

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00195 vom 9. Februar 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00195

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00195 du 9 février 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00195 del 9 febbraio 2005

Regeste

Unterschutzstellung | Inventarentlassung Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof Wipkingen
Gutachten: Eine allgemeine Verpflichtung, für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit das Gutachten einer Fachkommission einzuholen, besteht im Rechtsmittelverfahren nicht. Vorliegend drängt sich jedoch der Beizug eines Gutachtens auf, sind doch zwei Schutzobjekte betroffen, die jedes für sich historisch und baukünstlerisch fachkundig eingestuft werden müssen, die aber auch ein Ensemble bilden, das in sich und zu seiner baulichen Umgebung mannigfache siedlungs- und eisenbahngeschichtliche Bezüge aufweist (E. 4.1.1). Formell hat das Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission die Bedeutung eines Amtsberichts. Inhaltlich kommt es jedoch auf Grund deren besonderen Fachkompetenz einem Gutachten gleich. Es kann nicht Sinn des Beizugs einer solchen sachkundigen Spezialbehörde sein, dass sich die rechtsanwendenden Behörden ohne triftige Gründe über die Feststellungen des Gutachtens zu den denkmalpflegerischen Qualitäten des Schutzobjekts hinwegsetzen (E. 4.1.2). Zeugeneigenschaft: Die Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission kommen zum Schluss, dass Bahnhofsgebäude und Restaurant "Nordbrücke" sowohl in baukünstlerischer als auch in historischer und städtebaulicher Hinsicht wichtige Zeugen darstellen. (...) Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen sind Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof Wipkingen als Schutzobjekte im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren (E. 4.2 und 4.3). Interessenabwägung: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vermögen finanzielle Interessen der Eigentümer an einer möglichst Gewinn bringenden Ausnützung ihrer Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen. (...) Es ist zulässig, dass das Gemeinwesen, das mit Entschädigungsansprüchen der Eigentümer rechnen muss, im Rahmen der Interessenabwägung die damit einhergehende finanzielle Belastung in Rechnung stellt und aus Rücksicht auf die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit auf die Unterschutzstellung verzichtet. Vorliegend ist bereits unter dem Gesichtspunkt des Erhaltungsaufwands fraglich, ob die Unterschutzstellung der beiden Objekte noch verhältnismässig ist. Hinzu kommt die relativ erhebliche Unternutzung der Grundstücke. Entscheidend sind jedoch die vom Stadtrat geltend gemachten städtebaulichen Überlegungen. Laut Gutachten bestehen grosse Zweifel, ob die beiden Gebäude den erforderlichen Beitrag zu einem auch im Stadtgefüge wahrnehmbaren Quartiermittelpunkt leisten können. Der Röschibachplatz weise Defizite aus, die angesichts der neueren Entwicklung im Quartier und dem klaren Bedarf nach einem urbanen Ort nicht hingenommen werden können und die beim Erhalt der beiden Gebäude weiter bestehen würden. (...) Die Interessenabwägung beruht demnach auch in städtebaulicher Hinsicht auf einer zumindest vertretbaren Ermessensausübung der Verwaltungsbehörde und durfte ohne Rechtsverletzung gegen eine Unterschutzstellung der beiden inventarisierten Bauten ausschlagen (E. 5.3). Abweisung der Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Unterschutzstellung Inventarentlassung Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof Wipkingen Gutachten: Eine allgemeine Verpflichtung, für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit das Gutachten einer Fachkommission einzuholen, besteht im Rechtsmittelverfahren nicht. Vorliegend drängt sich jedoch der Beizug eines Gutachtens auf, sind doch zwei Schutzobjekte betroffen, die jedes für sich historisch und baukünstlerisch fachkundig eingestuft werden müssen, die aber auch ein Ensemble bilden, das in sich und zu seiner baulichen Umgebung mannigfache siedlungs- und eisenbahngeschichtliche Bezüge aufweist (E. 4.1.1). Formell hat das Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission die Bedeutung eines Amtsberichts. Inhaltlich kommt es jedoch auf Grund deren besonderen Fachkompetenz einem Gutachten gleich. Es kann nicht Sinn des Beizugs einer solchen sachkundigen Spezialbehörde sein, dass sich die rechtsanwendenden Behörden ohne triftige Gründe über die Feststellungen des Gutachtens zu den denkmalpflegerischen Qualitäten des Schutzobjekts hinwegsetzen (E. 4.1.2). Zeugeneigenschaft: Die Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission kommen zum Schluss, dass Bahnhofsgebäude und Restaurant "Nordbrücke" sowohl in baukünstlerischer als auch in historischer und städtebaulicher Hinsicht wichtige Zeugen darstellen. (...) Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen sind Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof Wipkingen als Schutzobjekte im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren (E. 4.2 und 4.3). Interessenabwägung: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vermögen finanzielle Interessen der Eigentümer an einer möglichst Gewinn bringenden Ausnützung ihrer Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen. (...) Es ist zulässig, dass das Gemeinwesen, das mit Entschädigungsansprüchen der Eigentümer rechnen muss, im Rahmen der Interessenabwägung die damit einhergehende finanzielle Belastung in Rechnung stellt und aus Rücksicht auf die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit auf die Unterschutzstellung verzichtet. Vorliegend ist bereits unter dem Gesichtspunkt des Erhaltungsaufwands fraglich, ob die Unterschutzstellung der beiden Objekte noch verhältnismässig ist. Hinzu kommt die relativ erhebliche Unternutzung der Grundstücke. Entscheidend sind jedoch die vom Stadtrat geltend gemachten städtebaulichen Überlegungen. Laut Gutachten bestehen grosse Zweifel, ob die beiden Gebäude den erforderlichen Beitrag zu einem auch im Stadtgefüge wahrnehmbaren Quartiermittelpunkt leisten können. Der Röschibachplatz weise Defizite aus, die angesichts der neueren Entwicklung im Quartier und dem klaren Bedarf nach einem urbanen Ort nicht hingenommen werden können und die beim Erhalt der beiden Gebäude weiter bestehen würden. (...) Die Interessenabwägung beruht demnach auch in städtebaulicher Hinsicht auf einer zumindest vertretbaren Ermessensausübung der Verwaltungsbehörde und dürfte ohne Rechtsverletzung gegen eine Unterschutzstellung der beiden inventarisierten Bauten ausschlagen (E. 5.3). Abweisung der Beschwerde Stichworte: GUTACHTEN INTERESSENABWÄGUNG NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ SCHUTZOBJEKT UNTERSCHUTZSTELLUNG ZEUGENEIGENSCHAFT Rechtsnormen: § 203 Abs. I lit. c PBG § 7 Abs. IV VRG § 50 Abs. I VRG Publikationen: BEZ 2005 Nr. 2 S. 6 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit zwei separaten Beschlüssen vom 10. April 2002 verzichtete der Stadtrat Zürich auf die definitive Unterschutzstellung des Bahnhofs Wipkingen an der Dammstrasse 54, Zürich

10 (Kat.-Nr. 4483) sowie des benachbarten Restaurants "Nordbrücke" an der Dammstrasse 56-58, Zürich 10 (Kat.-Nr. 3398) und entliess die beiden Gebäude aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. II. Gegen beide Beschlüsse erhob die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) Rekurs an die Baurekurskommission I mit dem Antrag, die Inventarentlassung aufzuheben und die beiden Objekte definitiv unter Schutz zu stellen. Die Rekurskommission vereinigte die Verfahren und wies die Rekurse am 24. April 2003 ab. III. Gegen diesen Entscheid liess die ZVH am 26. Mai 2003 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben mit den Anträgen, die Stadtratsbeschlüsse und den Rekursentscheid aufzuheben, die Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Objekte festzustellen und den Stadtrat Zürich zur Festlegung des Schutzzumfangs einzuladen. In verfahrensmässiger Hinsicht sei ein Augenschein sowie ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen; eventuell sei ein Gutachten der kantonalen oder der eidgenössischen Denkmalpflegekommission beizuziehen. Die Baurekurskommission I und der Stadtrat schlossen am 1. Juli bzw. 20. August 2003 auf Abweisung der Beschwerde. B als Eigentümer der Restaurantliegenschaft und die Schweizerischen Bundesbahnen SBB AG (SBB AG) als Eigentümerin der Bahnhofliegenschaft liessen am 1. bzw. 24. Juli 2003 Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Mit Verfügung vom 26. August 2003 wurden vom Stadtrat Zürich die Inventareinträge betreffend die beiden Liegenschaften beigezogen. Mit Beschluss vom 10. September 2003 liess das Verwaltungsgericht einen Bericht der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich zur Frage beiziehen, in welcher Hinsicht die beiden Liegenschaften Eigenschaften im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) aufwiesen und wie hoch die denkmalpflegerische Bedeutung der beiden Objekte einzuschätzen sei. Am 1. Oktober 2003 reichte die SBB AG Projektstudien für ein Neubauprojekt auf den streitbetroffenen Liegenschaften ein. Die kantonale Denkmalpflegekommission erstattete ihre Berichte am 4. März 2004. Die Parteien erhielten in der Folge Gelegenheit zur Stellungnahme. Am 2. Juni 2004 beschloss das Gericht den Beizug eines Gutachtens zu den sich im Zusammenhang mit den Schutzobjekten stellenden städtebaulichen Fragen und ernannte am 20. August 2004 E zum Gutachter. In Beisein des Experten und der Parteien wurde am 12. Oktober 2004 ein Augenschein durchgeführt. Am 29. November 2004 erstattete E das Gutachten. Mit Verfügung vom 1. Dezember 2004 wurde den Parteien Frist zur Stellungnahme zum Gutachten und zum Ergebnis des Augenscheins angesetzt. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Die Beschwerdeführerin ist gemäss § 338a Abs. 2 PBG zur Beschwerde befugt. Soweit sie dagegen am Schluss ihrer Beschwerde geltend macht, die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz vertrete auch die Interessen des Schweizer Heimatschutzes, "dessen Legitimation letztlich bis zu den Bundesbehörden (Bundesrat und Bundesgericht) reichen wird", ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Der Rekurs gegen die Inventarentlassung des Bahnhof- bzw. des Restaurantgebäudes ist nur im Namen der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz und nicht auch des Schweizer Heimatschutzes erhoben worden; der Schweizer Heimatschutz ist deshalb durch den Rekursentscheid formell nicht beschwert (RB 1975 Nr. 4; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 Rz. 27). Auch das Bundesrecht eröffnet den gesamtschweizerisch tätigen Verbänden keine Möglichkeit zu einem späteren Eintritt ins Verfahren (vgl. Peter M. Keller/Jean-Baptiste Zufferey/Karl

Ludwig Fahrländer, Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 12 Rz. 15).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragte die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels. Im Beschwerdeverfahren wird in der Regel nur ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt (§ 58 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Auf Grund des Gehörsanspruchs in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) muss zwingend ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt werden, wenn das Gericht auf neue tatsächliche Behauptungen und rechtliche Vorbringen abstellen will, die erst in der Beschwerdeantwort vorgebracht wurden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 58 N. 10). Gemäss drei die Schweiz betreffenden Entscheiden des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) beinhaltet der von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) garantierte Anspruch auf ein faires Verfahren unter anderem auch das Recht der Parteien, von sämtlichen dem Gericht eingereichten Eingaben und Vernehmlassungen Kenntnis zu erhalten und zu diesen Stellung nehmen zu können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Vernehmlassung relevante neue Tatsachen oder Begründungen enthält (EGMR, 21. Februar 2002, No. 33499/96, www.echr.coe.int = VPB 66/2002 Nr. 113; 28. Juni 2001, No. 37292/97, www.echr.coe.int = VPB 65/2001 Nr. 129 = ZBl 102/2001, S. 662, mit Anmerkungen von August Mächler; 18. Februar 1997, No. 18990/91, www.echr.coe.int = VPB 61/1997 Nr. 108). Insofern gehen die Verfahrensgarantien der EMRK über diejenigen von Art. 29 Abs. 2 BV hinaus. Vorliegend nahm die Beschwerdegegnerschaft inhaltlich zur Beschwerde Stellung; ihre Beschwerdeantworten enthielten jedoch weder neue rechtliche noch tatsächliche Behauptungen. Die Rechtsschriften enthalten somit keine Vorbringen, die einen zweiten Schriftenwechsel bedingen würden. Im Übrigen nahm die Beschwerdeführerin auch die Gelegenheit wahr, Stellungnahmen zum Gutachten der KDK sowie zur Augenscheinsverhandlung und zum Gutachten von E einzureichen.

E. 2.1

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 die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und es obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des in Frage stehenden Objekts. Hierzu kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG).

E. 2.2

Eine Unterschutzstellung setzt zunächst 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, auch zum Folgenden), 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.

E. 2.3

Die Qualifikation des in Frage stehenden Objekts als wichtiger Zeuge führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62). Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (RB 1982 Nr. 37).

E. 3

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht und in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall auf Grund einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten, den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigenden Gesamtbeurteilung sorgfältig zu prüfen (BGE 1 18 Ia 384, E. 5a S. 388 f.). Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270, E. 4a; 118 Ia 384 , E. 5a S. 389, mit Hinweisen).

E. 4

In erster Linie ist die denkmalpflegerische Qualität der beiden Gebäude zu klären. Weder der Stadtrat noch die Baurekurskommission haben den beiden Gebäuden Eigenschaften abgesprochen, die gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG eine Unterschutzstellung grundsätzlich gebieten können. Zudem sind sie zutreffenderweise von der grundsätzlichen Zulässigkeit der Unterschutzstellung einer Bahnbaute ausgegangen (BGE 121 II 8, E. 3b). Sie sind jedoch der Auffassung, dass die in § 203 Abs. 1 lit. c PBG vorausgesetzten Eigenschaften nicht hinreichend qualifiziert vorhanden seien, um die beiden Gebäude als wichtige Zeugen oder als prägende Teile des Ortsbilds erscheinen zu lassen, wie dies die erwähnte Bestimmung zusätzlich voraussetzt. – Die Beschwerdeführerin widerspricht dieser

Würdigung, indem sie den Situationswert der beiden Bauten hervorhebt, den die Baurekurskommission nicht richtig erkannt habe. Gegenüber den älteren Bauten, welche den Röschibachplatz umgeben, sei der städtebauliche Bezug erhalten und werde durch die neuere Überbauung südlich der Nordstrasse nicht beeinträchtigt. Das Restaurant "Nordbrücke" nehme zum Röschibachplatz hin weiterhin die traditionelle Portalfunktion wahr, die durch die ausgeprägte Gestaltung der stirn- und längsseitigen Fassaden betont werde. Das über einen hohen Eigenwert verfügende Bahnhofgebäude stehe einerseits in Beziehung zum Röschibachplatz und andererseits zum Bahnraum, der sich von der Tunnelausfahrt her in Richtung Limmattal öffne und mit den Bahnarbeiterhäusern weitere Zeitzeugen aufweise.

E. 4.1

Soweit ersichtlich hat der Stadtrat auf Antrag des Vorstehers des Hochbauamts auf die Unterschutzstellung der beiden streitbetroffenen Bauten verzichtet, ohne ein Gutachten der (städtischen) Kommission für Denkmalpflege einzuholen (Art. 2 Abs. 1 der Denkmalschutzverordnung vom 14. Februar 1962, BS 2, 569). Auch die Baurekurskommission, die nicht einmal über die erst vom Verwaltungsgericht beigezogenen städtischen Detailinventare verfügte, hat unter Hinweis auf ihre eigene Fachkompetenz den Antrag auf Beizug eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) abgewiesen. Vor Verwaltungsgericht hat die Beschwerdeführerin ihren Antrag auf Beizug eines Gutachtens wiederholt.

E. 4.1.1

Eine allgemeine Verpflichtung, für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit das Gutachten einer Fachkommission einzuholen, besteht im Rechtsmittelverfahren nicht. Der Beizug eines Gutachtens drängt sich jedoch dann auf, wenn aussergewöhnlich heikle Fachfragen zu beantworten sind (vgl. VGr, 15. Juni 1990, VB 89/0205, E. 5d, Villa Waldtobel; VGr, 25. September 1990, VB 89/0133, E. 5, Villa Helios), zu deren Beurteilung der Sachverstand der Baurekurskommission oder des Verwaltungsgerichts nicht ausreicht. Ein solcher Fall liegt hier vor, sind doch zwei Schutzobjekte betroffen, die jedes für sich historisch und baukünstlerisch fachkundig eingestuft werden müssen, die aber auch ein Ensemble bilden, das in sich und zu seiner baulichen Umgebung mannigfache siedlungs- und eisenbahngeschichtliche Bezüge aufweist. Beide Vorinstanzen haben denn auch die beiden Objekte fast ausschliesslich je für sich allein gewürdigt und der Wirkung als Ensemble kaum Rechnung getragen. Sodann hat die Baurekurskommission die historische Zeugenschaft des Bahnhofgebäudes, die im städtischen Inventar eingehend beschrieben wird, weitgehend ignoriert. Eine solche beschränkte Sichtweise erlaubt im vorliegenden Fall keine hinreichende Beurteilung des denkmalpflegerischen Wertes, dessen sachkundige Feststellung unverzichtbare Grundlage für die in der Folge vorzunehmende Interessenabwägung bildet (vgl. Georg Mörsch, Inhalt und Wirkung von Fachgutachten, in: Bernhard Ehrenzeller (Hrsg.), Aktuelle Rechtsfragen der Denkmalpflege, St. Gallen 2004, S. 121).

E. 4.1.2

Formell hat das Gutachten der KDK im Beschwerdeverfahren die Bedeutung eines Amtsberichts (RB 1990 Nr. 73, 1972 Nr. 3). Inhaltlich kommt es jedoch auf Grund der besonderen Fachkompetenz der Kommission einem eigentlichen Gutachten gleich, dem bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht zukommt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 Rz. 30). Das gilt

insbesondere für die solchen Gutachten zu Grunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von welchen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf – etwa wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (Heinz Aemisegger/Stephan Haag, Gedanken zu Inhalt und Aufbau der Gutachten der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission, URP 1998 S. 569 f.). Diese Bindungswirkung beruht darauf, dass die KDK die vom Gesetz (§ 216 PBG) bezeichnete kantonale Expertin in Fragen des Denkmalschutzes ist; es kann nicht der Sinn des Beizugs einer solchen sachkundigen Spezialbehörde sein, dass sich die rechtsanwendenden Behörden ohne triftige Gründe über die Feststellungen des Gutachtens zu den denkmalpflegerischen Qualitäten des Schutzobjekts hinwegsetzen (BGr, 22. Juli 1999 E. 5 b/aa, URP 1999 S. 794).

E. 4.2

Die vom Gericht beigezogenen Gutachten der KDK kommen zum Schluss, dass Bahnhofgebäude und Restaurant "Nordbrücke" die Ansprüche der wichtigen Zeugenschaft sowohl in baukünstlerischer wie auch in historischer und städtebaulicher Hinsicht erfüllen. Die Gutachten stützen sich neben weiteren Publikationen auf die wissenschaftlichen Abklärungen des Büros für Denkmalpflege der Stadt Zürich, eine von Thomas Jung an der ETH Zürich vorgelegte Diplomwahlfacharbeit über den Bahnhof Wipkingen sowie das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das in einer 2003 überarbeiteten Fassung des noch nicht in Kraft getretenen Inventars des Quartiers Zürich-Wipkingen die Erhaltung der Substanz von Restaurant und Bahnhof empfiehlt. Dem Gutachten lassen sich folgende für das Verfahren wesentliche Aussagen entnehmen:

E. 4.2.1

Zur Geschichte des Quartiers: Der alte Dorfkern von Wipkingen befand sich als Strassensiedlung unmittelbar über der Limmat im Bereich der heutigen Rosengarten-, Hönegger- und Dorfstrasse. Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts – 1872 war die Wipkingerbrücke als Verbindung zum Industriequartier erbaut worden – setzte von hier aus das bauliche Wachstum des zukünftigen Arbeiterquartiers Wipkingen ein. Mit der Ausdehnung der Bautätigkeit hangwärts begann sich aber schon bald ein zweiter Siedlungskern entlang der Nordstrasse herauszubilden: Im April 1889 entschlossen sich die Wipkinger, die Nordstrasse von Unterstrass her bis zum Bahnübergang bei der heutigen Nordbrücke zu verlängern; in den folgenden Jahren wurde die Strasse von Wipkingen her überbaut. Städtebaulich wurde so die Anbindung an die Stadt Zürich, welche 1893 durch die Eingemeindung auch politische Realität werden sollte, bereits eingeleitet. Der Bau der Nordbrücke schloss – mindestens verkehrstechnisch – den Einschnitt, den die Bahnlinie Zürich-Oerlikon Mitte des 19. Jahrhunderts geschaffen hatte. 1908 wurde dieser Quartierteil ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden, indem die Tramlinie 4 vom Wipkingerplatz bis zum Röschibachplatz hochgeführt wurde. Mit der Eröffnung des Bahnhofs Wipkingen der Linie Zürich-Oerlikon im Jahr 1932 entstand ein neuer Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr im Quartier. Die teilweise Überdeckung des Bahneinschnitts schliesslich in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre gab dem Quartierteil nochmals einen Entwicklungsimpuls. Heute ist der Röschibachplatz ein wichtiger Quartiertreffpunkt, an dem Märkte, Feste und andere Aktivitäten stattfinden.

E. 4.2.2

Zum Wohnhaus und Restaurant "Nordbrücke": Das Wohn- und Wirtshaus "Nordbrücke" wurde 1894 am Knotenpunkt mehrerer Verkehrswege gebaut, unmittelbar nach der

Eingemeindung und kurz nach der Verlängerung der Nordstrasse von Zürich her, die mit der Nordbrücke den um 1855 entstandenen Bahneinschnitt überwand. So markierte das neue Gebäude den Auftakt zur städtebaulichen Entwicklung des damals noch weitgehend unbebauten Quartierteils. Während die Lage von Restaurants an Verkehrsknotenpunkten nichts Ungewöhnliches ist, fällt das Restaurant "Nordbrücke" durch die markante Position am Brückenkopf auf. Das Haus überwindet den Niveauunterschied zwischen Bahneinschnitt und Nordbrücke/Röschibachplatz, indem es zur Bahnlinie hin dreigeschossig, zur Strasse und zum Platz hin zweigeschossig in Erscheinung tritt. Durch die Abstufung der Gebäudeteile von Norden nach Süden (zweigeschossiges Wohnhaus Nr. 58 und eingeschossiger, flachgedeckter Anbau Nr. 56) wird zudem der Anstieg der Dammstrasse vom Fluss her geschickt überspielt. Wie selbstverständlich konnte sich hier 1932 das Bahnhofgebäude von Emil Schlaginhaufen anschliessen. Trotz massiver Entwicklung des Quartiers hat das Restaurant "Nordbrücke" auch heute noch eine starke ortsbildprägende Wirkung für die Umgebung. Indem das Haus auf jede Seite hin ein eigenes Gesicht zeigt, wird es seiner besonderen städtebaulichen Stellung am Treffpunkt verschiedener Verkehrsbeziehungen gerecht: Nach Osten und Süden (gegen den Bahneinschnitt) tritt es vor allem durch seine hohe Silhouette sowie seine schlichte Fassade in Erscheinung. Zur Nordstrasse und zum Röschibachplatz hin verringern sich die Dimensionen; dafür sind diese Fassaden reicher geschmückt. Die Westfassade zeigt eine starke Betonung der Mittelachse durch eine Rundbogengliederung im Erdgeschoss und ein hohes Treppenhausfenster im Obergeschoss. Der Restauranteingang an der Nordstrasse wird durch die abgeschrägte Eckpartie sowie durch den dekorativ gestalteten Balkon im Obergeschoss betont. Gleichzeitig leitet die für Eckbauten dieser Zeit typische Abschrägung von der Strasse zum Platz über. An der Nordfassade lassen drei grosse, aneinander gereihte Fenster mit Segmentbogenabschluss möglichst viel Tageslicht in das Restaurant hinein. Für den Röschibachplatz bildet das zweigeschossige Haus zusammen mit dem südlich anschliessenden Bahnhofgebäude einen architektonischen Abschluss gegen den Bahneinschnitt hin. Durch die Präsenz dieser geschichtlichen Zeugen hat die Gegend eine Identität, die bei einem Abbruch der Gebäude unwiderruflich verloren ginge. Das Restaurant "Nordbrücke" ist zusammen mit dem Bahnhofgebäude Teil eines eisenbahn- und ortsgeschichtlich bedeutungsvollen Ensembles. Es zeugt von der stetigen Entwicklung des Quartiers, die sich um diese als Markierungen von sich kreuzenden Verkehrswegen wichtigen Bauten dreht. Für die markante Lage des Baus am Brückenkopf gibt es heute kaum noch Vergleichsbeispiele in der Stadt Zürich. In Wipkingen gab es einen sehr ähnlich positionierten Bau, der 1967 wegen einer Brückenerneuerung abgebrochen wurde: Das Restaurant "Anker", 1897 erbaut, hatte an der Wipkingerbrücke über der Limmat eine markante Stellung. Auch hier überwand das asymmetrisch angelegte Gebäude einen Niveauunterschied. Das Gebäude des Restaurants "Nordbrücke" im heutigen städtebaulichen Zentrum von Wipkingen erhält somit durch die Erinnerung an einen ähnlich positionierten Wirtshausbau in der Nähe des alten Dorfzentrums einen zusätzlichen geschichtlichen Zeugniswert. Das 1894 erstellte Wohnhaus mit Restaurant ist ein typischer Bau seiner Zeit, wobei die Dekorationselemente der Fassaden – vertikale Lisenengliederung, mehrfache Horizontalgliederung durch Gesimse, unterschiedliche Fensterformen mit profilierten Verdachungen, starke Mittelbetonung an der Westfassade – für ein zeitgenössisches Arbeiterquartier als eher aussergewöhnlich eingeschätzt werden müssen. Sie werden verständlicher, wenn man weiss, dass die ersten Entwürfe für das Haus von viel grösseren Dimensionen ausgingen, sollte doch ein

dreigeschossiges Doppelwohnhaus erstellt werden. Diese Eigenarten, besonders aber der Umstand, dass das Haus innen und aussen in fast unverändertem Zustand erhalten ist, machen es zu einem wichtigen baugeschichtlichen Zeugen. An der markanten Lage im neuen Zentrum von Wipkingen erhält es eine ausserordentliche Bedeutung für die Geschichte des Quartiers.

E. 4.2.3

Zum Bahnhofgebäude: Der 1931/32 erbaute Bahnhof Wipkingen steht auf der westlichen Hangkante des Bahneinschnitts der 1856 eröffneten Eisenbahnlinie Zürich HB-Oerlikon. Zusammen mit den tief liegenden Gleis- und Perronanlagen, den beiden Tunnelwärterhäusern auf der Ostseite, dem Tunnelportal, der Nordbrücke und dem gleichnamigen Restaurant ist der Bahnhof Teil eines eisenbahn- und ortsgeschichtlich bedeutungsvollen Ensembles. Die städtebauliche Situation ist gekennzeichnet durch den Bahneinschnitt und die diesen querende Strassenbrücke, die den Zugang zum Aussersihler Arbeiterquartier Wipkingen eröffnet. Die Bahnhofanlage nimmt die zweifache Neigung des Geländes nach Süden und Osten auf und befestigt eine städtebaulich prekäre Situation auf bemerkenswerte Weise. Nach Osten, zu den Geleisen, dreigeschossig, weist der Bau als gattungstypische Elemente am Bahnsteig die Stationsräume auf, vorgerückt und grosszügig verglast das Stellwerk, daneben Stationsbüro und Gepäckraum, die unter einem weit auskragenden Dach zusammengefasst werden. Der Warteraum im Süden erscheint als ein eingeschossiger Anbau, der von den Gleisen abgerückt ist; als Pendant sorgt auf der Nordseite ein Dienstraum für eine Verstärkung der repräsentativen Wirkung der Bahnseite des Stationsgebäudes durch die symmetrische Spiegelung der Anbauten. Seitlich des Wartesaales schafft eine Treppe die Verbindung zur höher liegenden Dammstrasse, die in den Röschibachplatz mündet. An die Treppe angrenzend folgt das Toilettengebäude. Auch dieses bescheidene flach gedeckte Häuschen erhält an seiner Schauseite mit einem Wandbrunnen zwischen den beiden Türen einen repräsentativen Akzent. Durch die weich geschwungene, ansteigend geführte Mauer, die das Bahnhofareal im Süden begrenzt, wird das Ensemble formal entschieden gefasst und die zweifache Niveaudifferenz gleichzeitig formal in Szene gesetzt und spielend überwunden. Während der Bahnhof auf der Bahnseite dank seiner Dreigeschossigkeit und der Betonung der Symmetrie einen repräsentativen Anspruch erkennen lässt, wird die Stadtseite, die auf den Platz bezogene Westfassade, mit andern formalen Mitteln gestaltet. Die geländebedingte Gedrungenheit des zweigeschossigen Baukörpers kompensiert der Uhrturm, der betont asymmetrisch in die nördliche Gebäudeecke gesetzt ist. Der in der Typologie der Bahnhofarchitektur seit den Anfängen verankerte Uhrturm entfaltet hier zum Platz hin seine städtebauliche Wirkung als kräftiger Akzent, der den wohnhausähnlichen Kleinbahnhof zu einem öffentlichen Bau macht. Die ausgesprochen gross dimensionierte Uhr und der Schriftzug "Zürich Wipkingen" unterstreichen den öffentlichen Charakter des Gebäudes aus der Sicht des Platzes, von wo aus der Einschnitt zu spüren, das Bahntrasse aber nur zu erahnen ist. Das Bahnhofgebäude ist in weitgehend originalgetreuem Zustand erhalten und kann so seine charakteristischen Eigenschaften glaubwürdig überliefern. Der kräftige Fassadenverputz, die Fenstereinfassungen aus Kunststein, die Dachbedeckung, die sorgfältig gestalteten Elemente der Nahumgebung, die Aussentreppen, Podeste und die Einfriedungsmauern bezeugen eine stilistisch einheitliche Gestaltungsabsicht. Auch im Innern sind wesentliche Elemente der Ausstattung der Stationsräume, des Treppenhauses und der Wohnungen im Zustand der Entstehungszeit erhalten; in den Wohnungen wurden die Einrichtungen von Küchen, Bädern und WCs erneuert. Die Stilmittel, welche die

Architektur des Bahnhofs Wipkingen charakterisieren, sind der geschlossene mauerhafte Baukörper mit dem knappen, kaum vorspringenden Walmdach, die strenge axiale Ordnung der ausgewogen proportionierten Öffnungen und die den formalen Vorlieben einer gemässigten Moderne verpflichteten Rundformen des Vordachs und der Gartenmauer sowie das in feinen Stahlprofilen ausgebildete "Schaufenster" des Stellwerkes. Die Bahnhofanlage zeigt als Ganzes eine auffallend sorgfältige und sachliche architektonische Durchbildung und eine auf Dauerhaftigkeit angelegte Ausführung, wie sie der Reformmoderne im Einflussbereich der süddeutschen Schule eigen ist. Neben den Werken einer avantgardistischen Moderne sind in Zürich in weit grösserem Ausmass solche einer gemässigten Moderne in der Tradition des süddeutschen Neoklassizismus verbreitet und für die städtische Architektur der Zwischenkriegszeit bestimmend. Die Werke der Brüder Bräm (Beispiel Sihlpost, 1923-1929), von Henauer und Witschi (Beispiel Börse, 1929/1930), der Brüder Pfister (Beispiele Bahnhof Enge, 1925-1927, Kantonale Verwaltung Walche, 1934/1935) oder von Vogelsanger und Maurer (Beispiele Post Oerlikon, 1927, Kirchgemeindehaus Wipkingen, 1930-1932) repräsentieren diese Architekturauffassung beispielhaft. Nach der von der Geschichtsschreibung lange Zeit betriebenen Privilegierung der avantgardistischen Moderne lässt sich seit einigen Jahren eine Verlagerung des Interesses auf die Architektur der Reformbewegungen beobachten. In diesem Lichte besehen und im Vergleich mit den die städtische Architektur Zürichs in der Zwischenkriegszeit prägenden Bauwerken der Reformmoderne kann der Bahnhof Wipkingen als bemerkenswertes Beispiel dieser architektonischen Bewegung bewertet werden. Die SBB verfolgten in der Zwischenkriegszeit bei ihren Bahnhofbauten keine erkennbare stilistisch einheitliche Architektursprache. Innerhalb einer auf solide Ausführung und auf ein moderat modernes Erscheinungsbild ausgerichteten Zielsetzung öffnet sich das stilistische Spektrum zwischen Neuem Bauen, Neoklassizismus und Heimatstil. Die stilistisch relevanten Vergleichsbeispiele für den Bahnhof Wipkingen sind so weniger bei den Bahnhöfen der Zwischenkriegszeit als bei den städtebaulich und architektonisch ausgezeichneten öffentlichen Bauten wie der Sihlpost, der Börse, dem Kirchgemeindehaus Wipkingen, der Walche oder den anonymen wirkenden städtischen Bebauungen an der Sihlporte oder am Schaffhauserplatz zu finden. Diesem Vergleich kann das Bahnhofgebäude in Wipkingen durchaus standhalten. Es ist als Schutzobjekt zu bewerten und verdient die entsprechende denkmalpflegerische Aufmerksamkeit.

E. 4.3

Die Beschwerdegegner wenden gegen die Gutachten im Wesentlichen ein, sie schilderten zwar ausführlich die Gestaltung der beiden Bauten, ihre baukünstlerische Zuordnung sowie ihre geschichtlichen und städtebaulichen Bezüge. Sie vermöchten jedoch den Nachweis nicht zu erbringen, dass und inwiefern es sich um wichtige Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Diese Einwände sind nicht nachvollziehbar: In den Gutachten wird überzeugend dargelegt, in welcher Weise die beiden Bauten die Siedlungsentwicklung dokumentieren, in deren Lauf aus dem früheren Bauerndorf Wipkingen, von dem heute nur noch einige wenige Bauten zeugen (vgl. VGr, 18. Oktober 2002, VB.2002.00034), das spätere Arbeiterquartier Wipkingen entstanden ist und wie sich der für diese Entwicklung wesentliche Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz vollzogen hat. Mit dem Bau der Nordbrücke und der Verlängerung der Tramlinie 4 zum Röschibachplatz (1908) entstand beim Röschibachplatz ein die Quartierentwicklung massgeblich prägender Verkehrsknoten, dessen Bedeutung mit dem Bau des Bahnhofs noch zunahm. Diese Entwicklung wird durch die beiden streitbetroffenen Bauten, die beide baukünstlerisch zwar kein hervorragendes,

aber doch ein beachtliches Niveau aufweisen, in einer auch für den Nichtfachmann nachvollziehbaren Weise dokumentiert; sie verleihen dem Röschibachplatz, wo das Quartier Wipkingen durch die erwähnten Verkehrsverbindungen neben dem Gebiet um den Wipkingerplatz ein weiteres Zentrum erhielt, seine Identität. Dass das Quartier daneben über weitere inventarisierte Bauten verfügt, vermag an dieser Feststellung nichts zu ändern. Diese repräsentieren andere Aspekte der Quartierentwicklung und insbesondere keine Ansätze für das Entstehen eines neuen Zentrums nach dem Bau der Nordbrücke und der dortigen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Restaurants "Helvti" und "Zollbrücke" nehmen zwar ebenfalls markante Stellungen an Brückenköpfen ein, stehen aber in einem anderen siedlungsgeschichtlichen Zusammenhang. Das Gutachten legt sodann einleuchtend dar, dass es sich beim Bahnhof Wipkingen um ein bemerkenswertes Beispiel der Reformmoderne bzw. der "gemässigten" Moderne der Zwischenkriegszeit handelt. Zwar trifft es zu, dass diese Stilrichtung in Zürich mit zahlreichen weiteren öffentlichen Bauten vertreten ist, und dass insbesondere der Bahnhof Wiedikon markanter in Erscheinung tritt und über einen repräsentativeren Charakter verfügt. Indessen macht gerade die schlichte und zurückhaltende Art die Besonderheit des Bahnhofs aus, der von Beginn weg vornehmlich dem Vorortsverkehr diente und auch unter diesem Aspekt ein wichtiger Zeuge ist. Schliesslich geht das Gutachten zutreffend davon aus, dass die beiden Bauten zusammen mit den weiteren Bahnanlagen ein Ensemble bilden. Wohl ist es richtig, dass die beiden Gebäude unabhängig voneinander gebaut und betrieben wurden; sie bilden jedoch zusammen den Abschluss des Röschibachplatzes zum Bahnabschnitt hin und überwinden in ähnlicher Weise den Niveauunterschied. Vor allem aber dokumentieren sie gemeinsam die historische Entwicklung des Quartiers nach dem Bau der Nordbrücke und der Erschliessung Wipkingens durch den öffentlichen Verkehr. Diese Zeugeneigenschaft ist auch deshalb wichtig, weil der ursprüngliche Dorfkern Wipkingens bis auf wenige Reste zerstört ist und deshalb nur noch beschränkt als Identifikationsobjekt taugt. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen sind deshalb Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof Wipkingen als Schutzobjekte im Sinn von § 203 lit. c PBG zu qualifizieren.

E. 5

Sind die beiden Objekte als schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren, so ist in einem zweiten Schritt auf Grund einer Interessenabwägung zu beurteilen, ob der Unterschutzstellung nicht überwiegende private oder (andere) öffentliche Interessen entgegen stehen.

E. 5.1

Bereits in den angefochtenen Beschlüssen vom 10. April 2002 hat der Stadtrat Zürich im Rahmen der Interessenabwägung auf das veränderte bauliche Umfeld hingewiesen, in dem sich das Restaurant "Nordbrücke" wegen seines zu geringen baukünstlerischen Werts nicht mehr behaupten könne und das Bahnhofgebäude noch isolierter erscheine. Die bauliche Verdichtung Wipkingens in den letzten Jahren bedinge, dass der Röschibachplatz einerseits für quartiernahe Nutzungen aufgewertet und andererseits zum markanten Zentrum des Quartiers ausgebaut werden solle. Um diese Entwicklung zu unterstützen, hätten Stadt- und Gemeinderat die Grenzen des Hochhausgebiets der Bau- und Zonenordnung bis um den Röschibachplatz gelegt. Das Restaurant "Nordbrücke" konsumiere die mögliche Ausnutzung nur zu 66 % und der Bahnhof nur zu 41 %. Die SBB AG als Eigentümerin des Bahnhofgebäudes weist sodann darauf hin, dass eine Neuüberbauung der beiden Grundstücke eine moderne, verkehrstechnisch zweckmässigere Erschliessung des

Bahnumsteigeortes ermöglichen würde. Die Bausubstanz des Bahnhofgebäudes sei in sehr schlechtem Zustand; den zu erwartenden Aufwendungen würde keine entsprechende Rendite gegenüberstehen. Statt einer Bruttorendite von 6,4 % bei einer Neuüberbauung, ergäbe sich bei einer Sanierung lediglich eine solche von 2,1 %. Auch beim Restaurant "Nordbrücke" wird auf den schlechten baulichen Zustand verwiesen, der gemäss einer im Auftrag des Amts für Städtebau erstellten Studie vom 25. September 2000 einen Sanierungsaufwand von rund 2,5 Mio. Franken erfordern würde. Auch die Baurekurskommission hat neben diesen privaten Interessen auf die gewichtigen städtebaulichen Interessen verwiesen, die für eine Neugestaltung des Röschibachplatzes sprächen. Demgegenüber bestreitet die Beschwerdeführerin die Würdigung der Vorinstanzen, dass die im Laufe der baulichen Verdichtung entstandenen grossvolumigen Bauten und die Entwicklung des vielfältigen Erschliessungsnetzes den beiden streitbetroffenen Bauten ihre Bedeutung im ursprünglichen Kontext entzogen hätten. Es handle sich zwar um Solitärbauten, die jedoch bewusst für ihre je eigenen Funktionen auf der Südseite der Nordstrasse gestaltet wurden. Auch Neubauten an dieser Stelle würden im Mittelpunkt der vielfältigen und bei der vorgesehenen städtebaulichen Aufwertung noch intensivierten Verkehrsbeziehungen stehen. Die Verkehrsbeziehungen zwischen Nordbrücke, Röschibachplatz und Perronzugang könnten ebenso bestehen bleiben wie grundsätzlich auch die Aussenraumgestaltung, die gezielt aufgewertet werden könne. Der Röschibachplatz könne als Freiraum erhalten bleiben und die Überbauung auf der Nordseite der Nordstrasse aus den 90-er Jahren stelle ein neues zeugenhaftes Pendant zur kontrastierenden "historischen" Südseite dar. Die Beschwerdegegner wiederholten in ihren Beschwerdeantworten im Wesentlichen die bereits vor der Rekurskommission vorgetragenen Darlegungen zur Interessenabwägung. Der Eigentümer des Restaurants "Nordbrücke" liess überdies ein Privatgutachten einreichen, in welchem auf städtebauliche und stadträumliche Unzulänglichkeiten im Gebiet Nordbrücke/Röschibachplatz hingewiesen und ebenfalls geltend gemacht wurde, mit den streitbetroffenen Bauten könnten die Voraussetzungen nicht geschaffen werden, die notwendig seien, um das verloren gegangene Zentrum des Quartiers an der Nordbrücke zu installieren; die verschiedenen Veränderungen in den letzten Jahrzehnten hätten den heutigen Bahnhof und das Restaurant "Nordbrücke" derart entwertet, dass sie mehr und mehr zu Hindernissen einer Belebung des Quartiers geworden seien.

E. 5.2

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vermögen finanzielle Interessen der Eigentümer an einer möglichst Gewinn bringenden Ausnützung ihrer Liegenschaften das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 118 Ia 384, E. 5e S. 393; 109 Ia 257 E. 5d, S. 263). Andernfalls könnten Gebäude, die auf stark unternutzten Grundstücken der Ausschöpfung der Ausnutzungsreserven im Weg stehen, nie unter Schutz gestellt werden. Hingegen ist es zulässig, dass das Gemeinwesen, das in solchen Fällen mit Entschädigungsansprüchen der Eigentümer rechnen muss, im Rahmen der Interessenabwägung die damit einhergehende finanzielle Belastung in Rechnung stellt und aus Rücksicht auf die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit auf eine Unterschutzstellung verzichtet (VGr, 27. August 2003, VB.2003.00121, E. 5, www.vgrzh.ch). Eine Unterschutzstellung kann weiter auch dann als unverhältnismässig erscheinen, wenn die Erhaltung des Schutzobjekts einen Restaurierungsaufwand bedingen würde, der in keinem vernünftigen Verhältnis zum Zweck der Unterschutzstellung mehr stünde (vgl. statt vieler RB 1995 Nr. 74 = BEZ 1995 Nr. 28;

VGr, 18. Oktober 2002, VB.2002.00034, www.vgrzh.ch). Bereits unter dem Gesichtspunkt des Erhaltungsaufwands ist fraglich, ob die Unterschutzstellung der beiden Schutzobjekte noch verhältnismässig ist. Wenn auf die nicht substantiiert bestrittene Schätzung der Renovationskosten und die nach einer Sanierung erzielbaren Erträge für das Bahnhofgebäude abgestellt wird, ergibt sich eine Rendite von 2,1 %. Keine höhere Rendite dürfte sich auch beim Restaurant "Nordbrücke" erzielen lassen, wo angesichts des schlechteren Gebäudezustands mit einem noch höheren Sanierungsbedarf gerechnet wird. Damit liegen die Renditen im Bereich, in welchem der Verzicht auf eine Unterschutzstellung jedenfalls dann rechtmässig ist, wenn das Schutzobjekt keinen Rang einnimmt, der finanzielle Rücksichten von vornherein weitgehend ausschliesst (vgl. VGr, 16. Februar 2001, VB.2000.00312, www.vgrzh.ch). Hinzu kommt die relativ erhebliche Unternutzung der Grundstücke. Insofern liegen hier andere Verhältnisse vor, als sie das Verwaltungsgericht im Verfahren VB.2002.00034 zu beurteilen hatte, wo zwar bei einer Liegenschaft im alten Dorfkern von Wipkingen ebenfalls mit einem erheblichen Sanierungsaufwand zu rechnen war, Grösse und Form des Grundstücks aber eine die verbleibenden Ausnützung ausschöpfende Neuüberbauung zuliessen.

E. 5.3

Entscheidend sind jedoch hier die vom Stadtrat geltend gemachten städtebaulichen Überlegungen.

E. 5.3.1

Wie der vom Verwaltungsgericht beigezogene Sachverständige darlegt, hat das Quartier Wipkingen durch den Ausbau der Rosengartenstrasse zu einer Expressstrasse negative Veränderungen erfahren und braucht an der Nordbrücke ein neues Zentrum, welches durch seine stadträumliche Qualität und durch seine Angebote an öffentlichen Funktionen und Dienstleistungen identitätsstiftend wirken kann. Ein öffentlicher Raum, der diese Aufgaben übernehmen kann und in dieser Funktion im Stadtgefüge und als Quartiermittelpunkt erkennbar ist, fehlt heute. Anders als die über der Geleiseüberbauung entstandene öffentliche Anlage hat der Röschibachplatz das Potenzial zu einem neuen Raum als Quartiermittelpunkt; er ist gut eingebunden in das vorhandene Strassengefüge, hat trotzdem eine ruhige Zone und ist von überall her einsehbar. Weil ihm die prägende Raumform und die Aufenthaltsqualität fehlen, ist er jedoch in seiner heutigen Form kein urbaner Ort. Damit er zum angestrebten Quartiermittelpunkt werden kann, braucht es eine Bebauung auf der Bahnseite, welche ein klar definiertes Gegenüber bildet und mit dem Erdgeschoss möglichst offen und flexibel auf die Umgebung reagiert. Laut Gutachten bestehen grosse Zweifel, ob die beiden Gebäude Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof Wipkingen den erforderlichen Beitrag zur Entwicklung des Röschibachplatzes bzw. zu einem auch im Stadtgefüge wahrnehmbaren Quartiermittelpunkt leisten können. Der Bahnhof ist nicht als Gebäude konzipiert worden, welches die Platzwirkung verstärken soll. Das Konzept des Gebäudes ist klar dasjenige eines Solitärbaus mit Vorgarten und abschirmender Mauereinfassung zum öffentlichen Raum des Röschibachplatzes. Es bildet kein adäquates Gegenüber zur repräsentativen Blockrandbebauung, sondern ist vielmehr als Verkehrsgebäude konzipiert, welches mehr zur Schiene als zur Stadt gehört. Seine städtebauliche Stellung neben dem Restaurant ist aus der pragmatischen Standortwahl heraus entstanden und kann nicht als städtebaulich begründete Setzung verstanden werden. Der Uhrturm ist zwar ein markantes Zeichen, welches den Bahnhof als öffentliches Gebäude kenntlich macht. Seine Stellung innerhalb des Gesamtraums kann aber nicht als

eindeutig auf den Platz bezogen verstanden werden und trägt nicht zur städtebaulichen Einbindung des Bahnhofs bei. Der Zugang zum bahnhofseitigen Perron ist auf die Dammstrasse bezogen und nicht wirklich an den Platz angebunden. Auch das Restaurant "Nordbrücke" ist mit seinem Erdgeschoss nicht auf den Röschibachplatz hin orientiert. Seine Stellung im Raum Nordbrücke wirkt isoliert. Dazu trägt auch die provisorische, funktional notwendige Fussgängerverbindung von der Nordbrücke zum Perron bei, welche die Wirkung des Gebäudes als Brückenkopf beeinträchtigt. Das für die Belegung des Umfelds massgebende Erdgeschoss ist bei beiden Bauten räumlich abgesetzt und wirkt abweisend zum Platz hin. Ohne grössere Eingriffe, welche die Substanz beider Gebäude wesentlich verändern würden, ist dies nicht zu korrigieren. Das Gutachten schliesst mit der Feststellung, dass der Röschibachplatz Defizite aufweist, die angesichts der neueren Entwicklung im Quartier und dem klaren Bedarf nach einem urbanen Ort nicht hingenommen werden können und die beim Erhalt von Restaurant "Nordbrücke" und Bahnhof weiter bestehen würden.

E. 5.3.2

Als Beweismittel unterliegt das Gutachten nach § 7 Abs. 4 VRG der freien Beweiswürdigung; wobei sich die Rechtsmittelbehörde hierbei auf die Prüfung beschränken kann, ob das Gutachten auf zutreffender Rechtsgrundlage beruht, vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei ist und ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die nötige Unbefangenheit bewiesen hat (RB 1985 Nr. 47, 1982 Nr. 35; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 Rz. 78). Diesen Anforderungen genügt das Gutachten von E in jeder Hinsicht. Auch die Beschwerdeführerin, welche den Feststellungen des Gutachters nicht in allen Teilen zustimmt und den Beizug eines Ergänzungsgutachtens beantragt, macht keine Mängel der vorgenannten Art geltend, sondern legt im Wesentlichen ihre abweichende städtebauliche Auffassung dar. Sodann wird die von den Grundeigentümern ins Auge gefasste Neuüberbauung der beiden Grundstücke, insbesondere deren Erschliessung bemängelt, was jedoch nicht Gegenstand der Begutachtung bildete. Die Feststellungen und Überlegungen des Gutachters sind denn auch ohne weiteres nachvollziehbar; sie bestätigen im Wesentlichen die städtebaulichen Argumente des Stadtrats und des vom privaten Beschwerdegegner beigezogenen Privatgutachters sowie den Eindruck, den das Gericht bei seinem Augenschein gewonnen hat. Auf das Gutachten ist deshalb abzustellen und der Antrag auf Beizug eines Ergänzungsgutachtens ist abzuweisen.

E. 5.3.3

Wie eingangs ausgeführt (vgl. E. 2.3), stehen dem Stadtrat bei der Gewichtung der im Zusammenhang mit einer Unterschutzstellung gegeneinander abzuwägenden Interessen Beurteilungsspielräume zu, welche das Gericht zu respektieren hat. Das gilt insbesondere für Fragen der Siedlungsentwicklung, welche in erster Linie von der politisch verantwortlichen Behörde zu beantworten sind. Das Gericht muss sich deshalb darauf beschränken zu prüfen, ob die vom Stadtrat geltend gemachten städtebaulichen Interessen auf sachlich vertretbaren Gestaltungsvorstellungen beruhen, und hat nicht zu untersuchen, ob auch andere Lösungen möglich wären. Wie das Gutachten überzeugend darlegt, weist der Röschibachplatz gemessen an seiner ihm heute zukommenden Funktion städtebauliche Defizite auf, die bei einem Erhalt des Bahnhofs Wipkingen und des Restaurants "Nordbrücke" nicht beseitigt werden können. Damit liegen andere Verhältnisse vor als im Verfahren VB.2004.00119 (Gebäude "Rosengarten"), wo die Erhaltung des Schutzobjekts einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Verkehrsbeziehungen nicht im

Weg stand. Somit beruht die Interessenabwägung auch in städtebaulicher Hinsicht auf einer vertretbaren Ermessensausübung und durfte deshalb ohne Rechtsverletzung gegen eine Unterschutzstellung der beiden inventarisierten Bauten ausschlagen.

E. 6

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat grundsätzlich die Beschwerdeführerin als unterliegende Partei zu tragen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Nachdem es der Stadtrat Zürich soweit ersichtlich versäumt hat, gemäss Art. 2 Abs. 1 der Denkmalschutzverordnung ein Gutachten der städtischen Denkmalschutzkommission einzuholen und die städtischen Detailinventareinträge erst auf Verlangen des Verwaltungsgerichts zu den Akten gereicht hat, so dass die erforderlichen Abklärungen durch das Verwaltungsgericht nachgeholt werden mussten, rechtfertigt es sich, die Kosten des Beschwerdeverfahrens zur Hälfte der Stadt Zürich aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin ist überdies zu einer Parteientschädigung von je Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdegegner Nrn. 1 und 2 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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