



G.-Nr. R1S.2016.05078  
BRGE I Nr. 0178/2016

### Entscheid vom 16. Dezember 2016

Mitwirkende Abteilungspräsident Bruno Grossmann, Baurichter Walter Baumann, Baurichter Claude Reinhardt, Gerichtsschreiberin Anna Frey

in Sachen **Rekurrentin**  
ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege,  
Adligenswilerstrasse 26, 6006 Luzern

gegen **Rekursgegner**  
1. Stadtrat von Zürich, Stadthausquai 17, 8022 Zürich

**Mitbeteiligte**  
2. Swiss Re Investments AG, Mythenquai 50/60, 8002 Zürich

betreffend Beschluss des Stadtrates von Zürich vom 18. Mai 2016; Verzicht auf Unterschutzstellung, Inventarentlassung des Gebäudes Mythenschloss, Kat.-Nr. EN2561, Mythenquai 20-28, Zürich 2 - Enge

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 18. Mai 2016 verzichtete der Stadtrat von Zürich auf die Unterschutzstellung des Gebäudes „Mythenschloss“ auf dem Grundstück Kat.-Nr. EN2561 am Mythenquai 20-28, Zürich 2 - Enge, und verfügte dessen Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

**B.**

Hiergegen wandte sich die ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, mit Rekurs vom 11. Juli 2016 ans Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte den Antrag, es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Vorinstanz einzuladen, das Objekt in angemessenem Umfang unter Schutz zu stellen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**C.**

Mit Verfügung vom 12. Juli 2016 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Innert erstreckter Frist beantragten sowohl die Swiss Re AG (recte: Swiss Re Investments AG) als auch die Vorinstanz mit Eingaben vom 7. bzw. 8. September 2016 die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin.

**E.**

In der Folge hielten die Parteien mit Replik vom 4. Oktober 2016 sowie mit Dupliken vom 20. bzw. 21. Oktober 2016 an ihren Anträgen fest.

**F.**

Am 8. November 2016 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf Lokal durch.

## **G.**

Auf die Vorbringen der Parteien sowie die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen ist nachfolgend insoweit einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich erscheint.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass die Swiss Re AG (recte: Swiss Re Investments AG) versehentlich als private Rekursgegnerschaft ins Rekursverfahren aufgenommen wurde. Korrekterweise wäre sie in Übereinstimmung mit der geltenden Praxis des Baurekursgerichts als Mitbeteiligte aufzuführen gewesen (vgl. BRGE III Nr. 0087/2014 vom 2. Juli 2014 im BEZ 2014 Nr. 50, [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Dieser Status rührt daher, dass die rekursweise geführte Auseinandersetzung in erster Linie – unbesehen der erheblichen privaten Interessen der Eigentümerschaft am Verzicht auf Unterschutzstellung des Streitobjekts – zwischen dem öffentliche Interessen vertretenden Verband und dem Stadtrat als in Heimatschutzsachen zuständiges Gemeindeorgan (vgl. § 211 Abs. 2 PBG) stattfindet.

Das Rubrum ist daher entsprechend anzupassen.

#### **2.1.**

Das streitbetroffene Gebäude „Mythenschloss“ befindet sich im Alleineigentum der Mitbeteiligten und ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich der Kernzone K 6 mit Empfindlichkeitsstufe III zugehört. Es wurde ursprünglich zwischen 1925 und 1928 durch den Architekten Arminio Christofari als reines Wohnhaus erbaut und von 1982 bis 1987 durch einen (vollständigen und flächenmässig erweiterten) Neubau der Generalunternehmung Karl Steiner AG ersetzt. Das heutige „Mythenschloss“ ist ein grosses, herrschaftlich konzipiertes Büro- und Wohngebäude, welches über eine nach dem Vorbild des Vorgängerbaus aus den 1920er-Jahren rekonstruierte, seeseitige Schauffassade sowie über eine rückseitige, neuzeitliche Metallfassade verfügt.

Das „Mythenschloss“ ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt und gehört als Bestandteil der von palastartigen Bauten geprägten Uferfront am unteren Zürcher Seebecken mit Richtplaneintrag zum schutzwürdigen Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Überdies ist es als Einzelobjekt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vermerkt.

## 2.2.

Der Versicherungskonzern Swiss Re hat sich Ende 2014 dazu entschieden, seinen Standort am Mythenquai zu stärken, wo sich mit dem „Mythenschloss“ (Mythenquai 20–28), dem Clubhaus (Alfred-Escher-Strasse 65), dem Firmenhauptsitz (Mythenquai 60) sowie dem sich im Bau befindlichen Gebäude „Swiss Re Next“ (Mythenquai 50) eine Reihe zentraler Betriebsliegenschaften befinden. In diesem Zusammenhang strebt die Swiss Re entweder die Gesamtanierung des „Mythenschlosses“ (Szenario A) oder einen Ersatz- bzw. Teilersatzneubau im Rahmen der Regelbauweise (Szenario B) respektive eines privaten Gestaltungsplanes (Szenario C) an. Zwecks Prüfung der möglichen Szenarien im Umgang mit dem „Mythenschloss“ hat die Mitbeteiligte in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau eine Testplanung durchgeführt; da zwei dieser Szenarien den Abbruch des Inventarobjekts vorsehen, löste die Testplanung die Abklärung der Schutzwürdigkeit des „Mythenschlosses“ aus.

Gestützt auf das Gutachten der städtischen Denkmalpflege vom 7. Dezember 2015 (act. 5.2, nachfolgend: Gutachten 2015) kam die städtische Denkmalpflegekommission zum Schluss, dass der Gebäudekomplex „Mythenschloss“ die Kriterien eines historischen Zeugen nicht erfülle und deshalb aus dem Inventar entlassen werden könne. Ein Neubau müsse jedoch der hohen Lagequalität und der kulissenartigen Schaufront gerecht werden, welcher die Stadtsilhouette am rechten Zürichseeufer präge. Da das Seeufer mit den palastartigen Bauten im kantonalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung eingetragen sei, hätten der Neubau und seine Umgebung höchsten Qualitätsanforderungen zu genügen (vgl. act. 13.1 S. 3). Die Vorinstanz folgte dieser Auffassung, verzichtete auf Schutzmassnahmen und entliess das „Mythenschloss“ mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss aus dem Inventar.

### **3.**

Die Rekurrentin zeigt sich mit diesem Vorgehen nicht einverstanden. Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG sind gesamtkantonal tätige Verbände, 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 sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203–217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Die Rekurrentin erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen (vgl. dazu VB.2013.00640, E. 3). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

#### **4.1.**

In verfahrensmässiger Hinsicht beantragt die Rekurrentin die Einholung eines Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) mit der Begründung, ein solches (zusätzliches) Gutachten wäre angesichts der herausragenden kommunalen Bedeutung des „Mythenschlosses“ (§ 216 Abs. 2 PBG) sowie mit Blick auf die offen zutage tretende Divergenz zwischen dem angefochtenen Beschluss und dem Gutachten 2015 geradezu zwingend gewesen (VB.2009.00270 vom 24. Februar 2010, E. 2.2). Das Gutachten 2015 enthalte deutliche Hinweise darauf, dass eine architekturhistorisch wichtige Zeugeneigenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu bejahen gewesen wäre. Die Vorinstanz habe sich dem jedoch ohne weitere Begründung entgegengestellt.

#### **4.2.**

In dem von der Rekurrentin zitierten Entscheid hält das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich fest, dass – sofern in einem Verfahren bereits unabhängige Sachverständige mitgewirkt hätten – ein weiteres Gutachten bzw. Obergutachten nur dann einzuholen sei, wenn begründete Zweifel an der richtigen Beurteilung einer Sachfrage bestünden (VB.2009.00270 vom 24. Februar 2010, E. 2.2). Solche begründeten Zweifel liegen beim Gutachten 2015 allerdings nicht vor und werden auch seitens der Rekurrentin nicht vorgebracht, im Gegenteil. Die Rekurrentin macht vielmehr geltend, die Vorinstanz sei vom Gutachten 2015 abgewichen, indem sie sich über die deutlichen Hinweise, welche für eine wichtige Zeugenschaft des „Mythenschlosses“ sprächen, ohne weitere Begründung hinweggesetzt habe. Ob sich diese Rüge als begründet erweist, wird im Folgenden zu prüfen sein (vgl. nachfolgend

Ziff. 5.7); ein Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission bedarf es hierfür allerdings nicht. Der denkmalpflegerische Wert des „Mythenschlosses“ wurde im Rahmen des Gutachtens 2015 einlässlich geprüft. Im Übrigen ist auch das Baurekursgericht als Fachgericht in der Lage, das streitbetreffende Gebäude in denkmalpflegerischer Hinsicht zu bewerten. Anhand der Akten sowie der anlässlich des Abteilungsangenscheins getroffenen Feststellungen ist der Sachverhalt vorliegend genügend klar, um die Schutzwürdigkeit des fraglichen Objektes zu beurteilen. Von der Einholung eines Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission kann deshalb abgesehen werden.

### **5.1.**

In materieller Hinsicht rügt die Rekurrentin zunächst, die Vorinstanz habe den Eigenwert des „Mythenschlosses“ im Hinblick auf seine baukünstlerische Zeugenschaft für die 1980er-Jahre unvollständig abgeklärt. Die Argumentation der Vorinstanz basiere auf dem Missverständnis, dass es um die Schutzwürdigkeit des Vorgängerbaus aus den 1920er-Jahren gehe, welcher jedoch längst unwiederbringlich verloren sei. Vorliegend stehe vielmehr die Schutzwürdigkeit eines 1980er-Jahre Bauwerks zur Debatte, das sich auf eine damals typische Art mit seinem Vorgängerbau auseinandergesetzt habe. Das Gutachten 2015 habe diesen Sachverhalt weitaus präziser erfasst, indem es den heute bestehenden Bau und dessen Bezugnahme auf die Vergangenheit analysiert und dabei erkannt habe, dass die Besonderheit des „Mythenschlosses“ ganz wesentlich in seiner „Zweigesichtigkeit“ mit der rekonstruierten Hauptfassade und der rückseitigen Metallfassade begründet sei. Die gutachterlichen Ausführungen würden überdies illustrieren, dass sich die Karl Steiner AG im Rahmen der Rekonstruktion der seeseitigen Schaufassade äusserst aktiv und aufwändig mit der Geschichte des Bauwerks auseinandergesetzt habe. Das Gutachten 2015 zeige deutlich, dass das „Mythenschloss“ gerade in dieser Hinsicht ein wichtiger Zeuge sei, namentlich ein Zeuge für die Geschichte der Denkmalpflege. Selbst unabhängig von der Bezugnahme auf den Vorgängerbau könne dem heute erhaltenen Gebäude eine architekturhistorische Zeugenschaft nicht a priori abgesprochen werden. Das Gutachten 2015 enthalte deutliche Hinweise darauf, dass es sich beim „Mythenschloss“ um einen wichtigen Zeugen einer Epoche handeln könnte, die wegen ihrer zeitlichen Nähe heute noch (zu) wenig im Bewusstsein des Denkmalschutzes verankert sei. Aus dem Gutachten 2015

seien insbesondere folgende Passagen herauszustreichen, welche auf eine architekturhistorische Zeugenschaft des „Mythenschlosses“ hinweisen würden und denen sich die Vorinstanz ohne weitere Begründung entgegengestellt habe:

- „Dieser auf dem Prinzip der Collage beruhende Stilpluralismus, der mit der Montage von Bildern und dem Zitieren von Bedeutungsträgern operiert, entspricht der ideologischen Position des „Anything Goes“ der postmodernen Architektur“ (act. 5.2. S. 49).
- Es sei die Rede von den „architektonischen und ästhetischen Präferenzen der 1980er-Jahre“ (act. 5.2 S. 48).

## 5.2.

Die Vorinstanz weist diese Kritik zurück und betont, die Schutzabklärung erstreckte sich durchaus auf das Bauwerk aus den 1980er-Jahren. Die Schutzwürdigkeit des „Mythenschlosses“ sei im Kontext der Architektur der 1980er-Jahre und im Rahmen postmoderner Konzepte und Strategien in städtebaulicher, typologischer, baukünstlerischer sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht untersucht worden. Beim „Mythenschloss“ gehe es unter anderem um die Beurteilung der denkmalpflegerischen Praxis der 1980er-Jahre, die den vollständigen Verlust der historischen Bausubstanz zugunsten einer „originalgetreuen Rekonstruktion“ der seeseitigen Hauptfassade im Sinne einer postmodernen Haltung zur Folge gehabt habe. Einen derartigen Umgang mit historischer Bausubstanz nachträglich legitimieren zu wollen, würde – nach Auffassung der städtischen Denkmalpflegekommission – „eine zynische Haltung“ offenbaren, die nicht zu rechtfertigen sei.

Gemäss den Leitsätzen der Eidgenössischen Denkmalpflegekommission zur Denkmalpflege in der Schweiz (Ausgabe 2004) werde die Authentizität des Denkmals „durch ihre überlieferte Materie“ bestimmt; „werde dem Objekt die überlieferte Substanz genommen, verliere es seine Denkmaleigenschaft unwiederbringlich“ (vgl. act. 13.2 S. 13 f.). Genau dies sei beim „Mythenschloss“ geschehen. Selbst wenn die als reine Kulissenarchitektur behandelte Rekonstruktion der seeseitigen Fassade mit einem hohen technischen Aufwand betrieben worden sei, so lasse diese Herangehensweise nicht den Umkehrschluss zu, dass damit auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem bedeutenden historischen Zeugen der 1920er-Jahre verbunden gewesen wäre. Bereits im Zeitpunkt des Abbruchs und Wiederaufbaus des heuti-

gen „Mythenschlosses“ in den 1980er-Jahren sei diese Art der „Stadtsanierung“, mit der „ein Neubau beliebiger Gestaltung und räumlicher Strukturierung“ hinter rekonstruierter Fassade legitimiert werden sollte, heftig kritisiert worden. Auch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich habe in ihrer Stellungnahme vom 3. April 1981 die „Zweigesichtigkeit des Bauwerks und die damit verbundene Problematik generellen Charakters“ angeprangert und die Frage aufgeworfen, „ob nicht eine Lösung eingehendes Studium verdient hätte, in welcher die seeseitige Fassadenpartie Architekt Christofaris durch eine Neuschöpfung ersetzt worden wäre“. Selbst aus der zeitlichen Distanz von 35 Jahren erfülle weder der rückseitige Neubau der Karl Steiner AG noch die vom bauzeitlichen Bestand abweichende, freie Nachbildung der Hauptfassade die Kriterien gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG, welche eine Unterschutzstellung rechtfertigen würden. Im Übrigen fänden sich – entgegen der rekurrentischen Behauptung – auch im Gutachten 2015 keine Hinweise darauf, dass eine wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG vorliegen könnte; das Gegenteil sei der Fall. Das Gutachten 2015 halte unmissverständlich fest, dass das „Mythenschloss“ kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG sei (vgl. act. 5.2 S. 7).

Auch die Mitbeteiligte stellt einen schutzwürdigen Eigenwert des „Mythenschlosses“ mit Nachdruck in Abrede.

### **5.3.**

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 Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). Für die Qualifikation als Schutzobjekt setzt das Gesetz alternativ die wichtige Zeugenschaft (sog. Eigenwert) oder die wesentliche landschafts- bzw. siedlungsprägende Wirkung (sog. Situationswert) voraus.

Aus der Zeugenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich aufgrund 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 Zeugenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugenschaft 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 aufgrund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ 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.

#### **5.4.**

Die in Heimatschutzsachen zuständige kommunale Behörde – in der Stadt Zürich der Stadtrat – hat in einem ersten Schritt den Sachverhalt zu ermitteln (§ 7 Abs. 1 VRG). Dies beinhaltet namentlich die Abklärung der denkmalpflegerischen Grundlagen hinsichtlich des in Frage stehenden Objekts. Diesbezüglich kann und soll die zuständige Behörde nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wie dies die Vorinstanz vorliegend mit dem bei der städtischen Denkmalpflege eingeholten Gutachten 2015 getan hat. Ohne triftige Gründe darf sie nicht von den tatsächlichen Feststellungen im eingeholten Gutachten abweichen. Ein Abweichen ist nur zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit der tatsächlichen Feststellungen des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist, was namentlich dann der Fall sein kann, wenn Irrtümer, Lücken oder Widersprüche vorliegen. Abweichungen vom Gutachten sind in jedem Fall zu begründen (vgl. VB.2009.00270 vom 24. Februar 2010, E. 2.1; [www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)).

Hiervon zu unterscheiden ist der Akt der Rechtswendung. Die zuständige Behörde würdigt das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Dabei hat sie die in § 203 Abs. 1 lit. c PBG enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, hier jene des "wichtigen Zeugen" (und der "siedlungsprägenden Wirkung") auszulegen und – im Falle einer Unterschutzstellung – zur

Überzeugung zu gelangen, dass der denkmalpflegerisch einwandfrei abgeklärte Sachverhalt unter diese Begriffe zu subsumieren ist. Es ist hingegen nicht Aufgabe des Gutachtens, darüber zu entscheiden, ob ein in Frage stehendes Objekt ein wichtiger Zeuge ist oder siedlungsprägende Wirkung hat. Das Gutachten hat dem für diesen Entscheid einzig zuständigen Gemeinwesen (nur, aber immerhin) die entsprechenden tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen zu liefern und es kann einen Antrag stellen. Beim Rechtsanwendungsakt steht der zuständigen Behörde eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu. Diese besondere Entscheidungsfreiheit bezieht sich insbesondere auf die Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge (oder die Feststellung seiner siedlungsprägenden Wirkung), auf die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder auf die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten (Marco Donatsch, in Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 85 f.).

Bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen kommt den Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Solche Anordnungen sind namentlich dann mit einer gewissen Zurückhaltung zu überprüfen, wenn es um die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, um die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder um die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten geht. Diesbezügliche Beurteilungen sind mit einem spezifisch denkmalpflegerischen Fachwissen verbunden. Unerheblich ist, ob es um Anordnungen kommunaler oder kantonaler Denkmalpflegebehörden geht.

Besagte Zurückhaltung führt allerdings nicht etwa dazu, dass das Baurekursgericht gleich wie das Verwaltungsgericht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt wäre (§ 20 Abs. 1 und § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Konsequenz ist vielmehr, dass das Baurekursgericht den angefochtenen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Denkmalpflegebehörde und in sorgfältiger, einlässlicher Auseinandersetzung mit diesen zu überprüfen hat. Dergestalt ist zwischen der Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde einerseits und dem Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz andererseits (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]) praktische Konkordanz herzustellen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.).

Im Übrigen kommt dem Baurekursgericht bei der Überprüfung von sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen in der Regel volle Kognition zu (§ 20 Abs. 1 VRG). Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann das Baurekursgericht frei beantworten. Soweit ihm die örtlichen Verhältnisse hinreichend bekannt sind, kann es diese in der Regel frei würdigen. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um 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, womit auch in dieser Hinsicht eine Kognitionseinschränkung nicht begründet wäre.

#### **5.5.1.**

Das Gutachten 2015 kommt bezüglich Zeugenschaft des „Mythenschlosses“ im Sinne eines Antrags zum Schluss, dass der streitbetroffene Gebäudekomplex aufgrund des vollständigen Verlustes der historischen Bausubstanz des Vorgängerbaus und mit Blick auf die fragmentarisch gebliebene, vom bauzeitlichen Bestand mitunter abweichende, freie Nachbildung in städtebaulicher, architekturhistorischer bzw. baukünstlerischer, typologischer sowie wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Hinsicht keinen Zeugenwert mehr aufweise und daher kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstelle (act. 5.2 S. 7).

Die Begründung dieses Antrags lässt sich den folgenden, entscheiderelevanten Abschnitten und Textpassagen des Gutachtens 2015 entnehmen.

#### **5.5.2.**

In optisch-gestalterischer Hinsicht beschreibt das Gutachten 2015 das „Mythenschloss“ wie folgt:

"Das sechsgeschossige „Mythenschloss“ besteht aus mehreren Gebäudeflügeln, die mit einem H-förmigen Gebäudegrundriss die Typologie eines Schlosses mit Ehrenhof vermitteln. Sowohl an der Vorder- wie an der Rückseite weicht das Gebäude hinter einen mittigen Hof zurück, nur die Seitenflügel reichen bis an den Gehsteig der Strasse. Die aufwändig gestaltete, schmuckvollste Hauptfassade orientiert sich zur Strasse und zum Seeufer hin. Zwei grundsätzlich verschiedene Gebäudeteile lassen sich unterscheiden: Zum See hin präsentiert die Hauptfront ein steinernes Fassadenbild. Allerdings handelt es sich bei den hellgrauen Quadern um vorgehängte

Kunststeinplatten. Nach Westen weist die Rückfassade entlang der Alfred-Escher-Strasse eine dunkelbraun schimmernde Fassade aus vor-fabrizierten Metallpaneelen auf. An den beiden Seitenflügeln treffen die gegensätzlichen Erscheinungsbilder zusammen: Mit Blick vom Mythenquai aus folgt auf den von hochrechteckigen Fensterformaten geprägten, „steinernen“ Fassadenabschnitt – einem Fünftel der Seitenansicht – die mit einem Fassadenrücksprung akzentuierte, neuzeitliche Metallfassade mit durchgehenden Fensterbändern. Während der vermeintlich ältere Gebäudeteil ein Walmdach aufweist, das über dem zurückversetzten Dachgeschoss durch eine geringe Neigung und einem knappen Dachrand optisch kaum in Erscheinung tritt, präsentiert der rückseitige Gebäudeteil über zwei zurückversetzten Attikageschossen ein Flachdach (act. 5.2 S. 9 f.)."

### **5.5.3.**

Zur typologischen bzw. sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung des „Mythenschlosses“ hält das Gutachten 2015 fest, der Gebäudekomplex knüpfe typologisch an die Prunkbauten des „Roten Schlosses“ und des „Weissen Schlosses“ am General-Guisan-Quai an (act. 5.2. S. 37 f.). Der Architekt des Vorgängerbaus aus den 1920er-Jahren, Arminio Cristofari, habe sich bei der Projektierung des Gebäudes am Typus „Wohnschloss“ orientiert; dieser Typus bezeichne ein herrschaftlich gestaltetes Mehrfamilienhaus mit gutbürgerlich ausgestatteten Wohnungen für gehobene Ansprüche, welche in Ablösung der obrigkeitlichen Wohnsitze Ende 19. und Anfang 20. Jahrhundert in den Städten gebaut worden seien. Für den H-förmigen Gebäudgrundriss habe sich Cristofari entschieden, um die Versorgung der Wohnungen mit ausreichend Luft und Licht zu gewährleisten. Entsprechend den in einem Wohnschloss standesgemäss zustehenden, gehobenen Wohnansprüchen sei das ursprüngliche „Mythenschloss“ mit jeglichem Komfort und neuestem Luxus ausgestattet gewesen (act. 5.2. S. 40 ff.). Nach Überwindung der Wirtschaftskrise in den 1970er-Jahren habe die Expansion des Unternehmens am bisherigen Standort oberste Priorität für die Swiss Re gehabt. Da offenbar technische und wirtschaftliche Gründe gegen eine umfassende Sanierung des „Mythenschlosses“ gesprochen hätten und sowohl die Stadt wie auch der Kanton Zürich den Erhalt des seeseitigen Erscheinungsbildes „als wesentlicher Bestandteil der zürcherischen Seefront“ gefordert hätten, habe dies zur Rekonstruktion der zum Seebecken orientierten Fassadenfront geführt. Im Kontext dieses ökonomischen Wachstumsdrangs sei es folglich zur Umwandlung des ursprünglich für das herrschaftliche Wohnen

konzipierten „Mythenschlosses“ in ein Wohn- und Geschäftshaus gekommen. Im Innern des heutigen „Mythenschlosses“ lasse sich der Typus des monumental wirkenden Wohnschlosses allerdings nicht mehr ablesen (act. 5.2. S. 42 ff.; act. 5.2. S. 59).

#### **5.5.4.**

Was die baukünstlerische Bedeutung des „Mythenschlosses“ anbelangt, so streicht das Gutachten 2015 heraus, dass es sich einerseits um ein Bauwerk handle, an welchem sich die denkmalpflegerische Praxis im Umgang mit historischer Bausubstanz der 1970er- und 1980er-Jahre manifestiere und andererseits um ein Gebäude, das sich der postmodernen Haltung eines Stilpluralismus verpflichtet habe (act. 5.2 S. 53).

Charakteristisch für die damalige Haltung der Denkmalpflege sei der Erhalt der Fassade, d.h. des äusseren Erscheinungsbildes gewesen, womit zugleich der Verlust der Bausubstanz des Schutzobjekts in Kauf genommen worden sei. Folglich sei es oft zu sog. Auskernungen gekommen, bei denen die Frontfassaden vor dem neu aufgebauten Ersatzneubau bestehen geblieben seien, seltener auch zu Rekonstruktionen, wenn die Wiederherstellung einfacher oder günstiger erschienen sei als der tatsächliche Substanzerhalt. Als prominente Vergleichsobjekte für Fassadenrekonstruktionen in der Stadt Zürich verweist das Gutachten 2015 auf das Hotel „Savoy“ am Paradeplatz (1975-1977, im kommunalen Inventar), auf den Gebäudekomplex der „Wannerhäuser“ an der Löwenstrasse 47/49 (1981-1984, unter Schutz seit 1985) und das „Habis Royal“ am Bahnhofplatz (1985-1990, unter Schutz seit 1984). Schon damals habe die Denkmalpflege die Auskernung und Fassadenrekonstruktion allerdings als „ultima ratio“ bezeichnet, weil durch diese denkmalpflegerischen Massnahmen zumindest noch ein Strassen- oder Platzbild habe gerettet werden können (act. 5.2 S. 50 ff.). Auch im Falle des „Mythenschlosses“ habe sich die damalige Bauherrschaft für eine Rekonstruktion der seeseitigen Fassade entschieden, mit dem Ziel, ein möglichst unverfälschtes Fassadenbild zu erhalten, um damit das hochwertige Ortsbild am unteren Seebecken zu schützen (act. 5.2 S. 44 ff.). Zu diesem Zweck habe die Karl Steiner AG Massaufnahmen der (ursprünglichen) Fassaden und Hauseingänge angefertigt bzw. die Fassade fotogrammetrisch aufgenommen. Mittels Gipsabgüssen habe sie dann nicht nur die gehauenen Mauerwerksteine der Fassaden aus Mägenwiler Sandstein, sondern auch die Türeinfassungen, Fenstergewände, Gesimse und Balusterbrüstungen der Balkone in Kunst-

stein nachgebildet. Zur Imitation der verschiedenen Farbnuancen des Sandsteins seien für die nachgebildeten Kunststeine in Absprache mit der Denkmalpflege am Originalbestand drei Farbtöne bestimmt worden, die zwischen grau, beige und beige-grau changiert hätten. Für die Rekonstruktion der vordersten Gebäudeschicht sei offenbar Stein für Stein abgetragen und jedes wiederverwendbare Element registriert und eingelagert worden. Für eine tatsächliche Wiederverwendung von Materialien des Vorgängerbaus fänden sich allerdings – entgegen den Erwartungen der Denkmalpflege – keine Hinweise oder Belege in den Bauakten; einzig die Obelisken mit den beiden Leuchtkörpern seien nach gründlicher Restaurierung am alten Standort im Ehrenhof wiederaufgebaut worden (act. 5.2 S. 46 f.). Auch sei das Fassadenbild des Vorgängerbaus lediglich an der Seefassade möglichst exakt nachgebildet worden, an den Seitenfassaden habe man sich demgegenüber bloss lose an Gestaltungsmerkmalen des Originals – wie Mittelsymmetrie und lineare Gliederung – orientiert. Im Innern hätten die Gebäudestruktur, die Grundrissdispositionen und die Raumausstattung des Vorgängerbaus der 1920er-Jahre sogar gänzlich den architektonischen und ästhetischen Präferenzen der 1980er-Jahre weichen müssen. Die seeseitige Haupteingangshalle sei etwa mit rhombenförmigen Marmorplatten aus weissgeflamtem Callacata-Rosato-Marmor und rotbraunem Rosso-Collemandino-Marmor ausgekleidet worden. Die Bauherrschaft habe damit eine besondere Aura im Sinne eines Zusammenspiels von „Alt“ und „Neu“ konstruieren wollen (act. 5.2. S. 47 f.).

Laut Gutachten 2015 lässt sich am rekonstruierten „Mythenschloss“ eine postmoderne Haltung erkennen. Die erkerartig vorspringende rückseitige Glas- bzw. Metallfassade repräsentiere im Vergleich zum seeseitigen Fassadenbild die kontrastierende „moderne Linie“ der 1980er-Jahre. Während die beiden unterschiedlichen Formensprachen an den Seitenfassaden entlang der Mars- und Sternenstrasse durch einen kräftigen Rücksprung klar voneinander abgesetzt seien, schlage sich diese Einschnürung in der Grundrissbildung nicht nieder. Im Gegenteil, der Neubau werde mit dem rekonstruierten Vorgängerbau verschliffen. Aus dieser Kombination von imitiertem Altbau und neuem Ergänzungsbau erwachse ein Wechselspiel des formalen Ausdrucks und der architektonischen Stile. Dieser auf dem Prinzip der Collage beruhende Stilpluralismus, der mit der Montage von Bildern und dem Zitieren von Bedeutungsträgern operiere, entspreche der ideologischen Position des „Anything Goes“ der postmodernen Architektur. Diese postmoderne Haltung

stehe in einer auffälligen Verwandtschaft zum Spät-historismus des Vorgängerbaus aus den 1920er-Jahren: die Verantwortlichen der Karl Steiner AG hätten eine wesensverwandte, nostalgische Haltung wahrgenommen, die einerseits bereits den Architekten Cristofari zur Verwendung eines rückwärtsgewandten Baustils motiviert habe, und die andererseits den eigenen ambivalenten Standpunkt gegenüber einer als unzeitgemäss erkannten Architektur gerechtfertigt habe. Diese im Denken der Postmoderne verankerte Haltung erkläre vielleicht die Betonung der auf der Bildebene angesiedelten ästhetischen Werte. Der Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes habe Vorrang gehabt, wogegen die historischen Werte der Architektur zu Lasten der gut erhaltenen bauzeitlichen Substanz vernachlässigt worden seien (act. 5.2. S. 48 ff.). Obschon die seeseitig rekonstruierte Seefassade unter dem ökonomischen Druck einer gewinnoptimierten Arbeitswelt nur noch als Substitut für das verloren gegangene Wohnschloss erhalten geblieben sei, wiederhole die damalige Haltung der Denkmalpflege nicht einfach die Angst oder eine Sehnsucht nach einer vertrauten Umgebung. Die Betonung der Bildästhetik unter Vernachlässigung der historischen Werte eines authentisch erhaltenen Bauwerks habe (auch) mit dem Primat des Ortsbildschutzes am Seeufer zu tun. Im Begriff des Ortsbildschutzes zeige sich vor allem eine postmoderne Kritik am Tabula-rasa-Pathos der Nachkriegsmoderne, die im blinden Glauben an technischen und ökonomischen Fortschritt und ohne Rücksicht auf lokale Traditionen vertraute Strassenzüge und Plätze eliminierte (act. 5.2. S. 53 ff.).

Beim rekonstruierten „Mythenschloss“ kumulieren also gewissermassen die denkmalpflegerische Praxis der 1970er- bzw. 1980er-Jahre und der in der Postmoderne verankerte Stilpluralismus. Vor diesem Hintergrund gelangt das Gutachten 2015 abschliessend zu folgender Beurteilung:

"Beim „Mythenschloss“ vermisst man am Zusammenspiel des rekonstruierten Vorgängerbaus und dem rückseitigen Neubau die nötige Inspiration, welche eine Architektur von herausragenden Qualitäten hätte hervorbringen können. Der von den Architekten und der Bauherrschaft oft heraufbeschworene Kontrast von Alt und Neu schafft keinen wirklichen Dialog, sondern ein Nebeneinander von unvereinbaren Auffassungen und Ansichten. So etabliert der Neubauteil mit den schräg abgewinkelten vertikalen Einschnitten das Thema der durch das Stützenraster gegebenen vertikalen Fassadengliederung mittels Erker und Lisenen. Der seeseitig rekonstruierte Vorgängerbau

gibt das Thema Fassadengliederung mit den horizontalen dunkleren Mauerwerkstreifen auf Kämpferhöhe vor, ohne dass sich aus diesem Befund ein weiterer Bedeutungszusammenhang ableiten lässt. Weder in konzeptioneller noch in architektonischer Hinsicht wird das „Mythenschloss“ zu einem Bedeutungsträger, der von einer verbrieften Auseinandersetzung mit seiner Geschichte erzählt. Die Kombination von Versatzstücken alter Architektur mit neuzeitlichen Materialien und Konstruktionen lässt kein narratives Moment erkennen, die von einer individuellen Autorenschaft, Haltung oder Handschrift im Sinne eines postmodernen Eklektizismus zeugt. Das „Mythenschloss“ bedient sich allenfalls einiger weniger neoklassizistischer Zitate und erzeugt ein janusköpfiges, dualistisches Erscheinungsbild, das aber als solches keine sinnstiftende Korrelation herstellt und auch kein einheitliches Ganzes ergibt. Das gesamte Bauwerk beschränkt sich auf die Erzeugung von zwei Bildern – einer historischen Vorder- und einer zeitgemässen modernen Rückansicht. Es handelt sich um eine Architektur-Collage, die seeitig die Verankerung in der historischen Tradition bekräftigt, jedoch rückseitig die von den Architekten behauptete „Aura“ vermissen lässt. Kulissenarchitektur in dieser Ausprägung steht deshalb für eine Tendenz der Architektur der 1970er- und 1980er-Jahre, in der Bevölkerung Vertrautheit zu wecken, indem das einmalige Ortsbild an der städtebaulich heiklen Lage des Zürcher Seebeckens erhalten bleibt. Das „Mythenschloss“ fügt sich mit ihrer (sic) rekonstruierten Fassade seit beinahe 30 Jahren wie selbstverständlich in das schützenswerte Ortsbild ein, so dass diesem eine dem Einzelobjekt übergeordnete Bedeutung zukommt (act. 5.2. S. 55)."

## 5.6.

Der Begriff der Postmoderne bezeichnet eine kulturgeschichtliche Strömung, die in den 1960er-Jahren in den USA entstand und in den 1980er-Jahren grosse Bedeutung erlangte. Ihre Ausprägungen hat die Postmoderne insbesondere in der bildenden Kunst, Literatur sowie in der Architektur. Im Bereich der Architektur steht die Postmoderne für eine pluralistische Grundhaltung bezüglich Stilelemente, Methoden und Konzepte im Sinne der ideologischen Position „Anything Goes“. Im Mittelpunkt des Interesses steht nicht die Innovation, sondern eine Rekombination bzw. neue Anwendung vorhandener Ideen und vergangener Stile. Die Postmoderne ist ihrem Wesen nach eklektizistisch, d.h. an einem postmodernen Bauwerk werden regelmässig diverse Architekturstilelemente vergangener Epochen zitiert. Dadurch entstehen Gebäude, die eine Mischung aus bearbeiteten, interpretierten, adaptierten oder

entfremdeten historischen Stilelementen und einer individuellen Schöpfung des Architekten bilden.

### 5.7.

Das Gutachten 2015 hat sich einlässlich und umfassend mit dem „Mythenschloss“ der 1980er-Jahre auseinandergesetzt und stuft es in baukünstlerischer Hinsicht als ein Bauwerk der Postmoderne ein, das sich mit seiner rekonstruierten, den Vorgängerbau aus den 1920er-Jahren imitierenden Seefassade und der rückseitigen, neuzeitlichen Metallfassade einem Stilpluralismus verpflichtet hat. Von diesem Stilpluralismus – in Form der stark kontrastierenden Fassadenbilder – konnte sich auch die 1. Abteilung des Baurekursgerichts anlässlich des Augenscheins überzeugen (vgl. Fotos Nrn. 2, 5, 18, 19, 21 und 22).

Wie bereits erwähnt, genügt allerdings allein der Umstand, dass ein Bauwerk einer bestimmten Stilepoche zugeordnet werden kann, für die Bejahung seiner Zeugenschaft nicht. Darüber hinaus reicht für die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes selbst eine Zeugenschaft noch nicht aus; diese müsste vielmehr als „wichtig“ qualifiziert werden. Das „Mythenschloss“ müsste mithin geeignet sein, die Postmoderne besonders aussagekräftig und qualitativvoll zu dokumentieren. Genau diesen Schluss zieht das Gutachten 2015 aber nicht, im Gegenteil. Es kommt dezidiert zum Ergebnis, dass es sich beim „Mythenschloss“ gerade nicht um einen Bedeutungsträger der Postmoderne handelt und verneint – entgegen der rekurrentischen Darstellung – einen allfälligen Zeugenwert in städtebaulicher, architekturhistorischer bzw. baukünstlerischer, typologischer sowie wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Hinsicht und damit auch die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes mit aller Deutlichkeit. Die gutachterlichen Ausführungen sind nachvollziehbar und widerspruchlos begründet. Gegenteiliges hat sich dem Baurekursgericht auch anlässlich des Augenscheins auf Lokal nicht erschlossen.

Die Rekurrentin verkennt dies, wenn sie behauptet, das Gutachten 2015 enthalte deutliche Hinweise, welche auf eine Zeugenschaft des „Mythenschlosses“ schliessen lassen würden. Die von ihr in diesem Zusammenhang zitierten Textpassagen belegen einzig – zumindest diejenige auf S. 49 des Gutachtens 2015 –, dass das „Mythenschloss“ der postmodernen Architektur zugeordnet werden kann. Dass dieser Umstand allein nicht genügt, wurde soeben ausgeführt. Aus der zweiten, von der Rekurrentin zitierten Textstelle, wonach von „architektonischen und ästhetischen Präferenzen der 1980er-

Jahre“ die Rede sei (vgl. act. 5.2 S. 48), lässt sich mit Blick auf eine allfällige Zeugenschaft des „Mythenschlosses“ noch viel weniger ableiten. Abgesehen davon, dass die betreffende Textstelle aus dem Zusammenhang gerissen wurde und für sich allein wenig aussagekräftig ist, nimmt sie Bezug auf das Innere des „Mythenschlosses“, wo die Gebäudestruktur, die Grundrissdispositionen und die Raumausstattung des Vorgängerbaus den architektonischen und ästhetischen Präferenzen der 1980er-Jahre weichen mussten. Gerade im Innern des „Mythenschlosses“ offenbart sich, wie fragmentarisch und oberflächlich die Rekonstruktion des Vorgängerbaus aus den 1920er-Jahren letztendlich ausfiel, dies notabene unter vollständigem Verlust der historischen Bausubstanz. Die Kulissenhaftigkeit und die bescheidene architektonische Qualität dieses hybriden Bauwerks treten hier besonders deutlich zu Tage. Einzig die seeseitige Haupteingangshalle, welche im Geiste der 1980er-Jahre vollständig mit Marmor ausgekleidet wurde, zeugt von gewissen gestalterischen Bemühungen. Die übrigen, anlässlich des Augenscheins besichtigten Räumlichkeiten (Bürotrakte, Wohnung, Treppenhaus) lassen demgegenüber weder eine differenzierte architektonische Gestaltung noch eine besondere Qualität erkennen (vgl. Fotos Nrn. 6-17). Im Übrigen widerspricht sich die Rekurrentin, wenn sie in ihrer Replik plötzlich vorbringt, das Gutachten 2015 würde den Fokus zu stark auf den Vorgängerbau aus den 1920er-Jahren richten (vgl. act. 18 S. 7), nachdem sie in der Rekursschrift noch argumentiert hatte, das Gutachten 2015 würde – anders als die Vorinstanz bzw. Denkmalpflegekommission – den Sachverhalt gerade weitaus präziser erfassen, indem es das heute bestehende „Mythenschloss“ aus den 1980er-Jahren sowie dessen Bezugnahme auf die Vergangenheit analysiere (act. 2 S. 8 ff.).

Insgesamt lassen sich dem Gutachten 2015 jedenfalls keinerlei Hinweise entnehmen, welche auf eine wichtige Zeugenschaft des „Mythenschlosses“ im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG hindeuten würden. Entgegen der rekurrentischen Behauptung hat sich die Vorinstanz im Rahmen der Schutzabklärung somit nicht ohne weitere Begründung über die gutachterlichen Erkenntnisse hinweggesetzt. Vielmehr ist die Vorinstanz dem Gutachten 2015 vollumfänglich gefolgt. Dies ist nicht zu beanstanden, zumal keine triftigen Gründe ersichtlich sind – und auch seitens der Rekurrentin nicht geltend gemacht wurden –, die ein Abweichen vom Gutachten 2015 gerechtfertigt hätten. Im Ergebnis erweist sich die Verneinung des schutzwürdigen Eigenwerts des „Mythenschlosses“ daher als rechtens.

## **6.1.**

Die Rekurrentin moniert im Weiteren, die Vorinstanz habe den überwiegend wichtigen Situationswert des „Mythenschlosses“ – welcher seine Legitimation zugleich aus der besonders ausgeprägten Erinnerung an den ursprünglichen „Originalbau“ sowie aus der Substanz des Baus aus den 1980er-Jahren beziehe – nicht erkannt. Das „Mythenschloss“ sei für die Stadtfront am unteren Seebecken unverzichtbar, folgerichtig habe die städtische Denkmalpflege im Gutachten 2015 auch den Erhalt der seeseitigen Schauffassade und damit die Bewahrung des Erscheinungsbildes beantragt (vgl. act. 5.2. S. 7). Dieser Antrag werde im Gutachten 2015 mit der „hohen städtebaulichen Bedeutung“ des „Mythenschlosses“ (vgl. act. 5.2. S. 36) begründet und es werde darauf hingewiesen, dass der Swiss Re Konzern mit seinen „architektonischen Vorzeigebauten verschiedenster Bauepochen [Hauptsitz, Clubhaus, neues Verwaltungsgebäude Swiss Re Next] nicht nur die eigene Firmengeschichte dokumentiere“, sondern „zugleich einen Einblick in die Schweizer Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts“ biete (vgl. act. 5.2. S. 38). Das „Mythenschloss“ wirke „als Teil dieser prachtvollen Seefront [...] als Visitenkarte und identitätsstiftender Faktor der Geschäftsmetropole Zürich“ (act. 5.2 S. 39). Vor diesem Hintergrund hätte die Vorinstanz nicht die vollumfängliche Inventarentlassung des „Mythenschlosses“ beschliessen dürfen, sondern zumindest dessen Erscheinungsbild samt zugehöriger Substanz unter Schutz stellen müssen.

## **6.2.**

Die Vorinstanz entgegnet, die städtebauliche Bedeutung des heutigen „Mythenschlosses“ sei einzig dadurch begründet, dass es Teil der repräsentativen Schauffront am Seeufer bilde. Dieser Umstand allein genüge indes für eine wesentliche Mitprägung der Landschaft oder Siedlung (Situationswert) nicht (vgl. VB.2005.00128, E. 4.5). Entgegen der Darstellung der Rekurrentin werde im Gutachten 2015 auch nicht der Erhalt der seeseitigen Hauptfassade beantragt; es sei lediglich die Rede davon, dass deren Erhalt – im Rahmen der parallel zur Schutzabklärung laufenden Testplanung – zu prüfen sei (vgl. act. 5.2. S. 6 f.). Daraus könne jedoch nicht abgeleitet werden, dass das „Mythenschloss“ erhalten werden müsse, zumal weder die städtische Denkmalpflege noch die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich das Inventarobjekt als schutzwürdig erachteten.

Die Mitbeteiligte argumentiert in die gleiche Richtung und räumt ein, dass der seeseitigen Fassade des „Mythenschlosses“ im städtebaulichen Kontext zwar eine erhebliche Bedeutung zukomme. Allein um die städtebaulich wichtige Silhouette im Bereich des Hafens Enge zu schützen, sei eine Erhaltung des bestehenden Gebäudes mit der seeseitigen Fassadenkulisse allerdings nicht nötig, zumal das betroffene Grundstück in der Kernzone liege und damit – unabhängig von dem in Aussicht gestellten Gestaltungsplan – erhöhte gestalterische Anforderungen zu beachten seien (§ 238 Abs. 2 PBG) und ein Abbruch des Gebäudes von der Sicherung eines den entsprechenden Kriterien genügenden Ersatzbaus abhängig gemacht werde (Art. 42 Abs. 2 BZO).

### **6.3.**

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. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – wichtige Zeugeneigenschaft oder wesentlich prägende Wirkung – alternativ aufzählt, lässt sich auch allein 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 sehr wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB.2009.00608 vom 4. Mai 2011).

Als "Ensemble" im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel. Entscheidend ist, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt (vgl. VB.2010.00472 vom 26. Januar 2011, E. 6.2).

#### **6.4.**

Das Gutachten 2015 hält bezüglich Situationswert des „Mythenschlosses“ im Wesentlichen fest, dass die hohe städtebauliche Bedeutung des Bauwerks durch seine exponierte Lage am unteren Zürcher Seebecken entlang des geraden Strassenzugs am Mythenquai bedingt sei. Es bilde mit seiner see-seitig rekonstruierten Fassade Teil einer von palastartigen Bauten geprägten Stadtsilhouette, welche die ökonomischen Werte von Bonität und Solidität verkörpere. Diese repräsentative Seefront, deren Bauten sowohl axialsymmetrisch konzipiert, als auch durch steinerne Fassaden geprägt seien, verleihe dem unteren Seebecken ein grosstädtisches Antlitz. Als Teil dieser prachtvollen Seefront wirke das „Mythenschloss“ als Visitenkarte und identitätsstiftender Faktor der Geschäftsmetropole Zürich, vergleichbar mit anderen, im 19. Jahrhundert am Wasser angelegten Städten wie Genf, Luzern oder Nizza. Der Versicherungskonzern Swiss Re dokumentiere mit seinen architektonischen Vorzeigebauten verschiedenster Bauepochen am Mythenquai nicht nur die eigene Firmengeschichte, sondern vermittele mit diesem städtebaulichen Ensemble zugleich einen Einblick in die Schweizer Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts (act. 5.2. S. 35 ff.).

Das Ortsbild am unteren Seebecken – so das Gutachten 2015 weiter – sei für die Schweiz einmalig; allerdings werde sich die kulissenartige Schaufront mit dem sich im Bau befindlichen Gebäude „Swiss Re Next“, welches auf dem Nachbargrundstück des „Mythenschlosses“ einen Erweiterungsbau des Versicherungskonzerns aus den 1960er-Jahren ersetze, nachhaltig verändern. Angesichts der grossen Bedeutung des Ortsbildes am unteren Seebecken hätte ein Abbruch des „Mythenschlosses“ einen tiefgreifenden Wandel des städtebaulichen Ensembles am Mythenquai zur Folge, weshalb der Erhalt der rekonstruierten, seeseitigen Schaufassade zu prüfen sei. Bei einem allfälligen Neubau müssten im Voraus verbindliche Rahmenbedingungen und Vorgaben festgelegt werden, die den Erhalt des schützenswerten Ortsbildes gewährleisten würden. Zu diesen Bedingungen gehörten unter anderem die Materialität in Stein, die seeseitige Hofsituation, die gleichbleibende Traufhöhe und eine repräsentative Gestaltung gegen aussen (act. 5.2. S. 7).

#### **6.5.**

Es ist unbestritten, dass dem „Mythenschloss“ in städtebaulicher Hinsicht eine gewichtige Bedeutung für das untere Zürcher Seebecken zukommt; diesbezüglich stimmen sämtliche Beteiligten mit dem Gutachten 2015 über-

ein. Das „Mythenschloss“ stellt mit seiner seeseitigen Fassade zweifellos eine imposante Erscheinung dar (vgl. Fotos Nr. 1, 2 und 5) und fügt sich gelungen in das städtebauliche Ensemble von monumentalen Verwaltungs- und Versicherungsgebäuden am Mythenquai ein. Allerdings ist seine städtebauliche Bedeutung – wie auch das Gutachten 2015 festhält (act. 5.2. S. 36) – hauptsächlich, wenn nicht ausschliesslich, auf seine exponierte Lage in der ersten Häuserreihe direkt am Zürcher Seebecken sowie auf sein stattliches Volumen – verteilt auf sechs Geschosse und eine Fläche von 24'214 m<sup>2</sup> – zurückzuführen. Einen erheblichen Beitrag zur Qualifikation des schutzwürdigen Ortsbilds am unteren Seeufer vermag das „Mythenschloss“ damit nicht zu leisten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass im Gutachten 2015 die Rede davon ist, dass das „Mythenschloss“ Bestandteil eines städtebaulichen Ensembles am Mythenquai bilde. Von einer gewissen Ensemblewirkung ist zwar grundsätzlich auszugehen, allzu grosse Bedeutung ist dieser allerdings nicht beizumessen, zumal sich die Umgebung am Mythenquai derzeit im Wandel befindet und sich durch den Neubau „Swiss Re Next“ nachhaltig verändern wird (vgl. Fotos Nrn. 3a-b und 4).

Folgerichtig spricht das Gutachten 2015 dem „Mythenschloss“ – zumindest implizit – auch unter dem Aspekt des Situationswerts die Schutzwürdigkeit ab. Anders als bezüglich Eigenwert enthält das Gutachten 2015 zwar keinen expliziten Antrag betreffend Situationswert des „Mythenschlosses“. Es konstatiert allerdings, dass es sich beim „Mythenschlosses“ nicht um ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 203 Abs. 1 lit. c PBG handle und zeigt sich einem allfälligen Neubau gegenüber aufgeschlossen (vgl. act. 5.2 S. 7). Einen gegenteiligen Schluss lassen auch die übrigen Angaben im Gutachten 2015 nicht zu. Vor dem Hintergrund der hiervor angestellten Erwägungen durfte die Vorinstanz daher – in Übereinstimmung mit dem Gutachten 2015 – eine wesentlich siedlungsprägende Wirkung des „Mythenschlosses“ verneinen. Unter diesen Umständen ist denn auch die vollumfängliche Inventarentlassung des „Mythenschlosses“ nicht zu beanstanden, zumal der Schutz bloss einzelner Bauteile – insbesondere der seeseitigen Fassade – ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem nicht mehr der heutigen Auffassung von Denkmalschutz entspricht (vgl. BGE 118 Ia 384 ff., E. 5e).

### **7.1.**

Die Rekurrentin bringt schliesslich vor, die Vorinstanz beschränke sich im angefochtenen Beschluss auf eine verkürzte, fehlerhafte Interessenabwägung, welche den Anforderungen an Begründungsdichte und -tiefe (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV) bei weitem nicht zu genügen vermöge.

### **7.2.**

Dieser Einwand erweist sich ebenfalls als unbegründet.

Die Rekurrentin lässt ausser Acht, dass die Vorinstanz das „Mythenschloss“ weder hinsichtlich seines Eigenwerts als „wichtigen Zeugen“ noch bezüglich seines Situationswerts als „wesentlich mitprägendes Element“ qualifiziert hat, was sich – wie vorstehend dargelegt – ohne Weiteres als rechtens erweist. Dies allein genügt bereits für die Verneinung der Schutzwürdigkeit und die damit einhergehende Inventarentlassung. Diesbezüglich enthält der angefochtene Beschluss – ergänzt durch die Ausführungen in der Rekursantwort – durchaus eine hinreichende Begründung. Zusätzlich hat die Vorinstanz auch das Ergebnis der parallel zur Abklärung der Schutzwürdigkeit durchgeführten Testplanung – ein Ersatzneubau im Rahmen eines Gestaltungsplans – gewürdigt und dargelegt, dass mit einem solchen Ersatzneubau in städtebaulicher Hinsicht vielschichtig und subtil auf die Anforderungen des Ortes reagiert und dem geschützten Ortsbild gut Rechnung getragen werden kann, was sowohl im privaten wie auch öffentlichen Interesse liegt. Damit war die Rekurrentin ohne Weiteres in der Lage, sich über die Tragweite des vorinstanzlichen Entscheids Rechenschaft zu geben und diesen sachgemäss anzufechten.

### **8.1.**

Zusammenfassend ist die Würdigung der Vorinstanz, das „Mythenschloss“ nicht als Schutzobjekt im Sinne von Art. 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren und es aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte zu entlassen, nicht zu beanstanden. Der angefochtene Beschluss des Stadtrats von Zürich vom 18. Mai 2016 ist daher zu schützen und der Rekurs vollumfänglich abzuweisen.

## 8.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Rekurrentin aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, der Schwierigkeit des Falls und dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr).

Innerhalb der genannten Kriterien ist bei Fällen mit nicht bestimmbarem Streitwert in erster Linie auf das tatsächliche Streitinteresse abzustellen. Die Tragweite einer Streitsache ist primär vom Streitgegenstand abhängig. Das tatsächliche Streitinteresse richtet sich daher – wie der Streitwert – nach dem Streitgegenstand (vgl. hierzu VB.2011.00624 vom 30. Mai 2012, E. 5.5.2 f., und VB.2011.00628 vom 30. Mai 2012, E. 3.7.2 f.).

Mit der von der Rekurrentin angestrebten Unterschützstellung des „Mythenschlosses“ könnte ein allfälliges Neubauvorhaben nicht umgesetzt werden. Das tatsächliche Streitinteresse ist mithin sehr gross. Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit einer Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum), der Schwierigkeit des Falles und des getätigten Verfahrensaufwandes ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 16'000.-- festzusetzen (BRGE II Nr. 0179/2012 vom 6. November 2012, E. 16, und dort zitierte Lehre und Rechtsprechung; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Im Bereich des Verbandsbeschwerderechtes ist der Umstand, dass ideelle Interessen vertreten werden, bei der Kostenbemessung zu berücksichtigen. Die Kosten- und Entschädigungsregelung darf die Erfüllung der Aufgaben, welche die beschwerdeberechtigten Organisationen im öffentlichen Interesse wahrnehmen, nicht übermässig erschweren. Das Prozessrisiko darf nicht derart hoch sein, dass ideelle Verbände an der Ausübung ihres Beschwerderechtes gehindert werden. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen ein aussichtsloses oder mutwilliges Rechtsmittel erhoben wird (Plüss, Kommentar VRG, § 13 Rz. 38; VB.2011.00624 und VB.2011.00628 vom 30. Mai 2012).

In einem jüngeren Urteil hat das Verwaltungsgericht in einem vergleichbaren Fall diese Schwelle bei Fr. 12'000.-- zuzüglich Zustellkosten angesetzt (VB.2015.00362 vom 14. Juli 2016). Dieser Betrag erscheint auch im vorliegenden Verfahren als angemessen. Der darüber hinausgehende Kostenanteil von Fr. 4'000.-- ist auf die Staatskasse zu nehmen.

[....]