

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00396 vom 10. Mai 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-05-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00396](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00396)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00396 du 10 mai 2007

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00396 del 10 maggio 2007

## Regeste

Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan. Verzicht auf Augenschein (E. 1.3). Rechtsnatur und Voraussetzungen von Gestaltungsplänen nach § 83 ff. PBG (E. 2.1). Umfang des strittigen Gestaltungsplans (E. 2.3). Schutzziele des ISOS, welches nur bei Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbar rechtsverbindlich ist (E. 4.1), vorliegend jedoch auch beachtet werden muss (E. 4.2). Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist primär im an die Detailprojektierung folgenden Baubewilligungsverfahren vorzunehmen. Ebenso wird erst in jenem Verfahren die Vereinbarkeit des konkreten Bauvorhabens mit der Bauordnungsvorschrift von § 238 PBG zu prüfen sein. Vorliegend ist lediglich zu prüfen, ob das kubische Konzept des Gestaltungsplans eine gute Gestaltung im Sinn der Gestaltungsplanvorschriften gewährleisten kann. In der Bejahung dieser Frage durch die Vorinstanz ist keine Rechtsverletzung zu erblicken (E. 4.3). Weiter ist eine allfällige Verletzung schutzwürdiger Interessen des Beschwerdeführers zu prüfen. Die ihn durch die ermöglichte Gebäudehöhe von 22.1 m treffenden Nachteile fallen nicht übermässig ins Gewicht (E. 4.4). Der Vorwurf der Rechtsungleichheit und Willkür ist nicht haltbar (E. 4.5). Abweisung der Beschwerde.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2006.00396 Entscheid der 3. Kammer vom 10. Mai 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtssekretär Markus Heer. In Sachen H, vertreten durch RA I, Beschwerdeführer, gegen 1. Gemeinde Rüti, vertreten durch RA J, 2. Einfache Gesellschaft K/L/M, nämlich: 2.1 K, 2.2 L, 2.3 M, alle vertreten durch RA N, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Gestaltungsplan, hat sich ergeben: I. Die Gemeindeversammlung Rüti stimmte am 6. Juni 2005 dem privaten Gestaltungsplan "Stadtzentrum Rüti" zu. II. Hiergegen erhob H als Eigentümer einer benachbarten Eigentumswohnung Rekurs. Nachdem die Baurekurskommission III einen Augenschein durchgeführt und letztinstanzlich das Bundesgericht eine vom Vertreter des Rekurrenten erhobene Stimmrechtsbeschwerde erledigt hatte, wies die Rekurskommission das Rechtsmittel am 26. Juli 2006 ab. III. Mit Beschwerde vom 18. September 2006 liess H dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid wie den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 6. Juni 2005 aufzuheben. Ausserdem verlangte er eine Parteientschädigung. Am 6. November 2006 erteilte die Baudirektion dem Gestaltungsplan die aufgrund von § 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erforderliche Genehmigung. In ihrer Vernehmlassung vom 23. November 2006 schloss die Baurekurskommission III auf Abweisung der Beschwerde.

Denselben Antrag stellten am 10. Januar 2007 die einfache Gesellschaft "K, L, M" – diese unter Zusprennung einer Parteientschädigung – sowie am 30. Januar 2007 die Gemeinde Rüti. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 329 PBG zur Behandlung der vorliegenden, einen kommunalen Nutzungsplan betreffenden Beschwerde zuständig (RB 1998 Nr. 26). Die Beschwerde richtet sich ausschliesslich gegen den Rekursentscheid der Baurekurskommission III betreffend Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan (§ 86 PBG) und nicht gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion (§ 89 PBG), der nicht beschwerdefähig wäre (§ 43 Abs. 1 lit. d VRG). 1.2 Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit des Grundstücks Kat.Nr. 01 an der X-Strasse 06, die unmittelbar gegenüber dem Baubereich E des Gestaltungsplanperimeters liegt. Seine Legitimation zu Rekurs und Beschwerde ist daher aufgrund von § 338a Abs. 1 PBG ausgewiesen. 1.3 Die Baurekurskommission III hat am 10. Januar 2006 einen Augenschein durchgeführt. Die hierbei getroffenen Feststellungen können auch vom Verwaltungsgericht berücksichtigt werden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45). Ausserdem geben die Akten über die streitbetroffenen Verhältnisse hinreichend Auskunft. Dies gilt insbesondere für das im Baubereich E zulässige Gebäudevolumen. Auf einen gerichtlichen Lokaltermin kann daher verzichtet werden. 2. 2.1 Nach § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestständen abgewichen werden (Abs. 1). Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen (Abs. 2). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (Abs. 3). Das Gesetz unterscheidet zwischen dem öffentlichen Gestaltungsplan, der ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzt (§ 84 Abs. 1 PBG) und dem privaten Gestaltungsplan, der mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von den Grundeigentümern aufgestellt wird (§ 85 Abs. 1 PBG). Private Gestaltungspläne dürfen keine schutzwürdigen Interessen anderer Grundeigentümer verletzen (§ 85 Abs. 2 PBG) und erfordern die Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates (§ 86 PBG). Ferner bedürfen Gestaltungspläne der Genehmigung (§ 89 PBG); erfolgt diese ohne Vorbehalt, so ist die Baudirektion zuständig, andernfalls der Regierungsrat (§ 2 lit. a und b PBG). 2.2 Den Gemeinden kommt bei ihren Planungsentscheiden Ermessen zu. Jedoch müssen sie das Ermessen nach sachlichen Kriterien ausüben und insbesondere die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen sachgerecht gewichten (BGE 119 Ia 362 E. 5a). Nachdem die Rekurskommission die von Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) verlangte volle Überprüfung vorgenommen hat, beurteilt das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid im Beschwerdeverfahren nur noch auf Rechtsverletzungen hin, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung (§ 50 Abs. 1 und 2 VRG). 2.3 Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Stadtzentrum Rüti" erstreckt sich südlich und westlich des Postgebäudes über ein rund 11'600 m<sup>2</sup> grosses Areal zwischen der Jona und der X-Strasse. Das Gebiet

umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 02 und 03 sowie einen Teil der Parzelle Kat.Nr. 04. Gemäss Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 1997 (BZO) liegt das Beizugsgebiet zum einen Teil in der Zentrumszone und zum anderen Teil – wozu auch der Baubereich E zählt – in der Kernzone II. Mit Bezug auf die Zentrumszone statuiert Art. 29 BZO u.a. folgende Grundmasse: Ausnutzungsziffer 100%; 4 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse; Gebäudehöhe 15,5 m; Firsthöhe 7 m. Für die Kernzone II sind nach Art. 22 BZO einzuhalten: Freiflächenziffer 10%; 3 Voll- und 2 Dachgeschosse; Gebäudehöhe 9,5 m. Mangels einer Regelung der erlaubten Firsthöhe kommt § 281 Abs. 1 lit. a und b PBG zur Anwendung, sodass die Gesamthöhe eines Baukörpers maximal (9,5 m + 7 m =) 16,5 m beträgt. Der Gestaltungsplan Stadtzentrum Rüti bezweckt nach Art. 3 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Erhaltung des Schutzobjekts Vers.Nr. 05 im nördlichen Teil des Beizugsgebiets und die Errichtung einer architektonisch guten Neuüberbauung im südlichen Arealteil, die zur Bildung eines attraktiven städtischen Zentrums und zur Aufwertung des Ortskerns beiträgt. Art. 4 Abs. 1 GPV definiert die Erhaltung der ehemaligen Fabrik Vers.Nr. 05 als kommunales Schutzobjekt im Sinn von § 203 PBG. Laut Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 GPV richten sich die Lage und maximale äussere Abmessung der Baubereiche A-G von oberirdischen Gebäuden, die Gebäudehöhe sowie die Geschosszahl nach dem Plan Nr. 1. Dieser sieht in den Baubereichen A-D vier lang gezogene Wohnbauten mit je vier Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss und im Baubereich E ein siebengeschossiges Gebäude mit Flachdach vor. Die Gebäude in den Baubereichen A-E und G sind mit Flachdächern auszugestalten. Art. 9 GPV verlangt unter Hinweis auf § 71 PBG eine gute Gestaltung von Bauten und Anlagen. In nördlicher Richtung schliesst sich das als Ortsbild von überkommunaler Bedeutung inventarisierte Ortszentrum an das Gestaltungsplangebiet an. Westlich und südlich des Gestaltungsplangebiets dominieren grössere Wohnbauten, in östlicher Richtung sind vorab kleinere Wohnhäuser vorzufinden. Nordöstlich stösst das Postgebäude, ein vor rund 20 Jahren erstellter grossvolumiger Zweckbau, an den Perimeter an.

### **E. 3.1**

Die Baurekurskommission III erwog, dass die künftige Überbauung des Gestaltungsplangebiets auf verschiedene Objekte von denkmalpflegerischer Bedeutung Rücksicht nehmen müsse. Neben der Erhaltung der ehemaligen Fabrik sei das benachbarte Zentrum von Rüti im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet und vom Regierungsrat am 4. Januar 1980 als Ortsteil von regionaler Bedeutung inventarisiert worden. Die im Gestaltungsplangebiet ausgeschiedenen Baubereiche erlaubten die Erstellung von vier Wohnblöcken sowie zwei Anbauten an das Fabrikgebäude, einer Kleinbaute und im Baubereich E einer vergleichsweise kleinen Flachdachbaute mit sieben Vollgeschossen. Die augenfälligsten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise betrafen die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung im Baubereich E. Wenn der Rekurrent im Jahr 1982 aus Gründen der befriedigenden Einordnung angehalten worden sei, eine Firsthöhe von nur 12,8 m zu vermindern, könne in der Zustimmung zum Gestaltungsplan mit einer Gesamthöhe von 22,1 m im Baubereich E keine rechtsungleiche Behandlung erblickt werden; denn heute liege ein Planungsakt und keine Bewilligung im Streit. Das Gutachten der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK) vom 8. Dezember 2004 bescheinige dem Gestaltungsplan, dass die vier identischen, längs gerichteten, leicht zueinander versetzten und abgedrehten Wohnblöcke die kleineren Gebäudevolumina im Osten mit den grösseren im Westen geschickt verwebten. Das hohe, in seinem Grundriss eher bescheidene Haus im Baubereich E bilde das Scharnier gegenüber

dem mächtigen Postgebäude. Mit seiner Höhe relativiere es die Masse des Postgebäudes, setze zu diesem einen Kontrapunkt und leite in die Baubereiche A-D über. Im Zusammenspiel mit der Fabrik ergänzten sich die drei sehr unterschiedlichen Gebäudevolumina und -typen zu einem Ensemble. Die NHK komme zum Schluss, dass über den Planungssperimeter hinaus betrachtet eine sehr gute städtische Verdichtung und eine sinnvolle Stadtreparatur resultiere. Dieser Auffassung schliesse sich auch die Baudirektion an. Die im Baubereich E ermöglichte Baute nehme tatsächlich eine dominierende Stellung ein. Diese Planung stehe jedoch im Einklang mit dem politischen Entscheid, an dieser Stelle durch verdichtetes Bauen ein städtisches Zentrum anzustreben. Auch wenn das hohe Gebäude im Bereich E für den Rekurrenten einen Nachteil bedeute, werde damit keine unzumutbare Situation geschaffen. Insgesamt erweise sich die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Planung als vertretbar und liege im Rahmen des kommunalen Planungsermessens.

### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer hält dem Rekursentscheid entgegen, dass der Gestaltungsplan im Baubereich E eine Gesamthöhe der Baukörper von 22,1 m erlaube, während nach der Regelbauweise nur 16,5 m zulässig wären. In den Baubereichen A-E und G seien Flachdächer und damit eine der Kernzone fremde Dachgestaltung vorgeschrieben. Das ISOS bezeichne "Rüti mit Untertann" als "verstädtertes Dorf" und bescheinige ihm ein "schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung". Der angefochtene Gestaltungsplan tangiere die Objektblätter "3 Ortskern", "5 Bebauung entlang Strassen nach Ferrach" und "I Südumgebung". Die Schutzanforderungen des ISOS würden auf Stufe Nutzungsplanung immerhin teilweise durch die Kernzonenbestimmungen umgesetzt. Ein Gestaltungsplan dürfe nur insoweit von der Regelbauweise abweichen, als er den Ortsbildschutz mindestens in gleichem Umfang gewährleiste. Soweit das ISOS Freihaltung fordere, stünden die kommunale Bau- und Zonenordnung und der Gestaltungsplan dazu im Widerspruch. Auch kantonal sei Rüti als Ortsbild von überkommunaler, regionaler Bedeutung inventarisiert. Dass die Objektblätter 3 und 5 ausserhalb des Gestaltungsplangebiets lägen, spiele keine Rolle, denn nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung dränge sich eine Beachtung der Schutzanliegen auch dann auf, wenn Gebiete an ein Schutzobjekt angrenzten und deren Beeinträchtigung sich auf dieses auswirken könnte. Die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes bedeute, dass es ungeschmälert zu erhalten oder grösstmöglich zu schonen sei. Die Rekurskommission habe sich mit der Kritik des Beschwerdeführers am NHK-Bericht wie auch an der Vorprüfung des Gestaltungsplans durch das Amt für Raumordnung und Vermessung nicht auseinandergesetzt. Eine Missachtung des ISOS dürfe auch nicht unter Hinweis auf dessen Überarbeitungsbedürftigkeit hingegenommen werden. Gemeinde und Rekurskommission hätten dadurch Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) sowie § 204 Abs. 1 in Verbindung mit § 208 Abs. 1 PBG verletzt. Sodann hätten sich die Vorinstanzen mit den konkreten Anforderungen der Inventare an den Ortsbildschutz nicht näher befasst. Das hierzu in Widerspruch stehende Gebäude im Baubereich E werde sogar ausdrücklich als "Kontrapunkt" bezeichnet, was seinen Charakter als Fremdkörper bestätige. Die pauschale Behauptung der NHK, dass der Gestaltungsplan über den Perimeter hinaus eine sehr gute städtische Verdichtung und eine sinnvolle Stadtreparatur bringe, nehme keinen Bezug auf

die gegenteiligen Schutzvorgaben des ISOS und des kantonalen Inventars. Abgesehen davon, dass diese Inventare übergeordnetes Recht darstellten, gebe es keine Ortsplanung, welche die Umwandlung des historischen Kerns von Rüti in ein städtisches Zentrum vorsehe. Bereits die Regelbauweise lasse in der Kernzone II ein sehr grosses Bauvolumen zu, weshalb für eine noch weitere Verdichtung kein Anlass bestehe. Weil der Gestaltungsplan die zulässigen Baukuben weitgehend konkretisiere, seien dessen gestalterischen Mängel schon im vorliegenden Verfahren und nicht erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren geltend zu machen. Nicht nur § 71 PBG, sondern auch der geringere Anforderungen an die Einordnung stellende § 238 Abs. 1 PBG verlange eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens. Im Jahr 1982 habe der Gemeinderat dem Beschwerdeführer an der X-Strasse

#### **E. 06**

ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 12,8 m und einem wesentlich kleineren Grundriss mangels genügender Einordnung verweigert. Nunmehr erlaube der Gestaltungsplan beim Block E eine Höhe von 22,1 m und bescheinige diesem eine gute Einordnung. Die von der Rekurskommission hierzu gegebene Begründung der unterschiedlichen Rechtsnatur von Gestaltungsplan und Baubewilligung einerseits und der Entwicklung des Ortszentrums andererseits sei willkürlich. Die Interessenabwägung sei zulasten des Beschwerdeführers unvollständig und fehlerhaft erfolgt. Das Gebot der guten Gestaltung hätte auch mit Bezug auf diese Nachbarschaft beachtet werden müssen. Die privaten Beschwerdegegner weisen darauf hin, dass sie nicht an die Regelbauweise gebunden gewesen wären, sondern einen Arealbonus hätten beanspruchen dürfen. In der Kernzone II hätten sie daher nach Art. 45 Abs. 4 BZO eine Gebäudehöhe von 12,5 m ausschöpfen können und mit der erlaubten Firsthöhe von 7 m ergebe dies eine zulässige Gesamthöhe von 19,5 m; in der Zentrumszone liesse sich eine Gesamthöhe von (18,5 m + 7 m =) 25,5 m realisieren. Die kantonale Richtplanung strebe im streitbetroffenen Perimeter ein regionales Zentrum mit hoher baulicher Dichte an. Die Entwicklung – auch gemäss ISOS – habe Rüti zu einer städtischen Siedlung anwachsen lassen. Gegenüber den Festlegungen Kernzone II und Zentrumszone in der Nutzungsplanung, welche das Bauen als erlaubt und erwünscht erscheinen liessen, müsse der ISOS-Eintrag "keine weitere Bautätigkeit mehr" zurücktreten. Indem der Gestaltungsplan gegenüber der Jona anstatt der von der Gewässerabstandslinie verlangten 9 m einen mittleren Gebäudeabstand von 16 m vorsehe und die Sicht auf die Kirche erhalte, nehme er auf das ISOS Rücksicht. Weil das Beizugsgebiet nur an den Bereich der ISOS-Objektblätter 3 und 5 angrenze, müsse die Kleinmassstäblichkeit der benachbarten Gebiete nicht übernommen werden. Einen "Präzedenzfall" gebe es nicht; denn das Projekt des Beschwerdeführers aus dem Jahr 1982 lasse sich weder tatsächlich noch rechtlich mit dem heute zu beurteilenden Gestaltungsplan vergleichen. Wenn die Rekurskommission einräume, dass das vorgesehene hohe Gebäude im Baubereich E für den Beschwerdeführer nachteilig sei, lasse sich daraus nicht auf mangelnde Einordnung schliessen. Der Gemeinderat Rüti betont, dass die Ausführungen des ISOS nur bezüglich der Südumgebung des Ortsbildes massgebend seien. Zwar werde als Erhaltungsziel der Verzicht auf eine weitere Bautätigkeit empfohlen, jedoch kein Bauverbot verlangt. Die NHK habe die Aspekte des Ortsbildschutzes nicht ignoriert, sondern sei zu anderen Folgerungen als der Beschwerdeführer gelangt. Im Gutachten habe sie begründet, weshalb sie den Gestaltungsplan als sehr gute städtische Verdichtung und sinnvolle Stadtreparatur betrachte. Zwar seien Bundesinventare in den kantonalen Planungsverfahren bei der gebotenen Interessenabwägung zu berücksichtigen, doch dürfe der Umschreibung der Schutzziele

keine absolute Bedeutung zuerkannt werden. Vorliegend seien die empfohlenen Massnahmen vor rund 30 Jahren aufgrund einer abstrakten Würdigung denkbarer Überbauungsformen formuliert worden. Inzwischen habe die Raumplanung für das streitige Gebiet neue Akzente gesetzt und diesem die Funktion eines regionalen wirtschaftlichen und kulturellen Zentrums mit hoher baulicher Dichte zugeordnet. Solche Richtplanfestlegungen seien bei den Nutzungsplanungen mindestens in gleicher Weise wie Heimatschutzinventare zu berücksichtigen. Als Bauvorschrift finde § 238 Abs. 1 PBG auf einen Gestaltungsplan keine Anwendung.

4. 4.1 Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass der angefochtene Gestaltungsplan der übergeordneten Richt- und Nutzungsplanung zuwiderlaufe. Hingegen rügt er, dass dieser Plan das ISOS und das für den Ortskern von Rüti formulierte Schutzziel missachte. Das ISOS enthält zur Zeit rund 5'800 untereinander vergleichbare Ortsaufnahmen. Es dient als Grundlage für Planungen auf eidgenössischer Ebene, bei Kantonen und Gemeinden sowie der Denkmal- oder Ortsbildpflege als Entscheidungsgrundlage beim Erhalt von Quartieren oder Einzelbauten. Es fördert und vertieft das Verständnis für die unterschiedlichsten Siedlungen bei Bevölkerung und Behörden ([www.isos.ch](http://www.isos.ch), auch zum Folgenden). Eine der "vier Grundregeln" besagt, dass ein Ortsbild weder in seiner Vergangenheit noch für seine Zukunft statisch betrachtet werden soll. Grundlage für das ISOS bilden das NHG sowie die VISOS. Gemäss Art. 6 NHG (Bedeutung des Inventars) wird durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Abs. 1). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinn der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Abs. 2). Wie der Wortlaut der Bestimmung zum Ausdruck bringt, ist das Bundesinventar im Bereich des Ortsbildschutzes nur bei Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbar rechtsverbindlich; trifft dies – wie vorliegend – nicht zu, besteht für die kantonale Planung lediglich eine Pflicht zur Berücksichtigung (Arnold Marti, Bundesinventare – eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Natur- und Heimatschutzrechts, URP 2005, 619 ff., S. 634 f.; ders. in Heribert Rausch/Arnold Marti/Alain Griffel [Hrsg. Walter Haller], Umweltrecht, Zürich 2004, Rz. 565). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handelt es sich beim ISOS wie auch beim Inventar der Ortsbilder von regionaler Bedeutung (Ortsteil Rüti; vom Regierungsrat festgesetzt am 4. Januar 1980) somit nicht um übergeordnetes Recht. Vielmehr sind Inventare eine Zusammenstellung von grundsätzlich schutzfähigen Objekten (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, Rz. 5-10). Entsprechend § 205 lit. a PBG, wonach Massnahmen des Natur- und Heimatschutzrechts vorab durch das Planungsrecht erfolgen (RB 1987 Nr. 66 = BEZ 1987 Nr. 32; vgl. Marti, Rz. 528), hat die Gemeinde Rüti den historischen Ortskern den Kernzonen I und II zugewiesen. Ferner sind einzelne Gebäude kraft § 205 lit. c PBG durch Verfügung unter Schutz gestellt worden.

4.2 Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans "Stadtzentrum Rüti" grenzt unmittelbar südlich an den "Ortsteil Rüti" gemäss Inventar des Regierungsrats; das ISOS weist den Perimeter der Umgebungszone I zu. Es ist unbestritten, dass die im ISOS formulierten Schutzziele unter den gegebenen Umständen beachtet werden müssen. Tatsächlich haben der Kanton – mit der Qualifikation eines Ortsteils als von regionaler Bedeutung – und die Gemeinde Rüti – mit der Festsetzung einer Kernzone (II) sowie mit der Unterschutzstellung von Einzelobjekten – den Aspekten des

Ortsbildschutzes Rechnung getragen. Auch die Entstehungsgeschichte des umstrittenen Gestaltungsplans zeugt von der Bemühung um eine gute Einordnung der geplanten Überbauung in das Ortsbild. Sodann hat sich die Natur- und Heimatschutzkommission mit dem schutzwürdigen Ortsbild hinreichend auseinandergesetzt. Zumal Bundesinventare akzessorisch überprüft werden dürfen (Marti, S. 644), erscheint der Hinweis des Präsidenten der Natur- und Heimatschutzkommission auf die Überarbeitungsbedürftigkeit des rund 30 Jahre alten Inventareintrags von Rüti im ISOS als zulässig und nachvollziehbar. Dem widerspricht der Umstand nicht, dass eine revidierte Fassung des (kantonalen) Inventars der schützwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Gemeinden Rüti/Dürnten; Ortsbild von Rüti-Tann/regionale Bedeutung/Anhörungsexemplar vom Februar 2003) auf das ISOS verweist. Inwiefern der angefochtene Gestaltungsplan den Schutzziele des Inventarentwurfs widersprechen sollte, ist nicht zu sehen.

4.3 Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist vorliegend nur insoweit vorzunehmen, als es um die Zulassung von Baukörpern mit den in Art. 5 GPV in Verbindung mit Plan Nr. 1 definierten Ausmassen geht. Demgegenüber ist die Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und die Frage der rechtsgenügenden Einordnung in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kommt die Bauordnungsvorschrift von § 238 PBG vorliegend nicht zur Anwendung; zu beurteilen ist einzig die Frage, ob das kubische Konzept des Gestaltungsplans mit dem umstrittenen Baubereich E grundsätzlich eine gute Gestaltung im Sinn von Art. 9 Abs. 1 GPV gewährleisten kann. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist die Begründung der Baurekurskommission III zwar knapp, aber verständlich. Die Vorinstanz hat sich der Argumentation von Gemeinde, Natur- und Heimatschutzkommission sowie Baudirektion angeschlossen, wonach der Gestaltungsplan einerseits zu einer guten und erwünschten städtischen Verdichtung führe. Andererseits bewirke der Sondernutzungsplan eine "sinnvolle Stadtreparatur", indem er dank unterschiedlichen Gebäudevolumina und -typen einen gelungenen Übergang zwischen kleineren Häusern östlich der X-Strasse und grösseren westlich der Jona schaffe. Das hohe, in seinem Grundriss jedoch vergleichsweise bescheidene Haus im Baubereich E setze einen Kontrapunkt zum benachbarten wuchtigen Postgebäude. Nach ständiger Praxis darf sich eine Gerichtsstanz damit begnügen, auf die wesentlichen Parteivorbringen einzugehen. Der Vorinstanz ist daher kein Vorwurf zu machen, wenn sie nicht auf sämtliche Rügen des Beschwerdeführers ausdrücklich Bezug genommen hat (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich 2006, Rz. 1706). Die von den Vorinstanzen herangezogene Begründung, wonach dem Gestaltungsplangebiet im Spannungsfeld zwischen einem Einfamilienhausquartier und Mehrfamilienhäusern eine Scharnierfunktion zukomme und überdies einen Gegenakzent zum dominierenden Postgebäude setze, überzeugt. Jedenfalls ist in dieser Wertung keine Rechtsverletzung zu erblicken, in die das Verwaltungsgericht aufgrund von § 50 VRG korrigierend eingreifen müsste. Anzumerken bleibt, dass Neubauten die Formensprache von anstossenden Schutzobjekten nicht übernehmen müssen, sondern einen gewissen Gegensatz zu diesen schaffen dürfen (Fritzsche/Bösch, Rz. 10-13).

4.4 Im Weiteren ist zu prüfen, ob der angefochtene private Gestaltungsplan schutzwürdige Interessen des Beschwerdeführers verletzt. Tatsächlich bedeutet es für diesen einen Nachteil, dass im seiner Stockwerkeigentumseinheit an der X-Strasse 06 gegenüberliegenden Baubereich E eine Gebäudehöhe von 22,1 m vorgesehen ist, während das Regelmass nur 16,5 m beträgt.

Gemäss Schattendiagramm vom 25. August 2004 bewirkt ein siebengeschossiges Gebäude im Baubereich E bei den Nachbarliegenschaften Y-Strasse 07 und X-Strasse 08 im Winter einen rund zweistündigen Dauerschatten; das Gebäude X-Strasse 06 wird an einem durchschnittlichen Wintertag hingegen nicht betroffen. Unter diesen Umständen fällt der Entzug von Licht für den Beschwerdeführer nicht übermässig ins Gewicht, weshalb die Vorinstanzen die Höhe des Baubereichs als für ihn zumutbar haben betrachten dürfen. Ob die Bauherrschaft an die Regelbauweise gebunden gewesen wäre oder nach Massgabe von Art. 44 BZO eine Arealüberbauung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss hätte realisieren können, ist daher nicht weiter zu prüfen. 4.5 Schliesslich erweist sich der Vorwurf des Beschwerdeführers, dass die Zustimmung zum Gestaltungsplan gegenüber der von ihm im Jahr 1982 angestrebten Neuüberbauung des Gebäudes X-Strasse 06 mit einem lediglich 12,8 m hohen Gebäude rechtsungleich und willkürlich sei, als haltlos. Zunächst handelt es sich beim angefochtenen Gestaltungsplan um eine Sondernutzungsplanung im Sinn von §§ 83 ff. PBG (Fritzsche/Bösch, Rz. 3-23 ff.) und nicht um ein Baubewilligungsverfahren als Rechtsanwendungsakt, wofür verschiedene Verfahren und abweichende behördliche Zuständigkeiten vorgesehen sind. In sachlicher Hinsicht kommt hinzu, dass seit dem damaligen – vom Beschwerdeführer übrigens nicht angefochtenen – Vorentscheid rund 25 Jahre vergangen sind, das Ortsbild und die Planungsvorstellungen sich seither in Richtung bauliche Verdichtung entwickelt haben und für die Dimensionierung des Baubereichs im Gestaltungsplan wie gesagt vertretbare ortsbauliche Gründe sprechen. 5. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und hat er den Beschwerdegegnern Nrn. 2.1 - 2.3 eine Parteientschädigung im angemessenen Betrag von (insgesamt) Fr. 1'500.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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