

BGer 1C_75/2018 vom 31. Oktober 2018

Bundesgericht, 2018-10-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_75_2018

FR: TF 1C_75/2018 du 31 octobre 2018

IT: TF 1C_75/2018 del 31 ottobre 2018

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümerin eines Grundstücks, das an das Planungsgebiet des strittigen Gestaltungsplans grenzt, zur Beschwerde gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG legitimiert (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219 f. mit Hinweisen). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, dass die angefochtene Entscheidung verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten, kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, dass diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Gegen dieses Verbot verstösst eine Entscheidung, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist, oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 137 II 353 E. 5.1; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweisen).

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Verletzung von Grundrechten (vgl. Art. 7-34 BV) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es prüft daher in Bezug auf Grundrechte nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen, während es auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt (BGE 142 III 364 E. 2.4; 142 II 369 E. 2.1 S. 372; je mit Hinweisen). Wird die Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV gerügt, genügt es nicht, wenn in der Beschwerde bloss behauptet wird, dass der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Vielmehr ist anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im

Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 E. 2.2; 141 IV 317 E. 5.4 S. 324; je mit Hinweisen).

E. 2

Die Rechtsprechung leitet aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ab, dass die Gerichte ihre Entscheide zu begründen haben. Die Begründung muss die wesentlichen Überlegungen nennen, auf die sich der Entscheid stützt, damit er sachgerecht angefochten werden kann. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe ihre Beweiswürdigung in Anbetracht der ausführlichen Begründung der kantonalen Beschwerde nicht sachgerecht und nachvollziehbar begründet und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt. Die Vorinstanz lege ihre entscheidungswesentlichen Überlegungen im angefochtenen Entscheid dar, so dass die Beschwerdeführerin diesen sachgerecht anfechten konnte. Demnach hat die Vorinstanz ihre Begründungspflicht nicht verletzt.

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, § § 83 ff. PBG statuierten keine besonderen Verfahrensvorschriften für den kommunalen Gestaltungsplan. Die Aufstellung privater Gestaltungspläne bleibe der freien Vereinbarung der betreffenden Grundeigentümer überlassen. Nach dem Wortlaut von Art. 4 Ziff. 2 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wetzikon (BZO) vom 15. und 18. Dezember 2014 entfalle die Gestaltungsplanpflicht, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde. Daraus lasse sich gemäss der zutreffenden Auffassung des Baurekursgerichts nicht ableiten, dass eine der beiden Varianten umgesetzt werden müsste.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Gestaltungsplanpflicht diene gemäss Art. 48 Abs. 3 PBG dem öffentlichen Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung, was eine Evaluation der städtebaulichen Möglichkeiten erfordere. Weil Konkurrenzverfahren das effizienteste Mittel zur Abklärung dieser Möglichkeiten seien, entfalle gemäss Art. 4 Ziff. 2 BZO die Gestaltungsplanpflicht, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde. Daraus ergebe sich gemäss dem Bericht zum kommunalen Richtplan, dass das Gestaltungsplanverfahren zur Erreichung der angestrebten Ziele mit einem Wettbewerbsverfahren oder einem Projektstudienauftrag, der ebenfalls ein Konkurrenzverfahren darstelle, gleichwertig sein müsse, was die Evaluation verschiedener städtebaulicher Möglichkeiten voraussetze. Eine solche Evaluation sei vorliegend unterblieben, da zwischen dem Bauprojekt aus dem Jahr 2012 und dem Richtprojekt keine wesentlichen Unterschiede beständen und der Architekturbeirat daher nur ein Projekt geprüft habe. Aus Art. 4 Abs. 2 BZO ergebe sich somit, dass das Verfahren zur Ausarbeitung des strittigen Gestaltungsplans die Erreichung der Ziele gemäss § 48 Abs. 3 PBG in keiner Weise habe gewährleisten können.

E. 3.3

Da möglich ist, dass die in Art. 3 Ziff. 3 BZO verlangte gute Gesamtwirkung bzw. die differenzierte bzw. qualitativ hochstehende Verdichtung gemäss § 48 Abs. 3 PBG auch mit einem einzigen Projekt erreicht wird, kann aus der Regelung in Art. 3 Ziff. 3 BZO nicht

abgeleitet werden, ein Gestaltungsplan erfordere zur Erreichung der angestrebten Ziele zwingend ein Konkurrenzverfahren. Daran vermag nichts zu ändern, dass gemäss dem Bericht der Stadt Wetzikon zum kommunalen Richtplan vom 14. September 2012 Gestaltungspläne auf Projekten basieren sollten, die aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen sind, da für die zwingende Durchführung eines solchen Verfahrens in Wetzikon eine gesetzliche Grundlage fehlt, wie sie andere Gemeinden kennen (vgl. Urteil 1C_230/2017 vom 24. Mai 2018 E. 5.2.2). Die Vorinstanz verfiel daher nicht in Willkür, wenn sie aus Art. 3 Ziff. 3 BZO und § 48 Abs. 3 PBG keine Verpflichtung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens mit der Prüfung verschiedener Varianten ableitete.

Im Übrigen unterscheidet sich gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen das am 28. November 2012 bewilligte Bauprojekt vom Richtprojekt in mehrfacher Hinsicht. Auch die Beschwerdeführerin anerkennt, dass der im Bauprojekt vorgesehene U-förmige Wohnaufbau im Richtprojekt durch vier Einzelaufbauten ersetzt wurde, die südlich daran anschliessende Aufbaute zweigeteilt und die Aufbauten alternierend strassenseitig vom Sockelgeschoss zurückversetzt wurden. Namentlich aufgrund dieser Änderungen kann entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin nicht gesagt werden, das vom Stadtrat gewählte Verfahren habe einzig bezweckt, das von der SBK als unbefriedigend qualifizierte Bauprojekt mit nachträglichen Analysen eines Architekturbeirats zum guten Richtprojekt zu erklären.

E. 4.1

Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können gemäss Art. 4 Ziff. 3 BZO innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, welche nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden müssen. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, die Regelung in Art. 4 Ziff. 3 BZO sei primär auf nicht vollständig überbaute Gebiete zugeschnitten, sie könne hingegen auch auf bereits bebaute Gebiete angewendet werden. Zwar wäre planerisch wünschenswert gewesen, die vier Kleingrundstücke Kat.-Nrn. 3338, 3339, 3340 und 2293 an der Bahnhofstrasse 105 - 115 in den Gestaltungsplan einzubeziehen. Nachdem die privaten Parteien diesbezüglich keine Verständigung hätten finden können, sei es jedoch sinnvoll, den Plan auf die beiden Baugrundstücke zu beschränken, zumal diese Kleingrundstücke überbaut seien und nicht aktenkundig sei, dass die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 3338 und 3339 beabsichtigten, die bestehenden Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin sehe für ihr Kleingrundstück Kat.-Nr. 3340 keinen Änderungsbedarf. Inwiefern das Kleingrundstück der Beschwerdeführerin durch den - von ihr selbst zu vertretenden - Nichteinbezug in den Gestaltungsplan Metropol beeinträchtigt werden sollte, sei nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin könne sich darum bemühen, dass der bestehende Gestaltungsplan auf dem Weg der Revision erweitert werde. Sollte diesbezüglich eine Verständigung zwischen den zerstrittenen Parteien scheitern, könne die Stadt Wetzikon bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse für diese vier Parzellen auch einen öffentlichen Gestaltungsplan erlassen.

E. 4.3

Mit der Formulierung, es sei nicht ersichtlich, wie die Beschwerdeführerin durch den Nichteinbezug ihrer Parzelle in den Gestaltungsplan Metropol beeinträchtigt werden sollte, brachte die Vorinstanz zum Ausdruck, dass sie bezüglich der fehlenden Beeinträchtigung keine Zweifel hatte. Die Rüge, die Vorinstanz habe aufgrund solcher Zweifel gegen einen allgemeinen Rechtsgrundsatz des Beweismasses und damit gegen das Willkürverbot verstossen, erweist sich damit als unbegründet. Soweit die Beschwerdeführerin unsubstanziert geltend macht, in Anbetracht ihrer zahlreichen berechtigten Einwände hätte die Vorinstanz bezüglich der Beeinträchtigung der Überbaubarkeit ihrer Kleinparzelle zumindest Zweifel haben müssen, übt sie unzulässige appellatorische Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung.

E. 4.4

Sodann bringt die Beschwerdeführerin zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe mit der Verneinung einer Beeinträchtigung der baulichen Entwicklung im übrigen Gestaltungsplangebiet im Sinne von Art. 4 Ziff. 3 BZO gegen das Willkürverbot verstossen. Die kleineren Bauten an der Bahnhofstrasse 105 - 115 stünden zu den in der Umgebung errichteten und geplanten grossen Gebäuden in einem städtebaulich unbefriedigenden Gegensatz, der mit dem Gestaltungsplan Metropol perpetuiert würde. So werde in den Erläuterungen zu diesem Plan von einem Gegenpol der Kleinbauten zum Hauptgebäude gesprochen. Damit werde vom Grundsatz "vorne kleiner und hinten grösser" ausgegangen, der die Überbaumöglichkeiten der Liegenschaften an Bahnhofstrasse 105 - 115 stark einschränke. Zudem sehe der strittige Gestaltungsplan auf den Kleinparzellen einen rückwärtigen städtischen Aussenraum vor, der die Kleinbauten unter Verletzung des Strassenabstandes bis an den Strassenrand "wegdrücken" würde. Der öffentlich zugängliche Innenhof soll grösstenteils auf den Kleinparzellen liegen, was diese in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark einschränke.

E. 4.5

Im erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan Metropol vom 23. Mai 2016 wird zwar ausgeführt, die drei freistehenden Häuser an der Bahnhofstrasse 105 - 115 (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) bildeten einen Gegenpol zum Hauptgebäude und blieben als Zeitzeugen einer früheren Bauepoche dem Zentrum vom Wetzikon erhalten (S. 19). Diese Angabe betrifft jedoch explizit ein vom Gestaltungsplan nicht erfasstes Gebiet und kann daher für die Überbaubarkeit dieses Gebiets nicht verbindlich sein. Dies wird dadurch bestätigt, dass der kommunale Teilrichtplan Zentrum die Kleinparzellen dem Gebiet mit angestrebter baulicher Verdichtung zuordnet. Entsprechend enthält der von der Gemeindeversammlung am 13. November bzw. am 17. Dezember 2012 festgesetzte Bericht zum kommunalen Richtplan auf S. 51 eine exemplarische Visualisierung, die an der Bahnhofstrasse eine mögliche Verdichtung durch den Ersatz von älteren kleineren Bauten durch modernere grössere Bauten unter Wahrung der typischen Strukturelemente mit Übernahme der Trauflinien zeigt. Zudem ergibt sich das Konzept, dass hinter den Bauten auf den Kleinparzellen höhere Bauten errichtet werden können, bereits aus dem kommunalen Teilrichtplan Zentrum, der in diesem hinteren Bereich Hochhäuser bis maximal 35 m zulässt. Wenn der strittige Gestaltungsplan entsprechend diesem Konzept hinter den Kleinparzellen höhere Bauten vorsieht, führt dies damit zu keiner Beschränkung der Überbaumöglichkeiten, die nicht bereits im kommunalen Teilrichtplan Zentrum vorgesehen waren. Gleiches gilt bezüglich des im Gestaltungsplan vorgesehenen Innenhofs zwischen der Überbauung Metropol und dem Grundstück der Beschwerdeführerin, weil

dieser Zwischenbereich im kommunalen Teilrichtplan als städtischer Aussenraum gekennzeichnet wurde, der die Erhaltung eines öffentlich zugänglichen Freiraums verlangt. Der strittige Gestaltungsplan setzt damit bezüglich der Höhe der in seinem Perimeter vorgesehenen Bauten und der städtischen Aussenräume die Vorgaben des kommunalen Teilrichtplans um, weshalb die Vorinstanz willkürfrei eine zusätzliche Einschränkung der Überbaumungsmöglichkeiten auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin verneinen durfte.

E. 5.1

Sodann wendet die Beschwerdeführerin ein, die Zweckmässigkeit einer Etappierung der Gestaltungsplanung habe sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen und dürfe nicht von einer "Verständigung" der Grundeigentümer abhängen. Die Vorinstanz sei daher in Willkür verfallen, wenn sie angenommen habe, der Einbezug der Kleinparzellen in den Gestaltungsplan sei nicht zweckmässig, weil diesbezüglich keine Verständigung zwischen der Bauherrschaft und der Beschwerdeführerin habe gefunden werden können, zumal diese insoweit kein Verschulden treffe. Eine Unterteilung des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht sei auch nicht zweckmässig, weil die vorgelagerten Kleinparzellen mit den vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücken eng verzahnt seien und diverse städtebauliche Berührungspunkte bestünden. Sinn der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht sei die Evaluation einer städtebaulichen Lösung für diese Situation gewesen. Entsprechend habe die Vorinstanz den Einbezug der Kleinparzellen in den Gestaltungsplan als wünschenswert erachtet, was bedeute, dass er zweckmässig sei.

E. 5.2

Art. 4 Ziff. 3 ZPO lässt das Aufstellen mehrerer Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes bereits zu, wenn eine zweckmässige Unterteilung dieses Gebiets möglich ist. Dass eine solche Unterteilung vorliegend nicht möglich bzw. unmöglich sein soll, kann nicht daraus abgeleitet werden, dass zwischen dem Gebiet des strittigen Gestaltungsplans und den Kleinparzellen städtebauliche Berührungspunkte bestehen, weil entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht von einer "Verzahnung" gesprochen werden kann, zumal der Gestaltungsplan im Zwischenbereich einen Innenhof und keine Überbauung vorsieht, was dem kommunalen Teilrichtplan Zentrum entspricht. Zudem besteht für das Gebiet des Gestaltungsplans Metropol ein konkretes Projekt der Verdichtung, wogegen bezüglich der Erneuerung bzw. Erweiterung der bestehenden Bauten auf den Kleinparzellen noch kein Konzept vorliegt. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz in vertretbarer Weise annehmen, es sei zweckmässig, in einem ersten Gestaltungsplan die bauliche Verdichtung auf dem Teilgebiet Trompete unter Berücksichtigung der bestehenden Häuser auf den Kleinparzellen zu regeln und in einem späteren Zeitpunkt bezüglich der möglichen Verdichtung dieser Häuser einen weiteren Gestaltungsplan zu schaffen. Dies wird dadurch bestätigt, dass der Gestaltungsplan Metropol gemäss den willkürfreien Feststellungen der Vorinstanz die baulichen Möglichkeiten auf den Kleinparzellen nicht beeinträchtigt (vgl. E. 4 hievor).

E. 6.1

Gemäss Art. 48 BZO kann die Baubehörde bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beiziehen. Das vom Gemeinderat Wetzikon am 17. November 2010 beschlossene Reglement der Stadtbildkommission (SBK) bestimmt in Ziffer 3 bezüglich der Tätigkeitsgebiete, dass von der SBK namentlich Bauprojekte zu behandeln sind, die in einem Gestaltungsplangebiet

liegen, Arealüberbauungen betreffen oder mehr als 20 Mio. Franken Baukosten verursachen und/oder mehr als 30 Wohneinheiten vorsehen.

E. 6.2

Im vorinstanzlichen Verfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, der Stadtrat hätte zur Beurteilung des Gestaltungsplans die SBK beiziehen müssen.

E. 6.3

Die Vorinstanz führte aus, nach Art. 48 BZO könne die Baubehörde bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beiziehen. Eine Verpflichtung hierzu bestehe nach dem Willen des kommunalen Gesetzgebers nicht.

E. 6.4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, aus dem Reglement der SBK ergebe sich klar, dass die Stadt die SBK bezüglich des projektbezogenen Gestaltungsplans hätte beiziehen müssen, da mit diesem die entscheidenden städtebaulichen Weichen gestellt würden und sämtliche Voraussetzungen von Ziff. 3 des Reglements der SBK bezüglich der Lage und Grösse des Projekts klarerweise erfüllt seien. Lediglich in formaler Hinsicht liege kein Bauprojekt, sondern ein projektbezogener Gestaltungsplan vor. Die Annahme der Stadt Wetzikon, bezüglich solcher Pläne müsse die SBK nicht beigezogen werden, sie dürfte dagegen bei (untergeordneten) Ausführungsfragen im Baubewilligungsverfahren mitreden, sei abwegig. So räume die Stadt ein, dass es in ihrem Ermessen gelegen hätte, die SBK beizuziehen. Bei pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens hätte sie dies tun müssen.

E. 6.5

Zwar trifft zu, dass Ziff. 3 des Reglements der SBK - anders als die Kann-Vorschrift in Art. 48 BZO - obligatorisch verlangt, dass die darin umschriebenen Bauprojekte von der SBK zu behandeln sind. Diese Regelung bezieht sich jedoch ausdrücklich auf Bauprojekte, weshalb daraus nicht zwingend abgeleitet werden kann, die SBK müsse bereits im Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplans beigezogen werden, dem nachträglich ein Baubewilligungsverfahren folgt. Daran vermag nichts zu ändern, dass dieser Beizug als wünschenswert erscheint, weil mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Ziff. 1 BZO namentlich die Lage und Grösse der Bauten aufzuzeigen sind und damit in kubischer Hinsicht bereits in konkreter Weise über die Endgestaltung der geplanten Arealüberbauung entschieden wird (vgl. Urteil 1C_361/2008 vom 27. April 2009 E. 7.5, in: URP 2009 S. 877 ff.). Der Stadtrat und mit ihm die Vorinstanz verstiessen daher nicht gegen das Willkürverbot, wenn sie annahmen, der Zweck von Ziff. 3 des Reglements der SBK verlange nicht zwingend, dass die Stellungnahme der SBK bereits im Verfahren zum Erlass eines Gestaltungsplans eingeholt wird. Dies gilt umso mehr, als der Stadtrat sich die in Art. 48 BZO vorgesehene fachliche Beratung durch die Einsetzung eines Architekturbeirats verschafft hat und unter diesen Umständen eine zusätzliche Beratung durch die SBK nicht als zwingend erscheint.

E. 7.1

Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, da für die ästhetische Beurteilung eines Bauvorhabens nicht die Auffassung von Baufachleuten, sondern jene des Durchschnittsbetrachters massgebend sei, brauche die zuständige Behörde hierfür in der Regel keine Expertise einzuholen. Die SBK gebe zwar gemäss ihrem Reglement der

Baubehörde in städtebaulichen und architektonischen Fragen Empfehlungen ab. Diese bzw. die Berichte der SBK stellten jedoch entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin keine Gutachten dar, da die SBK lediglich ein Konsultativorgan sei, an dessen Auffassung der Stadtrat nicht gebunden sei. Eine weitergehende Bindung bestehe nur, wenn die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission gestützt auf § 216 PBG im Bereich des Natur- und Heimatschutzes ein Gutachten erstattet habe.

E. 7.2

Die Beschwerdeführerin macht auch vor Bundesgericht geltend, die von der SBK vorgenommene Beurteilung des Bauprojekts Metropol aus dem Jahr 2012 habe den Stellenwert eines Gutachtens. Der Stadtrat hätte daher davon nicht ohne triftigen Grund abweichen dürfen, da zwischen diesem Bauprojekt und dem strittigen Richtprojekt keine wesentlichen Unterschiede bestünden. Gemäss dem Entscheid der Vorinstanz VB.2008.00404 vom 10. Dezember 2008 dürfe sich die Baubehörde nicht ohne triftige Gründe über die Feststellungen der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) als Fachbehörde hinwegsetzen. Dies müsse auch für die SBK gelten, die über besonderes architektonisches Fachwissen verfüge, das für die Beurteilung eines Gestaltungsplans erforderlich sei. Würde die Einordnung reine Rechtsfragen betreffen, würden zu ihrer Beurteilung nicht regelmässig Architekten beigezogen. Der Stadtrat hätte daher die Gestaltung nicht als Rechtsfrage eigenständig und neu beurteilen können, sondern hätte der Beurteilung der SBK aufgrund ihrer Fachkompetenz den Vorrang lassen müssen.

E. 7.3

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt einem Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ein grosses Gewicht zu, weshalb davon nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf (BGE 136 II 214 E. 5 S. 224). Gleiches kann in Bezug auf Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Schaffhausen gesagt werden (Urteil 1P.185/1999 vom 22. Juli 1999 E. 5b, in URP 1999 S. 794 ff.). Unter Berufung auf diese Rechtsprechung wird im von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheid der Vorinstanz davon ausgegangen, die rechtsanwendenden Behörden dürften sich nicht ohne triftige Gründe über die Feststellungen des Gutachtens der KDK zu den denkmalpflegerischen Qualitäten des Schutzobjekts hinwegsetzen (Urteil VerG VB.2008.00404 vom 10. Dezember 2008 E. 3.1.2). Diese Rechtsprechung bezieht sich auf Fragen des Denkmalschutzes, deren Beantwortung spezifische Fachkenntnisse erfordert (Urteil 1C_593/2015 vom 25. Mai 2016 E. 4.3). Dagegen ist die ästhetische Einordnung einer Baute bzw. eines Richtprojekts gemäss der Rechtsprechung der Vorinstanz nach der Auffassung des durchschnittlichen Betrachters zu beurteilen (vgl. Urteil 1A.220/2006 vom 16. März 2007 E. 5.1), was die Beschwerdeführerin nicht in Frage stellt. Demnach waren zur vorliegend strittigen Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung des Richtprojekts keine speziellen Fachkenntnisse erforderlich, zumal eine Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten nicht zur Diskussion stand. Die Vorinstanz durfte daher der Stellungnahme der SBK willkürfrei die Qualität eines Fachgutachtens absprechen, von dem nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich diese Stellungnahme auf ein Bauprojekt bezog, von dem sich das Richtprojekt wesentlich unterscheidet (vgl. E. 3.3 hievore).

E. 8.1

Gemäss Art. 3 Ziff. 3 BZO sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. § 71 PBG verlangt bei Arealüberbauungen, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude zu berücksichtigen (Abs. 2).

E. 8.2

Das Baurekursgericht kam mit dem Architekturbeirat zum Ergebnis, das Richtprojekt erreiche die Anforderung der besonders guten Gestaltung gemäss § 71 PBG. Zur Begründung führte es aus, der im Richtprojekt vorgesehene Sockelbereich wie auch die aufgesetzten Einzelvolumina würden in ihrer Volumetrie und Körnung mit dem Kontext verschmelzen. Der Sockel übernehme die richtplanerisch gewünschte Verdichtung entlang der Bahnhofstrasse, wogegen rückwärtig die aufgesetzten Einzelbauten die morphologische Einbindung des Projekts ins Quartier und insbesondere in Richtung der deutlich höher gelegenen Tödistrasse gewährleiste. Die maximale Höhenkote der Aufbauten betrage gemäss den Gestaltungsplanvorschriften 560 Meter über Meer. Das anschliessende Gebäude Nägeliweg 3 weise eine vergleichbare Höhe auf, ebenso die rund 90 m langen Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite an der Bahnhofstrasse 122 und 126.

E. 8.3

Dieser Würdigung der Einordnung schloss sich die Vorinstanz an. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen an, das Richtprojekt weise zwar mit dem am 28. November 2012 bewilligten Bauvorhaben Ähnlichkeiten auf. Diese seien durch die Terrainverhältnisse, die bauliche Umgebung sowie die Vorgaben der Rahmennutzungsplanung bedingt. Indessen bestünden auch verschiedene Unterschiede. Schon aus diesem Grund könne nicht unbesehen auf die Kritik der SBK abgestellt werden. Gemäss den planerischen Vorgaben sei das Gestaltungsplangebiet dicht zu bebauen. Zudem liege die Tödistrasse nordwestlich des Gestaltungsplangebiets einige Meter höher als die Bahnhofstrasse im Osten. Unter Berücksichtigung dieser die Gestaltungsfreiheit einschränkenden Rahmenbedingungen könne das Richtprojekt als überzeugende Lösung gewürdigt werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin erscheine die Kombination eines durchgehenden Sockelbereichs mit gegliederten Aufbauten als ansprechende architektonische Lösung.

E. 8.4

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz attestiere dem Richtprojekt in willkürlicher Weise eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 3 Ziff. 3 BZO. Ihre unqualifizierte Angabe, die Kombination eines durchgehenden Sockels mit gegliederten Aufbauten erscheine als ansprechende architektonische Lösung, sei klar falsch und vermöge gegenüber der zutreffenden Kritik der SBK nicht zu überzeugen. Diese habe namentlich kritisiert, der Sockel sei überdimensioniert und nehme den Terrainunterschied zwischen der Tödi- und der Bahnhofstrasse nicht auf; die Gesamthöhe der aufgesattelten Wohnbauten füge sich nicht in die vorhandene Stadtstruktur ein; das Sockelthema sei in der zweiten Gebäudetiefe hinter den Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 105 - 115 nicht mehr gerechtfertigt; ungelöst sei auch der Übergang zu den sternförmigen Wohnhäusern aus den 50er-Jahren nördlich des Bauvorhabens, da der Sockel etwa gleich hoch sei wie diese. Diese Kritik sei

auch bezüglich des Richtprojekts einschlägig, weil zwischen diesem und dem Bauprojekt 2012 keine wesentlichen Unterschiede bestünden und das Richtprojekt nicht im Sinne der SBK angepasst worden sei. Ihre Einschätzung decke sich mit der Auffassung eines Durchschnittsbetrachters. So sei das Sockelthema in der zweiten Bautiefe völlig verfehlt.

E. 8.5

Ob die Beschwerdeführerin mit diesen Ausführungen rechtsgenügend darlegte, inwiefern die Vorinstanz die kantonalen und kommunalen Einordnungsvorschriften in willkürlicher Weise angewendet haben soll, ist fraglich (vgl. E. 1.3 hievore), kann jedoch offen bleiben, weil die Rüge ohnehin unbegründet wäre. So kann die Kritik der SBK am nachträglich bewilligten Bauvorhaben gemäss der zutreffenden Meinung der Vorinstanz nicht unbesehen auf den strittigen Gestaltungsplan übertragen werden, weil sich das darin vorgesehene Richtprojekt namentlich bezüglich der Anordnung der Wohnbauten über dem Sockelgeschoss erheblich davon unterscheidet und mit der zusätzlichen Aufteilung der Wohnbauten über dem Sockelgeschoss eine teilweise Anpassung an die umliegenden kleineren Gebäude geschaffen wurde (vgl. E. 3.3 hievore). Sodann ist im Gestaltungsplangebiet richtplanmässig eine Verdichtung mit Hochhäusern bis maximal 35 m vorgesehen. Das Richtprojekt unterschreitet diese Höhe erheblich und gleicht seine Gesamthöhe gemäss den Feststellungen des Baurekursgerichts der Höhe der grösseren umliegenden Bauten an, was die Beschwerdeführerin nicht bestreitet. In diesem Umfeld ist vertretbar anzunehmen, der tiefere Sockelbau erreiche eine gute städtebauliche Gesamtwirkung. Zwar bilden die darüber vorgesehenen Wohnbauten zu den Sternbauten nördlich des Gestaltungsplangebiets und den Kleinbauten an der Bahnhofstrasse 105 - 115 einen höhenmässigen Kontrast. Dieser wird jedoch dadurch relativiert, dass - wie dargelegt - in der näheren baulichen Umgebung entlang der Bahnhofstrasse bereits mehrere ähnlich hohe Bauten errichtet wurden. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, der im Gestaltungsplan vorgesehene Sockelbau mit darauf erstellten Wohnbauten erfülle unter Berücksichtigung der anzustrebenden Verdichtung und der heterogenen baulichen Umgebung die Anforderung an die Gesamtwirkung gemäss Art. 3 Ziff. 3 BZO und die Gestaltung gemäss § 71 PBG. Daran vermag nichts zu ändern, dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint. So ist fraglich, ob der relativ geringe Abstand zwischen den bestehenden Kleinbauten und dem Sockelbereich gemäss dem Richtprojekt einer besonders guten Gestaltung gemäss § 71 PBG entspricht, da der öffentliche Raum dadurch stark fragmentiert wird, weshalb der Architekturbeirat empfahl, diese Zwischenräume bei der weiteren Bearbeitung noch einmal zu überprüfen (Beurteilungsbericht S. 8).

E. 8.6

Da sich die Rüge der willkürlichen Anwendung von Art. 3 Ziff. 3 BZO bzw. § 71 PBG als unbegründet erwiesen hat, ist auch die daraus abgeleitete Rüge, die Vorinstanz hätte die Zuständigkeit des Stadtrats zur Genehmigung des Gestaltungsplans verneinen müssen, unbegründet.

E. 9.1

Schliesslich führte die Vorinstanz aus, Art. 16 Ziff. 2 BZO verlange in Zentrumszonen zwar grundsätzlich einen Strassenabstand von sechs Metern. Jedoch sei das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werde. Gemäss Art. 5 Ziff. 5 BZO hätten im Gebiet Trompete

Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Diesen Anforderungen trage der Gestaltungsplan dadurch Rechnung, dass die Fassadenflucht entlang der Bahnhofstrasse begradigt sowie zurückversetzt werde und auf dem erweiterten Aussenraum die Pflanzung einer Baumallee vorgesehen sei.

E. 9.2

Die Beschwerdeführerin wendet ein, durch die Unterschreitung des Strassenabstands werde für das Orts- und Strassenbild keine besonders gute Gesamtwirkung erreicht, da die gleiche Gesamtwirkung offensichtlich auch unter Einhaltung des Strassenabstands von 6 m erzielt werden könnte. Damit seien die Voraussetzungen für eine Abweichung gemäss Art. 16 Ziff. 2 BZO nicht erfüllt, weshalb das angefochtene Urteil bezüglich dieser Regelung willkürlich sei.

E. 9.3

Gemäss dem Situationsplan zum Gestaltungsplan Metropol ist beim geplanten Sockelgeschoss der Strassenabstand grösser als derjenige der nördlichen Häuser auf den Kleinparzellen und der südlichen Baute. Damit schafft der vorgesehene Strassenabstand einen Ausgleich zwischen dem allgemeinen Abstand von sechs Metern und den bestehenden Fassadenfluchten, weshalb die Vorinstanz im Ergebnis willkürfrei davon ausgehen durfte, der vorgesehene Strassenabstand erreiche im Sinne von Art. 16 Ziff. 2 BZO eine besonders gute Gesamtwirkung und führe gemäss Art. 5 Ziff. 5 BZO zu einer guten Fassung des Strassenraums.

E. 10

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese hat der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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