

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00841 vom 6. Oktober 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00841

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00841 du 6 octobre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00841 del 6 ottobre 2022

Regeste

Baubewilligung | Planungsrechtliche Baureife; Einordnung. Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (E. 3.2). Es besteht im Bereich der Eisenbahninfrastruktur bereits von Bundesrechts wegen die Möglichkeit, künftige Planungen zu sichern. Gemäss der überzeugenden Lehre bezieht sich § 234 PBG denn auch nur auf Festlegungen, die gestützt auf das PBG bzw. seine Ausführungserlasse ergehen; andere – namentlich bundesrechtliche – Planungen werden davon nicht erfasst (E. 3.3.1). Beim Richtplaneintrag für die bundesrechtliche Planung hinsichtlich des Doppelspurausbaus handelt es sich somit nicht um eine planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG (E. 3.3.2). Die geplanten Bauten ordnen sich zweifellos genügend im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG in die Umgebung ein. Zudem nehmen sie besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Angesichts dessen, dass aufgrund des bereits vorgenommenen Volumenverzichts weiterhin das Schutzobjekt die Umgebung dominiert und die geplanten Bauten als untergeordnet erscheinen, bietet § 238 Abs. 2 PBG vorliegend keine Grundlage für einen weiteren Volumenverzicht (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00841 Urteil der 1. Kammer vom 6. Oktober 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen 1. A, 2. Stiftung B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführerinnen, gegen 1. D, vertreten durch RA E, 2. Stadtrat Uster, Beschwerdegegner, und SBB AG, Immobilien Immobilienrechte - Region Ost, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 18. September 2018 erteilte der Stadtrat Uster D die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Nebengebäudes Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage sowie die Umnutzung des zweiten Dachgeschosses (Wohnen zu Estrich) des Gebäudes Vers.-Nr. 02 auf der Parzelle Kat.■Nr. 03, F-Strasse 04/05, in Uster-Oberuster. Koordiniert mit diesem Entscheid wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich BVV 18-1107 vom 15. August 2018 (betreffend Einbauten in den Grundwasserträger) eröffnet. II. Hiergegen erhoben A sowie die Stiftung B mit Eingabe vom 24. Oktober 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 17. November 2021 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. Hiergegen erhoben A sowie die Stiftung B mit Eingabe vom 16. Dezember 2021 Beschwerde am Verwaltungsgericht des Kantons Zürich

und beantragten die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Eventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und der Beschluss des Stadtrats Uster vom 18. September 2018 zur Überarbeitung im Sinn der Beschwerdebegründung und zur erneuten öffentlichen Auflage zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht beantragten sie die Vornahme eines Augenscheins. Am 11. Januar 2022 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 1. Februar 2022 beantragte D, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und es sei ihm eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Mit Beschwerdeantwort vom 1. Februar 2022 beantragte der Stadtrat Uster, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Am 25. Februar 2022 erstatteten A sowie die Stiftung B ihre Replik und stellten neu die prozessualen Anträge, dass die SBB AG, Abteilung Infrastruktur, Anlagen und Technologie und das Bundesamt für Verkehr sowie das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK als Auftraggeber der SBB-Doppelspur zur Vernehmlassung aufzufordern seien. Am 7. März 2022 liess sich die SBB AG vernehmen. Mit Duplik vom 17. März 2022 hielt der Stadtrat Uster an seinem Antrag fest. Am 8. April 2022 triplizierten A sowie die Stiftung B unter Festhalten an ihren Anträgen. Mit Schreiben vom 19. April 2022 erklärte D, auf eine weitere Stellungnahme zu verzichten. Mit Schreiben vom 5. April 2022 teilte auch der Stadtrat Uster mit, auf das Einreichen einer Quadruplik zu verzichten. Mit Schreiben vom 7. Juli 2022 machten A sowie die Stiftung B ein Novum geltend und beantragten, Pläne zur Querung G-Strasse bei der SBB zu edieren. Dazu nahmen D mit Eingabe vom 12. Juli 2022, die SBB AG am 20. Juli 2022 und der Stadtrat Uster am 4. August 2022 (Poststempel vom 5. August 2022) Stellung. Mit Schreiben vom 17. August 2022 verzichteten A sowie die Stiftung B auf eine weitere Stellungnahme. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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

E. 1.2.1

A ist als Miteigentümerin der dem Streitobjekt gegenüberliegenden Liegenschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. 06 zur Rekurshebung berechtigt.

E. 1.2.2

Gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, können unter anderem gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203–217) oder § 238 Abs. 2 (besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes bei der Gestaltung von Bauten) des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) stützen, Rekurs oder Beschwerde erheben (§ 338b Abs. 1 lit. a PBG). Das Rekurs- oder Beschwerderecht steht den Verbänden dabei nur für Rügen zu, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen (§ 338b Abs. 2 PBG). Die seit dem 10. Oktober 2003 bestehende Stiftung B setzt sich ihrem Stiftungsstatut gemäss für Orts- und Landschaftsbildpflege ein. Sie ist auch im Kanton Zürich und dort

gesamtkantonal – und nicht bloss kommunal oder regional – tätig (vgl. VGr, 12. Dezember 2013, VB.2013.00640; 19. Mai 2021, VB.2020.00864). Die Stiftung macht unterem anderem geltend, § 238 Abs. 2 PBG sei verletzt. Insofern wird den Voraussetzungen nach § 338b Abs. 1 lit. a PBG entsprochen.

E. 1.3

Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitbetroffen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 an der F-Strasse 04 in Oberuster-Uster, die gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 (BZO) in der Zone W3/70 liegt. Auf der streitbetroffenen Parzelle befindet sich das Wohnhaus Vers.-Nr. 02, das unter Denkmalschutz steht, sowie das Natur- und Heimatschutzobjekt Nr. 07 (Baum). Zudem sind im Zonenplan zwei Linden als Schutzobjekt im Sinne von Art. 52 BZO bezeichnet. Im Verfahren VB.2020.00864 hatte sich das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Unterschutzstellung des Wohnhauses Vers.■Nr. 02 und des Baumes bereits mit der Frage der Schutzwürdigkeit des Gartens auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 befasst. Die jetzigen Beschwerdeführerinnen drangen mit ihren Rügen am vorinstanzlichen Urteil, das den verwaltungsrechtlichen Vertrag als rechtskonform qualifiziert hatte, nicht durch (VGr, 19. Mai 2021, VB.2020.00864).

E. 3

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die geplante Erschliessung sei wegen geplanter Bauprojekte nicht möglich.

E. 3.1

Zumal kein direkter Zusammenhang mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes besteht, kann die Beschwerdeführerin 2 diese Rüge nicht vorbringen (§ 338b Abs. 2 PBG; vgl. E. 1.2.2; vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 567). Allein die Beschwerdeführerin 1 ist diesbezüglich zu hören.

E. 3.2

Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Planungsrechtliche Festlegungen sind gemäss § 234 PBG zu schützen, soweit Bauten und Anlagen erstellt werden sollen (VGr, 18. Dezember 2008, VB.2008.00444, E. 4.3). Eine beantragte Planänderung muss hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben, um im Sinn von § 234 PBG berücksichtigt zu werden (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, VB.2019.00374, E. 5.1.4, 9. April 2008; VB.2007.00393, E. 3.1 mit Hinweisen = BEZ 2008 Nr. 19). Richtplanung stellt gemäss einem Teil der Lehre – da nicht grundeigentümergebunden – keine planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG dar (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 712; zu generell VGr, 23. April 2015, VB.2014.00195, E. 2.2; 25. Juli 2019, VB.2018.00643, E. 4.3). Dies gilt nicht absolut: Das Bundesgericht ist in Bestätigung eines verwaltungsgerichtlichen Urteils unter Verweis auf die Verbindlichkeit der Richtpläne (Art. 9 RPG sowie § 16 PBG) zum Schluss gekommen, dass – sofern damit gerechnet werden muss, dass ein Richtplanentwurf zu einer Änderung der bestehenden

Nutzungsordnung führt – die gesetzliche Voraussetzung der planungsrechtlichen Baureife gemäss § 234 lit. a PBG nicht erfüllt sei (BGE 110 Ia 163 E. 6a; vgl. dazu Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 336). Auf diese Rechtsprechung hat sich das Verwaltungsgericht in jüngerer Zeit ausdrücklich bezogen (vgl. VGr, 12. September 2007, VB.2007.00066, E. 5.2.3), ohne dass diesbezüglich seither eine Praxisänderung erfolgt wäre (vgl. zum Ganzen auch Anna Frey, Die planungsrechtliche Baureife nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich, Zürich/Basel/Genf 2022, S. 92 f.).

E. 3.3.1

Für Eisenbahninfrastruktur gelangt Bundesrecht, nämlich das Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG) zur Anwendung, das den Bau und Betrieb von Eisenbahnen regelt (Art. 1 Abs. 1 EBG). Gemäss Art. 1 Abs. 2 EBG umfasst die Eisenbahn die Infrastruktur und den darauf durchgeführten Verkehr. Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), dürfen nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden (Art. 18 Abs. 1 EBG), wobei das Bundesamt für Verkehr (BAV) die Genehmigungsbehörde ist (Art. 18 Abs. 3 EBG). Kantonale Bewilligungen und Pläne sind nicht erforderlich. Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es das Eisenbahnunternehmen in der Erfüllung seiner Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 18 Abs. 4 EBG). Die Plangenehmigung für Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzt grundsätzlich einen Sachplan nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) voraus (Art. 18 Abs. 5 EBG). Im dritten Abschnitt des Eisenbahngesetzes (Art. 18n–18p EBG) ist das Institut der Projektierungszonen geregelt. Demnach kann das BAV von sich aus oder auf Antrag von Eisenbahnunternehmen, Kantonen oder Gemeinden für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festlegen, um Grundstücke für künftige Eisenbahnanlagen freizuhalten. Es besteht somit im Bereich der Eisenbahninfrastruktur bereits von Bundesrechts wegen die Möglichkeit, künftige Planungen zu sichern. Gemäss der überzeugenden Lehre bezieht sich § 234 PBG denn auch nur auf Festlegungen, die gestützt auf das PBG bzw. seine Ausführungserlasse ergehen; andere – namentlich bundesrechtliche – Planungen werden davon nicht erfasst (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 712; Frey, S. 92).

E. 3.3.2

Der regionale Richtplaneintrag für den Doppelspurausbau der Bahnlinie Uster-Aathal (vgl. Regionaler Richtplan Oberland, Richtplankarte Verkehr vom 18. November 2021) löst im Übrigen für die Stadt Uster keine Pflicht zur Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung aus; im regionalen Richtplan heisst es denn auch ausdrücklich, dass die "wichtigen übergeordneten Infrastrukturen (z. B. Oberlandautobahn, Doppelspurausbau Bahnlinien)" in der Zuständigkeit von Bund und Kanton lägen (Regionaler Richtplan Oberland, Richtplantext vom 18. November 2021, S. 85). Beim Richtplaneintrag für die bundesrechtliche Planung hinsichtlich des Doppelspurausbaus handelt es sich somit nicht um eine planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG. Darauf, wie weit die Planung des Projekts SBB-intern fortgeschritten ist, kommt es nicht an.

E. 3.4

Irrelevant ist mit Blick auf die planungsrechtliche Baureife vorliegend auch die vom Zürcher Regierungsrat im Agglomerationsprogramm der vierten Generation vorgesehene Veloschnellroute. Das kantonale Agglomerationsprogramm stellt keine planungsrechtliche

Festlegung im Sinn von § 234 PBG dar (vgl. Frey, S. 92 ff.). Im regionalen Richtplan ist der Veloweg am Standort der geplanten Erschliessung indes ohnehin als bestehend eingetragen, womit die Beeinträchtigung einer künftigen Planung von vornherein nicht in Betracht kommt (vgl. Regionaler Richtplan Oberland, Richtplankarte Verkehr vom 18. November 2021).

E. 3.5

Zumal nach dem Gesagten der geplanten Erschliessung des streitbetroffenen Grundstücks über die F-Strasse weder Planungen hinsichtlich eines Eisenbahn-Doppelspurausbaus noch solche bezüglich einer Veloschnellroute als planungsrechtliche Festlegungen im Sinn von § 234 PBG entgegenstehen, spielt es entgegen der Beschwerdeführerin 1 keine Rolle, ob – aufgrund einer im Ergänzungsbericht vom 10. Dezember 2020 zum Stadtentwicklungskonzept Uster vorgesehene Personen- und Velounterführung an der G-Strasse – eine alternative Erschliessung über die G-Strasse möglich wäre oder nicht.

E. 4.1

Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich sodann vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 3.2.1; Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 41). Wie der Antrag kann auch die Begründung nach Ablauf der Beschwerdefrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 54 Abs. 1 VRG). Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels darf die Beschwerdebegründung nur hinsichtlich des von der Beschwerdegegnerschaft oder von den Mitbeteiligten neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Beschwerdefrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23 i. V. m. § 54 N. 1).

E. 4.2

Die erstmals vor Verwaltungsgericht – in der Triplik – vorgebrachte Rüge, die Aufstellfläche für den Autolift und der Besucherparkplatz seien im Baulinienbereich unzulässig, ist daher nicht zu hören. Ebenso wenig ist auf die in der Triplik erstmals vorgebrachte Behauptung, es sei Art. 18m Abs. 3 EBG dadurch verletzt worden, dass der Beschwerdegegner 2 dem BAV die streitbetroffene Baubewilligung nie eröffnet habe, einzugehen.

E. 4.3

Die von der Beschwerdeführerin 1 in der Triplik vorgebrachten Editionsbegehren hinsichtlich der Ausbaupläne der Glatttallinie Zürich–Uster–Rapperswil um die Zeit um 1979 von der SBB AG und der Pläne zur Festlegung der Baulinie von 1979 vom Beschwerdegegner 2 sind – auch weil kein Bezug zum entscheidrelevanten Sachverhalt ersichtlich ist – abzuweisen.

E. 5

Die Beschwerdeführerinnen sind der Auffassung, dass die geplante Baute – im Zusammenhang mit dem Denkmalschutzobjekt Vers.-Nr. 02 (vgl. E. 2) – den erhöhten Gestaltungsanforderungen nicht genüge.

E. 5.1

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung, ob das Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, hat dabei nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Vorzunehmen ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte wie etwa der Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur bau- und landschaftlichen Umgebung (vgl. zum Ganzen VGr, 19. April 2016, VB.2015.00575, E. 4.1 mit weiterem Hinweis). Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1). Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Diese Bestimmung wird anwendbar, sofern zwischen der projektierten Baute oder Anlage und dem Schutzobjekt aufgrund der örtlichen Verhältnisse überhaupt ein optischer Bezug gegeben ist, wenn also die beiden Objekte für einen neutralen Beobachter im Zusammenhang gesehen werden. Es genügt nicht, dass Sichtdistanz besteht (VGr, 19. März 2020, VB.2019.00548, E. 4.2). Das Verwaltungsgericht darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 5.2

Soweit die Beschwerdeführerinnen in der Replik verlangen, das Gericht habe den Beschwerdegegner 2 aufzufordern, ihm einen Katalog der Kriterien, nach welchen er eine sachliche Beurteilung von § 238 PBG vornehme, einzureichen, zielt dies ins Leere. Dazu besteht – auch weil dies über den hier strittigen Einzelfall hinausgeht – weder eine Veranlassung noch eine Rechtsgrundlage. Der Beschwerdegegner 2 hat im Rahmen der Baubewilligung vom 18. September 2018 ausführlich dargetan, dass in die Planung der strittigen Baute die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission der Stadt Uster – die für die fachliche Beurteilung der städtebaulich und architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben wie auch hinsichtlich des Denkmalschutzes in empfehlender Weise zuständig sei – involviert gewesen sei, sich zu mehreren Vorprojekten geäussert und somit auf das nun zu beurteilende Projekt Einfluss genommen habe. Erfolgreich seien bei Vorprojekten ein Verzicht auf das Attikageschoss und auf auskragende Balkone empfohlen worden. Das nun eingereichte Baugesuch berücksichtige die abschliessende Kritik der Stadtbildkommission. Mit der Stellung der beiden Hauptvolumen werde auf das Inventarobjekt die geforderte Rücksicht genommen. Durch die Beschränkung des Neubaus auf drei Vollgeschosse, die integrierten Loggien und die filigran ausgestalteten Laubgänge werde das Neubauvorhaben gestalterisch von der potenziell schützenswerten Liegenschaft abgesetzt. Die inventarisierten Bäume blieben erhalten und es erfolge nur ein minimaler Eingriff bei den bestehenden Umfassungsmauern sowie Gartenzäunen im Bereich der

neuen Grundstückszufahrt.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerinnen kritisieren die äusseren Proportionen – namentlich die (L■)Form, Höhe und die Dachgestaltung (Flachdach), die gewählten Materialien (Holzlatten) sowie die vorgesehene Umgebungsgestaltung. Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung ist Folgendes zu bemerken: Im Verfahren VB.2020.00864 kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass es sich beim rückwärtigen Garten nicht um ein eigenständiges Schutzobjekt handle und der Garten mithin nicht integral zu erhalten ist (VGr, 19. Mai 2021, VB.2020.00864, E. 3.5). Dieses Urteil ist in Rechtskraft erwachsen. Eine Grundlage für "ein Verbot oder doch eine deutliche Einschränkung von Neubauten" besteht mit Blick auf den Erhalt des Gartens nicht. Bezüglich der Dimensionierung ist festzuhalten, dass mit dem Verzicht auf ein an sich zulässiges Attikageschoss ein Volumenverzicht bereits Tatsache ist (vgl. E. 5.2). Wie die Vorinstanz plausibel dartut, stellen die zwei Kuben mit filigranen Verbindungselementen einen Übergang zu den grösseren Bauvolumen der Nachbarparzellen (Kat.■Nrn. 08, 09 sowie 010) dar. Es ist mit Blick auf die Pläne und Visualisierungen nicht ersichtlich, dass das Schutzobjekt erdrückt würde, wie die Beschwerdeführerinnen behaupten. Die geplanten Bauten treten denn auch weniger hoch in Erscheinung als das Schutzobjekt. Von den für das Schutzobjekt relevanten Blickrichtungen von Süden und Osten her wirkt das Schutzobjekt als das übergeordnete Gebäude – wofür namentlich auch die (Flach-)Dachform der geplanten Bauten verantwortlich ist. Dass die Holzverkleidung die – im Vergleich zum Schutzobjekt – grösseren Fenster des Neubaus kaschiert, ist nicht zu beanstanden. Die Holzfassade (mit Lattenverkleidung) harmoniert mit dem mit Mauerwerk erstellten Schutzobjekt. Die Vorinstanz stellte die Holzfassade in einen Konnex zu einer auf der Bauparzelle in den 1940er-Jahren bestehenden Scheune, wobei sie zum vertretbaren Schluss gelangte, die Materialisierung der geplanten Bauten unterstütze es, dass ihnen der Charakter von Nebenbauten zukommen werde. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerinnen behauptet die Vorinstanz nicht, dass die geplanten Bauten hinsichtlich "Form und Volumina" der Scheune entsprechen. Die Auffassung der Vorinstanz, dass sich der Neubau unter anderem wegen seiner Fassadengestaltung in gestalterisch unauffälliger Weise in die Umgebung einfügen werde, überzeugt. Demgegenüber bezeichnen die Beschwerdeführerinnen die Fassaden als "eintönig" und qualifizieren sie – in Kombination mit der behaupteten fehlenden Sichtbarkeit der Fenster und dem Flachdach – als einen "ausserordentlich störende(n) Faktor". Entgegen den Beschwerdeführerinnen wirkt sich auch das Flachdach nicht störend auf das Schutzobjekt aus, sondern lässt – wie bereits dargetan – dem unter Schutz gestellten Wohnhaus Raum für seine Wirkung. Die Fenster der geplanten Neubauten sind durchaus sichtbar, wenn auch ihre Grösse durch die Holzverkleidung – auf eine gestalterisch überzeugende Art und Weise – etwas kaschiert wird. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz entgegen den Beschwerdeführerinnen die jenseits der Bahnlinie befindlichen Gebäude zwar erwähnte, sie bei ihrer Beurteilung jedoch offensichtlich nicht entscheidend darauf abstellte: Sie führte unter Verweis auf die Parzellen Kat.-Nrn. 08,

E. 09

und 010 aus, es treffe gerade nicht zu, dass sich in der näheren Umgebung der Bauparzelle keine Bauten in "moderner Architektur" befänden. Dasselbe gelte "im Übrigen für das Gebiet, welches der Bauparzelle jenseits der F-Strasse und der Bahnlinie (südwestlich)"

gegenüberliege. Die geplanten Bauten ordnen sich zweifellos genügend im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG in die Umgebung ein. Zudem nehmen sie besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt Vers.-Nr. 02 im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Insofern ist die vorinstanzliche Auffassung im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass ein weiterer Volumenverzicht mit Blick auf die Wirkung der Neubauten als Nebengebäude zwar durchaus positiv ("mit Bezug auf die untergeordnete Stellung [...] wünschenswert") wäre, dem Bauherrn aber nicht abgenötigt werden kann. Entgegen der Vorinstanz und den Beschwerdeführerinnen ist vorliegend indes nicht entscheidend, ob der geplante Neubau durch einen weiteren Volumenverzicht "unwirtschaftlich" wäre. Relevant ist vielmehr, dass es § 238 Abs. 2 PBG im Rahmen einer verfassungskonformen Auslegung mit Blick auf die Eigentumsgarantie und den Verhältnismässigkeitsgrundsatz nur sehr zurückhaltend (bei einem klaren und krassen Widerspruch zur baulichen Umgebung) zulässt, von der Bauherrschaft den Verzicht auf an sich zulässige Volumen zu verlangen (vgl. VGr, 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 826; vgl. auch VGr, 10. Februar 2022, VB.2021.00565, E. 5.2). Angesichts dessen, dass aufgrund des bereits vorgenommenen Volumenverzichts weiterhin das Schutzobjekt die Umgebung dominiert und die geplanten Bauten als untergeordnet erscheinen, bietet § 238 Abs. 2 PBG vorliegend keine Grundlage für einen weiteren Volumenverzicht.

6. Schliesslich zweifeln die Beschwerdeführerinnen daran, dass sich die Bauarbeiten mit den geschützten Bäumen vertragen. Sie bringen vor, die Auflage gemäss Disp.-Ziff. 3.8 der Baubewilligung könne zur "Zerstörung des gesamten Gartens" führen. Gemäss Disp.-Ziff. 3.8 der Baubewilligung ist der Stadt Uster das Konzept der notwendigen Bauinstallation für den Rohbau zur Genehmigung einzureichen. Dieses habe die Situierung des WC- und Mannschaftscontainers, des Absetzbeckens, des Lager- und Umschlagplatzes und des Kranstandorts zu beinhalten. Ferner seien Angaben über die Art der Wasserhaltung, den Anschlusspunkt an die Schmutzwasserkanalisation, die zu beseitigende Wassermenge, die Baustellenzu- und -wegfahrt, das Verkehrsregime, die Warträume der LKW, die Absperrung der Baustelle sowie die Handwerkerparkplätze zu machen. In der Baubewilligung wird zugleich ausdrücklich ausgeführt, dass die inventarisierten und teilweise nach Art. 51 BZO mit einem Baumschutz belegten Bäume während der Bauarbeiten umfassend zu schützen seien. Der Schutz müsse im Wurzelbereich (mindestens Kronenbereich) während der Bauzeit folgende Massnahmen beinhalten: - Keine Materialdepots und Zwischenlager; - Kein Bodenabtrag; - Keine Bodenverdichtung; - Wurzelschutz bei Grabarbeiten (Anbringung von Spundwänden). Vor Baubeginn seien die Bäume im gesamten Wurzelbereich zu umzäunen. Mit der Überwachung der Schutzmassnahmen sei vor Baubeginn, im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Stadtraum und Natur, eine hierfür ausgewiesene Person zu beauftragen. Gemäss Disp.-Ziff. 3.17 sind die vorgesehenen Schutzmassnahmen zum Baumschutz der Stadt Uster, Stadtraum und Natur, aufzuzeigen und die mit der Überwachung beauftragte Person mitzuteilen. Die Vorinstanz war der Auffassung, dass die Rüge hinsichtlich des Installationsplans verfrüht sei. Damit ist entgegen den Beschwerdeführerinnen keine Verletzung des rechtlichen Gehörs verbunden, zumal die Genehmigung des Installationsplans anfechtbar ist und es nicht geradezu feststeht, dass die Nebenbestimmung gemäss Disp.■Ziff. 3.8 der Baubewilligung offensichtlich mit dem Baumschutz im Sinne von Disp.■Ziff. 3.17 i.V.m. E. S. 7 unvereinbar wäre. Auf die weiteren zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz hinsichtlich der Bauarbeiten und des Baumschutzes – mit denen sich die Beschwerdeführerinnen nicht auseinandersetzen – kann verwiesen werden (§ 70 i.V.m. § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). 7. 7.1 Damit erweist sich die

Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 7.2
Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 65a
Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Parteientschädigungen stehen ihnen bei
diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen haben sie an den
Beschwerdegegner 1 eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

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