



G.-Nr. R1S.2025.05098 und R1S.2025.05099  
BRGE I Nr. 0052/2026 und 0053/2026

**Entscheid vom 10. April 2026**

Mitwirkende Abteilungspräsident Claude Reinhardt, Baurichter Michael Stünzi, Baurichterin Michaela Burch, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2025.05098

1. A
- 2.-13. [...]

alle vertreten durch Rechtsanwalt [...]

R1S.2025.05099

B  
vertreten durch Rechtsanwalt [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen
2. Baudirektion Kanton Zürich
3. C

vertreten durch Rechtsanwältin [...]

R1S.2025.05098

betreffend Beschluss der Bausektion vom 30. Juli 2025 (Nr. 1602/25), Gesamtverfügung der Baudirektion vom 22. Mai 2025 (Nr. BVV 25-1110); Baurechtliche bzw. archäologierechtliche Bewilligung für Umbau und Nutzungsänderung von Laden zu Gastrobetrieb, [...]

R1S.2025.05099

Beschluss der Bausektion vom 30. Juli 2025 (Nr. 1602/25), Gesamtverfügung der Baudirektion vom 22. Mai 2025 (Nr. BVV 25-1110) und Konzession des Tiefbauamts vom 10. Juli 2025; Baurechtliche bzw. archäologierechtliche Bewilligung für Umbau und Nutzungsänderung von Laden zu Gastrobetrieb sowie Konzession für Fortluftkanal, [...]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 30. Juli 2025 erteilte die Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich der C die baurechtliche Bewilligung für innere Umbauten, die Nutzungsänderung von Laden zu Gastrobetrieb mit Boulevardcafé, die Erstellung eines neuen sowie die Vergrößerungen eines bestehenden Fortluftkanals auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 am D X in Zürich. Gleichzeitig wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 22. Mai 2025 (Bewilligung für Vorhaben im Bereich einer archäologischen Zone) sowie die Verfügung des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom 10. Juli 2025 (Konzession für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes durch Fortluftkanal) eröffnet.

### **B.**

Gegen die Entscheide der Bausektion und der Baudirektion erhoben A und 14 weitere Rekurrentschaften mit Eingabe vom 4. September 2025 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der Entscheide, eventualiter unter Rückweisung der Sache an die Vorinstanzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner. In prozessualer Hinsicht wurde die Sistierung des Verfahrens beantragt.

Gegen alle drei Entscheide erhob sodann B mit Eingabe vom 4. September 2025 Rekurs beim Baurekursgericht. Er beantragte die Aufhebung der Entscheide, eventualiter unter Rückweisung der Sache an die Vorinstanzen. Mindestens seien die Betriebszeiten bis Mitternacht zu begrenzen, für die Aussenbereiche bis 22 Uhr. Mit geeigneten Anordnungen sei dafür zu sorgen und sei die Betreiberin in die Pflicht zu nehmen, dass sich die Gäste ausserhalb des Lokals rücksichtsvoll verhalten und Abfälle pflichtgemäss in Müll-eimern entsorgen würden. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu-lasten der Rekursgegner.

### **C.**

Mit Verfügungen vom 8. September 2025 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2025.005098 (A etc.) und R1S.2025.05099 (B)

vorgemerkt. Das Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098 wurde als vorsorglich eingereicht behandelt und einstweilen sistiert. Im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05099 wurde das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

#### **D.**

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05099 verzichteten die Vorinstanzen auf eine Vernehmlassung. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 7. Oktober 2025 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten. Die privaten Parteien blieben mit Vernehmlassungen vom 3. bzw. 27. November 2025 bei ihren Anträgen. Mit Eingabe vom 6. Januar 2026 ersuchte der Rekurrent im Hinblick auf den Augenschein um Begehung der Dachterrasse der streitbetroffenen Liegenschaft.

#### **E.**

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098 erstattete die private Rekursgegnerin mit Eingabe vom 7. Oktober 2025 ihre Rekursantwort. Sie beantragte die Fortsetzung des Verfahrens und die Abweisung des Rekurses, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden. Mit Verfügung vom 10. Oktober 2025 wurde das Verfahren fortgesetzt und die Vorinstanzen zur Vernehmlassung eingeladen.

Jeweils auf Ersuchen der privaten Rekursgegnerin wurde das Verfahren mit Präsidialverfügung vom 16. Oktober 2025 erneut sistiert und mit Präsidialverfügung vom 17. November 2025 fortgesetzt.

Die Bausektion und die Baudirektion verzichteten auf eine Vernehmlassung. Die privaten Parteien blieben mit Vernehmlassungen vom 2. bzw. 25. Februar 2026 bei ihren Anträgen. Die Rekurrierenden liessen sich mit Eingabe vom 5. März 2026 und die private Rekursgegnerin mit Eingabe vom 16. März 2026 ein weiteres Mal vernehmen.

Mit Eingaben vom 16. Dezember 2025 bzw. 23. Januar 2026 erklärten die F, die G, die H und I den Rückzug des Rekurses.

## **E.**

Am 28. Januar 2026 führte eine Delegation der 1. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **F.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

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

#### **1.**

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

#### **2.**

Soweit der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098 durch die F, die G, die H und I erhoben wurde, ist das Verfahren als durch Rückzug des Rekurses erledigt abzuschreiben.

#### **3.1.**

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Mit dieser Umschreibung der Legitimation verlangt das Gesetz zunächst, dass der Rekurrent über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück bzw. den dort vorgesehenen Bauten und Anlagen verfügt, kraft derer er stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Ob eine

legitimationsbegründend enge Raumbeziehung zu bejahen ist, hängt auch von der Art der geltend gemachten oder sich sonst aus den Akten ergebenden Einwirkungen auf das rekurrentische Grundstück ab (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff., auch zum Folgenden).

Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am schutzwürdigen Interesse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener und die Betroffenheit eine unmittelbare sein. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist.

Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtsmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können. Dies findet indes nur, aber immerhin dort seine Grenze, wo es um die Geltendmachung von Mängeln im Baubewilligungsverfahren geht, die nicht den Rekurrenten selbst, sondern höchstens Dritte betreffen (BRGE II Nr. 0110/2014 in BEZ 2014 Nr. 48; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

### **3.2.**

Die Rekurrierenden sind [...]. Sie begründen ihre Betroffenheit mit übermässigen Lärmimmissionen (Aussenwirtschaft), Littering (Take-Away-Betrieb) und Geruchsimmissionen (Fortluftkamine). Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind sie zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert.

J ist Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 2. Ihr Grundstück befindet sich jenseits der Limmat in einer Distanz von ca. x m zum Baugrundstück. Sie macht eine Beeinträchtigung durch Lärm geltend, den die Gäste des streitbetroffenen Gastrobetriebs am Limmatufer verursachen sollen. Soweit das rechte Limmatufer gemeint sein soll, können erhebliche, legitimationsbe gründende Lärmimmissionen bzw. eine wahrnehmbare Zunahme der Lärmimmissionen am zeitweise belebten D aufgrund der Distanz ausgeschlossen werden. Sodann ist nicht damit zu rechnen, dass sich Gäste über eine Fussdistanz von ca. x m an das andere Ufer vor die rekurrentische Liegenschaft begeben, um sich dort zu verpflegen. Die Kamine befinden sich zwar in einer erheblichen Distanz von ca. x m, es besteht aber ein direkter Sichtbezug und vom rekurrentischen Grundstück aus betrachtet ragen die Fortluftkamin teilweise über die Dächer der Umgebung hinaus, sodass ein legitimationsbe gründender Nachteil in Bezug auf einen allfälligen gestalterischen Mangel nicht ausgeschlossen werden kann (s. Augenscheinprotokoll, Fotos Nrn. 14 und 15). Somit ist auch J zum Rekurs legitimiert.

Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

#### **4.**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Kernzone Altstadt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses soll neu ein Gastrobetrieb mit einer Aussenwirtschaft eingerichtet werden (gemäss bewilligtem Grundrissplan Erdgeschoss 14 Aussenplätze, gemäss Erw. D.I. der Baubewilligung 24 Aussenplätze). Ein bestehender Fortluftkanal soll vergrössert (Fortluft Küche) und ein zusätzlicher (Fortluft Rückkühler der Wärmepumpe) soll neu erstellt werden. Das Gebäude ist formell unter Schutz gestellt. Geschützt ist gemäss dem kommunalen Bauentscheid die rekonstruierte Hauptfassade samt Ladenfront.

Weitere Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft stehen formell unter Schutz oder sind inventarisiert (namentlich E, D X und Y).

### **5.1.**

Die Rekurrentschaft 1 beanstandet eine ungenügende Gestaltung und Einordnung der Fortluftkamine. Die Dachlandschaft der Gebäude entlang der Limmat zeichne sich durch eine historisch gewachsene, homogene Struktur mit zu Zeilen geschlossenen Satteldachbauten und einzelnen steinernen Wohntürmen sowie zurückhaltenden Kaminen aus. Die geplanten beiden Fortluftkamine seien hingegen überdimensioniert und in ihrer Form und Massigkeit völlig unproportional zu den übrigen eher kleinen und unauffälligen Dachaufbauten und Kaminen. Anstatt sich gut in die Dachlandschaft einzufügen, dominierten sie diese und würden unnatürlich die Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Die Kamine stellten einen Fremdkörper dar und zerstörten die Reihenwirkung und die kleinteilige Dachrhythmik. Die gestalterische Einheit und das historische Erscheinungsbild der Häuserfront am D würden dadurch erheblich beeinträchtigt. Zudem würden die Fortluftkamine direkt an der Fassade des im Inventar als potenziell schützenswertes Objekt bezeichneten Gebäudes auf der Parzelle Kat.-Nr. 3 erstellt werden. Auch von der gegenüberliegenden Seite der Limmat seien die überdimensionierten Fortluftkamine direkt einsehbar und würden das Jahrhundert alte Stadtbild massiv beeinträchtigen. Die Dachlandschaften im Niederdorf gehöre zum Gesamtbild und dürfe entsprechend nicht negativ beeinflusst werden. Es bestünden keinerlei Industrie-Fortluftkamine, wie sie geplant seien. Vielmehr seien einzig feingliedrige und wenig hohe Kamine zu sehen. Mit der Vergrößerung des bestehenden Kamins und der Neuerstellung eines zweiten grossen Fortluftkamins würden sowohl Objekte des Natur- und Heimatschutzes als auch der typische Gebietscharakter insgesamt und die Dachlandschaft im Besonderen beeinträchtigt. Damit gehe sowohl ein Verstoss gegen § 238 Abs. 2 PBG als auch gegen Art. 43 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 BZO und das Erhaltungsziel A gemäss ISOS einher.

### **5.2.**

Der Rekurrent 2 bringt vor, die historische und von ihrer Ausrichtung her ortsbildprägende Westfassade des Gebäudes E, das im Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgeführt sei, werde zu einem erheblichen Teil von den beiden "Industriekaminen" verdeckt und in ihrer Erscheinung stark beeinträchtigt. Die beiden Kamine seien die sprichwörtliche Faust aufs Auge und von der im Bauentscheid erwähnten "verlangte(n) Rücksicht" auf die Schutzobjekte könne keine Rede sein.

Gemäss Inventareintrag bestehe ein erheblicher potentieller heimatschutzrechtlicher Wert, der aber inhaltlich noch nicht bestimmt worden sei. Somit müsse der Schutzzweck und der Schutzzumfang vorgängig zur Baubewilligung abgeklärt werden, weil die Beeinträchtigung des Schutzzweckes, namentlich angesichts des offensichtlich hohen Situationswertes, nicht ausgeschlossen werden könne. Die prominente, ortsbildrelevante Postkartenansicht der Liegenschaft werde grossflächig verstellt, womit die heimatschutzrechtlich relevante "Ablesbarkeit" stark tangiert werde. Unterhalb der Dachfläche werde der Fassadenbereich zu einem noch grösseren Anteil beansprucht und ein Fenster de facto zugebaut. Die Kamine würden sogar eine erhebliche Fernwirkung entfalten und die Dachlandschaft auch von Weitem dominieren. Heimatschutzrechtlich sei die Frage nach der Einsehbarkeit von aussen im Übrigen von Vorneherein nicht relevant. Und auch bei der Handhabung von § 238 Abs. 2 PBG sei gemäss Rechtsprechung die Einsehbarkeit kein primäres Kriterium (vgl. etwa VB.2021.00035, Erwägung 6.2.4, mit Verweis auf VB.2018.00562, E. 5.3.2). In Bezug auf die unteren Teile der Fortluftanlage, könne keine Rede davon sein, dass vom öffentlichen Raum aus keine Einsehbarkeit bestehe.

Der Rekurrent wendet sich im Weiteren gegen die farbliche Angleichung der Kamine an die Fassade seiner Liegenschaft. Sie würden dadurch vom unvoreingenommenen Beobachter als Bestandteil seiner Liegenschaft wahrgenommen. Was einerseits dazu führen würde, dass Beschwerden betreffend Lärm und Abgase womöglich an ihn gelangen könnten und er mit dem C-Betrieb und dessen Immissionen in Verbindung gebracht werden könnte. Vor allem aber sei es denkmalpflegerisch nicht angezeigt, die Kamine als Bestandteile der E aussehen zu lassen. Sie seien vielmehr farblich abzusetzen, so dass deutlich ersichtlich sei, dass sie mit der E nichts zu tun hätten.

Nach dem Gesagten fehle es an der gemäss § 238 Abs. 2 PBG verlangten guten Einordnung. Zur Vereinbarkeit mit § 238 Abs. 2 PBG und dem Gebietscharakter im Sinne von Art. 44 in Verbindung mit Art. 43 BZO fehle im Entscheid eine hinreichende Begründung. Es liege eine Ermessensunterschreitung vor, indem sich die Vorinstanz in den Erwägungen C. lit. e und f auf die Feststellungen beschränkt habe, dass die Fortluftkamine vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar seien und in Farbe und Materialisierung dem Nachbargebäude angeglichen würden.

Für die in diesem Sinne noch ausstehende Einordnungsprüfung statuiere die BZO kernzonenspezifische Vorgaben (Art. 39 Abs. 1, Art. 43 Abs. 1 und Art. 44 BZO). Die vorgesehene C-Filiale setze sich zu den Kernzonenvorgaben in einen unlösbaren gestalterischen Konflikt, insbesondere was die Fortluftanlage betreffe. Die beiden Kamine würden von weitem sichtbar die Dachlandschaft dominieren und es werde ein absolut uncharakteristisches Element mit prägender Wirkung erstellt.

Aus den in der baulichen Umgebung vereinzelt zu sehenden, in ihren Dimensionen nicht vergleichbaren Gastrokaminen lasse sich nicht ableiten, diese seien für die Kernzone Altstadt charakteristisch. Im Gegenteil sei gemäss konstanter Rechtsprechung ein vorbestehender gestalterischer Mangel innerhalb eines vom Gesetzgeber als ortsbaulich wertvoll definierten Perimeters Anlass für die rechtsanwendenden Behörden, bei Neubauten besonders gut darauf zu achten, dass sie sich an die Gestaltungsvorgaben halten.

### **5.3.**

Die private Rekursgegnerin entgegnet, Art. 39 Abs. 1 BZO befasse sich mit Dachaufbauten wie etwa Lukarnen und Dachgauben. Demgegenüber sei ein Kamin ein Bauteil, welches über das Dach oder aus der Fassade trete und dem Abzug von Rauch oder anderer Abluft diene. Kamine gehörten nicht zu den Dachaufbauten. Dies ergebe sich im Übrigen schon aus dem Wortlaut von Art. 39 Abs. 2 und Abs. 3 BZO, wonach Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig seien, Kamine demgegenüber auch im zweiten Dachgeschoss erlaubt seien. Entsprechend habe die Vorinstanz zu Recht darauf verzichtet, im Zusammenhang mit den hier interessierenden Fortluftkaminen eine Einordnungsprüfung gemäss Art. 39 Abs. 1 BZO vorzunehmen. Der Kamin gelte als technische Anlage gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO und sei von der Vorinstanz korrekterweise gestützt auf diese Bestimmung beurteilt worden.

Die beiden Fortluftkamine und die Westfassade E seien von keinem Drittstandort aus als Ganzes sichtbar. Vom D (Bodenniveau), vom Rathaus und von der Münsterbücke aus seien sie nicht zu sehen und in der zentral-frontalen Ansicht vom gegenüberliegenden Limmatufer her nur bruchstückhaft, wobei die 1,64 m bzw. 1,03 m breiten Kamine aus einer Entfernung von rund x m von der Optik her in der Gesamtschau nicht weiter auffallen würden und, sobald man sich einige Schritte nach links oder rechts bewege, gänzlich aus

dem Blickfeld verschwinden würden. Es könne keine Rede davon sein, die Westfassade E sei "ortsbildprägend", "weitherum sichtbar", "ortsbildrelevant" oder "prominent".

Die Abluftkanäle würden für die Abluft Küche und die Abluft Lobby / Gastraum benötigt. Die beiden Kanäle würden innerhalb des Gebäudes im bestehenden Abluftschacht hochgeführt und mündeten über Dach im bestehenden, leicht vergrösserten Kamin. Des Weiteren werde ein Kanal für die Abluft der Wärmepumpe benötigt. Dieser Kanal werde (teilweise) im Ehgraben hochgeführt und münde über Dach im neuen Kamin. Die Wärmepumpe ersetze die bestehende Gasheizung. Gemäss Art. 43 Abs. 2 BZO müssten "energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien" für sich allein dem typischen Gebietscharakter nicht entsprechen. Die Konstruktion mit zwei Fortluftkaminen sei gewählt worden, weil dergestalt das Fenster des Nachbargebäudes E erhalten werden könne.

Weiter seien das Erscheinungsbild und die konkrete Anbringung von technischen Anlagen nämlich weitgehend durch ihre Funktion vorgegeben. Die Dimensionierungen und Querschnittflächen der Fortluftkamine seien auf die technischen Anforderungen zugeschnitten bzw. entsprechen der technischen Notwendigkeit. Die Fortluft müsse über Dach geführt werden und die Mindestkaminhöhe von 2 m ab der begehbaren Dachfläche der Liegenschaft E sei lufthygienische vorgegeben.

Die beiden Fortluftkamine würden so positioniert, dass sie so weit wie möglich von der Front der Häuserzeile am D entfernt seien, nämlich im hintersten Bereich der Liegenschaft D. Dadurch werde ihre Höhe optisch verringert. Zudem würden die Kamine, weil sie nicht im selben Farbton wie die Liegenschaft D gehalten würden, gestalterisch von der Häuserzeile im Vordergrund abgekoppelt. Die Häuserzeile im Vordergrund werde dank dieser Farb-Differenz optisch unverändert wahrgenommen. Zudem bewirke die Farbgebung (Kupfer) der Regenhüte maximale Eingliederung. Zuzufolge dieser gestalterischen Details würden die Kamine in der ohnehin eher unruhigen Dachlandschaft, in welcher schon andere Kamine und Türmchen den Kontext mitbestimmen würden, nicht weiter auffallen.

Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt habe (Erw. B.g), hätten die geplanten baulichen Massnahmen keine Beeinträchtigung geschützter Teile zur

Folge. Das Bauvorhaben sei mithin denkmalpflegerisch irrelevant. Insbesondere werde die Liegenschaft E nicht tangiert, womit kein Grund für Schutzabklärungen bestehe. Auch für die Frage der Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PBG sei kein Schutzentscheid notwendig, weil ein inventarisiertes Objekt unabhängig von einer formellen Unterschutzstellung im Sinne von § 205 PBG als "Objekt des Natur- und Heimatschutzes" gemäss § 238 Abs. 2 PBG gelte.

Bezüglich der farblichen Angleichung der Kamine an die Fassade der Liegenschaft E sei zu erwähnen, dass auch der heute schon vorhandene Kamin farblich an die Westfassade E angeglichen sei. Zudem erfolge die Farbgebung in enger Abstimmung mit der städtischen Denkmalpflege und werde noch bemustert.

#### **5.4.1.**

Zur Einordnung der Fortluftkamine ist dem angefochtenen Beschluss folgendes zu entnehmen: Das Bauvorhaben befinde sich im Nahbereich der Schutzobjekte D X und Y sowie E. Es nehme auf die Schutzobjekte die verlangte besondere Rücksicht. Das vom Umbau betroffene Gebäude stehe gemäss Beschluss Nr. X des Stadtrats Zürich vom 27. Oktober 1982 unter Denkmalschutz. Geschützt sei die rekonstruierte Hauptfassade samt Ladenfront.

Energetische Massnahmen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in der Kernzone Altstadt müssten für sich allein dem Gebietscharakter (Art. 44 BZO) nicht entsprechen; sie seien aber so zu gestalten und in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Gebietscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht werde (Art. 43 Abs. 2 BZO).

Das Bauvorhaben erfülle diese Anforderungen bzw. die nach § 238 Abs. 2 PBG erforderliche gute Gesamtwirkung, indem die für die Lüftung und den Wärmetauscher erforderlichen Zuluftöffnungen an der E gut in die Fassade integriert würden und die Abluftschächte im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Ehgraben über Dach geführt würden. Die Fortluftkamine würden entsprechend dem eingereichten Farb- und Materialkonzept in der Fassadenfarbe des Nachbargebäudes eingefasst und die Kaminhüte in einem

kupferbraunen Farbton gestaltet, so dass sich diese gestalterisch gut in die Dachlandschaft einordne.

#### **5.4.2.**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

#### **5.4.3.**

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. 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 Baubehörde 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).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

#### **5.4.4.**

In Art. 44 BZO wird der Gebietscharakter der Kernzone Altstadt wie folgt umschrieben: Die Altstadt umfasst das Gebiet innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauern. In der Altstadt versammeln sich die herausragenden Bauten der gesellschaftlichen und technischen Infrastruktur einer mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt: Das Rathaus, die Zunfthäuser, die grossen Kirchen, das Waisenhaus, die Brücken, die Brunnen und die Ehgräben. Die einzelnen Bauetappen einer kontinuierlichen Entwicklung vom Mittelalter über die Frühe Neuzeit bis in die Gegenwart sind in vielen Bauten ablesbar (Abs. 1). Hohes Alter und der Wechsel von gross- und kleinmassstäblicher Baustruktur kennzeichnen die Architektur und prägen das Gassenbild sowie die vereinzelt Plätze. Innenhöfe mit kleinen Nebengebäuden bilden einen Gegenpol zu den Gassenräumen. Gassen und Innenhöfe sind oft mittels Durchfahrten verbunden (Abs. 2). Charakteristisch sind insbesondere: a. vielfältige Dachlandschaft; b. teilweise stark differierende Traufhöhen; c. unterschiedlich hohe und daher von Haus zu Haus versetzte Stockwerke; d. unregelmässig in mittelalterlicher oder regelmässig in barocker Tradition angeordnete Fenster; e. Brandmauern, die die einzelnen Gebäudeeinheiten trennen; f. ebenerdige Keller, die im 19. Jahrhundert zu Läden, Restaurants und Werkstätten umgenutzt wurden; g. im nichtunterkellerten

Bereich enthaltene archäologische Zeugen für die 2000-jährige Geschichte der Altstadt.

Im ISOS ist die Altstadt rechts der Limmat dem Gebiet 1 mit der Aufnahmekategorie AB (ursprüngliche Substanz/Struktur) und dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz und Struktur) zugeordnet.

#### **5.4.5.**

Der zusätzliche, neue Fortluftkamin für den Rückkühler mit einem rechteckigen Querschnitt von 1,0 x 1,4 m führt ab dem Erdgeschoss der Südfassade entlang senkrecht nach oben und ragt ca. 10,5 m über die Schrägdachebene hinaus, bis auf eine Höhe von ca. 5,3 m über der Dachterrasse des streit betroffenen Gebäudes und 2 m über der angrenzenden Dachterrasse der Liegenschaft E. Abgeschlossen wird der Kamin mit einem markanten Kaminhut. Der Kamin befindet sich unmittelbar vor der Giebelfassade des angebauten Gebäudes E, welches im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthalten ist, wobei es seitlich über diese hinausragt, sodass die südliche Gebäudeecke samt Dachvorsprung verdeckt werden. Eingeklemmt zwischen dem neuen und dem zu verbreiternden Kamin befindet sich an der Giebelfassade der E ein Fenster.

Die kommunale Baubehörde erwog im angefochtenen Bauentscheid, die Abluftschächte würden die nach § 238 Abs. 2 PBG erforderliche gute Gesamtwirkung erreichen, indem sie im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Ehgraben über Dach geführt würden. Dies greift zu kurz. Zum einen sind die Kamine vom öffentlichen Raum aus sichtbar, wenn auch nur (aber immerhin) in einem schmalen Sichtbereich (s. Augenscheinprotokoll, Fotos 14-16). Zum anderen ist es nicht sachgerecht, vorab auf die Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum abzustellen. Vielmehr haben Bauvorhaben auch von nicht öffentlichen Standorten aus betrachtet den gestalterischen Anforderungen zu entsprechen.

Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt hat, sind die Kamine mit ihren erheblichen Ausmassen (auch im Querschnitt) von zahlreichen benachbarten wie auch vom streit betroffenen Gebäude aus (Dachterrasse) sichtbar. Aus diesen Perspektiven und im Nahbereich offenbart sich eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds vorab des Inventarobjekts E, indem dessen südliche Gebäudeecke verdeckt und die Giebelfassade insofern verunklärt

wird. Verunklärt wird auch der Dachvorsprung und damit ein Element der für das Gebiet charakteristischen, stark differierenden Traufhöhen (Art. 44 Abs. 3 lit. b BZO). Zudem wird ein Wohnungsfenster zwischen den zwei Kaminen eingeklemmt. Von einer besonderen Rücksichtnahme im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG oder einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 BZO kann keine Rede sein. Im Weiteren wird die schon heute äusserst beengte Situation im Ehgraben zusätzlich verstellt, zumal der Kamin der Südfassade 48 cm vorsteht.

Das streitbetroffene Gebäude zeichnet sich durch ein Mansardflachdach aus. Mit dieser Dachform wirkt es störend, den neuen, markanten Fortluftkamin in der Ebene der Fassade freistehend mehr als 10 m senkrecht und weit über die Dachterrasse hinaus nach oben zu führen. Sodann entwickeln die beiden nahe beieinanderstehenden, parallel geführten Kamine zusammen eine in ästhetischer Hinsicht nachteilige Dominanz.

Zwar trifft es zu, dass das Erscheinungsbild von technischen Anlagen weitgehend durch ihre Funktion vorgegeben ist. Vorliegend kann indes nicht gesagt werden, dass die gestalterisch ungenügende Anordnung der Kamine funktional bedingt ist. Laut der privaten Rekursgegnerin wurde die Konstruktion mit zwei Fortluftkaminen gewählt, weil dergestalt das erwähnte Fenster in der Giebelfassade des Nachbargebäudes erhalten werden könne. Diese Lösung ist somit nicht der Funktion der Kamine geschuldet, sondern dem Umstand, dass die Kamine im baulichen Bestand ergänzt bzw. erweitert werden, was den planerischen Spielraum einschränkt, nicht zuletzt aus finanziellen Gründen (etwa zwecks Vermeidung von Eingriffen in die von der Umnutzung nicht betroffenen Geschosse). Sodann handelt es sich bei einem der Kamine um den Fortluftkanal des Rückkühlers (Wärmepumpe). Diese Fortluft ist weder schadstoff- noch geruchsbelastet, weshalb bezüglich Kaminhöhe nicht die entsprechenden Vorschriften (vgl. Vollzugshilfe des BAFU, Mindesthöhe von Kaminen über Dach, Kamin-Empfehlungen, Dezember 2018) gelten. Zu beachten ist immerhin, dass es sich auch bei Abwärme um eine Luftverunreinigung im umweltrechtlichen Sinne handelt (Art. 7 Abs. 3 Umweltschutzgesetz [USG]), die nicht zu übermässigen Immissionen führen darf (Art. 6 Abs. 1 Luftreinhalte-Verordnung [LRV]).

Damit ergibt sich, dass sich die Kamine mit den erhöhten gestalterischen Anforderungen in dieser sensiblen Situation nicht vereinbaren lassen. Nichts

daran zu ändern vermag die vorgesehene farbliche Gestaltung. Somit erweist sich die gestalterische Beurteilung der Baubehörde als nicht mehr vertretbar, insbesondere weil der Wahrnehmung der Kamine aus unmittelbarer Nähe nicht Rechnung getragen wurde. Ein Eingreifen der Rekursinstanz ist somit gerechtfertigt.

Die Rekurse sind nach dem Gesagten gutzuheissen. Da sich der Mangel nicht auflageweise beheben lässt (§ 321 Abs. 1 PBG), führt dies zur Aufhebung der Baubewilligung. Damit ist auf die weiteren Rügen nicht mehr einzugehen.

## **6.**

Zusammengefasst ist der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098, soweit er durch die F, die G, die H und I erhoben wurde, als durch Rückzug des Rekurses erledigt abzuschreiben.

Im Übrigen sind die Rekurse gutzuheissen. Demnach ist der Beschluss der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich vom 30. Juli 2025 aufzuheben.

In Bezug auf die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 22. Mai 2025 sowie die Verfügung des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom 10. Juli 2025 ist das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

## **7.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu je 1/60 der F, der G, der H und I, sowie zu je 7/15 der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich und der privaten Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf

das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang, Baukosten Fr. 3,5 Mio.), des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Referentenaugenscheins) und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 6'200.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **7.2.**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098 (soweit diese den Rekurs nicht zurückgezogen haben) sowie dem Rekurrenten im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05099 zuzulasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 2'000.-- (insgesamt Fr. 4'000.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuspreehung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **Das Baurekursgericht erkennt:**

### **I.**

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2025.05098 und R1S.2025.05099 werden vereinigt.

### **II.**

Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098, soweit er durch die F, die G, die H und I erhoben wurde, wird als durch Rückzug des Rekurses erledigt abgeschrieben.

Im Übrigen werden die Rekurse gutgeheissen. Demnach wird der Beschluss der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich vom 30. Juli 2025 aufgehoben.

In Bezug auf die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 22. Mai 2025 sowie die Verfügung des Tiefbauamtes der Stadt Zürich vom 10. Juli 2025 wird das Verfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

### **III.**

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus

Fr. 6'200.-- Gerichtsgebühr

Fr. 460.-- Zustellkosten

Fr. 6'660.-- Total

=====

werden zu je 1/60 der F, der G, der H und I, sowie zu je 7/15 der Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich und der privaten Rekursgegnerin auferlegt. Rechnung und Einzahlungsschein werden den Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zu bezahlen.

### **IV.**

Die private Rekursgegnerin wird verpflichtet, den Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05098 (soweit diese den Rekurs nicht zurückgezogen haben) sowie dem Rekurrenten im Verfahren G.-Nr. R1S.2025.05099 eine Umtriebsentschädigung von jeweils Fr. 2'000.-- (insgesamt Fr. 4'000.--) zu bezahlen.

### **V.**

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.