähe zur Kernzone wird einerseits durch eine segmentierte Grundform mit Vor- und Rücksprüngen Rechnung getragen, andererseits durch die Beschränkung des Attikageschosses auf den jeweiligen Mittelteil der beiden Gebäudekörper (Teilbaubereich A2 und B2) sowie einer zusätzlichen Abtreppung des Volumens im Nordwesten. Die an die Kernzone angrenzenden Gebäudeteile sind demnach gezielt tiefer gehalten und gewährleisten mit drei bis vier Geschossen einen verträglichen Übergang zur Nachbarschaft. Auch die Grenzabstände gemäss Regelbauweise werden vom Projekt vollumfänglich eingehalten. Es kann daher nicht davon gesprochen werden, dass die benachbarten Bauten von den Gestaltungsplanbauten erdrückt würden. Damit nimmt das Projekt durchaus ausreichend Rücksicht auf die angrenzende Kernzone. Die Vorinstanz ist zurecht zur Auffassung gelangt, das kubische Konzept des Gestaltungsplans könne eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinn von Ziff. 4 Abs. 1 GPV gewährleisten. Bemerkungsweise sei erwähnt, dass die Schaffung von altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum an gut erschlossener Lage auch im öffentlichen Interesse liegt und eine Siedlungsentwicklung nach Innen sowie ein häuslicher Umgang mit dem Boden den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht.

Die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid damit eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden örtlichen Verhältnisse sowie eine durchaus vertretbare Interessenabwägung zugrunde gelegt. Ein gerichtliches Eingreifen rechtfertigt sich nicht.

9.

Im Ergebnis ist der Rekurs abzuweisen.

10.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung je zu einem Viertel den vier Rekurrentschaften aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Gestaltungsplans im streitgegenständlichen Umfang, Gestaltungsplanperimeter 8'183 m²) und des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Augenscheins) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 9'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

10.2.

Die Mitbeteiligte beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom

16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Stiftung S. zulasten der Rekurrierenden eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'200.--.

Den Rekurrierenden steht ausgangsgemäss keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).