

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00614 vom 29. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00614

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00614 du 29 juin 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00614 del 29 giugno 2011

Regeste

Denkmalschutz | Unterschutzstellung einer Scheune samt Umgebung: Frage, ob das Verhältnismässigkeitsprinzip eine beschränkte Umnutzung des Gebäudes unter Erhalt der wichtigen Zeugenelementen verlangt, wie die Vorinstanz entschieden hat. Legitimation der Gemeinde zur Anfechtung eines Rückweisungsentscheids (E. 1.1 f.). Parteiwechsel bei Veräusserung des betroffenen Grundstücks. Verfahrenseintritt des neuen Grundeigentümers (E. 1.3). Der erhebliche Situationswert, vor allem aber der hohe Eigenwert der Scheune als wichtiger zeittypischer Zeuge kann nur dann vollumfänglich bewahrt bleiben, wenn die Scheune integral erhalten und weder an der Aussenhülle noch im Innenraum Veränderungen vorgenommen werden, sei es durch neue Öffnungen in den Fassaden oder in der Dachfläche oder durch neue Einbauten im Innenraum, wie dies mit einer Nutzung zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken der Fall wäre (E. 6.1). Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung darf in der Scheune weder eine Wohn- noch eine landwirtschaftsfremde Gewerbenutzung eingerichtet werden, weshalb sich diesbezüglich durch die Schutzmassnahme keine stärkeren Eigentumsbeschränkungen als durch die geltende Zonierung ergibt. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten wird daher die Rechtsposition des privaten Beschwerdegegners durch die Unterschutzstellung nicht stärker geschmälert, als wenn er die Stallscheune ohne Schutzmassnahme nach den Regeln der Freihaltezone nutzen könnte (E. 6.3) Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00614 Urteil der 1. Kammer vom 29. Juni 2011 Mitwirkend: Verwaltungsrichter François Ruckstuhl (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Martin Knüsel. In Sachen Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat von Zürich Beschwerdeführerin, gegen D, vertreten durch RA A, Beschwerdegegner, betreffend Denkmalschutz, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss Nr. 1438 vom 4. November 2009 stellte der Stadtrat von Zürich das Gebäude Assek.-Nr. 01 (Scheune) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 am B-Weg 03 in Zürich samt seiner Umgebung unter Denkmalschutz und bestimmte den Schutzzumfang. II. Hiergegen erhoben die Erben C, Eigentümer des unter Schutz gestellten Objekts, am 16. Dezember 2009 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragten zur Hauptsache, den Beschluss des Stadtrats von Zürich vom 4. November 2009 aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung des Schutzzumfangs an diesen zurückzuweisen, sodass der Einbau von Wohn- und/oder Gewerbebaum im Ausmass von 2'000 m

E. 1.1

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 (Gemeinde-exekutive) obliegt und damit vorliegend Interessen und Aufgaben betroffen sind, welche die Beschwerdeführerin wahrzunehmen hat (RB 1998 Nr. 13).

E. 1.2

Mit dem angefochtenen Rekursentscheid hat die Baurekurskommission den Unterschutzstellungsbeschluss des Stadtrats von Zürich vom 4. November 2009 aufgehoben und die Angelegenheit zur weiteren Behandlung, d. h. zur Festlegung eines Schutzzumfangs mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeiten, an diesen zurückgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Zwischenentscheid, der in Anwendung von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19 a Abs. 2 VRG dann angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2), d. h. wenn der Zwischenentscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) bzw. wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für eine weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt bei einem Rückweisungsentscheid, welcher – wie hier – der Gemeinde Vorgaben für die Erteilung einer Bewilligung macht, für diese ein nicht wieder gutzumachender Nachteil im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG vor. Denn der Gemeinde ist es nicht zuzumuten, einer von ihr als falsch erachteten Weisung Folge zu leisten, um später ihren eigenen Entscheid anzufechten (BGE 133 II 409 Erw. 1.2 mit weiteren Hinweisen). Der Rekursentscheid vom 1. Oktober 2010 ist daher unter diesem Gesichtspunkt anfechtbar.

E. 1.3

Die im Rekursverfahren teilweise obsiegende Rekurrentenschaft veräusserte am 2. November 2010 das Grundstück Kat.-Nr. 04 mit dem unter Schutz gestellten Gebäude Assek.-Nr. 01, B-Weg 03, an D. Dieser hat mit Schreiben vom 8. November 2010 den Eintritt in das Verfahren erklärt. Ein Parteiwechsel wird in der Regel dann als zulässig betrachtet, wenn das schutzwürdige Interesse wegen des Übergangs eines Rechts oder der Änderung tatsächlicher Verhältnisse auf einen Dritten übergegangen ist. Veräussert beispielsweise ein Grundeigentümer das Bau- oder Bewilligungsobjekt während der Hängigkeit des Bewilligungsverfahrens, kann der Erwerber in das Verfahren eintreten (RB 1981 Nr. 16, 1983 Nr. 11; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, § 21 N. 106). Gleiches gilt hier bei der Veräusserung des streitbezogenen Objekts im Lauf des Unterschutzstellungsverfahrens. Das Eintreten von D in das Rechtsmittelverfahren erweist sich somit als zulässig. 2. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 18. Mai 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 des streitbezogenen Objekts, 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

möglich sei. Weiter sei der Schutzzumfang bezüglich Umgebung auf einen Landstreifen von 5 m Breite festzusetzen; eventualiter sei schliesslich festzustellen, dass die verfügbaren Schutzanordnungen die allgemeine Pflicht des Grundeigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, in unzumutbarer Weise überstiegen und die Rekursgegnerin daher zu verpflichten, sich mit einem einmaligen Sanierungsbeitrag von Fr. 50'000.- und jährlichen Beiträgen von Fr. 20'000.- an den Kosten des Unterhalts des Schutzobjekts zu beteiligen. Die Baurekurskommission I hiess am 1. Oktober 2010 den Rekurs teilweise gut, hob den Beschluss des Stadtrats von Zürich vom 4. November 2009 auf und wies die Angelegenheit zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurück (Disp.-Ziffer I). Die Verfahrenskosten auferlegte die Rekurskommission zu drei Vierteln der Vorinstanz und zu einem Viertel der Rekurrentenschaft (Disp.-Ziffer II) und verpflichtete die Vorinstanz zu einer Parteientschädigung an die Rekurrentenschaft (Disp.-Ziffer III). III. Mit Beschwerde vom 3. November 2010 beantragte der Stadtrat von Zürich dem Verwaltungsgericht, Dispositiv-Ziffern I bis III des Rekursentscheids vom 1. Oktober 2010 aufzuheben und den Beschluss des Stadtrats vom 4. November 2009 zu bestätigen, unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdegegners. Mit öffentlich beurkundetem und gleichentags vollzogenem Kaufvertrag vom 2. November 2010 veräusserten die Erben C das Grundstück Kat.-Nr. 04 (= Teilgrundstück von Kat.-Nr. 02) mit der Stallscheune Assek.-Nr. 01 und einer Fläche von 1'150 m² an D. Am 8. November 2010 erklärten hierauf die Erben C ihr Ausscheiden aus dem Verfahren und der neue Eigentümer D seinen Eintritt in das Beschwerdeverfahren. Die Baurekurskommission I und der neue Eigentümer der Liegenschaft B-Weg 03, Zürich, beantragten Abweisung der Beschwerde; letzterer verlangte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Kammer erwägt: 1.

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 auf Rechtskontrolle eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat in erster Linie zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat. Ist die kommunale Unterschutzstellung wie hier durch die Rekursbehörde aufgehoben worden, hat das Verwaltungsgericht auch zu prüfen, ob das Baurekursgericht 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

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern 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 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. 4.1

Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Scheune Assek.-Nr. 01 liess die Beschwerdeführerin beim Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege, zuhanden der städtischen Denkmalpflegekommission ein Gutachten erstellen. Gestützt auf dieses Gutachten sowie den Antrag der Denkmalpflegekommission begründete die Beschwerdeführerin die Unterschutzstellung der Scheune Assek.-Nr. 01 in seinem

Beschluss vom 4. November 2009 zusammengefasst wie folgt: Die Scheune stehe am Rand des historischen Ortskerns von H. Dieser habe trotz Stadtnähe seinen ländlichen Charakter zu einem wesentlichen Teil bewahrt. Vielerorts seien die alten Siedlungsränder noch vorhanden und markierten den einstigen Übergang in die offene Feldflur. Im Westen, Süden und Südosten trennten grosszügig bemessene Freihalteflächen den alten Dorfkern von neueren Überbauungen. Mit dem ehemaligen Bauernhaus G-Strasse 07 und dem zugehörigen Ökonomiegebäude G-Strasse 08, beides Inventarobjekte, bilde der grossvolumige Scheunenbau die südöstliche Begrenzung des ehemaligen Bauerndorfes. Der Stallscheune komme aufgrund ihrer Grösse und vorgeschobenen Stellung ein besonderer Situationswert zu, und sie markiere auf eindrückliche Weise den Eingang in die Siedlung. Sie sei ein unübersehbarer Merkpunkt am südöstlichen Rand des Dorfkerns von H. Sowohl die hohen, dunklen Verbretterungen der Giebelfassaden als auch die sehr grossen dunklen Dachflächen an den Traufseiten würden den Blick von weit her auf sich ziehen. Aufgrund des grossen Volumens und der exponierten Stellung am südöstlichen Bebauungsrand komme ihr eine grosse ortsbauliche Bedeutung zu. Das markante identitätsstiftende Gebäude sei aus dem ländlich-bäuerlichen Dorfbild von H nur schwer wegzudenken. Das grossvolumige, äusserlich wie auch im Innern weitgehend unveränderte Gebäude repräsentiere geradezu modellhaft den Scheunenbau des frühen 20. Jahrhunderts, welcher vor dem Hintergrund einer zunehmenden Produktionssteigerung und Mechanisierung der Landwirtschaft zu sehen sei. Neue Baumaterialien wie Backstein, Zement oder Beton hätten in Verbindung mit dem bewährten Prinzip des Ständerbaus einen Scheuentyp hervorgebracht, der sich weniger in seiner äusseren Form dafür aber in der Grösse, innerer Organisation und Ausstattung deutlich von den traditionellen Ökonomiebauten des 18. und 19. Jahrhunderts unterscheide. Zur nutzungstypologischen Bedeutung komme ein hoher Eigenwert, der sich aus dem sorgfältig konstruktiven Aufbau und der geschickten Einpassung des Baukörpers ins ansteigende Gelände ergebe. Von den 18 freistehenden Stallscheunen des 20. Jahrhunderts, welche auf Stadtzürcher Gebiet noch existierten, gehöre die Scheune am B-Weg 03 mit Sicherheit zu den intaktesten und aussagekräftigsten Beispielen. Lediglich zwei seien vom Volumen und ihrer ortsprägenden Wirkung her mit dieser Scheune in H vergleichbar: E-Strasse 05 und F-Weg 06. Der Scheune komme daher ein hoher Seltenheitswert zu. Es bestehe ein grosses öffentliches Interesse, dieses Objekt mit seinen besonderen Merkmalen zu erhalten. Die Schutzwürdigkeit der Scheune spreche gegen eine Nutzung mit Wohn- oder beheizten Gewerberäumen. Vielmehr sei das Gebäude integral als Kaltraum zu erhalten. Eine Wohn- und/oder Gewerbenutzung im Sinne der Grundeigentümer könne innerhalb der geltenden Bauvorschriften nicht verwirklicht werden (Freihaltezone). Die durch die Unterschutzstellung bewirkten Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse seien daher äusserst gering, zumal eine bestimmungsgemässe Nutzung der Scheune, z. B. als Lagerraum, weiterhin möglich sei.

E. 4.2

Die Baurekurskommission I hielt in ihrem Entscheid vom 1. Oktober 2010 dafür, der hohe Situationswert der Scheune komme insbesondere durch ihre Torfunktion am Eingang des alten Ortskerns von H und durch ihre Fernwirkung für Passanten, welche dem B-Weg von Süden her folgten, zustande. Hier dominierten das Volumen der Baute sowie die grosse, geschlossene, mit dunkelbraunen Brettern verschlagene Südostfassade. Ebenfalls typgebend und für das markante Gebäude von Wichtigkeit erscheine das grosse geschlossene Giebeldach. Diese Elemente seien möglichst zu erhalten. Ebenfalls zuzustimmen sei der Vorinstanz, dass die Konstruktion im Innern der Scheune zeittypisch, eindrücklich und gut

erhalten sei. Es stelle sich jedoch die Frage, ob der Erhalt dieser Komponenten eine vollständige Verunmöglichung einer Umnutzung mit sich bringen müsse oder ob dem Bedürfnis der Rekurrentenschaft nach Schaffung von Wohnraum und damit nach einer gewissen finanziell unterstützenden Nutzung der Scheune entsprochen werden könne. Dabei sei festzustellen, dass der Wert der Baute für das Ortsbild nicht geschmälert würde, wenn eine gewisse zurückhaltende Öffnung der dem Ortskern zugewandten Seite im Rahmen eines durchdachten Projekts vorgenommen würde. Eine Umnutzung erscheine jedenfalls zumindest in diesem Bereich des Gebäudes bezüglich der äusseren Erscheinung nicht ausgeschlossen. Auch im Innern könnte ein genügend grosser Bereich leer und als Kaltraum erhalten bleiben, damit die Konstruktion weiterhin einsehbar wäre. Soweit der Stadtrat von Zürich allerdings den gesamten Innenraum im – soweit noch vorhandenen – Originalzustand als Kaltraum erhalten möchte, sei von einer äusserst einschneidenden Massnahme auszugehen, welche dem Eigentümer keinerlei Möglichkeiten gewähre und im Verhältnis zum öffentlichen Interesse am Erhalt einer Scheune im ursprünglichen Zustand zu weitgehend erscheine. Eine beschränkte Umnutzung des Gebäudes unter Erhalt der wichtigen Zeugenelemente sei der Eigentümerschaft unter den gegebenen Umständen aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips zu ermöglichen. Ob diese Umnutzung im vollen Umfang der rekurrentischen Anträge möglich sein soll, müsse offenbleiben und sei zunächst von der Vorinstanz zu bestimmen. Die Angelegenheit sei in teilweiser Gutheissung des Rekurses zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 5

Der Scheune Assek.-Nr. 01 kommt aufgrund ihres grossen Volumens und ihrer exponierten Stellung am südöstlichen Bebauungsrand des alten Dorfkerns H eine grosse ortsbauliche Bedeutung zu. Dies wird von der Beschwerdeführerin denn auch ausdrücklich anerkannt (Beschwerdeschrift S. 5) und es kann diesbezüglich auf die Begründung im Beschluss des Stadtrats von Zürich vom 4. November 2009 und des Rekursentscheids vom 1. Oktober 2010 (Erw. 5.2) verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Der Scheune kommt aber auch ein schutzwürdiger Eigenwert als zeittypischer, eindrücklicher und gut erhaltener Bau zu. Das Gutachten des Amtes für Städtebau, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, vom 1. September 2008 beschreibt die Stallscheune im Detail (S. 12 ff.) und misst ihr einen wichtigen bau-, wirtschafts- und siedlungsgeschichtlichen Zeugenwert zu. Das grossvolumige, äusserlich wie auch im Innern weitgehend unveränderte Gebäude repräsentiere geradezu modellhaft den Scheunenbau des frühen 20. Jahrhunderts, welcher vor dem Hintergrund einer zunehmenden Produktionssteigerung und Mechanisierung der Landwirtschaft zu sehen sei. Forderungen nach einer gesünderen Tierhaltung (mehr Licht und Luft) und rationelleren Arbeitsabläufen hätten sich in einer veränderten Raumorganisation (Längsstall, Längstenn mit giebelseitigen Einfahrten, bodenebene Heuwalmen) und innovativen Einrichtungen (verbesserte Lager und Futterkrippen, Selbsttränkeanlage, Schwemmentmistung, Aufzug, Heugebläse) niedergeschlagen. Neue Baumaterialien wie Backstein, Zement oder Beton hätten in Verbindung mit dem bewährten Prinzip des Ständerbaus einen Scheunentyp hervorgebracht, der sich weniger in seiner äusseren Form, dafür aber in seiner Grösse, inneren Organisation und Ausstattung von den traditionellen Ökonomiegebäuden des 18. und 19. Jahrhunderts unterscheidet. Die 1921 erbaute Stallscheune vermöge viele dieser Elemente zu repräsentieren. Zur nutzungstypologischen Bedeutung komme ein hoher Eigenwert zu, der sich aus dem sorgfältigen konstruktiven Aufbau und der geschickten

Einpassung der Baute ins ansteigende Gelände ergebe. Diese gutachterlichen Ausführungen sind überzeugend und anhand der Gebäudedokumentation auch ohne Weiteres nachvollziehbar. Das Interesse am Erhalt eines derartigen kulturhistorischen Zeugen betrifft entgegen den Vorbringen des Beschwerdegegners keineswegs nur einen begrenzten Kreis von Fachleuten, sondern vielmehr einen breiteren Kreis der Bevölkerung. Nicht substantiell bestritten wird schliesslich die Aussage des Stadtrats von Zürich, dass von den 18 noch auf Stadtzürcher Gebiet existierenden freistehenden Stallscheunen des 20. Jahrhunderts vom Volumen und ihrer ortsprägenden Wirkung her nur zwei mit der streitbezogenen Scheune vergleichbar sind.

E. 6

Schutzziel des Stadtrats von Zürich ist die integrale Erhaltung der Stallscheune als Kaltraum. Dies schliesst einen Ausbau der Scheune für Gewerbe- und Wohnnutzung aus. Denn letzteres bedeutet die Öffnung von Fassaden und Dachflächen für die Belichtung, die Umwandlung des Kaltraums in einen Warmraum und die Auffüllung des grossen offenen Innenraums. Streitig ist, ob das Verhältnismässigkeitsprinzip eine beschränkte Umnutzung des Gebäudes unter Erhalt der wichtigen Zeugenelementen verlangt, wie die Vorinstanz entschieden hat.

E. 6.1

Wie bereits erwähnt (vorn Erw. 3.3), liegen Massnahmen zum Schutz von Baudenkmalern im öffentlichen Interesse. Vorliegend ist grundsätzlich auch die integrale Erhaltung der streitbezogenen Stallscheune durch das öffentliche Interesse gedeckt. Der erhebliche Situationswert, vor allem aber der hohe Eigenwert der Scheune als wichtiger zeittypischer Zeuge kann nur dann vollumfänglich bewahrt bleiben, wenn die Scheune integral erhalten und weder an der Aussenhülle noch im Innenraum Veränderungen vorgenommen werden, sei es durch neue Öffnungen in den Fassaden oder in der Dachfläche oder durch neue Einbauten im Innenraum, wie dies mit einer Nutzung zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken der Fall wäre. Die Schutzmassnahme des Stadtrats von Zürich ist für diese Zielverwirklichung geeignet (Gebot der Geeignetheit) und notwendig (Gebot der Erforderlichkeit). Fraglich ist, ob der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die dem Grundeigentümer auferlegt werden, wenn die Stallscheune nicht zu Wohn- bzw. Gewerbebezwecken genutzt werden kann. Dieses Gebot der sogenannten Verhältnismässigkeit im engeren Sinn ist an der Zumutbarkeit zu messen (Ulrich Zimmerli, Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit im öffentlichen Recht, ZSR 1978 II S. 16 f.).

E. 6.2

Das Grundstück Kat.-Nr. 04 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der Freihaltezone zugeteilt. Darin dürfen nach § 62 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 1 PBG nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG). Die Beschwerdeführerin bringt in diesem Zusammenhang vor, die geltende Bau- und Zonenordnung lasse weder eine Wohn- noch eine landwirtschaftsfremde Gewerbenutzung in der Scheune zu. Demgegenüber wendet der private Beschwerdegegner ein, dieses Argument übersehe, dass der Gesetzgeber mit § 358a Abs. 2 PBG in Verbindung mit Art. 24d RPG für Schutzobjekte ausserhalb von

Bauzonen bewusst die Möglichkeit für zonenfremde Nutzungen geschaffen habe. Nach Art. 24d Abs. 2 RPG (in der Fassung vom 23. März 2007) kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind (lit. a) und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b). Wie sich nachfolgend zeigt, sind die Voraussetzungen gemäss lit. b vorliegend nicht erfüllt (Erw. 6.3 und 6.4).

E. 6.3

Mit dieser im Übrigen als "Rustico-Artikel" bekannten Bestimmung wollte der Gesetzgeber insbesondere auch im Hinblick auf die Tessiner Verhältnisse klare Voraussetzungen schaffen, unter denen Umnutzungen bewilligt werden können (Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art. 24d N. 12 ff.). Eine Umnutzung nach Art. 24d Abs. 2 RPG darf indessen den Schutzwert der Baute nicht schmälern (Dupré, Art. 24d N. 40). Art. 24d Abs. 2 RPG will verhindern, dass schutzwürdige Objekte wie z. B. typische Kulturlandschaften, beeinträchtigt oder zerstört werden, weil jene Bauten, welche entscheidend zur Prägung der Landschaft beitragen, zerfallen oder abgebrochen werden, wenn keine Zweckänderung gegenüber der früheren Nutzung zugestanden wird (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III 513 ff., S. 542). Diese Bestimmung kann aber nicht im Rahmen einer Verhältnismässigkeitsprüfung dazu führen, dass von einem im öffentlichen Interesse erkannten Schutzziel abgewichen wird mit dem Argument, die Einschränkungen des Privaten seien in Abwägung mit der gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG zulässigen vollständigen Zweckänderung unverhältnismässig. Art. 24d Abs. 2 RPG will mit anderen Worten den Schutzwert einer Baute sichern und nicht etwa dazu dienen, das Schutzziel zu schmälern. Zu Recht führt daher die Beschwerdeführerin an, gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung dürfe in der Scheune weder eine Wohn- noch eine landwirtschaftsfremde Gewerbenutzung eingerichtet werden, weshalb sich diesbezüglich durch die Schutzmassnahme keine stärkeren Eigentumsbeschränkungen als durch die geltende Zonierung ergäben. Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten wird daher die Rechtsposition des privaten Beschwerdegegners durch die Unterschutzstellung nicht stärker geschmälert, als wenn er die Stallscheune ohne Schutzmassnahme nach den Regeln der Freihaltezone nutzen könnte. Gleiches gilt für das mit der Schutzverfügung erlassene Verbot zusätzlicher ober- und/oder unterirdischer Bauten bzw. der Volumenvergrösserung.

E. 6.4

Dem Beschwerdegegner wird durch die angefochtene Schutzmassnahme indessen nicht nur eine – gemäss geltender Zonenordnung ohnehin eingreifende – Nutzung der Scheune zu Wohn- und/oder Gewerbenutzung untersagt, sondern auch eine Unterhaltsverpflichtung auferlegt. Er darf das Objekt gemäss Disp. Ziffer 3 des Beschlusses des Stadtrats von Zürich vom 4. November 2009 nicht abbrechen und weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigen und muss dieses ordnungsgemäss unterhalten. Geschützte Teile sind im Original zu erhalten, und wo ein Ersatz unumgänglich ist, sind wiederum Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden; sind solche nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet. Der dieser Anordnung entsprechende Unterhalt der grossvolumigen Stallscheune mit einem Grundriss von 420 m² (20,5 m x 20,5 m), einer Firsthöhe von 16,5 m und dem grossflächigen Dach

ist erfahrungsgemäss erheblich. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert beträgt Fr. 1'345'825.- (Basiswert 1939: Fr. 131'300.-; Index 2011: 1025), weshalb die Unterhaltskosten bedeutend sein werden und durch die dem Beschwerdegegner weiterhin offenstehenden Nutzungen (Atelier, Werkstatt usw.) möglicherweise nicht gedeckt werden können. Dieser Umstand führt indessen nicht dazu, dass im Gebäudeinnern eine (gewisse) Wohn- und/oder Gewerbenutzung zugelassen werden müsste. Es liegt im Ermessen des Gemeinwesens (vgl. vorn Erw. 3.2) eine im öffentlichen Interesse liegende Schutzmassnahme anzuordnen, auch wenn die dem Eigentümer des Schutzobjekts auferlegten Unterhaltsverpflichtungen erheblich sind. Dies führt insbesondere nicht zur Schmälerung des Schutzzwecks aus Gründen der Verhältnismässigkeit, weil die dem Eigentümer auferlegten Verpflichtungen unzumutbar wären. Denn der Gesetzgeber hat dieses Problem erkannt und bestimmt in § 207 Abs. 2 PBG, dass die Betreuung durch das anordnende Gemeinwesen zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden sei, wenn die Anordnungen die allgemeine Pflicht des Eigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, in unzumutbarer Weise übersteigen. In Berücksichtigung dieser Verpflichtung (Art. 207 Abs. 2 PBG) der Stadt Zürich, die vom ihm angeordnete Unterhaltsverpflichtung zu übernehmen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, erweist sich daher die Schutzverfügung auch hinsichtlich der dem Beschwerdegegner auferlegten Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt als zumutbar und damit nicht als unverhältnismässig. Mit ihrem Rekurs vom 16. Dezember 2009 haben die damaligen Rekurrenten eventualiter einen einmaligen Sanierungsbeitrag von Fr. 50'000.- und jährliche Beiträge von Fr. 20'000.- beantragt. Da diese Forderung nicht Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war und auch nicht hätte sein sollen, kann sie auch nicht Gegenstand des vorliegenden Prozessverfahrens sein (RB 1983 Nr. 5; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 86, auch zum Folgenden). Es steht dem Beschwerdegegner aber frei, gestützt auf § 207 Abs. 2 PBG bei der Stadt Zürich entsprechende Begehren zu stellen.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin verlangt schliesslich die Aufhebung des Rekursentscheids hinsichtlich des Schutzes des Gebäudeumschwungs. Die Vorinstanz führte hierzu aus, die Erstreckung des Bauverbots über das ganze, 9553 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 02 einschliesslich der 3'560 m² umfassenden Fläche im nordöstlichen Bereich, welche der Wohnzone W2 zugeteilt sei, sei von der Vorinstanz unbegründet geblieben. Es sei auch nicht ersichtlich, weshalb dieser Teil des Grundstücks zum Schutz des Schutzobjekts unüberbaut bleiben und die in der Freihaltezone rund um die Scheune gelegene Fläche nicht ausreichen soll. Andererseits sei auch der Antrag der Rekurrentenschaft um Reduktion des geschützten Umschwungs auf einen Streifen von 5 m nicht nachvollziehbar, zumal die in der Freihaltezone gelegene Fläche ohnehin nicht überbaubar sei. Demzufolge sei der Antrag auf Aufhebung des Bauverbots für das ganze Grundstück bzw. eine Reduktion des Schutzzumfangs insoweit gutzuheissen, als auch die in der Wohnzone gelegene Fläche miteinbezogen wurde. Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin entgegen, sie habe entgegen den Ausführungen im Rekursurteil bereits in der Rekursvernehmlassung den angefochtenen Entscheid präzisiert. Es sei unerfindlich, wie die Vorinstanz zum Schluss kommen konnte, eine entsprechende Begründung fehle. Der Rekursentscheid stütze sich auf eine aktenwidrige Feststellung, weshalb er ohne Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit aufzuheben sei.

E. 7.2

Gemäss Disp. Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids sind u. a. geschützt, "das bis an die Fassaden heranziehende, nicht weiter gestaltete Wiesland". Weiter sind "die Er-stellung zusätzlicher ober- und/oder unterirdischer Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 sowie die ober- und/oder unterirdische Volumenvergrösserung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 ausgeschlossen". Mit Schreiben vom 16. November 2009 hat die damalige Grundeigentümerschaft um Erläuterung des Schutzzumfangs der grün angelegten Umgebung gemäss Ziffer 2 des Beschlusses vom 4. November 2009 und Plan ad acta Grundbuchamt sowie um Erläuterung des Umfang des Bauverbots ersucht. Sie hat darauf hingewiesen, dass im Plan die als geschützt bezeichnete Umgebung entlang den Fassaden nicht vermasst sei, das Grundstück 02 teilweise in der Bauzone liege und sich das generelle Bauverbot für dieses Grundstück nicht mit der vorerwähnten Bauzonenzugehörigkeit vertrage. In ihrem Erläuterungsschreiben vom 9. Dezember 2009 weist der Stadtrat darauf hin, dass der Umgebungsschutz ("Das bis an die Fassaden heranziehende, nicht weiter gestaltete Wiesland") lediglich für einen das geschützte Gebäude umgebenden Geländestreifen von höchstens 5 m gelte. Zudem sei vorliegend übersehen worden, dass ein Teil des Grundstücks 02 in der Bauzone liege. "Der im Unterschutzstellungsbeschluss formulierte Umgebungsschutz für die Scheune am Trichterhausenfussweg 03 betreffe das Bauzonengebiet des Grundstücks 02 nicht". Die Erwägungen der Baurekurskommission I betreffen nicht den Umgebungsschutz ("Das bis an die Fassaden heranziehende, nicht weiter gestaltete Wiesland"), sondern das Bauverbot, welches gemäss Wortlaut das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 02 betrifft. Dieses Bauverbot wurde gemäss Erwägungen der Vorinstanz um die in der Wohnzone gelegene Fläche reduziert. Dies deckt sich mit den Ausführungen des Stadtrats im Erläuterungsschreiben vom 9. Dezember 2009, wonach der im Unterschutzstellungsbeschluss formulierte Umgebungsschutz das Bauzonengebiet des Grundstücks 02 nicht betrifft. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin ein Rechtsschutzinteresse daran haben sollte, dass der Entscheid der Vorinstanz, welcher die vom Bauverbot beschlagene Fläche gleich definiert wie die Beschwerdeführerin in ihrem Erläuterungsschreiben vom 9. Dezember 2009 selber, "ohne Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit" aufgehoben wird. Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt daher nicht einzutreten. Unter diesen Umständen kann auch auf den Einbezug der früheren Rekurrentenschaft als Beschwerdegegnerschaft in das Verfahren verzichtet werden, deren nicht veräusserter Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 02 diesbezüglich mitbetroffen wäre.

E. 8

Die Beschwerde ist daher gutzuheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die Gerichtskosten für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren sind in Anwendung von § 13 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG zu 3/4 dem Beschwerdegegner und zu 1/4 der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist weder für das Rekurs- noch für das Beschwerdeverfahren zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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