



G.-Nrn. R1S.2021.05173, R1S.2021.05176, R1S.2021.05178, R1S.2022.05055
R1S.2022.05056 und R1S.2022.05057

BRGE I Nrn. 0171/2022, 0172/2022, 0173/2022, 0174/2022, 0175/2022 und 0176/2022

Entscheid vom 23. September 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Ersatzrichter Ulrich Brunner, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2021.05173

1. DH, [...]
2. RD, [...]
3. FC und CK, [...]
4. CA und HZ, [...]
5. DM und PM, [...]
6. KL und AH, [...]

alle vertreten durch DH, [...]

R1S.2021.05176

Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

vertreten durch [...]

R1S.2021.05178

1. SE, [...]
2. FJ, [...]
3. AK, [...]
4. JS, [...]
5. RK und CS, [...]
6. GG, [...]
7. Stiftung HS, [...]

alle vertreten durch [...]

R1S.2022.05055

DH, [...]

R1S.2022.05056

Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

vertreten durch [...]

R1S.2022.05057

1. SE, [...]
2. FJ, [...]
3. AK, [...]
4. CS und RK, [...]
5. GG, [...]
6. Stiftung HS, [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegner

R1S.2021.5173/5176/5178

1. Bausektion der Stadt X, [...]
2. Y AG, [...]
Nr. 2 vertreten durch [...]

R1S.2022.05055/5056/5057

1. Stadtrat von X, [...]
vertreten durch [...]
2. Y AG, [...]
vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss der Bausektion [...] Baubewilligung für Renovation, Aufstockung und teilweise Nutzungsänderung, [...] sowie Beschluss des Stadtrats [...] Genehmigung des Vertrages betreffend Unterschutzstellung des Gebäudes [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 9. November 2021 bewilligte die Bausektion des Stadtrates der Stadt X der Y AG u.a. die Aufstockung des Gebäudekomplexes "A" (ehemals "B") an der C-Strasse in X. Die Bewilligung erfolgte u.a. unter der Auflage, dass vor Baubeginn der Nachweis über die im Sinne von §§ 203 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) erfolgte rechtskräftige formelle Unterschutzstellung zu erbringen sei (Dispositivziffer B.1.a). Der entsprechende Schutzvertrag sei am 26. Oktober öffentlich beurkundet worden (Erwägung D.i.).

B.

Hiergegen erhoben DH mit neun weiteren Rekurrierenden, der Zürcher Heimatschutz ZVH sowie SE mit sieben weiteren Rekurrierenden rechtzeitig Rekurs mit Eingaben vom 13. bzw. 16. Dezember 2021 und beantragten im Wesentlichen die Aufhebung der Bewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen.

Mit Präsidialverfügungen vom 16. bzw. 20. Dezember 2021 wurde von den Rekurseingängen unter den Geschäftsnummern R1S.2021.05173 (DH etc.), R1S.2021.05176 (ZVH) und R1S.2021.05178 (SE etc.) Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

C.

Mit Rekursantworten vom 19., 21. und 24. Januar 2022 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse. Auch die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassungen vom 19., 20. und 24. Januar 2022 die Abweisung der Rekurse, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. In allen drei Verfahren erfolgte ein zweiter, im Verfahren G.-Nr. R1S.2021.05176 ein dritter und vierter Schriftenwechsel.

D.

Mit Beschluss vom 9. Februar 2022 genehmigte der Stadtrat von X den Vertrag vom 26. Oktober 2021 zwischen der Y AG und der Stadt X über die Unterschutzstellung des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse in X (Gebäudekomplex "A", ehemals "B").

E.

Gegen diesen Entscheid erhob DH mit Eingabe vom 24. März 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides. Das Gebäude sei in der heutigen Form (ohne den geplanten Aufbau gemäss Baurechtsentscheid 2528/21) unter Schutz zu stellen. Eventualiter sei der Dienstbarkeitsvertrag so anzupassen, dass die im Rekurs gegen den Bauentscheid 2528/21 geforderten Autoparkplätze und Veloplätze als zusätzliche unterirdische Bauten dennoch erstellt werden könnten.

F.

Sodann erhob auch der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 28. März 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte, die Ziffern 1 und 2 des angefochtenen Beschlusses seien aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, den Schutzzumfang neu festzulegen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

G.

Schliesslich erhob SE mit sieben weiteren Rekurrierenden fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht mit folgenden Anträgen:

"1. Es sei der angefochtene Beschluss wie auch der damit genehmigte Schutzvertrag insoweit aufzuheben, als damit beim Schutzzumfang eine oberirdische Volumenvergrösserung des Gebäudes Z gemäss Baueingabe vom 18. Februar 2021 ausdrücklich vorbehalten wird, und es seien demgemäss die folgenden Bestimmungen des Schutzvertrages ersatzlos zu streichen:

a) In Ziffer 2, zweitletzter Absatz: "Die bewilligte und rechtskräftige Baueingabe vom 18. Februar 2021 bleibt vorbehalten, selbst wenn diese nach Ablauf deren zeitlichen Gültigkeit in identischer Form und Umfang nochmals bei der zuständigen Baubehörde eingereicht

werden müsste."

b) In Ziffer 5, erster Absatz: "Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten gemäss den Baueingabeplänen Nrn. 3F90_01a Schnitt und Fassaden, 3G90_01a Grundrisse Bestandesgeschosse und 3G90_02a Grundrisse Aufstockungsgeschosse vom 18. Februar 2021 mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren ist."

2. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Rekursgegnerschaft."

H.

Mit Verfügungen vom 30. März 2022 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2022.05055 (DH), R1S.2022.05056 (ZVH) und R1S.2022.05057 (SE etc.) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

I.

Mit Eingaben vom 2. Mai 2022 beantragten sowohl die Vorinstanz als auch die private Rekursgegnerin jeweils die Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

J.

Mit Repliken vom 25. Mai 2022 bzw. Dupliken vom 22. und 23. Juni 2022 hielten die Parteien im Verfahren G.-Nr. R1S.2022.05056 an ihren Anträgen fest. In den Verfahren G.-Nrn. R1S.2022.05055 und R1S.2022.05057 erfolgte kein zweiter Schriftenwechsel.

K.

Am 13. Juli 2022 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichtes in allen sechs Rekursverfahren im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

L.

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

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dieselben Beschlüsse bzw. stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

2.

Die rekurrierenden Privatpersonen und die Stiftung HS sind Bewohner bzw. Eigentümer der Liegenschaften D-Strasse 27, 25, 31, 33 und 38, E-Gasse 20 und 37 sowie F-Gasse 9, die sich in unmittelbarer Nähe des streitbetreffenen Gebäudes befinden. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung sind sie zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (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. Der Zürcher Heimatschutz ZVH erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen.

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

3.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Quartiererhaltungszone 5a (WA 0 %) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO). Das darauf bestehende Kino und Geschäftshaus "A" (ehemals "B") ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gehört das Gebäude zum citynahen Gebiet W. 2 (Erhaltungsziel C; Erhalt des Charakters) und ist darin als Einzelobjekt 2.08 mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) eingetragen.

Geplant ist ein Umbau mit Aufstockung um zwei Geschosse mit Gastronomienutzung.

Zum Sachverhalt: Am 26. Oktober 2021 schlossen die Stadt X und die private Rekursgegnerin einen Schutzvertrag (Dienstbarkeitsvertrag) über das streitbetreffende Gebäude. Darin wurde Bezug genommen auf die Absicht der privaten Rekursgegnerin, das Gebäude um die baurechtlich zulässigen Geschosse aufzustocken. Soweit hier interessierend wurden folgende Teile als geschützt bezeichnet:

"Aussen:

- Der als horizontales Flachdach ausgebildete obere Gebäudeabschluss in der derzeitigen Lage mit der umlaufenden Brüstung und der profilierten Mauerkrone als steinerner Abschluss der Brüstung. Das profilierte Dachkranzgesims mit dem Zahnschnittfries und dem Eierstab aus Stein.
- Die Fassaden mit allen Fenster- und Türöffnungen, die Fenster- und Türeinfassungen, Gliederungselementen und allen schmückenden Details in der bauzeitlichen Materialisierung.
- Das umlaufende gerundete Gurtgesims über dem Gebäudesockel und die steinerne Fassadenverkleidung des Gebäudesockels an der Nordfassade, die an den Gebäuderundungen an der D-Strasse und E-Gasse geführt sind sowie der daran anschliessende schmale Steinsockel.
- [..]

Innen:

- Die primäre Tragkonstruktion mit allen bauzeitlich tragenden Wänden, Geschossdecken und Stützen.

- Die bauzeitliche Grundriss- und Schnittgeometrie des Kinos mit dem Foyer, allen Treppenaufgängen, der Empore, der Projektionskabine samt der runden Wendeltreppe und der Bühne. Die mittige Lage des Haupttreppenhauses im Bürotrakt.
- [..]

Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.

Die Erstellung zusätzlicher ober- und unterirdischer Bauten auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück sowie die ober- und unterirdische Volumenvergrößerung des Gebäudes Z ist ausgeschlossen. Die bewilligte und rechtskräftige Baueingabe vom 18. Februar 2021 bleibt vorbehalten, selbst wenn diese nach Ablauf deren zeitlichen Gültigkeit in identischer Form und Umfang nochmals bei der zuständigen Baubehörde eingereicht werden müsste."

Weiter wurde im Vertrag folgendes festgehalten:

"Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten gemäss den Baueingabeplänen Nm. 3F90_01a Schnitt und Fassaden, 3G90_01a Grundrisse Bestandesgeschosse und 3G90_02a Grundrisse Aufstockungsgeschosse vom 18. Februar 2021 mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren ist."

Mit Beschluss vom 9. November 2021 bewilligte die Bausektion des Stadtrates der privaten Rekursgegnerin die Renovation und Aufstockung des streitbetreffenen Gebäudes um zwei Geschosse mit Gastronomie und Aussen-gastronomie im Erdgeschoss und auf der Terrasse des 3. Obergeschosses. Dies mit der Erwägung, dass am 26. Oktober 2021 der Schutzvertrag öffentlich beurkundet worden sei und unter der Auflage, vor Baubeginn den Nachweis über die rechtskräftige formelle Unterschutzstellung zu erbringen.

Mit dem hier angefochtenen Beschluss vom 9. Februar 2022 genehmigte der Stadtrat den Schutzvertrag.

4.

Zunächst wird auf die gegen die Genehmigung des Schutzvertrages gerichteten Rekurse eingegangen.

Zur Genehmigung des Schutzvertrags erwog der Stadtrat in seinem Beschluss vom 9. Februar 2022 zusammengefasst was folgt.

Der Gebäudekomplex "A" sei im Jahr 1924 als Lichtspieltheater mit einem zur C-Strasse hin orientierten, dreigeschossigen Laden- und Bürokrantz erstellt worden. Die Bauherrschaft beabsichtige, das Gebäude für eine öffentlich zugängliche Nutzung aufzustocken. Die Denkmalpflegekommission der Stadt X habe einer Aufstockung im Grundsatz zugestimmt und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des am 21. Januar 2019 vorgestellten Projekts abgegeben. Diese Vorgaben seien mit der Zurücksetzung der Aufstockung von den Fassaden umgesetzt worden. Die Fachstelle Beratung Denkmalpflege erachte das nun vorliegende Projekt gemäss Fachbericht der Denkmalpflege vom 28. Januar 2022 insgesamt als respektvolle und nachhaltige Weiterentwicklung dieses Baudenkmals. Das Projekt schaffe es, die bestehenden Qualitäten des Gebäudes mit gezielten Eingriffen langfristig zu sichern und es gleichzeitig als neues Ganzes an veränderte Ansprüche anzupassen.

Der freistehende Kinopalast sei im Vergleich zu allen umliegenden Häusern lediglich drei Geschosse hoch und bilde wegen seiner aus der dreieckigen Grundstückform resultierenden Insellage und der markanten Gebäudeform eine städtebauliche Dominante. Auffällig seien die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäuderundungen im Bereich der C-Strasse, welche aus der räumlichen Struktur des Baukörpers entwickelt seien und den Kranz von Laden und Bürolokalen zu erkennen geben würden.

Die einzelnen Nutzungsbereiche im Gebäudekomplex seien im äusseren Erscheinungsbild an den geschlossenen und offenen Fassadenpartien und an der Ausbildung des Sockelgeschosses ablesbar. Das Kinogebäude gelte in typologischer Hinsicht in X als eines der raren Beispiele eines freistehenden Kinogebäudes, das mit einer Büro- und Ladennutzung kombiniert sei. Als "Theater der kleinen Leute" manifestiere sich im Kino die Bedeutung des Films als Ausdrucksform einer populären Massenkultur und ein auch für die soziale Unterschicht erschwingliches Freizeitvergnügen.

Gemäss Gutachten der Denkmalpflege vom 21. Januar 2019 und gemäss Protokoll der Denkmalpflegekommission vom 21. Januar 2019 sei der Kinokomplex für die Stadt X ein bedeutender Zeuge der Kinoarchitektur. Er sei

städtebaulich, architekturhistorisch, baukünstlerisch, wirtschafts- und sozialgeschichtlich wertvoll und erfülle deshalb die Kriterien einer wichtigen Zeugenschaft. Es liege im öffentlichen Interesse, das Gebäude Kino "A" als wichtigen Zeugen der Kinoarchitektur der Zwischenkriegszeit zu erhalten. Der Schutzzumfang für die Liegenschaft sei so festgelegt, dass das Gebäude weitgehend bewahrt und die für die Erkennung der wichtigen Zeugenschaft und der ortsbildprägenden Wirkung notwendigen Bauteile langfristig erhalten würden.

Die städtebauliche Solitär- und Lage des dreigeschossigen Schutzobjektes werde durch die geplante sorgfältig gestaltete und spezifisch auf das Objekt abgestimmte von den Fassaden zurückgesetzten Aufstockung gestärkt. Das Gebäude bleibe ein prägnanter Blickfang. Das öffentliche Restaurant mit Terrasse auf dem bestehenden Gebäude ermögliche für die Öffentlichkeit unter bestmöglicher Schonung des Bestands einen erweiterten Zugang zum Bau- und Denkmal.

Mit der Gebäudesanierung blieben alle geschlossenen Fassadenpartien mit den für die Kinoarchitektur wichtigen Türen und Schmuckelementen erhalten. Die Unterschutzstellung sichere zudem die bauzeitliche Grundriss- und Schnittgeometrie des ehemaligen Kinos mit dem Foyer und die innere Tragstruktur aus Stahlbeton. Die Unterschutzstellung erlaube im Innern ein gut platziertes zusätzliches Treppenhaus, einen Lift und aus statischen Gründen auch den Ersatz der oberen Geschossdecke. Das öffentliche Interesse am Denkmalschutz verbinde sich mit dem privaten Interesse der Eigentümerschaft an einer besseren Grundstücksausnutzung.

Als Teil eines grösseren Gebiets der City werde mit dem ISOS-Erhaltungsziel C der Erhalt des Charakters des Gebiets statuiert. Dabei sei das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente sollen erhalten bleiben. Dies schliesse eine sorgfältige Weiterentwicklung des Gebiets mit Neubauten nicht aus. Die Weiterentwicklung des Gebäudekomplexes in Verbindung mit Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen, charakteristischen Substanz und Wahrung der städtebaulichen Dominanz berücksichtige gemäss Fachbericht Denkmalpflege vom 28. Januar 2022 die Vorgaben des ISOS.

Für das Ziel, dieses städtebaulich, typologisch, architekturhistorisch sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutende Gebäude der Kinoarchitektur zu erhalten, sei die Unterschutzstellung ein geeignetes und angemessenes Mittel.

Dem Projekt gelinge es unter Beachtung des Schutzzumfangs ein qualitativvolles neues Ganzes zu schaffen und gleichzeitig den Bestand mit seinen typischen Merkmalen erlebbar zu bewahren. Die Erweiterung mit der Aufstockung des Baudenkmals ordne sich insbesondere wegen der vertikalen Angleichung an die Nachbarsbauten ferner auch gut in seine Umgebung ein.

5.1.

Der ZVH bringt zusammengefasst und soweit wesentlich vor, aus dem Eintrag im kommunalen Inventar, dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und dem Fachbericht des Amtes für Städtebau ergebe sich, dass es sich um ein besonders wichtiges Schutzobjekt handle. Gemäss ISOS-Erhaltungsziel A solle das "B" in seiner Substanz erhalten werden: Es solle namentlich "integral" für sich bestehend erhalten bleiben. Explizit schutzwürdiger Teil des B-ISOS-Eintrags sei das Flachdach.

Der Fachbericht der Stadt X bestätige die sehr hohe baukünstlerische Bedeutung des Äusseren, namentlich des Flachdachs des "B". Das die Dachform zum Verschwinden bringende Brüstungsband setze gleichsam zwingend das Bestehen eines Flachdachs voraus, um diese Wirkung überhaupt erst entfalten zu können.

Für die Denkmalpflegekommission sei allenfalls eine massvolle, sich gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehmende Aufstockung "grundsätzlich denkbar" gewesen, wenn sie sich denn zurücknehme. Der damals geplanten Aufstockung habe die Denkmalpflegekommission aber weder "im Grundsatz" zugestimmt, noch "eine Aufstockung des Gebäudes im Grundsatz als möglich" gehalten. Vielmehr habe das damals vorgesehene Projekt die Anforderungen der Denkmalpflegekommission nicht erfüllt. Eine Aufstockung wäre gemäss Denkmalpflegekommission dann zu rechtfertigen, wenn sie zu einer Entlastung des Schutzobjekts führen würde. Davon könne, so der ZVH, angesichts der Eingriffe in das Dach und seiner partiellen Uminterpretation als profane Restaurantdachterrasse gerade nicht ausgegangen werden. Ob und

inwiefern den Bedenken und den Empfehlungen der Denkmalpflegekommission mit dem in Frage stehenden Projekt tatsächlich nachgekommen worden sei, könne nicht nachvollzogen werden.

Ziffer 2 des Schutzbeschlusses ermögliche eine dem Schutzobjekt völlig fremde Aufstockung, und zwar in geometrischer Hinsicht genauso wie in Bezug auf die Materialisierung und die Dachnutzung. Die beschränkte Schutzfestlegung habe zur Folge, dass zentrale, den Eigenwert des B auszeichnende Eigenschaften unterlaufen würden - insbesondere die geringe Gebäudehöhe im Umfang von lediglich drei Geschossen sowie die flache, horizontale und dynamische Gebäudeform, welche die Dachkonstruktion aus der Strassenperspektive gekonnt zum Verschwinden bringe. Während der Rekursgegner diese Eigenschaften im vorliegenden Schutzvertrag unberücksichtigt lasse, verkehre die gleichzeitig zugelassene projektierte Aufstockung das eigentlich zu schützende Flachdach ins Gegenteil - nämlich zu einer Geschossdecke für einen spitzen Glaskristall - und beraube das B dadurch seiner objektprägenden Horizontalität und seines muralen Charakters. Das vorliegende Projekt passe schlicht nicht zum Schutzobjekt resp. zu seinen zentralen, zu bewahrenden Eigenschaften, wie sie vom Fachbericht und von der Denkmalpflegekommission herausgearbeitet worden seien.

5.2.

Die Rekurrentschaft SE etc. rügt ebenfalls einen ungenügenden Schutzzumfang. Das Gebäude sei ein Schutzobjekt von herausragender Qualität und Bedeutung, sowohl in städtebaulicher/architektonischer Hinsicht als auch in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht. Die Aufstockung gemäss Baueingabe vom 18. Februar 2021 nehme in keiner Weise die gebotene Rücksicht auf das Schutzobjekt. Rücksicht nehmen heisse sich unterordnen, nicht vordrängen. Genau dies jedoch täte die geplante Aufstockung. Verstärkt würde die expressive Zurschaustellung der Aufstockung durch deren Materialisierung (aus lichtdurchlässigem Glas) und die Ausbildung als abgeschrägtes Falwerk, die das Schutzobjekt zum blassen Gebäudesockel degradieren. Das Projekt beeinträchtige zugleich auch die Wirkung des Schutzobjekts nachts, wenn die Aufstockung wie ein Leuchtturm oder eine Laterne alle Blicke auf sich ziehe und zugleich die Umgebung beleuchte. Diese expressive (und sich selbst genügende) Aufstockung widerspreche dadurch den einschlägigen Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz. Danach seien Zufügungen zu einem Schutzobjekt nur gestattet, wenn sie

sich in das Denkmal einfügen und dessen Wirkung nicht beeinträchtigen würden (Eidg. Kommission für Denkmalpflege [Hrsg.]: Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, 2007, Ziffer 5.2).

Wichtige Charakteristika des Schutzobjektes bildeten zum einen dessen Dreigeschossigkeit mit Flachdach und zum andern das über dem Konsolgesims ansetzende, rundherum laufende Brüstungsband. Diese charakteristischen Merkmale würden zerstört oder jedenfalls in ihrer Wirkung derart relativiert, dass sie ihre denkmalpflegerische Bedeutung verlieren würden. Aus dem dreigeschossigen Gebäude werde ein solches mit fünf Geschossen, das zudem kein klar strukturiertes Dach mehr besitze. Anstelle eines Daches erhalte die Aufstockung die Form einer überdimensionierten gläsernen Krone, die das gesamte Schutzobjekt dominieren und die heutige Ausstrahlung des Schutzobjektes beschädigen würde. Das Gebäude habe eine eigene Ausstrahlung und Wirkung und sei nicht auf eine Stärkung dieser Ausstrahlung und Wirkung angewiesen. Die Aufstockung habe objektiv überhaupt keine Vorteile für das Schutzobjekt und lasse sich mit den Schutzinteressen daher nicht mehr vereinbaren.

5.3.

Der Rekurrent DH bringt vor, das geplante Glasdach sei weder Krone noch Solitär, sondern schlicht ein störender Fremdkörper, der das Werk der Architekten Friedrich und Ernst Zuppinger verunstalte. Die jetzige Bauhöhe sei sicher bewusst gewählt worden, um den Durch- bzw. Überblick in der prägnanten Dreiecksform auf die umliegenden Gebäude- und Strassenzüge zu ermöglichen im Sinne eines freien Platzes in der Luft, der es erlaube, den Blick flanieren zu lassen und die umliegenden Elemente des Quartieres zu verbinden. Durch die Aufstockung würde dieser Fluss ästhetisch und in der Einbettung in den umliegenden Raum empfindlich gestört.

5.4.

Die Vorinstanz weist darauf hin, dass mit dem Gutachten des Amtes für Städtebau (act. 9.2, R1S.2022.05056) die Schutzwürdigkeit des Objekts abgeklärt worden sei und im Bericht des Amtes für Städtebau (act. 9.3, R1S.2022.05056) zum Bauprojekt die baulichen Massnahmen am Schutzobjekt geprüft worden seien. Das Gutachten berücksichtige die vorhandenen Quellen und sei fachlich fundiert, ausführlich und nachvollziehbar. Die fachlichen Abklärungen würden ausweisen, dass es sich vorliegend um ein

Schutzobjekt handle. Es werde aber an keiner Stelle konkludiert, es handle sich um ein "besonders wichtiges" Schutzobjekt.

Die Denkmalpflegekommission schreibe zwar den Merkmalen "relative Tiefe" des Objekts und "dreiteilige Gliederung" eine gewisse Wirkung für dessen Ausdruck zu. Gleichwohl komme für die Denkmalpflegekommission eine Aufstockung in Frage. Die Vereinbarkeit des Erweiterungsprojekts mit dem Schutzobjekt werde im Bericht der Denkmalpflege vom 22. Januar 2022, auf welchen im Entscheid Bezug genommen werde, ausführlich dargelegt.

In den Jahren 2004/2005 seien im Geviert C-/D-Strasse sowie E- und F-Gasse mehrere Häuser aus dem 19. Jahrhundert abgebrochen und durch eine fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Attika ersetzt worden. In den Jahren 2017 - 2019 habe die Stiftung HS den 1927 erstellten zweigeschossigen Hauptsitz in X durch einen fünfgeschossigen Neubau mit Attika (D-Strasse 31, 33) ersetzt. Das streitbetroffene Gebäude habe damit seine Eigenschaft als im Vergleich zur Umgebung relativ tiefer Bau erst in jüngster Zeit erhalten. Mit der Gebäuderundung und der im Bereich der E-Gasse um ein Geschoss tiefer gesetzten Blockrandbebauung hätten die Architekten des ursprünglichen HS-Gebäudes die städtebauliche Vorrangstellung des ursprünglichen Kinogebäudes bekräftigt.

Angesichts der sich verändernden wechselseitigen Höhenbezüge sei die Höhe des Objekts nicht dessen alleiniges und markantestes Markenzeichen, sondern nur ein Aspekt unter vielen Erscheinungsmerkmalen. Deshalb habe sich auch die Denkmalpflegekommission einer Aufstockung gegenüber unter gewissen Umständen durchaus offen gezeigt.

Nach einem weiteren Entwicklungsprozess, der zu einem bewilligungsfähigen Ergänzungsprojekt geführt habe, sei auch die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass sich die projektierte Aufstockung mit dem Schutzobjekt vorteilhaft verbinde. Es verstehe sich von selbst, dass das vom umlaufenden Brüstungsband kaschierte und von aussen nicht wahrnehmbare Dach ein Flachdach oder zumindest ein flach geneigtes Schrägdach sein müsse. Dieses nach aussen nicht in Erscheinung tretende, bauzeitliche Flachdach werde mit der Aufstockung aus statischen Gründen durch eine Geschossdecke in gleicher Lage ersetzt, soweit als möglich mit denselben Materialien.

Die Denkmalpflegekommission verstehe die Verteilung der gegenwärtigen Nutzung der Liegenschaft auf künftig mehr Raum als Entlastung. Damit werde in willkommener Weise durch die auf mehr Raum verteilte Nutzung die Nutzungsdichte verringert und solchermassen das Schutzobjekt entlastet. Die Zurücknahme der Aufstockung gegenüber dem Bestand sei vorwiegend gestalterischer Natur und stehe mit der funktionalen Entlastung weder begrifflich noch tatsächlich im Widerspruch.

Diese Entlastung erfolge nun aber nicht allein durch zusätzlichen Raum in der Vertikalen, sondern durchziehe als Leitidee das Projekt als Ganzes: Durch die Realisierung eines zusätzlichen Fluchttreppenhauses und eines Liftes werde das geschützte Treppenhaus entlastet; die geschützte Empore und die für die ursprüngliche Nutzung wesentlichen baulichen Elemente bleiben erhalten. Mit dem Erhalt der Fassaden im historischen Bild unter Wiederherstellung der ursprünglichen Fenstereinteilung werde gerade die Empfehlung der Denkmalpflegekommission im angepassten Projekt umgesetzt. Mit dieser Strategie werde ein gewisser Nutzungsdruck vom Schutzobjekt weggenommen, wodurch die baulichen Eingriffe im Innern zu Gunsten des Erhalts der wesentlichen bauzeitlichen Elemente minimiert werden könnten. Dadurch blieben die wichtigsten strukturellen Elemente, welche im Gebäudeinnern auf die wichtige Zeugenschaft dieses multifunktionalen Geschäfts- und Kinobaus verweisen würden, erhalten. Die nicht gerichtete Form der Aufstockung folge der Grundidee des stromlinienförmigen Kinobaus. Gleichzeitig beziehe sich die differenziert gestaltete Konstruktion konsequent auf die Gestaltung des Schutzobjektes, indem sie im Detail zwar modern, aber in gleicher Weise sorgfältig geplant sei wie der Bestand und damit dem Charakter und Ausdruck des Kinos "B" gerecht werde.

Dadurch trage die Erweiterung der subtilen Gestaltung des Schutzobjektes mit seiner ganzen Ambivalenz an der speziellen städtebaulichen Lage Rechnung. Denn gerade weil ein Kinozweckbau aufgrund seiner bestimmungsgemässen Funktion als eigentliche Blackbox nach aussen in Erscheinung trete, erzeuge der neue Glasbaukörper mit seiner transparenten Materialisierung eine maximale Kontrastwirkung, während das differenziert gestaltete Falwerk konsequent aus der Architektur des Schutzobjektes entwickelt sei.

Das ISOS schliesse nicht apodiktisch aus, dass ein Schutzobjekt saniert oder baulich weiterentwickelt werde. Das Flachdach des Kinokomplexes A sei

zu keiner Zeit Teil des Stadtbildes gewesen. Die sichtbaren und wirkungsvollen Brüstungen samt dem profilierten Dachrand mit dem darunterliegenden Zahnschnittfries seien dagegen Teil des Schutzzumfangs und blieben bei der Erweiterung unangetastet.

Die für die wichtige Zeugenschaft ungleich wichtigeren bauzeitlichen Strukturelemente im Innern, welche das freistehende Kinogebäude mit einem Laden- und Bürotrakt zu einem multifunktionalen Gebäudekomplex zusammenschliessen würden, seien Teil des Schutzzumfangs und blieben als Ganzes erhalten. In diesem besonderen Fall sei das Flachdach, das durch eine Geschossdecke ersetzt werde, für die Überlieferung der wichtigen Zeugenschaft dieses für die Kinoarchitektur bedeutenden Gebäudes von vergleichsweise geringerer Bedeutung, weshalb in der Gesamtabwägung der Verlust des Flachdachs im Interesse des Erhalts des gesamten Gebäudekomplexes hingenommen werden könne.

Durch das Zurückweichen von der Fassade und die Angleichung in der Höhe an die Nachbarsbauten in einem sich baulichen weiterentwickelnden Quartier erfülle die Aufstockung die besondere Rücksichtnahme. Ganz bewusst werde das bauliche Element nicht an den Bestand angepasst oder gar mit diesem verschmolzen, sondern gemäss den Leitsätzen der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 22. März 2006 als eine Zufügung am Denkmal gesehen (Ziff. 5.2). Dies unter der Prämisse einer hohen gestalterischen Qualität. Zufügungen und weitere Verbindungen von Alt und Neu, die anerkanntermassen die denkmalpflegerischen Werte des Bestandes nicht in Frage stellen, aber für den Neubau bewusst moderne Materialien wählen, um Alt und Neu klar zu unterscheiden, seien in der Schweiz wie auch international sehr verbreitet (Erweiterungsbau Landesmuseum; Warenhaus Jelmoli an der Seidengasse 1, Warenhaus am Löwenplatz, Seidengasse 17; Warenhaus Feldpausch, Bahnhofstrasse 88; Aufstockung Pionierpark im Sulzer-Areal Winterthur, Aufstockung Tategallery London etc.).

Die kristalline Form der Aufstockung wirke sehr spezifisch und unterstreiche die Wertigkeit des Schutzobjektes. Die Aufstockung solle als formal eigenständiger und vom Bestand unterscheidbarer Teil wirken. Die nicht gerichtete Form der Aufstockung folge der Grundidee des stromlinienförmigen Kinobaus. Gleichzeitig beziehe sich die differenziert gestaltete Konstruktion konsequent auf die Gestaltung des Schutzobjektes, indem sie im Detail zwar

modern wirke, aber in gleicher Weise sorgfältig geplant sei wie der Bestand. Damit werde sie dem Charakter und Ausdruck des Kinos "B" gerecht. Auf diese Weise trage die Aufstockung der subtilen Gestaltung des Schutzobjektes mit seiner ganzen Ambivalenz an dieser speziellen städtebaulichen Lage Rechnung.

Die Aufstockung nehme sich massvoll zurück, da sie aus dem Fussabdruck des Gebäudes und der stringenten konstruktiven Logik entwickelt worden sei und bis in die konstruktiven Details sehr sorgfältig konzipiert sei. Durch das horizontale Zurückweichen der gefalteten Fassade würden das Gesims und die Brüstung bewahrt und formal respektiert, ja geradezu betont. Auch im jetzigen Zustand sei für den Betrachter von der Strasse aus nicht zu erkennen, ob das Gebäude ein Schräg- oder Flachdach besitze, gerade auch wegen des geschützten Brüstungsbandes.

Der geschützte und in keiner Weise angetastete Brüstungsabschluss behalte auch mit verändertem Hintergrund als ein klassisches Merkmal des Gebäudes seine Strahlkraft und erscheine keinesfalls eine "blosse Absturzsicherung". Die Brüstung erhalte eine rein funktional erweiterte Bedeutung, die als Bestandteil einer der Öffentlichkeit zugänglichen Restaurant-Terrasse zugleich die Zeitzeugenschaft unterstreiche. Als bauliche Entwicklung stehe deshalb die vertikale Teilerneuerung auch im Einklang mit den Vorgaben des ISOS zu diesem Gebiet.

Die Wirkung des Gebäudes beruhe nicht auf der Erkennbarkeit des Flachdaches. Daher korrespondiere die Aufstockung mit dem Bestand, da sie keine gerichtete Form und keinen vordergründig erkennbaren oberen Abschluss erhalte.

Der im Schutzvertrag definierte Schutzzumfang sei auf das vorliegende Bauprojekt abgestimmt und sichere den Erhalt der wertvollen bauzeitlichen Raumstruktur sowie der Ausstattung. Als eine Zufügung trete die Aufstockung an die Seite des Schutzobjekts. Im Verbund entstehe etwas Neues ohne dass das Alte aus der Wahrnehmung verschwinde. Damit seien die Bedingungen der Denkmalpflegekommission erfüllt.

Beim streitbetroffenen Grundstück und seiner gebauten Umgebung handle es sich nicht um ein unveränderliches Ensemble. Das heutige "A" sei ein

öffentliches Gebäude in einem urbanen Quartier, das weiterentwickelt werden könne. Das Projekt füge sich mit seiner Ausgestaltung gut in den Kontext ein und stütze den Eigenwert des Schutzobjektes gerade dadurch, dass die Aufstockung keine baulichen Elemente des Bestandes kopiere, sondern sich in gewisser Hinsicht von diesem klar abgrenze. Durch die als additives Element komponierte Aufstockung werde gerade der obere, horizontale Gebäudeabschluss in seiner Bedeutung hervorgehoben. Als Zufügung erweitere das vorliegende Projekt den massiven historischen Baukörper durch die filigrane, aufstrebende Architektur und stärke gerade dadurch dessen Horizontalität, nicht zuletzt des Brüstungselementes. Es passe insofern sehr gut zum Schutzobjekt.

Die Beleuchtung der Erweiterung könne nach Art und Intensität reguliert und auch auf die Umgebung angepasst werden. Denkbar seien etwa interne Beschattungselemente.

5.5.

Die private Rekursgegnerin bringt vor, das am 21. Januar 2019 von der Denkmalpflegekommission beurteilte Projekt sei noch ein Vorgänger des vorliegend streitgegenständlichen Bauvorhabens gewesen. Es habe noch ein Stockwerk mehr aufgewiesen und sei noch nicht von der Fassade zurückgesetzt gewesen.

Die Denkmalpflegekommission sei der Auffassung, dass eine Aufstockung grundsätzlich denkbar sei. Von der niedrigeren Höhe könne aus Sicht der Denkmalpflegekommission also durchaus Abstand genommen werden. Dass eine Aufstockung denkmalpflegerisch und städtebaulich richtig sei, gehe auch aus dem Umstand hervor, dass im Jahr 1914 am Ort des heutigen A-Gebäudes die Baubewilligung für ein fünfgeschossiges Kino-, Restaurant- und Geschäftshaus mit Walmdach erteilt worden sei, welches wegen dem Ausbruch des 1. Weltkrieges nicht ausgeführt worden sei. Das Aufstockungsprojekt, welches im Januar 2019 vorgelegen sei, sei gestützt auf die Rückmeldungen der Denkmalpflegekommission überarbeitet worden.

Die Dreigeschossigkeit des Gebäudes sei für den Eigenwert des Gebäudes nicht relevant. Es treffe denn auch nicht zu, dass die Dreigeschossigkeit eine bestimmte Epoche besonders gut ablesbar mache oder die Aufstockung die Ablesbarkeit einer Epoche beeinträchtige.

Die Aufstockung unterlaufe auch nicht die horizontale und dynamische Gebäudeform. Die Dreigeschossigkeit bzw. die eher flache Form des A-Gebäudes trage nichts Entscheidendes zur Schutzwürdigkeit des A-Gebäudes bei. Entgegen der rekurrentischen Auffassung sei es überdies nicht einmal so, dass die geplante Aufstockung die eher flache Form des A-Gebäudes in Frage stelle. Die vom Dachrand zurückgesetzte und transparent materialisierte Aufstockung verstärke den horizontalen Akzent des Gebäudebestandes, indem sie mit diesem erkennbar kontrastiere.

Das Flachdach sei in seiner Substanz weder für den Eigen- noch für den Situationswert entscheidend. Es sei ohnehin hinter der umlaufenden Brüstung verborgen und daher nicht einsehbar. Für den Eigen- und Situationswert entscheidend seien jedoch die umlaufende Brüstung und die Mauerkrone - diese Elemente seien nach dem festgelegten Schutzzumfang zu erhalten.

Das bestehende Gebäude solle mit einer vom Dachrand zurückgesetzten, transparenten zweigeschossigen Krone aufgestockt werden, welche filigran und leicht in Erscheinung trete. Die Aufstockung nehme sich gegenüber dem Schutzobjekt stark zurück. Damit werde sichergestellt, dass die drei Vollgeschosse und ihr oberer Abschluss mit Brüstung und Mauerkrone ihre bestimmende Wirkung behalten würden. Der heutige obere Abschluss des Gebäudes behalte also entgegen der rekurrentischen Auffassung seinen markanten Charakter auch nach der Aufstockung.

Für den denkmalpflegerischen Wert entscheidend sei die Insellage des Gebäudes, welche aus der dreieckigen Grundstückform resultiere, der Schwung des über dem Konsolgesims ansetzenden Brüstungsbandes und die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäuderundungen im Bereich der C-Strasse, welche aus der räumlichen Struktur des Baukörpers entwickelt seien und den Kranz von Laden und Bürolokalen zu erkennen geben würden.

Ohne sich anzubiedern oder sich in den Vordergrund zu drängen vermöge die Aufstockung die schutzwürdigkeitsbegründenden Merkmale des Schutzobjekts sogar noch zu unterstreichen. Der Charakter des Gebäudes werde dabei uneingeschränkt bewahrt: Die als Krone konzipierte Aufsto-

ckung akzentuiere die gutachterlich festgestellte schutzwürdigkeitsbegründende Insellage des A-Gebäudes. Die Aufstockung nehme die gutachterlich festgestellte charakteristische dreieckige Form des A-Gebäudes mit Rundungen an den Gebäudeecken auf und führe diese in den zusätzlichen Geschossen weiter. Die ebenfalls dreieckige, an den Gebäudeecken abgerundete Decke des 4. OG sei aufgrund der transparenten Gebäudehülle von aussen frei einsehbar. Die gefalteten umlaufenden Glasflächen zeigten dieselbe architektonische Grundhaltung in einer anderen Materialität.

Die Materialisierung in Glas sei deshalb gut gewählt, weil sie optimal gegenüber dem muralen Gebäudebestand zurücktrete. Die sich aus der Materialisierung in Glas ergebende Differenzierung zum Schutzobjekt und zur baulichen Umgebung sei gewollt und unterstreiche die gestalterische und historische Eigenständigkeit von Gebäude und Aufbaute. Gleichzeitig sei die Materialisierung zurückhaltend und unaufdringlich. Die daraus resultierende leichte und filigrane Erscheinung der Aufstockung belasse dem Schutzobjekt die optische Hauptrolle, ergänze dieses aber auf raffinierte Weise. Die Materialisierung in Glas leiste also einen entscheidenden Beitrag zur besonderen Respektierung des Schutzobjekts.

Durch die allseitige Zurücksetzung der Aufstockung vom Dachrand werde die gutachterlich festgestellte prägende Wirkung des über dem Konsolgesims ansetzenden Brüstungsbandes verstärkt.

Der denkmalpflegerische Gedanke, späteren Generationen ein Stück vergegenständlichte Geschichte zu bewahren, von welchem sich die bezeugten Epochen ablesen lassen, werde vollumfänglich gewahrt. Das Schutzobjekt bleibe als solches ungeschmälert bestehen und erkennbar. Die Aufstockung habe zudem eine eigene gestalterische Qualität, welche dereinst selber Schutzstatus erlangen dürfte.

Die Aufstockung diene vorliegend auch einer guten Weiterentwicklung des Ortsbildes. Seit der Entstehung des A-Gebäudes habe sich dessen Umgebung massgeblich verändert. Wo früher viel niedrigere Punktbauten gestanden seien, sei die heutige Umgebung von hohen Blockrandbebauungen geprägt. Das A-Gebäude erscheine in der Gebäudezeile südlich der C-Strasse als zu niedrig. Die geplante Aufstockung vermöge diese Gebäudezeile zu

vervollkommen. Abgesehen davon, dass die Aufstockung die schutzwürdige Inselwirkung des Gebäudes stärke, stellt die Höhe der Aufstockung damit auch das Gleichgewicht in der gegebenen städtebaulichen Umgebung wieder her. Die Erhöhung des A-Gebäudes verbessere also dessen Einbindung in die städtebauliche Umgebung.

Der festgelegte Schutzzumfang sei geeignet, den Eigen- und den Situationswert des Gebäudes zu erhalten. Die zugelassene Aufstockung erweitere das Schutzobjekt mit einer eigenständigen, aber auf dieses optimal abgestimmten Architektur, welche die schutzwürdigkeitsbegründenden Eigenschaften spielerisch weiterführe. Die zurückhaltende Materialisierung in Glas und das Zurückweichen von der Fassade würden dazu beitragen, dass das Schutzobjekt nach wie vor die Hauptrolle spiele.

Sodann treffe es nicht zu, dass die Aufstockung in der Nacht hell leuchte und das Schutzobjekt beeinträchtige. Restaurants, Bars und Cafes würden gemeinhin nicht hell beleuchtet; sie könnten jedenfalls mit gedimmtem Licht betrieben werden. Dementsprechend sei ein Lichtkonzept geplant, welches die Tische von oben beleuchte. In die Umgebung gerichtete Leuchten seien weder erforderlich noch vorgesehen. Es werde überdies eine eindunkelbare Glasfassade erstellt, welche in der Nacht das Innenlicht gegen aussen stark abdämpfen könne. Die Aufstockung werde gegen aussen nicht hell leuchten und werde sich damit auch nachts nicht auffällig vor das Schutzobjekt drängen.

6.1.

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen,

namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-
mässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die be-
treffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu do-
kumentieren vermag. Die blossе Zeugeneigenschaft genügt indes noch
nicht; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften
oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG die
Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird
hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen.

6.2.

Das Amt für Städtebau der Stadt X, Denkmalpflege, verfasste zuhanden der
Denkmalpflegekommission ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des
Kino- und Geschäftshauses "B", C-Strasse, datiert vom 21. Januar 2019
(act. 9.2, R1S.20212.05056).

Das Gutachten gelangt – soweit hier von Relevanz – zum Fazit, das 1924
vollendete Kino- und Geschäftshaus "B" gelte in X als vermutlich erstes Ge-
bäude, an dem die dynamische Strassenkrümmung direkt an der architekto-
nischen Formgebung ablesbar sei. Der freistehende Kinopalast sei lediglich
drei Geschosse hoch und bilde wegen seiner aus der dreieckigen Grund-
stücksform resultierenden Insellage eine städtebauliche Dominante, deren
besondere ästhetische Wirkung durch den Schwung des über dem Konso-
lengesims ansetzenden Brüstungsbandes verstärkt werde. Auffällig seien
die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäuderundun-
gen im Bereich C-Strasse, welche aus der räumlichen Struktur des Baukör-
pers entwickelt seien und den Kranz von Laden und Bürolokalen zu erken-
nen geben würden. Die Schaffung von geschwungenen Strassenzügen und
Plätzen für ein hindernisfreies Fliessen des Auto- und Schienenverkehrs ent-
spreche einer verkehrsplanerischen Neuausrichtung, die eine enge Verbin-
dung von Verkehr, Städtebau und Architektur zur Folge gehabt habe. In die-
sem Kontext komme dem Kinogebäude eine hohe städtebauliche Bedeutung
zu.

In typologischer Hinsicht gelte der Gebäudekomplex als einer der wenigen
freistehenden Kinozweckbauten. Durch seine Solitärstellung erziele das Kino

"B" eine besondere ästhetische Wirkung. Der mit einem Säulenpaar akzentuierte, eingezogene Haupteingang bilde einen Blickfang, der eine Sogwirkung entfalte und zum Kinobesuch einlade. Die gestalterische Strategie, das Medium des Films zum eigentlichen architektonischen Entwurfsthema zu machen, sei an den eng stehenden Fensterreihen ablesbar, die über die gesamte Nordfassade wie ein Filmstreifen abgewickelt werde. Auch die portalartige Gestaltung der Fluchttüren verdeutliche den illusionären Traumcharakter des Films, der eine Gegenwelt zur sozialen Realität repräsentiere. Die Themen und Motive der Kinoarchitektur würden in einer auf Symmetrien bedachten, sachlichen Formensprache des Klassizismus umgesetzt. Zu diesem Baustil gehöre auch die Verbindung von Kinobetrieb und kommerzieller Laden- und Büronutzung, die aussen an der Steinplattenverkleidung des Gebäudesockels gut ablesbar sei.

6.3.

In der Sitzung vom 21. Januar 2021 befasste sich die Denkmalpflegekommission mit dem Ansinnen der Bauherrschaft, das streitbetroffene Gebäude um die baurechtlich zulässigen Geschosse aufzustocken. Die damals diskutierte Projektvariante ist in act. 13.1 (R1S.2022.05056, "21.01.2019 Präsentation vor Denkmalpflegekommission") ersichtlich.

Im Protokoll dieser Sitzung (act. 9.5, R1S.2022.05056) wird festgehalten, die Kommission beurteile das Gebäude einstimmig als Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Das grosse Verdienst der Architektur sei, dass sie sich als Solitär mit umlaufenden Kranzgesims darstelle und subtile gestalterische Variationen der drei gerundeten Gebäudeecken und Fassadenansichten zeige. In diesem Zusammenhang werde auf die städtebauliche Ambivalenz des Kinos "B" verwiesen, die darin bestehe, dass das Objekt durch seine ausgesprochene Insellage auffalle und gleichzeitig auch stark als Teil der Bebauung entlang der C-Strasse wahrgenommen werde. Die Kommission erkenne in der architektonischen Ausformulierung dieser Ambivalenz eine sehr hohe Qualität. Das Gebäude sei zudem ein wichtiger Bau für die Kinogeschichte in X. Das Gebäude werde heute noch immer als Kinogebäude wahrgenommen, obwohl es bereits 2010 umgenutzt und mit der Abtrennung der Galerie räumlich stark verändert worden sei. Die Monumentalität und der Charme des Gebäudes würden sich daraus ergeben, dass es niedriger sei als die anderen Bauten der Umgebung. Da das Kino "B" bereits eine dreiteilige Gliederung mit Sockel, Schaft und Kranzgesims aufweise, könne die

wohl proportionierte Architektur nicht als Sockel für eine Aufstockung gelesen werden; mit seinen unterschiedlichen Strassenbezügen sei es nicht ein Gebäude, das auf eine Aufstockung warte. Eine massvolle Aufstockung, die sich gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehme, sei grundsätzlich denkbar. Eine solche wäre vor allem dann zu rechtfertigen, wenn sie zu einer Entlastung des Schutzobjekts führen würde und damit den Erhalt des Gebäudes mit den Fassaden und seiner inneren Struktur langfristig sichern würde. Das vorgesehene Projekt erfülle diese Anforderungen noch nicht. Der subtilen Gestaltung des Schutzobjekts mit seiner ganzen Ambivalenz an dieser speziellen städtebaulichen Lage müsse in hohem Masse Rechnung getragen werden.

6.4.

Mit Datum 28. Januar 2022 verfasste das Amt für Städtebau, Archäologie & Denkmalpflege, einen "Bericht der Denkmalpflege zum Bauprojekt Kino und Geschäftshaus "A" (ehemals "B"; act. 9.3., R1S.20212.05056). Darin wird, soweit hier interessierend, festgehalten, der freistehende Kinopalast sei im Vergleich zu allen umliegenden Häusern lediglich drei Geschosse hoch und bilde wegen seiner aus der dreieckigen Grundstücksform resultierenden In-sellage und der markanten Gebäudeform eine städtebauliche Dominante. Auffällig seien die mit einem leichten Fassadenrücksprung akzentuierten Gebäudeerundungen im Bereich der C-Strasse. Die einzelnen Nutzungsbereiche des Gebäudekomplexes seien im äusseren Erscheinungsbild an den geschlossenen und offenen Fassadenpartien und an der Ausbildung des Sockelgeschosses ablesbar. Das Kinogebäude gelte in typologischer Hinsicht als eines der raren Beispiele eines freistehenden Kinogebäudes, das mit einer Büro- und Ladennutzung kombiniert sei.

Mit der anstehenden Sanierung solle die Liegenschaft nach denkmalpflegerischen Vorgaben sorgfältig restauriert und um eine zusätzliche öffentlich zugängliche Nutzung in einer Gebäudeaufstockung erweitert werden. Die geplante allseitige Dachterrasse solle für die Öffentlichkeit zugänglich werden. Das Restaurant mit Terrasse auf dem bestehenden Gebäude ermögliche eine erweiterte Zugänglichkeit des Baudenkmals aber auch ganz neue städtebauliche Ausblicke ins Quartier. Mit der geplanten Aufstockung könne auch die kinohistografisch wichtige Kombination von Kino und Gastronomie in die Zukunft geführt werden.

Das bestehende Gebäude erreiche mit seinen drei Geschossen nicht die Gebäudehöhe, die gemäss BZO zulässig wäre. Mit einer Gebäudeaufstockung solle eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, ohne aber die maximal mögliche Ausnutzung zu beanspruchen. Der dreigeschossige und im Grundriss dreieckige Baukörper besetze eine von den Strassenzügen C- und D-Strasse und der E-Gasse vollständig umschlossene Grundstückinsel. Das Gebiet um diese "Insel" sei städtebaulich als heterogen und als historisch gewachsen zu beurteilen. Auf dieser Grundlage könne hier eine Aufstockung in einer eigenständigen Architektursprache als sinnvolle und zulässige Strategie beurteilt werden. Zur Bauzeit habe das Kinogebäude grösser und dominanter gewirkt, da die nähere Umgebung sich seither stark verändert und verdichtet habe. So gesehen handle es sich nicht um ein historisch unveränderliches Ensemble. Das Kinogebäude sei bereits zur Entstehungszeit ein Merkpunkt mit einem wichtigen öffentlichen Angebot gewesen. Mit der Erweiterung des gastronomischen Potentials könne der ursprüngliche, heute nur noch begrenzt wahrnehmbare öffentliche Anspruch dieses Gebäudes wieder gestärkt werden.

Das Vorprojekt sei in einem ersten Entwurf an der Sitzung vom 21. Januar 2019 durch die Denkmalpflegekommission der Stadt X begutachtet worden. Diese habe den denkmalpflegerischen Schutzwert des Gebäudes im Sinne des denkmalpflegerischen Gutachtens bestätigt und eine Aufstockung des Gebäudes im Grundsatz als möglich erachtet. Die Vorgaben und Empfehlungen der Kommission seien im Nachgang mit der Reduktion der Gebäudehöhe, durch das Weglassen eines zusätzlichen Dachgeschosses, mit dem Verzicht auf eine obere Dachterrasse und dem allseitigen Zurückweichen der Aufstockung von den Strassenfassaden umgesetzt worden. Die gerundete Form des bestehenden Hauptbaukörpers werde durch das von der Brüstung zurückversetzte Volumen übernommen. Die faltartige Ausgestaltung der Aufstockung füge sich mit der kleinteilig gestalteten Verglasung gut in den Kontext ein. Die Aufstockung präsentiere sich als leichte und filigrane Glasarchitektur, welche sich im vorliegenden Projekt klar vom massiven Baukörper mit seinem klassizistischen Dachrandabschluss zurücknehme und damit das geschützte Gebäude respektvoll ergänze. Die schon fast im Sinne der 1920er-Jahre expressionistisch wirkende Aufstockung sei bis in die konstruktiven Details sehr sorgfältig entwickelt worden. Die gezackte Gebäudeerweiterung sei aus dem prägnanten dreieckigen Fussabdruck des Gebäudes und der stringenten konstruktiven Logik entwickelt, welche den Grundriss über die

dreieckig prismatischen Glasflächen in die dritte Dimension erweitere. So schwäche das Projekt weder die Eigenständigkeit noch die Einzigartigkeit des Denkmals, sondern betone in einer überraschenden Weise seine Exzellenz im Quartier. Das Gebäude werde dank der additiven Erweiterung so wenig wie möglich in seiner wertvollen Substanz verändert. Die geschlossenen Fassadenpartien mit den für die Kinoarchitektur wichtigen Fluchttüren und den Schmuckelementen würden vollständig erhalten bleiben. Der Schutzvertrag sichere insbesondere auch die bauzeitliche Grundriss- und Schnittgeometrie des ehemaligen Kinos mit dem Foyer und der inneren Tragstruktur. Die Unterschutzstellung erlaube im Inneren ein zusätzliches, gut platziertes Treppenhaus, einen Lift und aus statischen Gründen auch den Ersatz der oberen Geschosdecke. Der Schutzzumfang sei auf das Bauprojekt abgestimmt und sichere den Erhalt der wertvollen Raumstruktur und Ausstattung. Die Denkmalpflege erachte das Projekt als respektvolle und nachhaltige Weiterentwicklung des einzigartigen Baudenkmals. Die Qualitäten des Gebäudes würden mit gezielten Eingriffen gestärkt und gleichzeitig werde das Gebäude als neues Ganzes an veränderte Ansprüche angepasst. Durch das horizontale Zurückweichen der gefalteten Fassade werde das Gesims und die Brüstung bewahrt und formal respektiert. Die Aufstockung beziehe sich in ihrer nicht gerichteten Grundrissform auf die Geometrie des Kinogebäudes, dessen erratisches, murales Erscheinungsbild fest im Stadtbild verankert bleibe – additiv ergänzt und erweitert um die leichte und transparente Aufstockung.

6.5.

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich unbestrittenermassen um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Zu dessen Schutz wurde am 26. Oktober 2021 ein Vertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG abgeschlossen. Der darin vereinbarte Schutzzumfang schliesst die Erstellung zusätzlicher ober- und unterirdischer Bauten auf dem betroffenen Grundstück sowie die ober- und unterirdische Volumenvergrösserung des Gebäudes explizit aus. Davon ausgenommen ist die Baueingabe vom 18. Februar 2021, mithin das mit Beschluss der Bausektion vom 9. November 2021 bewilligte Projekt (s. auch Beilagen zum Schutzvertrag). Vorliegend zu beurteilen ist die Frage, ob die mit diesem Projekt geplante Aufstockung bzw. ob der Schutzzumfang bezüglich der Aufstockung mit dem Schutzzweck vereinbar ist.

6.6.

Laut Schutzvertrag (S. 4) darf das Schutzobjekt weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem "kunst- und kulturhistorischen Charakter" beeinträchtigt werden. Im angefochtenen Beschluss ist von einem "singulären Charakter des Schutzobjekts an dieser städtebaulich markanten Lage" die Rede. Der Schutzzumfang solle so festgelegt werden, dass das Gebäude weitgehend bewahrt und die für die Erkennung der wichtigen Zeugschaft und der Ortsbildprägenden Wirkung notwendigen Bauteile langfristig erhalten würden.

Gemäss Gutachten der Denkmalpflege handelt es sich in typologischer Hinsicht um eine freistehende Kinozweckbaute. Sie zeichne sich u.a. dadurch aus, dass sie lediglich drei Geschosse hoch sei. Sie bilde wegen ihrer aus der dreieckigen Grundstücksform resultierenden Insellage bzw. Solitärstellung eine städtebauliche Dominante mit einer besonderen ästhetischen Wirkung.

Daraus ergibt sich, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäude um einen wichtigen Zeugen handelt. Aufgrund seiner besonderen Gestaltung und Erscheinung sowie seiner besonderen Lage im Ortsbild ist darüber hinaus auch der Situationswert zu schützen.

Die Bedeutung des ehemaligen Kinogebäudes für das Ortsbild wird unterstrichen durch dessen Eintrag als Einzelobjekt im ISOS mit dem Ziel des Substanzerhalts. Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Da vorliegend keine Bundesaufgabe in Frage steht, gilt dieser Schutz nicht in unmittelbarer Weise (Art. 6 Abs. 2 NHG). Es besteht aber die Pflicht zur Beachtung des Bundesinventars bei der Interessenabwägung im Rahmen der Festlegung des hier zu beurteilenden Schutzzumfangs.

Der im ISOS stipulierte Substanzerhalt liegt darin begründet, dass mit dem Verlust von Originalsubstanz das Ursprüngliche und für ein Haus Charakteristische zerstört wird. Dementsprechend ist auch § 203 Abs. 1 lit. c PBG inhaltlich auf Substanzschutz ausgerichtet (VB.2020.00787 vom 7. Oktober

2021, E. 3.3). Mit dem Substanzschutz ist es aber nicht getan. Das Ursprüngliche und Charakteristische kann auch dadurch beeinträchtigt werden, dass der Originalsubstanz etwas hinzugefügt wird. Dahingehende Veränderungen, namentlich die Aufstockung von Gebäuden, sind mit Sinn und Zweck des Substanzerhalts – nämlich dem Erhalt des Erscheinungsbildes – grundsätzlich unvereinbar. Es ist daher zu prüfen, inwieweit mit der vorliegend geplanten Aufstockung vom Schutzziel des ISOS für das hier betroffene Einzelobjekt abgewichen wird. Die Beeinträchtigung des Schutzziels muss durch überwiegende Interessen gerechtfertigt sein.

Gleiches gilt im Zusammenhang mit dem gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu erhaltenden Situationswert. Auch hier stellt sich die Frage, was es vorliegend zu erhalten gilt, inwieweit sich die Aufstockung mit dem Schutzziel vereinbaren lässt und gegebenenfalls mit welchen überwiegenden Interessen sich Abweichungen rechtfertigen lassen.

6.7.

Gemäss den Leitsätzen zur Denkmalpflege in der Schweiz der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD, nachfolgend "Leitsätze") ist der überlieferte Bestand möglichst weitgehend zu erhalten. Die Unversehrtheit der historischen Substanz hat bei allen Massnahmen Vorrang. Denkmäler dürfen nicht durch Zufügungen, scheinbare Verbesserungen und vermeintliche Verschönerungen verfälscht werden (Leitsätze, Ziff. 4.1). Zufügungen sind Massnahmen, die aus Gründen der Nutzung, der Lesbarkeit, der Gesamtwirkung etc. für unabdingbar gehalten werden. Sie dürfen die originalen Bestandteile weder in ihrer Substanz noch in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Zufügungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind aus der Analyse des Bestehenden zu entwickeln. Sie können namentlich eine technische oder funktionale Entlastung des Denkmals oder von Teilen davon zum Ziel haben. Sie können auch aus didaktischen Gründen sinnvoll sein. Zufügungen sind materiell vom Denkmal unabhängig, haben mit ihm indessen einen engen Zusammenhang in funktionaler und gestalterischer Hinsicht. Zufügungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu gestalten. Sie sollen sich selbstverständlich in das Denkmal einfügen. Sie sollen als heutige Elemente von hoher gestalterischer Qualität erkennbar sein (Leitsätze, Ziff. 5.2).

6.8.

Wie im angefochtenen Beschluss übereinstimmend mit dem Gutachten der Denkmalpflege zutreffend erwogen wird, steht das Gebäude an einer städtebaulich markanten Lage und zeichnet sich sein Erscheinungsbild durch einen singulären Charakter aus. Folgerichtig wurde erkannt, dass die ortsbildprägende Wirkung schützenswert ist.

Das Gebäude sticht in der baulichen Umgebung vor allem dadurch hervor, dass es lediglich drei Geschosse aufweist, als Flachdachgebäude erscheint und gegenüber den umliegenden Bauten deutlich weniger hoch ist. Gemäss Denkmalpflegekommission ergebe sich die Monumentalität und der Charme des Gebäudes daraus, dass es niedriger sei als andere Bauten der Umgebung (Denkmalpflegekommission, Protokoll vom 21. Januar 2019, S. 2). In ihrem Bericht vom 28. Januar 2022 führt das Amt für Städtebau aus, das Kinogebäude habe zur Bauzeit in seiner Massstäblichkeit grösser und dominanter gewirkt. Es handle sich bei der "Grundstücksinsel" nicht um ein historisch unveränderliches Ensemble, weshalb es weiterentwickelt werden dürfe. Diese Feststellung ändert nichts daran, dass *heute* eine erhaltenswerte Situation gegeben ist. Auf frühere Verhältnisse kommt es nicht an. Ausserdem ist die Höhe des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebung nur eine von mehreren Eigenschaften, die die siedlungsprägende Wirkung ausmachen. Von einem Ensemble ist nirgends die Rede; das Gebäude ist für sich allein schützenswert. Es prägt insbesondere mit seiner markanten Gebäudeform die Umgebung.

Die charakteristische Gebäudeform ist aber nicht nur für den Situationswert wesentlich, sondern, zusammen mit der weiteren Struktur der Baute, auch für den Eigenwert dieses bedeutenden Zeugen der Kinoarchitektur. Unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit ist diese Eigenschaft daher zu erhalten.

6.9.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Nur in diesem Fall ist sie den Privaten

zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 556 ff.). Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinne vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne darf nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschützstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGr 1C_168/2012 vom 2. November 2012, E. 6.4, mit weiteren Hinweisen).

6.10.

In ihrer Sitzung vom 21. Januar 2019 befasste sich die Denkmalpflegekommission (Stadt X, Hochbaudepartement) mit der Frage, ob eine Aufstockung in der damals vorgeschlagenen Art (Vorprojekt, s. act. 9.8, R1S.2022.05056) möglich ist. Dem Protokoll dieser Sitzung ist zu entnehmen, eine massvolle Aufstockung, die sich gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehme, sei grundsätzlich denkbar. Eine solche wäre vor allem dann zu rechtfertigen, wenn sie zu einer Entlastung des Schutzobjektes führen und damit den Erhalt des Gebäudes langfristig sichern würde.

Dazu ist festzuhalten, dass nicht aktenkundig ist, was an der Sitzung vom 21. Januar 2019 genau gesagt wurde, zumal es sich beim entsprechenden

Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt. Sodann handelt es sich nicht um eine Beurteilung mit dem Stellenwert eines Fachberichts oder eines Sachverständigengutachtens. Im Bericht vom 28. Januar 2022 führt das Amt für Städtebau aus, die "Vorgaben und Empfehlungen der Kommission" seien mit dem bewilligten Projekt umgesetzt worden. Konkrete "Vorgaben und Empfehlungen" sind jedoch nicht aktenkundig und davon, dass sich die äusserst unkonventionelle Aufstockung gegenüber dem Schutzobjekt zurücknehmen soll, kann allein schon aufgrund ihrer Dimensionen offensichtlich nicht die Rede sein.

Die Zulässigkeit der Aufstockung lässt sich somit nicht auf eine gutachterliche Beurteilung stützen.

6.11.

Dass der Erhalt des streitbetroffenen Gebäudes unter Beibehaltung seiner heutigen Gebäudeform, mithin ohne die Möglichkeit zur Aufstockung, unverhältnismässig sein soll, wird nicht geltend gemacht. Mit der Aufstockung soll vielmehr eine bessere Grundstücksausnützung ermöglicht werden (Bericht Amt für Städtebau, S. 3). Das private Interesse an einer besseren Grundstücksausnützung ist finanzieller Natur. Wie erwähnt vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte, die den Verzicht auf die Aufstockung unter diesem Gesichtspunkt als unverhältnismässig erscheinen liessen.

Unter dem Titel "Interessenabwägung" wird im angefochtenen Beschluss zunächst das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes statuiert. Mit dem Schutzzumfang werde das Gebäude "weitgehend" bewahrt und die für die Erkennung der wichtigen Zeugenschaft und der ortsbildprägenden Wirkung notwendigen Bauteile blieben erhalten. Die städtebauliche Solitär- und Blickfanglage werde durch die Aufstockung gestärkt. Das Gebäude bleibe ein prägnanter Blickfang. Mit dem neuen Restaurant auf dem Gebäude würden der Öffentlichkeit ein erweiterter Zugang zum Baudenkmal und neue städtebauliche Ausblicke ins Quartier ermöglicht. Das öffentliche Interesse am Denkmalschutz verbinde sich mit dem privaten Interesse an einer besseren Grundstücksausnützung.

Dass das Gebäude in dem Sinne "weitgehend" erhalten bleibt, als keine wesentliche Substanz verloren geht, mag zwar zutreffen, weil mit der Aufstockung nur etwas hinzugefügt und keine Bauteile weggenommen werden. Entscheidend ist aber, dass mit der Aufstockung die Aussagekraft des Schutzobjekts als Zeuge, seine Authentizität geschmälert und das Erscheinungsbild massiv verändert wird. Zwar bleibt klar erkennbar, was alt und was neu ist (wobei sich dem uneingeweihten Betrachter nicht erschliesst, ob die moderne Aufstockung ein früheres Dach ersetzt). Indes wird, wie die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss (und das Amt für Städtebau in seinem Bericht) zutreffend erwägt, ein "neues Ganzes" geschaffen. Dieses Neue lässt die Aussage und das Wesen des ursprünglichen Zeugen verblassen. Der Zeuge der Kinoarchitektur verkommt ein Stück weit zur blossen Reminiszenz an sich selbst. Dass die zweigeschossige Aufstockung mit ihrer ausgefallenen Gestaltung vom Strassenraum und den umliegenden Gebäuden aus prominent ins Auge sticht (gerade auch bei Dunkelheit mit dem von innen beleuchteten transparenten Aufbau) und dem streitbetroffenen Gebäude einen vollkommen andersartigen Ausdruck verleiht, bedarf keiner weiteren Erläuterungen. Die siedlungsprägende Wirkung wird dadurch nicht erhalten, sondern massiv verändert.

Der Eingriff in das Schutzobjekt mit diesem Resultat muss zumindest als äusserst weitgehend bezeichnet werden. Soweit sich dies mit den Schutzzielen überhaupt vereinbaren lässt, sind keine überwiegenden Interessen ersichtlich, die dies rechtfertigen könnten.

Die von der Vorinstanz hervorgehobenen positiven Aspekte des Projekts sind dazu nicht geeignet. Weshalb die "städtebauliche Solitärlage" mit der Aufstockung gestärkt werden soll, ist nicht nachvollziehbar, weil sich an der Lage nichts ändert. Sollte damit die Stärkung der siedlungsprägenden Wirkung an der besagten Solitärlage gemeint sein, wird nicht das heutige Erscheinungsbild gestärkt, sondern mit der extravaganten Aufstockung ein vollkommen neues, auffälligeres Erscheinungsbild geschaffen. Dies steht im Widerspruch zu den Schutzzielen und kann ebenso wenig als Argument für den Eingriff dienen wie der Umstand, dass das Gebäude ein prägnanter Blickfang bleibe, zumal dies auch ohne Aufstockung der Fall ist.

Unbehelflich ist auch das Argument, die Aufstockung schwäche weder die Eigenständigkeit noch die Einzigartigkeit des Denkmals. Entscheidend ist,

dass die Eigenschaften, welche die Eigenständigkeit und Einzigartigkeit ausmachen, entgegen den Schutzziele verändert werden. In diesem Sinne wird das Schutzobjekt entgegen § 204 Abs. 1 PBG nicht ungeschmälert erhalten (vgl. auch Ziffer 4.1. der Leitsätze der EKD, wonach der überlieferte Bestand möglichst weitgehend zu erhalten ist).

Zufügungen zu einem Denkmal sind zwar grundsätzlich denkbar. Ob es sich bei der geplanten Aufstockung noch um eine blosser Zufügung im Sinne der Leitsätze (Ziff. 5.2) handelt, muss ernsthaft bezweifelt werden. Dass die Aufstockung als eine Zufügung *an die Seite* des hier betroffenen Schutzobjekts treten soll, wie die Vorinstanz vorbringt, trifft augenscheinlich nicht zu. Sie setzt auf das Schutzobjekt auf und übersteuert dieses mittels kristalliner Krone. Jedenfalls handelt es sich entgegen der Definition in den Leitsätzen bei der Aufstockung nicht um eine *unabdingbare* Massnahme. Sie rechtfertigt sich auch nicht durch eine Entlastung des Denkmals. Eine solche würde darin bestehen, dass die Zufügung vom Schutzobjekt bestimmte unentbehrliche Funktionen und Nutzungen übernimmt. Zu denken ist an Anlagen für die innere Erschliessung (z.B. Anbauten für Lifte oder Fluchttreppen), Sanitäranlagen oder Technikräume. Vorliegend werden mit der Aufstockung keine Funktionen oder Nutzungen ausgelagert, sondern zusätzliche Nutzflächen geschaffen. Zwar werden damit auch gewisse Nutzflächen kompensiert, die im Inneren wegen des zusätzlichen Fluchttreppenhauses und Lifts verloren gehen. Insofern kann in der Aufstockung eine indirekte Entlastung erblickt werden. Der Umfang der neu geschaffenen Flächen im 3. und 4. Obergeschoss steht dazu aber in keinem Verhältnis. Im Übrigen stellt die geltend gemachte Abmilderung eines Verdichtungsdrucks keine Entlastung dar. Der Verdichtungsdruck, mithin der Druck nach Nutzungsintensivierung bzw. Ertragssteigerung, entstammt primär wirtschaftlichen Überlegungen und keiner technischen oder funktionalen Notwendigkeit für die Nutzung des Gebäudes. Schliesslich fügt sich die Aufstockung auch nicht im Sinne von Ziff. 5.2. der Leitsätze "selbstverständlich" in das Denkmal ein.

Der von der Vorinstanz ins Feld geführte Zugang der Öffentlichkeit zum Gebäude ist, abhängig von der Nutzung, auch ohne Aufstockung möglich und in der schönen Aussicht von der Dachterrasse liegt kaum ein ins Gewicht fallender Grund, von den Schutzziele abzuweichen.

Die gestalterischen Qualitäten der Aufstockung, sowohl was die Baute für sich wie auch was deren Einordnung in die Umgebung anbelangt, fallen bei der Interessenabwägung im vorliegenden Fall nicht ins Gewicht, weil kein öffentliches Interesse besteht, am heutigen Zustand etwas zu ändern. Mithin besteht kein städtebaulicher oder anderweitiger gestalterischer Missstand, dessen Behebung die Interessen des Heimatschutzes entgegenstehen. Das allgemeine öffentliche Interesse an architektonisch herausragenden Lösungen muss nicht zwingend auf dem streitbetreffenen Grundstück bedient werden. Es würde nicht angehen, vom Ziel der ungeschmälerten Erhaltung von Schutzobjekten (§ 204 Abs. 1 PBG) umso eher abzuweichen, als dies in architektonisch qualitätsvoller Weise geschieht. Die Qualität der Architektur kann höchstens insofern eine Rolle spielen, als sie bei gerechtfertigten baulichen Eingriffen dazu beiträgt, das Schutzobjekt zu schonen und dessen Beeinträchtigung zu vermeiden. Mit anderen Worten lässt sich die Beeinträchtigung eines Schutzobjekts nicht mit der architektonischen Qualität des Eingriffs rechtfertigen, wie dies vorliegend über weite Strecken geschieht. Indes kann die architektonische Qualität einen gerechtfertigten Eingriff erst ermöglichen, weil dadurch die Schutzziele gewahrt werden können.

6.12.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der Aufstockung in sehr weitgehender Weise zwar nicht in die Substanz des Schutzobjekts, aber in die Eigenschaften, welches sein Wesen ausmachen, insbesondere in sein äusseres Erscheinungsbild, eingegriffen wird. Damit wird das Schutzziel des möglichst ungeschmälerten Erhalts erheblich beeinträchtigt. Überwiegende Interessen, welche dies rechtfertigen, sind nicht gegeben. Damit erweist sich der Schutzzumfang, welcher die Aufstockung zulässt, als unrechtmässig. Demzufolge ist der Genehmigungsbeschluss des Stadtrats vom 9. Februar 2022 betreffend die Unterschutzstellung in Gutheissung der dagegen gerichteten Rekurse aufzuheben.

Auf die weiteren Rügen in den betreffenden Verfahren ist bei diesem Ergebnis nicht mehr einzugehen.

7.

Die Baubewilligung für die besagte Aufstockung wurde unter der Bedingung der rechtskräftigen Unterschutzstellung erteilt. Nachdem sich die Aufstockung in denkmalpflegerischer Hinsicht als unzulässig erweist und die Bedingung somit nicht erfüllt werden kann, ist der Bauentscheid vom 9. November 2021 in Gutheissung der dagegen gerichteten Rekurse aufzuheben, wobei es sich erübrigt, auf die weiteren in diesen Verfahren vorgebrachten Rügen einzugehen.

8.

Zusammengefasst sind die Rekurse gutzuheissen. Demgemäss sind der Beschluss der Bausektion des Stadtrats vom 9. November 2021 (Bauentscheid Nr. 2528/21) sowie der Beschluss des Stadtrats Nr. 116/2022 vom 9. Februar 2022 (Genehmigung des Schutzvertrags) aufzuheben.

9.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu je 1/4 der Bausektion der Stadt X und dem Stadtrat von X sowie zu 1/2 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 (mit der Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum), des getätigten Verfahrensaufwandes (teilweise mehrfache Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenscheins), des Umfangs des vorliegenden Urteils 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).

9.2.

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 Zuspprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den beiden Rekurrentschaften in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2021.05176, R1S.2021.05178, R1S.2022.05056 und R1S.2022.05057 (ZVH bzw. SE etc.) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, zahlbar durch die private Rekursgegnerin. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 3'700.-- (insgesamt Fr. 7'400.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuspprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

9.3.

Einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen Aufwand deutlich überschritten wurden. In der Regel ist das Vorliegen eines solchen Aufwandes zu verneinen.

Die Rekurrierenden in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2021.05173 und R1S.2022.05055 (DH etc.) sind nicht anwaltlich vertreten. Gründe, die dennoch die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung rechtfertigen würden, sind nicht gegeben.