ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Neptunstrasse 20
8032 Zürich

T 044 340 03 03
www.heimatschutz-zh.ch
info@heimatschutz-zh.ch

Medienmitteilung vom 15. August 2025

Sperrfrist: Freitag, 15. August 2025, 11.00 Uhr

Entscheid des Verwaltungsgerichts:

Die SILU-Siedlung in Embrach ist als Ganzes zu schützen

Lead: **Der Gemeinderat von Embrach ist aufgefordert, nochmals über die Bücher zu gehen und den denkmalpflegerischen Schutz der SILU-Siedlung zu überarbeiten. Das Zürcher Verwaltungsgericht hat eine Beschwerde der Baugenossenschaft SILU gegen den Entscheid des Baurekursgerichts abgewiesen. Dieses hatte dem Zürcher Heimatschutz ZVH Recht gegeben und die Gemeinde angewiesen, den Schutzvertrag zu überarbeiten und zwei von der Gemeinde vom Denkmalschutz ausgenommene Gebäude in den Schutzumfang einzubeziehen.**

Die Siedlung SILU in Embrach stammt aus den frühen 1960er Jahren und ist ein typisches Ensemble der Nachkriegszeit. Sie umfasst fünf Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde Embach stellte Teile der Siedlung mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag unter Schutz. Die Gebäudesubstanz und die bauzeitliche Erscheinung der Fassaden waren danach zu erhalten. Sie erlaubte Erweiterungsbauten, wenn sie in gleicher Gestaltung, Form und Material erstellt werden, so dass die Siedlung weiterhin als Einheit wahrgenommen werde. Zwei der insgesamt fünf Gebäude nahm die Gemeinde von dem Schutz aber aus und erlaubte, sie durch Neubauten mit eingepasster Formensprache zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht erachtet demgegenüber nun das gesamte Ensemble für schutzwürdig, womit eine separate Behandlung einzelner Gebäude unzulässig ist.

Herausragendes Ensemble der Nachkriegszeit

Den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes ZVH gegen den Baurechtsentscheid der Gemeinde hiess zuvor bereits das Baurekursgericht gut und wies die Sache zur Anpassung und Ergänzung des Schutzvertrages an die Vorinstanz zurück. Dagegen legte die Baugenossenschaft SILU beim Zürcher Verwaltungsgericht jedoch Beschwerde ein. Dieses schützt nun den Entscheid der Vorinstanz und lehnt die Beschwerde ab. Seiner Urteilsbegründung legte das Verwaltungsgericht die Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) und der Vestigia GmbH aus dem Jahr 2016 zu Grunde. Die KDK bezeichnete die Siedlung als eine typische Gebäudegruppe der Nachkriegsmoderne und attestierte der Siedlung eine architekturgeschichtlich wichtige Bedeutung für Embrach. Die Gebäudegruppe sei ein «frühes und herausragendes Beispiel einer Wohnsiedlung in differenzierter Bauweise im Kanton Zürich». Architektur und Umgebungsgestaltung seien von hoher gestalterischer und funktionaler Qualität. Die Vestigia GmbH unterstrich, dass die Siedlung ein «wirtschafts- und sozialhistorischer Zeuge der Swissair» sei. Diese habe nicht nur den Flughafen, sondern auch die umgebenden Gemeinden durch den Siedlungsbau für

ihre Angestellten geprägt. Dem Urteil des Baurekursgerichts, wonach von einem sehr hohen Eigenwert der Siedlung auszugehen sei, pflichtet das Verwaltungsgericht bei. Was den Situationswert betrifft, stellt das Gericht ferner fest, dass die Gebäudegruppe als solche schutzwürdig ist, und unterstreicht, dass damit alle einzelnen Bauten des Ensembles Schutzobjekte sind. Es nimmt damit auf die Gerichtspraxis Bezug, wonach eine Auswahl ausscheidet, wenn eine Gebäudegruppe als solche, als Ensemble, schutzwürdig ist.

Die Schutzinteressen überwiegen andere öffentliche Interessen
Das Baurekursgericht hatte seinerseits bereits festgestellt, dass die Bauten ein «von Weitem her einsehbares eindrückliches Ensemble» darstellen. Dabei seien die beiden Blöcke, die die Gemeinde zum Abriss freigegeben hatte, nebst einem weiteren Gebäude die markantesten Bauten der Siedlung und bilden «die wichtigsten Elemente im Siedlungsgefüge». Eine Inventarentlassung, welche den Abbruch der beiden Gebäude erlaubt hätte, erachtet auch das Verwaltungsgericht als nicht gerechtfertigt. In seinen Abwägungen zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehender öffentlicher und privater Interessen überwogen regelmässig die öffentlichen Interessen an einer Unterschutzstellung der beiden Gebäude. Sowohl der Lärmschutz und das Interesse an einer akustischen Sanierung als auch eine Verbesserung der Energieeffizienz und die Anforderungen an einen hindernisfreien Zugang sowie die heutigen Erwartungen an grössere Wohnungen mit einer höheren Anzahl an Zimmern vermögen gemäss dem Gericht das Interesse am Schutz der beiden Gebäude nicht zu übertreffen. Der Aspekt der Verdichtung spielte hier keine Rolle, da anstelle der 109 abzubrechenden Wohnungen nur 115 neue hätten erstellt werden sollen. Das Gericht erinnert in diesem Zusammenhang ferner daran, dass mit dem Abbruch und Neubau der Bauten eine nicht unerhebliche Menge an «grauer Energie» verbunden wäre. Ferner verwies es auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach finanzielle Interessen der Bauwilligen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit nicht ausschlaggebend sein können. Ebenso hielt es das von der Gemeinde behauptete öffentliche Interesse an der Umschichtung von einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern (in den gegenwärtigen sehr preisgünstigen Wohnungen) zu bessersituierten in den teureren Neubauten nicht für stichhaltig.

(VB.2024.00065 vom 10. Juli 2025, nicht rechtskräftig)

Rückfragen an:
Prof. Martin Killias, Präsident des Zürcher Heimatschutzes ZVH
Martin.killias@unisg.ch
079 621 36 56