

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0171-0176/2022 vom 23. September 2022

ZH Baurekursgericht, 2022-09-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nrn. 0171-0176_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nrn.0171-0176_2022)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0171-0176/2022 du 23 septembre 2022

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0171-0176/2022 del 23 settembre 2022

Regeste

Angefochten waren die Genehmigung des Vertrags betreffend die Unterschutzstellung eines ehemaligen Kinos und Geschäftshauses sowie die Baubewilligung für die Aufstockung dieses Gebäudes. Streitpunkt war die Feststellung im Schutzvertrag, wonach die geplante Aufstockung aus denkmalpflegerischer Sicht zulässig sei. Das Baurekursgericht erwog, der mit der Aufstockung bewirkte Eingriff in das Schutzobjekt müsse zumindest als äusserst weitgehend bezeichnet werden. Das Schutzziel des möglichst ungeschmälerten Erhalts werde erheblich beeinträchtigt. Überwiegende Interessen, welche dies rechtfertigen, seien nicht gegeben. Die Beeinträchtigung eines Schutzobjekts lasse sich nicht mit der architektonischen Qualität des Eingriffs rechtfertigen, wie dies vorliegend über weite Strecken geschehe. Damit erwies sich der Schutzzumfang, welcher die Aufstockung zuliesse, als unrechtmässig. Die Rekurse wurden demnach gutgeheissen und die angefochtenen Entscheide aufgehoben.

Erwägungen

E. 1

DH, [...]

E. 2

RD, [...]

E. 3

FC und CK, [...]

E. 4

CA und HZ, [...]

E. 5

DM und PM, [...]

E. 5.1

Der ZVH bringt zusammengefasst und soweit wesentlich vor, aus dem Eintrag im kommunalen Inventar, dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und dem Fachbericht des Amtes für Städtebau ergebe sich, dass es sich um ein besonders wichtiges Schutzobjekt handle. Gemäss ISOS-Erhaltungsziel A solle das "B" in seiner Substanz erhalten werden: Es solle namentlich "integral" für sich bestehend erhalten bleiben. Explizit schutzwürdiger Teil des B-ISOS-Eintrags sei das Flachdach. Der Fachbericht der Stadt X bestätige die sehr hohe baukünstlerische Bedeutung des Äusseren,

namentlich des Flachdachs des "B". Das die Dach- form zum Verschwinden bringende Brüstungsband setze gleichsam zwin- gend das Bestehen eines Flachdachs voraus, um diese Wirkung überhaupt erst entfalten zu können. Für die Denkmalpflegekommission sei allenfalls eine massvolle, sich gegen- über dem Schutzobjekt zurücknehmende Aufstockung "grundsätzlich denk- bar" gewesen, wenn sie sich denn zurücknehme. Der damals geplanten Auf- stockung habe die Denkmalpflegekommission aber weder "im Grundsatz" zugestimmt, noch "eine Aufstockung des Gebäudes im Grundsatz als mög- lich" gehalten. Vielmehr habe das damals vorgesehene Projekt die Anforde- rungen der Denkmalpflegekommission nicht erfüllt. Eine Aufstockung wäre gemäss Denkmalpflegekommission dann zu rechtfertigen, wenn sie zu einer Entlastung des Schutzobjekts führen würde. Davon könne, so der ZVH, an- gesichts der Eingriffe in das Dach und seiner partiellen Uminterpretation als profane Restaurantdachterrasse gerade nicht ausgegangen werden. Ob und R1S.2021.05173 Seite 11

inwiefern den Bedenken und den Empfehlungen der Denkmalpflegekommiss- sion mit dem in Frage stehenden Projekt tatsächlich nachgekommen worden sei, könne nicht nachvollzogen werden. Ziffer 2 des Schutzbeschlusses ermögliche eine dem Schutzobjekt völlig fremde Aufstockung, und zwar in geometrischer Hinsicht genauso wie in Be- zug auf die Materialisierung und die Dachnutzung. Die beschränkte Schutz- festlegung habe zur Folge, dass zentrale, den Eigenwert des B auszeich- nende Eigenschaften unterlaufen würden - insbesondere die geringe Gebäu- dehöhe im Umfang von lediglich drei Geschossen sowie die flache, horizon- tale und dynamische Gebäudeform, welche die Dachkonstruktion aus der Strassenperspektive gekonnt zum Verschwinden bringe. Während der Re- kursgegner diese Eigenschaften im vorliegenden Schutzvertrag unberück- sichtigt lasse, verkehre die gleichzeitig zugelassene projektierte Aufstockung das eigentlich zu schützende Flachdach ins Gegenteil - nämlich zu einer Ge- schossdecke für einen spitzen Glaskristall - und beraube das B dadurch sei- ner objektprägenden Horizontalität und seines muralen Charakters. Das vor- liegende Projekt passe schlicht nicht zum Schutzobjekt resp. zu seinen zent- ralen, zu bewahrenden Eigenschaften, wie sie vom Fachbericht und von der Denkmalpflegekommission herausgearbeitet worden seien.

E. 5.2

Die Rekurrentschaft SE etc. rügt ebenfalls einen ungenügenden Schutzzum- fang. Das Gebäude sei ein Schutzobjekt von herausragender Qualität und Bedeutung, sowohl in städtebaulicher/architektonischer Hinsicht als auch in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht. Die Aufstockung gemäss Baueingabe vom 18. Februar 2021 nehme in keiner Weise die gebotene Rücksicht auf das Schutzobjekt. Rücksicht nehmen heisse sich unterordnen, nicht vordrängen. Genau dies jedoch täte die geplante Aufstockung. Ver- stärkt würde die expressive Zurschaustellung der Aufstockung durch deren Materialisierung (aus lichtdurchlässigem Glas) und die Ausbildung als abge- schrägtes Falwerk, die das Schutzobjekt zum blassen Gebäudesockel de- gradiere. Das Projekt beeinträchte zugleich auch die Wirkung des Schutzobjekts nachts, wenn die Aufstockung wie ein Leuchtturm oder eine Laterne alle Blicke auf sich ziehe und zugleich die Umgebung beleuchte. Diese expressive (und sich selbst genügende) Aufstockung widerspreche dadurch den einschlägigen Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz. Danach seien Zufügungen zu einem Schutzobjekt nur gestattet, wenn sie R1S.2021.05173 Seite 12

sich in das Denkmal einfügen und dessen Wirkung nicht beeinträchtigen wür- den (Eidg. Kommission für Denkmalpflege [Hrsg.]: Leitsätze zur Denkmal- pflege in der Schweiz,

2007, Ziffer 5.2). Wichtige Charakteristika des Schutzobjektes bildeten zum einen dessen Dreigeschossigkeit mit Flachdach und zum andern das über dem Konsolgesims ansetzende, rundherum laufende Brüstungsband. Diese charakteristischen Merkmale würden zerstört oder jedenfalls in ihrer Wirkung derart relativiert, dass sie ihre denkmalpflegerische Bedeutung verlieren würden. Aus dem dreigeschossigen Gebäude werde ein solches mit fünf Geschossen, das zudem kein klar strukturiertes Dach mehr besitze. Anstelle eines Daches erhalte die Aufstockung die Form einer überdimensionierten gläsernen Krone, die das gesamte Schutzobjekt dominieren und die heutige Ausstrahlung des Schutzobjektes beschädigen würde. Das Gebäude habe eine eigene Ausstrahlung und Wirkung und sei nicht auf eine Stärkung dieser Ausstrahlung und Wirkung angewiesen. Die Aufstockung habe objektiv überhaupt keine Vorteile für das Schutzobjekt und lasse sich mit den Schutzintressen daher nicht mehr vereinbaren.

E. 5.3

Der Rekurrent DH bringt vor, das geplante Glasdach sei weder Krone noch Solitär, sondern schlicht ein störender Fremdkörper, der das Werk der Architekten Friedrich und Ernst Zuppinger verunstalte. Die jetzige Bauhöhe sei sicher bewusst gewählt worden, um den Durch- bzw. Überblick in der prägnanten Dreiecksform auf die umliegenden Gebäude- und Strassenzüge zu ermöglichen im Sinne eines freien Platzes in der Luft, der es erlaube, den Blick flanieren zu lassen und die umliegenden Elemente des Quartiers zu verbinden. Durch die Aufstockung würde dieser Fluss ästhetisch und in der Einbettung in den umliegenden Raum empfindlich gestört.

E. 5.4

Die Vorinstanz weist darauf hin, dass mit dem Gutachten des Amtes für Städtebau (act. 9.2, R1S.2022.05056) die Schutzwürdigkeit des Objekts abgeklärt worden sei und im Bericht des Amtes für Städtebau (act. 9.3, R1S.2022.05056) zum Bauprojekt die baulichen Massnahmen am Schutzobjekt geprüft worden seien. Das Gutachten berücksichtige die vorhandenen Quellen und sei fachlich fundiert, ausführlich und nachvollziehbar. Die fachlichen Abklärungen würden ausweisen, dass es sich vorliegend um ein R1S.2021.05173 Seite 13

Schutzobjekt handle. Es werde aber an keiner Stelle konkludiert, es handle sich um ein "besonders wichtiges" Schutzobjekt. Die Denkmalpflegekommission schreibe zwar den Merkmalen "relative Tiefe" des Objekts und "dreiteilige Gliederung" eine gewisse Wirkung für dessen Ausdruck zu. Gleichwohl komme für die Denkmalpflegekommission eine Aufstockung in Frage. Die Vereinbarkeit des Erweiterungsprojekts mit dem Schutzobjekt werde im Bericht der Denkmalpflege vom 22. Januar 2022, auf welchen im Entscheid Bezug genommen werde, ausführlich dargelegt. In den Jahren 2004/2005 seien im Geviert C-/D-Strasse sowie E- und F-Gasse mehrere Häuser aus dem 19. Jahrhundert abgebrochen und durch eine fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Attika ersetzt worden. In den Jahren 2017 - 2019 habe die Stiftung HS den 1927 erstellten zweigeschossigen Hauptsitz in X durch einen fünfgeschossigen Neubau mit Attika (D-Strasse 31, 33) ersetzt. Das streitbetroffene Gebäude habe damit seine Eigenschaft als im Vergleich zur Umgebung relativ tiefer Bau erst in jüngster Zeit erhalten. Mit der Gebäuderundung und der im Bereich der E-Gasse um ein Geschoss tiefer gesetzten Blockrandbebauung hätten die Architekten des ursprünglichen HS-Gebäudes die städtebauliche Vorrangstellung des ursprünglichen Kinogebäudes bekräftigt. Angesichts der sich verändernden wechselseitigen Höhenbezüge

sei die Höhe des Objekts nicht dessen alleiniges und markantestes Markenzeichen, sondern nur ein Aspekt unter vielen Erscheinungsmerkmalen. Deshalb habe sich auch die Denkmalpflegekommission einer Aufstockung gegenüber unter gewissen Umständen durchaus offen gezeigt. Nach einem weiteren Entwicklungsprozess, der zu einem bewilligungsfähigen Ergänzungsprojekt geführt habe, sei auch die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass sich die projektierte Aufstockung mit dem Schutzobjekt vorteilhaft verbinde. Es verstehe sich von selbst, dass das vom umlaufenden Brüstungsband kaschierte und von aussen nicht wahrnehmbare Dach ein Flachdach oder zumindest ein flach geneigtes Schrägdach sein müsse. Dieses nach aussen nicht in Erscheinung tretende, bauzeitliche Flachdach werde mit der Aufstockung aus statischen Gründen durch eine Geschossdecke in gleicher Lage ersetzt, soweit als möglich mit denselben Materialien.

R1S.2021.05173 Seite 14

Die Denkmalpflegekommission verstehe die Verteilung der gegenwärtigen Nutzung der Liegenschaft auf künftig mehr Raum als Entlastung. Damit werde in willkommener Weise durch die auf mehr Raum verteilte Nutzung die Nutzungsdichte verringert und solchermassen das Schutzobjekt entlastet. Die Zurücknahme der Aufstockung gegenüber dem Bestand sei vorwiegend gestalterischer Natur und stehe mit der funktionalen Entlastung weder begrifflich noch tatsächlich im Widerspruch. Diese Entlastung erfolge nun aber nicht allein durch zusätzlichen Raum in der Vertikalen, sondern durchziehe als Leitidee das Projekt als Ganzes: Durch die Realisierung eines zusätzlichen Fluchttreppenhauses und eines Liftes werde das geschützte Treppenhaus entlastet; die geschützte Empore und die für die ursprüngliche Nutzung wesentlichen baulichen Elemente bleiben erhalten. Mit dem Erhalt der Fassaden im historischen Bild unter Wiederherstellung der ursprünglichen Fenstereinteilung werde gerade die Entfaltung der Denkmalpflegekommission im angepassten Projekt umgesetzt. Mit dieser Strategie werde ein gewisser Nutzungsdruck vom Schutzobjekt weggenommen, wodurch die baulichen Eingriffe im Innern zu Gunsten des Erhalts der wesentlichen bauzeitlichen Elemente minimiert werden könnten. Dadurch blieben die wichtigsten strukturellen Elemente, welche im Gebäudeinnern auf die wichtige Zeugenschaft dieses multifunktionalen Geschäfts- und Kinobaus verweisen würden, erhalten. Die nicht gerichtete Form der Aufstockung folge der Grundidee des stromlinienförmigen Kinobaus. Gleichzeitig beziehe sich die differenziert gestaltete Konstruktion konsequent auf die Gestaltung des Schutzobjektes, indem sie im Detail zwar modern, aber in gleicher Weise sorgfältig geplant sei wie der Bestand und damit dem Charakter und Ausdruck des Kinos "B" gerecht werde. Dadurch trage die Erweiterung der subtilen Gestaltung des Schutzobjektes mit seiner ganzen Ambivalenz an der speziellen städtebaulichen Lage Rechnung. Denn gerade weil ein Kinozweckbau aufgrund seiner bestimmungsgemässen Funktion als eigentliche Blackbox nach aussen in Erscheinung trete, erzeuge der neue Glasbaukörper mit seiner transparenten Materialisierung eine maximale Kontrastwirkung, während das differenziert gestaltete Falwerk konsequent aus der Architektur des Schutzobjektes entwickelt sei. Das ISOS schliesse nicht apodiktisch aus, dass ein Schutzobjekt saniert oder baulich weiterentwickelt werde.

Das Flachdach des Kinokomplexes A sei

R1S.2021.05173 Seite 15

zu keiner Zeit Teil des Stadtbildes gewesen. Die sichtbaren und wirkungsvollen Brüstungen samt dem profilierten Dachrand mit dem darunterliegenden Zahnschnittfries seien dagegen Teil des Schutzzumfangs und blieben bei der Erweiterung unangetastet. Die für die wichtige Zeugenschaft ungleich wichtigeren bauzeitlichen Strukturelemente im

Innern, welche das freistehende Kinogebäude mit einem Laden- und Bürotrakt zu einem multifunktionalen Gebäudekomplex zusammenschliessen würden, seien Teil des Schutzzumfanges und blieben als Ganzes erhalten. In diesem besonderen Fall sei das Flachdach, das durch eine Geschossdecke ersetzt werde, für die Überlieferung der wichtigen Zeugschaft dieses für die Kinoarchitektur bedeutenden Gebäudes von vergleichsweise geringerer Bedeutung, weshalb in der Gesamtabwägung der Verlust des Flachdachs im Interesse des Erhalts des gesamten Gebäudekomplexes hingenommen werden könne. Durch das Zurückweichen von der Fassade und die Angleichung in der Höhe an die Nachbarsbauten in einem sich baulichen weiterentwickelnden Quartier erfülle die Aufstockung die besondere Rücksichtnahme. Ganz bewusst werde das bauliche Element nicht an den Bestand angepasst oder gar mit diesem verschmolzen, sondern gemäss den Leitsätzen der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 22. März 2006 als eine Zufügung am Denkmal gesehen (Ziff. 5.2). Dies unter der Prämisse einer hohen gestalterischen Qualität. Zufügungen und weitere Verbindungen von Alt und Neu, die anerkanntermassen die denkmalpflegerischen Werte des Bestandes nicht in Frage stellen, aber für den Neubau bewusst moderne Materialien wählen, um Alt und Neu klar zu unterscheiden, seien in der Schweiz wie auch international sehr verbreitet (Erweiterungsbau Landesmuseum; Warenhaus Jelmoli an der Seidengasse 1, Warenhaus am Löwenplatz, Seidengasse 17; Warenhaus Feldpausch, Bahnhofstrasse 88; Aufstockung Pionierpark im Sulzer-Areal Winterthur, Aufstockung Tategallery London etc.). Die kristalline Form der Aufstockung wirke sehr spezifisch und unterstreiche die Wertigkeit des Schutzobjektes. Die Aufstockung solle als formal eigenständiger und vom Bestand unterscheidbarer Teil wirken. Die nicht gerichtete Form der Aufstockung folge der Grundidee des stromlinienförmigen Kinobaus. Gleichzeitig beziehe sich die differenziert gestaltete Konstruktion konsequent auf die Gestaltung des Schutzobjektes, indem sie im Detail zwar

R1S.2021.05173 Seite 16

modern wirke, aber in gleicher Weise sorgfältig geplant sei wie der Bestand. Damit werde sie dem Charakter und Ausdruck des Kinos "B" gerecht. Auf diese Weise trage die Aufstockung der subtilen Gestaltung des Schutzobjektes mit seiner ganzen Ambivalenz an dieser speziellen städtebaulichen Lage Rechnung. Die Aufstockung nehme sich massvoll zurück, da sie aus dem Fussabdruck des Gebäudes und der stringenten konstruktiven Logik entwickelt worden sei und bis in die konstruktiven Details sehr sorgfältig konzipiert sei. Durch das horizontale Zurückweichen der gefalteten Fassade würden das Gesims und die Brüstung bewahrt und formal respektiert, ja geradezu betont. Auch im jetzigen Zustand sei für den Betrachter von der Strasse aus nicht zu erkennen, ob das Gebäude ein Schräg- oder Flachdach besitze, gerade auch wegen des geschützten Brüstungsbandes. Der geschützte und in keiner Weise angetastete Brüstungsabschluss behalte auch mit verändertem Hintergrund als ein klassisches Merkmal des Gebäudes seine Strahlkraft und erscheine keinesfalls eine "blosse Absturzsicherung". Die Brüstung erhalte eine rein funktional erweiterte Bedeutung, die als Bestandteil einer der Öffentlichkeit zugänglichen Restaurant-Terrasse zugleich die Zeitzeugenschaft unterstreiche. Als bauliche Entwicklung stehe deshalb die vertikale Teilerneuerung auch im Einklang mit den Vorgaben des ISOS zu diesem Gebiet. Die Wirkung des Gebäudes beruhe nicht auf der Erkennbarkeit des Flachdaches. Daher korrespondiere die Aufstockung mit dem Bestand, da sie keine gerichtete Form und keinen vordergründig erkennbaren oberen Abschluss erhalte. Der im Schutzvertrag definierte Schutzzumfang sei auf das vorliegende Bauprojekt abgestimmt und sichere den Erhalt der wertvollen bauzeitlichen Raumstruktur sowie der

Ausstattung. Als eine Zufügung trete die Aufstockung an die Seite des Schutzobjekts. Im Verbund entstehe etwas Neues ohne dass das Alte aus der Wahrnehmung verschwinde. Damit seien die Bedingungen der Denkmalpflegekommission erfüllt. Beim streitbetroffenen Grundstück und seiner gebauten Umgebung handle es sich nicht um ein unveränderliches Ensemble. Das heutige "A" sei ein R1S.2021.05173 Seite 17

öffentliches Gebäude in einem urbanen Quartier, das weiterentwickelt werden könne. Das Projekt füge sich mit seiner Ausgestaltung gut in den Kontext ein und stütze den Eigenwert des Schutzobjektes gerade dadurch, dass die Aufstockung keine baulichen Elemente des Bestandes kopiere, sondern sich in gewisser Hinsicht von diesem klar abgrenze. Durch die als additives Element komponierte Aufstockung werde gerade der obere, horizontale Gebäudeabschluss in seiner Bedeutung hervorgehoben. Als Zufügung erweitere das vorliegende Projekt den massiven historischen Baukörper durch die filigrane, aufstrebende Architektur und stärke gerade dadurch dessen Horizontalität, nicht zuletzt des Brüstungselementes. Es passe insofern sehr gut zum Schutzobjekt. Die Beleuchtung der Erweiterung könne nach Art und Intensität reguliert und auch auf die Umgebung angepasst werden. Denkbar seien etwa interne Beschattungselemente.

E. 5.5

Die private Rekursgegnerin bringt vor, das am 21. Januar 2019 von der Denkmalpflegekommission beurteilte Projekt sei noch ein Vorgänger des vorliegend streitgegenständlichen Bauvorhabens gewesen. Es habe noch ein Stockwerk mehr aufgewiesen und sei noch nicht von der Fassade zurückgesetzt gewesen. Die Denkmalpflegekommission sei der Auffassung, dass eine Aufstockung grundsätzlich denkbar sei. Von der niedrigeren Höhe könne aus Sicht der Denkmalpflegekommission also durchaus Abstand genommen werden. Dass eine Aufstockung denkmalpflegerisch und städtebaulich richtig sei, gehe auch aus dem Umstand hervor, dass im Jahr 1914 am Ort des heutigen A-Gebäudes die Baubewilligung für ein fünfgeschossiges Kino-, Restaurant- und Geschäftshaus mit Walmdach erteilt worden sei, welches wegen dem Ausbruch des 1. Weltkrieges nicht ausgeführt worden sei. Das Aufstockungsprojekt, welches im Januar 2019 vorgelegen sei, sei gestützt auf die Rückmeldungen der Denkmalpflegekommission überarbeitet worden. Die Dreigeschossigkeit des Gebäudes sei für den Eigenwert des Gebäudes nicht relevant. Es treffe denn auch nicht zu, dass die Dreigeschossigkeit eine bestimmte Epoche besonders gut ablesbar mache oder die Aufstockung die Ablesbarkeit einer Epoche beeinträchtige. R1S.2021.05173 Seite 18

Die Aufstockung unterlaufe auch nicht die horizontale und dynamische Gebäudeform. Die Dreigeschossigkeit bzw. die eher flache Form des A-Gebäudes trage nichts Entscheidendes zur Schutzwürdigkeit des A-Gebäudes bei. Entgegen der rekurrentischen Auffassung sei es überdies nicht einmal so, dass die geplante Aufstockung die eher flache Form des A-Gebäudes in Frage stelle. Die vom Dachrand zurückgesetzte und transparent materialisierte Aufstockung verstärke den horizontalen Akzent des Gebäudebestandes, indem sie mit diesem erkennbar kontrastiere. Das Flachdach sei in seiner Substanz weder für den Eigen- noch für den Situationswert entscheidend. Es sei ohnehin hinter der umlaufenden Brüstung verborgen und daher nicht einsehbar. Für den Eigen- und Situationswert entscheidend seien jedoch die umlaufende Brüstung und die Mauerkrone - diese Elemente seien nach dem festgelegten Schutzzumfang zu erhalten. Das bestehende Gebäude solle mit einer vom Dachrand zurückgesetzten, transparenten zweigeschossigen Krone aufgestockt werden, welche filigran und leicht in Erscheinung trete. Die

Aufstockung nehme sich gegenüber dem Schutzobjekt stark zurück. Damit werde sichergestellt, dass die drei Vollgeschosse und ihr oberer Abschluss mit Brüstung und Mauerkrone ihre bestimmende Wirkung behalten würden. Der heutige obere Abschluss des Gebäudes behalte also entgegen der rekurrentischen Auffassung seinen markanten Charakter auch nach der Aufstockung. Für den denkmalpflegerischen Wert entscheidend sei die Insellage des Gebäudes, welche aus der dreieckigen Grundstückform resultiere, der Schwung des über dem Konsolgesims ansetzenden Brüstungsbandes und die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäuderundungen im Bereich der C-Strasse, welche aus der räumlichen Struktur des Baukörpers entwickelt seien und den Kranz von Laden und Bürolokalen zu erkennen geben würden. Ohne sich anzubiedern oder sich in den Vordergrund zu drängen vermöge die Aufstockung die schutzwürdigkeitsbegründenden Merkmale des Schutzobjekts sogar noch zu unterstreichen. Der Charakter des Gebäudes werde dabei uneingeschränkt bewahrt: Die als Krone konzipierte Aufsto-

R1S.2021.05173
Seite 19

ckung akzentuiere die gutachterlich festgestellte schutzwürdigkeitsbegründende Insellage des A-Gebäudes. Die Aufstockung nehme die gutachterlich festgestellte charakteristische dreieckige Form des A-Gebäudes mit Rundungen an den Gebäudeecken auf und führe diese in den zusätzlichen Geschossen weiter. Die ebenfalls dreieckige, an den Gebäudeecken abgerundete Decke des 4. OG sei aufgrund der transparenten Gebäudehülle von aussen frei einsehbar. Die gefalteten umlaufenden Glasflächen zeigten dieselbe architektonische Grundhaltung in einer anderen Materialität. Die Materialisierung in Glas sei deshalb gut gewählt, weil sie optimal gegenüber dem muralen Gebäudebestand zurücktrete. Die sich aus der Materialisierung in Glas ergebende Differenzierung zum Schutzobjekt und zur baulichen Umgebung sei gewollt und unterstreiche die gestalterische und historische Eigenständigkeit von Gebäude und Aufbaute. Gleichzeitig sei die Materialisierung zurückhaltend und unaufdringlich. Die daraus resultierende leichte und filigrane Erscheinung der Aufstockung belasse dem Schutzobjekt die optische Hauptrolle, ergänze dieses aber auf raffinierte Weise. Die Materialisierung in Glas leiste also einen entscheidenden Beitrag zur besonderen Respektierung des Schutzobjekts. Durch die allseitige Zurücksetzung der Aufstockung vom Dachrand werde die gutachterlich festgestellte prägende Wirkung des über dem Konsolgesims ansetzenden Brüstungsbandes verstärkt. Der denkmalpflegerische Gedanke, späteren Generationen ein Stück vergangenständliche Geschichte zu bewahren, von welchem sich die bezeugten Epochen ablesen lassen, werde vollumfänglich gewahrt. Das Schutzobjekt bleibe als solches ungeschmälert bestehen und erkennbar. Die Aufstockung habe zudem eine eigene gestalterische Qualität, welche dereinst selber Schutzstatus erlangen dürfte. Die Aufstockung diene vorliegend auch einer guten Weiterentwicklung des Ortsbildes. Seit der Entstehung des A-Gebäudes habe sich dessen Umgebung massgeblich verändert. Wo früher viel niedrigere Punktbauten gestanden seien, sei die heutige Umgebung von hohen Blockrandbebauungen geprägt. Das A-Gebäude erscheine in der Gebäudezeile südlich der C-Strasse als zu niedrig. Die geplante Aufstockung vermöge diese Gebäudezeile zu

R1S.2021.05173
Seite 20

vervollkommen. Abgesehen davon, dass die Aufstockung die schutzwürdige Inselwirkung des Gebäudes stärke, stellt die Höhe der Aufstockung damit auch das Gleichgewicht in der gegebenen städtebaulichen Umgebung wieder her. Die Erhöhung des A-Gebäudes verbessere also dessen Einbindung in die städtebauliche Umgebung. Der festgelegte Schutzzumfang sei geeignet, den Eigen- und den Situationswert des Gebäudes

zu erhalten. Die zugelassene Aufstockung erweitere das Schutzobjekt mit einer eigenständigen, aber auf dieses optimal abgestimmten Architektur, welche die schutzwürdigkeitsbegründenden Eigenschaften spielerisch weiterführe. Die zurückhaltende Materialisierung in Glas und das Zurückweichen von der Fassade würden dazu beitragen, dass das Schutzobjekt nach wie vor die Hauptrolle spiele. Sodann treffe es nicht zu, dass die Aufstockung in der Nacht hell leuchte und das Schutzobjekt beeinträchtige. Restaurants, Bars und Cafés würden gemeinhin nicht hell beleuchtet; sie könnten jedenfalls mit gedimmtem Licht betrieben werden. Dementsprechend sei ein Lichtkonzept geplant, welches die Tische von oben beleuchte. In die Umgebung gerichtete Leuchten seien wo erforderlich noch vorgesehen. Es werde überdies eine eindunkelbare Glasfassade erstellt, welche in der Nacht das Innenlicht gegen aussen stark abdämpfen könne. Die Aufstockung werde gegen aussen nicht hell leuchten und werde sich damit auch nachts nicht auffällig vor das Schutzobjekt drängen.

E. 6

GG, [...]

E. 6.1

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, R1S.2021.05173 Seite 21

namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-mässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Die blossе Zeugeneigenschaft genügt indes noch nicht; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen.

E. 6.2

Das Amt für Städtebau der Stadt X, Denkmalpflege, verfasste zuhanden der Denkmalpflegekommission ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Kino- und Geschäftshauses "B", C-Strasse, datiert vom 21. Januar 2019 (act. 9.2, R1S.20212.05056). Das Gutachten gelangt – soweit hier von Relevanz – zum Fazit, das 1924 vollendete Kino- und Geschäftshaus "B" gelte in X als vermutlich erstes Gebäude, an dem die dynamische Strassenkrümmung direkt an der architektonischen Formgebung ablesbar sei. Der freistehende Kinopalast sei lediglich drei Geschosse hoch und bilde wegen seiner aus der dreieckigen Grundstücksform resultierenden Insellage eine städtebauliche Dominante, deren besondere ästhetische Wirkung durch den Schwung des über dem Konsolesims ansetzenden Brüstungsbandes verstärkt werde. Auffällig seien die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäuderundungen im Bereich C-Strasse, welche aus der räumlichen Struktur des Baukörpers entwickelt seien und den Kranz von Laden und

Bürolokalen zu erkennen geben würden. Die Schaffung von geschwungenen Strassenzügen und Plätzen für ein hindernisfreies Fliesen des Auto- und Schienenverkehrs entspreche einer verkehrsplanerischen Neuausrichtung, die eine enge Verbindung von Verkehr, Städtebau und Architektur zur Folge gehabt habe. In diesem Kontext komme dem Kinogebäude eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. In typologischer Hinsicht gelte der Gebäudekomplex als einer der wenigen freistehenden Kinozweckbauten. Durch seine Solitärstellung erziele das Kino R1S.2021.05173 Seite 22

"B" eine besondere ästhetische Wirkung. Der mit einem Säulenpaar akzentuierte, eingezogene Haupteingang bilde einen Blickfang, der eine Sogwirkung entfalte und zum Kinobesuch einlade. Die gestalterische Strategie, das Medium des Films zum eigentlichen architektonischen Entwurfsthema zu machen, sei an den eng stehenden Fensterreihen ablesbar, die über die gesamte Nordfassade wie ein Filmstreifen abgewickelt werde. Auch die portaltartige Gestaltung der Fluchttüren verdeutliche den illusionären Traumcharakter des Films, der eine Gegenwelt zur sozialen Realität repräsentiere. Die Themen und Motive der Kinoarchitektur würden in einer auf Symmetrien bedachten, sachlichen Formensprache des Klassizismus umgesetzt. Zu diesem Baustil gehöre auch die Verbindung von Kinobetrieb und kommerzieller Laden- und Büronutzung, die aussen an der Steinplattenverkleidung des Gebäudesockels gut ablesbar sei.

E. 6.3

In der Sitzung vom 21. Januar 2021 befasste sich die Denkmalpflegekommission mit dem Ansinnen der Bauherrschaft, das streitbetreffene Gebäude um die baurechtlich zulässigen Geschosse aufzustocken. Die damals diskutierte Projektvariante ist in act. 13.1 (R1S.2022.05056, "21.01.2019 Präsentation vor Denkmalpflegekommission) ersichtlich. Im Protokoll dieser Sitzung (act. 9.5, R1S.2022.05056) wird festgehalten, die Kommission beurteile das Gebäude einstimmig als Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Das grosse Verdienst der Architektur sei, dass sie sich als Solitär mit umlaufenden Kranzgesims darstelle und subtile gestalterische Variationen der drei gerundeten Gebäudeecken und Fassadenansichten zeige. In diesem Zusammenhang werde auf die städtebauliche Ambivalenz des Kinos "B" verwiesen, die darin bestehe, dass das Objekt durch seine ausgesprochene Insellage auffalle und gleichzeitig auch stark als Teil der Bebauung entlang der C-Strasse wahrgenommen werde. Die Kommission erkenne in der architektonischen Ausformulierung dieser Ambivalenz eine sehr hohe Qualität. Das Gebäude sei zudem ein wichtiger Bau für die Kinogeschichte in X. Das Gebäude werde heute noch immer als Kinogebäude wahrgenommen, obwohl es bereits 2010 umgenutzt und mit der Abtrennung der Galerie räumlich stark verändert worden sei. Die Monumentalität und der Charme des Gebäudes würden sich daraus ergeben, dass es niedriger sei als die anderen Bauten der Umgebung. Da das Kino "B" bereits eine dreiteilige Gliederung mit Sockel, Schaft und Kranzgesims aufweise, könne die R1S.2021.05173 Seite 23

wohl proportionierte Architektur nicht als Sockel für eine Aufstockung gesehen werden; mit seinen unterschiedlichen Strassenbezügen sei es nicht ein Gebäude, das auf eine Aufstockung warte. Eine massvolle Aufstockung, die sich gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehme, sei grundsätzlich denkbar. Eine solche wäre vor allem dann zu rechtfertigen, wenn sie zu einer Entlastung des Schutzobjekts führen würde und damit den Erhalt des Gebäudes mit den Fassaden und seiner inneren Struktur langfristig sichern würde. Das vorgesehene Projekt erfülle diese Anforderungen noch nicht. Der subtilen Gestaltung des Schutzobjekts mit seiner ganzen Ambivalenz an dieser speziellen städtebaulichen Lage

müsse in hohem Masse Rechnung getragen werden.

E. 6.4

Mit Datum 28. Januar 2022 verfasste das Amt für Städtebau, Archäologie & Denkmalpflege, einen "Bericht der Denkmalpflege zum Bauprojekt Kino und Geschäftshaus "A" (ehemals "B"; act. 9.3., R1S.20212.05056). Darin wird, soweit hier interessierend, festgehalten, der freistehende Kinopalast sei im Vergleich zu allen umliegenden Häusern lediglich drei Geschosse hoch und bilde wegen seiner aus der dreieckigen Grundstücksform resultierenden In- sellage und der markanten Gebäudeform eine städtebauliche Dominante. Auffällig seien die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäuderundungen im Bereich der C-Strasse. Die einzelnen Nutzungsbereiche des Gebäudekomplexes seien im äusseren Erscheinungsbild an den geschlossenen und offenen Fassadenpartien und an der Ausbildung des Sockelgeschosses ablesbar. Das Kinogebäude gelte in typologischer Hinsicht als eines der raren Beispiele eines freistehenden Kinogebäudes, das mit einer Büro- und Ladennutzung kombiniert sei. Mit der anstehenden Sanierung solle die Liegenschaft nach denkmalpflegerischen Vorgaben sorgfältig restauriert und um eine zusätzliche öffentlich zugängliche Nutzung in einer Gebäudeaufstockung erweitert werden. Die geplante allseitige Dachterrasse solle für die Öffentlichkeit zugänglich werden. Das Restaurant mit Terrasse auf dem bestehenden Gebäude ermögliche eine erweiterte Zugänglichkeit des Baudenkmals aber auch ganz neue städtebauliche Ausblicke ins Quartier. Mit der geplanten Aufstockung könne auch die kinohistorisch wichtige Kombination von Kino und Gastronomie in die Zukunft geführt werden. R1S.2021.05173 Seite 24

Das bestehende Gebäude erreiche mit seinen drei Geschossen nicht die Gebäudehöhe, die gemäss BZO zulässig wäre. Mit einer Gebäudeaufstockung solle eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, ohne aber die maximal mögliche Ausnutzung zu beanspruchen. Der dreigeschossige und im Grundriss dreieckige Baukörper besetze eine von den Strassenzügen C- und D-Strasse und der E-Gasse vollständig umschlossene Grundstückinsel. Das Gebiet um diese "Insel" sei städtebaulich als heterogen und als historisch gewachsen zu beurteilen. Auf dieser Grundlage könne hier eine Aufstockung in einer eigenständigen Architektursprache als sinnvolle und zulässige Strategie beurteilt werden. Zur Bauzeit habe das Kinogebäude grösser und dominanter gewirkt, da die nähere Umgebung sich seither stark verändert und verdichtet habe. So gesehen handle es sich nicht um ein historisch unveränderliches Ensemble. Das Kinogebäude sei bereits zur Entstehungszeit ein Merkmal mit einem wichtigen öffentlichen Angebot gewesen. Mit der Erweiterung des gastronomischen Potentials könne der ursprüngliche, heute nur noch begrenzt wahrnehmbare öffentliche Anspruch dieses Gebäudes wieder gestärkt werden. Das Vorprojekt sei in einem ersten Entwurf an der Sitzung vom 21. Januar 2019 durch die Denkmalpflegekommission der Stadt X begutachtet worden. Diese habe den denkmalpflegerischen Schutzwert des Gebäudes im Sinne des denkmalpflegerischen Gutachtens bestätigt und eine Aufstockung des Gebäudes im Grundsatz als möglich erachtet. Die Vorgaben und Empfehlungen der Kommission seien im Nachgang mit der Reduktion der Gebäudehöhe, durch das Weglassen eines zusätzlichen Dachgeschosses, mit dem Verzicht auf eine obere Dachterrasse und dem allseitigen Zurückweichen der Aufstockung von den Strassenfassaden umgesetzt worden. Die gerundete Form des bestehenden Hauptbaukörpers werde durch das von der Brüstung zurückversetzte Volumen übernommen. Die faltartige Ausgestaltung der Aufstockung füge sich mit der kleinteilig

gestalteten Verglasung gut in den Kontext ein. Die Aufstockung präsentiere sich als leichte und filigrane Glasarchitektur, welche sich im vorliegenden Projekt klar vom massiven Baukörper mit seinem klassizistischen Dachrandabschluss zurücknehme und damit das geschützte Gebäude respektvoll ergänze. Die schon fast im Sinne der 1920er-Jahre expressionistisch wirkende Aufstockung sei bis in die konstruktiven Details sehr sorgfältig entwickelt worden. Die gezackte Gebäudeerweiterung sei aus dem prägnanten dreieckigen Fussabdruck des Gebäudes und der stringenten konstruktiven Logik entwickelt, welche den Grundriss über die R1S.2021.05173 Seite 25

dreieckig prismatischen Glasflächen in die dritte Dimension erweitere. So schwäche das Projekt weder die Eigenständigkeit noch die Einzigartigkeit des Denkmals, sondern betone in einer überraschenden Weise seine Exzellenz im Quartier. Das Gebäude werde dank der additiven Erweiterung so wenig wie möglich in seiner wertvollen Substanz verändert. Die geschlossenen Fassadenpartien mit den für die Kinoarchitektur wichtigen Fluchttüren und den Schmuckelementen würden vollständig erhalten bleiben. Der Schutzvertrag sichere insbesondere auch die bauzeitliche Grundriss- und Schnittgeometrie des ehemaligen Kinos mit dem Foyer und der inneren Tragstruktur. Die Unterschutzstellung erlaube im Inneren ein zusätzliches, gut platziertes Treppenhaus, einen Lift und aus statischen Gründen auch den Ersatz der oberen Geschossdecke. Der Schutzzumfang sei auf das Bauprojekt abgestimmt und sichere den Erhalt der wertvollen Raumstruktur und Ausstattung. Die Denkmalpflege erachte das Projekt als respektvolle und nachhaltige Weiterentwicklung des einzigartigen Baudenkmals. Die Qualitäten des Gebäudes würden mit gezielten Eingriffen gestärkt und gleichzeitig werde das Gebäude als neues Ganzes an veränderte Ansprüche angepasst. Durch das horizontale Zurückweichen der gefalteten Fassade werde das Gesims und die Brüstung bewahrt und formal respektiert. Die Aufstockung beziehe sich in ihrer nicht gerichteten Grundrissform auf die Geometrie des Kinogebäudes, dessen erratisches, murales Erscheinungsbild fest im Stadtbild verankert bleibe – additiv ergänzt und erweitert um die leichte und transparente Aufstockung.

E. 6.5

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich unbestrittenermassen um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Zu dessen Schutz wurde am 26. Oktober 2021 ein Vertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG abgeschlossen. Der darin vereinbarte Schutzzumfang schliesst die Erstellung zusätzlicher ober- und unterirdischer Bauten auf dem betroffenen Grundstück sowie die ober- und unterirdische Volumenvergrösserung des Gebäudes explizit aus. Davon ausgenommen ist die Baueingabe vom 18. Februar 2021, mithin das mit Beschluss der Bausektion vom 9. November 2021 bewilligte Projekt (s. auch Beilagen zum Schutzvertrag). Vorliegend zu beurteilen ist die Frage, ob die mit diesem Projekt geplante Aufstockung bzw. ob der Schutzzumfang bezüglich der Aufstockung mit dem Schutzzweck vereinbar ist. R1S.2021.05173 Seite 26

E. 6.6

Laut Schutzvertrag (S. 4) darf das Schutzobjekt weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem "kunst- und kulturhistorischen Charakter" beeinträchtigt werden. Im angefochtenen Beschluss ist von einem "singulären Charakter des Schutzobjekts an dieser städtebaulich markanten Lage" die Rede. Der Schutzzumfang solle so festgelegt werden, dass das Gebäude weitgehend bewahrt und die für die Erkennung der wichtigen Zeugnishaft und der ortsbildprägenden Wirkung notwendigen Bauteile

langfristig erhalten würden. Gemäss Gutachten der Denkmalpflege handelt es sich in typologischer Hinsicht um eine freistehende Kinozweckbaute. Sie zeichne sich u.a. dadurch aus, dass sie lediglich drei Geschosse hoch sei. Sie bilde wegen ihrer aus der dreieckigen Grundstücksform resultierenden Insellage bzw. Solitärstellung eine städtebauliche Dominante mit einer besonderen ästhetischen Wirkung. Daraus ergibt sich, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäude um einen wichtigen Zeugen handelt. Aufgrund seiner besonderen Gestaltung und Erscheinung sowie seiner besonderen Lage im Ortsbild ist darüber hinaus auch der Situationswert zu schützen. Die Bedeutung des ehemaligen Kinogebäudes für das Ortsbild wird unterstrichen durch dessen Eintrag als Einzelobjekt im ISOS mit dem Ziel des Substanzerhalts. Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird darauf hingewirkt, dass ein Objekt in besonderer Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Erhaltungsmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Da vorliegend keine Bundesaufgabe in Frage steht, gilt dieser Schutz nicht in unmittelbarer Weise (Art. 6 Abs. 2 NHG). Es besteht aber die Pflicht zur Beachtung des Bundesinventars bei der Interessenabwägung im Rahmen der Festlegung des hier zu beurteilenden Schutzzumfangs. Der im ISOS stipulierte Substanzerhalt liegt darin begründet, dass mit dem Verlust von Originalsubstanz das Ursprüngliche und für ein Haus Charakteristische zerstört wird. Dementsprechend ist auch § 203 Abs. 1 lit. c PBG inhaltlich auf Substanzschutz ausgerichtet (VB.2020.00787 vom 7. Oktober R1S.2021.05173 Seite 27

2021, E. 3.3). Mit dem Substanzschutz ist es aber nicht getan. Das Ursprüngliche und Charakteristische kann auch dadurch beeinträchtigt werden, dass der Originalsubstanz etwas hinzugefügt wird. Dahingehende Veränderungen, namentlich die Aufstockung von Gebäuden, sind mit Sinn und Zweck des Substanzerhalts – nämlich dem Erhalt des Erscheinungsbildes – grundsätzlich unvereinbar. Es ist daher zu prüfen, inwieweit mit der vorliegend geplanten Aufstockung vom Schutzziel des ISOS für das hier betroffene Einzelobjekt abgewichen wird. Die Beeinträchtigung des Schutzziels muss durch überwiegende Interessen gerechtfertigt sein. Gleiches gilt im Zusammenhang mit dem gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu erhaltenden Situationswert. Auch hier stellt sich die Frage, was es vorliegend zu erhalten gilt, inwieweit sich die Aufstockung mit dem Schutzziel vereinbaren lässt und gegebenenfalls mit welchen überwiegenden Interessen sich Abweichungen rechtfertigen lassen.

E. 6.7

Gemäss den Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD, nachfolgend "Leitsätze") ist der überlieferte Bestand möglichst weitgehend zu erhalten. Die Unversehrtheit der historischen Substanz hat bei allen Massnahmen Vorrang. Denkmäler dürfen nicht durch Zufügungen, scheinbare Verbesserungen und vermeintliche Verschönerungen verfälscht werden (Leitsätze, Ziff. 4.1). Zufügungen sind Massnahmen, die aus Gründen der Nutzung, der Lesbarkeit, der Gesamtwirkung etc. für unabdingbar gehalten werden. Sie dürfen die originalen Bestandteile weder in ihrer Substanz noch in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Zufügungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind aus der Analyse des Bestehenden zu entwickeln. Sie können namentlich eine technische oder funktionale Entlastung des Denkmals oder von Teilen davon zum Ziel haben. Sie können auch aus didaktischen Gründen sinnvoll sein. Zufügungen sind materiell vom Denkmal unabhängig, haben mit ihm indessen einen engen

Zusammenhang in funktionaler und gestalterischer Hinsicht. Zufügungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu gestalten. Sie sollen sich selbstverständlich in das Denkmal einfügen. Sie sollen als heutige Elemente von hoher gestalterischer Qualität erkennbar sein (Leitsätze, Ziff. 5.2). R1S.2021.05173 Seite 28

E. 6.8

Wie im angefochtenen Beschluss übereinstimmend mit dem Gutachten der Denkmalpflege zutreffend erwogen wird, steht das Gebäude an einer städtebaulich markanten Lage und zeichnet sich sein Erscheinungsbild durch einen singulären Charakter aus. Folgerichtig wurde erkannt, dass die ortsbildprägende Wirkung schützenswert ist. Das Gebäude sticht in der baulichen Umgebung vor allem dadurch hervor, dass es lediglich drei Geschosse aufweist, als Flachdachgebäude erscheint und gegenüber den umliegenden Bauten deutlich weniger hoch ist. Gemäss Denkmalpflegekommission ergebe sich die Monumentalität und der Charme des Gebäudes daraus, dass es niedriger sei als andere Bauten der Umgebung (Denkmalpflegekommission, Protokoll vom 21. Januar 2019, S. 2). In ihrem Bericht vom 28. Januar 2022 führt das Amt für Städtebau aus, das Kinogebäude habe zur Bauzeit in seiner Massstäblichkeit grösser und dominanter gewirkt. Es handle sich bei der "Grundstücksinsel" nicht um ein historisch unveränderliches Ensemble, weshalb es weiterentwickelt werden dürfe. Diese Feststellung ändert nichts daran, dass heute eine erhaltenswerte Situation gegeben ist. Auf frühere Verhältnisse kommt es nicht an. Ausserdem ist die Höhe des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebung nur eine von mehreren Eigenschaften, die die siedlungsprägende Wirkung ausmachen. Von einem Ensemble ist nirgends die Rede; das Gebäude ist für sich allein schützenswert. Es prägt insbesondere mit seiner markanten Gebäudeform die Umgebung. Die charakteristische Gebäudeform ist aber nicht nur für den Situationswert wesentlich, sondern, zusammen mit der weiteren Struktur der Baute, auch für den Eigenwert dieses bedeutenden Zeugen der Kinoarchitektur. Unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit ist diese Eigenschaft daher zu erhalten.

E. 6.9

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Nur in diesem Fall ist sie den Privaten R1S.2021.05173 Seite 29

zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 556 ff.). Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinne vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnutzung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen,

weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne darf nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGr 1C_168/2012 vom 2. November 2012, E. 6.4, mit weiteren Hinweisen).

E. 6.10

In ihrer Sitzung vom 21. Januar 2019 befasste sich die Denkmalpflegekommission (Stadt X, Hochbaudepartement) mit der Frage, ob eine Aufstockung in der damals vorgeschlagenen Art (Vorprojekt, s. act. 9.8, R1S.2022.05056) möglich ist. Dem Protokoll dieser Sitzung ist zu entnehmen, eine massvolle Aufstockung, die sich gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehme, sei grundsätzlich denkbar. Eine solche wäre vor allem dann zu rechtfertigen, wenn sie zu einer Entlastung des Schutzobjektes führen und damit den Erhalt des Gebäudes langfristig sichern würde. Dazu ist festzuhalten, dass nicht aktenkundig ist, was an der Sitzung vom 21. Januar 2019 genau gesagt wurde, zumal es sich beim entsprechenden R1S.2021.05173 Seite 30

Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt. Sodann handelt es sich nicht um eine Beurteilung mit dem Stellenwert eines Fachberichts oder eines Sachverständigengutachtens. Im Bericht vom 28. Januar 2022 führt das Amt für Städtebau aus, die "Vorgaben und Empfehlungen der Kommission" seien mit dem bewilligten Projekt umgesetzt worden. Konkrete "Vorgaben und Empfehlungen" sind jedoch nicht aktenkundig und davon, dass sich die äusserst unkonventionelle Aufstockung gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehmen soll, kann allein schon aufgrund ihrer Dimensionen offensichtlich nicht die Rede sein. Die Zulässigkeit der Aufstockung lässt sich somit nicht auf eine gutachterliche Beurteilung stützen.

E. 6.11

Dass der Erhalt des streitbetroffenen Gebäudes unter Beibehaltung seiner heutigen Gebäudeform, mithin ohne die Möglichkeit zur Aufstockung, unverhältnismässig sein soll, wird nicht geltend gemacht. Mit der Aufstockung soll vielmehr eine bessere Grundstücksausnützung ermöglicht werden (Bericht Amt für Städtebau, S. 3). Das private Interesse an einer besseren Grundstücksausnützung ist finanzieller Natur. Wie erwähnt vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte, die den Verzicht auf die Aufstockung unter diesem Gesichtspunkt als unverhältnismässig erscheinen liessen. Unter dem Titel "Interessenabwägung" wird im angefochtenen Beschluss zunächst das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes statuiert. Mit dem Schutzzumfang werde das Gebäude "weitgehend" bewahrt und die für die Erkennung der wichtigen Zeugenschaft und der ortsbildprägenden Wirkung notwendigen Bauteile bleiben erhalten. Die städtebauliche Solitärrolle werde durch die Aufstockung gestärkt. Das Gebäude bleibe ein prägnanter Blickfang. Mit dem neuen Restaurant auf dem Gebäude würden der Öffentlichkeit ein erweiterter Zugang zum Baudenkmal und neue städtebauliche Ausblicke ins Quartier ermöglicht. Das öffentliche Interesse am Denkmalschutz verbinde sich mit dem privaten Interesse an einer besseren

Dass das Gebäude in dem Sinne "weitgehend" erhalten bleibt, als keine wesentliche Substanz verloren geht, mag zwar zutreffen, weil mit der Aufstockung nur etwas hinzugefügt und keine Bauteile weggenommen werden. Entscheidend ist aber, dass mit der Aufstockung die Aussagekraft des Schutzobjekts als Zeuge, seine Authentizität geschmälert und das Erscheinungsbild massiv verändert wird. Zwar bleibt klar erkennbar, was alt und was neu ist (wobei sich dem uneingeweihten Betrachter nicht erschliesst, ob die moderne Aufstockung ein früheres Dach ersetzt). Indes wird, wie die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss (und das Amt für Städtebau in seinem Bericht) zutreffend erwägt, ein "neues Ganzes" geschaffen. Dieses Neue lässt die Aussage und das Wesen des ursprünglichen Zeugen verblassen. Der Zeuge der Kinoarchitektur verkommt ein Stück weit zur blossen Reminiszenz an sich selbst. Dass die zweigeschossige Aufstockung mit ihrer ausgefallenen Gestaltung vom Strassenraum und den umliegenden Gebäuden aus prominent ins Auge sticht (gerade auch bei Dunkelheit mit dem von innen beleuchteten transparenten Aufbau) und dem streitbetroffenen Gebäude einen vollkommen andersartigen Ausdruck verleiht, bedarf keiner weiteren Erläuterungen. Die siedlungsprägende Wirkung wird dadurch nicht erhalten, sondern massiv verändert. Der Eingriff in das Schutzobjekt mit diesem Resultat muss zumindest als äusserst weitgehend bezeichnet werden. Soweit sich dies mit den Schutzzielen überhaupt vereinbaren lässt, sind keine überwiegenden Interessen ersichtlich, die dies rechtfertigen könnten. Die von der Vorinstanz hervorgehobenen positiven Aspekte des Projekts sind dazu nicht geeignet. Weshalb die "städtebauliche Solitärlage" mit der Aufstockung gestärkt werden soll, ist nicht nachvollziehbar, weil sich an der Lage nichts ändert. Sollte damit die Stärkung der siedlungsprägenden Wirkung an der besagten Solitärlage gemeint sein, wird nicht das heutige Erscheinungsbild gestärkt, sondern mit der extravaganten Aufstockung ein vollkommen neues, auffälligeres Erscheinungsbild geschaffen. Dies steht im Widerspruch zu den Schutzzielen und kann ebenso wenig als Argument für den Eingriff dienen wie der Umstand, dass das Gebäude ein prägnanter Blickfang bleibe, zumal dies auch ohne Aufstockung der Fall ist. Unbehelflich ist auch das Argument, die Aufstockung schwäche weder die Eigenständigkeit noch die Einzigartigkeit des Denkmals. Entscheidend ist, R1S.2021.05173 Seite 32

dass die Eigenschaften, welche die Eigenständigkeit und Einzigartigkeit ausmachen, entgegen den Schutzzielen verändert werden. In diesem Sinne wird das Schutzobjekt entgegen § 204 Abs. 1 PBG nicht ungeschmälert erhalten (vgl. auch Ziffer 4.1. der Leitsätze der EKD, wonach der überlieferte Bestand möglichst weitgehend zu erhalten ist). Zufügungen zu einem Denkmal sind zwar grundsätzlich denkbar. Ob es sich bei der geplanten Aufstockung noch um eine blosser Zufügung im Sinne der Leitsätze (Ziff. 5.2) handelt, muss ernsthaft bezweifelt werden. Dass die Aufstockung als eine Zufügung an die Seite des hier betroffenen Schutzobjekts treten soll, wie die Vorinstanz vorbringt, trifft augenscheinlich nicht zu. Sie setzt auf das Schutzobjekt auf und übersteuert dieses mittels kristalliner Krone. Jedenfalls handelt es sich entgegen der Definition in den Leitsätzen bei der Aufstockung nicht um eine unabdingbare Massnahme. Sie rechtfertigt sich auch nicht durch eine Entlastung des Denkmals. Eine solche würde darin bestehen, dass die Zufügung vom Schutzobjekt bestimmte unentbehrliche Funktionen und Nutzungen übernimmt. Zu denken ist an Anlagen für die innere Erschliessung (z.B. Anbauten für Lifte oder Fluchttreppen), Sanitäranlagen oder Technikräume. Vorliegend werden mit der

Aufstockung keine Funktionen oder Nutzungen ausgelagert, sondern zusätzliche Nutzflächen geschaffen. Zwar werden damit auch gewisse Nutzflächen kompensiert, die im Inneren wegen des zusätzlichen Fluchttreppenhauses und Lifts verloren gehen. Insofern kann in der Aufstockung eine indirekte Entlastung erblickt werden. Der Umfang der neu geschaffenen Flächen im 3. und 4. Obergeschoss steht dazu aber in keinem Verhältnis. Im Übrigen stellt die geltend gemachte Abmilderung eines Verdichtungsdrucks keine Entlastung dar. Der Verdichtungsdruck, mithin der Druck nach Nutzungsintensivierung bzw. Ertragssteigerung, entstammt primär wirtschaftlichen Überlegungen und keiner technischen oder funktionalen Notwendigkeit für die Nutzung des Gebäudes. Schliesslich fügt sich die Aufstockung auch nicht im Sinne von Ziff. 5.2. der Leitsätze "selbstverständlich" in das Denkmal ein. Der von der Vorinstanz ins Feld geführte Zugang der Öffentlichkeit zum Gebäude ist, abhängig von der Nutzung, auch ohne Aufstockung möglich und in der schönen Aussicht von der Dachterrasse liegt kaum ein ins Gewicht fallender Grund, von den Schutzziele abzuweichen. R1S.2021.05173 Seite 33

Die gestalterischen Qualitäten der Aufstockung, sowohl was die Baute für sich wie auch was deren Einordnung in die Umgebung anbelangt, fallen bei der Interessenabwägung im vorliegenden Fall nicht ins Gewicht, weil kein öffentliches Interesse besteht, am heutigen Zustand etwas zu ändern. Mithin besteht kein städtebaulicher oder anderweitiger gestalterischer Missstand, dessen Behebung die Interessen des Heimatschutzes entgegenstehen. Das allgemeine öffentliche Interesse an architektonisch herausragenden Lösungen muss nicht zwingend auf dem streitbetreffenen Grundstück bedient werden. Es würde nicht angehen, vom Ziel der ungeschmälerten Erhaltung von Schutzobjekten (§ 204 Abs. 1 PBG) umso eher abzuweichen, als dies in architektonisch qualitativere Weise geschieht. Die Qualität der Architektur kann höchstens insofern eine Rolle spielen, als sie bei gerechtfertigten baulichen Eingriffen dazu beiträgt, das Schutzobjekt zu schonen und dessen Beeinträchtigung zu vermeiden. Mit anderen Worten lässt sich die Beeinträchtigung eines Schutzobjekts nicht mit der architektonischen Qualität des Eingriffs rechtfertigen, wie dies vorliegend über weite Strecken geschieht. Indes kann die architektonische Qualität einen gerechtfertigten Eingriff erst ermöglichen, weil dadurch die Schutzziele gewahrt werden können.

E. 6.12

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der Aufstockung in sehr weitgehender Weise zwar nicht in die Substanz des Schutzobjekts, aber in die Eigenschaften, welches sein Wesen ausmachen, insbesondere in sein äusseres Erscheinungsbild, eingegriffen wird. Damit wird das Schutzziel des möglichst ungeschmälerten Erhalts erheblich beeinträchtigt. Überwiegende Interessen, welche dies rechtfertigen, sind nicht gegeben. Damit erweist sich der Schutzzumfang, welcher die Aufstockung zulässt, als unrechtmässig. Demzufolge ist der Genehmigungsbeschluss des Stadtrats vom 9. Februar 2022 betreffend die Unterschutzstellung in Gutheissung der dagegen gerichteten Rekurse aufzuheben. Auf die weiteren Rügen in den betreffenden Verfahren ist bei diesem Ergebnis nicht mehr einzugehen. R1S.2021.05173 Seite 34

E. 7

Die Baubewilligung für die besagte Aufstockung wurde unter der Bedingung der rechtskräftigen Unterschutzstellung erteilt. Nachdem sich die Aufstockung in denkmalpflegerischer Hinsicht als unzulässig erweist und die Bedingung somit nicht

erfüllt werden kann, ist der Bauentscheid vom 9. November 2021 in Gutheissung der dagegen gerichteten Rekurse aufzuheben, wobei es sich erübrigt, auf die weiteren in diesen Verfahren vorgebrachten Rügen einzugehen.

E. 8

Zusammengefasst sind die Rekurse gutzuheissen. Demgemäss sind der Beschluss der Bausektion des Stadtrats vom 9. November 2021 (Bauentscheid Nr. 2528/21) sowie der Beschluss des Stadtrats Nr. 116/2022 vom 9. Februar 2022 (Genehmigung des Schutzvertrags) aufzuheben. 9.1. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu je 1/4 der Bausektion der Stadt X und dem Stadtrat von X sowie zu 1/2 der privaten Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegenden tatsächlichen Streitinteresses (mit der Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum), des getätigten Verfahrensaufwandes (teilweise mehrfache Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenehms), des Umfangs des vorliegenden Urteils und R1S.2021.05173 Seite 35

der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch). 9.2. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuschreibung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegenden den beiden Rekurrentschaften in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2021.05176, R1S.2021.05178, R1S.2022.05056 und R1S.2022.05057 (ZVH bzw. SE etc.) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, zahlbar durch die private Rekursgegnerin. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 3'700.-- (insgesamt Fr. 7'400.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuschreibung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch). 9.3. Einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen

Aufwand deutlich überschritten wurden. In der Regel ist das Vorliegen eines solchen Aufwandes zu verneinen. R1S.2021.05173 Seite 36

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2021.05173 und R1S.2022.05055 (DH etc.) sind nicht anwaltlich vertreten. Gründe, die den- noch die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. R1S.2021.05173 Seite 4

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