



G.-Nrn. R1S.2023.05109 und R1S.2023.05110
BRGE I Nrn. 0091/2024 und 0092/2024

Entscheid vom 16. Mai 2024

Mitwirkende Abteilungspräsident Claude Reinhardt, Baurichterin Beatrice Bosshard, Baurichter Christian Hurter, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen

Rekurrierende

R1S.2023.05109
Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

vertreten durch [...]

R1S.2023.05110

1. A, [...]
2. B, [...]
3. C, [...]
4. D, [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerschaft

R1S.2023.05109

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen,
Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. Stadtrat von Zürich, Stadthausquai 17, 8022 Zürich

Nr. 3 vertreten durch Dr. André Odermatt,
Vorsteher des Hochbaudepartements

dieser wiederum vertreten durch Hochbaudepartement der Stadt
Zürich, Rechtsabteilung, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8001 Zürich

4. E AG, [...]

Nr. 4 vertreten durch [...]

R1S.2023.05110

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen, Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. E AG, [...]

Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend

R1S.2023.05109

Beschluss der Bausektion vom 6. Juni 2023 (Bauentscheid Nr. 1321/23); Gesamtverfügung Nr. BVV 22-2660 der Baudirektion Kanton Zürich vom 13. Februar 2023; Beschluss des Stadtrates vom 11. Januar 2023; Baubewilligung für Ersatzneubauten und Umbau sowie Festsetzung Inventarblatt und Feststellung Schutzzweck, [...]

R1S.2023.05110

Beschluss der Bausektion vom 6. Juni 2023 (Bauentscheid Nr. 1321/23); Gesamtverfügung Nr. BVV 22-2660 der Baudirektion Kanton Zürich vom 13. Februar 2023; Baubewilligung für Ersatzneubauten und Umbau, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 6. Juni 2023 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der E AG die baurechtliche Bewilligung für Ersatzneubauten mit 50 Wohnungen, Beherbergungs-, Kultur- und Veranstaltungsbetrieben etc. sowie den teilweisen Umbau des Gebäudes H-Strasse 22 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der I-Strasse 1, 1a und 7, J-Strasse 3 und H-Strasse 10, 20 und 22 in Zürich.

Gleichzeitig eröffnet wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 13. Februar 2023 betreffend Einbauten in Grundwasserträger, Lage im Hochwassergefahrenbereich und im Perimeter gemäss Kaster der belasteten Standorte sowie Versickerung.

Ebenfalls eröffnet wurde der Beschluss des Stadtrats vom 11. Januar 2023, mit dem das Inventarblatt zum Gebäude H-Strasse 22 festgesetzt und festgestellt wurde, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bauarbeiten den Schutzzweck nicht beeinträchtigt.

B.

Gegen diese Entscheide erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 13. Juli 2023 Rekurs und verlangte deren Aufhebung. Vor Erteilung einer neuen Baubewilligung seien die im kommunalen Inventar aufgenommene Härterei (Gebäude K) der ehemaligen M Zahnräder AG, H-Strasse 22, sowie die Montagehalle und der sechsgeschossige Büroturm, H-Strasse 24, unter Schutz zu stellen. Die Kosten seien den Rekursgegnerinnen aufzuerlegen.

Gegen die Baubewilligung und die Gesamtverfügung der Baudirektion erhoben sodann A, B, C und D Rekurs und beantragten die Aufhebung dieser beiden Entscheide. Die Bausektion sei zu verpflichten, die M-Halle unter Schutz zu stellen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der privaten Rekursgegnerin.

C.

Mit Verfügungen vom 17. Juli 2023 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2023.05109 (ZVH, nachfolgend Rekurrent 1) und R1S.2023.05110 (A etc., nachfolgend Rekurrentschaft 2) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Nach zwischenzeitlicher Sistierung der Verfahren beantragte die Rekursgegnerschaft im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05109 mit Eingaben vom 15. August 2023, 9. November 2023, 22. November 2023 und 23. November 2023 die Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat und die private Rekursgegnerin beantragten zudem die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110 beantragte die Bausektion mit Eingabe vom 13. Dezember 2023, auf den Rekurs von B sei nicht einzutreten, im

Übrigen sei der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Baudirektion sowie die private Rekursgegnerin beantragten mit Eingaben vom 9. November 2023 bzw. 8. Dezember 2023 die Abweisung des Rekurses, Letztere unter Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

E.

Mit Repliken vom 25. bzw. 26. Januar 2024 hielten die Rekurrierenden an ihren Anträgen fest, der ZVH mit den zusätzlichen Eventualanträgen, wonach vor der Erteilung einer neuen Baubewilligung die Nichtunterschutzstellung der Härterei (H-Strasse 22) und der Montagehalle samt Büroturm (H-Strasse 24) zu publizieren sei.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05109 hielten die kommunale Baubehörde und die private Rekursgegnerin in ihren Dupliken vom 16. bzw. 19. Februar 2024 an ihren Anträgen fest. Die Baudirektion und der Stadtrat verzichteten stillschweigend auf eine weitere Vernehmlassung. Mit Datum 4. März 2024 reichte die Rekurrentin eine Triplik ein.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110 nahmen die kommunale Baubehörde und die private Rekursgegnerin mit Dupliken vom 19. und 16. Februar 2024 und die Baudirektion mit Eingabe vom 14. Februar 2024 – unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 12. Februar 2024 – zur Replik Stellung, jeweils unter Aufrechterhaltung der gestellten Anträge. Mit Datum 1. März 2024 erfolgte eine weitere Stellungnahme der Rekurrierenden.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidbegründung 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.

2.1.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) sind gesamt-kantonal 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. Der Rekurrent 1 erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt in ein gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstelltes Inventar Aufnahme gefunden hat. Die blosser Behauptung, ein nicht inventarisiertes Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschafft den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren. Sodann darf § 338b Abs. 2 PBG nicht rein prozessual betrachtet werden, sodass schon die Berufung auf eine Missachtung des III. Gesetzstitels bzw. von § 238 Abs. 2 PBG legitimationsbegründend wäre. Die Verbandsbeschwerde kommt nur dann zum Zug, wenn die Behörde ihren Entscheid auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützte bzw. aufgrund eines Inventareintrags darauf hätte stützen sollen. Dementsprechend muss die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG betreffen. In zwei Ausnahmefällen hat das Verwaltungsgericht bisher die Legitimation der Verbände in der Rechtsprechung auch bei nicht inventarisierten Objekten bejaht. Erstens in einem Fall, in welchem ein Inventareintrag einzig mangels rechtzeitiger Entdeckung des Schutzobjekts unterblieben und zudem die Schutzwürdigkeit unbestritten war. Als Zweites in Fällen, in denen das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Inventarisierung nicht nachgekommen war und die Schutzwürdigkeit als glaubhaft dargetan wurde sowie wahrscheinlich erschien. Allerdings besteht ein Anfechtungsrecht des vorliegenden Rekurrenten weitergehend bereits dann, wenn eine Inventarisierung der betroffenen Liegenschaft offensichtlich zu Unrecht unterblieben ist

(VB.2022.00393 vom 13. April 2023, E. 4.1.; BGr 1C_92/2021 vom 7. Juni 2021, E. 4).

Der vorliegend angefochtene Stadtratsbeschluss stützt sich auf §§ 203 ff. PBG. Soweit der ZVH die Beeinträchtigung des Inventarobjekts H-Strasse 22 moniert, ist er zum Rekurs berechtigt. Soweit er die Schutzwürdigkeit der nicht inventarisierten M-Halle (H-Strasse 24) geltend macht, wird nachfolgend dargelegt, dass deren Inventarisierung offensichtlich zu Unrecht unterblieben ist. Somit ist, da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05109 einzutreten.

2.2.1.

Der Rekurrent 2 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110 ist Mieter einer Wohnung im 9. Stock an der I-Strasse [...]. Indes fehlt das zur Wahrung des Rekursrechts erforderliche rechtzeitige Zustellbegehren (§§ 315 f. PBG). Der Rekurrent bringt dazu vor, das Projekt sei viel zu tief ausgesteckt gewesen, die hohen Dimensionen des Hochhauses seien nicht dargestellt worden. Er habe sich auf die über 20 m zu wenig ausgesteckte Höhe verlassen und sei davon ausgegangen, die Aussicht würde ihm nicht versperrt. Die am Ort des Bauvorhabens aufgestellten Tafeln, die offenbar auf die ungenügende Aussteckung hingewiesen hätten, habe er nicht wahrgenommen, weil er das Bauareal aus gesundheitlichen Gründen nicht betreten könne. Von seiner Wohnung aus habe er nur die zu tiefen Profile gesehen. Statische Gründe (Tragfähigkeit der M-Halle) hätten einer korrekten Aussteckung nicht entgegengestanden.

Die kommunale Vorinstanz entgegnet, aus statischen Gründen seien nur zwei Eckprofile in der vollen Höhe des Hochhauses errichtet worden, die beiden weiteren Eckprofile hätten nur etwa die Hälfte der geplante Höhe aufgewiesen. Massgebend seien indes die Projektpläne und nicht die Aussteckung. Die Aussteckung sei durch Informationstafeln ergänzt worden, die im Ausschreibungstext explizit erwähnt worden seien.

2.2.2.

Darstellbare Bauvorhaben sind vor der öffentlichen Bekanntmachung auszustecken. Hiervon ausgenommen sind Grenzveränderungen. Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen.

Werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiederherstellung angeordnet werden (§ 311 PBG).

Mängel des baurechtlichen Verfahrens, zu welchem auch die Aussteckung des Bauvorhabens gehört, können vom Nachbarn dann erfolgreich gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- und Interessenwahrnehmung nachteilig auswirken, indem der Anfechtende das Projekt und seine Auswirkungen nicht bzw. nicht hinreichend beurteilen konnte. Entsteht kein solcher Nachteil, liegt auch kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, womit diesbezüglich kein Grund zur Aufhebung der Baubewilligung besteht (VB.2017.00353 vom 30. November 2017, E. 2.4.; VB.2000.00086 in BEZ 2000 Nr. 39, auch zum Folgenden).

Die Aussteckung des Bauvorhabens dient dazu, den Nachbarn auf das Bauvorhaben und dessen mögliche Auswirkungen auf sein Grundstück aufmerksam zu machen und ihn so zur Publikation des Bauvorhabens und zur Auflage der Baugesuchsunterlagen (§ 314 PBG) hinzulenken. Für den Inhalt des Projektes sind indes allein die Baugesuchsunterlagen massgebend. Diese können während der Auflagefrist eingesehen werden. Unterlässt der Nachbar die Einsicht, hat er einen hieraus resultierenden Rechtsverlust selber zu vertreten. Eine fehlerhafte Aussteckung kann mithin höchstens dann einen wesentlichen Verfahrensmangel bilden, wenn sie im Ergebnis an der rechtzeitigen Begehrensstellung gemäss § 315 Abs. 1 PBG gehindert hat.

2.2.3.

Das geplante Hochhaus wurde mit vier Profilstangen ausgesteckt (s. Plan Baugespann, act. 33.1, R1S.2023.05110): Zwei ausserhalb des Gebäudegrundrisses der Bestandesbaute (M-Halle) in voller Höhe mit einer Stangenlänge von 52 m, zwei auf dem Dach der ca. 10 m hohen M-Halle mit einer Stangenlänge von 20 m. Gemäss den Fotos in Abbildung 2 der Rekurschrift konnte der Rekurrent 2 von seiner Wohnung aus alle vier Profilstangen sehen. Eines der 52 m hohen Profile (Gittermast) ist auf einem der Fotos deutlich zu erkennen. Wieso er nur die kürzeren Profile gesehen haben will, ist nicht nachvollziehbar. Er hätte somit deutlich erkennen können und müssen, dass ein 52 m hohes Gebäude geplant ist, welches ihm mit seiner breiteren Seite die Aussicht verstellt. Über die genauen Gebäudedimensionen hätte er sich durch Einsichtnahme in die Baupläne informieren müssen. Die

Aussteckung ist daher nicht zu beanstanden. Mangels rechtzeitigem Zustellbegehren hat der Rekurrent 2 sein Rekursrecht verwirkt (§ 316 Abs. 1 PBG), weshalb auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110, soweit er durch den Rekurrenten 2 erhoben wurde, nicht einzutreten ist.

2.3.

A ist Eigentümerin der Parzellen [...]. Von den oberen Stockwerken der Liegenschaft besteht ein direkter Sichtbezug auf das in einer Distanz von ca. 120 m geplante, ca. 52 m hohe Hochhaus. Die Rekurrierenden 3 und 4 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110 sind Stockwerkeigentümer bzw. Mieter in der Liegenschaft [...]. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind die Genannten zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert.

Obwohl sie den Stadtratsbeschluss vom 11. Januar 2023 nicht angefochten haben, sind die Rekurrierenden 1, 3 und 4 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110 entgegen der Auffassung der privaten Rekursgegnerin insbesondere zur Rüge legitimiert, bei der M-Halle handle es sich um ein Schutzobjekt. Es trifft nicht zu, dass der Stadtrat mit besagtem Beschluss festgestellt hat, dass ein Rückbau der M-Hallen (H-Strasse 24) keine Schutzziele beeinträchtigt. Der Stadtratsbeschluss bezieht sich explizit nur auf das Gebäude H-Strasse 22 und den in den Plänen mit "TP1" bezeichneten Teil des Gesamtprojekts.

Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110, soweit er durch die Rekurrierenden 1, 3 und 4 erhoben wurde, einzutreten.

3.

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidungsrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

4.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 im Halte von 9'507 m² liegt im Perimeter der Sonderbauvorschriften (SBV) M-Areal Plus. Es ist überstellt mit Industriebauten der ehemaligen M Zahnräder AG, konkret die sogenannte Härterei (H-Strasse 22) sowie daran angebaut die sogenannte M-Halle samt sechsgeschossigem Büroturm (H-Strasse 24). Die Härterei ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Geplant sind der teilweise Umbau der Härterei und anstelle der M-Halle Neubauten mit 50 Wohnungen, einem Beherbergungsbetrieb, Kultur- und Veranstaltungsbetrieben, Läden, Büros, Gastronomiebetrieben und Aussen-gastronomie.

5.1.

Die Rekurrierenden machen die Schutzwürdigkeit der zum Rückbau vorgesehenen, nicht inventarisierten M-Halle geltend und bringen diesbezüglich je ein Gutachten vor. Zum einen ein bauhistorisches Gutachten von F vom Mai 2023, erstellt im Auftrag des Zürcher Heimatschutzes und des Stadtzürcher Heimatschutzes, zum anderen ein denkmalpflegerisches Gutachten von G vom Dezember 2022, erstellt im Auftrag der A.

Dem 152 Seiten umfassenden Gutachten von F kann zusammenfassend und auszugsweise wiedergegeben folgendes entnommen werden:

Sowohl die M Halle als auch der Büroturm seien als hochgradige städtebauliche, siedlungs-, stadt-, kultur-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Zeugen der industriellen, hochkonjunkturellen Blütezeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts für das gesamte ehemalige Industriequartier Kreis 5 / Zürich West, das M-Areal und als eigenständige Baukörper im Sinne der Schutzfaktoren des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren. Der Erhalt dieser beiden noch verbliebenen Industriebauten als Ensemble mit der baulich verbundenen Härterei, der vis-à-vis situierten Spedition sowie der Gassenraum der H-Strasse mit den Industriegleisen sei für das gesamte Industriequartier von sehr entscheidender Bedeutung. Die M Halle mit den vielfältigen Kulturangeboten sei das, was das Quartier Zürich West im Wesentlichen zum Trendquartier gemacht habe - es sei gleichsam der Puls der Lebendigkeit des ganzen Quartiers. In Kombination mit dem vormals industriellen Baubestand habe sich durch die gesellschaftliche Akzeptanz eine mit dem Ort und der M-Halle verknüpfte Identität und Stadtkultur gebildet. Auch in diesem Zusammenhang sei die M Halle von grösster Bedeutung. Aufgrund der Vorgaben des ISOS bestehe für die Gebäude des Ensembles bereits ein Schutz hinsichtlich ihres Situationswertes resp. ISOS-Ensemblewertes (substanzieller Erhalt).

Zum Situationswert und zur städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Bedeutung wird ausgeführt, dass von den baulichen Zeugen der industriellen Vergangenheit im Kreis 5 lediglich ein verhältnismässig kleiner Restbestand von Fabrikgebäuden übriggeblieben sei. Gerade mit dem Rückbau der grossen, imposant wirkenden Werkhallen, welche charakteristisch und strukturbildend für die Industrieanlagen gewesen seien, werde die Gebietsstruktur entfremdet. Mit dem Verlust der historischen Werkhallen und entsprechenden industriellen Infrastrukturbauten würde auch ein erheblicher Teil des Erinnerungswertes und damit der Quartieridentität verloren gehen. Von den ursprünglich neun Fabrikarealen im Industriequartier sei heute nur noch ein gutes Drittel erhalten. In der Gesamtbetrachtung des Industriequartiers komme den wenigen verbliebenen Fabrikarealen zur Lesbarkeit des Quartiercharakters eine sehr grosse und prägende Rolle zu.

Würde die Gebäudeanzahl durch den Rückbau insbesondere der sehr industriell geprägten M-Halle und des Büroturms bis auf zwei - die Spedition und Härtereier - weiter reduziert, wäre das M-Areal aus dem Quartier fast gänzlich verschwunden. Der Erhalt des M-Areals mit dem verbliebenen Rest seiner Industriebauten sei als bedeutender Eckpfeiler des Quartiers und zur Lesbarkeit eines typischen Industrieensembles sehr dringlich und von unschätzbarem Wert.

Die M-Halle und der Büroturm zählten zu den letzten baulichen Zeugen der funktionalistisch rational geprägten Gebäude des Industriequartiers, welche die typisch schweizerische unprätentiöse Architektur dieser Zeit repräsentieren würden. Sie würden in ihrer Situierung ein wichtiges Zeugnis der Arealausdehnung ablegen. Das Bürogebäude sei der letzte erstellte Bau auf dem M-Areal und es kennzeichne den Abschluss der Arealentwicklung. Als städtebaulicher Akzent signalisiere es die Breitenausdehnung des M-Areals und sei zur Lesbarkeit der Arealgrösse von grosser Wichtigkeit.

Das Ensemble von Spedition, Härtereier, M-Halle und Büroturm verdeutliche exemplarisch die Bebauungsstruktur des M-Areals in seiner enormen Kompaktheit und Dichte. In ihm werde diese besondere, aus den betrieblichen Notwendigkeiten generierte Bebauungsstruktur noch nachvollziehbar und es sei daher ein bedeutendes architektonisches Dokument dieser bemerkenswerten städtebaulichen Konzeption. Das Ensemble sei ein herausragender Vertreter von klassischer Moderne und rationalem Funktionalismus der Nachkriegsmoderne. Über eine starke raumbildende Wirkung verfüge auch der Gassenraum der H-Strasse zwischen der Spedition und der M-Halle / Härtereier. Er widerspiegeln mit den Resten der noch vorhandenen Gleise die betriebliche Funktionalität, Freiraumstruktur und das Ambiente des Industrieareals.

Von den grossen Produktionshallen auf dem M-Areal sei einzig die M-Halle übriggeblieben. In ihr manifestiere sich identifikatorisch am stärksten die industrielle Nutzung und sie wirke somit gleichsam als Markstein. Kraft dieses Alleinstellungsmerkmals müsse der M-Halle eine sehr hohe Bedeutung als letzte Zeugin der grossen Hallenbauten auf dem M-Areal zugesprochen werden. Das harmonisch weitergebaute, gewachsene "Weltbild M" sei bis heute vor allem an der südöstlichen Strassenfront komplett erhalten und habe eine identitätsfördernde Ausstrahlung, die mit der Neunutzung [...] wesentlich zum heutigen Stadtbild beitrage. Die funktional und zugleich repräsentativ gestaltete Strassenfront könne zweifellos als Ensemble

begriffen werden, das die Qualifikation als wichtiges schützenswertes Ortsbild verdiene.

Zum Eigenwert der M-Halle und des Büroturms wird ausgeführt, die Halle widerspiegle mit ihrer subtil gestalteten, wohlausgewogenen Stahl- und Glaskonstruktion in überzeugender Weise den rationellen, auf Funktionalität zielenden Ausdruckswillen ihrer Zeit. Hinsichtlich der hohen Belichtungsqualitäten übernehme die Halle eine Vorbildfunktion für den arbeitshygienischen Industriebau. Der 1971 errichtete Büroturm sei ein Zeugnis für die konsequente vertikale Ausrichtung der Vorhangfassade in der Skelettbauweise. Vom Typus der rationalen Bürohausarchitektur unprätentiös schweizerischer Prägung seien heute nur noch vereinzelte Beispiele in Zürich West existent. Die Gebäude der M Zahnräder-Fabrik zeugten von einer sehr stringenten und organisatorisch brillant durchdachten Architektur und stünden für einen richtungsweisenden Beitrag zur Etablierung der spezialisierten Baugattung Industriearchitektur. Im Oeuvre von L zählten die M Halle und der Büroturm zu den sehr ausgereiften Werken.

Weiter attestiert das Gutachten der M-Halle mit integriertem Büroturm eine hohe wirtschaftliche Zeugenschaft, da sie die Periode der boomenden Hochkonjunktur der Firma M widerspiegle. Auf dem M-Areal zeugten lediglich das Ensemble mit der ehemaligen Spedition, der Härterei, die M Halle, der Büroturm und die H-Strasse mit den Resten des Industriegleises von der grossen Vergangenheit der M Zahnräderfabrik. Würden die M Halle und der Büroturm abgebrochen, zerfiele dieses Ensemble und mit dem Rückbau der wesentlich prägenden Fabrikhalle, welche insbesondere der Identifikation des M-Areals als Industrieanlage diene, würde das M-Areal in seiner noch lesbaren Existenz eliminiert.

Mit der M Halle werde der Wandel von der Industrialisierung zur Deindustrialisierung – die Transformation von der Fabrikhalle zur Eventhalle – ausgesprochen deutlich. Die einst industrielle Vergangenheit bleibe aufgrund der Fabrikarchitektur im Ausdruck der grossflächigen Halle mit seinen grossen, für den Industriebau charakteristischen Glasfassaden stets spürbar. Der Abbruch der M Halle bedeutete den Verlust von Identität und Erinnerungswert – nicht nur für das M-Areal, sondern auch für das ganze ehemalige Industriequartier.

Das Ensemble mit Spedition, Härterei, M-Halle, Büroturm und Strassenraum der H-Strasse sei mit den noch teilweise bestehenden Schienen der Industriegleise in Widerspiegelung der typischen kompakten Bebauungsstruktur des M-Areals und der substanziell erhaltenen Bausubstanz noch weitgehend intakt. Die M-Halle sowie der Büroturm seien trotz Umnutzungen und einhergehenden baulichen Anpassungen in einem weitgehend unveränderten, bauzeitlich authentischem Zustand. Die Einzelobjekte und der Strassenraum des Ensembles hätten einen äusserst hochgradigen Denkmalwert mit einer sehr bedeutenden siedlungsgeschichtlichen, ortsbildprägenden, baukünstlerischen, kulturellen, stadt-, sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft.

5.2.

Das Gutachten von G kommt ebenfalls zum Schluss, dass es sich bei der in den Jahren 1969 bis 1971 für die Zahnradfabrik M erbauten Halle um ein Schutzobjekt handelt:

Die M-Halle sei eine bedeutende Zeugin der industriellen Vergangenheit Zürichs. Im sechsgeschossigen Bürogebäude hätten sich alle wichtigen Büros des international tätigen Unternehmens befunden. Der Industriebau sei nicht nur einer der letzten auf dem M-Areal, sondern auch einer der wenigen verbleibenden in Zürich.

Die M-Halle sei ein wichtiger Zeuge für die Industriekultur der Schweiz. Als ehemalige Produktionsstätte für Zahnräder und Zahnradmaschinen stehe das Gebäude für die sprichwörtliche Schweizer Präzision und es handle sich schon daher um ein exemplarisches Stück Schweizer Industriekultur. Nach der industriellen Primärnutzung erfülle das Gebäude seit vielen Jahren eine kulturelle Sekundärnutzung und stehe daher sowohl für die Industrialisierung als auch die Desindustrialisierung in Zürich.

Die M-Halle, deren Gebäudegeometrie durch das Industriegleis und die I-Strasse begrenzt und definiert werde, verdeutliche mit ihren Gebäudeumrissen die übergeordneten Strukturen des Industriequartiers. Das Gebäude referenziere damit sowohl auf das schachbrettartige Strassenraster des planmässig angelegten Industriequartiers als auch auf das durch das Industriequartier zur industriellen Erschliessung angelegte, bis heute benutzte Industriegleis. Das M-Areal als Ganzes nehme am Schnittpunkt der Bahnlinie und der sie querenden K-Strasse eine Schlüsselstelle im Industriequartier ein.

Die M-Halle sei ein typischer Industriebau der 1960er Jahre und zeige die sachliche Zweckmässigkeit des Funktionalismus. Die völlig in Sprossenfenster aufgelösten Fassadenbereiche würden die Architektur des Hallenbaus als Folge der Sachlichkeit der Moderne und als Ausdruck des Funktionalismus verstehen lassen. Mit dem Flachdach und den Curtainwall-Fassaden zeige das Bauwerk wesentliche ästhetische Merkmale der Moderne.

Die M-Halle sei ein Zeuge der für die Nachkriegszeit typischen Stahlbauweise im Industriebau bzw. ein typischer Bauzeuge der Nachkriegsmoderne. Mit der Stahlkonstruktion bringe die M-Halle die zeitgenössische Industriearchitektur Ende der 1960er Jahre bildhaft zum Ausdruck.

Die M-Halle sei ein Werk der bedeutenden Industriearchitekten L. Diese hätten sich mit zahlreichen Industriebauten, unter anderem für weltbekannte Firmen wie die Maschinenfabrik Oerlikon und Escher Wyss & Cie, einen Namen gemacht.

Die M-Halle sei ein wertvoller Zeuge des hochwertigen Industriebaus in der Schweiz. Die grossflächige Halle zeige eine eindrückliche Stahlkonstruktion: Regelmässig verteilte Stahlstützen würden das flache Dach und die Kranbahnen tragen, Fassadenstützen aus Stahl und feingliedrige Stahlprofile erlaubten die fast vollständige Verglasung der Fassaden. Besonders die durchgehende Verglasung der langen Fassaden mit Sprossenfenstern mache die M-Halle einzigartig.

6.1.

Die Bausektion verzichtet im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05109 explizit auf Ausführungen zur Schutzabklärung, da sich die Vorbringen der Rekurrierenden inhaltlich auf den Beschluss des Stadtrates beziehen würden.

Im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110 führt die Bausektion zur Schutzwürdigkeit aus, die relativ junge M-Halle sowie der Büroturm seien anlässlich der Erarbeitung der Sonderbauvorschriften "M-Areal Plus" (SBV) nicht als materiell schützenswert betrachtet und deshalb nicht ins Denkmalinventar aufgenommen worden. In der Zwischenzeit seien weitere signifikante Veränderungen an den besagten Bauten vorgenommen worden. So sei für den Einbau der provisorischen T-Halle in einem grossen Teilbereich die gesamte Dachkonstruktion durch einen Neubau dieses Gebäudeteils ersetzt worden (dies entspreche dem Bereich des eingebauten Saals der provisorischen T-Halle). Auch aufgrund dieser Veränderungen sei die M-Halle samt Büroturm bei der Aufnahme der Härtereie ins Inventar nicht berücksichtigt worden. Dieses Gebäudekonglomerat gelte auch nach mehreren Untersuchungen durch die städtische Denkmalpflege nicht als wichtiger Zeuge gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG (fehlender Eigenwert). Es bilde auch kein Zeugnis im Sinne von Satz 2 dieser Bestimmung (fehlender Situationswert). Daran ändere auch das von den Rekurrierenden eingeholte Parteigutachten von G nichts, welchem lediglich eine beschränkte Aussagekraft zukomme. Auf das Gutachten geht die Bausektion unter Verweis auf die Ausführungen der privaten Rekursgegnerin nicht ein.

Des Weiteren hätten denkmalschutzinteressierte Personenkreise beispielsweise mit einer Verwaltungsrechtsbeschwerde beim Kanton einen allfälligen Inventarmangel platzieren können oder bei der letzten Revision der Bauzonenordnung die Möglichkeit gehabt, einen erweiterten Schutz durch das Planungsrecht auch auf dem Rechtsweg einzufordern. Es wäre gegen Treu und Glauben, wenn der Stadtrat von Zürich – als zuständige Instanz – erst bei einem abgeschlossenen Projekt im Rahmen einer Baueingabe eine Schutzabklärung durchführen würde. Dies gelte umso mehr, als auf dieser Parzelle rechtskräftige Sonderbauvorschriften gelten würden, die bereits im Jahr 2003 auch unter Berücksichtigung der Anliegen des Denkmalschutzes von Kanton und Parlament bestätigt worden seien.

6.2.

Der Stadtrat bringt zum Rekurs des Rekurrenten 1 vor, das Gebäudekonglomerat H-Strasse 24 könne nicht als wichtiger Zeuge gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG gelten (fehlender Eigenwert) und bilde auch kein Zeugnis im Sinne von Satz 2 dieser Bestimmung (fehlender Situationswert). Diese Einstufung habe der Rekurrent 1 vor wenigen Jahren durch die Unterzeichnung des Vergleichs mit dem Stadtrat vom 28. Juni 2018 (act. 26.2.1., R1S.2023.05109) anerkannt. Es widerspreche daher der vor wenigen Jahren geschlossenen Vereinbarung, auch den Schutz der weiteren Gebäude des streitbetroffenen Grundstücks zu fordern, ohne dass sich seither das Recht und wesentliche Tatsachen in Bezug auf eine allfällige Schutzwürdigkeit geändert hätten.

Die fraglichen Gebäude aus den Jahren 1968 und 1971 seien gewöhnliche Industriebauten dieser Zeit. Sie seien stark verändert worden, zuletzt mit der neuen Dachkonstruktion und weiteren Abbrüchen durch den Einbau des T-Hallenprovisoriums.

Auf das Gutachten von F geht der Stadtrat nicht ein.

6.3.

Die private Rekursgegnerin verweist zunächst auf das von ihr eingeholte Gutachten "Ortsbauliche Interessenabwägung zur Entwicklung des M-Areals Zürich unter spezieller Berücksichtigung des ISOS", datiert vom 6. Oktober 2023 und erstellt von der Fachhochschule N. Die Autoren hätten unter Berücksichtigung der geschichtlichen Entwicklung und der baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie anhand von zwei Projekten die Interessen am Erhalt der M-Hallen sowie die Interessen an deren Rückbau geprüft und seien zum Schluss gelangt, dass bei objektiver Betrachtung die Interessen an jenem Projekt, welches den Rückbau der M-Hallen vorsehe, klar überwiegen würden.

Abgesehen von Ausnahmefällen lasse es sich mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren, ein formell erlassenes kommunales Inventar bei drohendem Abbruch von nicht inventarisierten Gebäuden im Rechtsmittelverfahren gegen eine Baubewilligung, die im Vertrauen auf den fehlenden Inventareintrag erwirkt worden sei, in Frage zu stellen.

Das M-Areal sei in den 1990er-Jahren Gegenstand einer vertieften denkmalpflegerischen Abklärung gewesen, welche alle Industriebauten der ehemaligen M Fahrradfabrik AG auf dem Kernareal erfasst habe. In einem Bericht an den damaligen Stadtbaumeister Rüegg vom Februar 1994 habe die städtische Denkmalpflege mitgeteilt, dass nur die ehemalige Härtereie von 1941 erhaltenswert sei (act. 23.6., R1S.2023.05109). Auch in einem weiteren Bericht vom September 1999 (act. 23.7., R1S.2023.05109) sei für die H-Strasse 24 keine potentielle Schutzwürdigkeit erkannt worden. Nach der Festsetzung des ISOS für die Stadt Zürich im Jahr 2016 habe die städtische Denkmalpflege erneut geprüft, ob für Objekte mit ISOS-Erhaltungsziel A oder in den Perimetern "A" bzw. "a, B" eine Schutzvermutung vorliege und deshalb eine Inventaraufnahme angezeigt sei. Die Fachbehörden hätten für die M-Hallen mit dem Büroturm wiederum keinen Anlass für eine Inventarisierung erkannt. Es könne somit keine Rede davon sein, dass die H-Strasse 24 pflichtwidrig nicht inventarisiert worden sei. Die Baudirektion sei am 5. Oktober 2022 bei der Beurteilung einer Aufsichtsbeschwerde zu genau dieser Frage zum Schluss gekommen, dass es sich bei den M-Hallen nicht um "vergessene Schutzobjekte" handle.

Schliesslich handle es sich auch gemäss den Sonderbauvorschriften "M-Areal-Plus" nicht um ein erhaltenswertes Gebäude. Gemäss Bebauungskonzept sollten die M-Hallen mit dem Büroturm zurückgebaut werden, um Platz für Neubauten zu schaffen.

Das Gutachten von F beschränke sich darauf, ausschliesslich die bewahrenden Interessen darzulegen, während die überwiegenden entgegenstehenden Interessen an einem Rückbau bzw. einem Ersatzneubau kein Thema seien. Der Eigenwert der M-Hallen müsse als gering bezeichnet werden. Sie seien erstellt worden, als die Industrialisierung in der Stadt Zürich bereits seit Jahren rückläufig gewesen sei. Später errichtete Bauten könnten folglich nicht mehr als wichtige Zeugen einer bestimmten Epoche qualifiziert werden. Sodann sei die frühere Nutzung als Montagehallen angesichts der mannigfaltigen baulichen Änderungen heute kaum noch ablesbar. Der im Gutachten vorgenommenen Beurteilung der Ensemblewirkung könne nicht gefolgt werden. Die verschiedenen Etappen wirkten nicht als ein harmonisches Zusammenspiel, sondern eher als zusammengewürfelter Mix verschiedener Architekturstile. Die M-Hallen seien direkt an die Härtereie angebaut und beeinträchtigten deren Schutzziel erheblich. Ausserdem erfasse der Anbau auch

das Strassenareal der früheren Lichtstrasse, die durch den Bau der Montagehallen unterbrochen worden sei.

6.4.1.

Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt.

Für die Inventarisierung ist einzig die potenzielle Schutzwürdigkeit vorausgesetzt. In das Inventar werden entsprechend nicht nur Objekte aufgenommen, die mit Sicherheit formell geschützt werden, sondern auch Objekte, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie sich bei genauer Untersuchung als Denkmal erweisen könnten (VB.2022.00393, E. 4.2.).

6.4.2.

Die beiden von den Rekurrierenden beigebrachten Gutachten gelangen übereinstimmend zum Schluss, dass es sich bei der M-Halle samt Bürotrakt um ein Schutzobjekt handelt. Die unbestritten fachkundigen Autoren haben sich vertieft mit dem Gebäude befasst und begründen sehr ausführlich und nachvollziehbar, weshalb sie zu diesem Ergebnis gelangen. Die Gutachten sind aktuell und gehen vom derzeitigen Zustand des Gebäudes aus. Berücksichtigt wurden namentlich die seit dem Erlass der Sonderbauvorschriften eingetretenen, laut Baubehörde "signifikanten" Veränderungen, namentlich der Einbau des Saals der provisorischen T-Halle und die Entfernung der Oberlichter (Gutachten F, S. 89 und 110; Gutachten G, S. 15, 17 und 26).

Sodann ist es nicht Aufgabe der Sachverständigen, die Verhältnismässigkeit von Schutzanordnungen zu beurteilen. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage, die durch die zuständige Behörde (§ 211 PBG) zu beantworten ist. Die Rüge der privaten Rekursgegnerin, die entgegenstehenden

Interessen an einem Rückbau bzw. einem Ersatzneubau seien kein Thema gewesen, zielt damit ins Leere.

Die Rekursgegnerschaft setzt sich, wenn überhaupt, nicht näher mit den Gutachten auseinander und bringt nichts vor, was diese in wesentlichen Punkten in Frage stellen würde. Insbesondere ergibt sich die potenzielle Schutzwürdigkeit nicht (und noch weniger allein) daraus, dass es sich bei der M-Halle um einen Zeugen der Epoche der Industrialisierung, verstanden als die Phase im 19. Jahrhundert, in welcher die Industrie zum wichtigsten Sektor der Wirtschaft wurde, handeln soll. Eine dahingehende Einordnung ergibt sich aus den Gutachten nicht. Gemäss Gutachten F (S. 28) wird mit der M-Halle der *Wandel* von der Industrialisierung zur Deindustrialisierung – die Transformation von der Fabrikhalle zur Eventhalle – deutlich. Laut Gutachten G (S. 4) handelt es um einen wichtigen Zeugen für die *Industriekultur* der Schweiz; er stehe sowohl für die Industrialisierung als auch die Desindustrialisierung in Zürich.

Unbehelflich ist auch der Einwand der Rekurrentenschaft 2, im Jahr 2013 seien die 81 besten und wertvollsten Bauten der Epoche 1960 bis 1980 ins Inventar aufgenommen worden, die M-Halle aber nicht. Während es im Verfahren nach § 205 PBG zulässig sein kann, mit Blick auf das Vorhandensein anderer Objekte von einer Unterschützstellung abzusehen und eine engere Auswahl zu treffen, setzt die Inventarisierung, wie bereits erwähnt, einzig die potenzielle Schutzwürdigkeit voraus. Für die Inventarisierung dürfen keine zu strengen Anforderungen gestellt werden (VB.2022.00065, E. 4.4.1.; BGr 1C_92/2021, E. 5.2. und 5.4.). Entscheidend ist hier, dass mit der Festsetzung des Inventars nicht definitiv und rechtsverbindlich auf Schutzmassnahmen für die M-Halle verzichtet wurde.

Wesentlich ist im vorliegenden Zusammenhang, dass dem Gebäude gemäss den sachverständigen Beurteilungen ein besonderer Eigen- und Situationswert zukommt und es zudem auch noch über alte Substanz verfügt. Damit erscheint das Gebäude als potenziell schutzwürdig und ist damit offensichtlich zu Unrecht nicht inventarisiert worden (vgl. VB.2022.00065 vom 10. November 2022, E. 4.4.1).

6.4.3.

Wenn die private Rekursgegnerin der Auffassung ist, die Interessen am geplanten Projekt, welches den Rückbau der M-Hallen vorsehe, würden das Interesse am Erhalt überwiegen, so zielt sie auf die Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen (§ 204 Abs. 1 PBG). Diese gilt indes nicht für die Inventarisierung, für die einzig die potenzielle Schutzwürdigkeit vorausgesetzt ist. Zur Aufnahme eines Objekts in das Inventar genügt die Möglichkeit, dass es sich bei genauer Untersuchung als Denkmal erweisen könnte. Zweck des Inventars ist die lückenlose Erfassung derjenigen Objekte, bei welchen in Zukunft gestützt auf entsprechende Entscheide möglicherweise Schutzmassnahmen im Sinne von §§ 205-210 PBG ergriffen werden müssen (BGr 1C_92/2021, E. 5.2. und 5.4.). Von dieser Pflicht bzw. von der Pflicht, Schutzobjekte zu erhalten (§ 204 Abs. 1 PBG) kann sich der Stadtrat nicht durch die erwähnte Vereinbarung mit dem Rekurrenten 1 vom 28. Juni 2018 entbinden. Abgesehen davon trifft es nicht zu, dass der Rekurrent 1 damals die fehlende Schutzwürdigkeit anerkannt habe. Vielmehr wurde unter anderem betreffend die M-Halle vereinbart, dass diese und weitere Objekte nach fachlicher Beurteilung für die Aufnahme in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung geprüft werden sollen (Vergleich vom 28. Juni 2018, Ziff. 1).

6.4.4.

Im Weiteren ist es den Rekurrierenden unbenommen, die Schutzwürdigkeit des nicht inventarisierten Objekts erst mit der Anfechtung der Baubewilligung geltend zu machen (s. VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.1, betreffend die Rechtsmittelbefugnis von Nachbarn und BGr 1C_92/2021 betreffend diejenige von Verbänden gemäss § 338b PBG). Ob gegebenenfalls Gründe des Vertrauensschutzes gegen die allfällige Anordnung von Schutzmassnahmen sprechen, ist für die zunächst vorzunehmende Schutzabklärung unerheblich.

Unerheblich ist sodann die Antwort der Baudirektion vom 5. Oktober 2022 auf die Aufsichtsbeschwerde des Stadtzürcher Heimatschutzes betreffend den fehlenden Inventareintrag der M-Halle (act. 23.8, R1S.2023.05109). Das Baurekursgericht ist nicht an die darin erfolgte Beurteilung der potenziellen Schutzwürdigkeit gebunden.

6.4.5.

Mit den Sonderbauvorschriften "M-Areal Plus" wurde nicht über die Schutzwürdigkeit der M-Halle entschieden, auch wenn das Bebauungskonzept von deren Beseitigung ausgeht. Im Zusammenhang mit der Sondernutzungsplanung erfolgte auch keine fundierte Abklärung der Schutzwürdigkeit. Im besagten, knapp zweiseitigen Bericht des Hochbauamts, Büro für Denkmalpflege, an den Stadtbaumeister vom 24. Februar 1994 (act. 23.6, R1S.2023.05109) wurden bezüglich des gesamten Bereichs der M AG, O AG und P, der in etwa den Teilgebieten 1, 2, 3, 4 und 8 der Sonderbauvorschriften entspricht, nach Vornahme eines Augenscheins die vorhandenen Bauten mit Erstellungsjahr aufgelistet. Es wurde festgehalten, eine summarische Überprüfung der Schutzwürdigkeit dieser Bauten habe ergeben, dass für die Härterei ein Schutzverdacht nicht von der Hand zu weisen sei, was kurz begründet wird. Auf dieser Grundlage kann weder über eine Inventaraufnahme geschweige denn einen definitiven Verzicht auf Schutzmassnahmen entschieden werden. Der Bericht stand auch in keinem Zusammenhang mit entsprechenden Verfahren.

Gleiches gilt für den Bericht der städtischen Denkmalpflege vom September 1999 (act. 23.7., R1S.2023.05109). Er enthält einen kurzen Abriss der Baugeschichte des M-Areals. Die summarische Überprüfung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Bauten habe für vier aufgelistete Gebäude – wobei die hier streitbetroffene M-Halle nicht dazuzählt – einen Schutzverdacht ergeben, weshalb deren Erhalt empfohlen werde. Von vertieften denkmalpflegerischen Abklärungen, wie die private Rekursgegnerin ausführt, kann keine Rede sein.

Aufgrund der Sonderbauvorschriften besteht keine Verpflichtung zum Abbruch der M-Halle und die Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 4 SBV (act. 23.1, R1S.2023.05109) lassen Raum für deren Erhalt. Gemäss Art. 28 SBV dürfen bestehende Gebäude um- und ausgebaut sowie anderen Nutzungen zugeführt werden, soweit dadurch die Überbauung nach den Sonderbauvorschriften nicht nachteilig beeinflusst wird. Dementsprechend sah die Projektstudie von G, die aus einem von der privaten Rekursgegnerin initiierten Studienauftrag hervorging, den "radikalen Erhalt des gesamten jetzt dort befindlichen Bauvolumens" sowie deren Überlagerung mit neuen Gebäudestrukturen vor (Studienauftrag Mlive, S. 21, act. 23.3, R1S.2023.05109). Obgleich sich diese Projektstudie als

baurechtswidrig erwiesen haben soll (Lage von Teilen der M-Halle und notwendiger statischer Verstärkungen ausserhalb der Baubegrenzungslinie, s. Schlussbericht, S. 11, act. 23.4., R1S.2023.05110), zeigt sie doch vom Grundsatz her eine Möglichkeit auf, im Rahmen des Bebauungskonzepts der Sonderbauvorschriften die M-Halle zu erhalten und mit Neubauten zu ergänzen. Damit ist nichts gesagt, inwiefern die bauliche Umgestaltung im Sinne der Studie aus denkmalpflegerischer Sicht zulässig wäre.

6.4.6.

Nach dem Gesagten steht fest, dass vor Erteilung einer Baubewilligung auf entsprechendes Gesuch der privaten Rekursgegnerin hin (§ 213 PBG) die Schutzwürdigkeit der M-Halle abzuklären und die zuständige Behörde über Schutzmassnahmen oder den Verzicht darauf zu entscheiden hat. Dies führt zur Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids.

Auf die weiteren Rügen, namentlich betreffend den Umbau des Gebäudes H-Strasse 22, ist bei diesem Ergebnis nicht mehr einzugehen.

Auf die Anträge, die Härterei (H-Strasse 22) und die M-Halle (H-Strasse 24) seien unter Schutz zu stellen sowie die Eventualanträge, eine allfällige Nichtunterschutzstellung sei zu publizieren, ist nicht einzutreten. Schutzmassnahmen oder der Verzicht darauf sind nicht Gegenstand der angefochtenen Entschiede und können daher nicht Gegenstand der vorliegenden Rekursverfahren sein.

7.

Zusammengefasst ist auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05110, soweit er durch den Rekurrenten 2 erhoben wurde, nicht einzutreten.

Im Übrigen sind die Rekurse gutzuheissen, soweit auf sie einzutreten ist. Demgemäss ist der Beschluss der Bausektion des Stadtrats von Zürich vom 6. Juni 2023 aufzuheben.

In Bezug auf die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 13. Februar 2023 und den Beschluss des Stadtrats vom 11. Januar 2023 sind die Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

8.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu 1/15 B und zu je 7/15 der Bausektion und der privaten Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 13 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 ca. Fr. 83 Mio.), des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel) und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

8.2.

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 dem Rekurrenten 1 und

der Rekurrentenschaft 2 (ohne Rekurrent 2) zulasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 3'500.-- (insgesamt Fr. 7'000.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).