

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00360 vom 19. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00360](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00360)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00360 du 19 juin 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00360 del 19 giugno 2025

## Regeste

Baubewilligung | Teilweiser Umbau der Härtereierei und, anstelle der Maag-Halle und des Büroturms, Erstellung von Neubauten mit 50 Wohnungen: Aufhebung des Bauentscheids und vorgängige Abklärung der Schutzwürdigkeit der Maag-Halle. Die Aufnahme in ein Inventar begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte. Die zuständige Behörde ist dazu verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen, wenn der Grundeigentümer eines inventarisierten Objekts dies verlangt (Provokationsbegehren; vgl. § 215 Abs. 1 PBG) oder ein Baugesuch stellt, welches das potenzielle Schutzobjekt gefährdet. Nur wenn eine Gefährdung des inventarisierten Objekts durch das Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden. Gleiches muss gelten, wenn ein nicht inventarisiertes Objekt Gegenstand des Bauprojekts ist. Ein Objekt kann auch unabhängig von einem Inventareintrag potenziell schutzwürdig sein. Sobald konkrete Hinweise vorliegen, werden Abklärungen durch die Behörde erforderlich (E. 3.3). Zentraler Streitpunkt ist, ob der Maag-Halle „Schutzobjektqualität“ zukommt. Das Baurekursgericht durfte gestützt auf die beiden von Fachpersonen verfassten, ausführlich begründeten und (im Ergebnis) übereinstimmenden Parteigutachten davon ausgehen, dass die Maag-Halle – unabhängig von einem Inventareintrag oder bisherigen Schutzabklärungen – als potenziell schutzwürdig erscheint bzw. genügend konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit vorliegen. Eine offensichtliche Schutzqualität ist nicht erforderlich, um eine mögliche Gefährdung des Abbruchobjekts anzunehmen und die Pflicht auszulösen, einen Schutzentscheid zu treffen (E. 5). Teilweise Guttheissung bzgl. Parteientschädigung an ZVH.

## Erwägungen

### E. 1

Zürcher Heimatschutz ZVH, vertreten durch RA B,

### E. 2

Stiftung D,

### E. 2.1

Das Baugrundstück mit einer Gesamtgrösse von 9'507 m<sup>2</sup> liegt im Perimeter der Sonderbauvorschriften Areal Q sowie in der Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel "b" gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Es ist überstellt mit Industriebauten der ehemaligen Q AG, und zwar mit dem Gebäude N (K-Strasse 01) sowie, daran angebaut, dem Gebäude Q samt Gebäude P (K-Strasse 09). Das

Gebäude N ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt und im ISOS als Einzelobjekt von besonderer Bedeutung mit Erhaltungsziel A verzeichnet. Geplant sind der teilweise Umbau von Gebäude N und, anstelle von Gebäude Q und Gebäude P, die Erstellung von Neubauten mit 50 Wohnungen, Beherbergungs-, Kultur- und Veranstaltungsbetrieben, Läden, Büros sowie Gastronomiebetrieben.

### **E. 2.2**

Die vormaligen Rekurrierenden und heutigen Beschwerdegegner machten im Rekursverfahren die Schutzwürdigkeit vom zum Rückbau vorgesehenen, nicht inventarisierten Gebäude Q geltend und reichten diesbezüglich je ein Gutachten ein; einerseits ein bauhistorisches Gutachten von R und S, datierend vom Mai 2023, sowie andererseits ein denkmalpflegerisches Gutachten von T, datierend vom Dezember 2022. In beiden Gutachten wurde dem Gebäude Q eine bedeutende Zeugenschaft zugesprochen.

### **E. 2.3**

Die Bausektion führte dagegen im Rekursverfahren zusammengefasst aus, das relativ junge Gebäude Q sowie das Gebäude P seien anlässlich der Erarbeitung der Sonderbauvorschriften "Areal Q" (SBV) im Jahr 2003 nicht als materiell schützenswert betrachtet worden. In der Zwischenzeit seien signifikante Veränderungen an den besagten Bauten vorgenommen worden. Deshalb seien sie bei der Inventaraufnahme von Gebäude N nicht berücksichtigt worden. Dieses Gebäudekonglomerat gelte auch nach mehreren Untersuchungen durch die städtische Denkmalpflege nicht als wichtiger Zeuge gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG (fehlender Eigenwert). Es bilde auch kein Zeugnis im Sinn von Satz 2 dieser Bestimmung (fehlender Situationswert). Diese Ansicht vertrat auch der Stadtrat.

### **E. 2.4**

Nach Auseinandersetzung mit den Einwendungen der vormaligen Rekursgegnerschaft gelangte das Baurekursgericht in seiner Entscheidung zum Schluss, vor Erteilung einer Baubewilligung habe die zuständige Behörde die Schutzwürdigkeit von Gebäude Q abzuklären und über die Anordnung von Schutzmassnahmen oder den Verzicht darauf zu entscheiden. Dies führe zur Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids. Auf die weiteren Rügen, namentlich betreffend den Umbau von Gebäude N, sei bei diesem Ergebnis nicht mehr einzugehen.

### **E. 2.5**

Die Beschwerdeführerin bringt dagegen zusammengefasst vor, die Behörden hätten zu Recht auf eine Inventarisierung von Gebäude Q verzichtet. Jedenfalls habe es in deren Ermessen gelegen, eine potenzielle Schutzwürdigkeit zu verneinen und folglich auf eine Aufnahme ins Inventar zu verzichten. Abgesehen davon lasse es sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren, ein formell korrekt erlassenes und regelmässig nachgeführtes kommunales Inventar bei einem drohenden Abbruch von nicht inventarisierten Gebäuden im Rechtsmittelverfahren gegen eine Baubewilligung, die im Vertrauen auf den fehlenden Inventareintrag erwirkt worden sei, infrage zu stellen. Ein Säumnis bei der Inventarerstellung oder der Nachführung des Inventars liege mit Bezug auf Gebäude Q nicht vor. Die zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden hätten sich nachweislich regelmässig mit dem Areal Q und dessen schutzwürdigen Bauten befasst. Zudem sei im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde erst kürzlich festgestellt worden, dass

auf eine Inventarisierung verzichtet werden durfte. Die entsprechende Beurteilung der Baudirektion sei grundsätzlich auch für das Baurekursgericht verbindlich. 3.

### **E. 3**

E,

#### **E. 3.1**

Die Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes sind in § 203 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) umschrieben. Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2, je mit Hinweisen). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139, 205). Die Schutzwürdigkeit kann sich auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines infrage stehenden Objekts ergeben (VGr, 19. Februar 2003, VB.2002.00295, E. 3; RB 1997 Nr. 73).

#### **E. 3.2**

Die für die Schutzmassnahmen (vgl. §§ 205–210 PBG) zuständigen Behörden erstellen gemäss § 203 Abs. 2 PBG über die Schutzobjekte Inventare und führen diese bei Bedarf nach (§ 8 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]). Die Inventare sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. In die Inventare aufgenommen werden sollen dementsprechend nicht nur Objekte, die mit Sicherheit formell geschützt werden. Zur Aufnahme eines Objekts in diese Inventare genügt demnach vielmehr die Möglichkeit, dass es sich bei genauerer Untersuchung als Denkmal erweisen könnte ( VGr, 13. April 2023, VB.2022.00393, E. 4.2; 10. November 2022, VB.2022.00065, E. 4.4.1; 29. November 2022, VB.2020.00800, E. 5.5; 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.3.2; 9. Februar 2011, VB.2010.00032). Es folgt daraus, dass die zuständige Behörde für die Inventarisierung eines Objekts keine zu strengen Anforderungen stellen darf (BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 5.1 und 5.2).

#### **E. 3.3**

Die Aufnahme in ein Inventar begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte. Die zuständige Behörde ist dazu verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen, wenn der Grundeigentümer eines inventarisierten Objekts dies verlangt (Provokationsbegehren; vgl. § 215 Abs. 1 PBG) oder ein Baugesuch stellt, welches das potenzielle Schutzobjekt gefährdet. Nur wenn eine Gefährdung des inventarisierten Objekts durch das Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den

Schutzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden. Gleiches muss gelten, wenn ein nicht inventarisierter Gegenstand des Bauprojekts ist (zum Ganzen: VGr, 28. Juli 2022, VB.2021.00849, E. 3.1). Ein Objekt kann auch unabhängig von einem Inventareintrag potenziell schutzwürdig sein. Sobald konkrete Hinweise vorliegen, werden Abklärungen durch die Behörde, welche den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären hat (§ 7 Abs. 1 VRG), erforderlich (VGr, 5. Oktober 2023, VB.2022.00662, E. 3.3).

### **E. 3.4**

In eigenen Interessen betroffene Nachbarn sind befugt, die (potenzielle) Schutzwürdigkeit der angrenzenden Baute zu rügen, sofern diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufgezeigt wird (VGr, 5. Oktober 2023, VB.2023.00009, E. 5.1; 18. August 2022, VB.2021.00605, E. 3.3 m. w. H.; 20. August 2020, VB.2019.00748, E. 12.1.2; 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 4.1; 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3; 11. Juli 2012, VB.2011.00759, E. 2.4; 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 4). Die Rechtsmittellegitimation der ideellen Verbände gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG hängt demgegenüber davon ab, ob das betreffende Objekt inventarisiert ist (§ 203 Abs. 3 PBG) oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörde inventarisiert sein müsste (VGr, 13. April 2023, VB.2022.00393, E. 4.1; 10. November 2022, VB.2022.00065, E. 4.1; 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2, je mit weiteren Hinweisen; Laura Diener/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 759 f.). 4. Die Beschwerdeführerin macht als Erstes geltend, es liege keine willkürliche Nicht-Inventarisierung vor. Wie sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin ergibt, bezieht sich diese Rüge auf den Schluss des Baurekursgerichts, Gebäude Q sei offensichtlich zu Unrecht nicht inventarisiert worden. Der Schluss des Baurekursgerichts steht im Zusammenhang mit der Prüfung der Rechtsmittellegitimation des Beschwerdegegners 1 (vgl. VGr, 13. April 2023, VB.2022.00393, E. 4.1; BGer, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 4). Diese hat das Baurekursgericht, wie sich aus dem Folgenden ergibt, zu Recht bejaht und sie wird von der Beschwerdeführerin auch nicht infrage gestellt. Der Frage, ob Gebäude Q bei der Inventarerstellung offensichtlich zu Unrecht nicht berücksichtigt wurde, ist deshalb an dieser Stelle nicht weiter nachzugehen. Hingegen ist zu prüfen, ob das Objekt unabhängig von einem Inventareintrag potenziell schutzwürdig erscheint. Dasselbe gilt für das Vorbringen, es sei im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde erst kürzlich festgestellt worden, dass aus nachvollziehbaren Gründen bewusst auf eine Inventarisierung verzichtet werden durfte. Abgesehen davon konnte diese nur das Handeln der Denkmalpflege zum Gegenstand haben und nicht die – vorliegend zentrale – Frage, ob Anhaltspunkte für eine potenzielle Schutzwürdigkeit vorliegen. Für deren Beurteilung wäre die Baudirektion auch nicht zuständig gewesen. Überdies handelt es sich bei der Aufsichtsbeschwerde an die Baudirektion als übergeordnete Behörde nicht um ein ordentliches Rechtsmittel, welches mit einem förmlichen Entscheid beendet würde, dem Bindungswirkung zukommen könnte (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 61 ff.). 5. Zentraler Streitpunkt ist, ob Gebäude Q "Schutzobjektqualität" zukommt, was die Beschwerdeführerin infrage stellt. Zu prüfen ist daher im Folgenden, ob das Baurekursgericht davon ausgehen durfte, dass das Gebäude – unabhängig von einem Inventareintrag oder bisherigen Schutzabklärungen – als potenziell schutzwürdig erscheint, bzw. ob genügend konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit vorliegen. 5.1 Die Nachbarn und der Zürcher Heimatschutz haben – wie

erwähnt – je ein ausführliches Fachgutachten erstellen lassen und im Rekursverfahren eingereicht. Das Baurekursgericht zitierte in seinem Entscheid ausführlich diese beiden Privatgutachten. Die Gutachten wurden gemäss zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz unbestrittenermassen von Fachpersonen verfasst. Auch wenn ihnen als Parteigutachten lediglich der Beweiswert von Parteivorbringen zukommt (VGr, 22. Oktober 2015, VB.2015.00343, E. 6.3), sind sie vorliegend geeignet, zur Sachverhaltsfeststellung beizutragen, und nur – aber immerhin – als Parteiaussagen zu berücksichtigen (VGr, 28. Januar 2021, VB.2020.00367, E. 6.3; 18. August 2022, VB.2021.00563, E. 7.3 m. w. H.). Es ist daher entgegen der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden, wenn sich das Baurekursgericht für seine Beurteilung auf die beiden ausführlich begründeten und (im Ergebnis) übereinstimmenden Fachgutachten stützte, welche vertiefte Abklärungen enthalten. Dass in den Gutachten keine Interessenabwägung vorgenommen wurde, spricht gerade für und nicht gegen ihre Qualität, haben sie doch einzig die als Entscheidungsgrundlage dienenden Fakten darzustellen (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 5.1). Erst wenn das Vorliegen eines Schutzobjekts bejaht wird, hat die zuständige Behörde (und nicht die Gutachtensperson) im Zusammenhang mit der Frage der Unterschutzstellung eine Interessenabwägung vorzunehmen (vgl. hierzu auch VGr, 20. März 2025, E. 3.4, mit Verweis auf BGr, 28. Oktober 2024, 1C\_559/2022 und 1C\_560/2022, E. 5.3.7).

5.2 Das Baurekursgericht erwog in seinem Entscheid, die beiden Gutachten kämen übereinstimmend zum Schluss, dass es sich bei Gebäude Q samt Bürokontrakt um ein Schutzobjekt handle. Gemäss Gutachten der Firma U werde mit Gebäude Q der Wandel von der Industrialisierung zur Deindustrialisierung – die Transformation von der Fabrikhalle zur Eventhalle – deutlich. Laut Gutachten der Firma V handle es sich um einen wichtigen Zeugen für die Industriekultur der Schweiz; er stehe sowohl für die Industrialisierung als auch für die Deindustrialisierung in Zürich. Die Gutachten seien aktuell und würden vom derzeitigen Gebäudezustand ausgehen. Namentlich seien die seit dem Erlass der Sonderbauvorschriften laut Baubehörde signifikanten Veränderungen berücksichtigt worden. Wesentlich sei, dass dem Gebäude gemäss den sachverständigen Beurteilungen ein besonderer Eigen- und Situationswert zukomme und es zudem noch über alte Bausubstanz verfüge. Damit erscheine das Gebäude als potenziell schutzwürdig und sei es offensichtlich zu Unrecht nicht inventarisiert worden.

5.3 Das Baurekursgericht als Fachgericht hat sich im angefochtenen Urteil mit den Fachgutachten auseinandergesetzt und ist diesen nicht bloss unkritisch gefolgt. Wenn es gestützt darauf zum Schluss kam, es lägen genügend konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit des Gebäudes vor, so ist dies nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

5.3.1 Im Gutachten der Firma U werden sowohl Gebäude Q als auch Gebäude P eine hochgradige städtebauliche, siedlungs-, stadt-, kultur-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Zeugenschaft der industriellen, hochkonjunkturellen Blütezeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts für das gesamte ehemalige Industriequartier Kreis 5 / Zürich West zugesprochen. Das Gutachten schreibt den Bauten sowohl einen hohen Situations- als auch einen hohen Eigenwert zu. Zur Begründung wird – stark zusammengefasst – ausgeführt, Gebäude Q und Gebäude P seien zwei der wenigen noch existenten baulichen Zeugen der funktionalistisch rationalistischen Bauauffassung schweizerischer Prägung im ehemaligen Industriequartier und legten in ihrer Situierung ein wichtiges Zeugnis der Arealausdehnung ab. Das Ensemble von Spedition, Gebäude N, Gebäude Q und Gebäude P verdeutliche exemplarisch die Bebauungsstruktur des Areals Q in seiner enormen Kompaktheit und Dichte. In ihm werde diese besondere, aus betrieblichen Notwendigkeiten generierte Bebauungsstruktur noch nachvollziehbar und

das Ensemble sei daher ein bedeutendes architektonisches Dokument dieser bemerkenswerten städtebaulichen Konzeption. Die Gebäude dieses Ensembles seien als Einzelelemente und in ihrem Ortsbaulichen Zusammenspiel als hochgradige baukünstlerische Vertreter ihrer jeweiligen Epoche zu werten. Gebäude Q widerspiegeln mit seiner subtil gestalteten, wohlausgewogenen Stahl-Glas-Konstruktion den rationellen, auf Funktionalität zielenden Ausdruckswillen seiner Zeit. Gebäude P werde dem Typus der rationalen Bürohausarchitektur unpräzise schweizerischer Prägung zugeordnet. Das Gebäude zeugte von einer sehr stringenten und organisatorisch brillant durchdachten Architektur und stehe für einen richtungsweisenden Beitrag zur Etablierung der spezialisierten Baugattung Industriearchitektur. Im Œuvre von Firma W zählten Gebäude Q und Gebäude P zu den sehr ausgereiften Werken. Weiter manifestierte sich im Bau von Gebäude Q und Gebäude P der enorme Erfolg des weltweit tätigen und für Schweizer Präzisionsarbeit bekannten Unternehmens. Auf dem Areal Q zeugte lediglich noch das Ensemble aus Spedition, Gebäude N, Gebäude Q, Gebäude P und der K-Strasse mit den Resten der Industriegleise von der grossen Vergangenheit der Q AG. Mit der Transformation von Gebäude Q von der Fabrikhalle zur Eventhalle werde sodann der Wandel von der Industrialisierung zur Deindustrialisierung deutlich. Die industrielle Vergangenheit bleibe aufgrund der Fabrikarchitektur spürbar. Zum Erhaltungsgrad wird ausgeführt, das Ensemble aus Spedition, Gebäude N, Gebäude Q, Gebäude P und Strassenraum mit den Resten der Industriegleise sei noch weitgehend intakt. Gebäude Q und Gebäude P seien trotz Umnutzungen und den damit einhergehenden baulichen Anpassungen in einem weitgehend unveränderten, bauzeitlich authentischen Zustand. Die baulichen Veränderungen für die diversen Umnutzungen seien nahezu ausschliesslich unter der Prämisse der Reversibilität erfolgt.

5.3.2 Im Gutachten der Firma V wird Gebäude Q zusammengefasst als bedeutender Zeuge der industriellen Vergangenheit Zürichs bzw. der Industriekultur der Schweiz bezeichnet. Es handle sich dabei um einen typischen Industriebau der 1960er-Jahre, welcher die sachliche Zweckmässigkeit des Funktionalismus zeige. Gebäude Q in der für die Nachkriegszeit typischen Stahlbauweise sei ein wertvoller Zeuge des hochwertigen Industriebaus in der Schweiz und ein Werk der bedeutenden Industriearchitekten der Firma W. Als Fazit wird festgehalten, Gebäude Q sei aufgrund seiner hohen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen, städtebaulichen sowie architekturgeschichtlichen Bedeutung ein hochwertiger Zeuge für den Industriestandort Zürich, das Industriequartier und das international tätige Industrieunternehmen Q. Darüber hinaus sei das ehemalige Industriegebäude dank der baulichen Veränderungen auch ein herausragendes Beispiel für eine erfolgreiche Umnutzung.

5.3.3 Mit diesen Feststellungen, welche auf den eingereichten Parteigutachten beruhen, liegen entgegen der Beschwerdeführerin genügend Anhaltspunkte vor, dass es sich beim Streitobjekt mindestens möglicherweise um eine schutzwürdige Baute handelt, womit eine mögliche Gefährdung des Abbruchobjekts anzunehmen ist und die Pflicht ausgelöst wird, einen Schutzentscheid zu treffen. Eine offensichtliche Schutzqualität ist schliesslich nicht erforderlich, um eine mögliche Gefährdung des Abbruchobjekts anzunehmen und die Pflicht auszulösen, einen Schutzentscheid zu treffen (VGr, 28. Juli 2022, VB.2021.00849, E. 3.4).

5.4 Es ergibt sich aus den Gutachten, dass die ursprüngliche Substanz nicht weitgehend verloren und die ursprüngliche Nutzung noch ablesbar ist. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführerin ist nicht nachvollziehbar und bleibt unbelegt. Weiter steht die Transformation von Gebäude Q von einer Fabrikhalle in einen Kulturbetrieb der potenziellen Schutzwürdigkeit nicht entgegen, können doch nach der Rechtsprechung auch

Bauten, welche Übergänge zwischen Epochen bezeugen, Schutzobjekte sein (Marco Koletsis, Baudenkmal, Voraussetzungen der Unterschutzstellung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Zürich, Zürich/St. Gallen 2022, Rz. 139 mit weiteren Hinweisen). 5.5 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es seien in der Vergangenheit bereits wiederholt Schutzabklärungen vorgenommen worden, kann vorweg auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 70 VRG). Zwar sind Schutzabklärungen der städtischen Denkmalpflege betreffend das Areal Q aus den Jahren 1994 und 1999 aktenkundig. Doch handelt es sich dabei um bloss summarische Beurteilungen, denen es überdies an Aktualität fehlt. Eigentliche, das heisst wissenschaftlich fundierte (Denkmal-)Schutzabklärungen sind indes bisher nicht erfolgt und ergeben sich auch nicht aus den Sonderbauvorschriften bzw. dem zugehörigen Bericht. Eine entsprechende Auseinandersetzung im Zuge der Inventarisierung von Gebäude N ist aus deren denkmalpflegerischer Würdigung nicht ersichtlich. Aus der bisherigen Nichtinventarisierung kann nicht abgeleitet werden, dass bereits eine fundierte Abklärung stattgefunden hätte. 5.6 Ferner bringt die Beschwerdeführerin vor, es lasse es sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren, ein formell korrekt erlassenes und regelmässig nachgeführtes kommunales Inventar bei einem drohenden Abbruch von nicht inventarisierten Gebäuden im Rechtsmittelverfahren gegen eine Baubewilligung, die im Vertrauen auf den fehlenden Inventareintrag erwirkt worden sei, infrage zu stellen. 5.6.1 Soweit sich die Beschwerdeführerin zur Begründung auf den Verwaltungsgerichtsentscheid VGr, 10. September 2003, VB.2003.00197, E. 2d (welcher seinerseits auf BGE 117 Ia 13 E. 3d/cc referenziert), beruft, vermag sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Dieser Entscheid betraf die Anerkennung der Rechtsmittellegitimation der Verbände, welche an erhöhte Anforderungen geknüpft wird (vgl. VGr, 13. April 2023, VB.2022.00393, E. 4.1; BGer, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 4). Sind anhand von sachlichen Kriterien nicht schützenswerte von formell zu schützenden Objekten bereits getrennt worden, gebietet es die Rechtssicherheit, solche Entscheide nicht leichtfertig infrage zu stellen, und dürfen an die Anerkennung der Legitimation höhere Anforderungen geknüpft werden (BGE 117 Ia 13 E. 3d/cc). Hier ist indes nicht die Verbandslegitimation zu beurteilen, sondern die Frage, ob unabhängig von einem Inventareintrag ein potenzielles Schutzobjekt vorliegen könnte. 5.6.2 Liegen – wie vorliegend – genügend Anhaltspunkte vor, dass es sich bei einem Streitobjekt mindestens möglicherweise um eine schutzwürdige Baute handelt, ist eine mögliche Gefährdung des Abbruchobjekts anzunehmen und wird die Pflicht ausgelöst, einen Schutzentscheid zu treffen. Dazu ist gerade nicht zwingend, dass ein potenzielles Schutzobjekt inventarisiert ist. Dies gilt auch dann, wenn die Inventarerarbeitung wie vorliegend erst vor wenigen Jahren erfolgt ist. Damit wird das Instrument des Inventars bzw. die Rechtssicherheit nicht infrage gestellt, zumal ein Nachbar auch rügen kann, ein Objekt sei zu Unrecht nicht inventarisiert worden (zum Ganzen: VGr, 28. Juli 2022, VB.2021.00849, E. 3.4 m. w. H.). Folglich erweist sich auch dieses Vorbringen als unberechtigt. 6. Zusammenfassend liegen ausreichend konkrete Anhaltspunkte vor, um die Schutzwürdigkeitsvermutung zu begründen. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung die Schutzwürdigkeit von Gebäude Q abzuklären und über die Anordnung von oder den Verzicht auf Schutzmassnahmen zu entscheiden ist, erweist sich daher als rechtmässig. Für den Eventualantrag, den Mangel mittels Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG zu heilen, bleibt kein Raum. Es handelt sich offensichtlich um einen wesentlichen Mangel, welcher nicht der nebenbestimmungsweisen Heilung zugänglich ist (vgl. dazu Laura Diener/Thomas Wipf,

Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 513 ff. ). Die Schutzabklärung hat sodann durch die zuständige Behörde zu erfolgen. Deren Entscheid muss zur Wahrung des Instanzenzugs der Anfechtung offenstehen. Damit ist die Beschwerde abzuweisen. Die vorinstanzliche Aufhebung des Beschlusses der Bausektion des Stadtrats von Zürich vom 6. Juni 2023 bleibt bestehen. 7. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§§ 70 und 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist sie zu je einer angemessenen Parteientschädigung an den Beschwerdegegner 1 sowie an die Beschwerdegegnerschaft 2–5 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Für eine Abänderung der Kostenfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens besteht beim vorliegenden Ergebnis kein Anlass. Die Verfahrenskosten sind grundsätzlich der unterliegenden Partei aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Entgegen der Beschwerdeführerin handelt es sich bei der fehlenden Schutzabklärung nicht um einen Verfahrensmangel, welcher nach dem Verursacherprinzip oder nach Billigkeit eine alleinige Kostenauflegung an die Behörde rechtfertigen würde, sondern um eine abweichende materielle Beurteilung. Dass die Schutzabklärung für den Grundeigentümer kostenlos erfolgen wird, ist für die Verteilung der Kosten des Rekursverfahrens sodann unerheblich. Die ausgangsgemässe Verteilung der Rekurskosten ist daher nicht zu beanstanden. Dasselbe gilt betreffend Parteientschädigung. Einzig was die Parteientschädigung an den Zürcher Heimatschutz betrifft, hat dieser im Rekursverfahren keine solche beantragt. Bei dieser Ausgangslage ist von einer Entschädigung des Zürcher Heimatschutzes für das Rekursverfahren abzusehen und die Disp.-Ziff. IV des angefochtenen Entscheids entsprechend abzuändern.

#### **E. 4**

F, 5.1 G, 5.2 H, 2–5 vertreten durch RA I, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Bausektion des Stadtrates Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen, 2. Stadtrat von Zürich, vertreten durch J, vertreten durch das Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 6. Juni 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der A AG die baurechtliche Bewilligung für Ersatzneubauten mit insgesamt 50 Wohnungen, Beherbergungs-, Kultur- und Veranstaltungsbetrieben, Läden, Büros und Gastronomiebetrieben sowie für den teilweisen Umbau des Gebäudes K-Strasse 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der L-Strasse 03, 04 und 05, M-Strasse 06 sowie K-Strasse 07,

#### **E. 08**

und 01 in Zürich. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. Februar 2023 betreffend Einbauten in Grundwasserträger, Lage im Hochwassergefahrenbereich und im Perimeter gemäss Kataster der belasteten Standorte sowie betreffend Versickerung eröffnet. Ebenso eröffnet wurde der Beschluss des Stadtrats vom 11. Januar 2023, mit dem das Inventarblatt zum Gebäude K-Strasse 01 festgesetzt und festgestellt wurde, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauarbeiten den Schutzzweck nicht beeinträchtigt. II. Gegen diese Entscheide erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH am 13. Juli 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, die Entscheide aufzuheben. Vor Erteilung einer neuen Baubewilligung seien das Gebäude N an der K-Strasse 01 sowie das Gebäude O und das Gebäude P an der K-Strasse 09 unter Schutz zu stellen. Gemeinsam erhoben die Stiftung D, E, F sowie G und H gegen diese Entscheide mit Eingabe vom 11. Juli 2023 ebenfalls Rekurs und beantragten deren Aufhebung. Die Bausektion sei zu verpflichten, das Gebäude Q unter Schutz zu stellen. Mit Entscheid vom 16. Mai 2024

vereinigte das Baurekursgericht die Rekurse. Soweit der Rekurs durch E erhoben worden war, trat das Baurekursgericht darauf nicht ein. Im Übrigen hiess es die Rekurse gut und hob den Beschluss der Bausektion des Stadtrats vom 6. Juni 2023 auf. In Bezug auf die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 13. Februar 2023 und den Beschluss des Stadtrats vom 11. Januar 2023 schrieb es die Verfahren als gegenstandslos geworden ab. Die Kosten des Verfahrens von total Fr. 8'710.- auferlegte es zu 1/15 E und zu je 7/15 der Bausektion und der privaten Rekursgegnerin. Sodann verpflichtete es die private Rekursgegnerin, dem Rekurrenten 1 und der Rekurrentenschaft 2 (ohne E) eine Umtriebsentschädigung von je Fr. 3'500.- (insgesamt Fr. 7'000.-) zu bezahlen. III. Dagegen erhob die A AG am 18. Juni 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Entschädigungsfolge, den angefochtenen Entscheid aufzuheben (ausgenommen Disp.-Ziff. II Satz 1). Es sei festzustellen, dass die streitbetroffene Baubewilligung keiner weiteren Schutzabklärung von Gebäude Q bedürfe; eventuell sei die Baubewilligung mit der Bedingung zu ergänzen, wonach mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, sobald der Verzicht auf eine Unterschutzstellung von Gebäude Q rechtskräftig feststehe. Die Sache sei zur neuen Entscheidung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Die Kosten des Rekursverfahrens seien unabhängig vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens neu zu verlegen und es seien der A AG keine Verfahrenskosten oder Parteientschädigungen aufzuerlegen. Das Baurekursgericht beantragte am 10. Juli 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion des Kantons Zürich verzichtete mit Eingabe vom 20. August 2024 auf eine Stellungnahme. Die Bausektion des Stadtrats von Zürich beantragte gleichentags, die Beschwerde in Bezug auf die Anträge 1–3 gutzuheissen und bezüglich Antrag 4 abzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 22. August 2024 beantragten die Stiftung D, E, F sowie G und H, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung. Der Zürcher Heimatschutz ZVH beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 26. August 2024 ebenfalls, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung mit Mehrwertsteuerzusatz. Die A AG replizierte am 1. Oktober 2024 unter Festhalten an den gestellten Anträgen. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2024 hielten die Stiftung D, E, F sowie G und H an den gestellten Anträgen fest und verzichteten auf eine weitere Stellungnahme. Der Zürcher Heimatschutz ZVH duplizierte am 31. Oktober 2024 ebenfalls unter Festhalten an den gestellten Anträgen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Die weiteren Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten. 2.

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