

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00366 vom 20. Dezember 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00366

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00366 du 20 décembre 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00366 del 20 dicembre 2007

Regeste

Denkmalschutz | Denkmalschutz: Unterschutzstellung des Gebäudes Bederstrasse 65, Zürich-Enge ("Bürglihügel"). Der zuständigen Verwaltungsbehörde steht bei der Beurteilung der Frage, ob bezüglich eines bestimmten Objekts die wichtige Zeugeneigenschaft gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessenbetätigung zu (E. 3.2). Die Qualifikation des in Frage stehenden Objekts als wichtiger Zeuge führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als gegenläufige öffentliche und private Interessen (E. 3.3). Denkmalschutzmassnahmen dürfen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden (E. 3.4). Der in Frage stehenden Liegenschaft kommt Zeugeneigenschaft weder als bäuerliches-ländliches Haus noch als Handwerkerhaus, aber auch nicht aufgrund seiner Lage zu. Die Baurekurskommission hat bei ihrem Entscheid, die von der Beschwerdeführerin verfügte Unterschutzstellung aufzuheben, das Gebot der zurückhaltenden Ausübung der Ermessenkontrolle (vgl. E. 3.2) nicht verletzt; die Unterschutzstellung erweist sich als rechtsverletzend (E. 4.3-4.11). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2007.00366 Entscheid der 3. Kammer vom 20. Dezember 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichter Rudolf Bodmer, Gerichtssekretär Markus Heer. In Sachen Stadt Zürich, Beschwerdeführerin, gegen A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegner, betreffend Denkmalschutz, hat sich ergeben: I. A. Die Erbgemeinschaft C, bestehend aus D, E und F (fortan Erbgemeinschaft C) ist Eigentümerin des Bürglihügels im Gebiet Zürich-Enge, der in den 1990er Jahren im Rahmen eines Rechtsstreits der Freihaltezone zugeteilt wurde. Von Seiten der Stadt Zürich wurde damals erklärt, dass die unterhalb des Bürglihügels an der Bederstrasse gelegene Parzelle Kat.-Nr. 01, darauf die Liegenschaft Bederstrasse 02, im Sinne eines Kompromisses vollständig in der Bauzone belassen würde. Dabei ging man von einer vollen zonenkonformen Ausnutzung des Grundstücks aus. B. Das Haus Bederstrasse 02 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Das 1721 erbaute zweigeschossige Haus umfasste ursprünglich Scheune und Stall, wovon heute nichts mehr zu sehen ist. Es stand direkt an der alten Strasse nach Zürich, am Fusse des Bürglihügels. Ab 1812 soll der Ökonomierteil, der wahrscheinlich im Gebäudedrittel auf der stadtabgewandten Seite lag, zu Wohnraum

umgebaut worden sein. Einst bestand eine durchgängige Treppenanlage vom Keller bis in den Dachstock im Bereich des mittleren Drittels des Wohnteils. 1884/1885 erfolgte die Tieferlegung der Bederstrasse; seither liegt das Haus leicht erhöht mit etwa 20 m Abstand von der Bederstrasse. Durch einen gegen die Bederstrasse hin angefügten Zinnenanbau auf Kellerhöhe wirkt das Haus dreigeschossig. Ein Abortanbau wurde im Verlauf des 19. Jahrhunderts erstellt, musste aber 1935 einem heute noch bestehenden Treppenhausanbau weichen. Die Toiletten wurden in den Wohnbereich integriert. C. Die Erbgemeinschaft C verlangte am 27. September 2004 die Abklärung der Schutzwürdigkeit dieser Liegenschaft durch den Stadtrat von Zürich. Sie beabsichtigte, das Gebäude abzureissen und mit einem oder mehreren Wohn- oder Geschäftshäusern zu überbauen, wie sie in der näheren Umgebung bereits bestehen. In der Folge erstellte das Amt für Städtebau der Stadt Zürich im Juni 2005 ein Gutachten, das die Liegenschaft Bederstrasse 02 als schützenswert einstufte (fortan Gutachten). Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich beurteilte die Liegenschaft Bederstrasse 02 entsprechend als Schutzobjekt. Die Bauherrschaft war nicht bereit, das Gebäude einvernehmlich unter Schutz zu stellen. Der Stadtrat von Zürich stellte mit Beschluss vom 13. September 2006 das Gebäude Bederstrasse 02 (Vers.-Nr. 03) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Zürich-Enge samt weiten Teilen der Umgebung unter Schutz. Geschützt wurden aussen am Hauptgebäude, am Treppenhausanbau und am nordwestlichen Zinnenanbau die verputzten Fassaden mit den bestehenden Fenster- und Türöffnungen, die Fenster- und Türgewände und die Holzfensterläden, die geschlossene ziegelgedeckte Dachfläche mit den Vordächern und den Dachuntersichten. Innen geschützt wurde die tragende Grundkonstruktion mit der Dachkonstruktion, den Geschossdecken und den Wänden, der Treppenhausanbau von 1935 mit Holzterrasse und Geländer, die im Plan grün bezeichneten Innenräume mit den Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, die Treppe ins Kehlgeschoss. Das Dachgeschoss hat mit Ausnahme der beiden Dachkammern ein Kaltraum zu bleiben. Schliesslich wurde auch die Umgebung geschützt, so die naturnahe Gestaltung des Gebäudeumfeldes. Der Hausumschwung muss so gestaltet werden, dass der räumliche Zusammenhang mit der Freihaltezone nachvollziehbar bleibt. Der wiederum grün bezeichnete Umgebungsbereich darf nur mit eingeschossigen Nebengebäuden überbaut werden. Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen werden und ist in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter zu erhalten und ordnungsgemäss zu unterhalten. Volumenvergrösserungen bleiben ausgeschlossen. Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung dieser weitgehenden Massnahme liess die Stadt Zürich eine Machbarkeitsstudie über die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks bei Unterschutzstellung der Liegenschaft Bederstrasse 02 erstellen. Sie kam zum Schluss, dass die Eigentümer der Liegenschaft durch die Unterschutzstellung wirtschaftlich kaum beeinträchtigt würden. II. Dagegen liess A, Willensvollstrecker der Erbgemeinschaft C, Rekurs bei der Baurekurskommission I erheben und beantragen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben, eventualiter sei der Schutzzumfang auf das Gebäude Bederstrasse 02 zu beschränken, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei. Die Stadt Zürich verlangte in der Rekursantwort vom 22. Dezember 2006 die Abweisung des Rekurses und die Vornahme eines Augenscheins, unter Kostenfolgen zu Lasten der Rekurrenten. Die Baurekurskommission verneinte nach Vornahme eines Augenscheins mit Beschluss vom 22. Juni 2007 die Eigenschaft der in Frage stehenden Liegenschaft als wichtige Zeugin aus der Erstellungszeit in verschiedener Hinsicht. In Gutheissung des Rekurses hob sie den angefochtenen Beschluss des Stadtrates von Zürich

vom 13. September 2006 auf, auferlegte diesem die Kosten des Rekursverfahrens und sprach dem Rekurrenten eine Entschädigung zu. III. Dagegen erhob die Stadt Zürich am 5. September 2007 Beschwerde am Verwaltungsgericht und beantragte, es sei in deren Gutheissung der angefochtene Entscheid aufzuheben und ihr Entscheid vom 13. September 2006 zu bestätigen. Ferner sei ein Augenschein durchzuführen und seien ihr künftige Rechtsschriften zur Kenntnisnahme zuzustellen. A liess Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin verlangen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 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 am 3. Mai 2007 durchgeführten Augenschein. Auf die beantragte 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, wie dies die Beschwerdeführerin getan hat. 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 Ermessenkontrolle überprüfen; doch auferlegt sie sich dabei eine gewisse Zurückhaltung, soweit es um die Beurteilung örtlicher Verhältnisse geht. 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 (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum

Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 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. Die kantonalen Behörden dürfen in den kommunalen Gestaltungsspielraum jedenfalls nur insoweit eingreifen, als die Lösung der Gemeinde nicht vertretbar ist.

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. 3.4

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 Bauteile soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Ein wichtiger Zeuge der Kulturgeschichte ist daher in erster Linie um seiner selbst willen und nicht wegen seiner Übereinstimmung mit dem allgemeinen Empfinden zu erhalten (RB 1982 Nr. 32). 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. 4.1

Die Vorinstanz attestierte der in Frage stehenden Liegenschaft die erwähnte Zeueneigenschaft nicht. Sie hielt fest, dass gemäss dem Gutachten und den Feststellungen am Augenschein von einer Stallscheune nichts mehr zu sehen sei. Es sei nicht einmal klar, in welchem Gebäudeteil die Scheune gelegen habe. Auch der Standort der Küche sei nicht mehr derselbe. Es stehe lediglich fest, dass Scheune und Stall offenbar zugunsten von Wohnraum aufgehoben worden seien und die Innenraumeinteilung und die Erschliessung derselben geändert worden sei. Vieles bleibe damit auch aufgrund des Gutachtens im Unklaren. Wegen der zahlreichen Veränderungen seit der Erstellung könne das Gebäude grundsätzlich nicht mehr einen Zeugen aus der Erstellungszeit darstellen. Es werde nicht

ein Zeitzeuge, sondern die Geschichte des Hauses, insbesondere die Verwandlung von einem ursprünglichen – auf Rebbau ausgerichteten – Bauernhaus zu einem städtisch orientierten bürgerlichen Wohnhaus erfasst, ohne dass aber die Geschichte dieses Wandels am Haus selber ablesbar sei. Bleibe aber das Kriterium der Wichtigkeit nicht erfüllt, sei das Interesse an einer Erhaltung von Elementen im Innern des Gebäudes als gering zu werten. Zudem sei nicht nachvollziehbar, inwiefern das Haus als Zeitzeuge soll gelten können, wenn Scheune und Stall zu Wohnzwecken umgenutzt, die ursprünglichen Treppenanlagen ausgeräumt bzw. in einen Treppenturm verlagert, die Küche mehrmals verlegt, die Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss erheblich erweitert und die Hauszugänge geändert worden seien. Das Haus könne aufgrund der Distanz zur Bederstrasse auch nicht mehr Zeuge für deren Tieferlegung darstellen. Schliesslich ginge es nicht an, mit einem Schutz der Umgebung des streitbetroffenen Gebäudes faktisch die Freihaltezone zu erweitern. Dem widerspricht die Beschwerdeführerin in einer detailreichen Schilderung der aus ihrer Sicht vorliegenden Besonderheiten an der erwähnten Liegenschaft, derweil der Beschwerdegegner die Entscheidung der Baurekurskommission unterstützt und zusätzlich darauf hinweist, dass der weitläufig geschützte Umschwung im Norden des Hauses nur dazu diene, die freie Sicht von der Bederstrasse auf den Bürglihügel sicherzustellen.

E. 4.2

Der Beschluss des Stadtrates von Zürich vom 13. September 2006 führte zur Begründung der Unterschutzstellung aus, das Gebäude Bederstrasse 02 präge und verdichte das ländlich anmutende Ortsbild des Bürglihügels überzeugend. Gleichzeitig verzahne das ländliche Haus mit seiner einfach gehaltenen Umgebung die Freihaltezone mit der städtischen Bebauung. Der Blick von der Bederstrasse über die ländliche Baute bis zur Kirche Enge mache diese für die Enge wichtige Freihaltezone von der Bederstrasse her "erst erfahrbar". Die erhöhte Lage der Liegenschaft mache auf die Absenkung der Bederstrasse im Jahr 1884 aufmerksam. Das Gebäude weise viele typische Merkmale eines ländlichen Einzelgebäudes des 18. Jahrhunderts auf. Für Passantinnen und Passanten sei es unmittelbar als Baute einer früheren Epoche erkennbar. Es habe sich um einen Betrieb gehandelt, der auf Rebbau ausgerichtet gewesen sei. Es sei eines der letzten fünf Wohngebäude aus der dörflich-bäuerlichen Epoche in der Enge, welche diese Epoche durch originale Bausubstanz nachvollziehbar repräsentiere. Das äussere Volumen als Ganzes und im Detail sei bis heute erhalten. "Lediglich" Scheune und Stall – Spuren der bäuerlichen Epoche – seien am Gebäude nicht mehr abzulesen. Mit einer Handänderung sei das Haus 1791 zum frühen Handwerkerhaus geworden. Das Haus mit allen baulichen Details dokumentiere den stufenweisen Veränderungsprozess im Vorort Enge, nämlich das zunehmende Gewicht der Handwerker in der Dorfbevölkerung bei allmählich zurückgehender Bedeutung der Landwirtschaft.

E. 4.3

Mit der Vorinstanz führt der Beschwerdegegner zu Recht aus, es sei nicht erkennbar, dass die in Frage stehende Liegenschaft als Zeuge einer bäuerlich-ländlichen Epoche dienen könnte. Die Beschwerdeführerin gesteht selber zu, dass Scheune und Stall fehlen. Allerdings sei das Haus nicht als Zeuge der Landwirtschaft geschützt worden. Es soll sich vielmehr um ein frühes, ländliches Handwerkerhaus handeln, das dennoch seine Wurzeln in der agrarisch-dörflichen Epoche habe. Dies lässt sich dem Beschluss vom 13. September 2006 so deutlich allerdings nicht entnehmen. Das Gutachten hegt denn auch bloss die Vermutung, dass im Süden des Hauses, vermutlich im 19. Jahrhundert, neu in den

ehemaligen Scheunenteil Zimmer eingebaut worden seien. So sei in den Lagerbüchern von 1832 nur noch von einem Wohnhaus die Rede. Der ehemalige Scheunenteil ist allerdings nicht erkennbar, denn es ist überhaupt ungewiss, wo die Scheune gelegen hatte. Sie soll sich "wahrscheinlich" im Gebäudedrittel auf der stadtabgewandten Seite befunden haben und "offensichtlich" zugunsten von Wohnraum aufgehoben worden sein. Die Beschwerdeführerin schliesst dies daraus, dass der Mittelflur vor den südlich gelegenen Zimmern ende. Selbst wenn dem so wäre, geht aus dem Gutachten jedenfalls nicht hervor, dass aufgrund der heute bestehenden Räume der ehemalige Standort der Scheune definitiv lokalisierbar wäre. Ob dies mit grösserem Untersuchungsaufwand möglich gewesen wäre, kann dahingestellt bleiben. Denn abgesehen vom bloss vermuteten Standort der Scheune lässt sich auch der Ausbau der ehemaligen Scheune zu Wohnzwecken in der Befensterung nicht mehr unmittelbar ablesen, da die neuen Fenster beim Umbau in eine einheitliche Ordnung mit den Fenstern des Wohnteils gebracht wurden, um den Eindruck eines einheitlichen Ganzen zu erwecken. Auch wenn darin ein typisches Phänomen des frühen 19. Jahrhunderts zu erkennen wäre, belegt dies andererseits gerade, dass sich der vermutete Standort der ehemaligen Scheune nicht mehr erkennen lässt.

E. 4.4

Weiter ist die Beschwerdeführerin der Meinung, dem Objekt könnten nicht grundsätzlich wichtige Zeugeneigenschaften für die Erbauungszeit abgesprochen werden, wie etwa die Zweigeschossigkeit, das Satteldach mit Dachknick, das Hauptvolumen, der liegende Dachstuhl von 1721 sowie die Grundrissdisposition. Das Gutachten schliesst aus den erwähnten Dachelementen jedoch lediglich auf ein ländliches Haus des 18. Jahrhunderts. Soweit die Beschwerdeführerin die Besonderheit der Dachkonstruktion hervorhebt und der Meinung zuneigt, bereits der Dachstuhl würde unter Umständen schon allein die Unterschutzstellung des Gebäudes rechtfertigen, ist immerhin darauf hinzuweisen, dass sich darüber dem Beschluss vom 13. September 2006 nichts Substantielles entnehmen lässt. Wohl wird der Dachstuhl von 1721 erwähnt, ebenso das geknickte Satteldach mit den trauf- und giebelseitigen Vordächern, welche heute noch sichtbare typische Elemente dieses barockzeitlichen ländlichen Hauses darstellten. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Dachkonstruktion geht daraus indessen nicht hervor. Zudem ist der Dachstuhl nicht vollständig, wie sich am Augenschein ergab; es fehlen zwei Kopfbänder.

E. 4.5

Demnach vermag das Haus Bederstrasse 02 als zweigeschossiges Giebelhaus nicht Zeugnis eines mittelländischen Bauernhauses aus einem früheren Jahrhundert abzulegen. Ein ländliches Bauernhaus überwiegend für Rebbau war es ohnehin nur bis 1791, denn damals verkaufte eine Witwe Dübendorfer das Haus an den Schuhmacher Caspar Beder. 1842 wird im Lagerbuch der Gebäudeversicherung ein nicht näher bekannter "Werkstatt-, Stuben- und Küchenausbau" angeführt. Die Lage dieses Baukörpers konnte nicht sicher bestimmt werden. Möglicherweise handelte es sich um einen Vorgänger des späteren Zinnenanbaus. Immerhin geht daraus hervor, dass das Haus spätestens ab 1842 nicht mehr als bäuerlich-ländliches Haus, sondern als Handwerkerhaus genutzt wurde. Nach dem Ausgeführten kann der nicht fachkundig ausgebildete Betrachter den bäuerlich-ländlichen Hintergrund der in Frage stehenden Liegenschaft jedoch nicht nachvollziehen. Die Beschwerdeführerin erwähnte denn auch bloss, es sei für Passantinnen und Passanten unmittelbar als Baute einer früheren Epoche erkennbar (vorn E. 4.1).

E. 4.6

Aber auch die Geschichte als Handwerker-Haus ist heute an der in Frage stehenden Liegenschaft nicht mehr abzulesen. Schon 1860 nämlich wurde die Liegenschaft Bederstrasse 02 von einem Tierarzt gekauft, 1885 von einem Gärtner. Hinweise auf eine im Haus befindliche Werkstatt sind nicht mehr erkennbar. Seit 1885, nach der Tieferlegung und Verschiebung der Bederstrasse, liegt das Haus auf einer ca. 5 m hohen Böschung und rund 20 m abseits der Strasse. In dieser Zeit wurden die Kellerräumlichkeiten durch einen Zinnenanbau ergänzt, der den Eindruck eines nunmehr dreistöckigen Hauses vermittelt. Darin soll eine Wohnnutzung möglich gewesen sein, aber auch eine nicht näher bezeichnete Werkstatt und die Waschküche sollen sich darin befunden haben. Mit diesem Anbau soll auf die neue Lage des Hauses wegen der Absenkung der Bederstrasse reagiert worden sein. Einem Bild von 1924 ist von einer Werkstatt nichts zu entnehmen. 1920 wies das Haus offenbar grosse Feuchtigkeitsschäden auf, sogar der Abbruch sei empfohlen worden. Es wurde indessen nur eine Renovation ausgeführt. Ab etwa 1930 änderte sich schliesslich die Bewohnerschaft markant; Handwerker gehörten nicht mehr dazu. Noch 1933 wurde ein Abortturm dokumentiert, der im Verlauf des 19. Jahrhunderts erstellt wurde. Dieser musste 1935 einem Treppenhausanbau weichen, der gemäss den Plänen auch die Nasszellen enthält; die bestehende Erschliessung im Innern erfolgte jedoch erst 1941. Wo sich das ursprüngliche Treppenhaus befand, ist heute nicht mehr erkennbar. Die heute noch bestehenden Anbauten aus neuerer Zeit mögen sich zwar einigermaßen harmonisch an den ursprünglichen Baukörper anschliessen. Sie legen aber nicht Zeugnis ab für dessen Eigenschaft als Handwerkerhaus, von Handwerkern bewohntes oder bäuerlich-ländliches Haus, sondern höchstens dafür, dass bei Umbauten des frühen 19. Jahrhunderts eine gewisse Lockerheit im Umgang mit den Regeln der biedermeier-klassizistischen Prinzipien bei Neubauten herrschte.

E. 4.7

Auch im Innern lässt sich die vermeintliche Zeugeneigenschaft des Hauses als Handwerkerhaus mit bäuerlich-ländlichem Hintergrund nicht ablesen. Gemäss einem Baueingabeplan von 1920 sei die frühere Position der Küche(n) im mittleren Drittel der Längsachse gewesen und hätten die Wohn- und Schlafräume links und rechts davon gelegen. Die "Dreiraumtiefe" beschreibe einen charakteristischen Grundrisstyp, bei dem der Wohnteil in drei nebeneinander liegende Räume (Stube, Nebenstube, Küche in der Mitte entlang der einen Trauffassade; Vorrats- und/oder Wohnräume entlang der anderen Trauffassade) unterteilt sei. Auch wenn diese Grundrissanordnung und Funktionsgliederung (Wohnteil und Stallscheune unter einem First, Wohnteil dreiraumtief) genau auf den Typ des mittelländischen Bauernhauses gepasst hätte, geht dies aus dem heutigen Zustand der Liegenschaft Bederstrasse 02 gerade nicht hervor. Denn wie sich aus dem Grundrissplan ergibt, führt vom angebauten Treppenhausturm in Erd- und Obergeschoss je ein zentraler Flur durch jedes Stockwerk, von dem die einzelnen Räume (Küche, Stube, Ess- und Schlafzimmer etc.) abgehen. Dass dennoch der ursprüngliche Standort der Küche im mittleren Drittel der Längsachse erkennbar wäre, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Sofern die Beschwerdeführerin der Meinung ist, die Grundrisse der beiden Wohngeschosse hätten dennoch erhebliche Zeugenqualität, ist darauf hinzuweisen, dass darin gerade nicht ausgewiesen wird, was einmal gewesen sein soll (dazu auch vorn E. 4.3). Auch die ursprüngliche Lage der Treppenhäuser ist heute nicht mehr erkennbar. Die Erklärung dafür mag darin liegen, dass es sich um leicht verschiebbare – ohne Veränderung des

Hauptgrundrisses – Treppen gehandelt haben soll. Jedenfalls aber ist weder von der vermuteten, ursprünglich durchgehenden – für Bauernhäuser der Standortregion typischen – Treppenhausanlage vom Keller bis in den Dachstock des mittleren Drittels des Wohnteils noch von einer zweiten Treppe, die sich im vermuteten ehemaligen Scheunenbereich befunden haben soll, heute noch etwas vorhanden oder ablesbar. Schliesslich erwähnt das Gutachten, dass anstelle von Scheune und Stall Zimmer und Kammern mit zum Teil intaktem Ausbaustandard des beginnenden 19. Jahrhunderts vorhanden seien. Der Ausbau der Wohnräume mit Feuerungseinrichtungen, Täfer, Türen und Fenstern vermittele auch heute noch die Wohnkultur der Übergangszeit der bäuerlichen Epoche zum städtisch-orientierten bürgerlichen Wohnhaus. Die Beschwerdeführerin schreibt die Wertsteigerung des Hauses von 1832 diesem Innenausbau zu. Die Rekursinstanz hatte anlässlich des Augenscheins allerdings ihre Zweifel, dass das Wand- und Deckentäfer überhaupt noch original vorhanden sei; es handle sich dabei ohnehin um Dutzendware. Dem pflichtet auch der Beschwerdegegner bei. Dem hält die Beschwerdeführerin wiederum entgegen, darin zeige sich gerade die Wohnkultur einfacherer Leute aus jener Zeit. Wie alt die Täferungen wirklich sind, steht offenkundig nicht fest. Anlässlich des Augenscheins wurde festgehalten (und nicht bestritten), dass das Täfer teilweise nachträglich erstellt worden und nicht altherkömmlich sei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin handelt es sich dabei um eine ausreichend klare Feststellung. Zudem steht die unwidersprochene Qualität des Täfers als "Dutzendware" im Gegensatz zur beschriebenen erheblichen Wertsteigerung der Wohnqualität der Liegenschaft nach 1832, die unter anderem auch Vertäfelungen zugeschrieben wurde. Selbst wenn aber Teile der Täferungen noch im Original erhalten wären, rechtfertigte sich allein deshalb die Unterschutzstellung der Liegenschaft Bederstrasse 02 mindestens nicht im angeordneten Ausmass, das sämtliche Wand-, Boden- und Deckenbeläge umfasst. Im Übrigen ist das Ausmass der erfolgten Renovation für die Unterschutzstellung nicht weiter entscheidend, so dass von einem zusätzlichen Augenschein abgesehen werden kann.

E. 4.8

Zusammengefasst kann der Vorinstanz daher weder vorgeworfen werden, sie stütze sich auf einen unzutreffenden Sachverhalt, noch, sie habe ihre Einschätzung gegen jene der Beschwerdeführerin eingesetzt, ohne dies mit den baulichen Details zu belegen. Denn tatsächlich fehlen die baulichen Details weitgehend, welche die von der Beschwerdeführerin dargestellte Geschichte des Hauses bezeugen könnten. Soweit die Beschwerdeführerin darauf hinweist, dass nicht nur ein Gebäude im unveränderten Ursprungszustand denkmalpflegerischen Gehalt habe, sondern dass auch die Veränderungen, welche seine wichtige Zeugeneigenschaft begründeten, als solche schützenswert seien, ist darauf hinzuweisen, dass sich solche Veränderungen am geschützten Objekt ablesen lassen müssten. Die Beschwerdeführerin erwähnt denn auch, ein Gebäude als Zeuge zu schützen bedeute, die Veränderungen anschaulich und nachvollziehbar zu machen. Daran fehlt es vorliegend. Die Geschichte des Hauses lässt sich nicht am Haus selber, sondern nur aufgrund einer detailreichen Schilderung seiner Entwicklung aus vorhandenen Unterlagen ablesen, die von einem nicht fachspezifisch ausgebildeten Publikum am Haus weder erkannt noch nachvollzogen werden kann. Im Unterschied zu anderen Fällen lassen sich gerade keine klaren Zeichen für jede Entwicklungs- und Nutzungsphase am Gebäude und seiner Umgebung ablesen (zur Scheune vorn E. 4.3; zur Werkstatt vorn E. 4.5; zum Handwerkerhaus vorn E. 4.6; zur inneren Raumaufteilung vorn E. 4.7). Somit fragt sich der Beschwerdegegner mit Recht, als

Zeuge wofür die in Frage stehende Liegenschaft eigentlich geschützt worden sei; denn wie erwähnt ist weder dessen Eigenschaft als bäuerliches Landhaus noch als Handwerkerhaus ablesbar; die Geschichte des Hauses findet ihre Entsprechung nicht oder nur marginal in dessen Substanz.

E. 4.9

Schliesslich lässt sich auch aus der geographischen Lage des Hauses wenig ableiten. Zwar sollen von den ländlichen Gebäuden der dörflichen Streusiedlung in der Enge heute noch mehrere stehen. Ihre Standorte vermöchten das Grundnetz der Vorläufersiedlung aufzuspannen. So sollen die Häuser Brandschenkestrasse 04, das Haus Bederstrasse 02, die Liegenschaften Gablerstrasse 05, 06 und 07 sowie die Kurfürstenstrasse 08 Zeugen von parallelen Wegverbindungen über das Gemeindegebiet gewesen sein, wobei das Haus Bederstrasse 02 den nördlichen Übergang über die Nord-Süd-Achse darstelle. Zudem komme ländlichen Bauten aus der Streusiedlung Enge vor 1800 ein hoher Seltenheitswert zu. Die Beschwerdeführerin erkennt darin die siedlungsgeschichtliche Zeugenqualität des Gebäudes. Angesichts der inzwischen erfolgten baulichen Entwicklung und insbesondere der Distanz der Liegenschaft Bederstrasse 02 zum Haus Brandschenkestrasse 04 und Gablerstrasse 05 lässt sich die ihr zugeschriebene Verbindung zu den übrigen erwähnten Liegenschaften nicht mehr nachvollziehen. Zudem bestehen in jenen Liegenschaften bereits Zeugen für die verschiedenen Übergänge. Die Beschwerdeführerin erkennt in der Lage der Liegenschaft Bederstrasse 02 allerdings ein Mass für die Tieferlegung der Bederstrasse von 1884. Damals sei eine Geländeabtiefung von 5 m auf einer Breite von 30 m und einer Länge von mindestens 150 m vorgenommen worden. Das in Frage stehende Haus mache diese Verstädterungsetappe anschaulich, weshalb ihm eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zukomme. So soll der Zinnenanbau Zeugnis von der sich anbahnenden Verstädterung durch die Tieferlegung und Verschiebung der Bederstrasse ablegen, weil er ohne deren Verlegung gar nicht möglich gewesen wäre. Dem hält der Beschwerdegegner entgegen, die alte Strassenführung der Bederstrasse sei im Gelände gar nicht erlebbar, da keine Anzeichen für die alte Bederstrasse mehr vorhanden seien. Zudem vermöchte die erhöhte Lage der Liegenschaft, woran sich die Absenkung der Bederstrasse erkennen lasse, keine wichtige Zeugeneigenschaft zu begründen. Tatsächlich kann von einer wesentlichen Mitprägung der Landschaft oder der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG) durch die in Frage stehende Liegenschaft nicht die Rede sein. Selbst wenn an deren Lage die ungefähre Absenkung der Bederstrasse von 1884 erkennbar wäre, so hat sich nicht nur die Strasse selber, sondern auch das Umfeld der Liegenschaft markant geändert. Insbesondere die auf dem Niveau der Bederstrasse stehenden umliegenden Büro- und Wohnungsbauten lassen keinen Hinweis mehr auf deren ursprünglichen Verlauf zu. Zu Recht stellte die Vorinstanz fest, dass das Gebäude nicht mehr an der Strasse, sondern abseits derselben im Hangefälle des Bürglihügels "solitär" dastehe.

E. 4.10

Richtig ist, dass das streitbetroffene Grundstück als Relikt aus einer früheren Epoche gegenüber den umliegenden hohen Büro- und Wohngebäuden auffällt. Dies würde aber in den Augen des unbefangenen Betrachters jedes Haus, das im Baustil nicht den umliegenden Büro- und Wohngebäuden entspricht, ohne dass darin bereits eine Schutzwürdigkeit zu erkennen wäre. Richtig ist auch, dass die Unterschutzstellung den Blick von der Bederstrasse auf den als Freihaltezone ausgeschiedenen Bürglihügel ermöglicht. Ob die Freihaltezone dadurch aber erst "erfahrbar" werde (vorn E. 4.2), kann dahingestellt bleiben.

Jedenfalls rechtfertigte sich die Unterschutzstellung des in Frage stehenden Grundstücks zum Zwecke, die Freihaltezone des Bürglihügels "erst erfahrbar" zu machen, nicht. Denn dann fragte sich doch, weshalb die Liegenschaft Bederstrasse 02 samt Umschwung nicht auch mit dem Bürglihügel zur Freihaltezone geschlagen wurde, worauf die Vorinstanz zu Recht hinweist. Die Liegenschaft Bederstrasse 02 wurde aber mit Absicht vollumfänglich in der Bauzone belassen (vorn E. I./A). Dies kann nicht mit einer nachträglichen Unterschutzstellung rückgängig gemacht werden.

E. 4.11

Insgesamt kommt der in Frage stehenden Liegenschaft demnach in den massgebenden Gesichtspunkten keine Zeugeneigenschaft zu, weder als bäuerlich-ländliches Haus noch als Handwerkerhaus, aber auch nicht aufgrund seiner Lage oder im Verbund mit weiter entfernt bestehenden älteren Liegenschaften, wie dies die Vorinstanz ohne Verletzung einer zurückhaltenden Ausübung der Ermessenskontrolle feststellte. Mit Ausnahme des einigermaßen erhaltenen Dachstuhls und Teilen des Täfers (vorn E. 4.4, 4.7) ist von der originalen Bausubstanz zudem nunmehr wenig vorhanden. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der in Frage stehenden Liegenschaft muss gegenüber den privaten Interessen der Klägerschaft an der ursprünglich zugesagten Überbaubarkeit des Grundstücks deshalb als weit geringer eingestuft werden. Die Beschwerdeführerin gewichtete das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft Bederstrasse 02 dagegen weitgehend unter dem Gesichtspunkt des Interesses eines begrenzten Kreises von Fachleuten. Unter den erwähnten Umständen erweist sich die Unterschutzstellung aber als offensichtlich unvertretbar. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind dessen Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ausserdem hat sie dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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