



G.-Nrn. R2.2010.00302, R2.2010.00303, R2.2010.00304, R2.2010.00305,
R2.2010.00306 + R2.2010.00307

BRGE II Nrn. 0037/2012 - 0042/2012

Entscheid vom 20. März 2012

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen

Rekurrierende

R2.2010.00302, R2.2010.00303 und R2.2010.00304

1. N. O., [.....]
2. T. S., [.....]
3. R. und T. E., [.....]
4. F. N., [.....]
5. D. D., [.....]
6. I. U., [.....]
7. T. N., [.....]
8. M. C., [.....]

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Rolf Bickel, Lindtlaw
Anwaltskanzlei, Obstgartenstrasse 7, 8042 Zürich

R2.2010.00305, R2.2010.00306 und R2.2010.00307

1. Schweizer Heimatschutz, Seefeldstrasse 5a, Postfach, 8032 Zürich
vertreten durch Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz,
Eichstrasse 29, 8045 Zürich
2. Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz, Eichstrasse 29,
8045 Zürich

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Martin Pestalozzi,
Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti

gegen

Rekursgegnerinnen

R2.2010.00302 und R2.2010.00306

1. Stadt Wädenswil Baukommission, Postfach, 8820 Wädenswil

Nr. 1 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Rolf Weber,
Seestrasse 162a, Postfach, 8810 Horgen

2. P. P. AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich

Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwältin Prof. Dr. iur. Isabelle Häner,
Bahnhofstrasse 70, Postfach 1130, 8021 Zürich

R2.2010.00303 und R2.2010.00307

1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

2. P. P. AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich

Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwältin Prof. Dr. iur. Isabelle Häner,
Bahnhofstrasse 70, Postfach 1130, 8021 Zürich

R2.2010.00304 und R2.2010.00305

1. Stadtrat Wädenswil, 8820 Wädenswil

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Rolf Weber, Seestrasse 162a,
Postfach, 8810 Horgen

Mitbeteiligte

2. P. P. AG, Seestrasse 346, 8038 Zürich

3. C. AG, c/o P. P. AG,
Seestrasse 346, 8038 Zürich

2 - 3 vertreten durch Rechtsanwältin Prof. Dr. iur. Isabelle Häner,
Bahnhofstrasse 70, Postfach 1130, 8021 Zürich

betreffend

R2.2010.00302 und R2.2010.00306

Baukommissionsbeschluss vom 12. Oktober 2010; Baubewilligung für zwei
Mehrfamilienhäuser und Umbau Fabrikkomplex, Kat.-Nrn. 7340, 7341,
13022 und 13023, Giessen, Wädenswil

R2.2010.00303 und R2.2010.00307

Verfügung der Baudirektion Nr. BVV 10-0015 vom 12. August 2010; strassenpolizeiliche und ortsbildschutzrechtliche Bewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser und Umbau Fabrikkomplex, Kat.-Nr. 8155, Giessen, Wädenswil

R2.2010.00304 und R2.2010.00305

Stadtratsbeschluss vom 11. Januar 2010; Entlassung sechs Objekte aus dem kommunalen Inventar, Kat.-Nrn. 13021 und 13023, Giessen, Wädenswil

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 12. Oktober 2010 erteilte die Baukommission der Stadt Wädenswil der P. P. AG, Zürich, die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7340, 7341, 13022 und 13023 auf dem Areal der Halbinsel Giessen in Wädenswil.

Gleichzeitig wurde die Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 12. August 2010, die insbesondere Bezug nimmt auf den Ortsbildschutz, die Unterschreitung des Mindestgewässerabstandes und die auf Grund der Landanlagekonzession erforderliche Baukonzession, eröffnet.

Mit dem baurechtlichen Entscheid wurde zudem der Beschluss des Stadtrates Wädenswil vom 11. Januar 2010 zur Entlassung von sechs Gebäuden aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte eröffnet.

B.

Gegen diese Entscheide erhoben N. O., T. S., R. und T. E., F. N., D. D., I. U., T. N. und M. C. (nachfolgend "Nachbarrekurrenten") mit Eingabe vom 22. November 2010 fristgerecht Rekurs bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich (seit 1. Januar 2011 2. Abteilung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich; vgl. das Gesetz über die Unterstellung der Steuerrekurskommissionen und der Baurekurskommissionen unter das Verwaltungsgericht vom 13. September 2010) und beantragten die Aufhebung der Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

Zudem erhoben der Schweizer Heimatschutz (SHS) und die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH; nachfolgend "Heimatschutzvereinigungen") mit Eingabe vom 24. November 2010 fristgerecht Rekurs bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich und beantragten ebenfalls die Aufhebung der Entscheide unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft. Eventualiter sei die Sache an die Rekursgegner zurückzuweisen.

C.

Mit Referentenverfügungen vom 26. November 2010 bzw. 1. Dezember 2010 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R2.2010.00302 bzw. R2.2010.00306 (Baubewilligung), R2.2010.00303 bzw. R2.2010.00307 (Verfügung Baudirektion) und R2.2010.00304 bzw. R2.2010.00305 (Inventarentlassungsbeschluss) vorgemerkt und es wurde das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingaben vom 26. Januar 2011 beantragte die Baudirektion die Abweisung der Rekurse.

E.

Am 1. Februar 2011 wurden sämtliche Rekursverfahren auf Ersuchen der privaten Rekursgegnerin einstweilen sistiert.

Mit Präsidialverfügungen vom 17. Mai 2011 wurden die Verfahren auf Begehren der privaten Rekursgegnerin fortgesetzt.

F.

Mit Eingaben vom 16. Juni 2011 (bezüglich der Nachbarrekurse) bzw. vom 16. Juli 2011 (bezüglich der Verbandsbeschwerden) beantragten der Stadtrat und die Baukommission die Abweisung der Rekurse, bezüglich der Verbandsbeschwerde soweit darauf einzutreten sei, jeweils unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentschaften.

Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingaben vom 16. Juni 2011 ebenfalls die Abweisung der Rekurse soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentschaften. Eventualiter sei das Verfahren zur neuen Entscheidung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

G.

Mit Präsidialverfügungen vom 11. Juli 2011 wurde den Heimatschutzvereinigungen antragsgemäss eine Frist zur Replik angesetzt. Mit Eingabe vom 29. Juli 2011 nahmen sie zu den Rekursantworten Stellung und beantragten, die Verbandsbeschwerden (G.-Nrn. R2.2010.00305-307) seien mit den

beiden Rekursverfahren G.-Nr. R2.2011.00066 betreffend Umbau der "Fabrikantenvilla" und G.-Nr. R2.2011.00125 betreffend Verlegung und Sanierung des Reidbachs zu vereinigen. Im Übrigen hielten sie an ihren Anträgen fest.

H.

Mit Präsidialverfügungen vom 4. August 2011 wurde die Rekursgegnerschaft eingeladen, zur Replik der Heimatschutzvereinigungen Stellung zu nehmen. Mit Eingaben vom 24. bzw. 25. August 2011 reichten die Rekursgegner ihre Stellungnahmen ein, wobei sie an ihren Anträgen festhielten. Die private Rekursgegnerin stellte den Antrag, es sei von der Vereinigung mit dem Verfahren betreffend Umbau der Fabrikantenvilla (G.-Nr. R2.2011.00066) abzusehen.

I.

Mit Präsidialverfügungen vom 14. September 2011 wurde den Heimatschutzvereinigungen antragsgemäss eine Frist zur Triplik angesetzt. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2011 reichte diese ihre Triplik ein. Mit Eingabe vom 17. Oktober 2011 nahm die private Rekursgegnerin dazu Stellung (Quadruplik), wozu sich wiederum die Heimatschutzvereinigungen mit Eingabe vom 28. Oktober 2011 vernehmen liessen.

J.

Am 9. Dezember 2011 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

K.

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

Es kommt in Betracht:

1.

[.....]

2.

[.....]

3.1.

[.....]

3.2.

[.....]

4.

[.....]

5.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 13023 liegt unmittelbar am Zürichsee am nordwestlichen Ende der Halbinsel Giessen, ein durch die Eisenbahnlinie und die Seestrasse begrenzter Landvorsprung. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich dort eine Industrieanlage mit dazugehörigem Fabrikantenwohnhaus, Kosthäusern (Arbeiterwohnhäuser) und Nebengebäuden, die heute noch erhalten sind. Zahlreiche dieser Bauten wurden im Jahr 1984 in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Wädenswil aufgenommen. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil ist das Baugrundstück der Industriezone IA und im Ufergrünbereich der Freihaltezone zugeordnet. Die weiteren Bereiche der Halbinsel gehören der zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnzone an, wiederum mit dem Ufergrünbereich in der Freihaltezone. Im Jahr 1997 wurde der öffentliche Gestaltungsplan Giessen erlassen mit dem Ziel, die Entwicklung der Bebauung auf der Halbinsel Giessen hin zu einer gemischten Nutzung mit hoher baulicher Dichte zu ermöglichen (s. Genehmigung

des Gestaltungsplans mit RRB 1783/1997, R2.2010.00303, act. 12.35). Mit dem Gestaltungsplan wurde auf der Bauparzelle Kat.-Nr. 13023 ein Baubereich (Baubereich A) festgesetzt, welcher mit verschiedenen, zum Teil inventarisierten Bauten überstellt ist. Es sind dies das Wohnhaus Giessen 9 (Assek.-Nr. 25), das Waschhaus (Assek.-Nr. 20) und der Fabrikkomplex Giessen 8 (Assek.-Nr. 22, ohne den seeseitigen Anbau von Albert Kölla, der sich ausserhalb des Baubereichs A befindet). Diese Gebäude sind im Situationsplan des Gestaltungsplans nicht speziell bezeichnet, weshalb sie zumindest gemäss Ziff. 3.2. der Gestaltungsplanvorschriften abgebrochen werden dürften. Weitere inventarisierte Bauten liegen ausserhalb des Baubereiches A. Für diese sind gemäss der genannten Vorschrift Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes zulässig. Auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 13023 sind dies das Maillart-Gebäude (Giessen 7, Assek.-Nr. 28) und das Kölla-Gebäude (Giessen 8, Assek.-Nr. 22), auf den angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 13021 und 13022 die Fabrikantenvilla (Giessen 6, Assek.-Nr. 18) und die Kosthäuser (Giessen 1-5, Assek.-Nrn. 11-15). Mit dem Gestaltungsplan Giessen wurde zudem die Linienführung eines allgemein zugänglichen Seeuferwegs festgelegt.

Im Laufe der im Jahr 2007 begonnenen Projektierungsarbeiten für eine Überbauung des Giessenareals erkannte die Baudirektion, dass die Fabrikgebäude Maillart und Kölla sowie die Fabrikantenvilla als überkommunal bedeutsame Denkmalschutzobjekte zu behandeln sind. Nach Erteilung der vorliegend angefochtenen Beschlüsse und während des hängigen Rekursverfahrens beschloss die Baudirektion mit Verfügung vom 29. November 2011 die Unterschutzstellung dieser drei Gebäude (R2.2010.00305, act. 48.1).

6.

Geplant ist auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13023 im Wesentlichen die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern ("Aquatika" mit 29 Wohnungen und "Mansion" mit 8 Wohnungen) mit Unterniveaugarage sowie der Umbau des Kölla-Baus in ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen. Für die Neubauten müssen drei inventarisierte Gebäude weichen: Das Wohnhaus Giessen 9, das Waschhaus und der Fabrikkomplex Giessen 8 (ohne Kölla-Anbau). Nachfolgend wird zunächst die Zulässigkeit der Inventarentlassung dieser und weiterer Gebäude geprüft.

7.1.

Die Nachbarrekurrenten sind der Auffassung, die Inventarentlassung könne nicht pauschal damit begründet werden, die Interessen an der ortsbildschützerisch und denkmalpflegerisch optimierten Gesamtlösung für die geplante Überbauung würden die Interessen am Erhalt der Objekte überwiegen, wie dies der Stadtrat im Inventarentlassungsbeschluss erwogen habe. Der Nachweis, dass nicht auch eine verhältnismässige Sanierung der geschützten Bauten möglich sei, werde nicht erbracht. Eine Nutzung als Wohnraum sei möglich. Es handle sich um wichtige Zeitzeugen, die die Landschaft und die Halbinsel im Sinne von § 203 Abs. 2 lit. c PBG prägen würden.

7.2.

Die Heimatschutzvereinigungen beanstanden, der Stadtrat habe sich im Inventarentlassungsbeschluss nicht mit den Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) und der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) auseinandergesetzt. Mit der blossen Erhaltung von gewissen Strukturen werde das Ziel des Ortsbildschutzes nicht erreicht. Das Ortsbild prägende Gebäude und Gebäudegruppen seien darum in ihrer Substanz zu erhalten. Der Charakter des Industrieensembles Giessen werde wesentlich durch das Nebeneinander von grossen Fabrik- und kleineren Nebengebäuden verschiedenen Alters sowie verschiedener Ausprägung und Funktion bestimmt. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die Bedeutung der einzelnen Elemente für das ganze Ensemble in denkmalpflegerischer Hinsicht zu würdigen.

Zum Fabrikkomplex Giessen 8 führen die Heimatschutzvereinigungen aus, für das historische Verständnis der industriellen und baulichen Entwicklung seien die 1872 und 1892 erstellten Gebäudeteile wichtiger als der 1920 angebaute Kölla-Bau. Es handle sich um typische Zeugen für den Fabrikbau Ende des 19. Jahrhunderts, die in ihrem erbauungszeitlichen Zustand erhalten seien. Mit der Seefront besitze der Gebäudekomplex einen hohen Situationswert. Als Bestandteil des Industrieareals komme dem Fabrikkomplex als nördlicher Abschluss der Anlage ein hoher Ensemblewert zu, ohne den die ganze Anlage ihren räumlichen Zusammenhalt und den typischen industriellen Charakter verliere. Gemäss Gutachten der KDK sei das Gebäude zu erhalten.

In Bezug auf das Wohnhaus Giessen 9 verweisen die Heimatschutzvereinigungen auf das Gutachten der KDK, demgemäss das Gebäude zu erhalten sei. Das Gutachten kritisiere zudem, dass im Plan der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Regionales Ortsbild Giessen, das Wohnhaus Giessen 9 als prägendes oder strukturbildendes Gebäude fehle.

Die Kosthäuser würden daran erinnern, dass mit dem Bau grosser Fabriken auch das Problem der Arbeiterunterkunft gelöst werden musste. Der Zusammenhang mit der Industrieanlage sei aufgrund ihrer Lage unverkennbar. Dass das Innere der Kosthäuser ausgekernt worden sei, vermöge den hohen Zeugenwert nicht derart zu mindern, dass sie aus dem Schutz entlassen werden dürften. Die Aussagekraft der Kosthäuser liege im typischen, bescheidene Wohnverhältnisse ausdrückenden Erscheinungsbild. Das Gutachten der KDK lasse eine notwendige Gesamtbetrachtung der Kosthäuser als Teil des überkommunal geschützten Ensembles ausser Acht.

Das Waschhaus sei gemäss Gutachten der KDK in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten. Auch dieses Objekt sei nicht als Einzelobjekt sondern als Teil des Ensembles zu beurteilen.

7.3.

Der Stadtrat bestreitet vorab die Legitimation der Nachbarrekurrenten in Bezug auf das Waschhaus und die Kosthäuser, da diese von deren Inventarentlassung nicht betroffen seien.

Der Fabrikkomplex Giessen 8 hinter dem Kölla-Bau sei gemäss KDK als nicht schutzwürdig zu taxieren. Die KDK empfehle einen guten Neubau. Das Gutachten der NHK äussere sich nicht konkret dazu. Die Baudirektion sei nach Durchführung der Testplanung zum Schluss gelangt, dass das Fabrikgebäude durch einen Neubau ersetzt werden könne. Nach Auffassung des Stadtrates taue die alte Fabrik nur sehr schlecht als Zeitzeuge. Insbesondere erscheine die Erhaltung und Freispielung des Kölla-Baus wichtiger.

Zum Wohnhaus Giessen 9 nehme die NHK nicht Stellung. Gemäss KDK sei das Gebäude äusserlich zu erhalten. Demgegenüber sei der Stadtrat der Auffassung, die Zeugeneigenschaft des Wohnhauses Giessen 9 sei

äusserlich nicht mehr gewährleistet. Im Sinne einer ausgezeichneten, neuen Gesamtlösung dürfe das Gebäude abgebrochen werden. Im Übrigen sei das Gebäude im kommunalen Inventar ausserordentlich tief eingestuft. Die Beurteilung durch die KDK sei daher nicht nachvollziehbar.

In Bezug auf die Kosthäuser sei auf die Gutachten der NHK und der KDK zu verweisen. Zu erhalten sei die Volumetrie der Gebäude und in etwa deren Aussehen.

Das Waschhaus könne nicht als Zeitzeuge für ein Industrieareal erhalten. Das Gebäude sei mehrfach umgenutzt, abgebrochen und auf alten Mauern neu erstellt worden. Nach dem Umbau des Hauses Giessen 6 in eine Fabrikantenvilla sei ein Umbau im neugotischen Stil erfolgt und das Gebäude sei um ein Stockwerk reduziert worden. Der Bau sei als Ruine der mittelalterlichen Sust und somit als ältestes Gebäude auf der Halbinsel Giessen inszeniert worden. Das Gebäude könne lediglich als architektonische Marotte eines Industriellen bezeichnet werden. Dass die damaligen Industriellen einen Hang zu historisierender Darstellung entwickelt hätten, könne nicht für sich als Zeuge eines Industriezeitalters dargestellt bleiben.

7.4.

Die private Rekursgegnerin vertritt zunächst ebenfalls die Auffassung, die Nachbarrekurrenten seien zur Anfechtung der Inventarentlassung der Kosthäuser und des Waschhauses mangels einer örtlichen Beziehungsnahe nicht legitimiert.

Die Optimierung des Bauprojekts gerade aus Sicht des Denkmalschutzes liege darin, dass die sieben wichtigsten Gebäude erhalten blieben, nämlich der Maillart-Bau, das Kesselhaus mit Hochkamin, das Bootshaus, das Badehaus, die Fabrikantenvilla und das Kölla-Gebäude. Dem stehe der vollständige Abbruch von bloss drei Gebäuden gegenüber, während die Kosthäuser nach Volumen und im äusseren Erscheinungsbild zu erhalten seien.

Der Abbruch des Fabrikkomplexes Giessen 8 werde im Gutachten der NHK (recte wohl Gutachten der KDK), in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan, nicht ausgeschlossen. Insoweit bestehe ein gewisser Spielraum. Demgemäss habe es im Ermessen des Stadtrates gelegen, sich für den Erhalt des Kölla-Gebäudes zu entscheiden und den Akzent darauf zu setzen. Der Abbruch ermögliche einen öffentlich zugänglichen Platz und den

Blick von diesem Platz auf das Kölla-Gebäude. Der Abbruch sei durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt.

Gegen die Unterschutzstellung des Wohnhauses Giessen 9 spreche die äusserst geringe Wohnqualität, zumal die Lärmimmissionsgrenzwerte massiv überschritten würden. Insoweit lasse sich das Gebäude kaum sinnvoll nutzen. Sodann verstelle das Gebäude die Strecke des Zürichseeweges, indem an der südwestlichen Hausecke ein Engpass entstehe, der auch durch die zu erstellende Lärmschutzwand bedingt sei. Diese müsse zwingend erstellt werden, wenn das Gebäude wieder Wohnzwecken zugeführt werden soll. Es bestehe demzufolge ein erhebliches entgegenstehendes öffentliches Interesse, das Wohnhaus aus dem Inventar zu entlassen.

Die beiden Kosthäuser entlang der Bahnlinie seien bereits aus Gründen des Lärmschutzes und der Wohnhygiene neu zu erstellen. Das äussere Erscheinungsbild reiche für eine Schutzwürdigkeit als Wohnliegenschaften nicht aus. Die Erhaltung der Kosthäuser wäre unverhältnismässig.

Für die Erhaltung des Waschhauses gebe es keine Gründe. Das "Kuriosum" sei praktisch eine Ruine und in der Vergangenheit mehrfach verändert worden. Da es praktisch nicht einsehbar sei, sei es für den Ortsbildschutz von untergeordneter Bedeutung. Es sei auch kaum sinnvoll nutzbar.

7.5.1.

Die Legitimation der Nachbarrekurrenten zur Anfechtung des Inventarentlassungsbeschlusses beschränkt sich auf das Wohnhaus Giessen 9 und den Fabrikkomplex Giessen 8. Hinsichtlich der übrigen Gebäude (Waschhaus, Kosthäuser) fehlt ein hinreichender räumlicher Bezug bzw. ist es unwahrscheinlich, dass sich mit der Entlassung aus dem Inventar die Rahmenbedingungen für eine künftige Überbauung derart ändern, dass die Nachbarrekurrenten deren Auswirkungen zu spüren bekommen werden. Aus der Rekurschrift geht denn auch nicht hervor, inwiefern die Nachbarrekurrenten durch den im Bereich des Waschhauses, in einer Distanz von ca. 160 m zur rekurrentischen Liegenschaft vorgesehenen und durch bestehende oder geplante Gebäude weitgehend wenn nicht vollständig verdeckten Neubau "Mansion" betroffen sein sollen. Insoweit fehlt es an einer legitimationsbegründenden Betroffenheit (§ 338a Abs. 1 PBG; vgl. dazu VB.2007.00126, E. 3.2.), weshalb in diesem Punkt auf den Rekurs der

Nachbarrekurrenten im Verfahren G.-Nr. R2.2010.00304 nicht einzutreten ist.

7.5.2.

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 betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blossе Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitätsvoll zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baute oder Anlage als wichtiger Zeuge einzustufen sei, steht dem Gemeinwesen ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Daher auferlegt sich das Baurekursgericht bei der Überprüfung solcher Entscheide in Einschränkung seiner grundsätzlich vol-

len Kognition (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) Zurückhaltung, indem es eine noch vertretbare Wertung nicht durch eine abweichende eigene Wertung ersetzt. Hingegen greift das Baurekursgericht dann ein, wenn sich der Entscheid der Vorinstanz als offensichtlich unvertretbar oder gar rechtsverletzend erweist (vgl. zum Ganzen Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 20 Rz. 17 ff.).

7.5.3.

Die KDK spricht sich für den Erhalt des Fabrikkomplexes Giessen 8 als wesentlicher Bestandteil des Industrieensembles aus. Die östliche Hälfte des Fabrikgebäudes enthalte im Kern das 1830 errichtete chemische Laboratorium und die zweitälteste Produktionsstätte auf der Giessenhalbinsel. Das Laboratorium sei im 19. Jh. zweimal abgebrannt und über den Grundmauern neu errichtet worden. Ab 1885 habe das Gebäude zu der auf dem Giessenareal ansässigen Tuchfabrik Pfenninger gehört. Der westlich daran anschliessende Bau sei 1892 als Färberei erstellt worden. Beide Bauten seien laufend an die aktuellen Bedürfnisse baulich angepasst und teilweise auch aufgestockt worden. 1920 sei an der Nordseite nach den Plänen des Architekten Albert Kölla eine Erweiterung angebaut worden. Die kontinuierlichen baulichen Veränderungen würden die Geschichte der Fabrik spiegeln. Die Tragstruktur der dreischiffigen Hallen des späten 19. Jahrhunderts sei intakt erhalten. Die Fabrikgebäude seien charakteristische Vertreter des Industriebaus jener Zeit. Ortsbaulich würden die Gebäude zwischen den bedeutenden Schutzobjekten Kölla-Bau und Maillart-Bau liegen. Es sei daher für das ganze Giessenareal entscheidend, wie hier bauliche Anpassungen gestaltet werden. Es solle, etwa mit einer Testplanung, nach einer Möglichkeit gesucht werden, die Bauten sinnvoll zu erhalten und weiter zu entwickeln. Im Gutachten der NHK wird der Fabrikkomplex (ausgenommen der Kölla-Anbau) im Zusammenhang mit der Situationsbeschreibung im Baufeld A als "nicht erwähnenswert" bezeichnet. Dazu ist festzuhalten, dass sich die NHK in ihrem Gutachten mit der Entwicklungsstudie der P. P. AG vom September 2008 hinsichtlich deren Verträglichkeit mit dem Ortsbild und der Landschaft befasste.

Das Wohnhaus Giessen 9 ist gemäss KDK ebenfalls schützenswert. Es sei 1848/49 entstanden und gehöre seit 1887 zur Tuchfabrik Pfenninger. Im Inneren besitze es eine intakte und schutzwürdige Innenausstattung aus

der Zeit zwischen 1849 und dem frühen 20. Jahrhundert, zum Teil aus der Zeit, als das Haus im Besitz der Familie Pfenninger gewesen sei. Sie zeige in ihrer stilistischen Ausgestaltung Elemente des Heimatstils. Die gesamte Primärstruktur aus der Bauzeit sei intakt. Das Wohnhaus sei ein wichtiger Zeuge für die Bau- und Wohnkultur Mitte des 19. Jahrhunderts. Als einziges auf dem Areal noch intakt erhaltenes Wohnhaus habe es einen hohen Stellenwert auf dem Giessenhorn. Seine ungeschmälerte Erhaltung sei daher wichtig. Im Plan zum Inventar des schutzwürdigen Ortsbildes Giessen fehle das Wohnhaus Giessen 9 als "prägendes oder strukturbildendes Gebäude". Die NHK ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der Bebaubarkeit des Baufeldes A der Auffassung, das Wohnhaus sei – zusammen mit dem Waschhaus – als Zeitzeuge unbedingt zu erhalten.

Die Kosthäuser Giessen 1-5 sind gemäss KDK aus dem Inventar zu entlassen. Sie seien in den Jahren 1874 bis 1876 durch die Inhaber einer nahen Seidenzwirnerei als Wohnhaus für deren Arbeiter erbaut worden und 1897 in den Besitz der Tuchfabrik Pfenninger übergegangen. Die Kosthäuser 1 und 3-5 seien in den Jahren 1984/85 und 1994 weitgehend ausgekernt worden, so dass im Inneren keine erhaltenswerte historische Bausubstanz mehr vorhanden sei. Die ursprünglich vorhandene Übereinstimmung der äusseren Erscheinung mit der inneren Einteilung der Gebäude sei nicht mehr gegeben. Ein Teil der originalen Grundstruktur des 1992 umgebauten Kosthauses 2 sei zwar noch vorhanden. Dennoch könne dieses wie auch die übrigen Gebäude die hohen Anforderungen eines wichtigen Zeugen nicht mehr erfüllen. Der Bereich könne neu überbaut werden in freier Interpretation der Festlegungen des Ortsbildinventars. Die NHK verneinte in ihrem Gutachten die Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit der Ersatzbauten, die in der Entwicklungsstudie 2008 vorgeschlagen wurden. Die Kosthäuser seien Zeugen einer vergangenen Zeit und würden den Respekt unserer Zeit mit der entsprechend schlichten Architektur verdienen. Ersatzbauten seien möglich, wenn sie die Schlichtheit und den Geist der Kosthäuser zeitgemäss umsetzen. Stellung und Volumen seien beizubehalten.

Das Waschhaus ist gemäss KDK in seiner äusseren Erscheinung mit allen architektonischen Details zur erhalten. 1842 sei ein Walchegebäude mit Wasserrad (abgetragen 1894) erstellt worden. Darin sei 1877 eine Wollwäscherei eingerichtet worden. 1902, nach dem Umbau des benachbarten Wohnhauses zur Fabrikantenvilla (Giessen 6), sei die ehemalige Wollwäscherei um ein Stockwerk verkleinert und eingreifend in ein Waschhaus

umgebaut worden. Der Bau habe Fenster und Türen in neugotischem Stil erhalten und sei als "Ruine" der mittelalterlichen Sust und somit als ältestes Gebäude auf der Giessenhalbinsel inszeniert worden. Für die Gründergenerationen des letzten Viertels des 19. Jahrhunderts sei die Anknüpfung an Traditionen von grosser Bedeutung gewesen. Als Evokation des weitgehend romantisch erlebten "Mittelalters" hätten sich die neugotischen Formen besonders gut geeignet. Der Bauherr habe mit diesem Bau an die seit dem 18. Jahrhundert in England und später an allen europäischen Königs- und Fürstenhöfen in den Parks beliebten "Fabrics" angeknüpft, d.h. Kleinbauten in verschiedenen Stilen mit dem Zweck, das Auge des Betrachters zu erfreuen und angenehme Gefühle zu wecken. Der nüchterne Schweizer Bauherr habe sich kein Gebäude ohne eigentlichen Gebrauchsnutzen leisten wollen, weshalb er die romantische Idee mit der Nutzung als Waschhaus verbunden habe. Im Kanton Zürich stehe das streng neugotische Werkstattgebäude von 1870 der Fabrikanlage Guyer-Zeller in Bäretswil am Anfang dieser Mode und das romantisch-neugotische Waschhaus im Giessen an deren Ende. Der Bau sei somit ein wichtiger Zeuge für das Bedürfnis Industrieller der damaligen Zeit, an eine glorreiche Vergangenheit anzuknüpfen. Die Erhaltung des ehemaligen Waschhauses sei für die Ablesbarkeit der Geschichte der Industrieanlage von grosser Bedeutung. Es gehöre mit dem Bootshaus zur Fabrikantenvilla. Letztere bilde zusammen mit den Kleinbauten ortsbaulich eine wichtige Einheit, welche die Silhouette zum See hin wesentlich präge. Das bestehende Flachdach des Waschhauses könne durch eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Konstruktion in gleicher Lage ersetzt werden. Eine Aufstockung sei nicht möglich. Rückseitig könne angebaut werden. Die NHK ist wie erwähnt im Zusammenhang mit der Beurteilung der Bebaubarkeit des Baufeldes A der Auffassung, das Waschhaus sei – zusammen mit dem Wohnhaus Giessen 9 – als Zeitzeuge unbedingt zu erhalten.

7.5.4.

Auch wenn die Gutachten der NHK und diejenigen der KDK formell die Bedeutung von Amtsberichten haben, kommen sie nach der Rechtsprechung inhaltlich aufgrund der besonderen Fachkompetenz der Kommissionen eigentlichen Gutachten gleich, die bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht haben. Das gilt insbesondere für die solchen Gutachten zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von welchen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf – etwa dann, wenn das Gutachten Irrtümer, Lü-

cken oder Widersprüche enthält. In ihrer rechtlichen Würdigung dagegen sind die zuständigen Bewilligungsbehörden frei. Diese Bindungswirkung beruht darauf, dass die NHK und die KDK die vom Gesetz (§ 216 PBG) bezeichneten kantonalen Expertinnen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes sind; es kann nicht der Sinn des Bezugs solcher sachkundigen Spezialbehörden sein, dass sich die rechtsanwendenden Behörden ohne triftige Gründe über die Feststellungen des Gutachtens zu den Qualitäten des Schutzobjekts hinwegsetzen (RB 2005 Nr. 61 = BEZ 2005 Nr. 27 und Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 Rz. 30, je mit Hinweisen, sowie VB.2008.00433 vom 11. März 2009, E. 5.2).

7.5.5.

Mit der Inventarentlassung der Kosthäuser folgt der Stadtrat den nachvollziehbaren und plausiblen Beurteilungen durch die kantonalen Fachinstanzen KDK und NHK. Da im Gebäudeinneren keine historische Bausubstanz mehr vorhanden ist, würde sich eine allfällige Schutzwürdigkeit zum Vorneherein auf die äussere Erscheinung der Gebäude beschränken. Für sich alleine kommt den Kosthäusern diesbezüglich keine spezielle qualifizierte baukünstlerische oder siedlungsprägende Bedeutung zu. Ihr Stellenwert besteht in ihrem räumlichen Zusammenhang mit der Fabrikanlage und in ihrer ehemaligen Funktion als Arbeiterwohnhäuser. Mit der im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Erhaltung des Volumens und des generellen Erscheinungsbildes (Ziff. 3.1. Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften) ist sichergestellt, dass das historische Nebeneinander von Fabrikgebäuden, Fabrikantenvilla und Arbeiterwohnbauten als Charakteristikum des Giesenareals erlebbar bleibt. Dass Ersatzbauten diesem Anspruch gerecht werden können, wird von der NHK bejaht. Mit Blick auf die Beurteilungen der Fachkommissionen und den dem Gemeinwesen in Fragen der Erhaltungswürdigkeit zustehenden erheblichen Beurteilungsspielraum ist die Inventarentlassung der Kosthäuser nicht zu beanstanden und verbietet sich ein Eingreifen der Rechtsmittelinstanz.

Anzumerken bleibt zu Ziff. 3.1. der Gestaltungsplanvorschriften, dass mit planungsrechtlichen Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. a PBG, zu denen auch Gestaltungspläne gehören, regelmässig keine Substanzerhaltung verlangt werden kann (vgl. § 24 in Verbindung mit § 25 der Natur- und Heimatschutzverordnung [NHV]). Eine solche ist vielmehr von der zuständigen Exekutivbehörde mit Verfügung, Verordnung oder Vertrag sicherzu-

stellen (§ 205 lit. b - d und § 211 Abs. 2 PBG). Damit kann Abs. 1 von Ziff. 3.1. der Gestaltungsplanvorschriften einzig als Ersatzbauvorschrift verstanden und muss Abs. 2 jede rechtliche Tragweite aberkannt werden.

7.5.6.

Mit der Inventarentlassung des Wohnhauses Giessen 9 setzt sich der Stadtrat über die Gutachten der KDK und der NHK hinweg, die sich beide klar für die Erhaltung des Wohnhauses aussprechen und ihm einen hohen Stellenwert zumessen. Die Begründung dafür verfängt nicht und ist teilweise aktenwidrig. Entgegen den Ausführungen des Stadtrates hat sich die NHK sehr wohl zum Wohnhaus geäußert und ist das Gebäude gemäss KDK nicht bloss äusserlich, sondern integral zu erhalten (s. oben Ziff. 7.5.3. sowie NHK-Gutachten Ziff. 4.1. und KDK-Gutachten Ziffn. 3.1.3., 3.2. S. 9 und 4.3.2. S. 24, R2.2010.00305, act. 22.5 bzw. 22.6). Zur Erhaltenswürdigkeit der gemäss KDK intakten und schutzwürdigen Innenausstattung äussert sich der Stadtrat nicht. Weshalb die Zeugenschaft äusserlich nicht mehr gewährleistet sein soll, wird nicht dargelegt und ist nach dem anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindruck nicht nachvollziehbar. Die Einstufung gemäss Inventarblatt vermag die Beurteilung der Fachkommissionen ebenfalls nicht zu entkräften, zumal der Stadtrat übersieht, dass gemäss nämlichem Inventarblatt (R2.2010.00303, act. 12.37) die Besonderheit der Anlage in der lockeren Durchmischung von Fabrik- und Wohnbauten liegt und das Wohnhaus Giessen 9 in diesem Sinne zur Industrieanlage auf dem Giessenhorn und zu den Bauten der Seefront gehört. Darüber hinaus legt es gemäss Gutachten der KDK für sich Zeugenschaft für die Bau- und Wohnkultur Mitte des 19. Jahrhunderts ab. Gegen die Auffassung der Bauherrschaft, wonach das Gebäude wegen des Bahnlärms nicht sinnvoll nutzbar sei, spricht die Tatsache, dass das Gebäude bewohnt ist und nichts dagegen spricht, dass es bewohnt bleibt und mit Lärmschutzmassnahmen eine Verbesserung der Wohnqualität erzielt werden kann. Letzteres z.B. mit einer Lärmschutzwand, wie sie auch für das geplante Wohngebäude "Aquatica" erforderlich wäre, welches ebenso nahe an die Bahnlinie heran reichen soll wie das bestehende Wohnhaus.

Soweit ist festzuhalten, dass es sich beim Wohnhaus Giessen 9 um ein Schutzobjekt handelt, welches grundsätzlich zu erhalten ist. Ob andere Interessen das Erhaltensinteresse überwiegen, wird im Folgenden in der Ge-

samt Betrachtung mit den weiteren Schutzobjekten im Baufeld A (Fabrikkomplex Giessen 8 und Waschhaus) zu beurteilen sein.

7.5.7.

Auch dem Waschhaus spricht der Stadtrat entgegen den Gutachten der KDK und der NHK die Zeugeneigenschaft mit nicht stichhaltiger Begründung ab. Wohl trifft es zu, dass das Waschhaus kein Zeuge für das Industrieareal bezogen auf die eigentliche industrielle Produktion ist. Der Stadtrat erkennt aber den Zusammenhang des Waschhauses mit der Fabrikantenvilla und ihren einstmaligen Bauherren. Die KDK hat ausführlich dargelegt, wie die ausgefallene Architektur des Waschhauses zu erklären und kulturgeschichtlich einzuordnen ist. Daraus wird klar, dass es sich nicht bloss um die Marotte eines damaligen Industriellen handelt. Seine Eigenschaft als "Kuriosum", mithin als spezielles Phänomen und etwas Aussergewöhnliches, spricht für und nicht gegen die Erhaltung. Weiter sind die früheren Umgestaltungen des Waschhauses nicht von Bedeutung. Der Zeugenwert des Gebäudes liegt in seiner heutigen Erscheinung. Entgegen der Behauptung der privaten Rekursgegnerin ist das Waschhaus keine Ruine, vielmehr wurde der Bau gemäss KDK als "Ruine" der mittelalterlichen Sust inszeniert. Sodann bildet das Waschhaus zusammen mit der Fabrikantenvilla und dem Bootshaus eine ortsbaulich wichtige Einheit.

Soweit ist festzuhalten, dass es sich auch beim Waschhaus um ein Schutzobjekt handelt, welches grundsätzlich zu erhalten ist. Ob andere Interessen das Erhaltensinteresse überwiegen, wird im Folgenden in der Gesamtbetrachtung mit den weiteren Schutzobjekten im Baufeld A (Fabrikkomplex Giessen 8 und Wohnhaus Giessen 9) zu beurteilen sein.

7.5.8.

Die Behauptung des Stadtrates, der Fabrikkomplex Giessen 8 (ohne Kölla-Anbau) sei als nicht schutzwürdig zu taxieren und die KDK empfehle einen Neubau, trifft nicht zu (s. oben Ziff. 7.5.3.). Wenn die KDK dafür hält, die Bauten seien sinnvoll zu erhalten und weiter zu entwickeln, so kann damit nicht ein Neubau anstelle des bestehenden Gebäudes gemeint sein. Vielmehr geht aus dem Gutachten der KDK hervor, dass dem Gebäude eine Zeugenschaft zukommt, wobei für bauliche Anpassungen ein gewisser Spielraum besteht. Insofern ist die Erhaltenswürdigkeit zu relativieren. Die NHK hält den Fabrikkomplex im Zusammenhang mit der Situationsbe-

schreibung im Baufeld A für nicht erwähnenswert, anders als das Wohnhaus Giessen 9 und das Waschhaus an den Rändern des Baufeldes A, die unbedingt zu erhalten seien. Einen Neubau zwischen diesen beiden Gebäuden anstelle des Fabrikkomplexes Giessen 8 hält die NHK für zulässig. Für das Ortsbild ist der Fabrikkomplex gemäss NHK somit nicht wichtig. Ausschlaggebend für die Inventarentlassung war wiederum das Resultat einer Interessenabwägung, die nachfolgend zu überprüfen sein wird.

7.5.9.

Kommen mehrere Objekte aus der nämlichen Epoche für eine Unterschutzstellung infrage, ist es aus Gründen der Verhältnismässigkeit grundsätzlich geboten, eine Auswahl zu treffen und die in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am besten geeigneten Bauten zu schützen (RB 1989 Nr. 67). Bei dieser Würdigung steht den zuständigen Behörden ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Sie können dabei insbesondere auf Merkmale abstellen, welche das Gebäude in einer anderen denkmalschützerisch massgeblichen Hinsicht auszeichnen. Eine Auswahl scheidet hingegen aus, wenn eine Gebäudegruppe als solche (sog. Ensemble) oder ein ganzes Orts- bzw. Quartierbild im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig erscheint (vgl. RB 1989 Nr. 66). Als Ensemble im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (vgl. Definition bei <http://de.wikipedia.org>; VB.2011.00135 vom 4. Mai 2011, E. 5.4.1.).

7.5.10.

In Anlehnung an die oben zitierte Rechtsprechung ist zu prüfen, inwiefern die drei in Frage stehenden Gebäude für sich genommen Schutzcharakter haben und/oder inwieweit sie für die Identität des Giessenareals von Bedeutung und damit Teil des Ensembles sind. Bezüglich des Letzteren müssen mit anderen Worten die Umstände eindeutig dafür sprechen, dass ohne eines oder mehrere der drei fraglichen Gebäude die verbleibenden Objekte die Gesamtanlage nicht hinreichend zu bezeugen vermögen.

Das Fabrikareal Giessen zeichnet sich durch seine Durchmischung von Fabrikbauten, Wohnhäusern und Nebenbauten von unterschiedlichem Vo-

lumen aus. Der Erhalt eines überwiegenden Teils der Bauten wird nicht in Frage gestellt. Darunter sind die Fabrikgebäude "Maillart" (Giessen 7; einschliesslich Kesselhaus und Hochkamin) und "Kölla" (Anbau Giessen 8), die Fabrikantenvilla, das Badehaus und das Bootshaus. Sämtliche Gebäude sind im kommunalen Inventar enthalten, wobei die ersten drei als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung erkannt wurden und entsprechende Schutzmassnahmen in die Wege geleitet wurden (s. oben Ziff. 5). Die Kosthäuser sind wie oben ausgeführt in ihrem Volumen und in ihrer äusseren Erscheinung zu erhalten.

Das Wohnhaus Giessen 9 hat schon für sich genommen einen erheblichen Erhaltenswert. Im Rahmen des Industrieensembles bleibt es als einziges der einfacheren Wohnhäuser integral erhalten. Und nicht zuletzt kommt ihm als Baute an der Seefront eine wesentliche, das Ortsbild von weitem prägende Bedeutung zu. Der Umstand, dass der gemäss Gestaltungsplan vorgeschriebene Seeuferweg in einer engen Passage an der südwestlichen Gebäudeecke vorbeigeführt werden muss, spricht nicht gegen die Erhaltung des Wohnhauses. Die Realisierbarkeit des Seeuferwegs ist auch mit einer allfälligen Lärmschutzwand nicht in Frage gestellt, zumal auf die eingeschossige Anbaute an der Südwestfassade des Wohnhauses gegebenenfalls zugunsten des Seeuferwegs und des Erhalts des übrigen Gebäudes wohl verzichtet werden könnte.

Der spezielle Stellenwert des Waschhauses im Kontext der Fabrikantenvilla und dem gesamten Industrieareal wurde oben dargelegt. Es handelt sich um ein Unikum, bei dem sich die Frage der Auswahl unter mehreren Objekten nicht stellen kann.

Demgegenüber handelt es sich beim Fabrikkomplex Giessen 8 – nebst dem Fabrikgebäude "Maillart" und dem an den Komplex angebauten Kölla-Anbau – um eine weitere Fabrikbaute, die zwar auf die Ursprünge der auf dem Giessenareal angesiedelten Industrie zurückgeht, die ansonsten aber keine derart herausragenden Qualitäten aufweist, die das Erhalten auch dieses Fabrikgebäudes nahelegen würden. Schliesslich gebietet das verfassungsmässige Prinzip der Verhältnismässigkeit, an die qualifizierte Eigenschaft als wichtiger Zeuge einer Epoche umso höhere Anforderungen zu stellen, je schwerer der mit einer Unterschutzstellung verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundeigentümers wiegt. Dieser Aspekt gewinnt noch an Bedeutung, wenn aus mehreren potenziellen Schutzobjek-

ten eine Auswahl zu treffen ist bzw. bereits getroffen wurde (VB.2011.00135 vom 4. Mai 2011, E. 5.5., mit Hinweis auf BGr 1P.584/1995, E. 6b, in ZBI 1996. 366 ff.).

Während sich das Wohnhaus Giessen 9 und das Waschhaus ganz am Rand des Baufeldes A befinden und überdies gemäss KDK an das Waschhaus rückseitig angebaut werden darf, nimmt der Fabrikkomplex Giessen 8 praktisch den gesamten dazwischenliegenden Raum ein. Seine Erhaltung hätte für die Eigentümer schwerwiegende Einschränkungen in der Nutzung und baulichen Entwicklung ihres Grundstückes zur Folge, was sich unter den vorliegenden Umständen nicht rechtfertigen liesse. Dies auch wenn gewisse Gesichtspunkte den Fabrikkomplex Giessen 8 als historisch wertvoll auszeichnen. Damit erwiese sich eine Unterschutzstellung des Fabrikkomplexes Giessen 8 unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit als unzulässig. Insofern kann der Beurteilung des Stadtrates gefolgt werden, wonach für den Erhalt des Gebäudes keine überwiegenden Interessen gegeben sind. Die Inventarentlassung des Fabrikkomplexes Giessen 8 erfolgte somit zu Recht. Demgegenüber ist die Inventarentlassung des Wohnhauses Giessen 9 und des Waschhauses auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit nicht gerechtfertigt. Dies gilt auch mit Blick auf den Zustand dieser beiden Gebäude, die insgesamt ohne weiteres als erhaltensfähig taxiert werden können.

Mit Blick auf die zur Zeit noch nicht rechtskräftige Schutzverfügung für den an den Fabrikkomplex angebauten Kölla-Bau als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung ist damit nicht gesagt, ob nicht Teile des Fabrikkomplexes im Interesse des überkommunalen Schutzobjektes zu erhalten sind. Der Schutzzumfang des Kölla-Baus ist jedoch nicht Gegenstand der in den vorliegenden Rekursverfahren angefochtenen Beschlüsse und damit nicht Gegenstand der Rekurse.

Die von den Heimatschutzvereinigungen vorgebrachten Zweifel hinsichtlich der Unabhängigkeit der kommunalen Denkmalpflege- und Naturschutzkommission, da Stadtrat X. Y. Mitglied der Kommission und gleichzeitig Mitglied der Bewilligungsbehörde sei (s. Rekurschrift, N 157), sind – soweit dies vorliegend überhaupt von Relevanz ist – nicht gerechtfertigt. Stadtrat X. Y. wurde erst im Urnengang vom 31. Januar 2010 neu in den Stadtrat gewählt (s. <http://www.wädenswil.ch/politik/wahlenabstimmun->

gen/?id=115), der den angefochtenen Inventarentlassungsbeschluss bereits am 11. Januar 2010 gefällt hatte.

Im Ergebnis ist in Teilgutheissung der Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2010.00304 und R2.2010.00305 der angefochtene Inventarentlassungsbeschluss insoweit aufzuheben, als damit die Entlassung des Wohnhauses Giessen 9 und des Waschhauses verfügt wurde. Diese aufzuhebenden Inventarentlassungen stellen offensichtlich definitive negative Schutzentscheide dar (vgl. dazu VB.2009.00662 in BEZ 2010 Nr. 27). Zugleich ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die in Rede stehenden Gebäude schutzwürdig sind und dass ihre Unterschutzzstellung verhältnismässig ist. Demnach ist der Stadtrat Wädenswil zur Unterschutzzstellung einzuladen. Hierbei wird die Behörde den örtlichen und sachlichen Umfang der Schutzmassnahmen festzulegen haben (vgl. § 207 Abs. 1 Satz 2 PBG).

Im Übrigen ist der Rekurs im Verfahren G.-Nr.R2.2010.00305 abzuweisen, und der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2010.00304 abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.5.11.

Damit ist das Bauvorhaben nicht mehr realisierbar; die zu erhaltenden Schutzobjekte stehen dem Projekt entgegen. Dies führt ohne weiteres zur Gutheissung der gegen die Baubewilligung gerichteten Rekurse.

Nachfolgend wird aufzuzeigen sein, dass die Neubauten in der geplanten Form auch aus einem andern Grund nicht hätten bewilligt werden dürfen.

8.1.

Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten monieren beide Rekurrentschaften eine Verletzung des Gestaltungsplans Giessen, indem der darin festgelegte Baubereich A überstellt werde. Die dafür erteilte Ausnahmebewilligung nach § 220 PBG sei unzulässig.

8.2.

Die Baubehörde hält dazu fest, sie stütze die Ausnahmebewilligung auf die kantonale Empfehlung in der Ortsbildschutzrechtlichen Bewilligung der Baudirektion vom 12. August 2010. Bei Erlass des Gestaltungsplans im

Jahre 1997 habe man nicht an die Erhaltung der Bauten gedacht. Mit der vier Jahre später erfolgten Aufnahme des Areals Giessen in das Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung hätten sich die Rechtslage und die Vorgaben geändert. Die integrale Erhaltung des Köllagebäudes (wie auch des Maillartgebäudes und der Fabrikantenvilla) hätten nunmehr grosse Bedeutung erhalten und es sei wichtig geworden, den Baubereich A nicht mehr bis zum Köllagebäude zu überbauen, sondern dieses freizuspielden. Der Gesetzgeber hätte – wäre ihm die Bedeutung des Köllagebäudes sowie der Testplanung bewusst gewesen, mit Sicherheit die Baufelder anders festgelegt.

8.3.

Die Baudirektion führt aus, bei der Entwicklung des Bauvorhabens habe sich gezeigt, dass eine Überbauung im Rahmen des Gestaltungsplans in raumplanerischer und denkmalpflegerischer Hinsicht nicht zu überzeugen vermochte. Mit dem vorliegend strittigen Projekt sei unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen eine optimierte Lösung gefunden worden.

8.4.

Die private Rekursgegnerin erblickt besondere Verhältnisse, die die Ausnahmegewilligung rechtfertigen sollen, dahingehend, dass dadurch eine städtebaulich optimierte Lösung ermöglicht werde. Namentlich werde den Schutzobjekten besser Rechnung getragen, indem diese freigestellt und damit erlebbar gemacht würden. Weiter würden öffentlich zugängliche und verkehrsfreie Plätze geschaffen. Eine Überbauung gemäss Gestaltungsplan erlaube demgegenüber keine ausreichende Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte. Ausserdem führe die Ausnahmegewilligung zu einer verhältnismässigen Lösung, indem die Bauherrschaft zugunsten des Ortsbildes innerhalb des Baubereichs auf rund 1'100 m² Grundfläche verzichte, was mit einer Grundfläche von rund 300 m² ausserhalb des Baubereichs teilweise kompensiert werde. Es werde nicht gegen Sinn und Zweck des Gestaltungsplans verstossen, weil das Bauvorhaben dem Zweck des Gestaltungsplans gemäss Ziff. 1.2 der Gestaltungsplanvorschriften Rechnung trage, nämlich dem auch im öffentlichen Interesse liegenden Überbauungsinteresse und den besonderen Gestaltungsanforderungen. Ausnahmegewilligungen kämen nicht nur bei generell abstrakten Normen in Betracht. Auch die strikte Anwendung des Gestaltungsplanes könne zu unzumutbaren Härten führen, denen mit einer Ausnahmegewilligung Rechnung getra-

gen werden könne. Dies sei vorliegend umso mehr der Fall, als es um eine eher geringfügige Überstellung des Baubereichs gehe. Weil der Gestaltungsplan selbst eine Nutzungsvorschrift enthalte, sei darauf auch § 220 PBG anzuwenden.

8.5.1.

Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3).

Die Erteilung eines Dispenses setzt das Vorliegen "besonderer Verhältnisse" voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen.

Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Baubewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt. Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen. Schliesslich darf selbst beim Vorliegen besonderer Verhältnisse keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn negative Dispensvoraussetzungen (Abs. 2 und 3) erfüllt sind.

Was unter besonderen Verhältnissen und unter den negativen Dispensvorsetzungen zu verstehen ist, regelt das kantonale Recht abschliessend, weshalb vorinstanzliche Entscheide in diesen Punkten von der Rekursinstanz frei überprüft werden können. Durch welche Abweichungen vom Gesetz einer Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, liegt demgegenüber vorab im Ermessen der Gemeinde, sodass das Baurekursgericht nur gegen klar unvertretbare Lösungen einschreitet.

8.5.2.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.).

8.5.3.

Mit dem Gestaltungsplan Giessen legte der kommunale Gesetzgeber im Jahr 1997 zukunftsweisend fest, in welcher Weise das Giessenareal überbaut werden darf. Dabei zielte er offensichtlich darauf ab, die bestehende Bebauungsstruktur weitgehend beizubehalten. Dementsprechend wurde für eine Reihe von Bauten ausserhalb der Baubereiche die Volumenerhaltung vorgeschrieben und der Baubereich A wurde auf eine bereits weitgehend überbaute Fläche beschränkt, indem die Begrenzungslinie des Baubereichs A die Lage der dort bestehenden Gebäude exakt nachzeichnet. Bei diesen

Gebäuden handelt es sich teilweise um bereits vor Erlass des Gestaltungsplans inventarisierte Objekte (Fabrikgebäude Giessen 8, Wohnhaus Giessen 9 und das Waschhaus). Aus dem Umstand, dass der Gestaltungsplan für diese Bauten keine Volumenerhaltung vorschreibt und damit deren Abbruch zulässt, kann nicht ohne Weiteres geschlossen werden, beim Erlass des Gestaltungsplans habe man nicht an die Erhaltung jener Bauten gedacht. Die spezifische Ausgestaltung des Baubereichs A liesse genauso gut das Gegenteil vermuten. Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, denn selbst wenn die Motive, die zur Festlegung des Baubereichs A geführt haben, heute nicht mehr gültig sein sollten, läge darin allenfalls ein Grund, den Gestaltungsplan zu revidieren, nicht aber mittels einer Ausnahmegewilligung von ihm abzuweichen. Die Ausnahmegewilligung dient einzig dazu, im Einzelfall von der Anwendung einer generell-abstrakten Vorschrift unter den Voraussetzungen gemäss § 220 PBG abzuweichen. Der Baubereich A wurde jedoch unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse auf dem Giessenareal festgesetzt und kommt damit einer individuell-konkreten Festlegung gleich. Eine generell-abstrakte Regel, deren Anwendung im Einzelfall zu Ergebnissen führen könnte, welche als vom Gesetzgeber nicht gewollt zu betrachten wären, liegt damit gerade nicht vor. Somit fehlt es an einer grundlegenden Voraussetzung für die Anwendbarkeit von § 220 PBG. Würde der von der Rekursgegnerschaft sinngemäss behaupteten Unzweckmässigkeit des Baubereichs A mit einem Dispens begegnet, liefe dies zudem auf eine Umgehung der Rechtssetzungskompetenzen der kommunalen Legislative hinaus. Es besteht daher nur die Möglichkeit, den Gestaltungsplan zu revidieren oder aber das Bauvorhaben entsprechend anzupassen. Die im Zuge der Projekterarbeitung erstellte Volumenstudie (R2.2010.00303, act. 12.24) zeigt, dass letzteres möglich ist. Die darin aufgezeigten Varianten A, B1 und B3 bewegen sich im Rahmen der Vorgaben des Gestaltungsplans und lassen offensichtlich eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Baugrundstückes zu. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass der Baubereich A – wie erwähnt – mit verschiedenen Gebäuden überbaut ist, die gegenwärtig genutzt werden bzw. deren weiteren Nutzung grundsätzlich nichts entgegensteht. Insofern besteht kein Grund, vom Baubereich A abzuweichen. Damit ist nicht gesagt, dass die Überstellung eines Baubereichs überhaupt nie in Frage kommen kann. Es könnten im Baubewilligungsverfahren Umstände geltend gemacht werden, die der Plangeber auch bei sorgfältiger Prüfung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten nicht ersehen konnte und deren Berücksichtigung ihn wohl zu einer ande-

ren Festsetzung veranlasst hätte. Solche Verhältnisse liegen hier indes nicht vor, zumal davon auszugehen ist, dass dem Gesetzgeber die denkmalpflegerische Bedeutung des Giessenareals allein aufgrund der lange vor Erlass des Gestaltungsplans erfolgten Inventarisierung der verschiedenen Gebäude bekannt sein musste. Auch in dieser Hinsicht hat der im Gestaltungsplan Giessen festgelegte Baubereich A keine ungewollten bzw. nicht bedachten Folgen, die durch eine Ausnahmegewilligung zu korrigieren wären. Dies gilt insbesondere in jenen Bereichen des Baufeldes A, in denen die geplanten Neubauten den Baubereich überstellen. Daran ändert nichts, dass u.a. dem Kölla-Anbau und dem Ortsbild von Giessen inzwischen eine überkommunale Bedeutung zugemessen wird. Einerseits ist damit die Bebaubarkeit des Baubereichs A nach wie vor gegeben, andererseits entsteht dadurch keine Notwendigkeit und noch weniger eine Verpflichtung für die Grundeigentümerin, den Kölla-Bau, der sich seit seiner Errichtung und bis heute als Anbau bzw. Teil des Fabrikkomplexes Giessen 8 präsentiert, unter Verlust von bebaubarer Fläche freizustellen. Bislang wurde keine grundeigentümergebundene Schutzmassnahme angeordnet, die solches verlangt und auch gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG könnte solches wohl nicht verlangt werden. Zudem ist es kaum denkbar, dass die Wahrung von Schutzziele die Umgestaltung des Kölla-Baus in eine freistehende Baute unbedingt nötig macht, zumal von den angebauten Gebäudeteilen keine Gefährdung des Schutzobjekts ausgeht. Ob andererseits die Freistellung mit dem Schutzzweck überhaupt vereinbar ist, ist eine andere Frage, die hier nicht beantwortet werden muss. Auch wenn die Rekursgegnerschaft in der Freistellung des Kölla-Baus städtebauliche Vorteile erblicken mag, kann nach ständiger Praxis das Argument, mit einer von den Vorschriften abweichenden Überbauung könne eine bessere gestalterische Lösung erzielt werden, keinen Ausnahmegrund herbeiführen (VB 14/1979 vom 25. Oktober 1979 in RB 1979 Nr. 88; VB.2004.00255 vom 23. Februar 2005, E. 6.2.2). Dies gilt hier insbesondere in Bezug auf städtebauliche Gesichtspunkte, ist es doch gerade Sinn und Zweck des Gestaltungsplans Giessen, eine städtebauliche Ordnung vorzugeben. Hinzu kommt, dass die oben erwähnte Volumenstudie Varianten aufzeigt, mit denen der Kölla-Bau freigestellt wird, ohne den Baubereich A zu überstellen.

Somit steht fest, dass das Bauvorhaben den Gestaltungsplan Giessen verletzt, indem die beiden geplanten Neubauten den Baubereich A überstellen. Da dieser Mangel nicht ohne besondere Schwierigkeiten behebbar ist (§ 321 Abs. 1 PBG), führt dies in Gutheissung der Rekurse in den Verfah-

ren G.-Nrn. R2.2010.00302 und R2.2010.00306 zur Aufhebung der Bau-
bewilligung.

8.5.4.

Da der angefochtene Bauentscheid bereits aus den vorstehend genannten
Gründen aufzuheben ist, muss auf die weiteren dagegen vorgebrachten
Rügen nicht mehr eingegangen werden.

Die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2010.00303 und R2.2010.00307
(Verfügung der Baudirektion) sind infolge Aufhebung des Bauentscheids
praxisgemäss als gegenstandslos geworden abzuschreiben, da von dieser
Verfügung kein Gebrauch mehr gemacht werden kann (BRKE II Nr.
0034/1999 vom 23. März 1999; VB.2002.00401 vom 4. Juni 2003).

9.

[.....]

10.

[.....]

11.

[.....]

12.

[.....]

