

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00479 vom 16. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00479

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00479 du 16 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00479 del 16 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung: Anwendbarkeit und Auslegung von Gestaltungsplanvorschriften, kernzonengerechte Gestaltung. Anforderungen an die Begründung einer Baubewilligung und an die Zulässigkeit des Aufschubs von Einzelfragen (E. 3). Wenn der Gestaltungsplan den Erhalt der baulichen Struktur des Weilers verlangt, besteht keine absolute Verpflichtung, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten (E. 5.4.1). Unter dem Begriff "Struktur" ist die Gliederung bzw. das Muster der vorherrschenden Bebauung, der Bezug der einzelnen Elemente des Weilers zueinander zu verstehen (E. 5.4.2). Dank der Orientierung an der heutigen Baumasse, der Beibehaltung der Firstrichtungen, der Anzahl Bauten, deren Stellung, der Erstellung von Schrägdächern und geschlossenen Baukörpern mit Holzverkleidung durfte die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung annehmen, die Struktur des Weilers werde übernommen und fortgeführt (E. 5.4.6). Die positive Beurteilung der Gestaltung des Bauvorhabens durch die Vorinstanzen stützt sich auf eine ausführliche und nachvollziehbare Begründung, weshalb das Verwaltungsgericht nicht korrigierend eingzugreifen hat (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D ,

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins unter Beizug der Fachgutachter von G AG. Das Verwaltungsgericht könne sich so davon überzeugen, dass die geplanten Neubauten die Eigenarten des Weilers, welche auch mit der Kernzonencharakterisierung übereinstimme, zerstören würden. Zudem könne ein Augenschein bestätigen, dass die Umsetzung des Projekts das Erscheinungsbild des Weilers derart verändern würde, dass keinesfalls mehr von einer "ursprünglichen Bauernsiedlung" gesprochen werden könnte.

E. 2.1

Der Entscheid, ob ein Augenschein angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen).

E. 2.2

Die lokalen Begebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten genügend ersichtlich. Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2) und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise. Der massgebliche Sachverhalt geht somit hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Bauausschuss der Stadt Winterthur sei seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen, indem er zahlreiche Regelverstösse wegen angeblicher Geringfügigkeit ohne weitere Begründung zugelassen habe. Durch den Aufschub wichtiger Fragen habe der Bauausschuss den legitimierten Personen zudem die Möglichkeit entzogen, sich über die getroffenen Entscheidungen zu informieren und diese nötigenfalls anzufechten. Dies gelte insbesondere für die Gestaltung des Aussenraums, welcher die festgelegte Eigenart der Kernzone direkt betreffe. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Rügen nicht auseinandergesetzt. Es sei nicht einmal ersichtlich, von welchen Gesichtspunkten sich die Vorinstanzen hätten leiten lassen, was eine klare Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

E. 3.1

Die Beschwerdegegnerschaft wendet diesbezüglich ein, die Beschwerdeführerin rüge vor Verwaltungsgericht zum ersten Mal, die Umgebung bzw. der Aussenraum sei nicht beurteilt worden. Diese neue tatsächliche Behauptung könne gemäss § 52 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) vor Verwaltungsgericht nicht mehr vorgebracht werden. Entgegen der Beschwerdegegnerschaft handelt es sich bei den fraglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht um neue Tatsachenbehauptungen, deren Zulässigkeit sich nach § 52 Abs. 2 VRG richten würde. Es liegt auch kein neues Begehren vor, welches den Streitgegenstand in unzulässiger Weise erweitern würde. Vielmehr handelt es sich um eine Rüge, die der Sache nach bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht wurde. Die Beschwerdeführerin beruft sich somit vor Verwaltungsgericht nicht auf einen neuen Bauverweigerungsgrund, was nicht zulässig wäre (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 50 N. 5, § 52 N. 4; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 301).

E. 3.2

Soweit die Beschwerdeführerin den Aufschub der Gestaltung des Aussenraums beanstandet, vermögen ihre Ausführungen jedoch nicht zu überzeugen.

E. 3.2.1

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Es entspricht

dem üblichen Bauverlauf, dass gewisse Detailfragen einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Die notwendige Ausarbeitung detaillierter Ausführungspläne ist mit einem nicht unwesentlichen Aufwand verbunden, weshalb es sinnvoll ist, die entsprechende Bewilligung einem späteren Verfahren vorzubehalten.

E. 3.2.2

In der Baubewilligung wurde ausgeführt, beim vorliegenden Projekt seien keine Gärten vorgesehen. Abgesehen von den Zufahrten zu den Tiefgaragen seien die Gebäude über durch Wiesen führende Fusswege erschlossen. Im Dispositiv wurde verbindlich festgehalten, dass das Projekt um einen Umgebungsplan ergänzt werden muss (angefochtene Baubewilligung, Disp.-Ziff. I lit. C Ziff. 2). Der Bestandteil der Baueingabe bildende Umgebungsplan gilt lediglich als Übersichtsplan. Die für die Erteilung einer Bewilligung unter Auflagen notwendigen Aussagen zur Umgebungsgestaltung gehen aus ihm jedoch mit genügender Deutlichkeit hervor, insbesondere dass die Wiesen (als Streuobstwiesen bezeichnet) bis an die Fassaden der Gebäude heranreichen sollen. Der detaillierte Umgebungsplan ist dem Baupolizeiamt vor Baubeginn zur Bewilligung nachzureichen (angefochtene Baubewilligung, Disp.-Ziff. I lit. G Ziff. 2). In diesen kann der ebenfalls erforderliche Pflanzplan integriert werden. Die Materialisierung und Bepflanzung hat dem Charakter der Weilerzone Rossberg zu entsprechen (angefochtene Baubewilligung, Disp.-Ziff. I lit. G Ziff. 2).

E. 3.2.3

Der Bauausschuss der Stadt Winterthur hat sich somit mit den ausschlaggebenden Punkten der Umgebungsgestaltung auseinandergesetzt und diese sind von der Baubewilligung erfasst. Die separate Behandlung der aufgeschobenen Fragen ist sachgerecht und der gesetzmässige Zustand kann auf jeden Fall erreicht werden. Der Rechtsschutz der Beschwerdeführerin wird damit nicht geschmälert. Die notwendige Bewilligung wird ihr mitzuteilen sein (§ 316 Abs. 2 PBG). Sie wird damit ihre Rechte vollumfänglich wahren können.

E. 3.3

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin genügte die Begründung der Baubewilligung auch hinsichtlich der bewilligten Abweichung von der Perimetergrenze des Baubereichs im Gestaltungsplan und der Ausnahmbewilligung der Dachflächenfenster, da eine Anfechtung in diesen Punkten ohne Weiteres möglich gewesen wäre. Die Beschwerdeführerin hat jedoch nicht geltend gemacht, die Bewilligung sei in diesen Punkten zu Unrecht erteilt worden.

E. 4

Auch im Nachschieben von Begründungen und Dokumenten im Rekursverfahren erblickt die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Die Vorinstanz habe diese Rüge der Beschwerdeführerin und ihre diesbezüglichen Ausführungen und Hinweise auf die neuere Lehre und Rechtsprechung mit dem Satz beiseite gewischt, der Umfang der nachgeschobenen Akten habe sich im üblichen Bereich bewegt. Damit habe sich die Vorinstanz nicht einmal ansatzweise mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Eine "Heilung" durch eine nachgeschobene Begründung sei nur ausnahmsweise möglich. Den Rechtssuchenden könne insbesondere nicht zugemutet werden, zur Verwirklichung der Begründungspflicht ein Rechtsmittel ergreifen zu müssen. Zudem werde das Abschätzen von Prozessaussichten durch die nachgeschobene

Begründung verunmöglicht. Dieser Mangel könne im Rechtsmittelverfahren auch durch einen zweiten Schriftenwechsel nicht behoben werden.

E. 4.1

Die Vorinstanz hat die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Begründung einer Baubewilligung zutreffend dargestellt, wobei sie jeweils auf die Bestimmungen des VRG verwies, welche im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung am 13. Januar 2010 und damit vor Inkrafttreten der geänderten Bestimmungen am 1. Juli 2010 anwendbar waren. Auf diese Ausführungen kann gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Zu ergänzen bleibt, dass der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 1. April 2009 (SB.2008.00089), auf welchen sich die Beschwerdeführerin massgeblich beruft, in verschiedener Hinsicht nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar ist. So betraf jener Fall einen nicht begründeten Einspracheentscheid, mit welchem die Festsetzung einer Grundstückgewinnsteuer bestätigt worden war. Rekurrentin war die Adressatin des angefochtenen Entscheids. Während sich dort der Streitgegenstand aufgrund der angefochtenen Verfügung und der Rekurschrift bestimmte und das Einspracheverfahren gerade sicherstellen soll, dass der Verfügungsadressat einen begründeten Entscheid erhält (§ 10a lit. c VRG), den er nötigenfalls anfechten kann, ist die Ausgangslage vorliegend anders: Der Streitgegenstand wird massgeblich durch die Baueingabe und die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Bauverweigerungsgründe bestimmt (Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28, N. 86, § 50 N. 5, § 52 N. 4). Die Begründung einer Baubewilligung dient nicht dazu, Dritten, welche sich gegen ein Bauvorhaben zur Wehr setzen wollen, die Auseinandersetzung mit der Baueingabe zu ersparen. Die Baubewilligung erfüllt die Voraussetzungen an eine hinreichende Begründung. Die Möglichkeit zu einer sachgerechten Anfechtung war offensichtlich gewährleistet. Die Baubewilligung verletzte daher das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht.

E. 4.2

Wollte man eine Gehörsverletzung noch bejahen, würde sie jedenfalls nicht derart schwer wiegen, dass eine Heilung gemäss der Rechtsprechung nicht möglich wäre. Diese Rechtsprechung basiert im Übrigen auf einer Abwägung zwischen den von der Beschwerdeführerin mit Verweis auf Teile der Lehre vorgebrachten Argumenten und dem Anliegen einer beförderlichen Prozesserledigung und der Vermeidung von verfahrensmässigen Leerläufen.

E. 5

Inhaltlich rügt die Beschwerdeführerin, es könne keine Rede davon sein, dass die bauliche Struktur des Weilers gewahrt werde, wenn das Bauvorhaben verwirklicht werde. Der Abbruch von vier bestehenden Gebäuden führe dazu, dass kein Ensemble von Bauernhaus und Scheune mehr übrig bleibe. Das Bauvorhaben verletze daher den privaten Gestaltungsplan. Dessen Entstehungsgeschichte zeige deutlich, dass die geplanten Nutzungen in der bestehenden Bausubstanz realisiert werden sollten und dass nur das Klubhaus neu erstellt werden sollte. Zudem verletze das Projekt Art. 30 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (BZO 2000), wonach Bauten nur im bestehenden Gebäudeprofil und unter Einhaltung der bestehenden Gebäudestruktur sowie des charakteristischen Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden dürften.

E. 5.1

Die Beschwerdegegnerschaft betont, dass die Bewahrung der baulichen Struktur nicht identisch sei mit der Bewahrung der baulichen Substanz. Es sei dem Gestaltungsplan keinesfalls zu entnehmen, dass die Gebäude in ihrer Substanz erhalten werden müssten. Es treffe nicht zu, dass kein Ensemble von Bauernhaus und Scheune mehr übrig bleibe. Bisher habe es zwei solche Ensembles gegeben. Eines davon, das vom Gutachten als "von zentraler Bedeutung" bezeichnete Vielzweckbauernhaus an der H-Strasse 04, bleibe erhalten. Das zweite, das "Haus I", sei ausdrücklich nur bezüglich seiner Stellung am südlichen Ortseingang gewürdigt worden. Diese werde von den Neubauten übernommen. Der Verweis auf die BZO 2000 sei unbehelflich. Da der Gestaltungsplan, dem der Gemeinderat vor der Verabschiedung der BZO 2000 zugestimmt habe, auf die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 11. März 1986 (BZO 1986) verweise, komme die BZO 2000 vorliegend nicht zur Anwendung.

E. 5.2

Der am 27. Juni 2001 vom Regierungsrat genehmigte private Gestaltungsplan "Golfplatz Rossberg" (im Folgenden: Gestaltungsplan) bezweckt gemäss dessen Art. 1 die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes im Gebiet Rossberg unter Bewahrung der baulichen Struktur des Weilers, verbunden mit einer ökologischen Aufwertung der Landschaft und der Erhaltung des Naherholungsgebiets für die Winterthurer Bevölkerung. Für die Überbauung des Kernbereichs erklärt Art. 4 die Bauvorschriften für die Kernzone IV gemäss BZO 1986 für anwendbar (vgl. dazu E. 5.3), wobei zwei Abweichungen/Ergänzungen dazu vorgesehen sind. Die erste betrifft den Gebietscharakter nach Art. 24 BZO 1986. Diesbezüglich hält der Gestaltungsplan fest, dass es sich beim Rossberg um eine ursprüngliche Bauernsiedlung im Sinn von Art. 24 Abs. 1 BZO 1986 handelt. Gemäss dieser Bestimmung liegen diese Siedlungen am Stadtrand oder in der freien Landschaft. Die Wohn- und Ökonomiegebäude, teilweise mit Fachwerk sowie mit schönen Vorgärten ausgestattet, prägen den Charakter dieser Dörfer, Weiler und Aussenwachten. Die zweite Abweichung betrifft die Nutzweise gemäss Art. 30 BZO 1986. Der Gestaltungsplan sieht diesbezüglich vor, dass sämtliche Gebäude dem Zweck des Gestaltungsplans entsprechend genützt werden dürfen. Die bestehende Bausubstanz sei primär für die Zwecke des Golfplatz-Betriebs zu nutzen (Unterbringung von Geräten und Maschinen für den Unterhalt, Wohnraum Betriebspersonal).

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin beruft sich vergeblich auf Bestimmungen der BZO 2000. Diese findet vorliegend weder direkt noch kraft unechter Rückwirkung Anwendung.

E. 5.3.1

Art. 4 des Gestaltungsplans sieht vor, dass für die Überbauung des Kernbereichs die "Bauvorschriften für die Kernzone IV (Art. 24–30 BO)" mit bestimmten Abweichungen und Ergänzungen gelten. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, sind damit offensichtlich die Bauvorschriften gemäss BZO 1986 gemeint (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.4). Dass die Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat erst erfolgte, als bereits eine neue BZO in Kraft getreten war, ändert daran nichts. Sowohl die gewählte Formulierung als auch der Charakter des Gestaltungsplans schliessen einen flexiblen Verweis auf die jeweils anwendbaren Bestimmungen für die Kernzone IV aus, da dadurch nicht gewährleistet wäre, dass die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Überbauung auch

umgesetzt werden kann.

E. 5.3.2

Indem der Gestaltungsplan, soweit er keine eigenen Regeln enthält, auf die Bestimmungen der BZO 1986 verweist, weicht er von den geltenden Bestimmungen der BZO 2000 ab. Dies ist in § 83 Abs. 1 PBG so vorgesehen, weshalb die Beschwerdeführerin aus dieser Bestimmung nichts für sich ableiten kann. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Abweichung von der BZO 2000 ist demnach nicht zu beanstanden. Diese bzw. einzelne Bestimmungen können deshalb nicht über die Konstruktion einer unechten Rückwirkung dennoch zur Anwendung gebracht werden.

E. 5.4

Zwischen den Parteien ist umstritten, was unter dem Begriff der "baulichen Struktur" zu verstehen ist und ob diese bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens gewahrt bliebe.

E. 5.4.1

Aus dem Wortlaut von Art. 1 des Gestaltungsplans und aus den für anwendbar erklärten Bestimmungen der BZO 1986 ergibt sich unzweifelhaft, dass keine absolute Verpflichtung besteht, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Vielmehr soll die bauliche Struktur erhalten werden. Die Neubauten haben sich zwar in den Charakter des Weilers einzufügen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die bestehende Bausubstanz oder die genaue Lage der einzelnen Gebäude beizubehalten wäre. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, ergibt sich auch aus der Vereinbarung zwischen den Verbänden und der IG K vom 13. März 2000 nichts anderes (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.5).

E. 5.4.2

Die Vorinstanz hat ausgeführt, unter dem Begriff "Struktur" sei die Gliederung bzw. das Muster der vorherrschenden Bebauung, der Bezug der einzelnen Elemente des Weilers zueinander gemeint (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.6). Dem ist zuzustimmen.

E. 5.4.3

Der Gestaltungsplan bezweckt gerade nicht die Erhaltung einer Bauernsiedlung, sondern den Betrieb eines Golfplatzes unter Beibehaltung der baulichen Struktur des Weilers. Dem wurde im Rahmen des Wettbewerbs Rechnung getragen. So wurde im vom Stadtrat genehmigten Studienauftrag als eines der Ziele die Wahrung des bäuerlichen Charakters des Weilers Rossberg genannt. Ebenso wurde betont, dass Wert auf die städtebauliche und architektonische Qualität innerhalb des gesamten Weilers und in den einzelnen Mikrolagen gelegt würde. Bei den Grundlagen des Studienauftrags fand sich zudem die Siedlungsanalyse der G AG, welche im Auftrag der Denkmalpflege der Stadt Winterthur verfasst worden war. Im Schlussbericht vom 30. Juni 2008 würdigte das Fachgremium das Siegerprojekt als "angenehm soliden Vorschlag, der sich mit der notwendigen Umsicht zu einer ausserordentlichen kernzonengerechten Lösung ausdifferenzieren" lasse. Danach flossen die gemachten Vorgaben im Rahmen einer mehrmonatigen Überarbeitung in das Projekt ein (vgl. die entsprechenden Aktennotizen), bis dieses gutgeheissen wurde. Ob dabei noch alle unabhängigen Jurymitglieder beteiligt waren, ist nicht von entscheidender Bedeutung. Die erwähnten Aktennotizen belegen jedenfalls, dass der von der Beschwerdegegnerschaft beschriebene Überarbeitungsprozess stattgefunden hat. Zudem ist ersichtlich, dass Stadtbaumeister L sowie der Leiter der Denkmalpflege, M, beteiligt waren. Ersichtlich wird auch, dass die massgeblichen Aspekte, insbesondere auch die

Umgebungsgestaltung, berücksichtigt wurden und dass Verbesserungen vorgenommen wurden. Wenn die Beschwerdeführerin diesbezüglich eine Verletzung von § 52 VRG geltend macht, ist darauf hinzuweisen, dass neue Beweismittel gemäss § 52 Abs. 1 in Verbindung mit § 20a Abs. 2 VRG jederzeit zulässig sind. Neue Tatsachenbehauptungen, die nur unter den Voraussetzungen von § 52 Abs. 2 VRG zulässig wären, bringt die Beschwerdegegnerin hingegen nicht vor, führte sie doch schon in ihrer Rekursantwort aus, im Schlussbericht der Preisrichter vom 30. Juni 2008 seien konkrete Vorgaben gemacht worden, welche in der Folge zu einer mehrmonatigen Überarbeitung mit Zwischenbesprechungen auf dem Golfplatz geführt hätten, bis das Ergebnis von den Fachpreisrichtern und von Denkmalpfleger M gutgeheissen worden sei.

E. 5.4.4

Wenn die Beschwerdeführerin die Bedeutung von Ensembles von Bauernhaus und Scheune betont, so hält ihr die Beschwerdegegnerschaft zu Recht entgegen, dass mit dem Vielzweckbauernhaus an der H-Strasse 04 weiterhin ein solches Ensemble vorhanden sein wird. Im Gegensatz zu den Gebäuden, die abgebrochen werden sollen, kommt diesem gemäss der Siedlungsanalyse der G AG auch in seiner Substanz eine für das Ortsbild zentrale Bedeutung zu, da es durch seine Lage und seine repräsentative Formensprache ein gewichtiges architektonisches Element darstellt.

E. 5.4.5

Auch aus der Bestimmung des Gestaltungsplans, wonach die bestehende Bausubstanz primär für die Zwecke des Golfplatz-Betriebs zu nutzen sei, kann die Beschwerdeführerin nichts für sich ableiten. Auch diese Bestimmung sollte die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes ermöglichen. Soweit kein Bedürfnis an einer Nutzung für die Zwecke des Golfplatzbetriebes besteht, kommt weiterhin die Regelung von Art. 30 BZO 1986 zur Anwendung, wonach bestehender Wohnraum zu erhalten ist und auch in den Ökonomiegebäuden Wohnraum realisiert werden kann. Die für den Golfbetrieb nicht benötigten Bauten dürfen nach dem Gesagten saniert, umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt werden, weshalb diesbezüglich auch keine Ausscheidung von überbaubaren Freibereichen erforderlich war. Es kann hier auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.6) verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Ergänzend ist festzuhalten, dass auch der Antrag des Stadtrats an den Grossen Gemeinderat vom 7. Juni 1995 keine Hinweise darauf enthält, dass keine Ersatzbauten erstellt werden dürften. Der von der Beschwerdeführerin zitierte Satz, wonach lediglich das Klubhaus neu erstellt werde, ist in seinem Zusammenhang zu lesen. Der Stadtrat wies darauf hin, dass für den Betrieb des Golfplatzes ausser dem Klubhaus keine weiteren Gebäude erstellt werden sollten. Der Golfbetrieb sollte nicht dazu führen, dass zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden des charakteristischen Weilers eine grössere Anzahl neuer Bauten erstellt würde. Die Aussage des Stadtrats bezieht sich somit offensichtlich nicht auf Gebäude, die nicht für den Golfbetrieb genützt werden müssen. Diesbezüglich wies der Stadtrat lediglich darauf hin, dass der Weiler in seiner strukturellen Eigenart erhalten bleibe und die Kapelle sowie die Wirtschaft Rossberg nicht tangiert würden.

E. 5.4.6

Die Vorinstanz hat zu Recht betont, dass die Struktur des Weilers Rossberg dank der Orientierung an der heutigen Baumasse, der Beibehaltung der Firstrichtungen, der Anzahl

Bauten, deren Stellung, der Erstellung von Schrägdächern und geschlossenen Baukörpern mit Holzverkleidung übernommen und fortgeführt werde. Zutreffend ist die Vorinstanz mit einem zusätzlichen Hinweis auf die Materialisierung auch zum Schluss gekommen, es bestünde kein Widerspruch zum Gebietscharakter einer "ursprünglichen Bauernsiedlung".

E. 5.5

Nach dem Gesagten kam die zuständige kommunale Behörde mit nachvollziehbarer führten dazu, dass die bauliche Struktur des Weilers Rossberg trotz des Abbruchs von vier Gebäuden bewahrt werde. Die kommunale Bewilligungsbehörde übte das ihr bei der Auslegung der massgeblichen Gestaltungsplanbestimmungen zustehende Ermessen in nachvollziehbarer und vertretbarer Weise aus. Die Vorinstanz hat daher zu Recht nicht in den Beurteilungsspielraum der örtlichen Behörden eingegriffen.

E. 06

der Fall ist. Dort zeugt praktisch nur noch die Einfriedung vom ehemaligen Garten. Ansonsten besteht der Garten auch hier – wie beim P-Haus – bereits heute in einer Wiese, die bis an die Gebäudefassade heranreicht. Die übrigen, im Fachgutachten der G AG erwähnten erhaltenen Elemente einer dörflichen Freiraumgestaltung (bedeutender Laubbaumbestand auf dem zentralen Kiesplatz, Teile eines kleinen Obstbaumgartens südlich des Weilers, alte Baumgruppe im Gartenrestaurant der Wirtschaft Rossberg, zwei grosse Sandsteinbrunnen) werden durch das Bauprojekt nicht tangiert. Die vorgesehene Umgebungsgestaltung führt demnach nicht dazu, dass sich die Neubauten nicht in den bestehenden Charakter des Weilers einzufügen vermögen.

E. 6

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Bauprojekt zerstöre die Eigenart der Weilerzone Rossberg. Es stehe daher im Widerspruch zu § 50 Abs. 1 und § 238 Abs. 2 PBG. Die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG hätten sich vorliegend auf die im Gestaltungsplan beschriebene ursprüngliche Bauernsiedlung auszurichten.

E. 6.1

Es ist unbestritten, dass die Gestaltung des vorliegenden Bauvorhabens nach § 238 Abs. 2 PBG zu prüfen ist. Es muss sich deshalb nicht nur genügend, sondern gut in seine bauliche Umgebung einordnen, das heisst, einen positiven Beitrag zur Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen leisten (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.00418, E. 2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10–12 f.). Zusätzlich muss das Bauvorhaben die Gestaltungsvorschriften gemäss dem Gestaltungsplan und den Bestimmungen der BZO 1986, auf welche dieser verweist, einhalten.

E. 6.2

Den kommunalen Baubehörden kommt bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 PBG und kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Bauvorschriften praxisgemäss ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 2 mit Hinweisen). Die Baurekurskommissionen bzw. das Baurekursgericht haben sich trotz umfassender Kognition (§ 20 Abs. 1 VRG) bei der Überprüfung solcher kommunaler Entscheide Zurückhaltung aufzuerlegen; lässt sich der Entscheid auf vernünftige Gründe stützen, ist er mithin vertretbar, schreitet die Rekursinstanz auch dann nicht ein, wenn andere ebenfalls vertretbare Lösungen denkbar sind (VGr, 20. Januar 2005, VB.2004.00199, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 68 = BEZ 2005 Nr. 20; RB 1991 Nr. 2; 1981 Nr. 20;

Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; 3. November 2010, VB.2010.00328, E. 1.2). Im Gegensatz zur Vorinstanz kommt dem Verwaltungsgericht neben der Sachverhalts- nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob eine Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar bzw. nicht vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; in diesem Fall würde es seine eigene Kognition überschreiten (vgl. BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBl 107/2006, S. 434 ff.).

E. 6.3

Die Vorinstanz hat mit ausführlicher und überzeugender Begründung dargelegt, dass das Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG sowie den Vorschriften des Gestaltungsplans genügt (Entscheid der Vorinstanz, E. 7). Auf diese zutreffenden Erwägungen kann gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden.

E. 6.4

Ergänzend ist auf den in Art. 4 des Gestaltungsplans enthaltenen Verweis auf Art. 24 BZO 1986 einzugehen. Die Parteien messen diesem eine gänzlich unterschiedliche Bedeutung zu. Die Beschwerdeführerin macht geltend, wenn der Weiler Rossberg im Gestaltungsplan als ursprüngliche Bauernsiedlung im Sinn von Art. 24 BZO 1986 bezeichnet werde, so gelte der dort umschriebene Gebietscharakter auch für ihn. Demgemäss werde der Weiler durch die Wohn- und Ökonomiegebäude, teilweise mit Fachwerk sowie mit schönen Vorgärten ausgestattet, geprägt. Damit werde explizit auch auf die Bedeutung der Umgebungsgestaltung verwiesen. Die Beschwerdegegnerschaft vertritt demgegenüber die Ansicht, mit Art. 4 des Gestaltungsplans sei die Umschreibung des Gebietscharakters im Vergleich zu Art. 24 BZO 1986 eingeschränkt worden. Es sei nur die historisch zutreffende Aussage gemacht worden, dass der Rossberg eine ursprüngliche Bauernsiedlung im Sinn von Art. 24 BZO 1986 sei. Der weiterreichende Text dieser Bestimmung, wonach die Wohn- und Ökonomiegebäude mit schönen Vorgärten den Charakter dieser Dörfer, Weiler und Aussenwachten prägen, sei demgegenüber explizit nicht übernommen worden.

E. 6.4.1

Diese Interpretation der Beschwerdegegnerschaft lässt sich nicht halten. Würde sich der Gestaltungsplan bei der Umschreibung des Gebietscharakters darauf beschränken, eine historisch zutreffende Aussage zu machen, die charakteristischen Merkmale anderer ursprünglicher Bauernsiedlungen jedoch nicht zu übernehmen, hätte dies zur Folge, dass der Gebietscharakter des Weilers Rossberg im Ergebnis nicht umschrieben wäre. Der Wortlaut der Gestaltungsplanvorschrift legt vielmehr nahe, dass der Gebietscharakter des Weilers Rossberg jenem der übrigen ursprünglichen Bauernsiedlungen, die der Kernzone IV zugeordnet sind – also der in der Überschrift vor Art. 24 BZO 1986 aufgezählten Weiler ausser der Kernzone Hard – entspricht. Dies geht auch aus dem Antrag des Stadtrats an den Grossen Gemeinderat vom 7. Juni 1995 hervor, wo von einer Einschränkung der Umschreibung des Gebietscharakters, wie sie die private Beschwerdegegnerschaft geltend macht, nicht die Rede ist. Die entsprechenden Ausführungen des Stadtrats sind vielmehr

dahingehend zu verstehen, als bei einer Zuweisung des Weilers Rossberg zur Kernzone IV bezüglich des Gebietscharakters festgehalten werden musste, ob es sich beim Weiler Rossberg um eine ursprüngliche Bauernsiedlung oder um eine andere Siedlung, wie etwa die in Art. 24 Abs. 2 BZO 1986 erwähnte Kernzone Hard, handelt. Dafür, dass die in Art. 24 BZO 1986 erwähnten Vorgärten grundsätzlich zum Gebietscharakter des Weilers Rossberg gehören, spricht im Übrigen auch, dass der Gestaltungsplan hinsichtlich Art. 29 Abs. 1 BZO 1986 keine Abweichung vorsieht. Gemäss dieser Bestimmung ist die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs, insbesondere der für das Ortsbild typischen Gärten, nach Möglichkeit zu erhalten.

E. 6.4.2

Die Beschwerdeführerin hat allerdings weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren geltend gemacht, es seien herkömmliche Vorgärten vorzusehen. Sie hat sich vielmehr darauf beschränkt, mit Verweis auf die erwähnten Bestimmungen auf die Bedeutung der Umgebungsgestaltung hinzuweisen, weshalb sie einen Aufschub der Bewilligung derselben als unzulässig erachtete (vgl. dazu E. 3.2).

E. 6.4.3

Unter den vorliegenden Umständen wäre es im Übrigen verfehlt, eine herkömmliche Vorgartengestaltung in der Form von ehemaligen Nutz- und Ziergärten zu fordern. Wie aus den bei den Akten liegenden Fotos (vorinstanzliches Augenscheinprotokoll, Siedlungsanalyse der G AG; Luftbild) ohne Weiteres ersichtlich wird, ist ein solcher Vorgarten beim P-Haus an der H-Strasse 05 überhaupt nicht und beim Vielzweckbauernhaus an der H-Strasse 06 höchstens in Ansätzen erkennbar. Aus den Ausführungen zur Freiraumgestaltung im Fachgutachten der G AG, auf welche die Beschwerdeführerin hinweist, ergibt sich denn auch, dass von ehemaligen Nutz- und Ziergärten nur noch "Strukturen" vor den Häusern H-Strasse 07 und 06 erhalten sind. Dabei kommt dem Garten vor der Wirtschaft Rossberg (H-Strasse 07), der auch bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens erhalten bleibt, ohne Zweifel eine grössere Bedeutung zu. Zum Einen liegt er am zentralen Hofraum mit den unbestrittenenmassen besonders ortsprägenden Gebäuden H-Strasse 04 und 07. Zum Anderen ist hier der Charakter eines ehemaligen Nutz- und Ziergartens eher noch ablesbar, als dies beim Gebäude H-Strasse

E. 6.5

Auch die Rüge, die Hälfte der baulichen Substanz des Weilers werde abgerissen, was den Denkmalschutzanliegen von Kernzonen widerspreche, vermag nicht zu überzeugen. Der Bauausschuss hat die Vorschriften des Gestaltungsplans in einer Weise angewandt, die dem Zweck der Kernzone gemäss § 50 Abs. 1 PBG, nämlich der Erhaltung und Entwicklung eines schutzwürdigen Ortsbilds, entspricht. Es liegt im Ermessen der kommunalen Behörden, nicht eine Erhaltung der Substanz zu verlangen und bei der Erhaltung der Struktur eine Gewichtung der für die Strukturgebung und damit für den Charakter des Weilers wesentlichen Elemente vorzunehmen. Dabei hat sich der Bauausschuss der Stadt Winterthur von sachlichen Kriterien leiten lassen. Insbesondere setzte er sich mit der Siedlungsanalyse auseinander, deren Ergebnisse auch bei der Durchführung des Wettbewerbs berücksichtigt worden waren.

E. 6.6

Aus dem von der Beschwerdeführerin angeführten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 26. September 2001 (VB.2001.00192, E. 2c) kann diese nichts zu ihren Gunsten ableiten. In

jenem Entscheid kam dem Umstand zentrale Bedeutung zu, dass Neubauten in der Kernzone gemäss der anwendbaren BZO unter anderem in Grösse und kubischer Gestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen hatten. Das zu beurteilende Bauvorhaben mit zahlreichen Gebäudevor- und -rücksprüngen wich von der Gestaltung kernzonentypischer Bauten schon hinsichtlich des ansonsten typischen rechteckigen Grundrisses bzw. der zurückhaltenden kubischen Gliederung sowie der Dachform ab. Der vorliegende Sachverhalt ist mit dem damals zu beurteilenden daher nicht vergleichbar.

E. 6.7

Die ausführliche, unter anderem auf anlässlich eines Augenscheins gewonnene Erkenntnisse abgestützte Begründung der Vorinstanz, wonach das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Gestaltung und Einordnung den gesetzlichen Anforderungen genüge, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Jedenfalls ist in dieser Wertung keine Rechtsverletzung zu erblicken, in die das Verwaltungsgericht aufgrund von § 50 VRG korrigierend eingreifen müsste.

E. 7

Die Beschwerdeführerin begründet ihren Eventualantrag, wonach die Kostenfolge des vorinstanzlichen Entscheids anzupassen sei, damit, dass sich dieser massgeblich auf nachgeschobene Gründe abstütze.

E. 7.1

Da der Rekurs abgewiesen wurde, waren die Kosten gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG grundsätzlich der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Davon wäre nur abzuweichen gewesen, wenn die Kosten oder ein Teil derselben von anderen Verfahrensbeteiligten durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen von Tatsachen oder Beweismitteln, die schon früher hätten vorgebracht werden können, verursacht worden wären (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG). Dies ist nicht ersichtlich. Namentlich kann sich die Beschwerdeführerin diesbezüglich nicht darauf berufen, ein Teil der Kosten des Rekursverfahrens sei nur entstanden, weil der Bauausschuss Winterthur Akten und Entscheidungsgründe erst im Rekursverfahren nachgereicht habe.

E. 7.2

Wie erwähnt (vgl. E. 4.1) genügte die Begründung der Baubewilligung den an diese gestellten Anforderungen. Umstände, die dennoch eine Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG rechtfertigen könnten, sind vorliegend nicht ersichtlich. Der Bauausschuss Winterthur hat im Rekursverfahren nicht neue Gründe für die Bewilligung vorgebracht, die erst zur Abweisung des Rekurses führten. Vielmehr handelte es sich um Ergänzungen, welche in der Praxis üblich sind und zu Recht toleriert werden. Dem hätte die Vorinstanz bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Rechnung tragen müssen, wenn die Beschwerdeführerin aufgrund der Beschwerdeantwort ihren Rekurs zurückgezogen hätte. Vorliegend bestand dazu offensichtlich keine Veranlassung.

E. 7.3

Dass Bewilligungsbehörden ihre Entscheide auf Akten stützen, welche in einem Rechtsmittelverfahren sodann der Rechtsmittelbehörde einzureichen sind, ist im Übrigen normal und erwünscht. Dasselbe gilt für den Umstand, dass die Vorinstanz auf diese

eingereichten Akten Bezug nimmt, hat sie doch zu prüfen, ob sich die Begründung der Bewilligungsbehörde tatsächlich auf die massgeblichen Akten stützen lässt.

E. 7.4

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei ihrem Rechtsvertreter aufgrund der Menge der mit der Rekursantwort nachgereichten Akten nicht möglich gewesen, sich in Absprache mit den Spezialisten der Beschwerdeführerin innerhalb der zwanzigtägigen Replikfrist vollumfänglich mit den neuen Fakten auseinanderzusetzen, ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass sich der Umfang relevanter und neuer Akten in einem für ein solches Bauvorhaben durchaus üblichen Rahmen bewegte. Zudem war der Beschwerdeführerin zumindest die Tatsache bekannt, dass das Bauvorhaben aus einem Projektwettbewerb hervorgegangen war und dass sich die entsprechenden Dokumente bei den Akten befinden mussten. Wie aus dem vorinstanzlichen Protokoll ersichtlich ist, nahm der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin erst am letzten Tag der Replikfrist Einsicht in die Akten. Die Zeitknappheit hat sich die Beschwerdeführerin also primär selber zuzuschreiben.

E. 8.1

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Zudem ist sie zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-.

E. 8.2

Der Stadt Winterthur steht hingegen keine Parteientschädigung zu. Stehen sich nämlich in einem Beschwerdeverfahren private Parteien gegenüber, kann nach § 17 Abs. 3 VRG das Gemeinwesen in der Regel nicht zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet und auch nicht entschädigungsberechtigt werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 06 mit Hinweisen). Demgemäss wird dem an der Seite eines privaten Beschwerdegegners obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen; vorbehalten sind Fälle, in denen es in besonderer Weise betroffen ist, beispielsweise wenn die Aufhebung einer Bewilligung durch die Vorinstanz eine kommunale Regelung oder Planung infrage stellt (VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4). Dass die Gemeinde im vorliegenden Beschwerdeverfahren besondere eigene Interessen zu wahren hatte, wird zu Recht nicht geltend gemacht. Es ist ihr daher ungeachtet ihres Obsiegens keine Entschädigung zuzusprechen.

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