

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00496 vom 5. April 2007**

ZH Verwaltungsgericht, 2007-04-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00496](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00496)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00496 du 5 avril 2007

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00496 del 5 aprile 2007

## **Regeste**

Nutzungsplanung | Privater Gestaltungsplan Löwenbräu-Areal und Gestaltungsplanpflicht Swissmill-Areal. Die Baudirektion hat zutreffend auf die Gemeindeautonomie und die ihr dadurch auferlegte eingeschränkte Überprüfungsbefugnis hingewiesen (E. 5.2). Die Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan setzt kein spezielles Gestaltungsplanbedürfnis voraus (E. 5.3). Die unterschiedlichen Nutzungen der beiden Areale rechtfertigen eine Trennung der beiden Arealzufahrten (E. 6). Die Mantellinie verleiht den Grundeigentümern nicht das uneingeschränkte Recht, die Mantelhöhe an jeder Stelle vollumfänglich auszunützen. Ein kommunaler Gestaltungsplan kann nicht von der Einhaltung kantonaler Baubeschränkungsnormen befreien (E. 7). Es besteht kein Grund zur Annahme, die von § 238 PBG verlangte Einordnung eines künftigen Projekts könne bei Ausschöpfen der möglichen Bauvolumina von vornherein nicht erreicht werden (E. 8.3). Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VB.2006.00496 VB.2006.00497 Entscheid der 3. Kammer vom

### **E. 5**

April 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichter Rudolf Bodmer, Gerichtssekretär Markus Heer. In Sachen Verband A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer , gegen 1. Gemeinderat von Zürich, 2. C AG, 3. D AG, 2 - 3 vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerschaft , betreffend Nutzungsplanung, hat sich ergeben: I. A. Am 1. Dezember 1993 genehmigte der Gemeinderat Zürich den privaten Gestaltungsplan Löwenbräu/CMZ-Areal, welcher die beiden Industrieareale der Brauerei Löwenbräu und der Stadtmühle CMZ im Geviert zwischen Limmatstrasse, Gerstenstrasse, Sihlquai und Dammweg erfasste. Ein gestützt auf diesen Plan entwickeltes Projekt für das Areal wurde nicht ausgeführt. In den bestehenden, nicht mehr industriell genutzten Brauereigebäuden entlang der Limmatstrasse haben sich inzwischen verschiedene kulturelle Nutzungen etabliert; auf dem im Nordosten daran grenzenden Areal der Stadtmühle (heute Swissmill) am Sihlquai dagegen wird auf unbestimmte Zeit weiterhin industriell produziert. Aufgrund dieser Situation entwickelten die Grundeigentümerinnen zusammen mit der Stadt ein neues städtebauliches Konzept. Danach sollte das Swissmill-Areal aus dem Gestaltungsplan entlassen und statt dessen zusammen mit dem dazugehörigen Areal zwischen Sihlquai und Limmat mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden, die erst dann ausgelöst würde, wenn Neu- oder Umbauten nicht mehr der Lebensmittelproduktion dienen sollen. Für das Löwenbräu-Areal

jedoch sollte ein neuer Gestaltungsplan entwickelt werden, der von der Erhaltung verschiedener Bauteile, einer inneren Verdichtung mit Hochhäusern und einer vielseitigen Nutzungsmischung geprägt sein sollte. B. Am 9. November 2005 stimmte der Gemeinderat Zürich auf Gesuch der Grundeigentümerinnen C AG und D AG dem neuen privaten Gestaltungsplan Löwenbräu-Areal zu und legte am 30. November 2005 für das Swissmill-Areal beidseits des Sihlquais eine näher in Art. 4 Abs. 8 BauO umschriebene Gestaltungsplanpflicht fest. II. Gegen diese beiden Beschlüsse gelangte der Verband A als Grundeigentümer des an die Gerstenstrasse angrenzenden Grundstücks an die Baurekurskommission I. Er beantragte, die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Löwenbräu-Areal sei aufzuheben, die Gestaltungsplanpflicht sei auf dieses Areal auszudehnen und in Ergänzung von Art. 4 Abs. 8 BauO sei zu bestimmen, dass die verkehrsmässige Erschliessung des südwestlichen Teils des Swissmill-Areals gleichzeitig mit der Festsetzung der Erschliessung für das Löwenbräu-Areal zu regeln sei. Die Baurekurskommission I vereinigte die beiden Rekurse und wies sie nach Durchführung eines Augenscheins am 13. Oktober 2006 ab. Sie auferlegte dem Rekurrenten die Verfahrenskosten von Fr. 10'760.- und verpflichtete ihn, den privaten Rekursgegnerinnen eine Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 3000.- zu bezahlen. III. Mit einer gegen diesen Rekursentscheid gerichteten Beschwerde vom 16. November 2006 erneuerte der Verband A seine im Rekursverfahren gestellten Anträge, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerinnen. Die Baudirektion genehmigte die beiden Festlegungen je mit Verfügung vom 26. Januar 2007. Die Baurekurskommission beantragte am 16. Februar 2007 ohne weitere Bemerkungen Abweisung der Beschwerde. Die Stadt Zürich beantwortete die Beschwerde am 7. März 2007 und verlangte deren Abweisung unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Grundeigentümerinnen beantragten mit Beschwerdeantwort vom 8. März 2007 ebenfalls Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 329 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Behandlung der vorliegenden, eine kommunale Nutzungsplanung betreffenden Beschwerde zuständig (RB 1998 Nr. 26). Der im Rekursverfahren unterlegene Beschwerdeführer ist ohne weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 VRG). Als benachbarter Anstösser an die Gerstenstrasse war er auch durch die angefochtene Planung berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Überprüfung im Rekursverfahren (§ 338a Abs. 1 PBG). 2. Der Beschwerdeführer verlangte im Beschwerdeverfahren, die Vernehmlassungen der Beschwerdegegner seien ihm umgehend zur Stellungnahme, eventuell zur Kenntnisnahme zuzustellen. Die Beschwerdeantworten wurden dem Beschwerdeführer nach Eingang zugestellt. Da er sich seither nicht mehr äusserte, kann angenommen werden, dass er auf eine weitere Stellungnahme dazu – entsprechend seinem Eventualantrag – verzichtet. Zur Beurteilung seiner Rügen erachtet der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins als unabdingbar. Da der entscheidrelevante Sachverhalt jedoch genügend aus den Akten hervorgeht und dem Gericht die örtlichen Verhältnisse ohnehin bekannt sind, kann auf diese Beweisabnahme verzichtet werden. 3. Der Beschwerdeführer sieht vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darin, dass die Baurekurskommission entgegen seinem Antrag keinen zweiten Schriftenwechsel durchgeführt habe, obwohl der angefochtene Planungsentscheid erstmals in der Rekursvernehmlassung und am Augenschein begründet worden sei. Der Einwand erfolgt zu Unrecht. Der

Beschwerdeführer hat die Rekursvernehmlassungen am 3. Mai 2006 zugestellt erhalten und hatte damit genügend Gelegenheit, die Ausführungen der Gegenparteien vor dem Augenschein vom 29. August 2006 entweder schriftlich oder am Kommissionsaugenschein mündlich zu erwidern, was er im Übrigen auch getan hat. Gleiches gilt bezüglich der an diesem Termin gemachten Äusserungen der Rekursgegner, auf die er direkt reagieren konnte. Wenn er diese Gelegenheit nicht genügend nutzte und stattdessen weiterhin auf der Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels bestand, so erscheint dieses Verhalten als reine Verzögerungstaktik und grenzt an Rechtsmissbrauch. Jedenfalls ist der Beschwerdeführer in seinem Recht auf Anhörung nicht verletzt worden (vgl. zum Ganzen: zur Publikation vorgesehener Entscheid des Bundesgerichtes vom 11. Januar 2007, 1A.56/2006 und 1P.160/2006, E. 4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)).

4. 4.1 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 bedürfen der 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).

4.2 Der private Gestaltungsplan Löwenbräu-Areal bezweckt, eine gemischte Nutzung des Grundstückes mit Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten einerseits und Räumen für kulturelle Nutzungen andererseits zu ermöglichen; die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von städtebaulich erwünschten Hochhäusern an geeigneten Standorten zu schaffen und die auf dem Areal vorhandenen Schutzobjekte zu schonen (Art. 1 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan, GPV). Zu diesem Zweck wurden im Plan die Baubereiche für Neubauten, für Hochhäuser und für insgesamt acht Schutzobjekte ausgeschieden (zu deren Schutzzumfang vgl. Art. 4 GPV). In allen Baubereichen wurde ein Gebäudemantel mit einer maximalen Höhenkote festgelegt (Art. 5 Abs. 1 GPV), unter näherer Regelung von dessen Bedeutung hinsichtlich verschiedener einzelnen Bauteile (Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 6 GPV). Neben dem als Schutzobjekt ausgeschiedenen bestehenden Stahlsilo sind in der Arealecke Limmatstrasse/Dammweg und in der Mitte des Areals zwei Hochhäuser mit Mantelhöhenkoten von 441 bzw. 474 m.ü.M. zugelassen. Zur Einordnung verlangt Art. 12 GPV, dass Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut gestaltet sein müssen. Die geometrisch klaren und einfachen Volumen der bestehenden Industriebauten sind weiterzuführen; gegenüber den Hauptfassaden zurückgesetzte Geschosse sowie Steildächer sind nicht zulässig. Die Hauptverkehrserschliessung bzw. die Garagenzufahrt für das ganze Areal ist von der Gerstenstrasse her vorgesehen. Ausserhalb dieses im Plan bezeichneten Bereichs sind nur Nebenerschliessungen gestattet (vgl. Art. 16). Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans wird der bisherige Gestaltungsplan Löwenbräu/CMZ-Areal gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 1993 aufgehoben (Art. 18 GPV). Solange der Plan in Kraft steht, sind die

Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie die Wirkungen der Baulinien an der Limmatstrasse, der Gerstenstrasse und dem Dammweg suspendiert (Art. 3 Abs. 2 GPV).

### **E. 5.1**

Die Baurekurskommission erwog im angefochtenen Entscheid, bei der Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan komme der Behörde ein von der Gemeindeautonomie erfasster grösserer Ermessensspielraum zu, als wenn es sich um einen blossen Vorgang der Rechtsanwendung handeln würde. Ein privater Gestaltungsplan müsse auch nicht von öffentlichen Interessen gestützt werden, diese dürften dem Plan nur nicht entgegenstehen. Die Kognition der Rekursinstanz sei dementsprechend auf die Frage beschränkt, ob die gewählte Lösung gesetzmässig sei und ob ihr irgendwelche öffentlichen Interessen entgegenstünden. Dem hält der Beschwerdegegner vorab entgegen, die Rekursinstanz habe damit ihre Kognition unzulässigerweise beschränkt und die ihr obliegende Ermessenskontrolle verweigert. Im Weiteren hätte sie zumindest auch prüfen müssen, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert hätten, dass sich eine Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans und eine vollständige Neuordnung für das Gebiet rechtfertigten.

### **E. 5.2**

Die Baurekurskommissionen überprüfen kommunale Nutzungspläne auf alle Mängel, insbesondere auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 VRG). Dabei haben sie allerdings die kommunale Planungsautonomie zu beachten und dürfen nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn die Unzweckmässigkeit oder Unangemessenheit der kommunalen Planfestlegung offensichtlich ist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 20; Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1073 f.). Inwiefern die Baurekurskommission im vorliegenden Fall diese Grundsätze missachtet haben soll, ist nicht nachvollziehbar. Sie hat zutreffend auf die Gemeindeautonomie und die ihr dadurch auferlegte eingeschränkte Überprüfungsbefugnis hingewiesen.

### **E. 5.3**

Auch soweit der Beschwerdeführer die Auffassung vertritt, die Baurekurskommission hätte prüfen müssen, ob ein hinreichendes öffentliches Interesse am neuen Gestaltungsplan bestehe, erfolgt seine Rüge zu Unrecht. Es trifft zwar zu, dass letztlich jeder Nutzungsplan raumplanerisch motiviert sein muss und er daher in gleicher Weise wie ein Rahmennutzungsplan den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung zu entsprechen hat. Innerhalb dieses Rahmens bedarf es jedoch keiner speziellen Rechtfertigung für eine bestimmte Planung, da das Gesetz keine spezifische Voraussetzung für die Zulässigkeit eines privaten Gestaltungsplans statuiert. Demnach setzt die Zustimmung zu einem privaten Gestaltungsplan auch kein spezielles Gestaltungsplanbedürfnis voraus, sowenig wie eine Änderung der Rahmennutzungsordnung nur bei Ungenügen der bisherigen Ordnung erfolgen darf. Von der gesetzlichen Systematik her steht der mit Zustimmung des zuständigen Organs erlassene private Gestaltungsplan auf gleicher Stufe wie der Rahmennutzungsplan und darf nicht an strengere Voraussetzungen geknüpft werden als die partielle Revision der Bau- und Zonenordnung. Unter dem Vorbehalt der Planbeständigkeit

ist es daher auch zulässig, eine bisherige Nutzungsordnung aufgrund einer neuen Gewichtung der verschiedenen raumrelevanten Kriterien partiell durch einen privaten Gestaltungsplan zu ersetzen (vgl. VGr, 7. April 2005, VB.2004.00135/136, E. 4.2; VGr, 15. Juni 2006, VB.2006.00068, E. 3.3, je unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Nichts anderes hat zu gelten, wenn ein privater Gestaltungsplan wie hier einen früheren privaten Gestaltungsplan ablösen soll. Dass die Baurekurskommission die Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse seit Erlass des Gestaltungsplans Löwenbräu/CMZ-Areal nicht weiter untersucht hat, kann ihr ebenfalls nicht vorgeworfen werden. Der Beschwerdeführer hatte in seiner Rekurschrift mit keinem Wort die Themen Rechtssicherheit bzw. Planbeständigkeit angeschnitten oder auch nur in Zweifel gezogen, dass die seit 1993 eingetretene Entwicklung der beiden Teilgebiete des ursprünglichen Gestaltungsplans eine neue Planung erforderlich machen. Der Einwand erweist sich im Übrigen angesichts des Zeitablaufs und der unterschiedlichen Schicksale der beiden betroffenen Areale ohnehin als haltlos.

## **E. 6**

Zur strittigen Erschliessung erwog die Baurekurskommission im Wesentlichen Folgendes: Die Gerstenstrasse erreiche mit ihrer Breite von über 7.5 m und (teils beidseitigen) Trottoirs den Ausbaustandard einer nutzungsorientierten Sammelstrasse, womit bis zu 1000 Wohneinheiten an sie angebunden werden könnten. Damit erfülle sie die Anforderungen, welche die Zugangsnormen im Anhang an Zugänge in dicht bebauten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Gebieten wie dem vorliegenden stellen, bei weitem. Die Parkfelder auf der Fahrbahn würden stellenweise zur Verengung der Gerstenstrasse führen, was indessen einem normierten öffentlichen Interesse entspreche und sich bei Missständen ohne weiteres beheben liesse. Die Gerstenstrasse habe auch keinen Durchgangsverkehr zu tragen, da dieser grösstenteils über die Limmatstrasse und den Sihlquai fliesse. Es bestehe kein Anlass, für das Swissmill-Areal schon jetzt eine Zufahrt festzulegen. Der Beschwerdeführer scheint im Beschwerdeverfahren grundsätzlich anzuerkennen, dass der Ausbaustandard der Gerstenstrasse für die Aufnahme des bestehenden und des künftig zu erwartenden Verkehrs grundsätzlich genügt. Daran kann nach den zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen auch kein Zweifel bestehen. Er ist jedoch der Auffassung, dass die Gerstenstrasse mit ihrem heutigen und dem künftigen Verkehr als wichtige öffentliche Strasse zu gelten habe, in deren Bereich die Erschliessung nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen habe. Für die beiden Areale sei daher eine gemeinsame Zufahrt vorzusehen, so wie dies im bisherigen Gestaltungsplan der Fall war. Das Swissmill- und das Löwenbräu-Areal werden auf unbestimmte Zeit unterschiedliche Nutzungen aufweisen, eine industrielle Nutzung mit regem Lastwagenverkehr einerseits und eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen, Kultur und Wohnungen andererseits. Diese Unterschiede rechtfertigen bereits aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Trennung der beiden Arealzufahrten, dies vorerst unabhängig davon, ob die Gerstenstrasse als wichtige öffentliche Strasse im Sinne von § 240 Abs. 3 PBG zu gelten hat oder nicht. Ob bei einer künftigen Umnutzung des Swissmill-Areals ein Zusammenfassen der beiden Zufahrten sinnvoll ist, wird sich erst bei der Ausarbeitung eines entsprechenden Gestaltungsplans für dieses Areal zeigen. Ein Festhalten an der im bisherigen Gestaltungsplan getroffenen Zufahrtsregelung, welche von einer neuen Nutzung beider Areale zwischen Sihlquai und Limmatstrasse ausging, ist in jedem Fall nicht mehr angebracht. Im Übrigen kann darauf hingewiesen werden, dass die gemeinsame Zufahrt zum Löwenbräuareal mit einer Gesamtnutzfläche von rund 32'000 m<sup>2</sup> (Art. 9 GPV) bereits für sich alleine in hohem Masse das von § 240 Abs. 3 PBG verfolgte Anliegen nach einer

Konzentration von Einzelausfahrten erfüllt.

### **E. 7.1**

Der Beschwerdeführer erachtet die im Gestaltungsplan festgesetzte Höhenkote von 428.35 m.ü.M. für die Gebäudehöhe des Neubaus West und die Aufstockung auf den Alten Werkstätten an der Gerstenstrasse als rechtswidrig, da damit Gebäudehöhen von mehr als 25 m zugelassen würden.

### **E. 7.2**

Es trifft zu, dass der Gebäudemantelhöhe an dieser Stelle etwas mehr als 25 m über dem massgebenden Terrain liegt. Dies gilt insbesondere für die nordwestliche Ecke des Gestaltungsplangebiets, wo das gegebene Terrain auf einer Kote von weniger als 403.12 m.ü.M. liegen dürfte (vgl. Gestaltungsplan Löwenbräu/CMZ-Areal 1993) und damit eine Mantelhöhe von über 25.23 m erreicht wird. Indessen wird die Mantellinie dadurch noch nicht gesetzwidrig. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verleiht die Mantellinie den Grundeigentümern nicht das uneingeschränkte Recht, diese an jeder Stelle vollumfänglich durch ein entsprechendes Gebäudevolumen auszuschöpfen. Ein kommunaler Gestaltungsplan kann insbesondere nicht von der Einhaltung kantonaler Baubeschränkungsnormen befreien. Gemäss § 278 Abs. 3 PBG gilt als höchstzulässige Gebäudehöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser eine solche von 25 m. Das bedeutet, dass die Stadt Zürich ein konkretes Bauvorhaben mit einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m an dieser Stelle trotz der entsprechenden Mantellinie nicht bewilligen dürfte. Zu Unrecht glaubt der Beschwerdeführer, diese Bestimmung könne einem künftigen Projekt wegen des darin erwähnten Vorbehalts für Hochhäuser nicht entgegengehalten werden, der Gestaltungsplan lasse hier einfach Gebäude mit mehr als 25 m Höhe zu. Das ist aber nach dem klaren Wortlaut von Art. 8 Abs. 3 GPV, welcher Hochhäuser nur in den im Plan angelegten Baubereichen für zulässig erklärt, gerade nicht der Fall. Damit liegen die Verhältnisse wesentlich anders als beim Gestaltungsplan Stadion Zürich (VB.2004.00193 E. 4, unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)), wo das Verwaltungsgericht es als unzulässig erachtete, ein Vergleichsprojekt mit einer mehr als 25 m über dem gewachsenen Terrain liegenden Mantelhöhe zu definieren. Diese für den Schattenwurf massgebende Vergleichsgrösse wäre nämlich im nachfolgenden Bewilligungsverfahren nicht mehr zu beurteilen gewesen, da das Stadion selber nach dem Gestaltungsplan als Hochhaus geplant war. Zu Unrecht wurde daraus in der Literatur abgeleitet, ein Gestaltungsplan müsse auf die effektive Gebäudehöhe abstellen und dürfe nicht eine bestimmte Höhenkote in Metern für massgebend erklären (vgl. Daniela Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, 2006, S. 320). Die Praxis der Stadt Zürich, den bei Gestaltungsplänen festzusetzenden Gebäudemantel durch Höhenkoten anstatt durch relative Gebäudehöhen zu definieren, ist daher im Grundsatz nicht zu beanstanden.

### **E. 7.3**

Sind demnach entlang der Gerstenstrasse keine Hochhäuser zugelassen, so erübrigen sich weitere Abklärungen zum detaillierten Terrainverlauf entlang dieser Strasse. Die im Gestaltungsplan eingetragene Terrainkote für den Eckbereich Gerstenstrasse/Limmatstrasse genügt jedenfalls, um die Mantelhöhen für die Aufstockung auf den Alten Werkstätten und für den Neubau West in ihren Auswirkungen einigermaßen abschätzen zu können. Die Frage, ob sich die vom Gestaltungsplan zugelassenen Gebäudehöhen hinreichend in die gesamte bauliche Umgebung einpassen (vgl. nachfolgend Erw. 8), kann aufgrund der im

Plan enthaltenen zwei Kotenangaben an der Limmatstrasse ebenfalls angemessen beurteilt werden, und bedarf keiner weiteren Sachverhaltsabklärung. Aus dem gleichen Grund kann auch auf weitere Abklärungen zum Schattenwurf des Neubaus West und der Aufstockung auf den Alten Werkstätten auf die benachbarte Umgebung verzichtet werden. Das Gebot, die Nachbarschaft nicht wesentlich durch Schattenwurf zu beeinträchtigen, gilt nach § 284 Abs. 4 PBG nur für Hochhäuser. Solche sind an der Gerstenstrasse nicht vorgesehen.

### **E. 8.1**

Weiter prüfte die Baurekurskommission, ob der Gestaltungsplan dem allgemeinen Grundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG genüge. Sie erwog, der Gestaltungsplan enthalte diverse Festlegungen, welche die künftige Überbauung schon jetzt prägen. Elemente, bei welchen sich die Frage eines Widerspruchs zur baulichen Umgebung ernsthaft stelle, seien keine vorhanden. Der Bestand von geschützten Bauteilen stehe weder grossen Gebäudevolumen oder Gebäudehöhen noch Aufstockungen entgegen. Auch die geschützten Bereiche würden historische Industriebauten darstellen, die von jeher in einem grossstädtischen baulichen Umfeld gestanden und Bestandteil desselben gebildet hätten. Der Gestaltungsplan verhindere nicht, dass im Rahmen der konkreten Projektausarbeitung auf die Schutzobjekte hinreichend Rücksicht genommen werde. Dass die umliegenden Gebäude von denjenigen des Gestaltungsplans und durch die beiden Hochhäuser überragt würden, müsse nicht speziell begründet werden. Angesichts des umliegenden Zonenregimes und der umliegenden Bebauung bestehe aus städtebaulicher Sicht kein zwingender Grund, die Gebäudehöhe auf 20 m zu beschränken. Der Beschwerdeführer hält im Beschwerdeverfahren daran fest, dass der Charakter der Schutzobjekte durch die Aufstockungen auf den Alten Werkstätten und dem Brauerei-Hauptgebäude sowie die Hochhäuser zunichte gemacht werde. Die geplanten Gebäudehöhen würden auch zur baulichen Nachbarschaft in einem unauflösbaren gestalterischen Widerspruch stehen.

### **E. 8.2**

Nach Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderen darauf zu achten, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Diese Bestimmung beinhaltet einerseits einen Rechtsetzungsauftrag an die Kantone, welche die Einordnung auf der Stufe der Baubewilligungen regelmässig mittels ästhetischer Generalklauseln verlangen (vgl. § 238 PBG), bezeichnet gleichzeitig aber auch einen allgemeinen Planungsgrundsatz, welchen die Behörden bei der Ausübung des ihnen zustehenden Ermessens – sei es bei der Planfestsetzung oder bei der Planverwirklichung – zu beachten haben (vgl. Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen, Art. 3 N. 17 ff., 27). So hat sich auch die zweckmässige Unterteilung der Bauzonen in Teilzonen mit unterschiedlichen Nutzungen, Nutzungsdichten und Bauvorschriften unter anderem an der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft zu orientieren. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die von der Zonenordnung einmal vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Regel im Baubewilligungsverfahren auch ausgeschöpft werden dürfen, ohne dass einem Bauvorhaben mit Bezug auf sein Volumen eine Verletzung der ästhetischen Generalklausel vorgeworfen werden kann (BGE 115 Ia 114 und 115 Ia 363 E. 3a; RB 1992 Nr. 66 mit Hinweisen). Soweit es demnach um die Zulassung der einzelnen Baukörper geht, insbesondere um deren Höhe, Länge, Geschosszahl und um die Grundstücksausnutzung, obliegt es der Gemeinde, die unterschiedlichen Zonenarten und Teilzonen im Rahmen der Zonenplanung derart in Beziehung zu einander zu setzen, dass sich die Bauten und Siedlungen auch bei Ausschöpfen der zugelassenen Bauvolumina

genügend in die Landschaft einordnen (VGr, 7. April 2005, VB.2004.00135 E. 4.3.1 unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)).

### **E. 8.3**

Das Löwenbräu-Areal bildet Teil einer weiträumigen 6-geschossigen Zentrumszone, welche Gebäudehöhen bis zu 22 m zulässt (Art. 18 BauO) und liegt innerhalb des Hochhausgebietes III, wo Hochhäuser mit Höhen bis zu 40 m möglich sind (Art. 9 BauO). Im näheren Umfeld dominieren die Industriebauten der Swissmill, welche direkt bis an die Limmat reichen, das Schulgebäude des Beschwerdeführers entlang der Limmatstrasse sowie die weit über 25 m hohen Silos beidseits des Bahnviadukts. Diese bauliche Umgebung erfordert mit Bezug auf die Gebäudevolumen und -höhen im Gestaltungsplangebiet keine spezifischen Beschränkungen. Auch bezogen auf die geschützten Bauteile selber widerspricht der Gestaltungsplan mit den zugelassenen Bauvolumen nicht dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG. Die Beschwerdegegner wiesen bereits im Rekursverfahren zutreffend darauf hin, dass die bestehende und zum Teil schutzwürdige Bausubstanz auf dem Areal keinen gewollten Endzustand repräsentiere, sondern eine Momentaufnahme eines pragmatisch über die Jahrzehnte gewachsenen Ensembles von unterschiedlichen Architekturen bilde. Das städtebauliche Konzept will die erhaltenswürdigen Bauteile bewusst als identitätsstiftende Quartiermerkmale in einen neuen räumlichen Zusammenhang integrieren und die im Areal angelegte Bautradition mittels innerer Verdichtung weiterführen. Dass dabei auch gewisse neue vertikale Akzente gesetzt werden, dies insbesondere mit den beiden Hochhäusern, aber auch mit den Aufstockungen auf den Alten Werkstätten und einem Teil des Brauerei-Hauptgebäudes, steht der angestrebten Integration des Bestehenden nicht entgegen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers können die Verdichtungen nicht nur gerade als Kompensation zum vermehrten Substanzerhalt, sondern auch als Fortschreibung einer bisherigen Entwicklung verstanden werden. Dem Plan kommt insgesamt zugute, dass er nicht nur das Brauereihauptgebäude, sondern neu und im Gegensatz zum Gestaltungsplan Löwenbräu/CMZ-Areal praktisch die ganze Bebauung entlang der Limmatstrasse (Fasslager I und 2, Alte Werkstätten und Flaschengeschäft) in ihrem Bestand schützt, was auch den Erhalt der in diesen Gebäuden etablierten kulturellen Nutzungen ermöglicht. Dieses Gebäudeensemble sowie die ebenfalls geschützten weiteren Bauteile (Stahlsilo, Hochkamin und Brauereihof) können trotz der neuen vertikalen Akzente weiterhin von der Industrie- und Kulturgeschichte sowie der städtebaulichen Quartierentwicklung zeugen. Gerade darin liegt in erster Linie ihre denkmalpflegerische Qualität und nicht, wie der Beschwerdeführer offenbar suggerieren will, in einem möglichst unveränderten Erhalt einzelner Gebäudekubaturen. Damit erübrigen sich weitere Abklärungen zur Denkmalpflege, insbesondere auch zur Frage, ob die Identität des Werkstattgebäudes durch die Aufstockung noch gewahrt werden kann. Art. 12 GPV verlangt vom Ausführungsprojekt im Ganzen und in den einzelnen Teilen eine besonders gute Gestaltung, schreibt die Weiterführung der geometrisch klaren und einfachen Volumen der bestehenden Industriebauten vor und verbietet zurückgesetzte Geschosse sowie Steildächer. Mit diesen Vorgaben wird die architektonische Qualität in sich und die Rücksichtnahme auf die vorhandene Formensprache genügend sichergestellt. Es besteht daher kein Grund zur Annahme, die von § 238 PBG verlangte Einordnung eines künftigen Projektes könne bei Ausschöpfen der möglichen Bauvolumina gemäss Gestaltungsplan von vornherein nicht erreicht werden. Die Baurekurskommission durfte daher ohne Rechtsverletzung zum Schluss gelangen, der Gestaltungsplan widerspreche den

Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht.

**E. 9**

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm damit von vornherein nicht zu. Hingegen hat der Beschwerdeführer den privaten Beschwerdegegnerinnen eine solche zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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