

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00472 vom 26. Januar 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00472

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00472 du 26 janvier 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00472 del 26 gennaio 2011

Regeste

Denkmalschutz | Unterschutzstellung von drei Wohnhäusern. Die Qualifikation als Ensemble im Sinn des Natur- und Heimatschutzes erfordert nicht, dass ein Ensemble ursprünglich gewollt als solches geschaffen wurde. Ein Ensemble kann auch historisch gewachsen sein (E. 6.2). Der Stadtrat hat in überzeugender Art und Weise dargelegt, weshalb die Gebäude wichtige Zeugen für die Epoche der Verstädterung darstellen, und sich dabei auf verschiedene Gutachten und Berichte gestützt. Die Vorinstanz hat durch ihre zu restriktive Beurteilung der Zeugeneigenschaft zu Unrecht in den dem Stadtrat zustehenden Beurteilungsspielraum eingegriffen (E. 7). Die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers vermögen die erheblichen öffentlichen Interessen an einer Unterschutzstellung nicht aufzuwiegen (E. 8.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Stadt Zürich ist zur Beschwerde legitimiert, da der Erlass von Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung nach § 211 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) dem Gemeinderat (Gemeindeexekutive) obliegt und damit vorliegend Interessen und Aufgaben betroffen sind, welche die Beschwerdeführerin wahrzunehmen hat (RB 1998 Nr. 13). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 10. Juni 2010 einen Augenschein im Beisein der Parteien durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da sich der entscheidrelevante Sachverhalt aufgrund der Akten, insbesondere auch der verschiedenen Dokumentationen der streitbezogenen Liegenschaften, mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 3.1

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 infrage 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

Nach dem Wortlaut von § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Ob diese Eigenschaften vorliegen, ist zwar eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei prüft. Bei der Auslegung und Anwendung der für die Beurteilung massgebenden unbestimmten Rechtsbegriffe wie "wichtiger Zeuge" oder "wesentliche Mitprägung" steht der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde jedoch eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu (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. 3.3

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 aufgrund einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten, den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigenden Gesamtbeurteilung sorgfältig zu prüfen (BGE 120 Ia 270 E. 4a; 119 Ia 305 E. 4b; 118 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; 118 Ia 384 E. 5a, mit Hinweisen).

E. 3.4

Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung 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 ebenfalls grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht

überprüfbar 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

Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften liess die Beschwerdeführerin beim Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege, sowie bei Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalpflege, ein Gutachten erstellen. Weiter holte die Beschwerdeführerin bei D-Architekten, Zürich, eine "Nutzungs- und Machbarkeitsstudie zu den Liegenschaften C-Strasse 06, 07 und 08" ein sowie vom Amt für Städtebau, Liegenschaftsbewertung, einen Bericht über die "Ökonomische(n) Auswirkungen einer allfälligen Unterschutzstellung". Gestützt auf diese Unterlagen begründete die Beschwerdeführerin die Unterschutzstellung der Liegenschaften C-Strasse 06,

E. 4.1

Die drei ein Ensemble bildenden Gebäude wurden alle in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf dem Gebiet der damaligen Gemeinde F erstellt. Sie stammen aus der Zeitspanne zwischen dem dörflichen F (bis etwa 1830) und der Vereinigung der Gemeinde mit der Stadt Zürich (1893) und sind sehr typische Vertreter dieser Zeit. Das Wohnhaus C-Strasse 07, „E“ genannt, wurde 1863 als erstes Wohngebäude überhaupt im Wiesland zwischen dem alten Dorfkern im Norden und dem 1855 eröffneten Eisenbahndamm im Süden erbaut. Bauherr war der aus G zugewanderte Schreinermeister H. Gleichzeitig erstellte er daneben eine frei stehende Werkstätte, die 1871 vom Schlosser I zum Wohnhaus (C-Strasse 08) ausgebaut wurde. Wie Nr. 08 war auch die 1878 erstellte C-Strasse 06 anfangs eine (Zimmermanns-)Werkstätte, bevor es 1887 zum Ausbau zum Wohnhaus kam. In der Umgebung der drei Bauten entwickelte sich zwischen 1865 und 1893 ein vom alten Dorfkern in F abgerücktes, handwerklich-proletarisches Vorstadtquartier als erste Ausbaustufe der Vorortsgemeinde in Richtung der Stadt. Bei den zwei Gebäuden Nrn. 06 und 08 handelt es sich um typische einfache Baumeisterarchitektur. Die zweigeschossigen Häuser mit langrechteckigem Grundriss, in der Falllinie des Hangs angeordnet, wirken wegen der Hanglage hoch und schmal. Die nur im hinteren Teil abgetieften Kellergeschosse machen auf der Frontseite den Eindruck von zusätzlichen Hauptgeschossen. Bei beiden Häusern sind die Keller gemauert, die Obergeschosse vorwiegend in Fachwerk erstellt und die Fassaden verputzt. In regelmässigen Achsen angeordnete Einzelfenster sind vereinzelt mit dünnen horizontalen Verdachungen versehen. Die Wohnungsgrundrisse in den Hauptgeschossen und den ausgebauten Dachgeschossen sind kleinteilig. Einfache Täfer und Bretterböden zeugen von den Wohnverhältnissen in Handwerker- und Arbeiterhaushalten seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Das von der Strasse zurückversetzt stehende Haus C-Strasse 07 unterscheidet sich wesentlich von seinen beiden Nachbargebäuden. Der verschindelte Blockbau trägt Schmuck an allen Ecken und Enden: an den Balkenvorstössen der Eckverbindungen, an den die trauf- und giebelseitigen Vordächern tragenden Blockkonsolen, an den vorstossenden und die Laube tragenden Deckenbalken; an den Rafen des Daches sind reiche Verzierungen mit Schnitzereien und zu floralen Motiven gesägte Abschlüsse angebracht. Bogenfriese schmücken die Fensterbänke und Abschlussrahme. Laubsägewerk ziert die Laube an der Nord- und Westfassade. Die Grundrisse der beiden Wohnungen sind einfach und kleinteilig und ihre Ausstattung umfasst zwei Wandschränke, Wandtäfer und mehrere originale Fenster. Vor dem Haus

Nr. 07 und flankiert von den Häusern Nrn. 06 und 08 liegt ein grosser, fast bäuerlicher Hausgarten, der das Zentrum des Ensembles bildet. Er wird durch gekreuzte Rasenwege in vier quadratische Rechtecke gegliedert, die jeweils mit Stellriemen eingefasst sind. Hier wird noch heute Gemüse angepflanzt. Das Haus Nr. 07 und der dazugehörige Garten wurden auch schon literarisch gewürdigt.

E. 4.2

Die drei Wohnhäuser zusammen mit ihren Gärten haben eine hohe ortsbildprägende Wirkung. In der Nachbarschaft zum betont städtisch geprägten Landenbergquartier mit seinen Blockrandbauten bilden sie eine vorstädtische "Idylle". Das im Schweizer Holzstil gehaltene Blockgebäude Nr. 07 ist mit seinen geschnitzten und farblichen Verzierungen das Schmuckstück des Ensembles. Die beiden Handwerkerhäuser Nrn. 06 und 08 aus der gleichen Epoche flankieren und schützen das fragil wirkende „E“ sowie den Blumen- und Gemüsegarten. Dieses aus vorfabrizierten Teilen zusammengebaute "Chalet" ist als Gebäudetyp in der Stadt Zürich einzigartig. Es existiert kein zweites vergleichbares Gebäude. Die anderen beiden sind sehr typische, in einfacher Baumeisterarchitektur gehaltene Handwerker- und Proletarierwohnhäuser, wie sie in der Phase des ersten vorstädtischen Ausbaus von F unter dem Einfluss der schnell wachsenden Stadt erstellt wurden, um den vielen Zuwandernden Unterkunft zu bieten. Diese zwei Häuser gehören zu den wenigen Vertretern dieser Gattung, die im Inventar enthalten sind. Bauten dieses Typs, die einst – zwischen der dörflich-agrarischen Epoche und der Eingemeindung – das Bild der aufstrebenden Aussengemeinden prägten, sind im Lauf der Jahrzehnte immer weniger geworden. Da es sich um Alltagsbauten handelt, die keine differenzierte architektonische Gestaltung erhalten haben, wurden sie von der Bevölkerung, aber auch von der Denkmalpflege lange wenig beachtet. Unter sozial- und wirtschaftsgeschichtlichem Aspekt, der nach Informationen zur Lebensweise und zu den Lebensbedingungen in einer bestimmten Epoche fragt, haben diese Handwerker- und Proletarierwohnhäuser einen bedeutenden Stellenwert für die Epoche der frühen Verstädterung. Wie schnell diese Art von Bauten dezimiert wird, zeigen verschiedene (näher ausgeführte) Beispiele. Im Unterschied zu diesen Beispielen wurden alle drei Bauten an der C-Strasse 06, 07 und 08 bereits 1986 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Sie bilden ein ortsbildprägendes Ensemble und sind sowohl in ihrer äusseren Erscheinung als auch mit ihrer einfachen Ausstattung und Grundrissaufteilung wichtige Zeugen des Wachstums von F vom Dorf (bis etwa 1830) zum Stadtquartier (ab 1893), welches zu einem ganz erheblichen Teil von Handwerker- und Arbeiterfamilien getragen wurde. Es gibt keine zweite, im Inventar enthaltene Gebäudegruppe im Quartier F, die diese Entwicklung dokumentieren würde. Der Nutzgarten vor dem Haus C-Strasse 07 bildet nicht nur unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes das verbindende Zentrum des Ensembles. Er ist auch ein Relikt und wichtiges Zeugnis für die sich wenn möglich auf ein Stück Selbstversorgung stützende Lebensweise in wenig vermöglichen Arbeiter- und Handwerkerhaushalten im 19. Jahrhundert. Die drei Wohnhäuser sind daher samt Teilen ihrer Umgebung wichtige Zeugen einer wirtschaftlichen, politischen, sozialen und baukünstlerischen Epoche, welche das Ortsbild wesentlich mitprägen.

5. 5.1 Hinsichtlich des im Schweizer Holzstil erbauten Chalet C-Strasse 07 führt die Vorinstanz aus, der Bautyp und das Baudekor schienen nach freiem Gutdünken zusammengestellt worden zu sein. Die Blockbauweise stamme aus dem alpinen Raum, die Verschindelung der Fassade sei ein Stilelement aus der Ostschweiz, die Zierfriese und das Dekor der Baukonsolen lehnten sich an das Berner Oberländer

Bauernhaus an und die Bautradition des schweizerischen Mittellandes widerspiegle sich im typischen Rafendach. Diese Vielfalt und Vermengung verschiedenster, einst lokal begrenzter Baustile sei typisch für den Schweizer Holzstil. Das Gebäude zeichne sich als früher Vertreter dieser Stilrichtung aus, die später zur Mode geworden sei und im Historismus gemündet habe. Das Gebäude könne allenfalls als wichtiger Zeuge des Schweizer Holzstils betrachtet werden, worauf der angefochtene Beschluss indessen nicht abziele. Dagegen bezeuge es die Epoche der Verstädterung, für welche die Handwerker- und Proletarierhäuser stünden, nicht. Über die damaligen Lebensbedingungen der neuen Bevölkerungsschicht der zuziehenden Arbeiter- und Handwerkerfamilien könne es kaum Aussagen machen.

5.2 Die Aussage der Vorinstanz, der angefochtene Entscheid des Stadtrats Zürich vom 2. Dezember 2009 ziele nicht auf die Erhaltung des Gebäudes C-Strasse 07 als wichtiger Zeuge des Schweizer Holzstils, ist aktenwidrig. Denn wie bereits vorn (E. 4.2) zitiert, hält der angefochtene Entscheid als "Begründung" für die Unterschutzstellung u.a. fest, das im Schweizer Holzstil gehaltene Blockgebäude Nr. 07 sei mit seinen geschnitzten und farblichen Verzierungen das "Schmuckstück des Ensembles" und "als Gebäudetyp in der Stadt Zürich einzigartig. Es existiert kein zweites vergleichbares Gebäude". Die architektonische Erscheinung dieses Gebäudes mit seinem "Schmuck-Programm" wird im angefochtenen Entscheid detailliert geschildert (vgl. vorn E. 4.1). Die Ausführungen des Stadtrats Zürich werden durch das Gutachten des Amtes für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege gestützt, welches zum Schluss kommt, dass das Haus nahezu unverfälscht erhalten und mit seinem Dekorreichtum nicht nur für das Quartier F, sondern für ganz Zürich einzigartig sei. Wenn der Stadtrat Zürich dem Gebäude C-Strasse 07 unter diesen Voraussetzungen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG Schutzobjektsqualität zuerkannte, mindestens als wichtiger Zeuge für den Schweizer Holzstil, hat er offensichtlich gesetzmässig entschieden.

6. 6.1 Die Vorinstanz verneinte im Weiteren auch eine Schutzwürdigkeit der streitbezogenen Gebäudegruppe als Ensemble und führte hierzu aus, die Zeit der "Verstädterung", d.h. der Übergangsphase von F vom ländlichen Bauerndorf mit den entsprechenden Bauten zum Stadtteil der sogenannten Gründerzeit mit ihren Blockrandüberbauungen, könne ohne Weiteres als Epoche im Sinn von § 203 ff. PBG verstanden werden. Eine andere Frage sei, wie wichtig eine Epoche sei. Mehr als andere Epochen repräsentiere eine Übergangsphase eine Zeit des Wandels und der Metamorphose, in der das Bestehende aufgeweicht werde und das Künftige noch unklar sei. Als Gebäudegruppe hafte den drei Gebäuden etwas Zufälliges an. Sie stünden stilistisch in keinem Zusammenhang. Die Gebäude C-Strasse 06 und 08 seien schlichte Baumeisterarchitektur, gewöhnliche Zweckbauten aus der Bauzeit. Das Chalet dagegen sei im Schweizer Holzstil gehalten. Es sei höchst fragwürdig, ob die ursprünglichen Bauherren ein Ensemble schaffen wollten, sondern es sei zu vermuten, dass sich die von der Vorinstanz beschriebene Ensemblewirkung einzig aus den tatsächlichen Gegebenheiten ablesen lasse, die mit der Anlegung des Gemüsegartens zusammenhingen. Der Erbauer des Chalets habe offensichtlich die Absicht gehabt, auf dem gut besonnenen südwestlichen Teil des Grundstücks einen Gemüsegarten zu erstellen, um so der "konstruierten Ländlichkeit" zu huldigen. Die Anspielung an ländliche Gebiete habe eine Zurückversetzung des Chalets von der C-Strasse bedingt. Derweil seien die schlichten Handwerker- und Proletariergebäude C-Strasse 06 und 08 auf die Strassengrenze bzw. im Abstand eines kleinen Vorgartens von dieser zurückversetzt erstellt worden, womit sich eine U-förmige Anordnung der Gebäude ergeben habe. Diese Anordnung erscheine indessen nicht durchkomponiert, sondern habe sich aus dem langrechteckigen Grundriss der Gebäude

C-Strasse 06 und 08 ergeben. Als Gebäudegruppe fehle den drei Einzelobjekten der innere Zusammenhalt, und eine bewusste Konstruktion als Ensemble lasse sich nicht erkennen. Damit entfalle die Schutzwürdigkeit als Ensemble. Die drei Gebäude nähmen im Gefüge der C-Strasse auch keine ortsprägende Situation ein (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.4). Der "Bauerngarten" führe zwar zu einer Auflockerung des Strassenraums. Seine Wirkung sei allerdings auf den Bereich der drei streitbetroffenen Gebäude beschränkt, da er im Ablauf der C-Strasse von den Gebäuden C-Strasse 06 und 08 verdeckt werde. Die Gebäudegruppe sei nicht ortsprägend, sondern werde allenfalls als vorstädtische Oase im Siedlungsgefüge der C-Strasse wahrgenommen.

6.2. Als "Ensemble" im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (vgl. Definition bei <http://de.wikipedia.org>). Zu Recht wendet die Beschwerdeführerin ein, die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, ein Ensemble müsse von den ursprünglichen Bauherren gewollt als solches geschaffen worden und "durchkomponiert" sein. Neben den einheitlich geplanten Ensembles gibt es auch solche, die nicht als solche geschaffen wurden, sondern historisch gewachsen sind. Entscheidend ist vielmehr, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt. Das Gutachten des Amtes für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege misst den drei Bauten C-Strasse 06, 07 und 08 Ensemblecharakter zu. Die beiden langrechteckigen, zweigeschossigen Wohnhäuser 06 und 08, die wegen der ebenerdigen Kellergeschosse eine ungewöhnliche Höhe aufweisen, würden das zurückversetzte, filigrane Chalet-Wohnhaus Nr. 07 sowie den diesem vorgelagerten Gemüsegarten flankieren, der dadurch zum Zentrum des Ensembles werde. Diese Betrachtungsweise hat der Stadtrat Zürich im angefochtenen Beschluss vom 2. Dezember 2009 übernommen, was durchaus nachvollziehbar und nicht rechtsverletzend ist. Die drei Bauten stammen alle aus derselben Epoche mit demselben wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund, die Bauten C-Strasse 07 und 08 hatten sogar den gleichen Erbauer. Obschon sich das – als schutzwürdig erkannte (E. 5.2) – Chalet C-Strasse 07 im Baustil völlig von den beiden anderen Gebäuden unterscheidet, werden die drei Bauten doch durch deren Stellung, d.h. die U-förmige Anordnung mit der flankierenden Position der Gebäude 06 und 08 gegenüber dem zurückversetzten Chalet Nr. 07 mit dem vorgelagerten Bauerngarten "zusammengebunden". Der Schluss der Beschwerdeführerin, die drei Bauten bildeten ein stimmiges und aussagekräftiges Ensemble, welches ihre Schutzwürdigkeit über jene der Einzelbauten hinaushebe, ist nachvollziehbar und nicht rechtsverletzend.

6.3 Zu Unrecht verneint die Vorinstanz auch einen ortsprägenden Situationswert, weil die Wirkung des Bauerngartens auf den Bereich der drei Gebäude beschränkt sei und im Ablauf der C-Strasse von den Gebäuden C-Strasse 06 und 08 verdeckt werde. Die Gebäudegruppe wirke nicht ortsprägend, sondern allenfalls als vorstädtische Oase im Siedlungsgefüge. Weshalb eine "vorstädtische Oase im Siedlungsgefüge" aber keinen Situationswert aufweisen soll, ist nicht nachvollziehbar. Die C-Strasse hat in jenem Bereich einen leicht geschwungenen Verlauf und stellt ein eigenständiges Quartier mit vorstädtischem Gepräge dar. Östlich und westlich der drei streitbezogenen Bauten besteht eine kleinteilige Bebauung mit Vorgärten und Bauten, deren hohe Giebelfassaden fast bis an den Strassenrand stossen. Dem Betrachter, der den mittleren Teil der C-Strasse begeht, öffnet sich schrittweise der Blick auf den Bauerngarten und das zurückversetzte Chalet, bis er vor

diesem das ganze Ensemble mit seinen räumlichen Bezügen erblickt. Diese Situation kann durchaus als ortsprägend im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG bezeichnet werden. Auch unter diesem Aspekt hat die Vorinstanz zu Unrecht in die Entscheidungsfreiheit eingegriffen, welche dem Stadtrat Zürich beim Entscheid zusteht, ob einer oder mehreren Bauten Schutzobjektsqualität zukommt (vgl. vorn E. 3.2).

E. 07

und 08 in ihrem Beschluss vom 2. Dezember 2009 im Wesentlichen wie folgt:

E. 7.1

Die Baurekurskommission I erachtet schliesslich auch die wichtige Zeugenschaft der Gebäude C-Strasse 06 und 08 als "eher fraglich" (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.5.2 und 4.5.4). Das Gebäude C-Strasse 06 sei 1878 als Werkstattgebäude erbaut und 1887 zu einem Wohn- und Werkstattgebäude ausgebaut worden. Gleichzeitig sei wohl der bergseitige Zinnenanbau erfolgt. Das Gebäude C-Strasse 08 sei bis ins Jahr 1871 ein Werkstattgebäude mit Saal und Keller gewesen, bevor es zum Wohnhaus ausgebaut worden sei. Auch wenn sich die Gebäude als typische Vertreter aus der Übergangszeit repräsentierten, bedeute dies nicht unbesehen, dass sie als wichtige Zeugen einzustufen seien. Sie bezeugten zwar die Lebensbedingungen in der Zeit der früheren Epoche, aber dies mache sie noch nicht zu wichtigen Zeugen. Der Stadtrat begründe die Erhaltenswürdigkeit der beiden Bauten auch mit dem Umstand, dass viele vergleichbare Bauten schnell dezimiert und durch grössere Bauten ersetzt würden. Die Zeugeneigenschaft müsse aber in den Gebäuden selbst begründet sein und sich nicht aus dem Umstand ergeben, dass andere, möglicherweise sogar bedeutendere Zeugen nicht mehr bestünden. Versäumnisse bei gewichtigen Objekten dürften nicht zu Denkmalschutzmassnahmen bei wenig bedeutsamen Gebäuden führen. Bei den beiden Gebäuden C-Strasse 06 und 08 handle es sich um durchschnittliche Gebäude, wie sie zu ihrer Entstehungszeit beliebig erstellt worden seien. Dieser Umstand mache sie zwar zu Zeugen der Epoche. Die Wichtigkeit ihrer Zeugenschaft sei dagegen infrage zu stellen.

E. 7.2

Das Gutachten des Amtes für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege kommt zum Schluss, die drei Bauten an der C-Strasse 09, 06 und 07 (recte: 06, 07 und 08) seien gut erkennbare Vertreter einer klar umrissenen Epoche der Wipkinger Quartiergeschichte, nämlich der vorstädtischen Entwicklung nach dem Ende der dörflichen Flurordnung (um 1830) und vor der Stadtvereinigung 1893. Ihre Einbettung in eine Gruppe gleichartiger Bauten, wie sie heute gegeben sei, sei sehr positiv. Aber auch für sich allein legten sie Zeugnis ab von dieser Epoche. Die siedlungsgeschichtliche Entwicklung zwischen ca. 1860 und 1893 sei von bestimmten sozialen Schichten getragen worden. Die Bauern des Dorfes hätten Teile ihres Landbesitzes in kleinen Parzellen als Bauland verkauft. Die Bauherren hätten aus dem Handwerkerstand gestammt. Sie seien nicht vermögend gewesen und hätten ihr Glück versucht mit dem Bau eines Wohnhauses mit Werkstätte für sich und als Mietobjekt für die wachsende (Hilfs-)Arbeiterschaft. Die soziale und wirtschaftliche Herkunft der Bauherren habe sich in der architektonischen Gestaltung der Gebäude widerspiegelt; es seien einfache, verputzte Fachwerkgebäude mit Satteldach gewesen, denen jede Zurschaustellung von Status abgegangen sei. Die Bewohnerschaft habe aus dem Proletariat gestammt. Seit 1871 die J-Brücke eröffnet worden sei, habe sich das C-Quartier in Fusswegdistanz von den neuen Fabriken in N (heute Quartier K) befunden. Die

Zusammensetzung der Bewohnerschaft sei bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts sehr ähnlich gewesen. Die Gebäude an der C-Strasse 06, 07 und 08 seien sehr typische Zeugnisse für die von zugewanderten Handwerkern (als Bauherren) und Arbeitern/Arbeiterinnen (als Mietende) getragene frühe Verstädterung in einem Vorort vor der Eingemeindung. Als günstige Studentenwohnhäuser ab den 1970er Jahren seien sie wichtig für das Verständnis der geschilderten gesellschaftlichen Veränderungen.

E. 7.3

Die streitbezogenen Objekte bezeugen die "Epoche der Verstädterung", d.h. die Entwicklung von F vom Dorf zum Stadtquartier mit Blockrandbebauung, von der bäuerlichen Siedlung zum Quartier der Handwerker, Arbeiter und Gewerbetreibenden. Die Vorinstanz stellt die Wichtigkeit dieser Epoche zu Unrecht infrage, weil es sich um eine "Übergangsphase" gehandelt habe, die sich primär durch das nicht mehr respektive noch nicht Bestehende kennzeichne (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.2) und weder für die rurale Vergangenheit noch die städtische Zukunft von F Zeugnis ablege (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.3.3.). Die Beschwerdeführerin legt in überzeugender Weise dar (Beschwerdeschrift, S. 4), weshalb es sich bei dieser Epoche der Verstädterung um eine äusserst wichtige Epoche der Stadtentwicklung handle, in welcher innert kürzerer Zeit unter sozial-, wirtschafts-, siedlungs- und rechtshistorischen Aspekten eine rasante Entwicklung stattgefunden hat (vgl. auch BGr, 15. März 2010, 1C_543/2009, E. 2.5.1 und 2.5.2 bezüglich der Dokumentation des Übergangs von einem ländlich-bäuerlichen Ortsteil zu einem Ortskern mit städtischem Charakter in N). Die vorinstanzliche Betrachtungsweise ist auch insofern zu eng, als sie offenbar die Beurteilung der wichtigen Zeugenschaft auf die baukünstlerischen Aspekte der betreffenden Bauten fokussiert. Die Zeugeneigenschaft kann gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG indessen nicht nur für eine baukünstlerische Epoche, sondern auch für eine solche in politischer, wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht gegeben sein. Wenn – wie hier – eine einfache Bauweise geradezu Charakteristikum einer solchen Epoche darstellt, kann die Zeugeneigenschaft eines Gebäudes nicht mit dem Argument verneint werden, dieses hätte keine "differenzierte architektonische Gestaltung" erhalten (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.5.1). Wenig fallbezogen ist schliesslich die Aussage der Vorinstanz, Versäumnisse bei gewichtigen Objekten dürften nicht zu Denkmalschutzmassnahmen bei wenig bedeutsamen Gebäuden führen. Vorliegend gibt es keine konkreten Hinweise, dass der Beschwerdeführerin "Versäumnisse bei gewichtigen Objekten" vorzuwerfen wären. Die Beschwerdeführerin hat vielmehr die in den Gebäuden selber begründeten Zeugeneigenschaften der drei Objekte C-Strasse 06, 07 und 08, insbesondere auch in sozialer, wirtschaftlicher und siedlungshistorischer Hinsicht, dargelegt und darauf hingewiesen, dass Gebäude mit ähnlicher Zeugeneigenschaft in Zürich allmählich seltener würden. Zudem hat die Beschwerdeführerin nicht zu Schutzmassnahmen bei "wenig bedeutsamen Gebäuden" gegriffen, nachdem bedeutsamere Gebäude abgebrochen wurden, sondern schon 1986 eine Auswahl getroffen, als sie die streitbezogenen Gebäude ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufnahm.

E. 7.4

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Rechtsauffassung der Stadt Zürich, die drei Gebäude C-Strasse 06, 07 und 08 würden Schutzobjektsqualität aufweisen, vertretbar und innerhalb der dem Gemeinwesen bei einer solchen Wertung zustehenden Entscheidungsfreiheit (vgl. vorn E. 3.2) liegt. Die drei Gebäude sind einzeln als wichtige Zeugen des Schweizer

Holzstils (C-Strasse 07) bzw. der "Epoche der Verstädterung" (C-Strasse 06 und 08), d.h. der Entwicklung von F vom Dorf zum Stadtquartier mit Blockrandbebauung, von der bäuerlichen Siedlung zum Quartier der Handwerker, Arbeiter und Gewerbetreibenden, einzustufen, welche zudem ein einzigartiges Ensemble bilden. Sie sind schützenswert. Dass einzelne Räume zusammengelegt werden dürfen, ändert daran nichts, da die Kleinräumigkeit und Schlichtheit auch dann zumindest ablesbar und der massgebende Charakter somit erhalten bleibt. Zum Schutzbereich gehört auch der ebenfalls von der angefochtenen Schutzverfügung betroffene Garten vor dem Haus Nr. 07 und der Vorgarten vor dem Haus Nr. 08. Über deren gartendenkmalpflegerische Bedeutung hat Grün Stadt Zürich am 13. Juni 2007 eine "Würdigung" erstattet. Diese kommt zum Schluss, dass die Gärten an der C-Strasse zusammen mit den Wohnbauten Nrn. 06, 07 und 08 ein Ensemble bilden und noch immer auf eindruckliche Weise die einstige enge Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und Selbstversorgung einer Handwerker- und Gewerbesiedlung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts aufzeigten und Zeugen der Stadtentwicklung von F seien. Auch diese Würdigung wird nicht erschüttert. Insbesondere ist offensichtlich, dass der Garten vor dem Haus Nr. 07 und der Vorgarten vor dem Haus Nr. 08 unverzichtbare Elemente des schutzwürdigen Ensembles darstellen und im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zur Umgebung gehören, welche für die Wirkung der drei Wohnbauten C-Strasse 06, 07 und 08 "wesentlich" ist.

E. 8

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

E. 8.1

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 126 I 219 E. 2c; 120 Ia 270 E. 6c, 118 Ia 384 E. 5e; 109 Ia 257 E. 5d; BGr, 13. September 2005, 1P.79/2005, E. 4.8, ZBl 108/2007, S. 83 ff., 90). 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 (Engeler, S. 145 f.; VGr, 27. August 2003, VB.2003.00121, E. 5); diese Überlegungen greifen bei der vorliegenden Konstellation indessen von vornherein nicht ein. Eine Unterschutzstellung kann aber 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, 08. Oktober 2002, VB.2002.00034, E. 4).

E. 8.2

Die Vorinstanz führt in ihrem Rekursentscheid aus, bereits das Schätzungsprotokoll der Stadt Zürich halte fest, dass das private, wirtschaftliche Interesse des Rekurrenten für den

Ersatz der streitbetroffenen Gebäude durch ein Neubauvorhaben spreche. Dabei gehe dieses von einem Ersatzbau in der Grösse der bestehenden Gebäude aus. Ausser Acht gelassen werde, welche Rendite ein Bauvorhaben realisieren könnte, das die zulässigen Baumöglichkeiten besser nutze. Gemäss der Nutzungs- und Machbarkeitsstudie D-Architekten beliefen sich die Sanierungskosten je nach Variante auf Fr. 2'100'000.- bis Fr. 3'500'000.-. Um bei einer Investition in dieser Höhe eine Nettorendite von 6 % zu erhalten, wären Einnahmen von Fr. 150'000.- bis Fr. 198'000.- notwendig. Der Stadtrat berechne die maximalen Mietzinseinnahmen mit Fr. 113'824.- und gehe von Sanierungskosten von rund 1,5 Mio. Franken aus. Die Verzinsung mit 6 % ergäbe eine Rendite von Fr. 90'000.-. Mit den Mietzinseinnahmen könnte also knapp die Investitionen für die Sanierung kapitalisiert werden. Nicht berücksichtigt sei jedoch der bestehende Wert der Liegenschaften. Der Verkehrswert der beiden Liegenschaften belaufe sich gemäss einer Schätzung der Stiftung Baukultur vom 13. Januar 2006 auf Fr. 2'011'000.-. Ein potenzieller Investor müsse also ausgehend von diesen Zahlen im Minimum gegen ca. 3,5 Mio. bis maximal 5,5 Mio. Franken aufwenden, um die Gebäude zu erstehen und zu sanieren, um danach jährliche Mietzinseinnahmen von Fr. 113'824.- generieren zu können. Diese Zahlen stünden im Gegensatz zu den im Gutachten zu den ökonomischen Auswirkungen angegebenen Gesamtwerten von Fr. 570'000.- bis Fr. 680'000.-. Eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude sei damit kaum noch gegeben. Die Rendite einzig von den im Gutachten festgehaltenen Gesamtwerten zu bestimmen, bedeute, dass fast sämtliche Investitionen für die Renovation auf einen Schlag abgeschrieben werden müssten. Das wirtschaftliche Interesse des Rekurrenten spreche klar gegen eine Unterschutzstellung.

E. 8.3

Die Beschwerdeführerin holte vom Büro D-Architekten, Zürich, zur Umsetzung des Gutachtens des Amtes für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege, eine Nutzungs- und Machbarkeitsstudie ein. Diese zeigt im Wesentlichen zwei Umbau-/Sanierungsvarianten (A und B) auf und ermittelte aufgrund einer Grobkostenschätzung Investitionskosten für die Renovation und den Umbau der ganzen Gebäudegruppe von total Fr. 2'100'000.- (Variante A) bis Fr. 3'500'000.- (Variante B). Im Weiteren ermittelte das Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Liegenschaftsbewertung, in einem Bericht vom 27. Juni 2007 die "Ökonomische(n) Auswirkungen einer allfälligen Unterschutzstellung". Die von den beiden Berichten ermittelten Zahlen dürfen nicht vermischt werden. Die Studie von D-Architekten zeigt Umbaumöglichkeiten mit den entsprechenden Kosten auf. Der Mietertrag der so umgebauten/sanierten Gebäude wird nicht ermittelt. Der Umbau bewegt sich offensichtlich auf einer höheren Komfort-/Standardstufe, als jene gemäss Bericht des Amtes für Städtebau vom 27. Juni 2007, würde damit aber auch einen höheren Mietertrag ermöglichen. Die im Bericht des Amtes für Städtebau ermittelten Mieterträge dürfen daher nicht mit den Erneuerungskosten des Berichts von D-Architekten in Beziehung gesetzt werden. Der Bericht des Amtes für Städtebau vom 27. Juni 2007 geht von Sanierungskosten von Fr. 1'564'000.- bzw. Fr. 1'548'000.- und von Mietzinseinnahmen nach dem Umbau von Fr. 113'824.- respektive Fr. 121'240.- aus. Ausgehend von einem Szenario, dass die Liegenschaften fünf Jahre mit den entsprechenden Mietzinsen weiterbetrieben, dann während eines Jahres – ohne Mieteinnahmen – umgebaut und anschliessend die sanierten Wohnungen mit angepassten Zinsen neu vermietet werden, errechnet die städtische Schätzungskommission einen Liegenschaftengesamtwert von – je nach Schutzzumfang – zwischen Fr. 570'000.- bis Fr. 680'000.-, während sich bei einem Ersatz der bestehenden Bauten durch Neubauten mit gleichem Volumen ein Liegenschaftengesamtwert von

Fr. 760'000.- ergibt. Diese Zahlen setzt die Vorinstanz einer Schätzung der Stiftung Baukultur vom 13. Januar 2006 gegenüber, welche auf einen Verkehrswert von Fr. 2'011'000.- schliesst. Diese Schätzung beruht offensichtlich einfach auf einer Addition von Baulandpreisen von Fr. 2'000.-/m² mit den Gebäudezeitwerten, ohne jede Ertragswertberechnung, was selbst bei Annahme, bei den Gebäuden handle es sich – wirtschaftlich betrachtet – um Abbruchobjekte, nicht fachgerecht wäre. Die Berechnungen der städtischen Schätzungskommission zeigen, dass ausgehend von einem heutigen Gesamtliegenschaftswert zwischen Fr. 570'000.- bis Fr. 680'000.- für die beiden insgesamt 763 m² grossen Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 auch nach einer Gesamtsanierung mit Umbau eine angemessene Rendite möglich ist. Auf eine grösstmögliche Ausnützung hat ein Grundeigentümer keinen Anspruch. Renditeberechnungen, die mit einer Neuüberbauung erzielt werden könnten, sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht massgeblich (BGE 118 Ia 384 E. 5e; Engeler, S. 195 f.). Unter diesen Umständen vermögen die privaten Interessen des Beschwerdegegners das erhebliche öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung nicht aufzuwiegen.

E. 8.4

Nach der Auffassung der Vorinstanz spricht sodann auch der dem Schweizerischen Raumplanungsgesetz zugrunde liegende Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) gegen eine Unterschutzstellung. Es könne zwar nicht in Abrede gestellt werden, dass bei einem Neubauvorhaben die Realisierung von grösseren Wohnungen zu erwarten sei, wodurch der Flächenverbrauch an Wohnraum pro Kopf höher ausfalle. Der Augenschein habe aber ergeben, dass die Wohnverhältnisse in den Wohnungen beengend seien und die einzelnen Zimmer zum Teil kaum die Mindestfläche gemäss § 303 PBG aufwiesen. Die Wohnungen würden heutigen durchschnittlichen Anforderungen nicht gerecht. Die Vorinstanz übersieht in diesem Zusammenhang, dass die angefochtene Schutzverfügung nicht die Erhaltung der Wohnungsgrundrisse verlangt. Die einzelnen (kleinen) Zimmer können mithin zusammengelegt werden, was den Ausbau zu attraktiven Wohnungen zulässt. Verfehlt ist der Einwand der Vorinstanz, die in Art. 1 Abs. 1 RPG verankerte Zielvorstellungen der haushälterischen Nutzung des Bodens (*utilisation mesurée du sol*) stehe hier der Unterschutzstellung entgegen. Diese Zielvorstellungen haben vorab die Richt- und Nutzungsplanung im Auge (vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar zur RPG, 2006, Art. 1 N. 4 f.) und schränken keineswegs den Erlass von konkreten und im öffentlichen Interesse liegende Schutzmassnahmen ein.

E. 9

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass sich die Unterschutzstellung der Gebäude Assek.-Nrn. 01, 02 und 03 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 an der C-Strasse 06, 07 und 08 in Zürich samt Teilen der Umgebung durch den Stadtrat Zürich als rechtmässig erweist und zu Unrecht von der Baurekurskommission I aufgehoben wurde. Die Beschwerde der Stadt Zürich ist gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).