

Prof. Dr. iur. Andreas Abegg, LL.M.  
Dr. iur. Patrick Middendorf  
Dr. iur. Andrea Taormina, LL.M.  
Dr. iur. Christa Stamm, LL.M.  
Dr. iur. Annatina Menn  
Dr. iur. Olivia Pelli, LL.M.  
Dr. iur. Maurin Schmidt  
Nadine Wantz, MLaw\*  
Sybille Gassner, MLaw\*

**Einschreiben / Dreifach**  
Baurekursgericht des Kantons Zürich  
1. Abteilung  
Postfach  
8090 Zürich

Datum: **Zürich, 13. Januar 2017**  
Betreff: **Beschluss des Stadtrats von Zürich vom 14. Dezember 2016 / Verzicht auf  
Unterschutzstellung und Inventarentlassung; Wohnsiedlungen und Gar-  
tenanlagen FGZ, Friesenberg**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

**Zürcher Heimatschutz ZVH**

Eichstrasse 29, 8045 Zürich

**Rekurrent**

vertreten durch Prof. Dr. Andreas Abegg, Rechtsanwalt  
AM T Rechtsanwälte, Birmensdorferstrasse 83, 8003 Zürich

gegen

**Stadtrat von Zürich**

Stadthausquai 17, 8022 Zürich

**Rekursgegner**

und

# A M T

## **Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)**

Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich

**Mitbeteiligte**

reiche ich hiermit in oben rubrizierter Angelegenheit namens und im Auftrag des Rekurrenten

### **REKURS**

gegen den Beschluss Nr. 1027 vom 14. Dezember 2016 betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung, Inventarentlassung sowie Inventarerergänzungen betreffend Wohnsiedlungen und Gartenanlagen der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) im Friesenberg (Beilage A) ein und stelle folgende

### **ANTRÄGE:**

1. Ziff. 1 und Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses seien aufzuheben und es seien die folgenden Objekte in geeignetem Umfang unter Schutz zu stellen:
  - a) 1. Bauetappe: Jakob-Peter-Weg 1-45; Margaretenweg 1-27; Pappelstrasse 5-29, 2-26; Kat.-Nr. WD2978, WD2980; Kreis 03/WD, einschliesslich Gartenanlagen;
  - b) 2. Bauetappe: Friesenbergstrasse 220; Schweighofstrasse 287-289, 293-335, 300-304, 308-318, 322-326, 330-334; Kat.-Nr. WD7764, WD7771, WD7772, WD7774; Kreis 03/WD, einschliesslich Gartenanlagen;
  - c) ehemaliges FGZ-Genossenschaftshaus: Schweighofstrasse 294, 294a, 296; Kat.-Nr. WD2729; Kreis 03/WD;
2. eventualiter seien Ziff. 1 und Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses aufzuheben, und es sei der Rekursgegner zur definitiven Abklärung der Schutzwürdigkeit der in Ziff. 1 erwähnten Objekte einzuladen;  
  
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt.

# A M T

## **I. Formelles**

### **A. Vollmacht**

1 Der unterzeichnete Rechtsvertreter ist mit Vollmacht vom 13. Januar 2015 gehörig bevollmächtigt (Beilage B).

### **B. Frist**

2 Der angefochtene Beschluss wurde noch nicht im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert. Der Rekurrent hat am 22. Dezember 2016 informell und am 6. Januar 2017 im Rahmen des beim Gericht hängigen Verfahrens R1S.2016.05055 Kenntnis davon erlangt. Die Rekursfrist ist mit heutiger Eingabe jedenfalls gewahrt.

### **C. Legitimation**

3 Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG sind gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens 10 Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rechtsmittel gegen Anordnungen und Erlasse legitimiert, soweit sich diese auf den III. Titel oder auf § 238 Abs. 2 PBG stützen.

4 Mit dem angefochtenen Beschluss, Ziff. 1 und 2 (Beilage A) verzichtet der Rekursgegner trotz anerkannter hoher Schutzwürdigkeit auf die Inventarisierung und Unterschutzstellung der ersten und zweiten Bauetappe der Wohnsiedlung FGZ im Friesenberg (Baujahr: 1924-1926 bzw. 1926) sowie des ehemaligen FGZ-Genossenschaftshauses (Baujahr: 1927-1928) und entlässt das Objekt GDP 38.010 aus dem Inventar der Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung. Damit ist der Rekurrent nach § 338b Abs. 1 lit. a PBG in materieller Hinsicht zur ideellen Verbandsbeschwerde legitimiert.

5 Der Rekurrent widmet sich seit über hundert Jahren als gemeinnützige Organisation dem Heimatschutz im Kanton Zürich. Er ist somit auch in formeller Hinsicht zum Rekurs legitimiert.

## **D. Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 248/2016**

6 Der vorliegende Rekurs richtet sich ausdrücklich nicht gegen Disp.-Ziff. 4 des angefochtenen Beschlusses, gemäss welcher der Stadtratsbeschluss Nr. 248 vom 30. März 2016 aufgehoben wird. Mit Rechtskraft von Ziff. 4 wird das Verfahren Nr. R1S.2016.05055 gegenstandslos und kann abgeschrieben werden. Der Rekurrent hat sich dem entsprechenden Antrag des Rekursgegners in einer separaten Eingabe im erwähnten Fall R1S.2016.05055 angeschlossen.

7 Der angefochtene Beschluss ersetzt den Beschluss vom 30. März 2016, unterscheidet sich von diesem inhaltlich aber nur unwesentlich. Die vorliegende Eingabe wiederholt daher in weiten Teilen die Ausführungen der Rekurschrift vom 17. Mai 2016.

## **II. Materielles**

### **A. Sachverhalt und Ausgangslage**

8 Das Friesenberg-Quartier in Zürich am Fusse des Uetlibergs ist städtebaulich einmalig: Die Stadt Zürich erwarb bereits 1896 ein 22 Hektaren grosses Gebiet am Friesenberg, das aber erst ab den 1920er Jahren zum überwiegenden Teil von der eigens dazu gegründeten Familienheimgenossenschaft FGZ etappenweise mit insgesamt 24 genossenschaftlichen Wohnsiedlungen überbaut wurde. Es handelt sich um das schweizweit beeindruckendste Zeugnis der „Gartenstadt“-Bewegung. Bauherrin und Grundeigentümerin (Siedlungen 1-19) ist die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ, Mitbeteiligte). Die Siedlungen 20-24 wurden im Baurecht erstellt.

9 Für die Weiterentwicklung des Quartiers Friesenberg haben der Rekursgegner und die Mitbeteiligte in einem kooperativen Prozess den „Masterplan FGZ“ als strategische Grundlage für die Entwicklung einzelner Baufelder und öffentlicher Räume entwickelt. Der Masterplan wurde der Öffentlichkeit präsentiert.

BO: Medienmitteilung zum Masterplan vom 30. März 2016 Beilage 1

Masterplan FGZ – Kurzfassung, März 2016 Beilage 2

10 Der Masterplan sieht vor, von den insgesamt 24 Bauetappen ausgerechnet die Gebäude aus den Etappen 1 und 2 abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen. Der Grad der Schutzwürdigkeit ist gerade bei diesen – sehr gut erhaltenen – ersten Zeugen besonders hoch. Gegen den Verzicht auf Inventarisierung bzw. Unterschutzstellung dieser hochkarätigen Schutzobjekte richtet sich der vorliegende Rekurs.

## **B. Unbestritten hochrangige Schutzwürdigkeit der Etappen I und II**

11 Keine der 24 Siedlungen am Friesenberg ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte vermerkt. Das liegt nicht an der fehlenden Schutzwürdigkeit dieser besonderen Überbauungen, sondern an den Charakteristika des Inventars. Das Amt für Städtebau des Rekursgegners führt zu diesem Sachverhalt Folgendes aus:

*„Aus Erfahrung mit anderen Zürcher Wohnsiedlungen hat sich gezeigt, dass das Inventar sich nur sehr begrenzt eignet, wertvolle Siedlungen zu schützen und langfristig in gutem Zustand zu erhalten. Das Instrument Inventar ist zugeschnitten auf den Schutz von Einzelobjekten und kleineren Ensembles. Es kann der Schutzwürdigkeit eines ausgedehnten Siedlungsverbundes nicht gerecht werden“ (Spezialinventar, S. 5).*

12 Die Denkmalpflege-Experten des Rekursgegners erstellten aus diesem Grund bereits im Jahr 2006 ein „Spezialinventar“ zu den Wohnsiedlungen Friesenberg.

BO: Spezialinventar, Bauetappen der Familienheimgenossenschaft FGZ, 2006

Beilage 3

13 Dieses Dokument beschreibt zunächst die Geschichte der Friesenberg-Siedlungen. Diese begann in den 1920er-Jahren, als die Stadt Zürich in einem Zeitungsinserat „Interessenten für Gartenstadtsiedlungen“ suchte (S. 7). In typologischer Hinsicht spricht das Spezialinventar von „sehr heterogenen Einzelsiedlungen“ (S. 8), denen jedoch der „starke Zusammenhang von Gebäuden und Aussenraum“ (S. 8) gemeinsam sei.

# A M T

14 Zu den ersten beiden Bauetappen mit Baujahr 1925/26 enthält das Spezialinventar bemerkenswerte Ausführungen. Geplant wurden die ersten beiden Bauetappen vom Architekten Fritz Reiber, der bereits eine – kleinere – Gartenstadt-Siedlung entworfen hatte (Kolonie Hardhof, nach Kenntnis des Rekurrenten nicht unter Schutz). Am Friesenberg konnte er mit insgesamt 144 Wohneinheiten eine wesentlich grössere Siedlung errichten, die aufgrund der grosszügigen Grünflächen dem Konzept der Gartenstadt auch deutlich näher kam. „Bemerkenswert sind [bei der Etappe 1 und 2] die stadträumlichen, typologischen und architekturhistorischen Qualitäten“ (Spezialinventar, S. 14). „Die Grundstücks- und Gebäudegrössen sind für eine Genossenschaftssiedlung ungewöhnlich gross, die Gärten bilden zusammenhängende Grünräume“ (S. 14). In stilistischer Hinsicht sind die Gebäude dem Heimatstil zuzuordnen. Sie verfügen über grosse Walmdächer mit markanten Giebeln.

15 Die 24 Etappen werden im Spezialinventar in folgende vier Kategorien eingeteilt (S. 13):

- Rot: „denkmalpflegerisch wertvoll“
- Orange: „denkmalpflegerisch bedeutend, Teilersatz möglich“
- Gelb: „zu begleiten gemäss § 238 Abs. 1 PBG“
- Rosa: „keine denkmalpflegerische Schutzempfehlung“

16 Die Denkmalpflege-Experten des Rekursgegners wählten für die ersten beiden Bauetappen die rote, d.h. die höchste Kategorie (S. 13), und formulierten folgende Schutzempfehlung:

*„Denkmalpflegerische Begleitung. Weitgehende Erhaltung der Gesamtanlage in Struktur und Substanz. Besondere Schonung der Gebäudestruktur und der spezifischen Dachlandschaften“ (S. 14)*

17 Auch der angefochtene Beschluss stellt das Gartenstadt-Konzept in den Vordergrund:

*„Ab 1925 entstand am Friesenberg die erste Gartenvorstadt der Stadt Zürich, die im Kontext der sich wandelnden städtebaulichen, archi-*

# A M T

*tektonischen und gesellschaftlichen Konzepte vielfältige Lösungen im Siedlungsbau präsentiert und als Siedlungsverbund die enge Verbindung von Architektur und Aussenraum verdeutlicht“ (S. 1)*

BO: Angefochtener Beschluss (Beilage A)

18 Der Garten der Bauetappe 2 ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich als Schutzobjekt erfasst.

BO: Grün Stadt Zürich, Garteninventar, GDP 38.010 Beilage 4

19 Eine sehr ausführliche „Freiraumanalyse“ für die Friesenberg-Siedlungen würdigt die Aussenräume der ersten beiden Bauetappen wie folgt:

— Bauetappe 1: „Von allen Bauetappen der FGZ entspricht **diese am ehesten dem englischen Ideal einer Gartenstadt**. Die weiträumigen Hausgärten und liebevoll gepflegten Vorgärten prägen die Siedlung wesentlich“ (S. 9, Hervorhebung hinzugefügt).

— Lediglich die Vorgärten entlang des Margarethenwegs werden als „vernachlässigt“ bezeichnet. Entsprechende Verbesserungen werden empfohlen (S. 9).

— Bauetappe 2: Hier empfiehlt der Bericht eine „gartendenkmalpflegerische Begleitung“ (S. 15) aufgrund der engen Verbindung zur Bauetappe 1.

BO: Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), Freiraumanalyse, Büro für Gartendenkmalpflege, 2008 Beilage 5

20 Gemäss angefochtenem Beschluss sind für die Inventaraufnahme „diejenigen Siedlungen im Friesenberg-Quartier, welche die Kriterien gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG am überzeugendsten repräsentieren, und welche die Authentizität eines Denkmals aufgrund der überlieferten Materialität in exemplarischer Weise erkennen lassen“ vorgesehen (S. 3). Gerade bei den beiden ersten Bauetappen wurde das Gartenstadt-Ideal am konsequentesten umgesetzt. Das Spezialinventar attestiert ihnen „ländlichen Charakter“ (S. 14) und spricht von einer „dörflichen Einheit“ (S. 14). Die Siedlungen verfügen über gemeinschaftliche Aussen-





BO: Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Abklärung der  
Schutzwürdigkeit vom 9. Dezember 2013

Beilage 6

## C. Unvollständige und fehlerhafte Interessenabwägung

22 Trotz der unbestrittenen hochrangigen Schutzwürdigkeit der beiden ersten Baue-  
tappen sollen ausgerechnet diese Gebäude nicht ins Inventar aufgenommen wer-  
den. Der inventarisierte Garten der Bauetappe 2 soll gemäss angefochtenem Be-  
schluss aus dem Inventar entlassen werden. Begründet wird dieses Vorgehen mit  
einer Interessenabwägung. Diese Abwägung basiert jedoch weitgehend auf un-  
belegten Behauptungen und Fehlüberlegungen. Im Einzelnen ist zur Argumenta-  
tion im angefochtenen Beschluss Folgendes zu sagen:

### 1. Private, finanzielle Interessen der Mitbeteiligten

23 Die privaten, finanziellen Interessen der Mitbeteiligten werden zwar wegen ei-  
ner zu erwartenden „überdurchschnittlich hohen“ Mietzinsbelastung (S. 4) als  
erheblich dargestellt. Diese Behauptung wird aber nicht weiter begründet und  
belegt. Es wird mit angeblichen Standards operiert, ohne diese erstens zu benen-  
nen, noch zu belegen. Ein Vergleich mit den Mietkosten in einem allfälligen Er-  
satzbau fehlt ebenfalls. Der Rekurrent zweifelt denn auch daran, dass es derarti-  
ge erhebliche Mietzinsbelastungen bei einer Sanierung der Siedlungen gibt.

24 Im Widerspruch zur suggerierten fehlenden Möglichkeit einer wirtschaftlich  
vertretbaren Erhaltung der Wohnhäuser führt die im angefochtenen Beschluss  
erwähnte Machbarkeitsstudie Folgendes aus:

*„Die Zustandsanalysen und der daraus resultierende Massnahmenka-  
talog zeigen, dass die Häuser der beiden ersten Bauetappen **für wei-  
tere 60 Jahre** erhalten werden können.*

*Auch wenn die Wohnungsgrössen und der damit verbundene Komfort  
nicht den heutigen Standards entspricht, profitiert der Wohnwert bei-  
der Etappen von dem schön und grosszügig gestalteten Aussenraum,  
sodass es **auch in Zukunft kein Problem darstellen wird, die Häuser  
und Wohnungen zu vermieten.***

# A M T

*Aufgrund der aussenräumlichen und architektonischen Qualitäten empfehlen wir die beiden Etappen zu sanieren. Damit kann ein Zeitzuge des sozialen Wohnungsbaus langfristig erhalten werden“ (S. 21, Hervorhebungen der Unterzeichneten)*

BO: Machbarkeitsstudie Sanierung 1. + 2. Bauetappe FGZ,  
Fahrländer Scherrer Architekten, 5. August 2015 Beilage 7

25 Auch hatte die Mitbeteiligte in ihrem Entwicklungsplan 2004-2015 noch ganz anders über die 1. und 2. Bauetappe gedacht:

*„Die Wohnobjekte im Baufeld der 1. und 2. Etappe haben befriedigende Grundrisse und eine gute Bausubstanz. Die Sanierung ist für 2013/2014 vorgesehen.“ (S. 12)*

BO: Entwicklungsplan 2004-2015 (Auszug) Beilage 8

26 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vermögen zudem rein finanzielle Interessen der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Ausnutzung ihrer Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer Eigentumsbeschränkung im Allgemeinen nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270, S. 285; BGE 118 Ia 348, S. 392 f.; BGE 109 Ia 257, S. 263 f., m.w.H.; VB.2004.00119, E. 3.3). Der angefochtene Beschluss legt nicht dar, warum vorliegend von diesem Grundsatz abgewichen werden soll. Insbesondere vermag der pauschale Hinweis auf eine (ohnehin fällige) Kanalisationserneuerung (angefochtener Beschluss, S. 4) die behauptete Unverhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung nicht zu untermauern. Die bereits erwähnte Machbarkeitsstudie widerlegt auch die Behauptung, die Gebäude seien „in einem schlechten Zustand“ (angefochtener Beschluss, S. 4).

27 Der angefochtene Beschluss versucht sodann, ein düsteres Bild des Wohnens in den Bauetappen 1 und 2 zu zeichnen. Die Wohnungsgrössen „entsprechen nicht den heutigen Standards“ (S. 4), die Gärten seien „schlecht genutzt“ (S. 4). Die Studie „Wohlbefinden und Zusammenleben in der FGZ“ widerspricht jedoch diesem Befund. Die Mieter am Friesenberg beurteilen die Wohnraumqualität in der Mehrheit als positiv, die Aussenanlagen erhalten ein sehr gutes Zeugnis und



*Topographie entsprechen der Leitidee dieser Gartenstädte. Wenn der FGZ eine hohe Wohnqualität nachgesagt wird, dann hat das zweifellos mit den vielen Grünflächen und den Freiräumen zu tun“ (Website).*

BO: Auszug FGZ-Website [http://www.fgz.ch/index.cfm?](http://www.fgz.ch/index.cfm?Nav=12)

Nav=12, besucht am 13. Mai 2016

Beilage 10

30

Die Siedlungsverdichtung ist zwar ein wichtiges Anliegen der Raumentwicklung. Sie ist jedoch nicht das einzige Ziel, sondern gegen das Interesse der Bevölkerung an einer hohen Wohnqualität und gegen das Interesse am Erhalt des Schutzobjekts abzuwägen. Gerade bei der Gartenstadt Friesenberg wurde ganz bewusst das naturnahe Wohnen mit grosszügigen Grünflächen seit der Erstellung als besonders wichtig bewertet. Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Idee der Gartenstadt durch Ebenezer Howard verbreitet und deren Umsetzung zu Beginn des 20. Jahrhunderts in England vorangetrieben. Sie war nota bene eine Antwort auf die als höchst unbefriedigend erlebten, dichten Urbanisierungslösungen, die als Folge der Industrialisierung entstanden waren. Am Friesenberg baute man deshalb ab 1925 „das grösste und einheitlichste Gartenstadtquartier Zürichs, das wie kein anderes die städtebaulichen Intentionen des Wettbewerbs Gross-Zürich verkörpert“ (DANIEL KURZ, Die Disziplinierung der Stadt, Moderner Städtebau in Zürich 1900–1940, Zürich 2008, S. 327). Mit ihrer lockeren Struktur und vor allem den grossen Gärten entsprechen die Etappen I und II am genauesten der Gartenstadtidee, wo gerade die grossen Gärten ein wichtiges Element waren. Diese sollten es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen, gesunde Nahrungsmittel selbst zu produzieren. Sie hielten sich so auch im Freien auf, was als gesundheitsförderlich für Körper und Seele erkannt worden war. Zudem sollte die Gartenarbeit die Männer davon abhalten, ins Wirtshaus zu gehen. Von den verschiedenen Bauträgern, die am Friesenberg bauten, sind vor allem die Siedlungen der FGZ quartierbildprägend. Die zwischen 1926 und 1936 von Architekt Heinrich Peter errichteten Etappen führten dazu, dass er 1937 zum Kantonsbaumeister ernannt wurde. Die ganze Planung ging von einer landschaftlichen Einbettung der Bauten aus und die Freiraumplanung am Friesenberg war und ist in ihrer Konsequenz einmalig für die Stadtplanung der Zwi-

schenkriegszeit (DANIEL KURZ, ebd., S. 328, 330). Dass die Gärten heute nicht mehr in jedem Fall dem ursprünglichen Zweck gemäss bewirtschaftet werden, ist kein Grund, diese Etappen abzureissen. Der Anbau von Obst und Gemüse ist denn auch jüngst mit der „Urban Gardening“-Bewegung wieder attraktiv geworden. Auch wenn die Gründe für den eigenen Pflanzgarten heute (Nachhaltigkeit, Naturnähe, Trendbewusstsein) zum Teil andere sind als früher (Armut, Nahrungsmittelknappheit), so besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Siedlungsqualität, an einer nicht nur ökonomischen, sondern auch ökologischen Nutzung der überbauten Gebiete sowie an Naherholungsgebieten (vgl. § 18 lit. b, c, f und m PBG).

31 Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der Erhalt und die Weiternutzung von bestehenden Bauten – nach erfolgter Sanierung, insbesondere in energetischer Hinsicht – einem anderen öffentlichen Interesse, dem schonenden Umgang mit Ressourcen weitaus mehr dienen als der mit Entsorgungsaufgaben verbundene Rückbau einer Siedlung, die gemäss fachmännischer Einschätzung noch eine Lebensdauer von weiteren 60 Jahren hätte (siehe oben Rz. 23).

### 3. **Öffentliches Interesse am gemeinnützigem Wohnungsbau ist vorliegend nicht betroffen**

32 Die Friesenberg-Siedlungen sind Genossenschaftssiedlungen, und sie werden es auch bleiben. Das stellt keine der beteiligten Parteien in Frage. Insofern ist das Interesse am gemeinnützigem Wohnungsbau vorliegend nicht direkt betroffen und steht insbesondere einer Unterschutzstellung nicht entgegen. Eine Unterschutzstellung würde nicht zu einem Verlust an genossenschaftlichem Wohnraum führen. Strittig ist lediglich, ob *verdichtetes* genossenschaftliches Wohnen derart wichtig ist, dass das erhebliche Interesse an einer Unterschutzstellung und das Interesse am Erhalt der genossenschaftlichen Gartenstadt in den Hintergrund zu treten haben. Die Mitbeteiligte hält ausdrücklich fest, dass ihre Form des gemeinnützigem Wohnungsbaus gerade wegen der **vielen Grünflächen und Freiräume** eine besondere Wohnqualität schaffe (siehe oben Rz. 29).

## D. Fehlende Berücksichtigung des ISOS

33 Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist der Zürcher Stadtteil Wiedikon enthalten (Beilage 11). Darin wird die Friesenberg-Bebauung ausführlich thematisiert, mit folgendem Einleitungssatz:

*„Der grossflächig mit unterschiedlichen genossenschaftlichen Wohnsiedlungen überbaute Friesenberg ist für Zürich – wenn nicht sogar für die ganze Schweiz – einmalig aufgrund seiner Ausdehnung und Qualität als gartenstadtähnliches Stadtrandquartier sowie durch das Nebeneinander von architektonisch bedeutenden Siedlungen, die in ihrer zeitlichen Abfolge die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus ab der Zwischenkriegszeit dokumentieren“ (S. 30, Hervorhebung der Unterzeichneten).*

BO: ISOS- Auszug Wiedikon (WD) Kreis 3, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich, Fassung 2014, Publikationsjahr 2017, Band ZH 6 Stadt Zürich

Beilage 11

34 Den Bauetappen 1 und 2 (im beiliegenden Aufnahmeplan gelb markiert) wird die Aufnahmekategorie A („ursprüngliche Substanz, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung“) und das Erhaltungsziel A („alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. – Abbruchverbot, keine Neubauten. – Detailvorschriften für Veränderungen“) zugewiesen. Bejaht werden die „Räumliche Qualität“, die „Architekturhistorische Qualität“ und die „Bedeutung“ der Siedlungen. Im Stadtteilbescrieb werden diese beiden Etappen als „zu den am besten erhaltenen und architekturhistorisch wertvollsten Siedlungen“ gezählt (ISOS-Auszug, S. 31).

BO: ISOS-Aufnahmeplan Stadt Zürich

Beilage 12

ISOS- Auszug Wiedikon (WD) Kreis 3, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich, Fassung 2014, Publikationsjahr 2017, Band ZH 6 Stadt Zürich

(Beilage 11)

35 Beim ISOS handelt es sich um ein Inventar gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG. Nach BGE 135 II 209 sind bundesrechtliche Vorgaben wie jene des ISOS erstens im Rahmen kantonaler und kommunaler Erlasse und Planungen einzuhalten und zweitens im Rahmen von Interessenabwägungen zu berücksichtigen.

36 Zur Interessenabwägung: Der angefochtene Beschluss anerkennt zwar, dass aufgrund des ISOS die Interessen der Denkmalpflege berücksichtigt werden müssten (S. 2), setzt sich dann aber in seiner Entscheidung trotzdem darüber hinweg, indem er diese Interessen bei der Verhältnismässigkeitsprüfung ausblendet. Geradezu widersinnig erscheint die Bemerkung, es „können eventuell später weitere Schutzmassnahmen für Einzelbauten und Detailinventarisierungen von schutzwürdigen Bauten erfolgen (...)“ (S. 2). Die vorliegend strittige Inventarentlassung würde zum Abbruch der ersten beiden Bauetappen führen. Eine spätere Unterschutzstellung ist daher ausgeschlossen. Es drängt sich der Eindruck auf, dass vor Rechtskraft des ISOS noch rasch vollendete Tatsachen geschaffen werden sollten, um späteren Umtrieben vorzubeugen. Die Aktualisierung des ISOS ist nun – im Laufe der Überarbeitung des Stadtratsbeschlusses – am 1. Oktober 2016 in Kraft getreten. Dies anerkennt auch der Rekursgegner (angefochtener Beschluss, S. 2). Allein diese Feststellung kann jedoch die Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben in der Abwägung der Interessen nicht ersetzen.

37 Zur Planung: Im vorliegenden Fall umfasst die Inventarentlassung eine ganze Siedlung. Der Abbruch der Siedlung wird zweifellos planungsrechtliche Erlasse nach sich ziehen. Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass die streitbetroffene Siedlung nicht aus dem Ortsbild weggedacht werden kann, ohne dass sich dieses nicht grundlegend ändern würde – zumal eine Verdichtung angestrebt wird. Im Rahmen von planungsrechtlichen Erlassen ist das ISOS nach BGE 135 II 209 in zwingender Weise zu beachten. Die Fragen nach dem geschützten Ortsbild und der Planung können aber im vorliegenden Fall nicht vom Schutz des Objekts samt der für seine Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG) getrennt werden. Es werden somit bei der nachfolgenden Planung die gleichen Fragen zu beantworten sein wie im vorliegenden Verfahren. Dabei besteht die

Gefahr, dass die gleiche Rechtsfrage (Substanzerhalt aufgrund des schutzwürdigen Ortsbildes) unterschiedlich beantwortet wird (vgl. unter vielen Arnold Marti, Kommentar zum Urteil des Bundesgerichts vom 9. Januar 2014, 1C\_397/2011, in: ZBl 116/2015 S. 614-621 2015). Die Vorgaben der bundesrechtlichen Koordinationspflicht sowie die Verfahrensökonomie erfordern daher, bereits im vorliegenden Verfahren die Vorgaben des ISOS als zwingende Voraussetzungen zu berücksichtigen, und nicht lediglich als ein Element der Interessenabwägung. Dies hat der Rekursgegner unterlassen. Bei richtiger Betrachtung bedingt das ISOS in klarer Weise den Erhalt des Schutzobjekts.

## **E. Fehlende Begründung beim Genossenschaftshaus**

38 Der Verzicht auf eine Unterschutzstellung des Genossenschaftshauses (Dispositivziffer 1.c) erfolgt im angefochtenen Beschluss ohne Begründung. Gemäss § 10 Abs. 1 VRG sind schriftliche Anordnungen zu begründen. Davon kann nur in gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen abgewichen werden (vgl. § 10a und § 28a Abs. 2 VRG). Die Begründung eines Beschlusses muss so abgefasst sein, dass die rekursberechtigten Verbände, welche die Zustellung des Entscheides verlangt haben, über deren Tragweite informiert werden und sie in voller Kenntnis der Sache an die Rechtsmittelinstanz weiterziehen können. Eine fehlende oder fehlerhafte Begründung einer an sich begründungspflichtigen Anordnung stellt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar (Art. 29 Abs. 2 BV).

## **III. Fazit**

39 Die Wohnbaugenossenschaften und insbesondere die FGZ sind als Antwort auf die um die Jahrhundertwende 1900 grassierende Immobilienspekulation und Wohnungsnot entstanden. Jetzt will die FGZ ihre Gründungssiedlungen und die wichtigsten Etappen jener bau- und wirtschaftshistorischen Entwicklung opfern, weil bei diesen Etappen die grösste Fläche von unverbautem Grünraum vorhanden ist. Dieser Grünraum darf nicht als Baulandreserve betrachtet werden, sondern gehört untrennbar zum Entstehungskonzept des ganzen Friesenbergs und zur Entwicklung des genossenschaftlichen Bauens in Zürich. Nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der Etappen 1 und 2 profitieren von der Wohnqua-



# A M T

lität und von der Zeugenschaft, sondern das ganze Quartier und letzten Endes die Stadt selbst. Aus diesen Gründen ersuche ich Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, um Gutheissung der eingangs gestellten Anträge.

Hochachtungsvoll



Andreas Abegg

Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

# A M T

## Beilagenverzeichnis

Beschluss Nr. 1027 vom 14. Dezember 2016 betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung, Inventarentlassung sowie Inventarergänzungen betreffend Wohnsiedlungen und Gartenanlagen der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) im Friesenberg	Beilage A
Vollmacht vom 13. Januar 2015	Beilage B
Medienmitteilung zum Masterplan vom 30. März 2016	Beilage 1
Masterplan FGZ – Kurzfassung, März 2016	Beilage 2
Spezialinventar, Bauetappen der Familienheimgenossenschaft FGZ, 2006	Beilage 3
Grün Stadt Zürich, Garteninventar, GDP 38.010	Beilage 4
Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), Freiraumanalyse, Büro für Gartendenkmalpflege, 2008	Beilage 5
Amt für Städtebau, Denkmalpflege, Abklärung der Schutzwürdigkeit vom 9. Dezember 2013	Beilage 6
Machbarkeitsstudie Sanierung 1. + 2. Bauetappe FGZ, Fahrländer Scherrer Architekten, 5. August 2015	Beilage 7
Entwicklungsplan 2004-2015 (Auszug)	Beilage 8
Studie „Wohlbefinden und Zusammenleben in der FGZ“, Schlussbericht, INFRAS, 27. Januar 2016	Beilage 9
Auszug FGZ-Website <a href="http://www.fgzzh.ch/index.cfm?Nav=12">http://www.fgzzh.ch/index.cfm?Nav=12</a> , besucht am 13. Mai 2016	Beilage 10
ISOS-Auszug Wiedikon (WD) Kreis 3, Gemeinde Zürich, Kanton Zürich, Fassung 2014, Publikationsjahr 2017, Band ZH 6 Stadt Zürich	Beilage 11
ISOS-Aufnahmeplan Stadt Zürich	Beilage 12
Erläuterungen zum ISOS	Beilage 13