

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00525 vom 1. März 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-03-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00525

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00525 du 1 mars 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00525 del 1 marzo 2018

Regeste

Baubewilligung | Inventarisierung. Rechtliches Gehör. Einordnung. Quartiererhaltungszone. Zonenkonformität. Beim streitbetroffenen Waschhaus handelt es sich nicht um ein inventarisiertes Schutzobjekt. Der alte Internetplan enthielt diesbezüglich einen Fehler. Aus diesem falschen und inzwischen gelöschten Interneteintrag rechtfertigt sich die Folgerung der Beschwerdeführer nicht, es handle sich um ein inventarisiertes Objekt (E. 3). Es liegt eine gute Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG vor. Das Bauvorhaben ordnet sich aufgrund seiner geringen Höhe und überwiegender Eingeschossigkeit den umliegenden stattlichen Villen unter (E. 4). Eine Verletzung der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone ist nicht ersichtlich. Das geplante Gebäude kann als Teil einer gemäss BZO zugelassenen massvollen baulichen Entwicklung verstanden werden. Die Gartenstadtqualität wird durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht infrage gestellt, da der bisher vernachlässigte nördliche Gartenteil der streitbetroffenen Villa aufgewertet wird (E. 5). Es liegt keine fehlende Zonenkonformität vor. Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Lärm von in der Regel nicht mehr als 20 im Garten spielenden Kindern den Nachbarn in einer Wohnzone zuzumuten (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden bringen in materieller Hinsicht zunächst vor, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäude J um ein inventarisiertes Schutzobjekt handle, welches nicht abgerissen werden dürfe. Dazu bringen sie einen Internetausdruck der kommunalen Inventarobjekte des Amtes für Städtebau ein, auf welchem das Gebäude J als Inventarobjekt bezeichnet ist. Das Gebäude J sei auf diesem Auszug mit einem blauen Punkt versehen gewesen. Ein blauer Punkt bedeute gemäss Legende zum Inventar der kommunalen Schutzobjekte, dass es sich um ein Schutzobjekt handle. Auch in einer Präsentation des zuständigen Denkmalpflegers des Amtes für Städtebau der Stadt Winterthur aus dem Jahr 2012 sei das Gebäude J als Schutzobjekt geführt. Entsprechend willkürlich seien deshalb die Schlussfolgerungen der Vorinstanz, dass das Gebäude J im Rahmen der Unterschutzstellung der Villa U vom Schutzzumfang ausgenommen worden seien und auch kein Inventarobjekt darstellten. Selbst wenn mit der Vorinstanz davon ausgegangen würde, das Gebäude J sei bis anhin nicht formell unter Schutz gestellt worden, so müsste eine Inventarentlassung erfolgen, bevor das Gebäude J abgebrochen werden könnte.

E. 3.2

Die streitbetroffenen Baugrundstücke sind der Quartiererhaltungszone QEZ "N-Strasse/O-Strasse " (dreigeschossiger Bereich) mit Baumschutz gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) zugeteilt. Das weiter westlich gelegene Grundstück Kat.-Nr. 01 weist die Form eines Rechtecks auf und stösst im Westen an die H-Strasse, im Norden an ein befestigtes, aber unüberbautes Grundstück und im Süden an ein mit einer inventarisierten Villa überstelltes Grundstück. Es ist ebenfalls mit einer inventarisierten Villa sowie einem Garagengebäude überbaut. Letzteres steht an der Grenze zum zweiten Baugrundstück Kat.-Nr. 02 und ist mit dem dort befindlichen Gebäude J, welches heute ebenfalls als Garage genutzt wird, zusammengebaut. Das Gebäude J gehörte ursprünglich zur Villa U (auf dem südlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 04, L-Strasse 05), einem Denkmalschutzobjekt. Das zweite Baugrundstück stösst im Norden an die M-Strasse sowie im Osten getrennt durch einen Weg an weitere mit Denkmalschutzobjekten überstellte Parzellen. Die private Beschwerdegegnerschaft plant den Abbruch sowohl des Garagengebäudes als auch des Gebäudes J. An deren Stelle soll ein neues Gebäude errichtet werden, das annähernd die Form eines Kreuzes aufweist. Während der von Norden nach Süden ausgerichtete Haupttrakt ein Unter- und zwei Vollgeschosse aufweisen soll, sollen daran zwei eingeschossige Seitenflügel angebaut werden. Der westliche Flügel wird dabei rund 1 m weiter nördlich liegen als der östliche. Die Seitenflügel weisen jeweils eine Länge von knapp 13 m sowie eine Breite von rund 6,3 m auf. Der Haupttrakt soll rund 9,3 m breit sowie 21,5 m lang werden. Im östlichen Seitenflügel ist die Einrichtung eines Ateliers sowie eines Lagers vorgesehen. Im übrigen Gebäude soll eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

E. 3.3

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerschaft richtig feststellen, die Beschwerdeführenden auch nicht bestreiten und sich aus dem aktuellen Inventar schutzwürdiger Bauten der Stadt Winterthur zweifelsfrei feststellen lässt, ist das Gebäude J im offiziellen Inventar der kommunalen Baudenkmäler gerade nicht als "Inventarobjekt" verzeichnet. Das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte wurde im Jahr 2004/2005 umfassend überarbeitet und vom Stadtrat im März 2006 neu festgesetzt. Im Zuge dieses Bereinigungsverfahrens bzw. bei der Festsetzung des kommunalen Inventars schutzwürdiger Baudenkmäler durch den Stadtrat am 22. März 2006 wurde das ehemalige Gebäude J Assek.-Nr. 06 nicht als Inventarobjekt erfasst bzw. gerade kein "Antrag auf Inventaraufnahme" gestellt. Gestützt auf den Stadtratsbeschluss publizierte die Abteilung Denkmalpflege das öffentliche Inventar in Buchform. Auch hier ist das Gebäude J nicht verzeichnet. Von dem als Gebäude J zur Villa U (H-Strasse 07) erstellten Gebäudeteil sind nur noch Fragmente erhalten, der gesamte auf Kat.-Nr. 02 gelegene westliche Teil des ehemaligen Gebäudes J wurde bereits vor Jahrzehnten in Garagen umgebaut. Den Dokumenten um den Stadtratsbeschluss 2006 lässt sich entnehmen, dass bezüglich des Objekts L-Strasse 05 deshalb keine Veränderung bzw. Inventarisierung geplant war und somit bezüglich dieses streitbetroffenen Grundstücks einzig der Schutzvertrag von 1998 von Relevanz ist. Dieser stellt das Gebäude J, wie nachfolgend sogleich erläutert wird, ebenfalls klar nicht unter Schutz (vgl. nachfolgend E. 3.4). Für eine nach diesem Vertrag beabsichtigte Unterschutzstellung im Jahr 2006 wäre eine formelle Schutzabklärung mit Publikation erforderlich gewesen, was vorliegend nicht erfolgt ist. Der vorgebrachte alte Internetplan (und die von den Beschwerdeführenden erwähnte, auf dem alten Internetplan basierende Präsentation des Denkmalpflegers des Amtes für Städtebau der Stadt Winterthur) enthielt

somit offensichtlich einen Fehler. Der Bauausschuss Winterthur bestätigt dies im vorliegenden Beschwerdeverfahren ausdrücklich und weist richtigerweise darauf hin, dass ein falscher Interneteintrag keine rechtsverbindliche Wirkung mit sich bringt, sondern allein die entsprechenden Beschlüsse der massgeblichen Stellen. Wie erwähnt hat der zuständige Stadtrat 2006 das Gebäude J im offiziellen Inventar nicht als Inventarobjekt erfasst. Aus dem falschen und inzwischen gelöschten Eintrag im Internetplan rechtfertigt sich die Folgerung der Beschwerdeführenden nicht, es handle sich beim Gebäude J um ein inventarisiertes Objekt. Ein Versehen der städtischen Verwaltung macht aus dem Gebäude J kein Schutz- bzw. Inventarobjekt.

E. 3.4

Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, ergibt sich nicht nur aus dem offiziellen Inventareintrag der Stadt Winterthur, sondern auch aus dem 1998 abgeschlossenen Schutzvertrag zur Villa U von 1998 indirekt, dass hierbei auch über das denkmalpflegerische Schicksal des Gebäudes J entschieden und dieses gerade nicht unter Schutz gestellt wurde. Dem Schutzvertrag lässt sich entnehmen, dass die Grundstücke Kat.-Nrn. 04 (L-Strasse 05) und 02 (heutiges Baugrundstück) Gegenstand des Unterschutzstellungsverfahrens und insgesamt Gegenstand von umfassenden denkmalpflegerischen Abklärungen waren. Es wurden dabei Vereinbarungen über die Villa, die südliche Gartenanlage und den Hofraum nördlich der Villa getroffen. Dabei wurde bezüglich des nördlichen Hofraums festgehalten: "Nördlich der Villa L-Strasse 05 wird der bekümmerte Hofraum mit Nussbaum erhalten. Es ist ein nördlicher Anbau an den heutigen Gartenhallenteil denkbar, welcher die Nordfassade des Hauptgebäudes und den bestehenden Hofraum im Bereich des zu erhaltenden Walnussbaums in einer Tiefe von 16 m freilässt. Bei einem reduzierten, eingeschossigen Bauvolumen kann der Hofraum verkleinert werden. [...] Die Grundeigentümerin ist sich bewusst, dass sich auf Kat.-Nr. 02 ein Landschaftsgartenfragment mit schutzwürdigen Bäumen befindet. Bei einer allfälligen weiteren Überbauung der Parzellen wird dieses Gebiet erst in 2. Priorität überbaut." Aus dem Wortlaut der dargelegten Passagen bzw. des gesamten Schutzvertrages geht hervor, dass sowohl ein Anbau als auch andere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten ("Verkleinerung des Hofraums bei einem reduzierten, eingeschossigen Bauvolumen", "weitere Überbauung") auf dem fraglichen Grundstück als denkbar bzw. zulässig erachtet wurden. Des Weiteren ergibt sich aus dem Schutzvertrag und den Passagen bezüglich der gesamten Gartenanlage (und somit auch des darauf befindlichen Gebäudes J), dass das Gebäude J im Vertrag nicht unter Schutz gestellt worden war, was der Bauausschuss Winterthur in seiner Vernehmlassung wiederum bestätigt. Im Schutzvertrag wurden zahlreiche Elemente der Gartenanlage zusätzlich zur Villa unter Schutz gestellt, das Gebäude J wurde bezüglich Schutzklärungen jedoch nicht erwähnt. Gerade hieraus ergibt sich eindeutig, dass das gesamte Grundstück und nicht nur das Haupthaus auf eine allfällige Schutzwürdigkeit untersucht wurden und das Gebäude J offensichtlich nicht unter Schutz gestellt worden war. Dass es im Zuge dieser sorgfältigen denkmalpflegerischen Abklärungen versehentlich als nicht schutzwürdig erkannt worden wäre, ist auszuschliessen.

E. 3.5

Ein Verstoß gegen den Schutzvertrag liegt mit dem vorliegenden Bauprojekt entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht vor: Der Wortlaut des Schutzvertrages lässt nicht nur einen Anbau zu, wie die Beschwerdeführenden geltend machen möchten, sondern

auch weitere Bauvorhaben ("Verkleinerung des Hofraums bei einem reduzierten, eingeschossigen Bauvolumen", "weitere Überbauung"). Der geplante Gebädetrakt auf Kat.-Nr. 02 ist eingeschossig – wie im Schutzvertrag vorgesehen – geplant (die zweigeschossigen Teile befinden sich nur auf Kat.-Nr. 01). Frei bleibt auch der östliche Hofraum mit dem bestehenden Walnussbaum. Schliesslich bleibt auch der Grundgedanke des Schutzvertrages, nämlich die Erhaltung der Villa in ihrer Struktur und ihrem Charakter bzw. zumindest teilweise die Freihaltung der Nordfassade der Villa, mit dem geplanten Vorhaben respektiert.

E. 3.6

Im Zusammenhang mit der eventuellen Unterschutzstellung des Gebäudes J rügen die Beschwerdeführenden weiter eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV). Sie hätten im vorinstanzlichen Verfahren wiederholt ein Begehren um Edition der Akten zum Schutzvertrag durch die Stadt Winterthur gestellt; diesem Begehren sei jedoch durch die Vorinstanz nicht entsprochen worden. Somit liege eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV vor.

E. 3.7

Aus Art. 29 Abs. 2 BV fliesst unter anderem ebenso ein Anspruch der Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und ihren Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen, wie die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N. 45 mit Hinweisen; BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweis). Dabei ist allerdings nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich zudem zwar ein Anspruch auf Abnahme der von den Beteiligten beantragten oder angebotenen Beweismittel über erhebliche Tatsachen (Alain Griffel, Kommentar VRG, §

E. 3.8

Im vorliegenden Fall ergibt sich die fehlende Unterschutzstellung des Gebäudes J zweifelsfrei (keine Unterschutzstellung des Gebäudes J durch den Stadtratsbeschluss, fehlender aktueller offizieller Inventareintrag der Stadt Winterthur und klarer Wortlaut des Schutzvertrags von 1998). Der Beizug weiterer Akten über frühere Schutzabklärungen bezüglich des Schutzvertrages ist somit überflüssig. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch Verzicht auf weiteren Aktenbeizug liegt deshalb nicht vor. 4. 4.1 Die Beschwerdeführenden rügen des Weiteren eine ungenügende Einordnung des geplanten Bauprojekts gemäss § 238 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Es nehme zu wenig Rücksicht auf die Schutzobjekte in der Nachbarschaft. Das geplante Gebäude greife in die Gartenanlage ein und verzahne sich mit dieser. Der Freiraum zwischen den vier betroffenen Villen werde regelrecht zugebaut. Der geplante Bau könne keineswegs als Nebengebäude qualifiziert werden. Die bestehende Bebauungs- und Gartenstruktur werde schlicht negiert. Gemäss Schutzvertrag sei ohnehin nur ein Anbau, nicht aber ein alleinstehender Bau zulässig. Insgesamt könne die geplante Baute deshalb nicht hingenommen werden. 4.2 Gemäss § 238 Abs. 1 PGB sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und ihren Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen

Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anordnung gilt auch für Materialien und Farben (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 652). Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist. § 238 PBG ist eine positive ästhetische Generalklausel. Sie verbietet nicht bloss eine Verunstaltung, sondern verlangt eine positive Gestaltung (BGr, 16. Mai 2008, 1C_346/2007, E. 3.3.1; VGr, 6 Oktober 2010, VB.2009.00604, E. 5.3). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, erfolgt nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa; 8. März 2006, VB.1999.00344/345, E. 3.2). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b).

4.3 Den Gemeinden steht bei der Anwendung der Ästhetikgeneralklausel als Ausfluss der Gemeindeautonomie ein gewisser Ermessensspielraum zu, um die in der Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Trotz dieses Ermessensspielraums der Gemeinden ist die Vorinstanz seit der mit Urteil VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013 eingeleiteten neuen Praxis des Verwaltungsgerichts allerdings nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, ihre gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen und insbesondere auch eine Ermessenskontrolle durchzuführen (§ 20 Abs. 1 lit. c VRG). Bei der Angemessenheitskontrolle des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme rechtfertigt sich allerdings keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition der Vorinstanz (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

4.4 Nach voran Gesagtem hat das Verwaltungsgericht zu prüfen, ob die Vorinstanz im Rahmen der erwähnten Kognitionspraxis die Untersuchung des Bauentscheids unter gebührender Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsgründe vornahm.

4.5 Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall die vom Beschwerdegegner 3 angeführten Argumente für eine gute Einordnung des geplanten Bauprojekts ausführlich berücksichtigt. Sie griff hierzu zahlreiche Begründungen des Beschwerdegegners 3 auf. So führte sie aus, das Bauvorhaben ordne sich (wie Beschwerdegegner 3 festhielt) bereits auf seiner deutlich geringeren Höhe und aufgrund seiner überwiegenden Eingeschossigkeit mit einem pavillonartigen Charakter den umliegenden stattlichen Villen unter. Die Gliederung des Baukörpers in drei Trakte und verschiedene Ebenen führe dazu, dass sein Volumen nicht in seiner Gesamtheit erfasst werde. Mit seiner zurückhaltenden, aber dennoch eigenständigen Gestaltung trete das Gebäude nicht in Konkurrenz zu den Denkmalschutzobjekten, sondern füge sich in die Bebauungs- und Gartenstruktur ein. Dass dabei die südöstliche Ecke des Haupttrakts in einer Entfernung von nur gerade 4, 22 m zur geschützten Villa U zu stehen komme, könne

Art. 35 lit. c BZO Winterthur wie folgt beschrieben: Neben herrschaftlichen Villen mit Haupt- und Nebengebäuden stehen mehrheitlich zweigeschossige, grosszügig angelegte Einfamilienhäuser. Repräsentierende Solitärbauten sind von bedeutender Gartenarchitektur umgeben. Die Strassenräume werden durch Sockelmauern mit Zäunen oder Hecken gefasst. Der hohe Frei- und Grünraumanteil ist für den Gesamteindruck des Quartieres bestimmend. Gemäss Art. 38 Abs. 2 BZO Winterthur richtet sich das zulässige Bauvolumen nach dem Bestand auf der betroffenen Parzelle; das zulässige Bauvolumen kann gemäss Abs. 3 in begründeten Fällen bis auf das orts- und quartierübliche Mass erhöht werden, wenn dadurch insgesamt eine bessere Gestaltung und Einordnung erreicht und die Gartenstadtqualität gestärkt wird.

5.3 Der Rüge der Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar zutreffend, dass der geplante Neubau eine deutlich grössere Fläche belegen wird als die bisherige Garage und das bisherige Gebäude J. Wie die Vorinstanz richtig festhielt, schliessen die revidierten Vorschriften der BZO Winterthur dies aber gerade nicht aus. Nach den revidierten Vorschriften sind nicht mehr die quartierüblichen Bauten, sondern der Bestand auf dem Baugrundstück Massstab für das Volumen eines Neu- oder Ersatzbaus (Art. 38 Abs. 2 BZO Winterthur). Für die Beurteilung eines zulässigen Bauvolumens darf also nur die betreffende Bauparzelle betrachtet werden. Wie der Beschwerdegegner 3 ausführt, hatte sich unter früherem Recht die Praxis entwickelt, dass für die Beurteilung eines zulässigen Bauvolumens die Vorschriften einer entsprechenden Wohnzone herangezogen wurden. Damit seien die in der Nachbarschaft möglichen Bauvolumen als Massstab benutzt worden und die Baubewilligungsbehörde hätte teilweise übermässig grosse Baukörper akzeptieren müssen. Gerade dieser Problematik sei mit den neuen Bestimmungen der BZO Winterthur begegnet worden. Dadurch, dass nun eine Einzelfallbetrachtung über das jeweilige Baugrundstück stattfindet, würden solche Missstände verhindert. Dies bedeute jedoch keinesfalls, dass eine bauliche Entwicklung des fraglichen Grundstücks nicht mehr möglich sei. Denn gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO Winterthur soll nun neu eine massvolle bauliche Entwicklung möglich sein. Das geplante Gebäude kann als Teil einer solch massvollen baulichen Entwicklung verstanden werden. Wie der Beschwerdegegner zutreffend anführt, wäre unter den ehemaligen BZO-Bestimmungen noch ein wesentlich grösserer Neubau möglich gewesen. Zum gleichen Resultat gelangte man, nähme man die umgebenden Villen als Massstab. Das geplante Gebäude wurde aufgrund eines sorgfältig durchgeführten Wettbewerbs ausgewählt, in welchem sich ergab, dass das projektierte Bauvolumen grundstücks- und quartierverträglich ist. Lediglich an zwei Ecken des Haupttrakts entsteht eine untergeordnete Unterschreitung des Gebäudeabstands. Durch die pavillonartige, vornehmlich eingeschossige Form wird der Neubau zudem nicht als überdimensioniert wahrgenommen, insbesondere durch das Fehlen eines Sockelgeschosses und durch die niedrigen Geschoss- und Gesamthöhen. Der Neubau ist kaum höher als der First des Gebäudes J. Die eingeschossigen Nebentrakte erreichen etwa das mittlere Erdgeschossniveau der benachbarten Hauptbauten. Es handelt sich um ein untergeordnetes Gebäude, wobei der im Zusammenhang mit dem Schutzvertrag oft erwähnte nördliche Raum um den geschützten Nussbaum zu einem eigentlichen Hof gestaltet wird. Die Gartenstadtqualität wird durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht infrage gestellt, da der bisher vernachlässigte nördliche Gartenteil der Villa U aufgewertet wird. Eine Verletzung der Art. 34 und Art. 38 Abs. 2 der BZO Winterthur ist somit nicht ersichtlich, ebenso wenig willkürliche oder anderweitig zu beanstandende Ausführungen der Vorinstanz.

6. 6.1 Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden die fehlende Zonenkonformität des

Bauvorhabens. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach der Lärm von 20 schreienden Krippenkindern auch in ruhigen Wohnzonen als ortsüblich und nicht störend empfunden werde und lärmrechtlich unproblematisch sei, könne nicht gefolgt werden. Ausserdem sei auch der geplante Ausstellungsraum in die Frage der Zonenkonformität miteinzubeziehen. Bei einer Gesamtbetrachtung des multifunktionalen Angebots der Villa U inklusive Kinderkrippe und Ausstellungsraum müsse man eindeutig zum Schluss kommen, dass kein nicht störendes Gesamtgewerbe mehr vorliege. Dieses sei nicht mehr zonenkonform. Sollte das Verwaltungsgericht anderer Ansicht sein, so wäre die Baubewilligung zumindest mit den nötigen Auflagen zu versehen, welche einen lärmrechtlich verträglichen Betrieb sicherstellen würden.

6.2 Gemäss Art 40 BZO Winterthur entspricht die zulässige Nutzungsweise in den Quartierhaltungszonen der zulässigen Nutzweise in den Wohnzonen. Mässig störende Gewerbe sind – ausser für die Quartiersversorgung – nur im Rahmen der bestehenden Nutzungsstruktur in Teilbereichen der QEZ P, Q und R zulässig. Art. 54 Abs. 4 BZO Winterthur besagt, dass Wohnungen, nicht störende Gewerbe sowie Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung zulässig sind. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Dieser Nutzweise werden gemäss § 52 Abs. 1 PBG auch Arbeitsräume zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann in Wohnzonen mässig störende Betriebe zulassen; stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind gemäss § 52 Abs. 3 PBG hingegen nicht zulässig. Die BZO kann des Weiteren für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zulassen, vorschreiben oder beschränken (§ 49a Abs. 3 PBG). Unter Gewerbe bzw. Betrieb im Sinn dieser Regelungen versteht das Gesetz in umfassender Weise jede Art von Arbeitsplatznutzung, also Produktion, Verkauf, Dienstleistungen, freie Berufe etc. (Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, VLP-Schriftenfolge Nr. 58, Bern 1992, N. 154 und 160). Die Begriffe "nicht störend" und "mässig störend" haben mit dem Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung ihre immissionsrechtliche Bedeutung verloren (BGE 114 IB 214, E. 4a). Ein raumplanerischer Gehalt kommt ihnen jedoch weiterhin zu, durch welchen die Zulässigkeit betrieblicher Nutzungen in dem Wohnen dienenden Zonen mitbestimmt wird. Zu den Auswirkungen von Betrieben, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählen beispielsweise ein ungewöhnlich intensiver Fahrzeugverkehr, ideelle Immissionen, und ästhetische Beeinträchtigungen (vgl. z. B. BGE 117 Ib 147). Erlaubt eine Gemeinde in einer Wohnzone nur nicht störende Betriebe, sind an deren Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung höhere Anforderungen zu stellen, als wenn auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Diese Anforderungen lassen sich etwa dahingehend umschreiben, dass Betriebe ihrem Wesen nach einwandfrei in eine Wohnzone passen müssen.

Demgegenüber ist mit der Zulassung mässig störender Betriebe ein deutlich höheres Konfliktpotenzial hinzunehmen (VG, 26. Januar 2011, BV.2010.00470, E. 2.2; 30. August 2011, VB.2010.00652, E. 4.2; BRKE III Nr. 0064/2010 = BEZ 2010 Nr. 45).

6.3 Für die Beurteilung der Zonenkonformität einer Nutzung ist von einem weiten Betriebsbegriff auszugehen, welcher die Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel für einen wirtschaftlichen Zweck und damit jede Art von Arbeitsplatznutzung umfasst (VGr, 9. Dezember 1998, BEZ 1999 Nr. 1; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 160). Bei der von der privaten Beschwerdegegnerschaft geplanten Kindertagesstätte handelt es sich um einen Betrieb im

hier interessierenden Zusammenhang. Es ist somit zu prüfen, ob die Nutzung der Liegenschaft als Kindertagesstätte bzw. Kindergarten mit dem Zonenzweck vereinbar ist. Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung, in der neue Familienmodelle (Alleinerziehende, Berufstätigkeit von beiden Elternteilen, fehlende Möglichkeiten innerfamiliärer Kinderbetreuung) auch neue Bedürfnisse bei der Betreuung von Kindern auslösen, besteht eine steigende Nachfrage nach Kindertagesstätten bzw. Kindergärten mit professioneller Ganztagesbetreuung, welche der organisatorischen Entlastung von Familien dienen und damit Eltern die Berufstätigkeit ermöglichen (vgl. zur demografischen Entwicklung: Botschaft zum Bundesgesetz über die steuerliche Entlastung von Familien mit Kindern vom 20. Mai 2009 [BBl 2009, 4738 ff. und 4770 f.]). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, ist die Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte mit der Wohnnutzung eng verwandt. Anstelle der Eltern erfolgt die Betreuung der Kinder durch die Kindertagesstätte bzw. den Kindergarten. Der Lärm von Kindern, die in Nachbargärten, Innenhöfen oder auf dem Trottoir spielen, ist für ein Wohnquartier typisch und wird gemäss herrschender Praxis von der Mehrheit der Bevölkerung als ortsüblich und weniger als störend empfunden (BGR, 15. Mai 2001, 1A.282/2000, E. 5b; VGr, 18. November 2009, VB.2009.00324, E. 4.4). Die Nutzung der Liegenschaft als Kindertagesstätte bzw. Kindergarten und damit auch deren räumliche Erweiterung ist somit von der Vorinstanz ohne Rechtsverletzung als mit dem Zonenzweck vereinbar qualifiziert worden (vgl. ähnliche Schlussfolgerung in VGr, 18. November 2009, VB.2009.00324, E. 4.4).

6.4 Eine strikte Obergrenze, dass Kindertagesstätten mit mehr als 20 Kindern mit Wohnzonen nicht zonenkonform wären, lässt sich der Rechtsprechung entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ebenfalls nicht entnehmen. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist Nachbarn auch in einer ruhigen Wohnzone zuzumuten, von Montag bis Freitag zwischen 6:30 bis 12:00 und 13:00 bis 19:00 Uhr den Lärm von in der Regel nicht mehr als 20 im Garten spielenden Kindern zu dulden (BGr, 6. September 2010, 1C_148/2010 E. 2.2.3). Die vorliegend geplante Kindertagesstätte soll maximal 22 Kinder aufnehmen können, die in zwei Gruppen aufgeteilt sind. Selbst bei der unwahrscheinlichen Annahme, dass alle 22 Kinder mit dem Auto gebracht und geholt würden, würde dies gemäss vorherrschender Praxis nicht zu ungewöhnlich intensivem Fahrzeugverkehr führen (BGr, 9. August 2016, 1C_521/2015 E. 4.4). Auch kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle 22 Kinder beider Gruppen sich gleichzeitig im Garten aufhalten werden. Zudem handelt es sich beim Geviert H-Strasse/L-Strasse/M-Strasse/S-Strasse ohnehin nicht um ein besonders ruhiges Wohnquartier; direkt benachbart befindet sich die Kulturstätte T mit eigenem Parkhaus. Aufgrund all dieser Umstände erweisen sich die Ausführungen der Vorinstanz als rechtmässig, wenn sie davon ausging, dass die Kindertagesstätte mit der Wohnnutzung eng verwandt sei und demnach als in einer Quartiererhaltungszone, in der Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig sind, zonenkonform zu erachten sei.

6.5 Was den geplanten Ausstellungsraum betrifft, so ist der Vorinstanz beizupflichten, dass dieser für sich allein auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften bzw. der Zonenkonformität zu prüfen ist und nicht etwa im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Betrieb der Villa U. Der auf Kat.-Nr. 02 geplante Ausstellungsraum bildet mit der Villa U keine bauliche Einheit; im Ausstellungsraum sind zudem keine Infrastrukturen geplant, wie sie für einen Gastrobetrieb nötig wären. Das aktuell bereits existierende (bereits seit Jahren bewilligte) Veranstaltungsangebot der Villa U ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, sondern lediglich die neu geplante Kindertagesstätte und der neu geplante Ausstellungsraum. Der angefochtene Beschluss bewilligte neben der Krippe einen

Ausstellungsraum mit einer maximalen Belegung von 50 Personen. Ein solcher Raum ist in einer Zone, welche nicht störendes Gewerbe unbeschränkt zulässt und sich zudem die Kulturstätte T befindet, gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung zweifellos als quartierüblich und zonenkonform zu erachten. Bezüglich der von den Beschwerdeführenden befürchteten Lärmemissionen sind keine Auflagen für die Baubewilligung vonnöten. Beim Betrieb eines Ausstellungsraums muss nicht bereits von vornherein mit übermässigem Lärm gerechnet werden. Die geltenden polizeilichen Bestimmungen bezüglich Ruhevorschriften bzw. Nachtruhezeiten sollten ausreichen, um übermässigen Lärm zu verhindern. Damit ergibt sich, dass die Beschwerde insgesamt abzuweisen ist. 7. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Vielmehr sind sie antragsgemäss zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich insgesamt Fr. 3'500.- als angemessen erweisen (inkl. MWST; § 17 Abs. 2 VRG). Dem Beschwerdegegner 3 ist hingegen keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er in einer Rechtsstreitigkeit zwischen zwei privaten Parteien gemäss § 17 Abs. 3 VRG grundsätzlich keine Entschädigungsberechtigung hat (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

E. 8

N. 34). Der Anspruch auf Beweisabnahme gilt jedoch nicht absolut: Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Behörde von der Abnahme beantragter Beweismittel insbesondere dann absehen, wenn der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, nicht rechtserheblich ist (Unerheblichkeit des Beweismittels), wenn durch den Beweis bereits Feststehendes bewiesen werden soll (Überflüssigkeit des Beweismittels) oder wenn von vornherein gewiss ist, dass der Beweis keine Klärung herbeizuführen vermag (mangelnde Tauglichkeit des Beweismittels, was mittels antizipierter Beweiswürdigung festgestellt werden kann; vgl. BGr, 21. August 2014, 5A_282/2014, E. 3.2; BGE 117 Ia 262 E. 4b; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 18; zum Ganzen siehe VGr, 9. April 2015, VB.2014.00510, E. 4.1).

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