

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 466/2019

Urteil vom 31. August 2020

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Chaix, Präsident,
Bundesrichter Kneubühler, Bundesrichterin Jametti,
Gerichtsschreiber Baur.

Verfahrensbeteiligte
AA._____, und BA._____,
beide vertreten durch Alois Keel,
Beschwerdeführer,

gegen

C._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Peter Rütimann,
Beschwerdegegnerin,

Bauausschuss der Stadt Winterthur,
vertreten durch das Baupolizeiamt Winterthur,
Rechtsdienst.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts
des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer,
vom 27. Juni 2019 (VB.2018.00385).

Sachverhalt:

A.

Am 26. Juni 2017 erteilte der Bauausschuss der Stadt Winterthur der C._____ AG die baurechtliche Bewilligung für die in Winterthur auf den Grundstücken Kat.-Nr. ST9922 und ST9727 in der Zentrumszone Z4 geplante Arealüberbauung. Das Bauvorhaben sieht eine dreigeschossige Aufstockung des Einkaufszentrums LOKwerk mit Anbau vor. Geplant sind unter anderem 60 Wohnungen. Gegen die Bewilligungserteilung gelangten die Nachbarn AA._____ und BA._____ sowie weitere Personen gemeinsam an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 31. Mai 2018 wies dieses den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat.

B.

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhoben AA._____ und BA._____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Urteil vom 27. Juni 2019 hiess das Gericht die Beschwerde teilweise gut und reduzierte die Gerichtsgebühr für das Verfahren vor dem Baurekursgericht. Im Übrigen wies es das Rechtsmittel ab.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 12. September 2019 an das Bundesgericht beantragen AA._____ und BA._____, den Entscheid des Verwaltungsgerichts - soweit damit ihr Rechtsmittel abgewiesen worden sei - und die strittige Baubewilligung aufzuheben. Eventuell sei die Sache zur Ergänzung der Sachverhaltsermittlung und zu neuem Entscheid an den Bauausschuss zurückzuweisen, subeventuell an das Verwaltungsgericht. Der Beschwerde sei weiter die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Die C._____ AG beantragt Abweisung der Beschwerde. Der Bauausschuss und das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten sei. AA._____ und BA._____ haben am 11. November 2019 eine Replik eingereicht, wozu sich die C._____ AG am 9. Dezember 2019 geäussert hat.

Mit Verfügung vom 8. Oktober 2019 hat der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und damit nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Auch sonst steht einem Eintreten auf die Beschwerde grundsätzlich nichts entgegen.

1.2. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit damit die Aufhebung der strittigen Baubewilligung verlangt wird. Diese ist durch das angefochtene Urteil ersetzt worden (Devolutiveffekt des Rechtsmittels) und gilt inhaltlich als mitangefochten (BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144).

2.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und c BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten namentlich, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht grundsätzlich nur auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Es legt seinem Urteil weiter den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 137 I 58 E. 4.1.2 S. 62), oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 2 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Neue Tatsachen und

Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

3.

3.1. Die Beschwerdeführer rügen zunächst, der Bauausschuss habe erst in der Rekursantwort vor dem Baurekursgericht und nicht bereits im Baubewilligungsentscheid näher begründet, wieso die strittige Arealüberbauung besonders gut gestaltet im Sinne von § 71 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 des Kantons Zürich (PBG/ZH; LS 700.1) sei. Er habe in der Rekursantwort zudem erstmals überhaupt ausgeführt, wieso das Bauvorhaben im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG/ZH besondere Rücksicht auf die unter Schutz gestellten Arbeiterhäuser an der Jägerstrasse nehme. Dieses Vorgehen verstosse gegen Art. 3 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1), der verlange, dass die Behörden in der Begründung ihrer Beschlüsse die Interessenabwägung darzulegen hätten, zu der sie gemäss Abs. 1 von Art. 3 RPV bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben mit Handlungsspielräumen verpflichtet seien. Zudem verletze es ihren Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV und auf genügende Begründung der Verfügung gemäss Art. 18 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV/ZH; LS 101) und § 10 Abs. 1 des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2). Indem die Vorinstanz das Vorgehen des Bauausschusses geschützt habe, habe auch sie im genannten Sinn Recht verletzt.

3.2. Diese Rüge ist unbegründet. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum zürcherischen Baubewilligungsverfahren ist es mit Art. 29 Abs. 1 und 2 BV vereinbar, wenn die

kommunale Behörde erst im Rekursverfahren vor dem Baurekursgericht - aber spätestens dann - (vollständig) darlegt, welche Erwägungen für ihren Baurentscheid massgeblich waren (vgl. Urteile 1C 53/2013 vom 7. Mai 2013 E. 5.2 ff.; 1C 617/2018 vom 24. Juni 2019 E. 4.2). Dies gilt auch, wenn dieser Entscheid wie im vorliegenden Fall eine Arealüberbauung im Sinne von §§ 69-73 PBG/ZH betrifft (vgl. Urteil 1C 296/2019 vom 29. Oktober 2019 E. 3.3). Das Bundesgericht schützt damit die entsprechende Praxis der Zürcher Gerichte (vgl. dazu FRITZSCHE/BÖSCH/ WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Band 1, S. 433 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung im Kanton). Soweit Art. 3 Abs. 2 RPV zu beachten ist, kann für die darin statuierte Begründungspflicht nichts anderes gelten, sind doch keine Gründe ersichtlich, wieso diesbezüglich ein strengerer Massstab zur Anwendung kommen sollte. Dass die erwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung zu überdenken wäre, ergibt sich aus den Vorbringen der Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenig geben deren Ausführungen Anlass, in Bezug auf die Begründungspflicht gemäss Art. 3 Abs. 2 RPV davon abzuweichen.

3.3. Soweit die Beschwerdeführer ausserdem rügen, die vom Bauausschuss nachgeschobene Begründung sei ungenügend, richtet sich ihre Kritik letztlich gegen die inhaltliche Richtigkeit der Begründung. Eine Gehörsverletzung ergibt sich aus den entsprechenden Vorbringen daher bereits aus diesem Grund nicht. Die Beschwerdeführer können ferner auch daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten, dass die Vorinstanz - wie sie weiter bemängeln - die Beurteilung des Baurekursgerichts, sie hätten die geltend gemachte Missachtung der Gestaltungsvorschriften von § 71 PBG/ZH unzureichend substantiiert, als knapp zulässig erachtet hat. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid unter Verweis auf ihre materiellen Erwägungen erklärt, auch bei Annahme einer genügenden Substanziierung würde sich am Ergebnis, wonach das strittige Bauvorhaben bewilligungsfähig sei, nichts ändern. Sie hat mithin die fraglichen Vorbringen der Beschwerdeführer geprüft, weshalb eine allfällige Gehörsverletzung durch das Baurekursgericht als im vorinstanzlichen Verfahren geheilt zu gelten hätte.

4.

4.1. Die Beschwerdeführer rügen weiter, die Fachgruppen "Stadtgestaltung" und "Denkmalpflege" sowie die verwaltungsinternen Fachstellen seien nicht in die Prüfung des Baugesuchs einbezogen worden. Dies sei willkürlich. Insbesondere verletze es § 2 Abs. 2 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV/ZH; LS 702.11) krass. Das angefochtene Urteil sei (auch) deshalb aufzuheben und das Bauvorhaben durch die zuständigen Fachstellen beurteilen zu lassen.

4.2. Gemäss der ständigen Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtssatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, genügt nicht (vgl. BGE 144 I 170 E. 7.3 S. 174 f.; 144 II 281 E. 3.6.2 S. 287). Nach § 2 KNHV/ZH bezeichnen der Kanton und nach Massgabe des Bedürfnisses auch die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf dem Gebiet des Natur- und Heimatschutzes Fachstellen und beratende Kommissionen (Abs. 1). Bei Vorhaben und Geschäften, die Objekte des Natur- und Heimatschutzes berühren, lädt die verantwortliche Stelle die örtlich und sachlich zuständigen Fachstellen rechtzeitig zur Stellungnahme ein (Abs. 2).

4.3. Die Beschwerdeführer bringen erstmals vor Bundesgericht vor, dass neben den erwähnten beiden Fachgruppen - deren Nichteinbezug in die Baugesuchsprüfung unbestritten ist - auch die verwaltungsinternen Fachstellen der Stadt Winterthur (Amt für Städtebau, Denkmalpflege) nicht in die Prüfung des strittigen Bauvorhabens einbezogen worden seien. Der angefochtene Entscheid gibt dazu keinen Anlass, äussert sich die Vorinstanz darin doch nicht zur Frage. Damit ist das neue Tatsachenvorbringen nach Art. 99 Abs. 1 BGG unzulässig (vgl. vorne E. 2). Auf die erwähnte Willkürüge der Beschwerdeführer ist insoweit daher nicht einzugehen.

4.4. Bei den Fachgruppen "Stadtgestaltung" und "Denkmalpflege" handelt es sich gemäss der Beschreibung auf der Internetseite der Stadt Winterthur, auf welche die Beschwerdeführer verweisen, um vom Stadtrat eingesetzte Expertengremien. Sie werden aus externen und verwaltungsinternen Fachleuten zusammengesetzt und tagen ca. zehn Mal pro Jahr. Sie begutachten grosse und/oder wichtige Bauvorhaben in der Stadt. Ausserdem beraten sie den Stadtrat und die Bewilligungsbehörden in Fragen der Stadtgestaltung, der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes (vgl. insb. <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und->

bauen/beratung/fachgruppen). Es handelt sich somit um beratende (Experten-) Kommissionen, die zusätzlich auch gewisse Bauvorhaben begutachten. Letzteres tun sie allerdings nicht in jedem Fall. So wird gemäss der Darstellung des Bauausschusses, welche die Beschwerdeführer nicht massgeblich in Zweifel ziehen, die Fachgruppe "Stadtgestaltung" bei der Prüfung von Bauvorhaben mit erhöhten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung wie z.B. Arealüberbauungen nicht einbezogen, wenn ein seriöser Architekturwettbewerb durchgeführt worden ist.

Angesichts der Natur und Funktion der beiden Fachgruppen ist nicht ersichtlich, inwiefern deren Nichteinbezug in die Prüfung des strittigen Bauvorhabens § 2 Abs. 2 KNHV/ZH krass verletzen sollte. Auch sonst ergibt sich aus den Vorbringen der Beschwerdeführer nicht, dass der Nichteinbezug willkürlich wäre. Da für das strittige Bauvorhaben ein vom Bauausschuss als seriös beurteilter Architekturwettbewerb durchgeführt wurde, erscheint er namentlich vor dem Hintergrund der erwähnten städtischen Praxis nicht als unhaltbar. Dasselbe gilt mit Blick auf die Komplexität der zu beurteilenden Situation, und zwar umso mehr, als die verwaltungsinternen Fachstellen unbestrittenermassen in die Vorbereitung des Architekturwettbewerbs involviert waren und eine Person des Amts für Städtebau der Wettbewerbsjury angehörte. Soweit auf die erwähnte Willkür rüge einzugehen ist, erweist sie sich demnach als unbegründet.

5.

5.1. Die Beschwerdeführer rügen ausserdem, der Sachverhalt sei "offensichtlich unvollständig und damit offensichtlich unrichtig" festgestellt worden, da von den Fachgruppen "Stadtgestaltung" und "Denkmalpflege" keine Stellungnahmen zum strittigen Bauvorhaben eingeholt worden seien. Das Vorinstanz habe zudem die fehlende Sachverhaltsfeststellung durch eigene, offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellungen ergänzt.

5.2. Aus den ausführlichen Vorbringen der Beschwerdeführer ergibt sich nicht, dass der Sachverhalt als Folge des Nichteinbezugs der beiden Fachgruppen unvollständig oder offensichtlich unrichtig festgestellt worden wäre. Ebenso wenig geht daraus hervor, dass die Vorinstanz die Sachverhaltsfeststellung offensichtlich falsch ergänzt hätte. Die Kritik der Beschwerdeführer betrifft im Wesentlichen vielmehr die Beurteilung des Bauvorhabens im Lichte der massgeblichen kantonalrechtlichen Vorgaben und damit die Rechtsanwendung. Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung ist demnach für das Bundesgericht verbindlich (Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG; vorne E. 2).

6.

6.1. Die Beschwerdeführer rügen im Zusammenhang mit ihrer Kritik an der Sachverhaltsfeststellung auch, die Beurteilung der Vorinstanz, die strittige Arealüberbauung erfülle die baurechtlichen Anforderungen an die Gestaltung und die Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse, sei sachlich unbegründet und entsprechend willkürlich.

6.2. Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69-73 PBG/ZH sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten, in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG/ZH). Sie dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG/ZH). Art. 64 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 sieht vor, dass die zonengemässe Vollgeschosshöhe um ein Vollgeschoss, in drei- und viergeschossigen Zonen bei Arealflächen von mindestens 8000 m² um zwei Vollgeschosse erhöht werden darf (Abs. 1). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt (Abs. 2). Die zulässige Baumasse darf um einen Zehntel erhöht werden (Abs. 4).

Als Ausgleich für die nach § 72 Abs. 1 PBG/ZH möglichen erheblichen Privilegierungen stellt § 71 PBG/ZH besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung von Arealüberbauungen, die über das hinausgehen, was gemäss § 238 Abs. 1 PBG/ZH für die Regelbauweise gilt. Während nach letzterer Bestimmung 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 sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, verlangt § 71 Abs. 1 PBG/ZH als *lex specialis*, Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssten besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind nach § 71 Abs. 2 PBG/ZH (in der hier massgeblichen Fassung vom 1. September 1991; vgl. Anhang PBG/ZH) insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene;

Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

§ 71 Abs. 1 PBG/ZH eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, der durch Abs. 2 von § 71 PBG/ZH insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, ist mit anderen Worten anhand der in § 71 Abs. 2 PBG/ZH genannten und allfälliger weiterer Kriterien zu beurteilen (vgl. zum Ganzen Urteil 1C 313/2015 vom 10. August 2016 E. 4.1; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Auflage 2019, S. 833).

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG/ZH ist im Weiteren auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen.

6.3. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid eine besonders gute Gestaltung der geplanten Arealüberbauung im Sinne von § 71 Abs. 1 PBG/ZH und eine besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG/ZH bejaht. Mit Bezug auf das bestehende Gebäude könne der vorgesehenen Aufstockung weder hinsichtlich der denkmalgeschützten Fassade des ehemaligen Fabrikgebäudes entlang der Zürcherstrasse noch der anderen drei Fassaden die besonders gute Gestaltung abgesprochen werden. Auch der geplante sog. "Turm" in der Ostecke des Areals lasse sich durchaus als Teil einer gelungenen architektonischen Gestaltung bezeichnen, zumal er nicht an die denkmalgeschützte Fassade des bestehenden Fabrikgebäudes anschliesse. Obschon mit den geplanten Bauten neue Stilmittel ins LOKwerk-Areal eingeführt würden, sei weiter eine gute Fassadengestaltung nicht ausgeschlossen. Insbesondere sei bezüglich der Aufstockung auf das alte Fabrikgebäude in Richtung Zürcherstrasse offensichtlich, dass eine Fassade mit moderner Architektursprache, wie sie Gegenstand des strittigen Projekts bilde, weit besser zur bestehenden geschützten Fassade passe als eine Backsteinfassade, die einen traditionellen Bezug zum Fabrikgebäude lediglich vorgeben würde.

Mit Bezug zur Umgebung - so die Vorinstanz weiter - erfülle die geplante Arealüberbauung die Anforderung der besonders guten Gestaltung insoweit ohne Weiteres, als in der Umgebung weitere grossvolumige Gebäulichkeiten bestünden. Der Bezug zu den unmittelbar angrenzenden Schutzobjekten an der Jägerstrasse bedürfe einer besonderen Prüfung. Der geplante "Turm" an der Ostecke des Areals reiche bis 9,3 m an die Fassade der Schutzobjekte heran. Dennoch habe das Baurekursgericht von einem angemessenen Abstand gesprochen. Dies sei insofern fragwürdig, als der "Turm" eine Breite von 15,8 m und bis zum Dachrand eine Höhe von 23,06 m habe. Damit überrage er die zweistöckigen Häuser an der Jägerstrasse namentlich im Bereich der Strassennummern 69-75 deutlich. Eine Überragung der Häuser an dieser Strasse sei allerdings insofern nichts Neues, als nordöstlich an den "Turm" das bisherige Fabrikgebäude anschliesse. Auch dieses überrage die Schutzobjekte, wenn auch in geringerem Umfang. In diesem Bereich, der ebenfalls aufgestockt werden solle, erfolge eine deutliche Rückversetzung der neuen Bauten. Unter Berücksichtigung der bisherigen bereits dichten Bauweise mit einem geringen Abstand zwischen den Häusern an der Jägerstrasse und dem

Fabrikgebäude und dem Umstand, dass die dortige Aufstockung zurückversetzt erfolge, könne insgesamt auch mit Bezug auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse noch von einer guten Einordnung gesprochen werden. Der Turm sei zwar hoch, könne mit seiner Breite von knapp 16 m die weit längere Häuserzeile entlang der Jägerstrasse 41-91 jedoch keineswegs erdrücken. Es sei somit vertretbar, dass der Bauausschuss von einer besonderen Rücksichtnahme auf diese Schutzobjekte und von einer besonders guten Gestaltung mit Bezug auf die Umgebung ausgegangen sei.

6.4. Die Beschwerdeführer machen namentlich geltend, die Beurteilung des "Turms" als Teil einer gelungenen architektonischen Gestaltung sei sachlich nicht begründet. Eine gute Fassadengestaltung sei weiter noch keine besonders gute. Auch genüge es nicht, dass eine gute Fassadengestaltung lediglich nicht ausgeschlossen werden könne. Ob eine Fassade mit moderner Architektursprache offensichtlich weit besser passen würde als eine Backsteinfassade, sei ferner sehr fragwürdig. Der geplante klotzartige Anbau und der projektierte Aufbau, der sich krakenhaft über das Dach ziehe, seien sodann neue Elemente, die dem Sulzerareal wesensfremd seien. Sie könnten mit Blick auf den Bezug zur Umgebung nicht schon deshalb als besonders gut gestaltet qualifiziert werden, weil in der Umgebung grossvolumige Gebäulichkeiten stünden. Beim Bezug zur Umgebung gehe es auch um die gute Einordnung in die Körnung des Bestands. Der mäanderartige Aufbau sei durch die Statik bestimmt und nicht durch sorgfältige Bezüge zur Umgebung.

Aus diesen Vorbringen wird zwar deutlich, dass die Beschwerdeführer in verschiedener Hinsicht nicht mit der vorinstanzlichen Beurteilung der Gestaltung der geplanten Arealüberbauung einverstanden sind. Dass die Vorinstanz insoweit § 71 PBG/ZH krass falsch angewandt hätte oder sonst in Willkür

verfallen wäre, geht daraus wie auch aus den weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer im jeweiligen Zusammenhang jedoch nicht hervor. Solches ergibt sich auch nicht daraus, dass die Vorinstanz eine gute Fassadengestaltung als ausreichend erachtet hat. § 71 PBG/ZH verlangt für die Beurteilung einer Arealüberbauung als besonders gut gestaltet nicht, dass diese hinsichtlich aller massgeblicher Beurteilungskriterien besonders gut abschneidet. Es reicht vielmehr aus, wenn die Gestaltung insgesamt besonders gut gelungen ist (vgl. vorne E. 6.2). Der Vorinstanz ist weiter auch insofern keine Willkür vorzuwerfen, als sie eine gute Fassadengestaltung als nicht ausgeschlossen bezeichnet und darauf hingewiesen hat, dass die Baubewilligung eine Auflage enthalte, wonach die Präzisierung der Materialien, Farben und Oberflächenbeschaffenheit von Fassaden und Dach im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu bestimmen und von diesem zu bewilligen sei. Diese Äusserungen ändern nichts daran, dass sie die vorgesehene, grundsätzlich bestimmte Fassadengestaltung beurteilt und positiv bewertet hat. Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang ausserdem eine willkürliche Missachtung von § 73 Abs. 1 PBG/ZH geltend machen, der für die baurechtliche Bewilligung eine vollständige Baueingabe voraussetze, ist dies ebenfalls unbegründet. Die Präzisierung der Material- und Farbgebung sowie der Detailgestaltung der Fassaden muss auch bei Arealüberbauungen nicht bereits mit dem Bauprojekt erfolgen (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/ KUNZ, a.a.O., S. 833 mit Hinweis auf die Rechtsprechung der Vorinstanz).

6.5. Die Beschwerdeführer bringen ausserdem vor, eine gute Einordnung mit Bezug auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse sei noch lange keine besonders gute Gestaltung. Eine solche könne vor allem nicht daraus abgeleitet werden, dass die bestehende Situation in Bezug auf die gesetzlich verlangte besondere Rücksichtnahme auf diese Schutzobjekte nicht optimal sei. Richtig und deren Bedeutung angemessen sei vielmehr die umgekehrte Argumentation: Gerade weil das bestehende LOKwerk-Gebäude hoch sei und nahe bei den Arbeiterhäusern an der Jägerstrasse stehe, sei von Neubauten eine besondere Rücksichtnahme gefordert. Das strittige Bauvorhaben verschlimmere mit dem Turmanbau die Situation in gravierender Weise und verstosse damit gegen die Anforderung der besonderen Rücksichtnahme.

Zwar ist eine gute Einordnung hinsichtlich der Schutzobjekte an der Jägerstrasse keine besonders gute. Dass die Vorinstanz eine Einordnung im ersten Sinn als ausreichend erachtet hat, um von einer besonders guten Gestaltung mit Bezug auf die Umgebung sowie von einer besonderen Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte auszugehen, erscheint jedoch wie ihre Beurteilung der Einordnung als gut angesichts der von ihr angeführten, erwähnten Umstände nicht als unhaltbar oder sonst wie willkürlich. Ins Gewicht fällt dabei insbesondere, dass der geplante "Turm" gemäss ihrer von den Beschwerdeführern nicht massgeblich in Zweifel gezogenen Einschätzung die Schutzobjekte nicht "erdrückt" (im Unterschied etwa zum Bauvorhaben, das Gegenstand des Urteils 1C 92/2018 vom 9. Juli 2018 bildete). Die zürcherische Praxis verlangt sodann für eine besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG/ZH lediglich eine gute Einordnung (vgl. Urteil 1C 635/2018 vom 31. März 2020 E. 3.2; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 826). Willkür läge im Übrigen noch nicht vor, wenn eine andere Beurteilung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre (vgl. BGE 144 I 170 E. 7.3 S. 174 f.; 144 II 281 E. 3.6.2 S. 287).

6.6. Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz die strittige Arealüberbauung willkürfrei als besonders gut gestaltet im Sinne von § 71 Abs. 1 PBG/ZH beurteilen. Ebenso durfte sie die Anforderung der besonderen Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte an der Jägerstrasse gemäss § 238 Abs. 2 PBG/ZH ohne Willkür als erfüllt betrachten. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer ausserdem vorbringen, die Arealüberbauung sei in willkürlicher Missachtung von § 71 Abs. 3 PBG/ZH nicht als Ganzes beurteilt worden. Diese Rüge ist unbegründet, wird doch aus den Ausführungen der Vorinstanz deutlich, dass diese die geplante Arealüberbauung auch in ihrer Gesamtheit als den Anforderungen von § 71 Abs. 1 und § 238 Abs. 2 PBG/ZH entsprechend beurteilt hat. Auch sonst geht aus den Vorbringen der Beschwerdeführer nichts hervor, was die vorinstanzliche Beurteilung der Arealüberbauung als willkürlich erscheinen liesse. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt - soweit sie insoweit überhaupt den Rüge- und Begründungsanforderungen genügt (vgl. vorne E. 2) - und damit insgesamt als unbegründet.

7.

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Sie haben zudem die obsiegende Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Bauausschuss der Stadt Winterthur und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 31. August 2020

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Chaix

Der Gerichtsschreiber: Baur