

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00550 vom 12. Mai 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00550

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00550 du 12 mai 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00550 del 12 maggio 2005

Regeste

Denkmalschutz | Denkmalschutz: Wohnhaus, Stallscheune und Wagenschopf in Zürich-Albisrieden Ein Augenschein des Verwaltungsgerichts ist nicht notwendig (E. 2). Begriff des Schutzobjekts (E. 3.1). Begriff der Zeugeneigenschaft; Überprüfungsmasstab des Verwaltungsgerichts (E. 3.2). Interessenabwägung zwischen dem privaten Interesse und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts (E. 3.3). Kriterien für die Interessenabwägung: Denkmalschutzmassnahmen müssen namentlich breit, d.h. auf objektive Kriterien, abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (E. 4). Argumente der Stadt Zürich für einen Schutz (E. 5.1) bzw. der Vorinstanz gegen einen Schutz (E. 5.2). Zwar bildet das Gebäudeensemble den "Vorposten" zum alten Dorfkern von Albisrieden, doch kommt ihm nicht in einem Ausmass eine siedlungsprägende Wirkung zu, welche eine förmliche Unterschutzstellung rechtfertigen würde (E. 6.1). Hinsichtlich Baugeschichte (E. 6.2) und hinsichtlich Siedlungsgeschichte (E. 6.3) kann dem Ensemble keine qualifizierte Zeugeneigenschaft zugemessen werden. Die Vorinstanz hat zu Recht festgestellt, dass die Stadt Zürich ihr Ermessen überschritten hat, und somit nicht in rechtsverletzender Weise in die Gemeindeautonomie eingegriffen (E. 6.4). Abweisung der Beschwerde der Stadt Zürich.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 02.02.2006 gutgeheissen und den Entscheid des Verwaltungsgerichts aufgehoben. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Denkmalschutz Denkmalschutz: Wohnhaus, Stallscheune und Wagenschopf in Zürich-Albisrieden Ein Augenschein des Verwaltungsgerichts ist nicht notwendig (E. 2). Begriff des Schutzobjekts (E. 3.1). Begriff der Zeugeneigenschaft; Überprüfungsmasstab des Verwaltungsgerichts (E. 3.2). Interessenabwägung zwischen dem privaten Interesse und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts (E. 3.3). Kriterien für die Interessenabwägung: Denkmalschutzmassnahmen müssen namentlich breit, d.h. auf objektive Kriterien, abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (E. 4). Argumente der Stadt Zürich für einen Schutz (E. 5.1) bzw. der Vorinstanz gegen einen Schutz (E. 5.2). Zwar bildet das Gebäudeensemble den "Vorposten" zum alten Dorfkern von Albisrieden, doch kommt ihm nicht in einem Ausmass eine siedlungsprägende Wirkung zu, welche eine förmliche Unterschutzstellung rechtfertigen würde (E. 6.1). Hinsichtlich Baugeschichte (E. 6.2) und hinsichtlich Siedlungsgeschichte (E. 6.3) kann dem

Ensemble keine qualifizierte Zeugeneigenschaft zugemessen werden. Die Vorinstanz hat zu Recht festgestellt, dass die Stadt Zürich ihr Ermessen überschritten hat, und somit nicht in rechtsverletzender Weise in die Gemeindeautonomie eingegriffen (E. 6.4). Abweisung der Beschwerde der Stadt Zürich. Stichworte: DENKMALPFLEGE DENKMALSCHUTZ DENKMALSCHUTZOBJEKT KOGNITION SCHUTZOBJEKT Rechtsnormen: § 203 Abs. I lit. c PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Stadtrat von Zürich stellte am 10. März 2004 die Gebäude Vers.Nrn. 391 (Wohnhaus mit Stallscheune) sowie 392 (Wagenschopf) auf dem Grundstück Kat.Nr. AR3207 an der Altstetterstrasse 336 in Zürich-Albisrieden unter Schutz. II. Dagegen erhoben die Erben des A als Eigentümer am 26. April 2004 Rekurs. Am 24. Mai 2004 reichten sie eine vom 3. Mai 2004 datierte Expertise über die Nutzungsmöglichkeiten nach Unterschutzstellung mit Schätzung der Baukosten für die Instandstellung mit Umbau und Renditeberechnung nach. Die Stadt Zürich stellte dieser Expertise in der Rekursantwort vom 7. Juli 2004 bzw. dem beigelegten Bericht des Amts für Städtebau vom 23. Juni 2004 über die ökonomischen Auswirkungen einer Unterschutzstellung ihre eigenen Berechnungen gegenüber. Nach Durchführung eines Augenscheins am 30. September 2004 hiess die Baurekurskommission I den Rekurs am 12. November 2004 gut; demgemäss hob sie den Beschluss des Stadtrats vom 10. März 2004 auf. Die Rekurskosten von Fr. 3'165.- auferlegte sie dem Stadtrat von Zürich, den sie zudem zur Zahlung einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- an die Erben des A verpflichtete. III. Hiergegen erhob die Stadt Zürich am 16. Dezember 2004 Beschwerde an das Verwaltungsgericht, dem die Aufhebung des Rekursentscheids sowie die Bestätigung des Unterschutzstellungsbeschlusses beantragt wurde; verfahrensrechtlich wurde um Durchführung eines Augenscheins sowie um Zusprechung einer Parteientschädigung ersucht. Die Baurekurskommission I verzichtete auf Vernehmlassung. Die Erben des A beantragten Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Die für die Beurteilung wesentlichen tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten, insbesondere auch aus dem mit Fotografien dokumentierten Protokoll über den von der Baurekurskommission durchgeführten Augenschein. Auf die Durchführung eines weiteren Augenscheins durch das Gericht kann daher verzichtet werden.

E. 3.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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. 3.2

Eine Unterschutzstellung setzt zunächst voraus, dass die rechtsanwendende Behörde aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage; doch steht der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beantwortung der Frage, ob bezüglich eines bestimmten Objektes die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu. Deren Handhabung kann die Baurekurskommission kraft der ihr zukommenden Ermessenskontrolle überprüfen; doch auferlegt sie sich dabei eine gewisse Zurückhaltung, soweit es um die Beurteilung örtlicher Verhältnisse geht. Soweit unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten eine Auswahl zu treffen ist, kann sich die zuständige kommunale Behörde zudem auf die Gemeindeautonomie berufen, was die Baurekurskommission bei der Ermessensüberprüfung ebenfalls zu berücksichtigen hat (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 20 und 22; RB 1989 Nr. 67). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein auf Rechtskontrolle eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat in erster Linie zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 85; RB 1982 Nr. 37; vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3). Ist die kommunale Unterschutzstellung wie hier durch die Rekursbehörde aufgehoben worden, hat das Gericht auch zu prüfen, ob die Baurekurskommission bei der Ausübung der Ermessenskontrolle die gebotene Zurückhaltung gewahrt hat.

E. 3.3

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. 4

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 aufgrund 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). 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 S. 275; 118 Ia 384 E. 5a S. 389, mit Hinweisen).

E. 5.1

Der Stadtrat Zürich hat die Unterschutzstellung gestützt auf ein im August 2003 verfasstes Gutachten des Städtebauamtes im Wesentlichen wie folgt begründet: Die beiden Gebäude bildeten an der Albisrieder- und der Altstetterstrasse den markanten Auftakt zum kompakten ländlichen Dorfkern Albisrieden, der als zusammenhängender älterer Siedlungsteil in der jüngeren Bebauung liege und der Kernzone zugeschrieben sei. Das Hauptgebäude, ein typisch bäuerliches Mehrzweckgebäude mit verputztem Wohn- und verbrettertem Ökonomieteil, sei 1539/1540 erstellt worden, das frei stehende Nebengebäude 1845 als Wagenschopf und Speicher. Der bäuerlich geprägte Vorgarten vor dem Wohnteil des Hauptgebäudes sei von einer Metallumzäunung mit Sockelmauer eingefasst; der rückwärtige Teil des Gartens bestehe aus Wiesland mit Obstbäumen. – Die ortsbildprägende Wirkung sowohl des Haupt- wie auch des Nebengebäudes sei beträchtlich. Die typisch dörflichen Gebäudekuben mit den charakteristischen Verbretterungen setzten für Zufahrer von Westen auf der Altstetter- wie von Nordosten auf der Albisriederstrasse den Anfangspunkt des kompakten Dorfkerns. Die Konstruktionsweise des Hauptgebäudes als Kombination eines ungebundenen und eines gebundenen Gerüstsystems (Bohlenständerbau mit unabhängigem Dachstuhl im Wohnhaus, Mehrreihenständerbau im Ökonomieteil) sei selten und zu diesem frühen Zeitpunkt im Kanton Zürich ohne Vergleich. Die ursprüngliche Mehrreihenständerkonstruktion im Ökonomiegebäude sei noch fast vollständig vorzufinden; das dortige Rafendach dokumentiere eine heute weit seltenere Dachkonstruktion vor dem Aufkommen des Sparrendachs. Auch im Wohnteil dürfte, mit Ausnahme der 1933 neu aufgebauten Giebelfassade, die Ständerkonstruktion noch weitgehend vorhanden sein, auch wenn sie durch jüngere Verkleidungen verdeckt sei. Siedlungsgeschichtlich sei das Hauptgebäude eine Ausbauliegenschaft des älteren Dorfkerns, gehöre also zu jenen Grundstücken, aus denen das Grossmünster als Grundherr einen Hof gebildet habe; bereits hundert Jahre später sei dies kaum mehr möglich gewesen, weshalb sich der Bevölkerungsdruck später in Hausteilungen niedergeschlagen habe. Beim Gebäude Altstetterstrasse 336 sei dieser Vorgang mit den dadurch geschaffenen engen Wohnverhältnissen noch sehr gut sichtbar. Es handle sich um ein typisches Bauernhaus mit der Zweiteilung in Wohn- und Ökonomieteil unter einem First und einem freistehenden Nebengebäude. Noch im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts sei dort Landwirtschaft betrieben worden. Das Gebäude bilde damit ein wichtiges Zeugnis jener wirtschaftlichen Epoche, in der Albisrieden zum landwirtschaftlichen Umland der zünftischen und frühindustriellen Stadt Zürich gehört habe; es verweise wie alle ehemaligen Bauernhäuser in diesem Dorfkern auf die einstige Grundherrschaft des Grossmünsters sowie den selbständigen Charakter von Albisrieden vor dessen 1934 erfolgten Eingemeindung. Die Unterschutzstellung schränke die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht wesentlich ein. Zwar würde die bei einem Verzicht auf Unterschutzstellung gebotene Profilerhaltung eine etwas grössere Ausnützung zulassen; doch könne der jetzt leer stehende Ökonomieteil auch bei einer Unterschutzstellung intensiver genutzt werden. Der Mehraufwand, den ein Umbau des unter Schutz gestellten Gebäudes gegenüber einem Neubau mit sich bringe, werde durch die Möglichkeit ausgeglichen, das Nebengebäude zu Wohnzwecken auszubauen, was

ohne Unterschutzstellung nicht möglich wäre.

E. 5.2

Die Baurekurskommission prüfte zunächst, ob den beiden Gebäuden, eine siedlungsprägende Wirkung zukomme (Rekursentscheid E. 6). Auszugehen sei davon, dass in der Kernzone Albisrieden bereits verschiedene Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich dem Schutz des Ortsbildes dienen. Das Hauptgebäude Altstetterstrasse 336 markiere zwar von seiner Lage her an der Verzweigung Albisrieder-/Altstetterstrasse einen Vorposten des alten Dorfkerns; diese Wirkung werde jedoch dadurch relativiert, dass die Kernzone auf der westlichen Seite der Albisriederstrasse schon früher, nämlich mit dem erst 1945 erbauten Wohn- und Geschäftshaus an der Albisriederstrasse 369 und dem zwar alten, aber äusserlich stark veränderten Restaurant "Sternen" an der Albisriederstrasse 371 beginne. Der Wechsel zur dörflichen Überbauung erfolge erst mit dem kürzlich umgebauten und unter Schutz gestellten Gebäude Albisriederstrasse 377, welches bereits weiter innerhalb der Kernzone situiert sei als die streitbetreffenen Gebäude. Diese müssten, um wegen prägender Wirkung auf das Ortsbild eine über die Kernzonenbestimmungen hinausgehende Schutzmassnahme zu rechtfertigen, auch von ihrer Erscheinung und Bausubstanz her zu einer derartigen Wirkung beitragen, was nicht zutrefte: Die äussere Erscheinung des Bauernhauses Altstetterstrasse 336 sei das Ergebnis von in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vorgenommenen Umbauten. Die Dachhäuschen beim Wohnteil seien anlässlich des Ausbaus des Dach- und Kehrgeschosses im Jahre 1928 erstellt worden; die nordöstliche Giebelfassade sei 1933 mit Backsteinmauerwerk ersetzt worden, und die südwestliche Giebelfassade sei von vornherein nicht als schutzwürdig qualifiziert worden. Somit komme dem Gebäude kein Situationswert zu, welcher eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. Sodann prüfte die Vorinstanz, ob das Hauptgebäude zusammen mit dem Wagenschopf einen wichtigen Zeugen für eine oder mehrere wirtschaftliche, soziale und politische Epochen bilde, was sie ebenfalls verneinte (E. 7). Weder deren hohes Alter noch die Konstruktionsweise des Hauptgebäudes (Kombination des älteren Mehrreihenständerbau im Ökonomieteil mit dem jüngeren Bohlenständerbau im Wohnteil) vermöge einen derartigen Schluss zu rechtfertigen. Die Kombination sei wohl eher zufällig entstanden, also nicht Teil einer Entwicklung, welche sie zu einer gebräuchlichen Bauweise hätte werden lassen; es handle sich um einen Einzelfall ohne historische Bedeutung. Zudem sei nicht klar, wie viel von der Konstruktion des Wohnteils überhaupt noch erhalten sei bzw. zugänglich gemacht werden könne. Um einen wichtigen Zeugen handle es sich beim Gebäudeensemble schliesslich auch nicht aus siedlungsgeschichtlicher Sicht. Zwar sei diesbezüglich die sichtbar gebliebene Unterteilung des Erdgeschosses in zwei separate Wohnungen nicht uninteressant, weil sie vom damaligen Verbot, neue Wohnhäuser zu bauen, zeuge, doch sei dieses Verbot in den Dörfern des Kantons Zürich weit verbreitet gewesen, weshalb Gebäude mit zwei Küchen und Stuben auf engstem Raum keine Seltenheit seien. Zudem verhindere eine Unterschutzstellung im vorliegenden Fall nicht, dass die Folgen der Hausteilung, d.h. die Entstehung zweier vollständiger Wohnungen auf kleinem Raum, nicht sichtbar bleiben würden: Die Räume in der westlichen Wohnung blieben zwar aufgrund des geschützten Kachelofens und Metallherds als Stube und Küche erkennbar; die entsprechenden Räume im östlichen Wohnteil würden indessen einfach als kleine Zimmer zurückbleiben, deren Ursprung nicht mehr erkennbar wäre. Als Bauernhaus mit Stallanbau und Wagenschopf stünden die streitbetreffenen Gebäude unbestrittenermassen für jene wirtschaftliche Epoche, in welcher Albisrieden zum landwirtschaftlichen Umland der Stadt Zürich gehört

habe. Eine qualifizierte Eignung als wichtiger Zeuge einer oder mehrerer Epochen komme ihnen jedoch nicht zu.

E. 6.1

Der Stadtrat hält in der Beschwerdeschrift an seiner Darstellung fest, dass den beiden Gebäuden Vers.Nrn. 391 und 392 an der Ecke Altstetter-/Albisriederstrasse eine beträchtliche ortsbildprägende Wirkung zukomme. Die typischen dörflichen Gebäudekuben mit den charakteristischen Verbretterungen setzten für den von Westen auf der Altstetterstrasse und von Nordosten auf der Albisriederstrasse ankommenden Personen den "Anfangspunkt" zum Dorfkern Albisrieden, der ein Ensemble bilde. Damit wird aber der auf einer differenzierenden Betrachtung beruhende Befund der Vorinstanz, wonach der Wechsel zur dörflichen Überbauung erst mit dem unter Schutz gestellten Gebäude Albisriederstrasse 377 erfolge, nicht in Frage gestellt. Die diesbezügliche Beschreibung der Baurekurskommission ist aufgrund der Akten nachvollziehbar und betrifft zudem Verhältnisse, die gerichtsnotorisch sind. Ob die streitbetroffenen Gebäude mit der Baurekurskommission als "Vorposten" oder mit der Beschwerdeführerin als "Anfangspunkt" bezeichnet werden, ist eine verbale Nuance, die für sich allein nicht ausschlaggebend ist. Im Kontext ihrer weiteren Ausführungen betreffend die Situierung des streitbetroffenen Gebäudekomplexes in der Kernzone Albisrieden erscheint jedenfalls der von der Baurekurskommission verwendete Begriff "Vorposten" als zutreffende Sachdarstellung und plausible Würdigung. Ebenso wenig vermag die Beschwerdeführerin mit ihren weiteren Ausführungen zum Situationswert die Schlussfolgerung der Vorinstanz zu entkräften, wonach das Bauernhaus auch von seiner Gestaltung und Erscheinung her nicht eine die Unterschutzstellung rechtfertigende ortsprägende Wirkung aufweise. Mit diesen Ausführungen wird der Baurekurskommission zu Unrecht unterstellt, davon ausgegangen zu sein, dass die Bausubstanz des Bauernhauses mehrheitlich aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stamme. Indessen hat die Baurekurskommission in diesem Zusammenhang ausgeführt, die "äussere Erscheinung" des Bauernhauses sei mehrheitlich das Resultat von in jener jüngerer Zeit vorgenommenen Umbauten, und dabei insbesondere die Dachaufbauten sowie die nordöstliche Giebelfassade erwähnt. Diese Würdigung ist aufgrund der bei den Akten liegenden Fotografien überzeugend. Sie wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Baurekurskommission offenbar irrtümlich davon ausgegangen ist, die südwestliche Giebelfassade sei überhaupt nicht unter Schutz gestellt. Diese Giebelfassade trägt nämlich ohnehin wenig zur Erscheinung bei, weil sie sich auf der von der Strassenkreuzung abgewandten Seite befindet und wegen der sie umgebenden Nachbarbauten nicht gut einsehbar ist. Gesamthaft überzeugt demnach die vorinstanzliche Würdigung, wonach dem Gebäudeensemble nicht in dem Ausmass eine siedlungsprägende Wirkung zukommt, welche über den durch die Kernzonenbestimmungen bewirkten Schutz hinaus eine förmliche Unterschutzstellung rechtfertigen würde.

E. 6.2

Bezüglich der baugeschichtlichen Bedeutung des Streitobjekts hebt die Beschwerdeführerin erneut die Konstruktionsweise des Hauptgebäudes (Kombination des älteren Mehrreihenständerbau im Ökonomieteil mit dem jüngeren Bohlenständerbau im Wohnteil) hervor. Die Baurekurskommission hat indessen diese Besonderheit nicht verkannt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin steht die vorinstanzliche Erwägung, beim Bau des Bauernhauses Altstetterstrasse 336 sei die Verbindung beider Konstruktionsweisen wohl eher zufällig gewählt worden, repräsentiere mithin nicht eine Entwicklung, welche

diese Kombination zu einer gebräuchlichen Bauweise habe werden lassen, nicht im Widerspruch zu den diesbezüglichen Ausführungen im Fachbericht des Amts für Städtebau. Dort wird die Entwicklung und Beschaffenheit beider Konstruktionstypen geschildert (einerseits Mehrreihenständerbau als Erscheinungsform von Hochständerbauten, mit steilem Dach seit dem 16. Jahrhundert, andererseits später entwickelter Bohlenständerbau als Erscheinungsform separat abgebundener Dachstühle); und es wird festgehalten, dass "Übergangsbauten" (mit einer Kombination) selten anzutreffen seien; das Bauernhaus Altstetterstrasse 336 gehöre zu den frühesten Beispielen. Die Eigenschaft als "Übergangsbau" in diesem Sinn ist zwar baugeschichtlich von einigem Interesse. Die Würdigung der Vorinstanz, wonach diese Eigenschaft weder für sich allein noch im Zusammenhang mit den von der Beschwerdeführerin angeführten weiteren Aspekten ein wichtiges Zeugnis im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG abgebe, ist indessen nicht rechtsverletzend.

E. 6.3

Gleiches gilt für die Würdigung der siedlungsgeschichtlichen Bedeutung des Streitobjekts. Die Baurekurskommission hat nicht verkannt, dass das Bauernhaus Altstetterstrasse 336 samt dem daneben stehenden Wagenschopf Zeugnis für jene wirtschaftliche Epoche ablegt, in der Albisrieden zum landwirtschaftlichen Umfeld der Stadt Zürich gehörte. Ihre Feststellung, es gebe etliche weitere ehemalige Bauernhäuser in Albisrieden, welche zum Teil unter Schutz gestellt seien, wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Diese hebt erneut die sichtbar gebliebene Unterteilung des Erdgeschosses in zwei Wohneinheiten hervor, welche mit der äusseren Fassadenteilung des Wohnhauses korrespondiere. Sie bestreitet indessen die Feststellung der Vorinstanz nicht, wonach bei einem – auch bei einer Unterschutzstellung zulässig bleibenden – Umbau die Zimmer im östlichen Wohnteil nicht mehr als ehemalige Küche und Stube erkennbar wären. Sodann räumt sie selber ein, dass die im westlichen Wohnteil noch vorhandenen Elemente (Metallherd in der Küche und Kachelofen in der Stube) keine besonders schützenswerte Exemplare darstellen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Baurekurskommission – namentlich im Hinblick auf die Auswirkungen der auch bei einer Unterschutzstellung zulässig bleibenden Veränderungen im Innern – eine qualifizierte Zeugenschaft der Baute auch in siedlungsgeschichtlicher Hinsicht verneint hat.

E. 6.4

Demnach ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt, dass die Beschwerdeführerin mit der Unterschutzstellung des Bauernhauses Altstetterstrasse 336 das ihr zustehende Ermessen überschritten habe. Zwar stützt sich deren Unterschutzstellungsbeschluss wie erwähnt auf einen Fachbericht des Amts für Städtebau, welcher eine detaillierte Beschreibung der Lage des Objekts in der Kernzone Albisrieden, der Baugeschichte und der Besitzergeschichte enthält. Bei der Würdigung und Gewichtung der für die Unterschutzstellung sprechenden Einzelheiten kommt der Stadt Zürich zwar ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Ob aus der Gesamtheit all dieser Einzelheiten auf eine qualifizierte Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu schliessen sei, ist zu einem erheblichen Teil auch Rechtsfrage, und – soweit es sich dabei um Ermessensfragen handelt – hat die Baurekurskommission trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der sie denn auch als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium in der Lage ist. Insoweit vermag der dem Unterschutzstellungsbeschluss der Beschwerdeführerin zugrunde liegende Amtsbericht eine

selbständige Würdigung durch die Baurekurskommission nicht zu präjudizieren. Die von dieser im vorliegenden Fall getroffene Würdigung vermag, wie vorstehend dargelegt, zu überzeugen. Der Stadt Zürich ist es mit ihren Ausführungen in der Beschwerdeschrift nicht gelungen, diese Beurteilung zu entkräften. Mit der Aufhebung des Unterschutzstellungsbeschlusses hat demnach die Vorinstanz nicht in rechtsverletzender Weise in die Gemeindeautonomie der Beschwerdeführerin eingegriffen. Bei dieser Rechtslage kann offen bleiben, ob die Unterschutzstellung mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar wäre. Es kann angemerkt werden, dass die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdegegnerinnen (vgl. Rekurschrift S. 6 ff.) angesichts des beträchtlichen Mehraufwands der bei einer Unterschutzstellung erforderlichen Sanierung einiges für sich haben (vgl. RB 1995 Nr. 74).

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen. Der unterliegenden Beschwerdeführerin sind die Gerichtskosten aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nach § 17 Abs. 2 VRG bei diesem Verfahrensausgang von vornherein nicht zu. Hingegen ist sie zu verpflichten, den obsiegenden Beschwerdegegnerinnen eine solche Entschädigung im angemessenen Betrag von insgesamt Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu zahlen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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