

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0148/2025 vom 6. November 2025**

ZH Baurekursgericht, 2025-11-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE IV Nr. 0148\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nr.0148_2025)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0148/2025 du 6 novembre 2025

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0148/2025 del 6 novembre 2025

## **Regeste**

Angefochten war die Inventarentlassung einer Siedlung aus dem kommunalen Inventar. In einem vorangehenden Rekursverfahren betreffend Inventarentlassung aus dem kantonalen Inventar war festgestellt worden, dass das Gutachten unvollständig war, weshalb ein Ergänzungsgutachten eingeholt wurde. Die vorliegend zu beurteilende Inventarentlassung stütze auf das Ergänzungsgutachten. Das Baurekursgericht kam in Gutheissung des Rekurses des Zürcher Heimatschutzes ZVH zum Schluss, dass auch das Ergänzungsgutachten mangelhaft sei, insbesondere fehle eine Auseinandersetzung mit dem sozialgeschichtlichen und wirtschaftshistorischen Hintergrund der Siedlung, und sich die Einholung eines weiteren Gutachtens daher aufdränge.

## **Erwägungen**

### **E. 4**

C 2 - 4 vertreten durch [...]

#### **E. 4.1**

Die Vorinstanz macht zunächst geltend, die Frage, ob die kommunale Behörde überhaupt noch einen Schutzentscheid hätte anordnen dürfen, wäre nach der grammatikalischen Auslegung des Wortlauts von § 213 Abs. 2 PBG R4.2025.00062 Seite 9

(recte: Abs. 3) grundsätzlich zu verneinen. Der Entscheid des zuständigen Gemeinwesens habe innert Jahresfrist resp. spätestens innert Zweijahresfrist (bei rechtmässiger Verlängerung der Schutzabklärungsfrist) zu erfolgen. Diese Frist sei mittlerweile klar abgelaufen, denn das Provokationsbegehren datiere vom 6./7. Dezember 2021. Da diese Frage jedoch weder von der Lehre noch von der Rechtsprechung abschliessend beantwortet worden sei, sei der Vorinstanz die materielle Prüfung des Gutachtens sowie die Verfügung der daraus resultierenden Konsequenzen oblegen.

#### **E. 4.2**

Sofern die Vorinstanz mit ihren Ausführungen geltend machen will, sie hätte mit dem angefochtenen Entscheid aufgrund der verpassten Jahresfrist zur Anordnung eines Schutzentscheides gemäss § 213 Abs. 3 PBG gar nicht mehr über die Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung befinden dürfen, kann festgehalten werden, dass die Vorinstanz entgegen ihrer Argumentation im Rekursverfahren über die Schutzwürdigkeit der Siedlung Y entschieden hat. Dieser Entscheid muss demgemäss nun auch im Rechtsmittelverfahren materiell durch das Baurekursgericht überprüft werden können. Aber selbst wenn der vorinstanzlichen Auffassung gefolgt würde, könnte die Verwirklichungsfolge von § 213 Abs. 3 PBG dem nach § 338 Abs. 2 PBG legitimiertem Rekurrenten nicht entgegengehalten

werden (vgl. VB.2005.00479, E. 4, in BEZ 2006 Nr. 4).

## **E. 5**

D

### **E. 5.1**

Der Rekurrent bringt vor, die Baudirektion sei der Anordnung des Gerichts, ein Ergänzungs- oder Obergutachtens einzuholen, nicht nachgekommen. Der gerichtliche Auftrag zur Einholung eines unabhängigen Ergänzungsgutachtens könne nicht dadurch erfüllt werden, dass erneut dieselbe Gutachterinstanz mit der Ergänzung betraut werde. Die KDK habe sich im Gutachten KDK 2021 bereits sachlich positioniert und sei somit als vorbefasst anzusehen. Ein Ergänzungsgutachten, das lediglich von derselben Instanz unter Berücksichtigung neu beigebrachter Plan- und Fotodokumentationen erstellt werde, stelle keine objektive und unvoreingenommene Überprüfung oder gar Neubewertung des Sachverhaltes dar. Es fehle an einer externen unabhängigen falschen Würdigung im Sinne eines echten Ergänzungs- oder Obergutachtens. R4.2025.00062 Seite 10

Hinzu komme, dass es der Stadt X grundsätzlich freistehe, die Führung ihres kommunalen Inventars selbst zu regeln. Aus dieser kommunalen Autonomie folge jedoch ebenso, dass keine Pflicht bestehe, das Gutachten KDK 2024 als verbindliche Entscheidungsgrundlage für den angefochtenen Beschluss zu übernehmen, insbesondere auch deshalb nicht, weil dieses Gutachten eine überkommunale Fragestellung betreffe und in einem anderen sachlichen Kontext stehe, der mit der hier zu beurteilenden Situation der Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung "Y" auf kommunaler Ebene nicht deckungsgleich sei. Die Bindung an ein solches Gutachten bestehe daher weder faktisch noch rechtlich.

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz hält dem entgegen, das Baurekursgericht habe weder ausdrücklich statuiert, dass die KDK erneut zu beauftragen sei, noch habe es dies ausgeschlossen. Ein Ergänzungsgutachten basiere nicht auf einer vollständig neuen Untersuchung, sondern knüpfe an ein bereits bestehendes Gutachten an. Festzuhalten sei die Tatsache, dass die hiesige Instanz im Wesentlichen die Lückenhaftigkeit bzw. fehlende Nachvollziehbarkeit des seinerzeitigen KDK-Gutachtens moniert habe und aus diesem Grund denn auch überhaupt die Möglichkeit aufgeführt habe, ein Ergänzungsgutachten einzuholen, ohne dabei konkret auszuschliessen, dass dies von derselben Begutachtungsstelle durchgeführt werden könne. Im Übrigen handle es sich bei der KDK nicht um eine beliebige Begutachtungsstelle, sondern um eine Sachverständigenkommission des Regierungrates, die aus verwaltungsunabhängigen Fachleuten im Bereich der Denkmalpflege bestehe. Ihre Hauptaufgabe sei die Abklärung der Schutzwürdigkeit von Gebäuden. Gemäss der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen im Sinne von § 216 PBG habe der Kanton die Kommission zur Frage der Schutzwürdigkeit von überkommunalen Schutzobjekten beizuziehen (vgl. § 3 Abs. 1 lit. b VSVK). Dies unterstreiche die Bedeutung der KDK sowohl in fachlicher als auch in formeller Hinsicht. Unter dieser Sachlage sei nicht einzusehen, weshalb die KDK nicht mit dem Ergänzungsgutachten hätte beauftragt werden sollen. 5.3.1. Gemäss § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von R4.2025.00062 Seite 11

Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Erscheint die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft, so hat die Entscheidungsinstanz nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben. Der Verzicht auf gebotene zusätzliche Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung verstossen. Vor der Einholung eines allfälligen zweiten Gutachtens ist allerdings stets zu prüfen, ob sich Unklarheiten oder neue Tatsachen nicht durch ein Ergänzungsgutachten oder eine persönliche Befragung der sachverständigen Person klären lassen und ob die Entscheidungsinstanz den Zweifel dank ihres Fachwissens und des liquiden Sachverhalts nicht sofort beseitigen kann (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 69).

5.3.2. Das Baurekursgericht kam im Entscheid vom 21. September 2023 (BRGE IV Nr. 157/2023) unter anderem zum Schluss, dass das ursprüngliche Gutachten der KDK vom 9. Juni 2021 lückenhaft sei, und hielt daher fest, es sei ein Ergänzungsbzw. Obergutachten einzuholen. Der Baudirektion ist es daher offen gestanden, die KDK mit der Ergänzung ihres Gutachtens zu beauftragen. Die Einholung eines unabhängigen Gutachtens eines anderen Sachverständigen wurde von Seiten des Baurekursgerichts nicht gefordert. Die Entlassung des Streitobjekts aus dem Inventar von überkommunaler Bedeutung gestützt auf das Gutachten KDK 2024 ist denn auch mittlerweile rechtskräftig geworden. Im Grundsatz ist es auch nicht zu beanstanden, wenn die kommunale Behörde ihren Entscheid betreffend Unterschutzstellung eines Gebäudes, welches im kommunalen Inventar aufgeführt ist, auf ein Gutachten stützt, welches im Zusammenhang mit einem überkommunalen Inventareintrag erstellt worden ist, solange das Gutachten vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei ist. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

## **E. 6**

E

### **E. 6.1**

Der Rekurrent macht geltend, die inhaltlichen Mängel des Erstgutachtens der KDK hätten durch das Ergänzungsgutachten vom Jahr 2024 nicht behoben werden können. In weiten Teilen wiederhole das Ergänzungsgutachten den Inhalt des ursprünglichen Gutachtens nahezu wortgleich, wobei lediglich R4.2025.00062 Seite 12

marginale redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden seien. Anstelle einer fundierten, eigenständigen Sachverhaltsanalyse beschränkten sich beide Gutachten im Wesentlichen auf eine blosser Verifizierung der bestehenden kantonalen und kommunalen Inventareinträge. Diese Schwerpunktsetzung vermöge die vom Gericht im ersten Rekursverfahren festgestellten inhaltlichen Mängel nicht zu beheben. Eine unabhängige und umfassende gutachterliche Schutzabklärung bzw. Schutzbewertung sei nicht vorgenommen worden. Die Gutachten unterliessen eine sachgerechte Differenzierung zwischen einer allfälligen regionalen bzw. überkommunalen Bedeutung und der kommunalen Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung. Die Bewertung auf kommunaler Ebene erfordere eine kontextbezogene Analyse unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten. Der Vergleich rein epochenspezifischer, gestalterischer Merkmale genüge den Anforderungen an eine umfassende Schutzbeurteilung in keiner Weise. Vielmehr wären im Sinne einer vollständigen Schutzanalyse auch städtebauliche Kriterien, die Bewohner-Zielgruppe sowie die sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Aussagekraft des Objekts systematisch zu würdigen gewesen. Das Fehlen einer integralen Beurteilung

stelle einen erheblichen methodischen Mangel dar. Letztendlich lasse das Gutachten KDK 2024 eine argumentative Stringenz vermissen und verstricke sich zudem in Widersprüche. Einerseits werde festgestellt, stilistisch sei die Wohnüberbauung dem aufkommenden Funktionalismus der Nachkriegsmoderne zuzuordnen und zeuge von der Überwindung des nun als rückständig empfundenen Landstils der Zeit während und nach dem Zweiten Weltkrieg. Die weitgehende Schmucklosigkeit der Architektur sei zum Erkennungsmerkmal geworden. Gleichzeitig werde dazu bemängelt, dass beispielsweise die Balkone zwar einen hohen funktionellen Gebrauchswert hätten, aber – dem Gebot der obgenannten Schlichtheit folgend – zu wenig "Hervorhebung" zeigten. Die filigran gestalteten Flugdächer als typisches Merkmal der Nachkriegsarchitektur, welches den Gebäuden einen unverwechselbaren Ausdruck von Leichtigkeit und Eleganz verliehen, werde von der KDK lapidar als Element des gewöhnlichen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit ohne Raffinesse herabgewürdigt. Drei Absätze weiter werde indes ausgeführt, dass die wenigen eingesetzten Elemente den gestalterischen Prinzipien der Landi verpflichtet seien. Wesentliche, die zeittypische Architektur prägende Elemente, auf die es gemäss der Beschreibung im R4.2025.00062 Seite 13

Inventar gerade ankomme und die Wohnüberbauung gerade als besonderen Zeugen des Übergangs vom Landstil zur Nachkriegsmoderne auszeichneten, würden im Gutachten in ihrer Bedeutung nicht erkannt, unschlüssig interpretiert oder nicht berücksichtigt. Ebenfalls widersprüchlich sei das Gutachten, wenn es einerseits feststelle, die Wohnüberbauung sei von keiner hohen städtebaulichen Qualität und von baukünstlerisch bescheidenem Niveau und dies damit begründe, die aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung der vier Wohnblöcke entspreche dem gewöhnlichen Wohnungsbau der Zeit und enthalte weder Raffinessen noch Besonderheiten und andererseits ausführe, die Häuser mit den vielen Balkonen, den Liften und der Tiefgarage würden zuvor nicht verbreitete Annehmlichkeiten verbreiten und im Innern würde zunächst die Gestaltung der innenliegenden Treppenhäuser auffallen. Ohne weitere Begründung behaupte die KDK mit herabwürdigender Geste ebenso, dass beispielsweise die einen Akzent setzenden kastenförmig vorstehenden Blumenfenster und französischen Fenster in ihrem baukünstlerischen Niveau sehr bescheiden bleiben würden. Die Gartenanlage entspreche nach Angabe der KDK nicht dem zeittypischen Standard der Nachkriegsgartenanlagen, wobei die KDK auf die Präsentation der Tendenzen für Neuerungen der Gartenanlagen der Nachkriegszeit anlässlich der Gartenbauausstellung G59 in Zürich im Jahr 1959 verweise. Erinnert sei daran, dass die Konzeption der Gartenanlagen des Ys jedoch Jahre zuvor erfolgt sei. Die KDK verfange sich in Vergleichen mit gänzlich andersartigen Siedlungen mit verschiedenartigen Konzeptionen, unvergleichbaren städtebaulichen Situationen und aus unterschiedlichen Epochen, die sich wesentlich vom "Y" unterschieden. Diese Vergleichsobjekte würden ohne vertiefte Sachverhaltsermittlung, nachvollziehbare Beweisführung oder differenzierte Begründung als angeblich qualitativ höherwertig dargestellt. Ein solches Vorgehen genüge den Anforderungen an eine fachgerechte denkmalpflegerische Bewertung nicht. Der strittigen Wohnüberbauung werde durch die KDK jegliche sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft abgesprochen, ohne dass diese Frage im Rahmen einer nachvollziehbaren und vertieften Prüfung abgeklärt worden wäre. Die These, dass die Überbauung tatsächlich für den Mittelstand konzipiert worden sei, sei unbelegt geblieben. Von der R4.2025.00062 Seite 14

innerstädtischen Lage her, den Wohnungsgrößen, der Beiordnung einer Tiefgarage möge dies auf den Mittelstand verweisen. Für die geringe Grösse der Küche habe es indes einer Ausnahmegewilligung bedurft. Dies könnte entweder dafürsprechen, dass die Überbauung gerade nicht für die gehobene Klientel konzipiert worden sei, oder dass die moderne Hausfrau nunmehr im Labor mit Konserven, Halbprodukten usw. für die neue Kleinfamilie gekocht habe. Selbst wenn das "Y" eine rein profitorientierte Überbauung wäre, könnte sie dennoch über eine wichtige Zeugenschaft für frühe Spekulationsbauten in X bewertet werden. Eine Zeugenschaft müsse nicht nur mit einem städtebaulichen oder baukünstlerischen "Leuchtturm" verknüpft sein. Die zahlreichen Zeitungsartikel würden belegen, für welchen Aufruhr das Bauprojekt Anfang der 1950er-Jahre in X gesorgt habe. Es sei eine breite öffentliche Diskussion über die seinerzeitigen Ziele der Stadtentwicklung ausgelöst worden.

## **E. 6.2**

Die kommunale Vorinstanz sowie die Mitbeteiligten 2-4 halten dem entgegen, das Gutachten KDK 2024 enthalte eine ausführliche Bau- und Veränderungsgeschichte, die sich auch mit dem Inneren der Überbauung befasse. Ausserdem seien eine systematische Baubeschreibung sowie Ausführungen zur Umgebung und zum Erhaltungsgrad der Überbauung enthalten. Es enthalte weder Irrtümer noch Lücken oder Widersprüche. Die vom Rekurrenten aufgeführten Rügen seien grösstenteils unsubstantiiert und die aufgeführten Widersprüche griffen einzelne Aussagen aus dem Kontext. Dem Gutachten KDK 2024 sei zu entnehmen, dass die Wohnüberbauung wesentliche Punkte der zeittypischen Merkmale nicht oder nicht hinreichend aufweise. So komme die Bezugnahme zur Moderne der Zwischenkriegszeit nicht zum Ausdruck, es fehle eine soziale Anreicherung mit Quartiertreff, Restaurant, Kindergarten oder Kinderspielplatz und zudem sei eine differenzierte Bauweise mit unterschiedlich hohen Bauten resp. unterschiedlichen Bautypen kein Thema gewesen. Bei diesen Kriterien handle es sich jedoch um wesentliche Merkmale der zeittypischen Beispiele aus den Jahren 1950 und 1965 im Bereich der Grosssiedlungen. Ein Vergleich mit zeittypischen Beispielen aus der Stadt Zürich zeige, dass es sich bei der Siedlung gerade nicht um einen signifikanten Epochenvertreter handle, denn sie weise vergleichsweise bescheidene städtebauliche Qualitäten und wenig ausgeprägte zeittypische Gestaltungsmerkmale auf. R4.2025.00062 Seite 15

Die Interpretation beruhe auf einer vollständigen Tatbestandsaufnahme und einer sich daraus ergebenden, schlüssigen Folgerung. Die KDK weise auf die fehlende Raffinesse und das baukünstlerisch bescheidene Niveau in Bezug auf die Ausgestaltung der einzelnen wesentlichen Elemente für sich und in der Gesamtheit als Erkennungsmerkmal der Zeugenschaft hin. Das Flugdach, die Blumenfenster und Balkone seien zwar zeittypische Elemente, würden der Siedlung aber nicht zu einer wichtigen Gestaltung verhelfen. Daran änderten auch die zuvor nicht verbreiteten Annehmlichkeiten der Häuser, wie beispielsweise die Balkone, der Lift oder die Tiefgarage, nichts. Die Aufnahme in ein Inventar bedeute lediglich die Vermutung der Schutzwürdigkeit. Diese Vermutung vermöge jedoch keine umfassende Abklärung des Objekts zu ersetzen, geschweige denn über ihr zu stehen. Gerade dies postuliere der Rekurrent jedoch. Die Vorinstanz ergänzt, in Bezug auf den nicht angewandten Musterprozess könne festgehalten werden, dass das Gutachten KDK 2021 sich nicht hinreichend zur Frage der Schutzwürdigkeit auf kommunaler Ebene geäußert habe und die Vorinstanz nicht in angemessener Weise in die

Schutzabklärung über ein Objekt auf ihrem Siedlungsgebiet miteinbezogen worden sei. Es müsse einleuchten, dass im Fall der nachvollziehbaren Verneinung der Zeugenschaft nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG von Seiten der Vorinstanz keine weiteren kostenpflichtigen Abklärungsmassnahmen hätten eingeleitet werden können. Die KDK habe in ihrem Gutachten zunächst abgeklärt, ob es sich bei der Wohnüberbauung Y um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Erst wenn diese Frage zu bejahen gewesen wäre, hätte sie sich mit der Frage befasst, ob dem Schutzobjekt eine kommunale oder eine überkommunale Bedeutung zukomme. Diese Kaskade sei schlüssig und korrekt. Da die Prüfung ergeben habe, dass es sich nicht um ein Schutzobjekt handle, erübrige sich eine Aussage zu seiner Bedeutung. Die Frage nach Vergleichsobjekten könne erst dann relevant werden, wenn es um die Verhältnismässigkeitsprüfung und die Interessenabwägung durch die Unterschutzstellungsbehörde gehe. Die Frage, ob es auf kommunaler Ebene Objekte gebe, welche mit der Siedlung verglichen und allenfalls höherwertig eingestuft werden können, habe mitunter keinen Einfluss auf die Frage, ob ein Objekt grundsätzlich als wichtiger Zeuge zu qualifizieren sei. R4.2025.00062 Seite 16

6.3.1. 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, 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. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ voll zu dokumentieren vermag. Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann. Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für R4.2025.00062 Seite 17

eine Unterschutzstellung - Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung - alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen

an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

6.3.2. Bei sich auf § 203 Abs. 1 PBG stützenden Schutzentscheiden kommt den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Diese bezieht sich vor allem auf die Qualifikation eines Objektes als Schutzobjekt, auf den konkreten Umfang einer Schutzmassnahme, gegebenenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten oder aber auf den Verzicht auf Schutzmassnahmen. Insofern hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidungsüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde ist stets gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abzuwägen (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.), zumal Schutzmassnahmen in der Regel einen schweren Eingriff in das Grundeigentum bilden. Im Übrigen besteht in der Regel keine Kognitionseinschränkung. Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann die Rekursinstanz frei beantworten. Auch steht ihr in der Regel eine freie Würdigung der örtlichen Verhältnisse zu, soweit ihr diese hinreichend bekannt sind. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um

R4.2025.00062 Seite 18

solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden.

6.3.3. Bei der Natur- und Heimatschutzkommission, der Denkmalpflegekommission und der Archäologiekommission handelt es sich um vom Regierungsrat gestützt auf § 216 PBG eingesetzte Sachverständigenkommissionen, deren Zusammensetzung, Aufgaben etc. in der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG festgelegt sind. Die Sachverständigenkommissionen nehmen Stellung zu wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes; dies auf Grund von Gesuchen der Direktionen, der Gemeinden oder Dritter (§ 3 ff. der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG). Die Berichte der Sachverständigenkommissionen kommen, da auf besonderer Sachkunde beruhend, einem Gutachten gleich. Dieses darf einzig zu Sachverhaltsfragen, nicht aber auch zu Rechtsfragen eingeholt werden; die Beantwortung von Rechtsfragen obliegt der Rekursinstanz. Diese hat das Gutachten einer Würdigung zu unterziehen. Es gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, so dass allein die - in nachvollziehbarer Weise zu begründende - Überzeugung der Rekursinstanz massgeblich ist. Allerdings kommt den Berichten der Sachverständigenkommissionen in der Regel ein erhöhter Beweiswert zu, was dem Umstand geschuldet ist, dass die Sachverständigenkommissionen von Gesetzes

wegen die kantonalen Experten in Fragen des Natur- und Heimatschutzes sind. Weicht die Rekursinstanz in Fachfragen von der Auffassung des Gutachtens ab, so hat sie hierfür triftige Gründe anzuführen. Als solche gelten namentlich Irrtümer, Lücken oder Widersprüche im Gutachten. Abweichungen sind aber auch etwa dann gerechtfertigt, wenn die Schlüssigkeit des Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint, wenn die Erkenntnisse des Gutachtens nicht oder nur unzureichend begründet oder wenn gestellte Fragen ungenügend oder überhaupt nicht beantwortet wurden (vgl. Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 66 ff. und 136 ff.). Die Berichte der Sachverständigenkommissionen sind demnach nur, aber immerhin insofern bindend, als sich die darin getroffenen Feststellungen und Schlüsse

R4.2025.00062 Seite 19  
nicht als mangelhaft erweisen und ihnen nicht eine zutreffendere Auffassung des Gerichtes entgegensteht. 6.3.4. Mit einem Gutachten sind die im Inventar gemachten Äusserungen zu vertiefen und genauer abzuklären. Das Gutachten hat das Objekt so weit zu beschreiben, dass die Frage der Schutzwürdigkeit beantwortet werden kann. Das Gutachten KDK 2024 ist wie folgt aufgebaut: Anlass und Ausgangslage, Situation, Baugeschichte, Baubeschreibung, Umgebung, Beurteilung des kommunalen Inventareintrags von 2017, Beurteilung des kantonalen Inventareintrags von 2018, Beurteilung der Wohnüberbauung Y. Dieses Gutachten ist im Vergleich zum ursprünglichen Gutachten ausführlicher und strukturiert. Zudem verfügt es im Gegensatz zum Gutachten KDK 2021 über Bilder und Pläne. Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass insbesondere die angefügten Grundrisspläne von schlechter Bildqualität sind und sich die Grundrisse daher lediglich erahnen lassen (vgl. act. 8.4 S. 24 ff.). Die ursprünglichen Grundrisse der Wohnungen sind jedoch von Bedeutung für die Abklärung der Schutzwürdigkeit, spiegeln sie doch oft wichtige architektonische Konzepte und Ideale wider oder offenbaren Besonderheiten. Ausserdem können sie auch Auskunft über die ursprüngliche Nutzung und die Zielgruppe geben, woraus sich sozial- und wohnungsgeschichtliche Schlüsse ziehen lassen. Des Weiteren fällt auf, dass sich das Gutachten KDK 2024 ausführlich mit den Inventareinträgen beschäftigt. Dabei beschränkt sich das Gutachten jedoch darauf, die Einträge im Inventar zu entkräften. Es entsteht der Eindruck, das Gutachten wolle die Einträge im Inventar als unrichtig darstellen, auch wenn sich gewisse Einträge im Inventar tatsächlich als falsch erweisen. Beispielsweise werden die gemäss Inventareintrag typischen Merkmale, wie die markanten Flugdächer, die wohnlichen Balkone und die leicht vorstehenden Blumenfenster, im Gutachten KDK 2024 erwähnt, jedoch mit dem Kommentar abgetan, das baukünstlerische Niveau bleibe dabei sehr bescheiden (vgl. act. 8.4 S. 16). Weitere diesbezügliche Ausführungen fehlen. Die im Inventar speziell erwähnten halbrunden Treppenhäuser sind im Gutachten zwar beschrieben (act. 8.4 S. 7), werden jedoch nicht weiter gewürdigt. Das Gutachten lässt weiter eine Auseinandersetzung mit dem sozialgeschichtlichen und wirtschaftshistorischen Hintergrund der Siedlung

R4.2025.00062 Seite 20  
vermissen. Dies, obwohl die Bedeutung der Geschichte der Bauten im kantonalen Inventar sehr hoch bewertet wurde (vgl. act. 5.2, Bewertung mit neun Punkten). Denkmalschutz basiert nicht nur auf Architektur, sondern auch auf der Bedeutung eines oder mehrerer Gebäude für die Gesellschaft, Kultur und Geschichte. Diesbezüglich lässt sich dem Gutachten lediglich entnehmen, die Häuser böten mit den vielen Balkonen, den Liften und der Tiefgarage zuvor nicht verbreitete Annehmlichkeiten, was auf die Ausrichtung auf eine mittelständische Klientel hinweise. Gleichzeitig handle es sich um einen Renovation.

Weitere Abklärungen oder diesbezügliche Erklärungen fehlen jedoch. So bleibt unklar, weshalb die baulichen Merkmale wie Balkone, Lifts und Tiefgaragen damals ungewöhnlich waren, weshalb dies relevant ist und was dies über den sozialen Wandel aussagt. Sodann wird auch nicht weiter auf die "mittelständische Schicht" eingegangen. Es bleibt unerwähnt, wer mit dieser Schicht genau gemeint war und warum diese Zielgruppe wichtig war. Die genaue Klientel der Mehrfamilienhäuser hätte anhand weiterer Quellen ermittelt werden können, wie z.B. aus Adressbüchern dieser Zeit. Auch wird im Gutachten nicht versucht zu erklären, weshalb die für diese Zeit typischen Merkmale der sozialen Anreicherungen mit Quartiertreff, Restaurant, Kindergarten etc. fehlen. Dass dies allenfalls mit der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum in Zusammenhang steht, wird ausgeblendet. Unerwähnt im Gutachten KDK 2024 bleibt auch, welche Impulse für die weitere Siedlungsentwicklung im Lindquartier von der Überbauung Y ausgegangen sind, stellte sie doch in Bezug auf ihre Höhe und Dichte einen neuen Massstab dar. Letztlich ist auch der Quervergleich mit den zum Teil im Gutachten genannten Siedlungen nicht stichhaltig, wobei hier – in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz – zu beachten gilt, dass Vergleichsobjekte hauptsächlich erst im Zusammenhang mit der Ausübung des behördlichen Auswahlermessens und somit erst im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung einer Unterschutzstellung relevant sind (vgl. VB.2020.00277 vom

## **E. 7**

F betreffend Beschluss des Stadtrates vom 12. März 2025; Inventarentlassung Wohnüberbauung Y, [...] \_\_\_\_\_

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 12. März 2025 entliess der Stadtrat X die Wohnüberbauung Y mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 und deren Umgebung an der G-Strasse 1 und 3, an der H-Strasse 21 und 23 sowie an der I-Strasse 1, 3, 6 und 8 aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten. B. Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 22. April 2025 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge: " 1. Es sei der Beschluss des Stadtrates der Stadt X SR.23.956-3 vom

### **E. 7.1**

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs gutzuheissen ist. Der angefochtene Entscheid ist demgemäss aufzuheben und die Sache ist zur weiteren Untersuchung des Sachverhalts, insbesondere Einholung eines Zweitgutachtens, sowie zum neuen Entscheid über die Schutzwürdigkeit an den Stadtrat X zurückzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang erübrigen sich denn auch die prozessualen Anträge des Rekurrenten um Aktenedition.

### **E. 7.2**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 VRG). R4.2025.00062 Seite 23

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). 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.). Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'500.-- festzusetzen.

### **E. 7.3**

Die Mitbeteiligten beantragen eine Umtriebsentschädigung. Eine solche steht ihnen bei diesem Ausgang des Verfahrens jedoch von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). R4.2025.00062 Seite 24

Das Baurekursgericht erkennt: I. Der Rekurs wird gutgeheissen. Demgemäss wird der Beschluss des Stadtrates vom 12. März 2025 aufgehoben. Die Sache wird zur weiteren Untersuchung des Sachverhalts sowie zum neuen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Siedlung Y an den Stadtrat X zurückgewiesen. II. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus Fr. 4'500.-- Gerichtsgebühr Fr. 360.-- Zustellkosten Fr. 4'860.-- Total ===== werden dem Stadtrat X auferlegt. Rechnung und Einzahlungsschein werden dem Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zu bezahlen. III. Es wird keine Umtriebsentschädigung zugesprochen. IV. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist in genügender Anzahl für das Verwaltungsgericht, die Vorinstanz und jede Gegenpartei einzureichen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. R4.2025.00062 Seite 25

### **E. 12**

März 2025 aufzuheben. 2. Die Rekursgegnerin sei anzuweisen, vor einer erneuten Entscheidung über die Schutzwürdigkeit resp. den Inventarstatus und der denkmalpflegerischen Bedeutung der betroffenen Wohnüberbauung ein wissenschaftlich fundiertes, bauhistorisches und vollständiges Gutachten von einer neutralen Fachperson einzuholen – losgelöst vom Gutachten Nr. 03-2024 des Kantons Zürich, Denkmalpflege-Kommission (KDK) vom 19. Juni 2024. 3. Es sei ein Abteilungsaugenschein durchzuführen, sofern das Gericht sich ausserstande sehen sollte, allein aufgrund der Akten zu entscheiden. 4. Die Kosten des Verfahrens seien der Rekursgegnerin aufzuerlegen." Zudem stellte er die folgenden prozessualen Anträge: " 1. Es seien die Akten des Verfahrens BRGE IV Nr. 0157/2023 vom 21. September 2023 beizuziehen. 2. Es sei das denkmalpflegerische Gutachten, welches allenfalls im Rahmen der überkommunalen Inventarisierung vom 26. Juli 2018 erstellt wurde, beizuziehen. 3. Es sei das denkmalpflegerische Gutachten, welches allenfalls im Rahmen der kommunalen Inventarisierung vom 5. Oktober 2016 (SR.16.894-1; Ergänzung um Wohnsiedlungen, Grün- und Freiräume) erstellt wurde, beizuziehen" R4.2025.00062 Seite 2

C. Mit Verfügung vom 22. April 2025 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke (A AG, B AG, C, D, E sowie die F) wurden als Mitbeteiligte in das Verfahren aufgenommen. D. Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 26. Mai 2025 auf Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolgen zu Lasten des Rekurrenten. Mit gemeinsamer Eingabe vom 26. Mai 2025 beantragten die Mitbeteiligten A AG, B AG sowie

C (nachfolgend Mitbeteiligte 2-4) ebenfalls die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten. In prozessualer Hinsicht beantragten sie zudem die Durchführung eines Augenscheins. E. Mit Replik vom 19. Juni 2025 und Dupliken vom 14. Juli 2025 hielten der Rekurrent, die Vorinstanz sowie die Mitbeteiligten 2-4 an ihren bereits gestellten Anträgen fest.  
R4.2025.00062 Seite 3

Es kommt in Betracht: 1. Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) sind gesamt-kantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit diese sich auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203- 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 2. Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsverfahrensrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheiderelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Wie sich nachfolgend zeigen wird, ist der angefochtene Entscheid bereits mangels genügender Sachverhaltsermittlung durch die Vorinstanz aufzuheben, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden konnte. 3.1. Die Wohnüberbauung Y wurde am 5. Oktober 2016 ins Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt X aufgenommen. Mit Verfügung vom 26. Juli 2018 wurde sie sodann im Inventar der Denkmalpflegeschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Die Mitbeteiligten 2-4 zogen den Abriss und Neubau ihrer Liegenschaften in Betracht. Aufgrund dieser Absichten sind die genannten Eigentümerschaften und die kantonale Denkmalpflege übereingekommen, vor der Einleitung weiterer Schritte ein unabhängiges Gutachten zur denkmalpflegerischen Bedeutung der Wohnüberbauung Y einzuholen. Die Baudirektion hat daraufhin die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) mit der Abklärung der Schutzwürdigkeit der Wohnüberbauung beauftragt. Das Gutachten der KDK datierte vom 9. Juni 2021. Im Dezember 2021 reichten die Mitbeteiligten 2-4 ein Provokationsbegehren R4.2025.00062 Seite 4

ein, woraufhin die Baudirektion Kanton Zürich die Wohnüberbauung Y mit Verfügung vom 14. November 2022 aus dem Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entliess. Dagegen gelangte der Rekurrent mit Rekurs vom 15. Dezember 2022 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches mit Urteil vom 21. September 2023 den Rekurs guthiess, den Entscheid der Baudirektion aufhob und die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid an die Baudirektion Kanton Zürich zurückwies (vgl. BRGE IV Nr. 157/2023). Am 19. Juni 2024 erstellte die KDK ein Ergänzungsgutachten. Gestützt auf dieses entliess die Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 21. November 2024 die Wohnüberbauung Y erneut aus dem Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft. Kurz darauf erging der hier angefochtene Beschluss, mit welchem die Siedlung auch aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten entlassen wird. 3.2. Dem angefochtenen Entscheid lässt sich als Begründung entnehmen, dass sowohl das Gutachten vom 9. Juni 2021 der KDK als auch das Ergänzungsgutachten vom 19. Juni 2024 der KDK zum Schluss gelangten, dass es sich bei der Wohnüberbauung Y aufgrund ihrer

fehlenden historischen, ortsbau- lichen, baugeschichtlichen und bautypologischen Bedeutung nicht um ein Schutzobjekt handle. Sie erfülle die hohen Anforderungen an ein Schutzob- jekt nicht. Im Ergänzungsgutachten der KDK werde auch die kommunale Ebene abgehandelt. Eine kommunale Bedeutung werde der Wohnüberbau- ung nicht beigemessen. Es gebe keine triftigen Gründe, vom Ergebnis der Gutachten abzuweichen. Daher sei die Wohnüberbauung Y aus dem Inven- tar schutzwürdiger Bauten der Stadt X zu entlassen. Dem neuen, ergänzten Gutachten kann zusammengefasst Folgendes ent- nommen werden: Die Wohnüberbauung Y ist ein zeittypischer Wohnungsbau der 1950er Jahre mit vier gleichartigen, durchwegs fünfgeschossigen Wohnblöcken. Sie wur- den in zwei zeitlichen Etappen 1954-1956 und 1960-1961 vom selben Archi- tekten M erbaut. Die einheitliche Bebauung bedeutete einen grösseren Mas- stab und eine neue, hohe Dichte im Zentrum von X. Im kommunalen Inven- tar heisst es, dass die Wohnüberbauung die damalige "Trendwende weg von der Einfamilienhaus- und hin zur Mehrfamilienhaussiedlung" widerspiegle. R4.2025.00062 Seite 5

Indessen hatte der Bau von Mehrfamilienhäusern bereits viele Jahre früher eingesetzt, weshalb die Überbauung Y in dieser Beziehung keine besondere Leistung darstellt. In der Nachkriegszeit setzte sich der Bau von Einfamilien- haussiedlungen mitunter in neuen Bebauungsformen fort. Zugleich setzte ein Trend zu grossmassstäblicheren Bauten und Siedlungen ein. Die Wohnüber- bauung Y dokumentiert einen Schritt in diese Richtung, mit den fünfgeschos- sigen Doppelmehrfamilienhäusern wurde bezüglich der Höhe eine damals noch nicht oft realisierte Grössendimension im Wohnungsbau von X erreicht. Doch wurde damit keine typologische Neuerung lanciert. Vielmehr steht die auf dem Grundstück einer Villa mit Park aus dem 19. Jahrhundert erstellte Wohnüberbauung stellvertretend für den Niedergang der grossbürgerlichen Lebenswelt nach dem Zweiten Weltkrieg und deren Zerstörung durch Spe- kulation im Anbruch der Boomjahre. Das als Bauherrschaft auftretende Baukonsortium setzte sich aus Bauleuten und Handwerkern zusammen. Der am Baukonsortium beteiligte Architekt M mit Büroadressen in Zürich und X war bereits mit ähnlichen Bauten in X in Erscheinung getreten. Über das Leben und Werk des Architekten, der an der ETH Zürich studiert hatte, ist in der Fachliteratur nichts greifbar, doch kann aus den Bauakten im Stadtarchiv eine lange Reihe von Wohnbauten, vor allem gewöhnlichen Mehrfamilienhäusern, in X aus der Zeit zwischen 1951 und 1973 eruiert werden. Im kommunalen Inventar findet sich von M ausser der Wohnüberbauung Y die Überbauung N aus den Jahren 1973-1976. Eine grössere architekturhistorische Bedeutung kann dem Œuvre des M aber nicht beigemessen werden. Aus zeitgenössischen Zeitungsartikeln und Leserbriefen, in denen vor allem die Furcht vor zuviel Bebauung im durchgrün- ten Wohnquartier nahe der Alt- stadt und der Verlust von wertvollen Grünräumen zum Ausdruck kommt, wird auch klar, dass es sich um ein Spekulationsprojekt handelte. Bereits der Ver- kauf verlief nicht nach den Vorstellungen der bisherigen Villenbesitzer, der Erbgemeinschaft der Familie O, denn das Versprechen, die Villa und den Park zu erhalten, wich mittels eines Täuschungsmanövers eines privaten Käufers und dem umgehenden Weiterverkauf der Liegenschaft einem Pro- jekt mit mehrgeschossigen Mietshäusern, mit denen zumindest annähe- rungsweise eine maximale Ausnutzung und Rendite verfolgt wurden. Aus heutiger Sicht kann diese zeittypische Kategorie des privatwirtschaftlichen, gewinnorientierten Wohnungsbaus als gewisses, wenn auch kein R4.2025.00062 Seite 6

hochstehendes sozial-, politik- und wirtschaftsgeschichtliches Phänomen beurteilt werden, quasi als Gegenspiel gegenüber dem kommunalen Sozial- wohnungsbau und dem genossenschaftlichen Wohnungsbau, doch eine hohe Bedeutung kommt ihm damit noch nicht zu. Tatsächlich hatte in X auch schon zuvor der unter Bauleuten und Handwerkern zur Arbeitsbeschaffung organisierte Wohnungsbau eine gewisse Verbreitung gefunden, mit mitunter positiv beurteilbaren Überbauungen (beispielsweise Wohnbauten der Baugenossenschaft an der W wie die Siedlung T). In der städtebaulichen Setzung der Bauten, die in einfachster Weise den Baulinien folgt, entspricht die Wohnüberbauung Y einer offenen Randbebauung. Zwischen den Villen und anderen freistehenden Wohnbauten des H- Quartiers und den Ansätzen zur Blockrandbebauung im Bahnhofsquartier, so auch an der Ecke G-Strasse/J-Strasse, erscheint die städtebauliche Setzung der Wohnüberbauung Y gewissermassen als Kompromiss, der zwischen den angrenzenden Bebauungsarten vermittelt. Aus der spezifischen städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Situation leitet sich hingegen keine Situierung mit besonderen Qualitäten ab. Das angrenzende Parkgrundstück der Villa P wird mit dem gewählten Städtebau nicht berücksichtigt. Städtebauliche Differenzierungen der Bauten entsprechend der jeweiligen Nahumgebung – beispielsweise Eckbetonungen durch Höhenakzente, Risalite, Erker, Dachaufbauten oder Fassadenknicke – sucht man vergebens. Nur die Westfassade des Blocks der zweiten Bauetappe ist als Folge des trapezförmig sich verjüngenden Grundstücks am Ende geknickt und die Südfassade dem stumpfwinkligen kreuzenden Verlauf der K-Strasse entsprechend abgedreht – dies allerdings nicht aus entwerferischen Gründen zugunsten der Architektur, sondern um das Grundstück maximal auszunützen. X erfuhr in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg ein starkes Bevölkerungswachstum, die Industrie stand in der Hochkonjunktur nach 1960 auf ihrem Höhepunkt. Entsprechend entwickelte sich der Wohnungsbau und vergrösserte die Siedlungsgebiete. Das H-Quartier wurde vergleichsweise wenig nachverdichtet: So vor allem durch den Neubau des 1979 eröffneten Stadttheaters und den 1995 fertiggestellten Anbau an das Kunstmuseum. Im unmittelbaren Umfeld der Wohnüberbauung Y kam es in jüngerer Zeit zu starken baulichen Veränderungen.

R4.2025.00062 Seite 7

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), in dem X 2016 als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst wurde, erfolgt auf die Wohnüberbauung Y ein Hinweis ohne Einstufung (Nr. 0.0.29). Die Wohnüberbauung Y ist Teil der heterogenen, dichten Bebauung im Spickel H- und J-Strasse (ISOS Umgebungszone IV, Erhaltungsziel b), die keine hohen Ortsbildqualitäten aufweist, im Gegensatz zum östlichen Bereich des Inneren H mit den regelmässig gereihten zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang eines orthogonalen Strassensystems (ISOS Gebiet 3, Erhaltungsziel A). Wie der Bereich im Osten verfügt auch der im Süden anschliessende übrige Bereich des Inneren H, der mehrheitlich durch herrschaftliche zwei- und dreigeschossige Bauten zwischen Stadttheater und Kunstmuseum charakterisiert wird (ISOS Baugruppe 0.2, Erhaltungsziel A), über hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung für das Ortsbildganze. In diesem siedlungsstrukturellen Kontext verweist die Wohnüberbauung Y vielmehr auf das nahe, im Westen und Südwesten anschliessende Bahnhofsquartier, das zwar repräsentative öffentliche Bauten enthält, aber auch vor allem im Norden eine disperse jüngere Bebauung aufweist (ISOS Gebiet 2, Erhaltungsziel C). Stilistisch ist die Wohnüberbauung Y dem aufkommenden Funktionalismus der Nachkriegsmoderne zuzuordnen und zeugt von der Überwindung des nun als rückständig empfundenen Landstils der Zeit während und nach dem Zweiten Weltkrieg. Abgesehen

davon, dass die Bauten nur dem Wohnen dienen, war durch das zeitgenössisch vorherrschende Credo der Funktions- erfüllung die weitgehende Schmucklosigkeit der Architektur zum Erken- nungsmerkmal geworden. Gesimse, Lisenen, Materialwechsel etc. sind nicht vorhanden. Die weitgehend einheitliche, mit gewissen Unterschieden aufeinander abgestimmte architektonische Gestaltung der vier Wohnblöcke mit Putzfassaden, Walmdach und Flugdach entspricht dem gewöhnlichen Woh- nungsbau der Zeit, zeigt weder Raffinessen noch besondere Merkmale und wurde ausserdem zum Teil später unvorteilhaft verändert. Die Balkone zum Beispiel, vor allem jene mit einer halb eingezogenen, halb vorstehenden Po- sitionierung, haben zwar einen hohen Gebrauchswert, doch in der architek- tonischen Gestaltung lassen sie eine weitergehende gestalterische Einbin- dung oder gar Hervorhebung vermissen. Die flachen Eingangsvordächer wurden fein dimensioniert, aber oft nachträglich unschön erneuert. R4.2025.00062 Seite 8

Die Häuser boten mit den vielen Balkonen, den Liften und der Tiefgarage zuvor nicht verbreitete Annehmlichkeiten, was auf die Ausrichtung auf eine mittelständische Klientel hinweist. Die Grundrisse mit dem innenliegenden Treppenhaus und Wohnungen unterschiedlicher Grössen und Orientierun- gen und ohne besondere Merkmale deuten allerdings auch auf den Entste- hungshintergrund als reiner Renditebau hin. Konzeption, Grundrissgestal- tung und Fassadengestaltung sind sehr pragmatisch. Das Kostenbewusstsein der Erbauer schlug sich auch im Freiraum nieder. Davon zeugt der sparsame Einsatz von Plattenwegen und Mauern. Aber auch die pflanzliche Ausgestaltung beschränkt sich auf ungewöhnlich we- nige Gehölze, weswegen insbesondere der Innenhof eher kahl als gärtne- risch wirkt. Für die etwas gehobene Mietklientel des Hauses erscheint diese Gestaltung unverhältnismässig schlicht. Selbst in den genossenschaftlichen Siedlungen der Nachkriegszeit, die für eine einkommensschwache Klientel angelegt wurde, ist vielfach eine aufwändigere Pflanzen- und Materialver- wendung vorzufinden. Die wenigen eingesetzten Elemente erscheinen indes den gestalterischen Prinzipien der Landi verpflichtet und sind eher als Nach- ruf einer vergehenden Ära denn als wichtiges Zeugnis einer baukünstleri- schen Epoche zu werten. Die Stadt X ist durch zahlreiche Wohnsiedlungen und eine weit zurückkri- chende Tradition im Wohnungsbau geprägt. Im kommunalen Inventar sind etliche qualitativ höherstehende Siedlungen und Wohnüberbauungen ver- merkt. Von herausragender Bedeutung sind, um nur einzelne Beispiele her- auszugreifen, die Siedlung Z (1928 - 1934) und die Wohnüberbauung Q (1965 - 1968). Drei bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Rand- bebauung finden sich schon in der 1930 - 1934 Siedlung R an der L-Strasse. Damit sei lediglich darauf hingewiesen, dass die Wohnüberbauung Y bezüg- lich Bebauungsform und Gebäudegrösse keine Neuerung darstellte. Weitere Beispiele für Siedlungen als aufgelöster Blockrand sind die Siedlung S (1926) und die Siedlung T.

## **E. 16**

Dezember 2021, E. 6.4.1). Es ist jedoch der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass die genannten Siedlungen grösstenteils lediglich ein ge- meinsames Merkmal mit der Überbauung Y aufweisen und wohl auch haupt- sächlich im Zusammenhang mit der Frage der überkommunalen Schutzwür- digkeit aufgeführt worden sind. So verfügt beispielsweise die Siedlung U zwar auch über eine Tiefgarage, weist jedoch eine andere Typologie auf als das Y. Die Überbauung U übernimmt eine Zentrumsfunktion, was beim Y nicht der Fall ist. Das genannte Mehrfamilienhaus V war im Gegensatz zum R4.2025.00062 Seite 21

Y von gehobenem Standard und sprach eine andere Klientel an. So gehörten zu der Wohnungsgrundrissgestaltung auch Mädchenzimmer. Insgesamt erweist sich das Gutachten somit als mangelhaft, weshalb der Sachverhalt nicht genügend erstellt ist. Die Einholung eines weiteren Gutachtens drängt sich auf. Dabei empfiehlt es sich – aufgrund der Vorgeschichte und Vorbefassung –, eine nicht bereits in dieses Verfahren involvierte Fachperson mit der Aufgabe zu betrauen. 6.3.5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens stellt sich die Frage, ob das Baurekursgericht selbst ein Gutachten einholen muss oder die Sache an die Vorinstanz zurückweisen kann. Die Rechtsmittelinstanz verfügt über einen weiten Ermessensspielraum, ob sie einen reformatorischen Entscheid fällen oder eine Rückweisung vornehmen will (BGE 131 V 407 E. 2.1.1). Bei der Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG hat die verfügende Behörde die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und die denkmalpflegerische Bedeutung des in Frage stehenden Objekts abzuklären. Hierzu kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Bei der Auslegung und Anwendung der für die Beurteilung massgebenden unbestimmten Rechtsbegriffe wie "wichtiger Zeuge" oder "wesentliche Mitprägung" steht der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde sodann eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzreich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3; VB.2010.00707 vom 4. Mai 2011, E. 4.2), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Schliesslich sind allfällige Schutzanordnungen nur anzuordnen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VB.2003.00121 vom 27. August 2003, E. 2c). Eine solchen gegebenenfalls vorzunehmende Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Bau- rekursgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, die in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu R4.2025.00062 Seite 22

beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (VB.2013.00337 vom 31. Oktober 2013, E. 6.5.1; RB 1982 Nr. 37). Da wesentliche Sachverhaltsabklärungen nicht vorliegen, ein weiteres Beweisverfahren durchgeführt werden muss und der Vorinstanz auch eine gewisse Ermessensbetätigung zukommt, rechtfertigt es sich, die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dies auch zur Wahrung des Instanzenzugs.

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