

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00295 vom 19. Februar 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-02-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00295

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00295 du 19 février 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00295 del 19 febbraio 2003

Regeste

Verzicht auf Unterschutzstellung | Schutzwürdigkeit einer freistehenden Stallscheune, Baujahr 1939 Die Frage nach der Schutzwürdigkeit bzw. der Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung stellt sich im Zusammenhang mit einem von der Stadt Zürich als Eigentümerin des inventarisierten Objekts gestellten Provokationsbegehren im Sinn von § 213 PBG. Bei den Schutzobjekten im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG wird nach dem Eigenwert sowie nach dem Stellen- oder Situationswert gefragt, wobei sich die Schutzwürdigkeit auch aus dem Zusammenspiel beider Komponenten ergeben kann (E. 3, 7a). Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz ist insofern zu korrigieren, als weder die westlich und östlich des Scheunengrundstücks erstellten bzw. im Bau befindlichen Neubauten noch die auf diesem Grundstück selber neben der Scheune noch mögliche Überbauung dazu führen, dass die Scheune ihre imposante Erscheinung und ihre Torwirkung (vollständig) einbüßen wird (E. 4, 7a). Für sich allein vermag der Eigenwert eine Unterschutzstellung vor allem deshalb nicht zu rechtfertigen, weil eine Weiterführung der angestammten Nutzung als Stallscheune nicht in Frage kommt; die Umnutzung wäre mit baulichen Eingriffen verbunden, die den Eigenwert deutlich vermindern würden. Auch der Situationswert ist nicht derart hoch, dass er für sich allein oder in Verbindung mit dem eher geringen Eigenwert des Objekts den Verzicht auf Unterschutzstellung als rechtsverletzend erscheinen lässt (E. 7b). Selbst wenn die Schutzwürdigkeit bejaht würde, wäre es nicht rechtsverletzend, wenn den öffentlichen Interessen am Bau neuer Wohnungen und am sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln der Vorrang eingeräumt würde gegenüber der Erhaltung eines Objekts, dessen Schutzwürdigkeit mit vertretbaren Gründen so oder anders beurteilt werden kann (E. 8).

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführerin ist gemäss § 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert, und auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

a) Die Frage nach der Schutzwürdigkeit des Gebäudes bzw. der Entlassung aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung stellt sich hier im Zusammenhang mit einem von der Stadt Zürich als Eigentümerin des inventarisierten Objekts gestellten Provokationsbegehren im Sinn von § 213 PBG. In erster Linie ist deshalb zu prüfen, ob die streitbetroffene Scheune ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstellt. Falls dies zutrifft, wird zusätzlich zu prüfen sein, ob sich

der Abbruch des Schutzobjekts mit § 204 PBG über die Bindung des Gemeinwesens vereinbaren lässt (vgl. Jürg Hess, Der Denkmalschutz im Zürcherischen Planungs- und Baugesetz, Zürich 1986, S. 143 ff.; Robert Imholz, Die Denkmalschutz-Bestimmungen des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, in: Dokumente und Informationen zur Schweizerischen Orts-, Regional- und Landesplanung [DISP] Nr. 67, Juli 1982, S. 37; RB 1985 Nr. 94, 1985 Nr. 95 E. 2 = BEZ 1986 Nr. 5). Gemäss dieser Bestimmung haben Staat und Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Wie beim Entscheid über eine formelle Unterschutzstellung nach § 205 lit. c PBG verlangt die Anwendung von § 204 PBG eine Interessenabwägung, welche die entscheidenden Behörden nach pflichtgemäsem Ermessen vorzunehmen haben. Gegen die Erhaltung des Schutzobjekts kann eine dem betreffenden Gemeinwesen obliegende öffentliche Aufgabe oder das Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln sprechen (VGr, 27. September 1996, BEZ 1996 Nr. 23). Dabei ist es Sache des Gemeinwesens als Eigentümer des Schutzobjekts, konkret darzulegen, inwiefern andere öffentliche Interessen der Erhaltung im Wege stehen (RB 1985 Nr. 94). b) Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des in Frage stehenden Objekts. Insofern kann und soll sie nötigenfalls die Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wie dies hier sowohl die erstinstanzlich verfügende Behörde wie auch die Baurekurskommission getan haben. Anschliessend hat die Behörde zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Unterschutzstellung setzt voraus, dass die rechtsanwendende Behörde auf Grund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Dazu bedarf es der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs. Dabei geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 448), die gemäss § 50 Abs. 1 VRG der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist. Jedoch ist zu beachten, dass der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beurteilung der Frage, ob die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zukommt (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3).

E. 3

Die streitbetroffene Stallscheune liegt in der Kernzone X gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 17. Mai 1992 (BZO). Das Gebäude liegt ausserhalb einer im Kernzonenplan bezeichneten überbaubaren Fläche im Sinn von Art. 27 BZO. Nach den Zusatzvorschriften X (Art. 63 BZO) dürfen im gesamten Bereich dieser Kernzone Hauptgebäude auch ausserhalb dieser Flächen erstellt werden; die Zusatzvorschriften legen hierfür die Grundmasse fest. X gehört laut Bau- und Zonenordnung zu den aus den ursprünglichen Bauerndörfern entwickelten Dorfkernen; sie setzen sich zusammen aus den alten Bauerngehöften (16.–18. Jahrhundert) mit klarer Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil und einzelnen, in die Lücken gesetzten Wohn- und Gewerbebauten des 19. Jahrhunderts (Art. 60 Abs. 1 BZO). Für rund die Hälfte der Bauten im Dorfkern von X ist Profilerhaltung im Sinn von Art. 28 BZO vorgeschrieben. Der grössere Teil der Bauten hat Aufnahme ins Inventar gefunden und zwei Bauten wurden unter Schutz gestellt. Die 1939 erstellte Scheune liegt dem Dorfkern südlich vorgelagert im freien Feld. Südlich der Kernzone schliessen sich bis zur Stadtgrenze eine Freihaltezone, westlich eine zweigeschossige und östlich eine dreigeschossige Wohnzone an. Ob im Zusammenhang mit einem durch Kernzonenbestimmungen geschützten Ortsbild für ein einzelnes Gebäude Schutzmassnahmen zu treffen sind, die über den Schutz durch die Kernzonenbestimmungen hinausgehen, hängt nicht nur von der besonderen Stellung und Lage der Baute im Ortsbild ab; die Baute muss auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73). Bei Siedlungen, die ihrerseits den Anforderungen an ein Schutzobjekt genügen, können gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG auch einzelne Teile in den Schutzbereich einbezogen werden, wenn diese zwar selber nicht geradezu den Wert eines Schutzobjekts aufweisen, aber die schutzwürdige Siedlung wesentlich mitprägen (BGr, 6. Mai 1998, 1P.637/1997; vgl. auch RB 1990 Nr. 71) bzw. entscheidend zu deren Schutzwürdigkeit beitragen. Gefragt wird in solchen Fällen nach dem Eigenwert sowie nach dem Stellen- oder Situationswert der Objekte, wobei sich die Schutzwürdigkeit auch aus dem Zusammenspiel beider Komponenten ergeben kann (vgl. RB 1997 Nr. 73).

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt in erster Linie eine fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Es treffe nicht zu, dass wegen der sich im Bau befindlichen und geplanten Neubauten im Nahbereich des Schutzobjekts dieses seine imposante Erscheinung am südlichen Dorfeingang einbüssen werde. Ebenso würden die Neubauten die Torwirkung des Schutzobjekts am südlichen Dorfeingang nicht beeinträchtigen; vielmehr dürfte der Erinnerungswert der Stallscheune durch ihre zentrale Lage im neuen Quartier noch zunehmen. Wie sich aus den beigezogenen Plänen der östlich der K-strasse auf dem Grundstück Kat.-Nrn. 03 und 04 entstehenden Wohnüberbauung sowie den durch den Augenschein gewonnenen Erkenntnissen ergibt, trifft die Feststellung der Baurekurskommission, dass die Scheune nicht nur ihre imposante Erscheinung, sondern auch ihre Torwirkung einbüssen werde, und dass von einem dominierenden und das Ortsbild wesentlich prägenden Merkpunkt dann nicht mehr gesprochen werden könne, jedenfalls in dieser Absolutheit nicht zu. Die Arealüberbauung mit sieben Mehrfamilienhäusern an der L-strasse westlich der Scheune ist mittlerweile fertig gestellt. Dank der Anordnung der Bauten mit der kürzeren Seite zur L-strasse und ihrer sorgfältigen Gestaltung sowie dem grossen Abstand der Scheune zur dazwischen liegenden L-strasse hat

diese Überbauung den Situationswert der Scheune nicht wesentlich beeinträchtigt. Zwar wird sie nun auf ihrer Westseite von Bauten umfasst, doch kann sie dank ihrer mächtigen Kubatur, der deutlichen Entfernung zu den Neubauten und dem gegen Norden und Nordosten offen bleibenden Umgelände ihre dominierende Stellung bewahren. Östlich der K-strasse entsteht auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 eine genossenschaftliche Überbauung mit zwei riesigen Baukörpern. Der der Scheune näher gelegene ist längs der K-strasse angeordnet und nimmt eine Länge von über 100 m ein. Während die K-strasse im Bereich der Südwestecke des Baugrundstücks Kat.-Nr. 04 auf 480 m Höhe verläuft, wird das Dach des lang gezogenen Baukörpers im südlichen Teil auf 500 m Höhe liegen, das heisst 20 m über dem Niveau der K-strasse und immer noch rund 6 m über demjenigen der westlich der Scheune gelegenen L-strasse. Es ist offenkundig, dass diese wuchtige Überbauung einen mindestens ebenso deutlichen Akzent setzen wird wie die streitbetreffene Scheune. Allerdings liegt sie rund 10 m tiefer und ist sie von der Scheune ca. 150 m entfernt, so dass sie die imposante Erscheinung der Scheune nicht beeinträchtigen wird. Auch die Funktion der Scheune, den Eingang zur Kernzone von X zu markieren, wird durch die beiden erwähnten Überbauungen nicht beeinträchtigt. Diese werden zwar, wie dies durch den Zonenplan vorgezeichnet ist, das der Kernzone zugewiesene Scheunengrundstück westlich und östlich umfassen, doch bleibt die Öffnung zur südlichen Freihaltezone unverstellt. Die Scheune wird deshalb trotz dieser beiden Überbauungen von weither einsehbar bleiben und die Verbindung zwischen unbebautem Stadtrandgebiet und ländlich geprägter Kernzone markieren können. Grössere Gefahr droht dem Situationswert durch die Überbauung des noch ungenutzten Teils des Scheunengrundstücks Kat.-Nr. 02. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Stadt als Eigentümerin schon gemäss § 204 PBG bei einer Überbauung des Restgrundstücks das Schutzobjekt zu schonen hätte, was eine entsprechend sorgfältige Anordnung der gemäss Art. 63 BZO noch zulässigen Baumasse erfordern würde. Sodann hätte diese Überbauung laut Art. 43 BZO ohnehin den typischen Gebietscharakter zu wahren und sich gut einzuordnen. Da indessen die Akten keinen Aufschluss geben über die neben der Scheune auf dem Grundstück verbleibenden Überbaumöglichkeiten, ist eine Beurteilung der dadurch drohenden Beeinträchtigung des Situationswerts zurzeit nur beschränkt möglich. Das grosse Volumen wird der Scheune angesichts der Baumassenziffer von 22 % (Art. 63 Abs. 1 BZO) jedenfalls einen beträchtlichen Umschwung freihalten, sodass entgegen der Auffassung der Baurekurskommission nicht von vornherein gesagt werden kann, die Scheune werde durch die Überbauung des Restgrundstücks ihre das Ortsbild prägende Wirkung verlieren.

E. 5

Dem angefochtenen Beschluss des Stadtrats vom 10. Januar 2001 betreffend Verzicht auf definitive Unterschutzstellung und Inventarentlassung liegen eingehende Abklärungen der Schutzwürdigkeit der streitbetreffenen Scheune zugrunde. Aus Anlass des Gesuchs um Inventarentlassung erstellte das Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Archäologie und Denkmalpflege, ein gut dokumentiertes Gutachten, welches die Qualität des Gebäudes als Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG bejahte. Das Gutachten bescheinigt der Scheune Seltenheits- und baukünstlerischen Wert (S. 2), weist auf seine beträchtliche städtebauliche und identitätsstiftende Wirkung am Eingang zum alten Dorfkern von X hin (S. 2) und zeigt seine Bedeutung im Rahmen der Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte der Stadt (S. 2 f.) und des Quartiers K- (S. 3) auf. In der Folge besichtigte die städtische Kommission für Denkmalpflege die Scheune und beschäftigte sich an zwei Sitzungen mit der Frage der Schutzwürdigkeit. In der ersten Sitzung vom 3. Juli 2000

wurde die Wertung des Gutachtens als nicht in allen Punkten stringent bezeichnet; es sprächen zwar einige Aspekte für die Schutzwürdigkeit, doch fehle es an einem Quervergleich mit anderen schutzwürdigen Ökonomiegebäuden aus dem 20. Jahrhundert in der Stadt Zürich. Zweifel an der wichtigen Zeugeneigenschaft der Scheune wurden hauptsächlich damit begründet, dass vom Zeugen nicht mehr genügend übrig bleiben könnte, wenn Teile der Tragkonstruktion ersetzt werden müssten oder zur Ermöglichung einer Umnutzung aus dem Kaltraum eine wärmeisolierte Grossbaute entstehen würde; unter ortsbaulichem Aspekt sei zu bedenken, dass die Bauordnung eine weitreichende Neuüberbauung im Umfeld der Scheune zulasse. Für die zweite Sitzung vom 6. November 2000 wurden von der zuständigen Fachstelle drei Objekte auf Zürcher Stadtgebiet dokumentiert, welche mit der Scheune in X vergleichbar seien, nämlich ein Ökonomiegebäude an der O-strasse aus dem Jahr 1931, ein weiteres an der M-strasse aus dem Jahr 1921 und eine Doppelscheune an der N-strasse aus dem Jahr 1934. An der Sitzung wurde erwogen, dass alle diese Objekte keinem besonderen Baudruck ausgesetzt seien und ihr Ensemblewert noch intakt sei. In der Diskussion wurde auf den weitgehend intakten Dorfkern von X hingewiesen, zu dessen Bild die Scheune mit der nicht überbauten Wiese gehöre. Dem wurde entgegengehalten, dass zweifelhaft sei, ob sich das angestrebte Schutzziel erreichen lasse, wenn die Scheune nicht mehr die ihr zuge dachte Funktion erfüllen könne. Sodann wurde der Denkmalwert als solcher in Frage gestellt. Abschliessend qualifizierte die Mehrheit der Kommission die Scheune nicht als Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, welche Würdigung der Stadtrat im angefochtenen Beschluss vom 10. Januar 2001 übernahm. Die Scheune habe in baukünstlerischer, orts- und siedlungs- sowie wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht zwar einen gewissen Zeugencharakter, doch zeige der Vergleich mit den anderen Scheunen aus dem 20. Jahrhundert, dass ihr kein herausragender Wert zukomme. Gemessen an dieser vergleichsweise geringen Bedeutung und angesichts des erheblichen Volumens der Scheune erweise sich eine Unterschutzstellung unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung als unverhältnismässig. Dies gelte umso mehr, wenn berücksichtigt werde, dass der Verzicht auf die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung den Charakter und somit das Objekt als solches stark beeinträchtigen, wenn nicht gar zerstören würde. Die Scheune könnte nach einer Überbauung des angrenzenden Wieslands ihre Funktion als "Stadttor" an der Zufahrtsstrasse von Y kaum mehr wahrnehmen, und die Erhaltung der Scheune würde die geplante Wohnüberbauung auf diesem Grundstück unverhältnismässig einschränken. Die Baurekurskommission führte am 12. Juni 2001 einen Augenschein durch und ersuchte am 3. September 2001 die Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich um eine Stellungnahme. Die Kommission kam in ihrem Bericht vom 14. Februar 2002 zum Schluss, dass die Scheune für sich und als unabdingbarer Bestandteil des Ortsteils X als wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren sei.

E. 6

Die Baurekurskommission hat entgegen der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflegekommission den gegen den Verzicht auf Unterschutzstellung erhobenen Rekurs abgewiesen. Entgegen der Auffassung der Denkmalpflegekommission folge aus der Zuweisung des Scheunengrundstücks zur Kernzone, der Inventarisierung des Gebäudes und der Selbstbindung des Gemeinwesens nicht zwingend die Pflicht zur Erhaltung der Scheune. Dieser komme zwar unbestrittenermassen Zeugenqualität zu. Die zum Vergleich herbeigezogenen Ökonomiegebäude an der O-, der M- und der N-strasse würden aber das weit weniger reichhaltig gestaltete Streitobjekt in seinem architektonischen Ausdruck

deutlich übertreffen, weshalb ihr der Beschwerdegegner im Rahmen seines Ermessens zulässigerweise den geforderten hervorragenden Eigenwert habe absprechen können. Sodann habe die Kommission in Bezug auf den Situationswert die in der Umgebung entstehenden Überbauungen zu wenig berücksichtigt. Die Überlegung der Denkmalpflegekommission, dass die Bauten "im Q" beim Abbruch der Scheune ein "wesentlich grösseres volumetrisches Gewicht" erhalten würden, vernachlässige, dass die Scheune einer Neuüberbauung Platz machen solle. Aufgrund der in naher Zukunft an die Scheune heranrückenden Neubauten gehe der den Ortskern umgebende Grünraum weitgehend verloren. Damit büsse die Scheune nicht nur ihre imposante Erscheinung, sondern auch ihre Torwirkung ein. Von einem dominierenden und das Ortsbild wesentlich mitprägenden Merkpunkt könne dann nicht mehr gesprochen werden. Wollte man die prägende Wirkung der Stallscheune erhalten, wäre im Rahmen der Unterschutzstellung ein beträchtlicher Umschwung auszuschneiden, was mit der erst 1999 festgesetzten Zonierung unvereinbar wäre. Wenn dieser Umschwung nicht schon damals mit planerischen Mitteln freigehalten worden sei, so lege dies den Schluss nahe, dass der Scheune offenbar keine besondere Bedeutung für das Ortsbild beigemessen worden sei. Insgesamt sei damit der Scheune auch die siedlungsprägende Wirkung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c abzusprechen. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz neben der Rüge der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung (vorn E. 4) vor, sie habe der streitbetroffenen Scheune den hervorragenden Eigenwert unzulässigerweise aufgrund eines Vergleichs ihres baukünstlerischen Werts mit den drei Referenzobjekten abgesprochen und damit verkannt, dass die Zeugen-eigenschaft der Scheune in ihrer siedlungs-, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Bedeutung liege. Im Zusammenhang mit dem Situationswert habe die Vorinstanz abgesehen von der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung auch verkannt, dass die Kernzone für X ihre Funktion zur Erhaltung des Ortsbilds nur entfalten könne, wenn die dieses Ortsbild prägende Scheune erhalten bleibe.

E. 7

a) Wie in Erwägung 4 dargelegt wurde, ist die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz insofern zu korrigieren, als weder die westlich und östlich des Scheunengrundstücks erstellten bzw. im Bau befindlichen Neubauten noch die auf diesem Grundstück selber neben der Scheune noch mögliche Überbauung dazu führen, dass die Scheune ihre imposante Erscheinung am südlichen Dorfeingang und ihre Torwirkung (vollständig) einbüßen wird. Mit einer gewissen Beeinträchtigung ihrer Funktion als dominierendem und das Ortsbild prägendem Merkpunkt wird zwar insbesondere als Folge der Überbauung des Restgrundstücks zu rechnen sein; bei der im Fall einer Unterschutzstellung der Scheune aufgrund der Selbstbindung des Gemeinwesens sowie der Kernzonenbestimmungen und von § 238 Abs. 2 PBG gebotenen Rücksichtnahme bei der Gestaltung einer solchen Überbauung wird jedoch die historische Weiterentwicklung des bäuerlichen Ortskerns durch die am Dorfrand erstellte Scheune nachvollziehbar bleiben. Die Scheune wird weiterhin erkennbar die Verbindung zwischen dem Dorfkern und dem einst landwirtschaftlich genutzten, heute der Freihaltezone zugewiesenen Umland der Stadt herstellen. Was die rechtliche Würdigung betrifft, so geht es nicht an, beim Entscheid über die Schutzwürdigkeit Eigen- und Situationswert eines Schutzobjekts nur je für sich allein zu berücksichtigen; der denkmalpflegerische Wert kann sich, wie vorn in Erwägung 3 dargelegt, auch aus dem Zusammenspiel dieser Komponenten ergeben. b) Trotz dieser am vorinstanzlichen Entscheid anzubringenden Korrekturen erweisen sich der Verzicht auf die Unterschutzstellung und die Inventarentlassung jedoch nicht als rechtsverletzend.

Insbesondere trifft es nicht zu, dass die Vorinstanz mit der Berücksichtigung der baukünstlerischen Qualität der Scheune einen sachlich nicht gerechtfertigten Massstab angelegt hat. Wie sich aus den Erwägungen des Rekursentscheids ergibt, hat die Vorinstanz die Zeugenqualität der Baute in baukünstlerischer, siedlungs- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht anerkannt; hingegen hat sie zulässigerweise einen Vergleich mit den drei weiteren aus dem 20. Jahrhundert stammenden Stallscheunen auf Stadtzürcher Gebiet angestellt und dabei den unbestrittenermassen geringeren baukünstlerischen Wert der Scheune in X hervorgehoben. Diese Differenzierung ist sachlich gerechtfertigt. Wie die sorgfältigen Abklärungen der städtischen Behörden und der Rekurskommission zeigen, kommt der Scheune als Schutzobjekt ein gewisser Eigenwert in sozial-, siedlungs- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht zu. Für sich allein vermag er eine Unterschutzstellung der Scheune vor allem deshalb nicht zu rechtfertigen, weil eine Weiterführung der angestammten Nutzung als Stallscheune mangels Bedarfs nicht in Frage kommt; die deshalb notwendige Umnutzung wäre mit baulichen Eingriffen verbunden, welche den Eigenwert deutlich vermindern würden. Sodann wird auch von den Vorinstanzen anerkannt, dass der Baute im Zusammenhang mit der exponierten Lage am südlichen Rand der durch eine Kernzone geschützten, durch ländliche Bauten geprägten Siedlung von X ein bestimmter Situationswert zukommt. Allerdings dürften sie die Beeinträchtigung dieses Werts durch die in der näheren Umgebung entstehenden Neubauten überschätzt haben. Jedenfalls ist dieser Situationswert aber nicht derart hoch, dass er für sich allein oder in Verbindung mit dem eher geringen Eigenwert des Objekts den Verzicht auf die Unterschutzstellung als rechtsverletzend erscheinen lässt. Die Scheune und ihr freies Umgelände stellen zwar heute in nachvollziehbarer Weise die Verbindung her zwischen den ländlichen Bauten des eigentlichen Ortskerns und der am Stadtrand verbliebenen, durch die Freihaltezone gesicherten offenen Landschaft; die Umnutzung der Liegenschaft würde diese Funktion nicht wesentlich beeinträchtigen. Mit dem Abbruch der Scheune und der zonengemässen Neuüberbauung des Grundstücks ginge diese Verbindungs- oder Torfunktion jedenfalls verloren. Das bedeutet aber nicht, dass, wie die Beschwerdeführerin offenbar annimmt, das gesamte Ortsbild und damit die Funktion der dortigen Kernzone in Frage gestellt wird. Die Neuüberbauung des Scheunengrundstücks wird gemäss Art. 43 BZO und § 238 Abs. 2 PBG auf den Ortskern besondere Rücksicht nehmen müssen, und die Stadt Zürich als Eigentümerin ist auch aufgrund von § 204 Abs. 1 PBG zur Schonung des geschützten Ortskerns verpflichtet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Neuüberbauung zwar nicht die erwähnte Verbindungsfunktion der Scheune zu ersetzen, aber einen schonenden Übergang zwischen dem altem Dorfkern und dem neu überbauten Gebiet herzustellen vermag. Die Würdigung, die Scheune sei nicht als Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren, erweist sich damit als nicht rechtsverletzend.

E. 8

Falls die Scheune gleichwohl als Schutzobjekt qualifiziert würde, wäre im Rahmen der gemäss § 204 Abs. 1 PBG vorzunehmenden Interessenabwägung zu prüfen, ob das Erhaltungsinteresse gegenüber den entgegenstehenden anderen öffentlichen Interessen zu überwiegen vermöchte. Der Beschwerdegegner hat im angefochtenen Beschluss vom 10. Januar 2001 darauf hingewiesen, dass die Erhaltung der Scheune die geplante Realisierung einer Wohnüberbauung auf diesem Grundstück unverhältnismässig einschränken werde. Ohne dass weitere Abklärungen erforderlich sind, lassen Volumen und Lage der Scheune den Schluss zu, dass diese Einschränkung gegen 50 % der maximal

möglichen Wohnnutzung ausmachen dürfte; zudem würde eine den Charakter der Scheune schonende Umnutzung erhebliche Investitionen erfordern. Unter diesen Umständen wäre es jedenfalls nicht rechtsverletzend, wenn den öffentlichen Interessen am Bau neuer Wohnungen und am sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln der Vorrang eingeräumt würde gegenüber der Erhaltung eines Objekts, dessen Schutzwürdigkeit mit vertretbaren Gründen so oder anders beurteilt werden kann.

E. 9

Die Beschwerde erweist sich damit in der Hauptsache als unbegründet und ist abzuweisen. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen; ... 2. ... Abweichende Meinung einer Minderheit des Verwaltungsgerichts: Eine Minderheit des Gerichts hat gestützt auf § 138 Abs. 4 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 (GVG) folgende Ansicht zu Protokoll gegeben: 1. Die Schutzwürdigkeit gründet vorliegend im Zusammenspiel von Situations- und Eigenwert der streitbezogenen Scheune. Diese hat infolge ihrer imposanten Ausmasse, ihrer Stellung am Südrand der Kernzone und ihrer – von Süden aus gesehen – erhöhten Lage eine prägende Wirkung. Optisch wird der entstehende Eindruck zu Recht als "Torwirkung" umschrieben. Für den südseits stehenden Betrachter wird der Südteil der Kernzone X "inhaltlich und lagemässig" erlebbar. Diesen Eindruck vermögen die bestehende Überbauung westseits und die geplante Überbauung auf der Ostseite nicht entscheidend zu schmälern. Die Überbauung auf der Westseite erscheint wegen der Anordnung der Baukörper, der erhöhten Lage und der Distanz zur Scheune als neuzeitliche und in sich abgeschlossene Überbauung. Die östlich geplante genossenschaftliche Überbauung ist relativ, d.h. rund 150 m weit von der Scheune entfernt und vermag aus diesem Grund den Situationswert nicht entscheidend zu beeinträchtigen. Eine künftige Überbauung in unmittelbarer Nähe der Scheune müsste laut § 238 Abs. 2 PBG in architektonisch-ästhetischer Hinsicht besondere Rücksicht auf die Scheune nehmen, so dass gerade keine Beeinträchtigung der Schutzobjektsqualität entsteht. Dabei müsste es die Stadt Zürich als Grundeigentümerin auch in Kauf nehmen, dass die nach Regelbauweise zulässige bauliche Ausnützung nicht voll ausgeschöpft werden kann. Das Gutachten des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich, Archäologie und Denkmalpflege, wie auch das Gutachten der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich vom 14. Februar 2002 bescheinigen der Scheune auch eine Schutzwürdigkeit infolge ihres Eigenwertes. Die von der Vorinstanz zum Vergleich beigezogenen Oekonomiegebäude an der O-, M- und N-strasse mögen das streitige Objekt in ihrem "architektonischen Ausdruck übertreffen" und "reichhaltiger gestaltet" sein; dies vermag die Zeugenschaft der streitigen Scheune in ihrer siedlungs-, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Bedeutung für X aber nicht zu ersetzen. Hinzu kommt die Schutzobjektsqualität infolge der geschilderten Kombination von Situations- und Eigenwert. 2. Für rund die Hälfte der Häuser in der Kernzone X ist die Profilerhaltung vorgeschrieben. Weiter ist der grössere Teil der Bauten inventarisiert und zwei Bauten wurden unter Schutz gestellt. Diese Regelungen und Massnahmen zielen in ihrer Gesamtheit auf eine weitgehende optische und sogar substanzielle Erhaltung des teilweise intakten Dorfkerns X. Diese Zielsetzung würde in bedeutendem Mass durch einen Abbruch der streitigen Scheune beeinträchtigt. Die bereits heute sehr kleine Kernzone würde eines bedeutenden "Eckpfeilers" beraubt und der restliche Dorfkern wäre marginalisiert. Die Scheune stellt gerade wegen ihrer Grösse ein gewisses städtebauliches Gegengewicht zu den östlich und westlich erstellten bzw. geplanten Überbauungen dar. Entfällt dieses Element und entsteht an Stelle der Scheune ein Neuüberbauung, so erhalten die erwähnten Neuüberbauungen im Südbereich der Kernzone eine Dominanz, welche die

verbleibende Kernzone geradezu erdrückt und die Erhaltung des bäuerlichen Ortskerns "in seiner Eigenart" (§ 50 Abs. 1 PBG) illusorisch macht. 3. Die Schutzeigenschaft wird auch nicht dadurch aufgehoben, dass die Scheune einer neuen Nutzung zugeführt werden müsste. Es gibt genügend gelungene Beispiele von zeitgemässen neuen Nutzungen früherer landwirtschaftlicher Oekonomiegebäude, bei welchen der Eigenwert trotz baulicher Massnahmen ungeschmälert erhalten blieb. Ja es kann geradezu gesagt werden, dass eine gelungene Kombination von neuzeitlicher Nutzung in ehemals landwirtschaftlich (aber auch gewerblich-industriell) genutzten Gebäuden einen Reiz vermittelt, welcher von neuzeitlichen Bauten nicht auszugehen vermag. Dem Gemeinwesen stehen hierzu viel mehr Möglichkeiten (Quartiernutzungen etc.) offen als einem privaten Grundeigentümer. 4. Unter diesen Umständen erweist sich der Verzicht auf die Unterschutzstellung und die Inventarentlassung als rechtsverletzend und die Beschwerde ist vollumfänglich gutzuheissen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.