

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00070 vom 11. Dezember 2025**

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_VB.2025.00070](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2025.00070)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00070 du 11 décembre 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00070 del 11 dicembre 2025

## **Regeste**

Verweigerung der Baubewilligung für Werbebildschirme in der Kernzone. Die Reklameanlagen wurden im vorangegangenen Umbau- und Sanierungsprojekt der Liegenschaft noch nicht bewilligt. Sie sind vielmehr im vorliegenden separaten Verfahren bewilligen zu lassen (E. 4). Das Gewerbehaus, an dessen Fassade die Reklameanlagen montiert werden sollen, liegt in der Kernzone und es besteht ein enger Bezug zu den inventarisierten Gebäuden in der Umgebung. Die geplanten digitalen Bildschirme mit einer Grösse von 75 Zoll und wechselnder Werbung würden stark in Erscheinung treten und einen Eindruck von Unruhe und Instabilität vermitteln. Der Beschwerdegegner verweigerte die Bewilligung zu Recht (E. 5). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### **E. 2**

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Kernzone K II "C-Strasse" und ist mit einem Gewerbehaus überstellt. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens sind zwei geplante Reklameanlagen, namentlich zwei Digitalbildschirme mit einer Grösse von je 75 Zoll, die an der Gebäudefassade angebracht werden sollen. Diese sollen gemäss Angabe der Beschwerdeführerin wechselnde, leicht animierte Fremdwerbung sowie Eigenwerbung für den sich im Gebäude befindenden Supermarkt zeigen.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde zunächst geltend, der Beschwerdegegner habe die zwei Reklameanlagen im Rahmen eines vorangegangenen Bauprojekts bereits bewilligt. An dieser Entscheidung sei der Beschwerdegegner gebunden. Aus den Akten jenes abgeschlossenen Baubewilligungsverfahrens sei ersichtlich, dass die Reklameanlagen bereits bewilligt worden seien, weshalb diese Akten beizuziehen seien. Zudem beantragt die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Durchführung eines Augenscheins für den Fall, dass auf den Fotos im Augenscheinprotokoll nicht ersichtlich sein sollte, dass die Fassade des Gewerbehauses entsprechend ausgestaltet und mit Anschlüssen für die Digitalscreens versehen worden sei. Am 21. Dezember 2020 bzw. 2. März 2021 hatte die Grundeigentümerin ein Baugesuch für den Umbau und die Sanierung des Gewerbehauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 gestellt. Der Beschwerdegegner erteilte ihr daraufhin mit Beschluss vom 12. Oktober 2021 die

Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes. Dass die Reklameanlagen in den von der Grundeigentümerin in jenem Verfahren eingereichten Bauplänen verzeichnet waren, ist nicht umstritten. Zudem liegen diese Pläne im Wesentlichen bereits bei den Akten. Auch der Beschluss vom 12. Oktober 2021 befindet sich in den Akten. Wie sich nachfolgend zeigt, lässt sich die Frage, ob die Reklameanlagen bereits bewilligt worden sind, direkt gestützt auf diesen Beschluss beantworten (vgl. E. 4). Der Beizug der weiteren Akten des abgeschlossenen Baubewilligungsverfahrens erübrigt sich daher. Die Gestaltung der Fassade und der Umstand, dass gewisse Anschlüsse vorhanden sind, lassen keinen Rückschluss darauf zu, ob die Reklameanlagen bereits bewilligt worden sind. Ein Augenschein ist in diesem Zusammenhang folglich nicht notwendig. Ferner ist auf den Fotos im Augenscheinprotokoll ersichtlich, wie die Fassade gestaltet wurde und dass zumindest für eine der Reklameanlagen ein Kabelanschluss vorhanden ist.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde weiter geltend, die zwei Reklameanlagen würden die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung ■ entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners ■ erfüllen. Auch in diesem Zusammenhang beantragt sie die Durchführung eines Augenscheins. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich, wenn der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00148, E. 4.3; RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 79). In der zu beurteilenden Streitigkeit hat das Baurekursgericht einen Referentenaugenschein durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse in einer umfangreichen Fotodokumentation festgehalten. Die Augenscheinprotokolle sowie die übrigen Akten geben hinreichend Aufschluss über die zu beurteilenden tatsächlichen Verhältnisse. Auf einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht zwecks Überprüfung der vorinstanzlichen Würdigung der Einordnung und Gestaltung kann daher ebenfalls verzichtet werden.

### **E. 4.1**

Wie dargelegt, hatte die Grundeigentümerin am 21. Dezember 2020 bzw. 2. März 2021 ein Baugesuch für den Umbau und die Sanierung des Gewerbehäuses gestellt. Das Gesuch umfasste auch die zwei umstrittenen Reklameanlagen. Am 12. Oktober 2021 hatte der Beschwerdegegner der Grundeigentümerin die Baubewilligung für den Umbau und die Sanierung erteilt. In Erwägung 14 der Baubewilligung hatte er festgehalten, dass Reklameanlagen in einem separaten Verfahren zu bewilligen seien und das entsprechende Reklamegesuch mit den nötigen Unterlagen beim Baupolizeiamt der Stadt Winterthur einzureichen sei. In der Folge stellte die Beschwerdeführerin (mit dem Einverständnis der Grundeigentümerin) am 8. Juni 2022 beim Baupolizeiamt das dem vorliegenden Verfahren zugrunde liegende Gesuch für die zwei Reklameanlagen.

### **E. 4.2**

Grundsätzlich erwächst nur das Dispositiv eines Entscheids in Rechtskraft. Allerdings können auch die Erwägungen an der Rechtskraft teilhaben, wenn das Dispositiv ausdrücklich auf sie verweist. Zudem haben die Erwägungen ■ auch ohne ausdrücklichen Hinweis ■ insoweit an der Rechtskraft teil, als sie für das Verständnis des Dispositivs unerlässlich sind (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 7; VGr, 17. Dezember 2015, VB.2015.00333, E. 2.2).

### **E. 4.3**

In Dispositiv-Ziff. I der Baubewilligung vom 12. Oktober 2021 erteilte der Beschwerdegegner die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Sanierung des Gewerbehauses unter bestimmten Bedingungen und Auflagen. Diese Bewilligung umfasst jedoch die umstrittenen Reklameanlagen nicht. Dies geht aus Erwägung 14 der Baubewilligung vom 12. Oktober 2021 eindeutig hervor. Dispositiv-Ziff. I der Baubewilligung lässt sich nur unter Einbezug der Erwägung 14 verstehen, weshalb diese Erwägung an der Rechtskraft teilhat. Demgemäss wurden die Reklameanlagen noch nicht bewilligt. Sie sind vielmehr im vorliegenden separaten Verfahren bewilligen zu lassen.

### **E. 4.4**

Die Verweigerung der Bewilligung für die Reklameanlagen stellt dementsprechend auch keine Verletzung des Gebots von Treu und Glauben dar. Aus Erwägung 14 der Baubewilligung geht ausdrücklich hervor, dass die Reklameanlagen in einem separaten Verfahren bewilligt werden müssen, und es liegt auch sonst keine vorbehaltlose Zusicherung vor, dass die Reklameanlagen bewilligt würden. Folglich fehlt es an der Vertrauensgrundlage, die notwendig wäre, um einen Bewilligungsanspruch gestützt auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes annehmen zu können.

### **E. 4.5**

Die Frage, ob die Reklameanlagen bewilligt werden können, lässt sich klar vom Umbau- und Sanierungsprojekt trennen. Sie ist für dessen generelle Bewilligungsfähigkeit von untergeordneter Bedeutung und nicht ausschlaggebend. Der Beschwerdegegner durfte die Frage der Bewilligungsfähigkeit der Reklameanlagen daher ausklammern und in ein separates Verfahren verweisen (vgl. VGr, 10. Februar 2022, VB.2021.00183 und VB.2021.00196, E. 3.2 mit Hinweisen). Ferner hätten Einwände gegen dieses Vorgehen des Beschwerdegegners bereits mit einem Rechtsmittel gegen den Beschluss vom 12. Oktober 2021 geltend gemacht werden müssen.

### **E. 5.1**

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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 erzielt wird. Bereits diese Bestimmung stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 3. April 2025, VB.2023.00723, E. 6.1; 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2; vgl. auch Markus Lanter/Daniel Kunz, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1040). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Gestützt hierauf kann die Baubehörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, die über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der Kernzonenvorschriften vorzunehmen (VGr, 12. Dezember 2024, VB.2023.00726, E. 4.2; 27. Oktober 2022, VB.2022.00148, E. 7.1).

## **E. 5.2**

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, dessen ortsbezogene Konkretisierung in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Eine kommunale Behörde überschreitet ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, das übergeordnete Gesetzesrecht nicht beachtet oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich sodann bei der Überprüfung des Einordnungsentscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung ■ einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung ■ begangen hat (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 28. August 2025, VB.2024.00663, E. 3.3).

## **E. 5.3**

Der Beschwerdegegner begründete die Verweigerung der Bewilligung für die Reklameanlagen damit, dass das Gebäude an der C-Strasse 02 den prominenten Auftakt in die Kernzone C-Strasse bilde. Die übergrossen Bildschirme würden die Ecken des Gebäudes "bepflastern und somit auch verstellen", seien in Kernzonen untypisch und würden nicht den erhöhten gestalterischen Anforderungen in der Kernzone entsprechen. Reklameanlagen für die Beschriftung des Gewerbes im Gebäude seien bereits bewilligt worden, zusätzliche Fremdwerbung könne nicht toleriert werden. Zudem würden die Reklameanlagen nicht den Richtlinien der Stadt Winterthur für Werbeanlagen entsprechen. In seiner Rekursantwort gab der Beschwerdegegner zusätzlich an, dass es im umliegenden Gebiet keine bewegten Digitalscreens dieser Grösse gebe. Solche würden im Bereich des stark einsehbaren östlichen Auftakts der C-Strasse störend wirken.

## **E. 5.4**

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass die streitbetroffene Liegenschaft in der Kernzone C-Strasse liege und ein überwiegender Teil der benachbarten Liegenschaften im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur verzeichnet sei. Die entsprechenden Gebäude zeichneten sich durch eine geschlossene und einheitliche Bauweise aus und folgten im Wesentlichen dem Stil der Neurenaissance. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass die geplanten digitalen Werbeanlagen mit wechselnder Fremd- und Eigenwerbung in diesem Raum von städtebaulich grosser Bedeutung eine gewisse Irritation schaffen würden. Das Gebäude an der C-Strasse 02 bilde zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude quasi das Tor zu der die C-Strasse prägenden Häuserzeile, weshalb die geplanten Werbeanlagen in einem engen räumlichen Zusammenhang zu dieser stehen würden. Die Reklameanlagen würden sich von den in der C-Strasse vorhandenen Wirthausschildern und dergleichen von kleinerer Dimension abheben. Die vorhandene Eigenwerbung stehe in Verbindung mit dem ansässigen Gewerbe und sei damit lokal eng begrenzt. Die projektierten digitalen Werbeanlagen liessen sich mit

vertretbaren Gründen als in der geschützten C-Strasse fremdes und gestalterisch unpassendes Element würdigen. Angesichts der erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG vermöge auch ein relativ geringfügiger Mangel die Bewilligungsverweigerung zu rechtfertigen. Die Bildschirme würden jedenfalls keinen positiven Beitrag zur Gesamtwirkung des Schutzobjekts und zum geschützten Ortsbild leisten. Zudem würden die Reklameanlagen den Richtlinien des Beschwerdegegners für Werbeanlagen widersprechen. Die Bewilligungsverweigerung durch den Beschwerdegegner liege innerhalb seines Beurteilungsspielraums. Der Umstand, dass sich das Gebäude am Rand der Kernzone und in der Nähe des Bahnhofs Winterthur befinde, ändere nichts an dieser Beurteilung.

### **E. 5.5**

Die Beschwerdeführerin ist demgegenüber der Ansicht, die Bewilligungsverweigerung durch den Beschwerdegegner sei undifferenziert, weshalb sich dieser auch nicht auf seinen Ermessensspielraum berufen könne. Verschiedene Gebäude an der C-Strasse würden Schaufenster aufweisen, wobei auch beleuchtete Bildschirme in den Schaufenstern anzutreffen seien. Es sei nicht nachvollziehbar, inwieweit sich der an der südwestlichen Gebäudeecke vorgesehene Digitalscreen störend auf die an der C-Strasse gelegenen inventarisierten Gebäude auswirken soll. Das Geschäftshaus an der C-Strasse 02 sowie die zwei angrenzenden Gebäude seien neueren Datums. Weshalb sich optisch gut in die Fassade integrierte Bildschirme in dieser Zentrumslage in ästhetischer Hinsicht nachteilig auswirken sollen, sei nicht nachvollziehbar. Die D-Strasse und die C-Strasse seien belebte Geschäftsstrassen und würden insbesondere auch durch den Hauptbahnhof Winterthur geprägt.

### **E. 5.6**

Das Gewerbehause, an dessen Fassade die Reklameanlagen montiert werden sollen, ist ein modernes Gebäude. Es liegt am Rand der Kernzone in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Winterthur. Dennoch besteht ein enger Bezug zu den inventarisierten Gebäuden in der Umgebung. Der an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes geplante Bildschirm würde direkt gegenüber von der im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten verzeichneten Liegenschaft D-Strasse 07 liegen. Der an der südwestlichen Ecke des Gebäudes geplante Bildschirm würde einen engen Bezug zu den ebenfalls im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten verzeichneten Liegenschaften an der C-Strasse 04, 05 und 06 aufweisen, die schräg gegenüber liegen. Zudem bildet das Gebäude zusammen mit der gegenüberliegenden Liegenschaft an der D-Strasse 07 ■ wie die Vorinstanzen zutreffend festhielten ■ quasi das Tor bzw. den Auftakt der C-Strasse. An der Fassade angebrachte digitale Bildschirme mit einer Grösse von 75 Zoll und wechselnder Werbung treten stark in Erscheinung und vermitteln einen Eindruck von Unruhe und Instabilität (vgl. VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00148, E. 7.3). Hinweise darauf, dass sich in der Umgebung vergleichbare Reklameanlagen finden, bestehen keine. Kleinere, innerhalb von Schaufenstern platzierte Bildschirme entfalten nicht dieselbe Aussenwirkung (vgl. BGr, 8. Juli 2024, 1C\_21/2023, E. 3.3; 8. Januar 2008, 1C\_12/2007, E. 2.5). Zudem ist es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, zur Vermeidung einer zu hohen Reklamedichte an die Einordnung von Fremdwerbung etwas höhere Anforderungen zu stellen als bei Eigenwerbung (BGr, 8. Juli 2024, 1C\_21/2023, E. 4.6.5; 18. Mai 2011, 1C\_538/2010, E. 3.7). Vor diesem Hintergrund verweigerte der Beschwerdegegner die Bewilligung zu Recht. Der Entscheid der Vorinstanz ist nicht rechtsverletzend.

**E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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