



G.-Nr. R4.2017.00099
BRGE IV Nr. 0082/2018

Entscheid vom 31. Mai 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichterin Gabriele Kisker, Baurichter Urs Hany, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrierende**
1. – 11. [...]

gegen **Rekursgegner**
1. Bauausschuss der Stadt Winterthur, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
2. C. S. F. AG, [...]

betreffend Bauausschussbeschluss der Stadt Winterthur vom 26. Juni 2017; Baubewilligung für Aufstockung und Anbau beim Einkaufszentrum LOKwerk für 60 Wohnungen, Kat.-Nrn. ST9922 und ST9729, Jägerstrasse 59 und Zürcherstrasse 51, Winterthur-Stadt

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 26. Juni 2017 erteilte der Bauausschuss der Stadt Winterthur der C. S. F. AG die baurechtliche Bewilligung für die Aufstockung und den Anbau des Einkaufszentrums LOKwerk mit 60 Wohnungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. ST9922 und ST9729, Jägerstrasse 59 und Zürcherstrasse 51, in Winterthur.

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben [...] 11 Rekurrentschaften mit gemeinsamer Eingabe vom 31. Juli 2017 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

C.

Mit Verfügung vom 4. August 2017 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 6. September 2017 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolgen zulasten der Rekurrierenden.

Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 4. September 2017 ebenfalls die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

E.

In ihrer Replik bzw. Duplik hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Rekurrierenden stellten folgende zusätzliche Anträge:

"4. Die Stadt sei zu verpflichten, die Machbarkeitsstudien und die Vorprüfungsberichte zu den Akten zu geben. Die Unterlagen sind den Rekurrierenden zur Vernehmlassung zuzustellen.

5. Die Stadt sei zu verpflichten, die Gutachten/Stellungnahmen von Denkmalpflege und Stadtgestaltung zu den Akten zu geben. Die Unterlagen sind den Rekurrierenden zur Vernehmlassung zuzustellen."

F.

Am 20. November 2017 führte die 4. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrierenden sind Stockwerkeigentümer oder Mieter von Wohnungen [...] in der Nähe des Baugrundstücks. Aufgrund dieser engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind sie zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) grundsätzlich legitimiert. Soweit dies bei einzelnen Rügen nicht zutrifft, wird es im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs grundsätzlich einzutreten.

2.

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. ST9922 (8'386 m²) und ST9729 (997 m²) liegen in der Zentrumszone Z4 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (BZO). Auf dem Flachdach des Einkaufszentrums LOKwerk soll, zurückversetzt von der Zürcherstrasse, ein dreigeschossiger Gebäudeteil mit 60 Wohnungen aufgesetzt werden, der an einem Ende über das bestehende Gebäude auskragt und bis ins Erdgeschoss hinunterreicht. Das Projekt gilt als Arealüberbauung.

3.1.

Die Rekurrierenden monieren, die Baubehörde habe von der Fachgruppe Denkmalpflege und der Fachgruppe Stadtgestaltung keine weiteren Beurteilungen eingefordert. Es bestehe zwar keine gesetzliche Verpflichtung, die Fachgruppen einzubeziehen, aber wenn ein Gemeinwesen spezielle Fachkommissionen einsetze, stehe es nicht im Belieben, diesen wichtige Projekte ohne besondere Begründung vorzuenthalten.

3.2.

Die Vorinstanz führt aus, bei Vorhaben mit erhöhten Anforderungen an Einordnung und Gestaltung werde zur Qualitätssicherung entweder der Weg über die Begutachtung durch die Fachgruppe Stadtgestaltung ("Stadt-bildkommission"), oder der Weg über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren beschritten. Die "Nachjurierung" eines seriösen Wettbewerbsresultats sei nicht sinnvoll. Eine Begutachtung durch die Fachgruppe Stadtgestaltung sei entsprechend nicht mehr notwendig gewesen.

3.3.

Gemäss § 2 Abs. 1 KNHV bezeichnen der Kanton und nach Massgabe des Bedürfnisses auch die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf dem Gebiet des Natur- und Heimatschutzes Fachstellen und beratende Kommissionen. Bei Vorhaben und Geschäften, die Objekte des Natur- und Heimatschutzes berühren, insbesondere bei Tätigkeiten gemäss § 1, lädt die verantwortliche Stelle die örtlich und sachlich zuständigen Fachstellen rechtzeitig zur Stellungnahme ein (Abs. 2).

Das vorliegend streitbetroffene Bauvorhaben berührt keine schützenswerten Teile der ehemaligen, zu einem Einkaufszentrum umgebauten Moto-renhalle, insbesondere nicht die geschützte Nordwestfassade zur Zür-cherstrasse hin. Das Bauvorhaben tangiert auch die Grundstücke der ge-schützten Jägerstrassenhäuser (Nrn. 61-81) nicht und liegt damit offen-sichtlich ausserhalb des betreffenden Schutzzumfangs. Das Vorhaben "be-rührt" somit keine Schutzobjekte im Sinne von § 2 Abs. 2 KNHV. Dement-sprechend muss keine Fachstelle im Sinne der genannten Vorschrift be-grüsst werden und kann im Übrigen offenbleiben, ob es sich bei der Fach-gruppe Denkmalpflege der Stadt Winterthur um eine Fachstelle im Sinne von § 2 KNHV handelt. Auch die kantonalen Bestimmungen über das Bau-bewilligungsverfahren enthalten keine Vorschrift, wonach die genannte Fachgruppe zur Stellungnahme einzuladen wäre. Gleiches gilt auch für die Fachgruppe Stadtgestaltung. Es handelt sich um verwaltungsinterne Exper-tengremien mit beratender Funktion, die bei der Beurteilung von Bauvorha-ben beigezogen werden können. Eine gesetzliche Verpflichtung dazu be-steht indes nicht, wie auch die Rekurrierenden festhalten. Auch der Um-stand, dass der Stadtrat diese Fachgremien eingesetzt hat, führt zu keiner anderen Beurteilung. Die Vorinstanz verzichtete im vorliegenden Fall aus sachgerechten Gründen auf den Einbezug der Fachgruppen. Ergänzend ist

festzuhalten, dass die Untersuchung des Sachverhaltes (§ 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) nicht zu beanstanden ist. Somit ist diese Rüge nicht begründet.

4.1.

Die Rekurrierenden verlangen in ihrer Replik die Herausgabe der Machbarkeitsstudien, der Vorprüfungsberichte und der Gutachten bzw. Stellungnahmen der Fachgruppen Denkmalpflege und Stadtgestaltung. Zur Begründung führen sie aus, die Vernehmlassung der Vorinstanz lasse darauf schliessen, dass die Machbarkeitsstudien und die Vorprüfungsberichte im Baubewilligungsverfahren eine Rolle gespielt hätten. Sodann behaupte die Stadt in ihrer Vernehmlassung, die Fachstellen seien hinreichend beigezogen worden. Dies sei zu bezweifeln, weshalb die Gutachten der Fachstellen herauszugeben seien.

4.2.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGr 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.2.2., mit Hinweis auf BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3 f.; s. auch VB.2010.00651 vom 13. Juli 2011, E. 3.1).

4.3.

Die Vorinstanz führt in ihrer Vernehmlassung aus, vor dem Wettbewerb seien zahlreiche Machbarkeitsstudien erstellt worden. Die Vorprüfung der Eingaben habe deren Vollständigkeit, baurechtliche und technische Machbarkeit dokumentiert und einzelne spezifische Aspekte beleuchtet. Die Machbarkeitsstudien und Vorprüfungsberichte betreffen somit das Wettbewerbsverfahren, welches – wie ausgeführt – nicht Gegenstand des vorliegenden Rekurses ist. Sie waren nicht massgebend für die Beurteilung des streitbetroffenen Bauvorhabens und sind vorliegend nicht entscheidendre-

vant. Sodann kann die Herausgabe von Akten nicht dazu dienen, die Zweifel der Rekurrierenden am Beizug der Fachgruppen zu beseitigen oder zu bestätigen. Vielmehr müssten die verlangten Dokumente – so sie denn existieren – etwas zur Rechtsfindung beitragen. Zur Pflicht, die Fachgruppen beizuziehen, kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Somit war die Vorinstanz nicht zur Herausgabe der fraglichen Akten zu verpflichten.

5.1.

Die Rekurrierenden führen aus, der Jury-Bericht enthalte nur sehr wenige Aussagen zur besonders guten Gestaltung. Ein Jury-Bericht sei als Parteigutachten zu qualifizieren. Die Baubehörde müsse sich damit auseinandersetzen und sich eine eigene Meinung bilden. Mit dem praktisch vollständigen Verzicht auf eine eigene ästhetische Beurteilung habe die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen unterschritten. Die Vorinstanz habe sich kritiklos dem Urteil einer Jury angeschlossen, der es an der notwendigen Unabhängigkeit fehle.

5.2.

Weder aus dem angefochtenen Entscheid noch aus der Vernehmlassung der Vorinstanz ergibt sich, dass sich die Baubehörde an den Jury-Bericht gebunden sah und auf eine eigene gestalterische Beurteilung verzichtete. Die Vorinstanz hat sich damit im angefochtenen Beschluss auseinandergesetzt. Eine Ermessensunterschreitung liegt nicht vor.

6.1.

Die Rekurrierenden führen aus, aus den Erwägungen des Bauausschusses gehe die gesetzlich verlangte besonders gute Gestaltung nicht hervor. Die Arealüberbauungswürdigkeit sei unzureichend begründet worden. Ebenfalls habe sich der Bauausschuss mit dem Quartierbezug kaum auseinandergesetzt. Weder die Beziehung zur Arealüberbauung "Sulzer Areal Werk 2" noch die Beziehung zur baulichen Umgebung seien in der Baubewilligung ein Thema.

6.2.

Die Begründung eines Verwaltungsakts oder eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV], Art. 18 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Zürich [KV] und § 10 Abs. VRG). Das ist nur möglich, wenn sich sowohl die Betroffenen als auch die Rechtsmittelinstanzen über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt.

An die Begründungsdichte von Baubewilligungen sind insofern keine hohen Anforderungen zu stellen, als dabei eine Baueingabe zu beurteilen ist, welche alle erforderlichen Unterlagen zu enthalten hat (§ 310 Abs. 1 PBG). Die massgeblichen Sachumstände ergeben sich daher weitgehend aus der Baueingabe, weshalb mangels anderweitiger Anordnung im baurechtlichen Entscheid von der baueingabegemässen Bewilligung des Vorhabens auszugehen ist. Die Baubewilligung dient nicht dazu, Dritten die Auseinandersetzung mit der Baueingabe zu ersparen (VB.2011.00692 vom 21. März 2012, E.1.2.1. f., mit Hinweisen).

6.3.

Die Vorinstanz begründete im angefochtenen Beschluss und auch in den Rekursvernehmlassungen, weshalb das Bauvorhaben die Anforderungen von § 71 PBG ihrer Ansicht nach erfülle. Darin, dass aus den betreffenden Ausführungen nach Auffassung der Rekurrierenden die verlangte besonders gute Gestaltung nicht hervorgehen soll, liegt kein Begründungsmangel. Vielmehr läuft die Rüge darauf hinaus, dass die Rekurrierenden bestreiten, dass das Projekt die Gestaltungsvorschriften (§ 71 PBG) erfüllen soll. Dies allerdings in unsubstanziierter Weise. Darauf wird weiter unten noch einzugehen sein.

Im Weiteren war die Baubehörde offensichtlich der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnet. Eine Begründung dazu ist im angefochtenen Entscheid nicht zu verlangen. Ein anfechtungsberechtigter Nachbar kann seine gegenteilige Auffassung anhand der Baueingabepläne und aufgrund der bekannten baulichen Umgebung auch ohne eine solche behördliche Begründung geltend machen (VB.2006.00532, E. 2.2., in BEZ 2007 Nr. 21 = RB 2007 Nr. 12). Der Rekurs ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

7.1.

Die Rekurrierenden bringen vor, die bestehende Überbauung des gesamten ehemaligen Werkareals erscheine als bauliche Einheit und sei insgesamt arealüberbauungswürdig. Grundlage seien die Bewilligung für das Gesamtkonzept (2001, "Rahmenbaubewilligung") und die Arealüberbauungsbewilligungen für die Wohnüberbauung der CPV/CAP (2003) und das Einkaufszentrum LOKwerk (2005). Das vorliegend streitbetroffene Vorhaben sprengt den Rahmen dieser Bewilligungen. Die Einheitlichkeit der Arealüberbauung verlange, dass das neue Bauvorhaben im Lichte der ursprünglichen Arealüberbauung beurteilt werde. Das Vorhaben erfülle die erhöhten Gestaltungsanforderungen nicht. Das LOKwerk sei als Arealüberbauung bewilligt worden. Diese könne während ihres Bestandes nicht beliebig verändert werden und sei in ihrer Erscheinung und in ihren wesentlichen Elementen quasi "eingefroren". Die Vorinstanz habe für die Durchsetzung des ursprünglich bewilligten Grünraumkonzepts (Rahmenbaubewilligung 2001) und des Umgebungsplans 2006 zu sorgen. Im Weiteren monieren sie eine ungenügende Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse durch die eklatanten Massstabssprünge und den 23 m hohen, klotzartigen Anbau unmittelbar an der Grenze. Das riesige Volumen, der architektonische Ausdruck und die Metallverkleidung würden die geschützten eingeschossigen Häuser erdrücken. Bei diesem klaren und krassen Widerspruch zur baulichen Umgebung rechtfertige sich gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG eine Reduktion des Volumens.

7.2.

Die Vorinstanz entgegnet, die Bauherrschaft der im Jahr 2001 mit der "Rahmenbaubewilligung" (BAB-Nr. A 2001/411) bewilligten diversen Gebäude habe jenes Projekt nicht realisiert und die Bewilligung verfallen lassen. Im Jahr 2006 sei die Erstellung des Einkaufszentrums auf den Grundstücken Kat.-Nrn. ST9922 und ST9729 bewilligt worden (BAB-Nr. A 2006/130). Dieses Projekt sei ausgeführt worden. In der betreffenden Baubewilligung sei festgehalten, dass es sich beim Einkaufszentrum, entgegen der ursprünglichen Rahmenbaubewilligung, um ein von der Wohnüberbauung Loki (realisiert auf dem Grundstück Kat.-Nr. ST9859) unabhängiges Bauprojekt handle. Die Rahmenbaubewilligung von 2001 sei im Jahr 2004 erloschen und daher für das vorliegend strittige Bauvorhaben nicht von Relevanz.

Die ebenfalls als Arealüberbauung bewilligten Bestandesbauten würden ein schroffes Nebeneinander von Wohnüberbauung und Einkaufszentrum darstellen. Letzterem fehle nach wie vor ein guter Quartierzugang und zwischen den Gebäuden seien unattraktive leere Zwischenräume entstanden. Gerade diese Defizite sollen mit den geplanten baulichen Massnahmen zur Verdichtung behoben werden. Das Bauprojekt werte das Areal entsprechend massgeblich auf. Die Aufstockung trete nicht allseitig auf der ganzen Länge mit drei Vollgeschossen in Erscheinung, sondern lasse insbesondere die Gebäudeecken des Einkaufszentrums in weiten Teilen frei. Sie weiche als Mäander abwechselnd von der Fassade zurück und stosse wieder an diese vor, um schliesslich als markanter Turm auf dem Boden der Stadt zu landen. Gerade damit werde auf der ehemaligen Gebäuderückseite ein attraktiver, dringend geforderter zweiter Gebäudeeingang markiert. Aus dem verlassenen Hinterhof werde ein belebter Ort für das Quartier. Der Turm sei dabei nicht einfach ein langer, lebloser Aufgang zum Dach, sondern ein eigenständiges, mit Wohnungen belebtes Gebäude. Die Proportionen blieben gewahrt, das Einkaufszentrum sei weiterhin als Hauptvolumen auf dem Boden erkennbar und der klar niedrigere Aufbau ordne sich unter. Das Prinzip der leicht wirkenden Aufbauten auf einem massiven Hauptvolumen sei im unmittelbaren Quartier (Sulzerareal) an einigen Orten zu beobachten (diverse Aufstockungen entlang der Zürcherstrasse, Wohnüberbauung Kranbahn am Katharina-Sulzer-Platz, Lichtlaternen auf den Hallendächern etc.). Das neue Volumen mache sich dabei nicht auf Kosten der benachbarten Arbeiterhäuser breit, vielmehr werde ein angemessener Abstand zu diesen gewahrt und sie würden nicht erdrückt. Die Schutzzwecke jener Häuser und der unmittelbaren Umgebung würden nicht tangiert. Die Arbeiterhäuser mit eher kleinem Volumen stünden seit jeher neben wichtigen Fabrikbauten. Gerade dieses Spannungsfeld unterschiedlicher Bauvolumen stelle ein quartiertypisches Charaktermerkmal dar. Anders als in historischen Kernzonen gehe es im Sulzerareal nicht darum, Neubauten bezüglich Massstäblichkeit, Gebäudehöhe und Gliederung in zurückhaltender Art und Weise einzubinden. Die rückwärtig angelegten Gärten der Häuser würden durch den Anbau nicht tangiert. Die Baubehörde habe die Vereinbarkeit mit diesen Schutzzwecken geprüft. Aus ihrer Sicht seien sämtliche notwendigen Anordnungen getroffen worden.

Die geplante Metallverkleidung des Holzbaus sei aus den leichten Verkleidungen anderer Aufstockungen oder Dachaufbauten im Sulzerareal abgeleitet. Die Aufstockung samt Turm setze sich volumetrisch vom Hauptvolu-

men des Einkaufszentrums ab und sei gerade deshalb nicht in Klinker materialisiert. Die Fensteröffnungen seien in zueinander verschobenen Bändern zusammengefasst und betonten zusammen mit der vertikalen Metallverkleidung den homogenen Ausdruck des neuen Gebäudeteils. Die genaue Ausformulierung werde wie üblich auflagenweise mit der Erstellung eines Fassadenmusters 1:1 vor Ort überprüft. Die für eine Arealüberbauung geforderte besonders gute Gestaltung sei ohne Weiteres gegeben.

7.3.

In ihrer Replik führen die Rekurrierenden aus, sie würden darauf verzichten, zu den Argumenten der Vorinstanz "gewahrte Proportionen", "Einkaufszentrum als Hauptvolumen auf dem Boden erkennbar", "Unterordnung des klar niedrigeren Aufbaus", "leicht wirkende Aufbauten", "nur partielle Beanspruchung der Nähe zu der bestehenden Aussenfassade", "angemessener Abstand zu den Arbeiterhäusern", "Nicht-Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Arbeiterhäuser und deren Gärten" im Einzelnen Stellung zu nehmen. Bei diesen Qualifikationen handle es sich weitestgehend nicht um Begründungen für die geforderte besonders gute Gestaltung, sondern um Wertungen oder Behauptungen, denen sie nicht zustimmen würden. Das Nebeneinander von eher kleinen und ganz grossen Gebäuden, mithin das Spannungsfeld unterschiedlicher Bauvolumen gehe darauf zurück, dass es sich früher um ein Industrieareal gehandelt habe, bei dem der Grundsatz "form follows function" gegolten habe. Die Industriepatrone hätte der Gestaltung des Gesamtareals – nicht nur der Fassade an der Zürcherstrasse – besondere Beachtung geschenkt, was sich in den zahlreichen Schutzobjekten manifestiere. Zudem sei das frühere Nebeneinander von Industriebauten trotz unterschiedlich grosser Baukörper viel homogener gewesen.

7.4.1.

Die Rahmenbaubewilligung vom 31. Oktober 2001 betraf ein Gesamtprojekt (Arealüberbauung) auf dem gesamten, 23'846 m² umfassenden ehemaligen Werkareal, welches später in mehrere Grundstücke aufgeteilt wurde. Auf den im vorliegenden Rekursverfahren streitbetroffenen Grundstücken wurde mit Bauentscheid vom 29. März 2006 (und späteren Abänderungsbewilligungen) das Einkaufszentrum LOKwerk bewilligt, wiederum als Arealüberbauung. Jene Bewilligung nimmt im Dispositiv keinerlei Bezug auf die Rahmenbaubewilligung. Es handelte sich um ein eigenständiges Pro-

jekt. Zuvor wurde die Wohnüberbauung südöstlich davon bewilligt und erstellt, ebenfalls als Arealüberbauung und gemäss den rekurrentischen Ausführungen als "Nachtragsgesuch" (Projektänderung) zur Rahmenbaubewilligung.

Im vorliegenden Rekursverfahren ist nicht entscheidend, ob und wann die Rahmenbaubewilligung von 2001 erloschen ist. Es stellt sich vielmehr die Frage, ob das Einkaufszentrum und damit die geplante Aufstockung Teil einer grundstücksübergreifenden, auch die südöstlich benachbarte Wohnüberbauung umfassende Arealüberbauung ist und die Arealüberbauungswürdigkeit gesamthaft zu prüfen ist. Dies ist in Anbetracht der genannten Entstehungsgeschichte und der unterschiedlichen Nutzweise und baulichen Ausgestaltung zu verneinen. Unzutreffend ist sodann die Auffassung, dass ein allfälliges ursprüngliches Gesamtkonzept erhalten werden müsste. Auch Arealüberbauungen dürfen, wie jede andere Überbauung, umgestaltet werden. Um die mit der Arealüberbauung verbundenen Privilegien weiterhin in Anspruch nehmen zu dürfen, müssen aber in solchen Fällen die Anforderungen an eine Arealüberbauung nach wie vor erfüllt werden.

7.4.2.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind 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, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen. Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen.

Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist (RB 1990 Nr. 78; VGr, 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Emp-

findlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugeviert – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde (VB.2014.00627 vom 7. Mai 2015, E. 4.1.)

7.4.3.

Das Baugrundstück befindet sich in der Zentrumszone Z4. Hier sind nebst vier Vollgeschossen zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern (oder ein Dachgeschoss über Flachdächern) erlaubt (Art. 46 BZO). Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Vollgeschosshöhe um ein Vollgeschoss erhöht werden. Beträgt die Arealfläche in drei- und viergeschossigen Zonen mindestens 8'000 m², darf die zonengemässe Vollgeschosshöhe um zwei Vollgeschosse erhöht werden (Art. 64 Abs. 1 BZO). Diese Vorschriften sind eingehalten, ebenso diejenigen betreffend die Gebäudehöhe und der übrigen Grundmasse.

Das fragliche Strassengeviert (Zürcherstrasse - Jägerstrasse - Agnesstrasse - Obere Briggerstrasse) wird durch grossvolumige Bauten geprägt, namentlich durch die dem Bauvorhaben unmittelbar benachbarten fünf- bzw. sechsstöckigen Mehrfamilienhäuser Agnesstrasse 12a-c bzw. 14a-c. Das streitbetroffene Gebäude überragt diese Bauten zwar um rund ein bzw. zwei Geschosse, von einem Fremdkörper kann deswegen aber nicht gesprochen werden. Es entsteht kein störender Kontrast.

In Bezug auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse 49-91 ist eine besondere Rücksichtnahme gefordert (§ 238 Abs. 2 PBG). Der östliche Teil des auf den ehemaligen Maschinenfabrikhallen (heute Einkaufszentrum LOKwerk) aufgesetzten neuen Gebäudeteils ist gegenüber der den Jägerstrassenhäusern zugewandten Ostfassade des Einkaufszentrums um ca. 10,5 m zurückversetzt. Demgegenüber befindet sich die Ostfassade des östlichen Endes des Mänders ("Turm") in der Flucht der bestehenden Ostfassade. Sie reicht bis ca. 9,3 m an die Fassade der Jägerstrassenhäuser heran und ist 15,8 m breit. Damit wird ein mit Blick auf die Höhe des Neubaus angemessener Abstand gewahrt. Der Neubau kommt auf die von aussen wenig einsehbare rückwärtige Seite der Jägerstrassenhäuser zu liegen. Die für das Erscheinungsbild bedeutendere, allenfalls als siedlungsprägend (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG) einzustufende strassenseitige Ansicht der Schutzobjekte wird nicht beeinträchtigt. Der Massstabssprung zwischen

dem Neubau und den zweigeschossigen ehemaligen Arbeiterreihenhäusern ist zwar markant, wird aber insbesondere durch das ebenfalls ganz andere Dimensionen aufweisende Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrikhallen und weitere grossvolumige Bauten in der Umgebung relativiert. Ein klarer und krasser Widerspruch, der eine Reduktion des geplanten Gebäudevolumens rechtfertigen würde, liegt nicht vor.

Sodann vermögen die Rekurrierenden nicht substantiiert zu begründen, inwiefern die Metallverkleidung der Fassaden nicht zu einer guten Einordnung in Bezug auf die Schutzobjekte, führen soll. Wie die Vorinstanz überzeugend darlegt, ist diese Materialisierung nicht zu beanstanden. Historische Altbauten und Neubauten dürfen sich in ihrer Ausgestaltung unterscheiden, auch was die Materialisierung der Fassaden angeht, solange keine störenden Gegensätze resultieren. Dies ist hier nicht der Fall. Das Bauvorhaben nimmt somit die nach § 238 Abs. 2 PBG gebotene besondere Rücksicht auf die Schutzobjekte. Im Übrigen sind die Details, Materialien, Farben und Oberflächenbeschaffenheit (Textur) für die Fassaden noch zu präzisieren und bewilligen zu lassen sowie vor Baubeginn zu bemustern (s. Auflage in Dispositivziffer I.E.1. des angefochtenen Beschlusses).

Die Rekurrierenden verzichten im Übrigen explizit darauf, zu den von der Vorinstanz mit der Rekursantwort vorgebrachten Argumenten in Bezug auf das Volumen des Bauvorhabens und dessen Einordnung in die bauliche Umgebung Stellung zu nehmen. Sie bringen lediglich vor, sie würden dem nicht zustimmen. Diesbezüglich fehlt es an einer substantiierten Begründung der rekurrentischen Kritik, namentlich soweit diese auf die Erfüllung der Anforderungen gemäss § 71 PBG abzielt. Die Rekurrierenden vermögen der Beurteilung der Vorinstanz nichts entgegenzuhalten, weshalb der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen ist.

8.1.

Die Rekurrierenden monieren, der Bauausschuss habe die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) festgelegten Zielen nicht geprüft. In den Akten und im angefochtenen Beschluss fehle ein Hinweis dazu. Die mangelhafte Begründung stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

8.2.

Die Vorinstanz entgegnet, das Bauprojekt entspreche dem Arealcharakter, wie er im ISOS umschrieben werde. Der Neubau messe an seiner höchsten Stelle 23,06 m und übersteige damit die bestehenden, bis zu achtgeschossigen Bauten mit Flachdach nicht. Wie bei anderen Projekten im Sulzerareal zeige sich auch hier, dass ein Nebeneinander von eher kleinen und ganz grossen Gebäuden quartiertypisch sei. Anders als in den historischen Kernzonen mit den Kirchen als wenige Dominatoren gehe es im vorliegend relevanten Sulzerareal nicht darum, Neubauten bezüglich Massstäblichkeit, Gebäudehöhe und Gliederung in zurückhaltender Art und Weise einzubinden. In diesem Sinne werde auch im ISOS die in verdichteter Bauweise erfolgte Vermischung von voluminösen historischen Fabrikhallen mit bis zu achtgeschossigen Neuüberbauungen herausgehoben.

8.3.

Die Rekurrierenden replizieren, dass es sich früher um ein Industrieareal gehandelt habe. Die Industriepatrone hätten der Gestaltung des Gesamtareals besondere Beachtung geschenkt, was sich in den zahlreichen heute geschützten oder schutzwürdigen Objekten manifestiere. Zweitens sei das frühere Nebeneinander von Industriebauten trotz unterschiedlich grosser Baukörper viel homogener als das, was sich heute in Bezug auf Körnung und Material präsentiere.

8.4.1.

Die Vorinstanz legt in ihrer Rekursantwort dar, inwiefern das Vorhaben den Anliegen des ISOS Rechnung trage. Ein allfälliger Begründungsmangel wäre somit geheilt.

8.4.2.

Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben wird demgegenüber der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet.

Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind Bundesinventare indes von Bedeutung. Sie müssen bei der Nutzungsplanung berücksichtigt werden. Überdies hat im Einzelfall eine Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen zu erfolgen (BGr 1C_488/2015 vom 24. August 2016, E. 4.3; VB.2017.00013 vom 18. Mai 2017, E. 5.2.).

Vorliegend steht keine planerische Anordnung zur Diskussion. Vielmehr ist die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS strittig. Die Schutzanliegen des ISOS sind indes für die Grundeigentümer nicht verbindlich und damit nicht direkt anwendbar. Folglich ist einzig zu prüfen, ob die Anliegen des Heimatschutzes ausreichend berücksichtigt wurden, dies u.a. im Lichte des ISOS (vgl. VB.2010.00312 vom 3. November 2010, E. 4.1., und BRKE III Nrn. 0057-0060/2010 in BEZ 2010 Nr. 36).

Aus den Vorbringen der Rekurrierenden geht nicht in substantiierter Weise hervor, inwiefern das Bauvorhaben den Anliegen des Heimatschutzes im Lichte der Schutzanliegen des ISOS nicht genügend Rechnung tragen soll. In Bezug auf Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse 49-91 kann auf obige Ausführungen unter Erw. 7.4.3 verwiesen werden. Die Rüge ist somit unbegründet.

9.1.

Die Rekurrierenden beanstanden, die bestehende, wertvolle Ruderalfläche auf dem Dach des Einkaufszentrums werde weitgehend zerstört und könne nicht mehr im gleichen Umfang und in der gleichen Qualität hergestellt werden. Dies stehe im Widerspruch zu § 71 PBG und Art. 18 Abs. 1 und 18b Abs. 2 NHG.

9.2.

§ 71 PBG regelt die Gestaltung von Arealüberbauungen. Aus dieser Bestimmung ergeben sich keine Anforderungen hinsichtlich der Erhaltung von Flora und Fauna auf dem Baugrundstück, insbesondere nicht die Pflicht zur "Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen in intensiv genutzten Siedlungsgebieten", wie die Rekurrierenden vorbringen.

Art. 18 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) beschlägt die Erhaltung von Biotopen, um dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Abs. 1bis). Art. 18b NHG regelt den Schutz von Biotopen von regionaler und lokaler Bedeutung. Es ist nicht ersichtlich, dass das streitbetreffene Vorhaben einen "weiteren Standort" im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG oder ein Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung im Sinne von Art. 18b NHG tangiert. Es handelt sich schlicht um ein extensiv begrüntes Dach. Naturschutzrechtliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

10.1.

Die Rekurrierenden beanstanden, die angefochtene Baubewilligung zeige keine Massnahmen zur Reduktion der Lärmemissionen auf, die von der neuen Entsorgungsstation ausgehen würden. Die allgemeine Verweisung auf das Umweltschutzrecht und die Vorschriften der kommunalen Polizeiverordnung genügten nicht, um dem Lärmaspekt im bereits sehr stark vorbelasteten Gebiet Rechnung zu tragen. Das Bauvorhaben werde zusätzlichen Lärm und zusätzlichen Verkehr bringen. Die Vorinstanz habe sich nicht mit den zusätzlichen Emissionen auseinandergesetzt und die Auswirkungen des Bauvorhabens nicht geprüft.

10.2.

In ihrer Replik führen die Rekurrierenden aus, falls die Entsorgungsstation nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der geplanten 60 Wohnungen diene und nicht auch den Besucherinnen und Besuchern des Einkaufszentrums, werde die diesbezügliche Rüge fallen gelassen.

10.3.

Die private Rekursgegnerin führt aus, die Entsorgungsstation bestehe aus vier handelsüblichen Containern für Grüngut, Karton und Papier sowie einem Unterflurcontainer für den Haushaltkehricht. Dass die Besucher des Einkaufszentrums die entsprechenden Abfälle mitbringen würden, wenn in

praktisch jedem Wohnquartier eine entsprechende Sammelstelle vorhanden sei, sei nur schwer vorstellbar.

10.4.1.

Die Entsorgungsstation dient, wie die private Rekursgegnerin ausführt, den Bewohnern der geplanten Wohnungen. Somit ist davon auszugehen, dass die Rekurrierenden ihre diesbezügliche Rüge zurückgezogen haben. Im Übrigen handelt es sich beim betreffenden Containerstandort offensichtlich um einen lärmrechtlichen Bagatellfall, bei dem sich die Frage nach vorsorglichen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung (Art. 7 Abs. 1 Lärmschutzverordnung [LSV]) aus Gründen der Verhältnismässigkeit von vornherein nicht stellt.

10.4.2.

Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 9 lit. a LSV) oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (lit. b), wobei erst die Erhöhung des Verkehrslärmpegels um 1 dB(A), was einer Verkehrszunahme um 25 % entspricht, wahrnehmbar stärkere Verkehrslärmimmissionen verursacht (vgl. VB.2008.00001 vom 2. Juli 2008, E. 6.1, mit Hinweisen, und BGr 1A.148/2005 vom 20. Dezember 2005, E. 3.5).

10.4.3.

Die Zahl der in der bestehenden Tiefgarage des Einkaufszentrums vorhandenen Abstellplätze wird auf 196 reduziert. Davon gelten 125 als Pflichtabstellplätze für Beschäftigte und Kundschaft des Einkaufszentrums (s. angefochtener Beschluss, Erw. 7). Für die Wohnüberbauung stehen demnach höchstens 71 Abstellplätze zur Verfügung.

Für Parkplätze von Wohnungen gilt ein spezifisches Verkehrspotenzial von 2,5 Fahrten pro Parkfeld und Tag (vgl. Berechnungswerkzeug Tiefgaragen, Baudirektion Kanton Zürich, Tiefbauamt, tba.zh.ch). Bei 71 Abstellplätzen

ergibt dies rund 178 Fahrten pro Tag, davon 25 % in 12 Nachtstunden (s. tba.zh.ch). Das Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Demgemäss gilt für Strassenverkehrslärm der Immissionsgrenzwert (IGW) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt hat, handelt es sich bei der Jägerstrasse um eine mässig befahrene Strasse. Die Immissionsgrenzwerte sind hier offensichtlich nicht überschritten. Der mit der geplanten Wohnüberbauung zu erwartende geringfügige Mehrverkehr ändert daran nichts. Somit bestand für die Vorinstanz kein Anlass, den zu erwartenden Verkehrslärm zu ermitteln.

11.1.

Die Rekurrierenden monieren, der Bauausschuss hätte Massnahmen betreffend Autoabstellplätze und den motorisierten Individualverkehr prüfen müssen. Dies bereits aus Gründen der Gleichbehandlung, seien doch im Gestaltungsplan für das angrenzende "Sulzerareal Werk 1" detaillierte Massnahmen verlangt worden, etwa Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge, die Beschränkung der Fahrten während der Hauptverkehrszeiten oder ein Mobilitätskonzept.

11.2.

Der öffentliche Gestaltungsplan "Sulzerareal Werk 1" umfasst einen Perimeter von 60'974 m² und eine maximale Geschossfläche von 148'000 m² für Wohn- und andere Zentrumsnutzungen wie Bildung, Produktion, Dienstleistungen etc. (s. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Ziff. 4.7, sowie die Gestaltungsplanbestimmungen, stadt.winterthur.ch). Diese planungsrechtliche Festlegung ist mit der vorliegend angefochtenen Baubewilligung nicht vergleichbar. Die rekurrentische Forderung nach Gleichbehandlung ist somit verfehlt.

Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge können mangels einer Rechtsgrundlage nicht verlangt werden, auch bei Arealüberbauungen nicht. Gleiches gilt für Parkplätze für das Carsharing. Eine Fahrtenbeschränkung während der Hauptverkehrszeiten ergibt bei einer Wohnüberbauung offensichtlich keinen Sinn. Ausser Betracht fällt bei einer Anlage mit 71 Abstellplätzen für die Wohnnutzung auch die Bewirtschaftung der Autoabstellplätze als lufthygienisch motivierte Massnahme zur Emissionsbegrenzung

(s. Art. 12 Abs. 1 lit. c USG). Ein Mobilitätskonzept ist erforderlich bei autoarmen Wohnsiedlungen mit Unterschreitung der minimalen Parkplatzzahl (s. Merkblatt Stadt Winterthur, Amt für Städtebau und Verkehr, "Mobilitätskonzept und Controllingbericht für autoarme Wohnsiedlungen", 16. April 2014, stadt.winterthur.ch). Dies trifft auf die geplante Wohnüberbauung nicht zu, weshalb kein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Der Rekurs ist somit auch in diesem Punkt unbegründet.

11.3.

Die Rekurrierenden bringen vor, das geplante Bauvorhaben sei eine Erweiterung des Einkaufszentrums als UVP-pflichtige Anlage. Der Zusammenhang bestehe einerseits in der Statik und andererseits im Parkhaus, da einige Parkplätze des Einkaufszentrums künftig dem Wohnen dienen würden. Die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob eine UVP-pflichtige wesentliche Änderung der bestehenden UVP-pflichtigen Anlage vorliege. Das Parkhaus werde künftig auch ausserhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums deutlich reger benutzt. In ihrer Replik weisen die Rekurrierenden auf die Sanierungspflicht gemäss Art. 18 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) hin, die vorliegend wegen der überzähligen Parkplätze gegeben sei.

11.4.1.

Gestützt auf Art. 10a Abs. 3 USG bezeichnete der Bundesrat in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) die Anlagentypen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen und legte die Schwellenwerte fest, ab denen die Prüfung durchzuführen ist. Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind ausschliesslich Anlagen, die im Anhang der Verordnung aufgeführt sind (Art. 1 UVPV). Bei Anlagen, die nicht der UVP-Pflicht unterliegen, werden die Vorschriften über den Schutz der Umwelt (USG und weitere umweltrechtliche Vorschriften, vgl. Art. 3 UVPV) angewendet, ohne dass ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt wird (Art. 4 UVPV).

11.4.2.

UVP-pflichtig sind Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen (Anhang UVPV, Ziff. 11.4). In der streitbetroffenen Tiefgarage sind aktuell nur 203 Abstellplätze vorhanden, die um 7 Abstellplätze auf gesamthaft 196 Parkplätze reduziert werden. Sie ist somit nicht UVP-pflichtig.

UVP-pflichtig sind ausserdem Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² (Anhang UVPV, Ziff. 80.5). Änderungen bestehender Anlagen, die im Anhang aufgeführt sind, unterliegen der Prüfung, wenn: a. die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft und b. über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (Art. 2 Abs. 1 lit. a und b UVPV).

Mit dem vorliegend streitbetroffenen Bauvorhaben ändert sich an der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums LOKwerk, an deren Räumlichkeiten und an dessen Betrieb, mithin an der Umweltverträglichkeit des Einkaufszentrums nichts. Der von den Rekurrierenden konstruierte statische Zusammenhang ist nicht relevant. Es liegt somit offensichtlich keine Änderung einer UVP-pflichtigen Anlage vor.

Anlagen, die den Vorschriften des Umweltschutzgesetzes (USG) oder den Umweltvorschriften anderer Bundesgesetze nicht genügen, müssen saniert werden (Art. 16 USG). Der Umstand, dass die geplante Parkplatzzahl von 196 über dem maximal zulässigen Pflichtbedarf von 160 Abstellplätzen liegt, bedeutet keine Verletzung von umweltrechtlichen Vorschriften und löst keine Sanierungspflicht im Sinne des Umweltschutzgesetzes aus.

12.1.

Die Rekurrierenden beanstanden, die Vorinstanz behalte zahlreiche Punkte späteren Entscheiden vor und korrigiere gewichtige Projektängel durch Nebenbestimmungen. Die Baubewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen, da die Bewilligungsfähigkeit nicht festgestanden sei. Betroffen seien die nachbarliche Zustimmung zu Abständen und Öffnungen in Grenzfassaden, die Gestaltung (Materialien, Farben und Textur für Fassaden und Dach, Freiraumgestaltung), die Umgebungsgestaltung und der Nachweis der erforderlichen Flächen für den Kinderspielplatz und für Ruheflächen. Die Vorinstanz müsse ausserdem anordnen, dass der noch zu fällende Entscheid in Form einer anfechtbaren Verfügung eröffnet werden müsse.

12.2.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, im Umgebungsplan seien alle wichtigen Angaben festgehalten, namentlich der Standort für den Spielplatz mit Rutschbahn und Kletterelementen. Die genaue Typenbezeichnung der

Spielgeräte werde erst vor Rohbauabnahme verlangt. Dies gelte praxisgemäss auch bei Arealüberbauungen ebenfalls für den detaillierten Bepflanzungsplan.

12.3.

Die private Rekursgegnerin führt bezüglich der ausstehenden Zustimmung zum Näherbaurecht für den Ergänzungsbau zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. ST9858 aus, es liege ein Grenzbaurecht vor, so dass der Ergänzungsbau (Anmerkung: Gemeint ist der Erweiterungsbau an der Nordostseite) ohne wesentliche Neuplanung bis an die Grenze verlängert werden könne, sollte die Miteigentümerin am Grundstück Kat.-Nr. ST9858 die Zustimmung zum Näherbaurecht verweigern.

12.4.

In ihrer Replik führen die Rekurrierenden aus, die Rüge, die nachbarliche Zustimmung zu den Grenzöffnungen fehle, werde fallengelassen. Darauf ist folglich nicht mehr einzutreten.

12.5.1.

Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, muss nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheides in einem einzigen Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Der baurechtliche Entscheid muss sich somit zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projektes von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Daraus folgt, dass eine Baueingabe, in der wesentliche Teile des Bauvorhabens fehlen, sei es ungewollt, sei es, weil sie erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden sollen, unvollständig ist. Die Baubehörde hat solche Baueingaben zur Verbesserung an die Bauherrschaft zurückzuweisen (§ 313 Abs. 1 PBG). Bleibt es bei der Unvollständigkeit der Baueingabe, ist hierin in der Regel ein wesentlicher, zur Aufhebung der Baubewilligung führender Verfahrensmangel zu erkennen.

Kein solcher Mangel liegt vor, wenn es um Aspekte des Bauvorhabens geht, die dem üblichen Bauverlauf entsprechend am besten einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Dies gilt namentlich für Detailaspekte wie etwa die Putzstruktur, die Farbgebung oder die Materialisie-

rung der Fassadenverkleidung. Es wäre kaum sinnvoll, von der Bauherrschaft bezüglich solcher Aspekte eine Detailprojektierung, die mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, zu verlangen, wenn die Bewilligungsfähigkeit des eigentlichen Vorhabens noch gar nicht feststeht. Ferner kann auch die Prüfung der Umgebungsgestaltung einem nachgeordneten Bewilligungsverfahren vorbehalten werden; nur bei Arealüberbauungen muss die Umgebungsgestaltung - wenn auch nicht zwingend aus dem Umgebungsplan - bereits im Hauptbewilligungsverfahren in den wesentlichen Zügen ersichtlich sein (§ 73 Abs. 1 PBG).

Demgegenüber dürfen grundlegende Aspekte eines Projektes nie vom baurechtlichen Hauptverfahren abgespaltet werden. Die Aufteilung des Bewilligungsverfahrens muss zudem stets auf nachvollziehbaren Gründen beruhen. Überdies muss gewährleistet sein, dass der gesetzmässige Zustand bezüglich der in ein nachgeordnetes Verfahren verwiesenen Detailaspekte ohne weiteres erreicht werden kann (VB.1999.00298, VB.1999.00299 und VB.1999.00304 in RB 2000 Nr. 95).

12.5.2.

Gemäss Dispositivziffer I.E.1. ("Materialwahl und Detailgestaltung") sind die Präzisierung der Details, Materialien, Farben und die Oberflächenbeschaffenheit (Textur) für Fassaden und Dach sowie die Freiraumgestaltung noch zu bestimmen und bewilligen zu lassen.

Gemäss Dispositivziffer I.E.2 ("Umgebungsgestaltung") ist ein detaillierter Umgebungsplan des Dachgartens zur Bewilligung nachzureichen. Darin seien alle technischen Details wie Vermassung der Wege, Gefällsverhältnisse, die Oberflächenmaterialien und der Kinderspielplatz etc. einzutragen. Sodann sei ein Pflanzplan zur Bewilligung einzureichen, soweit er nicht in den Umgebungsplan integriert werde.

12.5.3.

Die gemäss Dispositivziffer I.E.1 noch zu bestimmenden Punkte stellen die Bewilligungsfähigkeit des Projektes nicht in Frage. Dies gilt auch für die Umgebungsgestaltung. Diese ist aus den Baueingabeplänen in den wesentlichen Zügen ersichtlich.

Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, de-

ren Grundfläche mindestens 3 m² je Wohnraum betragen muss (Art. 74 BZO). Projektiert sind vorliegend nebst 1- und 2-Zimmerwohnungen 20 3-Zimmer-Wohnungen und 9 4-Zimmer-Wohnungen. Das ergibt 96 Wohnräume von Familienwohnungen im Sinne von Art. 74 zu 3 m² und somit einen Flächenbedarf für Kinderspielplätze und Ruheflächen von 288 m². Im Situationsplan des Dachgartens und des Erdgeschosses (act. 18.3.9 und 18.3.10) sind ein Spielplatz und Flächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten eingezeichnet. Entsprechende Flächenangaben fehlen. Es ist aber offensichtlich, dass die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ausser Frage steht.

Die Materialwahl und Detailgestaltung ist gemäss Dispositivziffer I.E.1. "bewilligen zu lassen". Ebenso gemäss Dispositivziffer I.E.2. der detaillierte Umgebungsplan und allenfalls der separate Pflanzplan. Die Baubehörde wird den Rekurrierenden diese baurechtlichen Entscheide zuzustellen haben (§ 316 Abs. 2 PBG), womit deren Rechtsschutz gewahrt ist. Die betreffenden Auflagen sind somit nicht zu beanstanden.

13.1.

Schliesslich monieren die Rekurrierenden, die Vorinstanz hätte Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand im Sinne von § 357 Abs. 4 PBG prüfen müssen. Dies in Bezug auf die bestehende Ausfahrt in die Jägerstrasse, die den Verkehrssicherheitsanforderungen nicht genüge (Mauern, Zäune, Bepflanzungen).

13.2.

Die Vorinstanz entgegnet, Verbesserungen des bestehenden Zustandes seien geprüft worden, hätten sich aber als unzumutbar erwiesen. Die bestehende Ausfahrt geniesse Bestandesschutz und könne insbesondere aus denkmalpflegerischen Aspekten (Vorgärten mit Zaun der Arbeiterhäuser) nicht verbessert werden.

13.3.

Die Sichtbereiche der Ausfahrt in die Jägerstrasse genügen nicht vollumfänglich den gesetzlichen Anforderungen an den Ausfahrt-Typ B gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV). Es ist indes nicht ersichtlich, inwiefern die Rekurrierenden dadurch in legitimationsbegründender Weise be-

troffen sein sollen. Eine qualifizierte Betroffenheit wäre etwa gegeben, wenn die Zufahrt zu den rekurrentischen Grundstücken beeinträchtigt würde. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Rechtsmittelbefugnis ist mit Bezug auf die Rüge der mangelnden Verkehrssicherheit einer Garagenausfahrt regelmässig sehr eng zu ziehen. Weiter betrifft die geltend gemachte mangelhafte Verkehrssicherheit allgemein die auf der Jägerstrasse zirkulierenden Auto- und Velofahrer. Warum die Rekurrierenden dadurch mehr berührt sein sollen als Dritte oder die Allgemeinheit, ist nicht ersichtlich. Damit fehlt es an der nach § 338a PBG verlangten besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer die Rekurrierenden stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit vom angefochtenen Beschluss betroffen sind (vgl. zum Ganzen RB 1998 Nr. 17). Der geltend gemachte Verstoss gegen § 357 Abs. 4 PBG würde auch nicht zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung führen, sondern zu einer für die Rekurrierenden – wie dargelegt – bedeutungslosen Auflage. Somit ist auf diese Rüge mangels Betroffenheit und mangels eines schützenswerten Interesses nicht einzutreten.

Bemerkungsweise ist anzufügen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit erkennbar ist, die Massnahmen nach § 357 Abs. 4 PBG gebieten würde. Es ist daher nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Anordnung von Verbesserungen verzichtete.

14.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

[....]