

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00151 vom 4. Februar 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-02-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00151

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00151 du 4 février 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00151 del 4 febbraio 2016

Regeste

Unterschutzstellung eines Wohnhauses | Unterschutzstellung; Wohnhaus; Schutzzumfang; Fassade; Lift. Die Gemeinde stellte das streitbetroffene Wohnhaus aussen und innen weitgehend unter Schutz. Das Baurekursgericht führte einen Augenschein durch und erachtete die Unterschutzstellung als zu weitreichend, weshalb es die Angelegenheit zur Neuurteilung zurückwies. Hiergegen gelangte die Gemeinde mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Beschwerdelegitimation der Gemeinde (E. 1). Verzicht auf einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht (E. 2). Voraussetzungen einer Unterschutzstellung (E. 3). Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft unter besonderer Berücksichtigung der zu verneinenden Mitwirkungs- bzw. Kooperationspflichten beim ersuchten Umbau. Insgesamt erweist sich die Auffassung des Baurekursgerichts, wonach eine zu weitreichende Unterschutzstellung verfügt wurde und daher der genaue Umfang der Unterschutzstellung neu festgesetzt werden müsse, als zutreffend (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2015.00151 Urteil der 1. Kammer vom 4. Februar 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Basil Cupa. In Sachen Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Rechtsabteilung, Beschwerdeführerin, gegen A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerin, betreffend Unterschutzstellung eines Wohnhauses, hat sich ergeben: I. Der Stadtrat von Zürich stellte am 9. Juli 2014 das Wohnhaus Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der C-Strasse 03 in Zürich gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 205 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) in folgendem Umfang unter Denkmalschutz: "Aussen: - die verputzten Gebäudefassaden mit allen Ornamenten und baulichen Details - die Balkone mit den originalen Geländern an der Strassenfassade - die originalen Fenster- und Türöffnungen mit den Steingewänden - die originalen Hauseingangstüren, Fenster und Fensterläden - die Aussentreppe - das ziegelgedeckte Dach, strassenseitig mit den originalen Aufbauten und der Dachuntersicht Innen: - die konstruktive Gebäudestruktur mit allen tragenden Wänden und Decken - die Dachkonstruktion - das Treppenhaus mit seiner originalen Ausstattung wie Steintreppe, Geländer, Boden- und Wandfliesen, Farbglasfenster, Wohnungsabschlüsse, Eingangstüren und Zwischentüren - die originale Grundrisseinteilung der Wohngeschosse zur Strassenseite hin (drei Zimmer, erschlossen durch Mittelgang) - in den Wohn- und den Schlafräumen die originalen Ausstattungsteile wie Parkettböden, Bodenfliesen, Stuckdecken, Einbauschränke, Türen und Türrahmen,

Wandtäfer, originale Fensterleibungen Umgebung - der Vorgarten einschliesslich des dazugehörenden Vorgartenbereichs an der D-Strasse, insbesondere die originalen Einfriedungen mit Sockelmauern, Postamenten, Metallzäunen und -toren sowie die Gliederung des Vorgartens im Zugangsweg zum Hauseingang, einen Weg entlang den Fassaden und bepflanzte Rabatten entlang dem Zaun. Die Bepflanzung kann individuell gestaltet sein, sollte aber insgesamt ein zur Architektur stimmiges Ensemble ergeben." Dispositiv Ziffer 2 des Beschlusses umschreibt die Pflichten der Grundeigentümerin wie folgt: "Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden, unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind Materialien im Originalzustand nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bzw. Gartendenkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet." II. Hiergegen erhob die Grundeigentümerin Rekurs beim Baurekursgericht. Dieses führte einen doppelten Schriftenwechsel und am 25. November 2014 einen Augenschein vor Ort durch. Daraufhin hiess das Gericht den Rekurs am 6. Februar 2015 gut, hob den angefochtenen Beschluss auf und lud den Stadtrat ein, über die Unterschutzstellung des Gebäudes C-Strasse 03 im Sinn der Erwägungen neu zu entscheiden. III. Namens der Stadt Zürich erhob das Hochbaudepartement am 11. März 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, der Rekursentscheid vom 6. Februar 2015 sei aufzuzheben und der Stadtratsbeschluss vom 9. Juli 2014 sei wiederherzustellen. Die Vernehmlassung des Baurekursgerichts vom 20. März 2015 lautet auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – liess die Grundeigentümerin am 22. April 2015 stellen. Die Kammer erwägt:

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 PBG dem Gemeinderat (Exekutive) obliegt und damit vorliegend Interessen und Aufgaben betroffen sind, welche die Beschwerdeführerin wahrzunehmen hat (RB 1998 Nr. 13).

E. 1.2

Der angefochtene Rekursentscheid lautet zwar auf Gutheissung des Rekurses und Aufhebung des Stadtratsbeschlusses vom 9. Juli 2014. Indessen hat die Vorinstanz die Unterschutzstellung nicht ersatzlos kassiert, sondern – entsprechend dem Rekursantrag der Grundeigentümerin – die Angelegenheit zur weiteren Behandlung, d. h. zur Festlegung eines im Sinn ihrer Erwägungen verminderten Schutzzumfangs, an diesen zurückgewiesen. Bei dieser Anordnung handelt es sich materiell betrachtet um einen Zwischenentscheid, der in Anwendung von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a 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 wiedergutzumachenden 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 eine Verfügung macht, für diese ein nicht wiedergutzumachender 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 6. Februar 2015 ist daher beschwerdefähig.

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt einen Lokaltermin. Die Vorinstanz hat am 25. November 2014 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 aus dem umfassenden, mit zahlreichen Fotografien versehenen Protokoll, und aus weiteren 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; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 7 N. 79). Letzteres ist vorliegend der Fall, weshalb auf die Durchführung eines Lokaltermins zu verzichten ist.

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 betroffenen 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). 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. 3.3

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; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). 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.

E. 4.1

Der Stadtrat stützte den Unterschutzstellungsbeschluss auf ein Gutachten des Amts für Städtebau betreffend die Abklärung der Schutzwürdigkeit der Mehrfamilienhäuser an der C-Strasse 04 und 03 vom 11. November 2013. In ihrer ausführlichen Untersuchung kam die Amtsstelle zum Schluss, dass die beiden Mehrfamilienhäuser als Schutzobjekte zu würdigen seien. Zum Umfang des gebotenen Schutzes sprach sich der Bericht allerdings nicht näher aus. Gleichtags empfahl die Denkmalpflegekommission dem Stadtrat eine entsprechende Anordnung. Mit Bezug auf die streitbetreffene Liegenschaft hielt das Protokoll fest: "Zur Nr. 03: Die Hoffassade kann nicht versetzt werden. Ein Eingriff im Dachgeschoss erscheint – ein gutes Projekt vorausgesetzt – möglich; dabei wird allerdings ein Bezug zum Haus Nr. 05 angeregt. Die Trauflinie soll bei beiden Häusern erhalten bleiben. Dem Bedarf, Küche und Bad anzupassen, kann nachgekommen werden."

E. 4.2

Das Baurekursgericht erwog, der Stadtrat gehe selbst davon aus, dass der angeordnete Schutzzumfang für das erklärte Ziel der Erhaltung eines wichtigen Zeugen einer baukünstlerischen Epoche zu weit gehe. Wenn sogar die rechtsanwendende Behörde gewisse Vorbehalte gegen den festgelegten Schutzzumfang habe, rechtfertige sich eine Ermessenskontrolle durch die Rekursinstanz. Mit dem angefochtenen Beschluss werde das Wohnhaus C-Strasse 03 sowohl aussen wie innen in überwiegendem Umfang geschützt. Möglich seien einzig Veränderungen in Bädern und Küchen sowie an der nicht mehr im Original erhaltenen Ausstattung. Zwar stelle die Häuserzeile, zu welcher das streitbetreffene Wohnhaus gehöre, aufgrund von teilweise in Zürich einzigartigen Elementen des deutschen Reformstils eine besondere Ausprägung des Heimatstils dar. Diese Umstände rechtfertigten indessen keine derart umfassende Erhaltungspflicht. Entgegen dem Standpunkt des Stadtrats beeinträchtigte die von der Grundeigentümerin beabsichtigte Versetzung der hofseitigen Fassade die äussere Erscheinung nur wenig. Das Schutzzziel rechtfertige daher kein Veränderungsverbot bezüglich der Hoffassade; erhalten bleiben müsse nur die Strassenfassade. Am Gesagten ändere nichts, dass der Innenhof

begrünt sei, denn die Schutzqualität des Innenhofs erstrecke sich nicht auf die Hoffassade. Wie der Augenschein gezeigt habe, fänden sich entlang der hofseitigen Fassade der Häuserzeile an der C-Strasse schon mehrere Vor- und Rücksprünge, weshalb ein weiterer Anbau nicht stören würde. Sodann wiesen die hofseitigen Dachflächen der Häuserzeile verschiedene Aufbauten und Einschnitte auf und wirkten daher recht heterogen, insbesondere erstrecke sich beim Nachbargebäude an der C-Strasse 04 auf der gesamten Länge ein Dacheinschnitt. Dem Dach des streitbetroffenen Wohnhauses C-Strasse 03 komme keine besondere Zeugenqualität zu. Für die Erhaltung der hofseitigen Dachflächen fehle ein überwiegendes öffentliches Interesse, weshalb die Unterschutzstellung der gesamten Dachkonstruktion zu weit gehe. Von grösserer Bedeutung seien die strassenseitigen Dachflächen, allerdings sei auch mit Bezug auf diese der Schutzzumfang so festzulegen, dass geringfügige Anpassungen noch vorgenommen werden könnten. Eine umfassende Unterschutzstellung sehe der angefochtene Beschluss mit Bezug auf das Treppenhaus und den Eingangsbereich vor. Nach den Feststellungen am Lokaltermin entfalte das Entrée seine repräsentative Funktion vorab vom Hauseingang her. Diese Wirkung würde durch den geplanten Einbau eines Personenaufzugs nicht beeinträchtigt. Insgesamt gingen die Schutzanordnungen im angefochtenen Beschluss zu weit, weshalb dieser aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an den Stadtrat zurückzuweisen sei. Dabei habe die Behörde das gewichtige Interesse der Eigentümerin an der Schaffung eines zeitgemässen Wohnkomforts zu berücksichtigen. Auch wenn die vorgesehene Versetzung der Hoffassade nur zu einer untergeordneten Vergrösserung der Wohnfläche führe, ermögliche die Gebäudeerweiterung die Neuordnung der Badezimmer und der in einem separaten Raum angelegten Toiletten wie auch den Einbau eines Lifts. Sodann würde die Liegenschaft durch die geplante Umnutzung des Estrichs in eine Wohnung stark aufgewertet. Gegenüber dem qualifizierten wirtschaftlichen Interesse der Grundeigentümerin wiege das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung auch der von einem allfälligen Umbau betroffenen Gebäudeteile gering, denn die Schutzwürdigkeit dieser Teile falle für die Gesamtbeurteilung nicht wesentlich ins Gewicht. Im wieder aufzunehmenden Verfahren habe der Stadtrat den Schutzzumfang anhand der inzwischen vorliegenden Umbaupläne im Licht der gerichtlichen Erwägungen neu festzulegen.

E. 4.3

Zur Begründung ihrer Beschwerde macht die Stadt Zürich geltend, dass die vom Baurekursgericht vorgenommene Beurteilung willkürlich sei und nicht auf denkmalpflegerischen Prinzipien beruhe. Der Schutzzumfang sei deswegen ohne Berücksichtigung eines konkreten Umbauprojekts festgelegt worden, weil die Grundeigentümerin ihre Pläne der Denkmalpflege nicht unterbreite habe. Der Entscheid des Baurekursgerichts schaffe ein unerwünschtes Präjudiz, indem es eine Bauherrschaft begünstige, die sich nicht mit der Denkmalpflege verständigen wolle. Materiell halte die Behörde an der Auffassung fest, dass der Abbruch und Neubau der Hoffassade und der Einbau eines Personenaufzugs beim streitbetroffenen Objekt – bedingt durch die Ecklage und die damit verbundene besondere Grundrissdisposition – einen massiven Eingriff in die historische Bausubstanz bedeuteten und mit einem bloss geringen Zugewinn an Nutzfläche im Zug des Umbaus nicht zu rechtfertigen wären. Unter diesen Umständen wiege das Interesse der Bauherrschaft am Umbau leichter als das öffentliche Interesse an der Vermeidung eines nicht unerheblichen Eingriffs in das Haus. Die Schlussfolgerung des Baurekursgerichts, wonach der angefochtene Beschluss das Wohnhaus aussen wie innen in überwiegendem Umfang schütze, treffe nicht zu. Vielmehr entspreche der festgelegte

Schutzumfang dem denkmalpflegerischen Standard, der die Erneuerung von Küchen und Bädern, die Vereinigung von Räumen durch grössere Öffnungen – hier von Küche und Esszimmer –, das Anbringen von grösseren Balkonen und den Ausbau des Dachgeschosses zulasse. Für viele um 1900 erstellte Wohnhäuser im Blockrand gebe es Beispiele, wo auch "die einfacher gestaltete Hoffassade" Teil des Schutzzumfangs sei, so auch beim Nachbarhaus C-Strasse 04. Die Stadt Zürich wolle mit ihrer Praxis hauptsächlich den mit einem Fassadenabbruch verbundenen Verlust der historischen Bausubstanz bekämpfen und weniger einer Veränderung des Erscheinungsbilds entgegenwirken. Die Argumentation der Vorinstanz lasse ausser Acht, dass das Wohnhaus mit dem Abbruch der Hoffassade einen Teil seines dokumentarischen Werts einbüsse. Dies gelte insbesondere für das vorliegende Eckgebäude, das bei Wohnbauten im Blockrand eine besondere architektonische Herausforderung darstelle. Bei einem im Blockrand erstellten Wohnhaus der vorletzten Jahrhundertwende sei die Strassenfassade typischerweise repräsentativer ausgestaltet als die rückwärtige Seite. Eben dieser Umstand mache die streitbetroffene Liegenschaft zum typischen Zeugen. Das Baurekursgericht verneine daher zu Unrecht die Schutzqualität der Hoffassade. Sodann greife die Vorinstanz rechtsverletzend in den Ermessensspielraum der Stadt Zürich ein, indem sie Fenster an der strassenseitigen Dachfläche begrüsse, obwohl solche auch weniger störend auf der Rückseite angebracht werden könnten. Im Unterschied zu den benachbarten Liegenschaften tangiere der Lifteinbau wertvolle Bausubstanz. Allein der Umstand, dass ein Lift bei mehrstöckigen Neubauten zur zeitgemässen Ausstattung gehöre, begründe noch keinen solchen Anspruch auch für historische Bauten. Selbst bei einem Gebäude mit vier Obergeschossen beeinträchtige ein fehlender Lift die Vermietbarkeit nicht. Entgegen der Würdigung durch das Baurekursgericht bringe der Ausbau des Dachgeschosses nur eine geringe Aufwertung. Im Zug des Umbaus werde keine zusätzliche Wohnung geschaffen, sondern nur die Nutzfläche der obersten Wohnung erweitert. Mit dem Schutzzumfang gemäss angefochtenem Beschluss könnten die Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden, was gegenüber dem heutigen Zustand eine höhere Rendite ermögliche. Diesen Ausführungen hält die Grundeigentümerin in der Beschwerdeantwort entgegen, die Auffassungen der Parteien über den angemessenen Schutzzumfang seien so weit auseinandergegangen, dass weitere Verhandlungen und die Präsentation von Plänen ohnehin zu keiner Verständigung geführt hätten. Entgegen ihrer Darstellung habe die Beschwerdeführerin beim Nachbargebäude C-Strasse 04 hofseitig einen massiven Eingriff in die Gebäudefassade bewilligt. Der Umstand, dass es sich beim streitbetroffenen Wohnhaus C-Strasse 03 um ein Eckgebäude handle, rechtfertige keine weitergehenden Schutzmassnahmen als bei den übrigen Einheiten der Blockrandbebauung. Vielmehr erschwere die Ecklage die Anpassung der Liegenschaft an heutige Wohnbedürfnisse. Dies strebe die Eigentümerin mit der vorgesehenen Neuordnung der Nasszellen und dem Einbau eines Lifts denn auch an. Letzterer sei so platziert, dass möglichst wenig Bausubstanz beeinträchtigt werde.

E. 4.4.1

Der Rüge der Beschwerdeführerin, wonach die Beurteilung des Schutzzumfangs durch die Vorinstanz willkürlich sei bzw. "keineswegs auf der Grundlage denkmalpflegerischer Prinzipien [...] beruhe", ist entgegenzuhalten, dass das Baurekursgericht als Fachgericht hierzu sehr wohl in der Lage ist. In Anbetracht einer grossen Zahl von denkmalschutzrechtlichen Streitigkeiten (vgl. die Rechenschaftsberichte des Baurekursgerichts unter: www.baurekursgericht-zh.ch) ist dem Gericht sogar eine grosse Erfahrung zuzuerkennen. Im vorliegenden Fall hat sich der gesamte Spruchkörper am

Augenschein vom 25. November 2014 mit der streitbetroffenen Liegenschaft C-Strasse 03 vertraut gemacht.

E. 4.4.2

Aus welchen Gründen zwischen den Parteien eine gütliche Einigung bezüglich des Schutzzumfangs gescheitert ist, tut im vorliegenden Verfahren nichts zur Sache. Die in E. 3 wiedergegebenen Voraussetzungen für Schutzmassnahmen sind unabhängig davon massgebend, ob ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes mittels Verfügung oder verwaltungsrechtlichem Vertrag erhalten werden soll. Auch spielt es für den Schutzzumfang grundsätzlich keine Rolle, ob der Eigentümer eine bauliche Veränderung beabsichtigt oder nicht. Aus Gründen der Verwaltungsökonomie mag es zweckmässiger sein, die Schutzanordnung erst dann zu treffen, wenn der Eigentümer in die Bausubstanz eingreifen will. Wie der vorliegende Fall zeigt, erleichtert ein konkretes Umbauvorhaben auch die Abwägung der öffentlichen und der privaten Interessen.

E. 4.4.3

Am Lokaltermin mit dem Baurekursgericht hat die Bauherrschaft ihre Absichten erörtert und das Baurekursgericht hat im angefochtenen Entscheid darauf Bezug genommen. Der Vorinstanz ist beizupflichten, dass die geplanten baulichen Veränderungen und somit die Eingriffe in die originale Bausubstanz insgesamt eher bescheiden ausfallen. Daher wird das öffentliche Interesse an einer umfassenden Erhaltung des Gebäudes weniger tangiert, als dies bei einem tiefgreifenden Umbau der Fall wäre. Soweit sich die Beschwerdeführerin zur Verteidigung ihrer Anordnung auf den "denkmalpflegerischen Standard" beruft, kann diesem keine grössere Bedeutung zukommen, als ein Regelmass für die Gewichtung des öffentlichen Interesses abzugeben. Im Einzelfall muss dieses Anliegen jedoch näher geprüft und gegen das Interesse des Eigentümers abgewogen werden. Unter Hinweis auf ihre im Vergleich zur Strassenfassade wesentlich geringere Bedeutung für den Schutzzweck hat das Baurekursgericht die – geringfügige – Versetzung der Hoffassade für zulässig befunden. Diese Wertung vermag die Beschwerdeführerin weder durch das Argument der Zerstörung von originaler Bausubstanz noch durch den Hinweis auf das Nachbarhaus C-Strasse 04 und andere Schutzobjekte zu entkräften. Sodann kommt dem Umstand, dass es sich bei der streitbetroffenen Liegenschaft um ein Eckgebäude handelt, keine besondere Bedeutung zu. Vielmehr leuchtet die vorinstanzliche Feststellung ein, dass sich die Schutzwürdigkeit der Blockrandbebauung vorab aus den repräsentativen Aussenseiten ergibt. Auch wenn zwischen diesen und den bescheidenen Hofseiten ein ausgeprägter Kontrast besteht, begründet dieser Umstand für sich allein noch nicht die Erhaltenswürdigkeit auch der Gebäuderückseite. Schliesslich schlägt der – wie nachfolgend auszuführen ist – Einwand nicht durch, dass die Grundeigentümerin mit einer solchen Versetzung nur wenig zusätzliche Wohnfläche gewinne. Ferner ist dem Baurekursgericht beizupflichten, dass die vom Stadtrat angeordnete umfassende Bewahrung der Dachkonstruktion zu weit geht. Wie gesagt verlangt das öffentliche Interesse den Schutz des strassenseitigen Erscheinungsbildes. Weshalb für die hofseitigen Dachflächen ebenfalls ein Veränderungsverbot gelten soll, ist nicht ersichtlich. Sodann erscheint es mit der Vorinstanz als sachgerecht, dass selbst auf der Strassenseite geringfügige Eingriffe nicht schlechthin ausgeschlossen sind. Ob bei denkmalgeschützten Gebäuden Anspruch auf den späteren Einbau eines Personenaufzugs bestehe, lässt sich nicht allgemein, sondern nur mit Bezug auf den konkreten Einzelfall sagen. Dabei spielt auch eine Rolle, welchem Zweck ein Gebäude dient und wie viele Stockwerke es aufweist. Beim Wohnhaus C-Strasse 03 mit

vier Obergeschossen und einem zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschoss sprechen das Interesse an einem zeitgemässen Wohnkomfort und einer behindertengerechten Bauweise für einen solchen Aufzug. Sodann ist die Vorinstanz darin zu bestätigen, dass im Fall einer sorgfältigen Platzierung des Lifts der damit verbundene Verlust an ursprünglicher Gebäudesubstanz hingenommen werden kann. Schliesslich vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun, weshalb das Schutzziel eine integrale Erhaltung von Eingangsbereich und Treppenhaus erfordern soll. Allein mit dem pauschalen Hinweis, dass sich in der denkmalpflegerischen Praxis der "Substanzerhalt als konstituierender Wert verankert" habe, vermag sie die Erwägungen der Vorinstanz, wonach die Schutzmassnahme insoweit übermässig sei, nicht zu erschüttern.

E. 4.4.4

Mangels eines konkreten Projekts lässt sich das private Interesse der Grundeigentümerin an den beabsichtigten baulichen Veränderungen nicht abschliessend beurteilen. Allerdings wird dieses Interesse entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht dadurch gemindert, dass die Wohnfläche durch die Versetzung der Hoffassade nur wenig vergrössert wird. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend geltend macht, ist mit der Neuordnung von Küche und Nasszelle eine bedeutende Steigerung des Wohnkomforts verbunden. Auch hat die Vorinstanz zu Recht festgestellt, dass die Umnutzung des bisherigen Estrichs zu Wohnzwecken einen bedeutenden Mehrwert erzeugt. Daran ändert offenkundig der Umstand nichts, dass nicht eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, sondern nur die Dachwohnung vergrössert wird.

E. 5

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Dementsprechend hat der Stadtrat nach Rechtskraft dieses Entscheids über den Umfang der Unterschutzstellung des Gebäudes C-Strasse 03 im Sinn der Erwägungen des Baurekursgerichts neu zu befinden. Insbesondere aus Gründen der Prozessökonomie und im Interesse eines beförderlichen Verfahrensgangs ist den Parteien eine Zusammenarbeit in dem Sinn zu empfehlen, dass der zu fällende Schutzentscheid mit der angestrebten Baubewilligung verbunden werden kann.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Sie ist zudem zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 7

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich in der Sache um die Bestätigung eines Rückweisungsentscheids und somit wohl um einen Zwischenentscheid. Ein solcher lässt sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen (BGE 134 II 137, E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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