

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00362 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00362

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00362 du 9 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00362 del 9 gennaio 2008

Regeste

Vertragsgenehmigung betreffend Unterschutzstellung von Gebäuden | Fehlende Möglichkeit einer Unterschutzstellung einer bestimmten Warenhausnutzung (Manorgebäude an der Bahnhofstrasse/Lintheschergasse) § 203 PBG ist auf den Substanzschutz ausgerichtet (E. 3.3). "Nutzungen" werden als Schutzobjekte in § 203 Abs. 1 PBG nicht genannt; deren Unterschutzstellung war in den kantonsrätlichen Beratungen dieser Bestimmung kein Thema (E. 3.4). Verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer konkreten zulässigen Nutzung einer Liegenschaft im Rahmen einer Unterschutzstellung kommen einem schweren Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundeigentümers gleich. So können sie insbesondere dazu führen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung eines Gebäudes beeinträchtigt oder langfristig gar verunmöglicht würde. Für die Unterschutzstellung von Nutzungen hat dies zur Folge, dass solche nur dann verfassungsmässig wären, wenn sie auf einer ausreichend bestimmten gesetzlichen Grundlage im formellen Sinn beruhen würden (E. 3.5). § 25 Abs. 2 KNHV bildet keine ausreichende gesetzliche Grundlage für eine Unterschutzstellung von Nutzungen (E. 3.6-8). Der aktuelle bauliche Zustand des Innenraums entspricht nicht mehr der ursprünglichen, auf die Fassadengestaltung abgestimmten Innenraumgestaltung. Die offenen Innenräume sind stark verstellt und für den Betrachter kaum mehr als solche erkennbar, sodass ihnen auch bei der aktuellen Warenhausnutzung keine gewichtige ästhetische Bedeutung zukommt. Die Beschwerde ist in der Hauptsache abzuweisen (E. 4). Die von der Vorinstanz auf Fr. 16'000.- festgesetzte Gerichtsgebühr würde zu einer unzulässigen Erschwerung des Verbandsbeschwerderechts führen. Sie ist auf Fr. 12'000.- zu reduzieren (E. 5.5). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Unterschutzstellung des Manorgebäudes (Bahnhofstrasse 75/Lintheschergasse 2), welches an die Uraniastrasse, die Bahnhofstrasse und rückwärtig an die Lintheschergasse anstösst, sowie des an das Manorgebäude seitlich angebauten sog. Naefenhauses (Bahnhofstrasse 79/Lintheschergasse 8), welches mit seinen Schmalseiten ebenfalls an die Bahnhofstrasse und die Lintheschergasse angrenzt. Die

Unterschutzstellung der Gebäulichkeiten wurde durch ein konkretes Umbauvorhaben der Grundeigentümerin ausgelöst und soll durch verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Eigentümerin der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. AA1367 und AA1449, der X AG sowie der Stadt Zürich erfolgen. Der Stadtrat genehmigte den Vertrag mit Beschluss vom 2. Juli 2014. Das Manorgebäude wird heute in allen Stockwerken vom Warenhaus Manor genutzt. Ebenfalls zum Warenhaus Manor gehören das Nae fenhaus und das Nörrhaus, jeweils ab dem zweiten Obergeschoss. Die Geschossflächen sind dort durchgehend. In den Erdgeschossen sowie im Unter- und ersten Obergeschoss der beiden Geschäftshäuser befinden sich andere Nutzungen. Für die detaillierte architektonische Beschreibung der streitbetroffenen Gebäulichkeiten kann auf die Ausführungen im Rekursentscheid verwiesen werden. Nicht Gegenstand des Unterschutzstellungsvertrages ist das einer anderen Eigentümerschaft gehörende Nörrhaus, welches vom Umbauvorhaben nicht erfasst und heimatschutzrechtlich in einem separaten Verfahren beurteilt werden soll.

E. 2.2

Wie bereits im Rekursverfahren macht der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, der Stadtrat und die Vorinstanz hätten aufgrund fehlerhafter Rechtsanwendung keine Nutzungsvorschriften für die beiden Gebäude geprüft bzw. erlassen. Der Schutz des Innern, nämlich der Schutz der grossräumigen, auf eine pionierhafte Pfeilerarchitektur gestützten Geschossflächen sei vom Stadtrat vernachlässigt worden. Das Baurekursgericht habe sich mit der diesbezüglichen, im Rekursverfahren erhobenen Rüge nicht in ausreichendem Masse auseinandergesetzt. Die Vorinstanz habe es insbesondere unterlassen, den schutzwürdigen Elementen im Innern Rechnung zu tragen. Es gehe dabei um ein Kernelement des Warenhauses, nämlich die weiten, durchgehenden Geschossflächen, welche durch eine der äusseren Symmetrie des Gebäudes entsprechende Pfeilerarchitektur gestützt würden. Deren denkmalpflegerische Bedeutung gehe aus dem Gutachten von B vom 12. März 2015 deutlich hervor. Dieses bereits im Rekursverfahren eingereichte Gutachten habe vor der Rekursinstanz keine Beachtung gefunden. Diese habe das Gutachten weder den Gegenparteien zugestellt noch in irgendeiner Weise im Entscheid berücksichtigt. Dadurch habe sie das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Entgegen der Auffassung des Stadtrats und des Baurekursgerichts finde sich im Zürcherischen Recht sehr wohl eine gesetzliche Grundlage, welches es zulasse, im Rahmen von Unterschutzstellungen Nutzungen zu berücksichtigen. Immerhin sei auf die Vorschrift von § 25 Abs. 2 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (K NHV) zu verweisen. Der Beschwerdeführer beanstandet in diesem Zusammenhang sowohl die Interpretation der Materialien zum Erlass der Vorschrift von § 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) als auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre durch die Rekursinstanz. Ausserdem habe sich das Baurekursgericht zu Unrecht nur zur Frage der Unterschutzstellung der Nutzung geäussert. Das Gericht habe es unterlassen, Nutzungsvorgaben im Rahmen der Schutzanordnung bzw. den Schutz der nutzungsprägenden Innenausstattung zu prüfen. Der Schutz der Innenräume müsse als milderes Mittel gegenüber Nutzungsvorgaben in Betracht fallen. Von einem falschen Denkmalschutz- und Rechtsverständnis zeuge der im angefochtenen Entscheid enthaltene Satz, die schutzwürdige Bausubstanz werde durch Unterteilungen nicht geschädigt. Vielmehr könne die schutzwürdige Bausubstanz bei fester innerer Raumeinteilung zu Büro Zwecken kein Zeugnis mehr ablegen, womit die Bestimmung von § 203 Abs. 2 lit. c PBG ad absurdum geführt werde. Das Warenhaus Manor werde dadurch zu einer Fassadenmaskerade, bei welcher das Äussere mit dem Innern nicht mehr

übereinstimme. Die Lesbarkeit der Zeugenschaft gehe mit den Umbauten verloren. Der von der Rekursinstanz angeführte Umstand, dass die Geschossflächen heute weitgehend verstellt seien, dürfe dem Schutzobjekt nicht zum Vorwurf gemacht werden. Wie bereits im Rekursverfahren ausgeführt und durch Gutachten bestätigt, sei das ursprüngliche Warenhaus Brann in den Zwanziger- und Dreissigerjahren als Basar-Warenhaus umgestaltet worden. Diesem System entspreche es, den Konsumenten in einer weiten Halle durch ein nie enden wollendes Warenangebot zu führen.

E. 2.3

Der Beschwerdegegner hält den Ausführungen des Beschwerdeführers im Wesentlichen entgegen, die Frage, ob eine gesetzliche Grundlage für eine Unterschutzstellung der bisherigen Nutzung bestehe, könne letztlich offenbleiben. Wie bereits im Rekursverfahren ausgeführt, bestehe keine Nutzungskontinuität für das ehemalige Warenhaus Brann. Es handle sich bei den zu schützenden Gebäuden nicht ausschliesslich um ein Warenhaus, sondern um einen Waren- und Geschäftshauskomplex. Das Naefen- und das Nörrhaus wiesen die Typologie von Geschäftshäusern auf, welche die Vorzüge einer Betonkonstruktion für die freie Grundrissbildung nutzten. Die Ausweitung der Verkaufsflächen vom Manorhaus auf das erste bis dritte Obergeschoss des benachbarten Naefen- und Nörrhauses sei erst seit Mitte der 1960er-Jahre nachweisbar. Die heute vorhandene Nutzung könne daher nicht als wichtiges Zeugnis einer Epoche angesehen werden. Selbst wenn die heutige Nutzung als schutzwürdig angesehen werden sollte, so würde ihre Erhaltung keinen Beitrag zur Erhaltung weiterer Bausubstanz leisten als dies gemäss dem festgelegten Schutzzumfang der Fall sei. Der Beschwerdeführer führe nicht aus, welche zusätzlichen Bauteile im Gebäudeinnern vom Schutzzumfang erfasst werden sollten. Wie der Augenschein gezeigt habe, sei die heutige Nutzung durch eine weitgehende Verstellung der Geschossflächen gekennzeichnet. Die Sicht auf die weiten Innenräume sei bereits heute praktisch aufgehoben und könne durch eine Büronutzung nicht noch stärker beeinträchtigt werden.

E. 2.4

Die Mitbeteiligte betont, dass als eigentliches Warenhaus nur das Warenhaus Brann anzusehen sei, welches im Jahre 1911/1912 erstellt und 1927/1929 erweitert worden sei. Die 1930/31 entstandenen Liegenschaften Naefenhaus und Nörrhaus seien ursprünglich als Geschäftshäuser konzipiert worden. Die Ausweitung der Verkaufsflächen von Manor auf diese beiden Häuser sei erst 1966–1968 erfolgt. Die Vorinstanz habe die Schutzwürdigkeit der inneren Elemente sehr wohl geprüft und sei zutreffenderweise zum Schluss gelangt, dass neben den unter Schutz gestellten Elementen keine weiteren Bauteile mehr vorhanden seien, die geschützt werden könnten bzw. müssten. Es seien keine durchgehenden Geschossflächen mehr erkennbar. Ausserdem sei kein Einblick von aussen ins Innere möglich. In rechtlicher Hinsicht schliesst sich die Mitbeteiligte der Beurteilung durch die Vorinstanz an und macht im Wesentlichen geltend, dass Nutzungsanordnungen gestützt auf die Bestimmung von § 25 Abs. 2 KNHV nur dazu dienen, die Zulässigkeit tatsächlicher Veränderungen von Denkmalschutzobjekten zu unterbinden und deren Pflege, Unterhalt und allfällige Restaurierung zu gewährleisten, um deren Zerstörung, Zerfall oder Beeinträchtigung zu verhindern. Sinn und Zweck der Vorschrift erschöpfe sich im Erhalt der Schutzobjekte und habe keine darüberhinausgehende Bedeutung. Die künftig geplante, flexibel projektierte Raumaufteilung im Gebäudeinnern bedeute keinen Eingriff in geschützte bzw. schutzwürdige Substanz.

E. 3.1

Die Qualifikation der streitbetroffenen Gebäulichkeiten als wichtige Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und insbesondere deren städtebauliche Bedeutung sind unbestritten. Ebenfalls Einigkeit besteht zwischen den Parteien über den äusseren Schutzzumfang und die im Einzelnen unter Schutz zu stellenden äusseren Bauteile der betroffenen Gebäude. Unter Schutz gestellt wurden ausserdem zahlreiche Bauteile im Innern. Auch deren Unterschutzstellung ist grundsätzlich nicht umstritten. Hingegen ist zur Hauptsache strittig, ob es zulässig sei, im Rahmen der vorliegenden Schutzanordnung auch die Nutzung der streitbetroffenen Gebäude als Warenhaus verbindlich festzulegen. Sowohl der Beschwerdegegner als auch die Vorinstanz stellen sich auf den Standpunkt, dass es hierfür im Kanton Zürich an einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage fehle. Diese Frage ist vorab zu klären.

E. 3.2

Das Eigentum ist verfassungsrechtlich geschützt (Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Die Eigentumsgarantie gewährleistet als Bestandesgarantie den Schutz der konkreten, individuellen Eigentumsrechte vor staatlichen Eingriffen. Der Eigentümer hat das Recht, sein Eigentum zu behalten, zu nutzen und darüber zu verfügen (vgl. Klaus A. Vallender/Peter Hettich in: Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. A., 2014 [St. Galler Kommentar], Art. 26 N. 30). Staatliche Beschränkungen des Eigentums sind nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, wobei je nach der Schwere des Eingriffs verschieden hohe Anforderungen an die gesetzliche Grundlage gestellt werden (Vallender/Hettich in: St. Galler Kommentar, Art. 26 N. 42 f.). Gemäss Art. 78 Abs. 1 BV fällt der Natur- und Heimatschutz in die Zuständigkeit der Kantone. Die entsprechenden Regelungen finden sich im Kanton Zürich im III. Titel des Planungs- und Baugesetzes sowie in der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung. Die gesetzliche Grundlage für den Ortsbild- und Denkmalschutz findet sich in § 203 PBG, welcher in Absatz 1 eine Aufzählung der einzelnen Schutzobjekte enthält. Es ist zwischen Ortsbild- und Denkmalschutz zu unterscheiden. Zur Abgrenzung von Ortsbild- und Denkmalschutz kann in Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die streitbetroffenen Gebäude sollen mittels des angefochtenen Unterschutzstellungsvertrages unter Denkmalschutz gestellt werden.

E. 3.3

Die Vorschrift von § 203 PBG bezeichnet die zu schützenden Objekte. Soweit es um Ortsbild- und Denkmalschutz geht, werden folgende Schutzobjekte aufgezählt: Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Der Denkmalschutz erfasst Einzelgebäude und kleinere Gebäudegruppen (§ 23 Abs. 2 KNHV) sowie Teile und Zugehör von Gebäuden (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). Gemäss § 25 Abs. 1 KNHV sind Vorschriften zu erlassen und Verfügungen zu treffen über die Zulässigkeit von tatsächlichen Veränderungen des Schutzobjektes, dessen Pflege und Unterhalt und allfällige Restaurierungen, welche die Zerstörung, den Zerfall oder die Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten und ihrer Umgebung verhindern. Diese Bestimmungen sind in Übereinstimmung mit der Vorinstanz inhaltlich auf Substanzschutz ausgerichtet. Dies stellt auch der Beschwerdeführer nicht

infrage. Das Gesetz schreibt die Erhaltung, den Unterhalt sowie die Pflege und nötigenfalls Restauration der aufgezählten Objekte vor. Es geht regelmässig um die Erhaltung von schutzwürdiger Bausubstanz, also um den Schutz materieller Kulturgüter.

E. 3.4

Ausgangspunkt für jede Auslegung ist der Wortlaut des Gesetzes (grammatikalisches Element). "Nutzungen" werden als Schutzobjekte in § 203 Abs. 1 PBG unbestrittenermassen nicht genannt. Die Bestimmung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist nach dem Wortlaut abschliessend formuliert. Absatz 1 von § 203 PBG enthält keine exemplarische Aufzählung von Schutzobjekten verbunden mit der Möglichkeit der Erweiterung durch die rechtsanwendenden Behörden. Ausserdem enthält die Bestimmung keinen unbestimmten Rechtsbegriff, unter welchen Nutzungen von Bauten subsumiert werden könnten. Dass der Wortlaut von § 203 Abs. 1 PBG klar ist, stellt auch der Beschwerdeführer nicht in Abrede. Seiner Meinung nach bestehen aber Zweifel daran, dass der scheinbar klare Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt, da der Gesetzgeber seiner Meinung nach auch die Unterschützstellung von Nutzungen angestrebt habe. Die Unterschützstellung von Nutzungen war in den kantonsrätlichen Beratungen des Antrags des Regierungsrats zum Erlass des heutigen Planungs- und Baugesetzes allerdings unbestrittenermassen kein Thema. Was der Beschwerdeführer aus der von ihm zitierten Bestimmung von Art. 5 der Charta von Venedig in diesem Zusammenhang zu seinen Gunsten ableiten will, ist nicht ersichtlich. Die Nichterwähnung der Nutzungen als Schutzobjekte lässt nur den Schluss zu, der Gesetzgeber habe Nutzungen als Schutzobjekte nicht vorgesehen. Auch die teilweise leicht geänderte Formulierung der Bestimmung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG in der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber sich diesbezüglich eine andere Meinung gebildet hätte. Aus den Materialien lässt sich damit nicht schliessen, der Gesetzgeber habe Nutzungen als Schutzobjekte in Betracht gezogen und der Umstand, dass sie in Absatz 1 von § 203 PBG nicht ausdrücklich erwähnt seien, stelle ein Versehen bei der Redaktion des Gesetzestextes dar.

E. 3.5

Selbst wenn die Materialien Anhaltspunkte für einen abweichenden gesetzgeberischen Willen enthielten, müsste die Auslegung der Vorschrift vor dem verfassungsrechtlichen Hintergrund erfolgen (BGE 140 II 495 E. 2.3.3). Art. 36 BV verlangt für schwerwiegende Einschränkungen von Grundrechten grundsätzlich die Gesetzesform (Gesetz im formellen Sinn). Art. 10 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) gewährleistet die Grundrechte der Bundesverfassung und verweist hinsichtlich deren Einschränkung auf die Bestimmungen der Bundesverfassung. Beim Erfordernis des Gesetzes, welches vom Parlament, je nach Verfassung unter Mitwirkung des Volkes, erlassen worden ist, kommt zur rechtsstaatlichen die demokratische Funktion hinzu (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 351). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die formellgesetzliche Grundlage klar und eindeutig sein (vgl. Vallender/Hettich, St. Galler Kommentar, Art. 26 N. 43 f.). Sie muss so formuliert, so klar und bestimmt sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach richten können sowie die Rechtsfolgen eines bestimmten Verhaltens voraussehen können. Je schwerer die Auswirkungen einer Norm auf die Rechtsstellung des Einzelnen sind, desto höhere Anforderungen sind an die Bestimmtheit der gesetzlichen Grundlage zu stellen (vgl. Rainer J. Schweizer, St. Galler Kommentar, Art. 36 N. 21 ff. mit

Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer konkreten zulässigen Nutzung einer Liegenschaft im Rahmen einer Unterschutzstellung bedeuten zweifelsohne einen schweren Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundeigentümers. So können sie insbesondere dazu führen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung eines Gebäudes beeinträchtigt oder langfristig gar verunmöglicht würde. Letzteres könnte einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung gleichkommen, während ersteres entschädigungslos hinzunehmen wäre (Felix Uhlmann in: Giovanni Biagini/Thomas Gächter/Regina Kiener [Hrsg.], Staatsrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, § 37 N. 17 f.) Für die Unterschutzstellung von Nutzungen bedeutet dies nach dem Gesagten, dass diese nur dann verfassungsmässig sind, wenn sie auf einer ausreichend bestimmten gesetzlichen Grundlage im formellen Sinn beruhen. Wie das Bundesgericht wiederholt ausgeführt hat, dürfen Denkmalschutzmassnahmen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden, sondern müssen breiter abgestützt und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (vgl. BGE 118 Ia 384 E. 5a, 120 Ia 270 ff. E. 4.a). Die demokratische Legitimation von Denkmalschutzanordnungen ist daher von grosser Bedeutung. Die Vorschrift von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, bei welcher es sich um ein Gesetz im formellen Sinn handelt, erwähnt die Nutzungen nicht. Es fehlt damit diesbezüglich an einer ausreichend bestimmten gesetzlichen Grundlage.

E. 3.6

Gemäss der Verordnungsbestimmung von § 25 KNHV können "insbesondere Vorschriften aufgestellt und Verfügungen getroffen" werden über die Bewilligungspflicht, den Abbruch, bauliche Veränderungen am Äussern und im Innern sowie in der Umgebung, Materialwahl und Farbgebung, technische Anlage wie Reklameeinrichtungen, [...], die Nutzung der Gebäude oder von Gebäudeteilen sowie von Freiräumen, Pflege und Unterhalt, Restaurierung (vgl. Absatz 2 von § 25 KNHV). Diese Verordnungsbestimmung bietet nach dem Gesagten mangels demokratischer Legitimation keine ausreichende gesetzliche Grundlage für eine Unterschutzstellung von Nutzungen, selbst wenn sie dahingehend interpretiert werden sollte, dass der Ordnungsgeber mit dieser Formulierung die Möglichkeit zur Unterschutzstellung von Nutzungen habe eröffnen wollen. Der Norm müsste zufolge Widerspruchs mit dem übergeordneten Gesetz die Anwendung diesbezüglich versagt bleiben. Nicht zu beanstanden ist demgegenüber die inhaltliche Interpretation des Baurekursgerichts, wonach die Bestimmung dahingehend zu verstehen sei, dass Beeinträchtigungen von schutzwürdiger Bausubstanz mit verschiedenen Mitteln, darunter auch mit Vorschriften zur Nutzung von Gebäuden oder Räumen, zu verhindern seien. Für Anwendungsbeispiele sei auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen.

E. 3.7

Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich nichts zugunsten der Auffassung des Beschwerdeführers ableiten. Auf die diesbezüglichen, umfangreichen Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG in Verbindung mit § 70 VRG). Das Bundesgericht hat insbesondere in BGE 109 Ia 257 (Café Odeon) ausdrücklich auf die Auffassung der Zürcher Behörden, dass die Bestimmungen über den Denkmalschutz keine rechtliche Grundlage böten, um den Café-Betrieb aufrechterhalten zu lassen, hingewiesen und diese Rechtsauffassung auch nicht infrage gestellt (vgl. E. 5.c). Schliesslich ist der Vorinstanz auch darin beizupflichten, dass Bundesgerichtsurteile, die nicht Objekte im Kanton Zürich betreffen, nicht einschlägig sind. Die Frage, welche

Objekte als Denkmalschutzobjekte vorgesehen sind, beantwortet sich ausschliesslich nach kantonalem Recht. Diese vom Beschwerdeführer insbesondere im Rekursverfahren angeführten Entscheide basieren auf den gesetzlichen Grundlagen anderer Kantone, welche für die vorliegenden Fragestellungen nicht zur Anwendung gelangen. Als nicht berechtigt erweist sich schliesslich der Vorwurf an die Vorinstanz, Schriften der Denkmalpflege-Wissenschaft und die darin enthaltenen fachlichen Stellungnahmen nicht berücksichtigt zu haben. Mangels einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage ist eine Unterschützstellung von Nutzungen als verfassungswidrig zu beurteilen, auch wenn dies unter denkmalpflegerischen Aspekten wünschenswert oder gewinnbringend wäre.

E. 3.8

Zusammenfassend ist die Auffassung der Vorinstanz, dass die Unterschützstellung der bestehenden Warenhausnutzung mangels ausreichender gesetzlicher Grundlage im Zürcherischen Recht ausser Betracht fällt, daher zu bestätigen.

E. 4.1

Abgesehen von der Frage einer verbindlichen Anordnung der Warenhausnutzung im Rahmen der Unterschützstellung besteht in tatsächlicher Hinsicht Uneinigkeit über die baugeschichtliche Bedeutung der offenen, mit Pfeilern abgestützten Innenräume der Gebäude. Der Beschwerdeführer wirft dem Baurekursgericht diesbezüglich eine ungenügende Sachverhaltsabklärung vor und vertritt die Auffassung, die Rekursinstanz verkenne die Bedeutung der offenen Innenräume für die Gewährleistung der Zeugenqualität des Schutzobjekts, sei auf die diesbezüglichen Rügen und das eingereichte Gutachten nicht eingegangen, was eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör darstelle.

E. 4.2

Die beiden Fragestellungen nach einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage für die verbindliche Anordnung der Warenhausnutzung einerseits sowie nach der Bedeutung der Erhaltung offener, durchgehender Räume im Inneren der Gebäulichkeiten zur Gewährleistung der Zeugenqualität andererseits sind nicht identisch. Unbestritten ist, dass die Verpflichtung, Innenräume von Gebäulichkeiten – unabhängig von deren konkreten Nutzung – zu erhalten, gestützt auf die heimatschutzrechtlichen Bestimmungen des Zürcherischen Baurechts grundsätzlich möglich ist, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Als bedeutende Einschränkung der Befugnisse des Eigentümers sind sie mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Im öffentlichen Interesse liegen sie nach der Rechtsprechung im Wesentlichen dann, wenn den unveränderten Innenräumen ein grosser baugeschichtlicher Wert und eine erhebliche kulturhistorische und ästhetische Bedeutung zukommt (vgl. dazu BGE 109 Ia 257 E. 5, Café Odeon).

E. 4.3

Die Rekursinstanz hat sich vorab mit der Frage nach einer gesetzlichen Grundlage für eine verbindliche Anordnung der Warenhausnutzung auseinandergesetzt. Da sie eine entsprechende gesetzliche Grundlage nach dem oben Ausgeführten zu Recht verneint hat, hat sie die Prüfung von Anordnungen hinsichtlich der Erhaltung der offenen Innenräume als weitgehend obsolet betrachtet. Die diesbezüglichen Erwägungen mögen etwas kurz greifen. Als unberechtigt erweist sich aber der Vorwurf des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe sich mit der Frage der Bedeutung der durchgehenden offenen Innenräume nicht auseinandergesetzt. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz den Augenschein

in zwei Teilen durchgeführt hat. Die Besichtigung des Gebäudeäusseren erfolgte vormittags um 9:30 Uhr, während der Augenschein im Gebäudeinnern nach Geschäftsschluss abends um 20:15 Uhr durchgeführt wurde. Anlässlich des Augenscheins hat die Rekursinstanz das Gebäudeinnere und die zu erhaltenden Bauteile besichtigt. In ihren Erwägungen weist sie auf ihre Feststellung anlässlich des Lokaltermins hin, wonach sich die heute bestehende Warenhausnutzung dadurch auszeichne, dass die Geschossflächen völlig verstellt seien. Dieser Umstand wird von beschwerdeführerischer Seite nicht bestritten und durch die anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos bestätigt. Damit bringt die Vorinstanz zum Ausdruck, dass den offenen Innenräumen bei der aktuellen Warenhausnutzung ihrer Auffassung nach keine ästhetische Bedeutung mehr zukommt. Ausserdem führt sie aus, dass die schutzwürdige Bausubstanz durch Unterteilung der Innenräume nicht geschädigt werde. Diese Feststellung ist ebenfalls unstrittig.

E. 4.4

Es trifft zu, dass die Vorinstanz das vom Beschwerdeführer nach dem Augenschein eingereichte Gutachten von B vom 12. März 2015 (nachfolgend als Gutachten B bezeichnet) den Gegenparteien nicht zur Stellungnahme zugestellt hat. Damit hat sie jedoch weder das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers noch dasjenige der Beschwerdegegnerschaft verletzt. Zunächst einmal wird eine Partei ohnehin nicht zur Rüge zugelassen, der Gegenpartei sei das Gehör verweigert worden. Abgesehen davon handelt es sich beim eingereichten Gutachten B um ein Parteigutachten, welchem nach der Rechtsprechung lediglich der Beweiswert von Parteivorbringen zukommt. Der Beschwerdeführer reichte das Gutachten nach dem Augenschein denn auch mit der Bemerkung ein, er erlaube sich, die Ausführungen von B zur Denkmalnutzung schriftlich in Form eines Kurzgutachtens einzureichen. B hat am Augenschein des Baurekursgerichts teilgenommen und konnte sich vor Ort äussern. Seine Äusserungen wurden protokolliert. Die Rekursgegnerschaft hatte anlässlich des Augenscheins ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme zu diesen Ausführungen. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich der Anspruch der Verfahrens beteiligten ab, dass sich die Rechtsmittelbehörde mit den gestellten Anträgen und den relevanten Sachvorbringen auseinandersetzt. Dies bedeutet aber nicht, dass sie sich mit jeder tatsächlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und mit jedem Beweismittel auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 8 N. 33). Das Gutachten äussert sich zur Frage der zu schützenden Nutzung von Denkmalschutzobjekten und beinhaltet im Wesentlichen das vom Verfasser anlässlich des Augenscheins Ausgeführte. Zur Frage der Unterschutzstellung von Nutzungen hat das Baurekursgericht im angefochtenen Entscheid einlässlich Stellung genommen. Da es nach Auffassung der Vorinstanz an einer diesbezüglichen gesetzlichen Grundlage fehlt, erübrigten sich weitere Ausführungen zur Frage, ob dies aus denkmalpflegerischen Gründen wünschenswert wäre oder nicht. Das eingereichte Gutachten enthält keine Ausführungen zu den durchgehenden Innenräumen, deren architektonischen Qualität und baugeschichtliche Bedeutung unabhängig von einer Warenhausnutzung. Dass sich die Rekursinstanz nicht weiter zu diesen Fragen geäußert hat, ist daher nicht zu beanstanden und stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

E. 4.5

Wie die Vorinstanz ausführt, ist das heutige, eine Blockrandbebauung bildende Gebäudeensemble im Wesentlichen das Resultat von mehreren Bauetappen im Zeitraum von 1910 bis 1931. In einer ersten Phase wurde das Warenhaus Brann im Bereich Bahnhofstrasse/Uraniastrasse/Lintheschergasse durch die Architekten Otto Pflughard und Max Haefeli erstellt. Nachdem das benachbarte Warenhaus Weil an der Bahnhofstrasse abgebrochen worden war, wurde das Warenhaus Brann in einer zweiten Phase von 1927 bis 1929 um eine fünfgeschossige Anbaute mit zurückspringendem Dachgeschoss erweitert. Anschliessend erfolgte die Aufstockung des Gebäudes mit veränderter Dachform sowie – in einer dritten Phase – die Erstellung eines Erweiterungsbaus an der Lintheschergasse 2–6. Schliesslich wurde in einer vierten Phase zwischen 1930 und 1931 das Naefenhaus erstellt. Dieses wurde in seiner Erscheinung mittels gleicher Pfeilerintervalle sowie einer identischen vertikalen Gliederung architektonisch auf das Haus Brann abgestimmt. Das nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildende Nörrhaus wurde gleichzeitig unter Übernahme der Formsprache des Naefenhauses erstellt. Das ehemalige Warenhaus Brann gehört in Zürich unbestrittenermassen zu den architekturhistorisch bedeutendsten Werken der zu Beginn des 20. Jahrhunderts jungen Baugattung der Warenhäuser. Die auf einer Eisenbetonkonstruktion basierende Pfeilerarchitektur des Gebäudes orientiert sich am deutschen Bautypus, den der Berliner Architekt Alfred Messel mit dem Warenhaus Wertheim in Berlin geschaffen hatte. Die kleinteiligen Fenster zwischen den gotisch aufstrebenden schmalen Betonpfeilern reichen bis zum Dachgesims. Die Architektur inszeniert die Typologie des Warenhauses als eine "Kathedrale des Konsums". In gestalterischer Hinsicht übernehmen die als Geschäftshäuser erstellten Gebäude Naefenhaus und Noerrhaus die hohen Fassadenpfeiler, die Sockelhöhen, die Gesims- und Brüstungsbänder sowie die Gestaltung der Attikageschosse, wobei Gesimsbänder, gleichförmige Fensterreihen und eng stehende Betonstützen 1930 zu den Stilelementen der modernistischen Geschäftshäuser gehörten, welche sich in Zürich vor allem an der Sihlporte, der Sihlpost und der Börse finden. Die gestalterische Anbindung der beiden Geschäftshäuser an das Warenhaus Brann erfolgte auf Initiative des damaligen Stadtbaumeisters Hermann Herter und gilt als Ausdruck für die damals geltenden hohen ästhetischen Anforderungen, die die städtischen Behörden an Neubauten entlang der Bahnhofstrasse stellten. Bauliches Charakteristikum der sogenannten Pfeilerarchitektur in konstruktiver und formaler Hinsicht sind die verkleideten Betonpfeiler, zwischen denen die kleinteiligen Verglasungselemente eingehängt sind. Es handelte sich dabei anfangs des 20. Jahrhunderts um eine neue Gestaltungsform als Alternative zu der bis dahin üblichen horizontal ausgerichteten Fassadengliederung. Im Innern wurden die Lasten der einzelnen Geschosse auf Stützen verteilt, um tragende Wände zu vermeiden. Dies ermöglichte im Innern ein für den damals neuen Warenhaustypus charakteristisches Lichtloft im Zentrum des Baus sowie offene Treppenhäuser und Verkaufsflächen.

E. 4.6

Den Ausführungen im Inventar des Amtes für Städtebau kann entnommen werden, dass die Streitgegenstand bildenden Gebäulichkeiten Produkt verschiedenster baulicher Änderungen in den letzten hundert Jahren sind. Die Fassadenerscheinung des Warenhauses Brann wurde dabei erhalten und bewusst bei den beiden benachbarten Gebäuden (Naefenhaus und Noerrhaus) fortgesetzt, obwohl diese nie als Warenhäuser, sondern als Geschäftshäuser konzipiert worden waren. Als Schutzzweck bezeichnet das Inventar einerseits den äusseren Charakter des Gebäudekomplexes, insbesondere die Erhaltung der strassenseitigen Fassaden sowie der kleinteilig gegliederten Holzfenster zwischen den Eisenbetonpfeilern.

Ausserdem gelten die Buntglasfenster von Otto Morach als wertvoll und schützenswert. Ebenfalls als schützenswert werden die beiden unterschiedlich hohen Treppenhäustürme sowie die strassenseitige Form des Walmdaches mit den Dachgauben sowie die Attika mit Terrasse und Balustradenbrüstung bezeichnet. Im Innern sind laut Inventar die Primärkonstruktion aus Eisenbeton mit den tragenden Wänden und Stützen sowie der Dachstuhl schutzwürdig. Ausserdem werden die originalen Betonhourdis-Decken als erhaltenswert bezeichnet. Als schutzwürdig werden schliesslich verschiedene Treppenhäuser aufgeführt, wobei die original erhaltenen Bauteile wie die Treppenstufen aus Kunststein und Granit, die Treppengeländer, die Handläufe, die Wand- und Bodenbeläge aus Keramikplatten, Marmor und Granit laut Inventar zu erhalten sind. Es ist unbestritten, dass diese im Inventar als schutzwürdig bezeichneten Bauteile vom Schutzzumfang erfasst werden. Dass diese Bauteile durch die geplante bauliche Unterteilung der Innenräume in ihrer Substanz gefährdet würden, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass die gewählte Fassadengestaltung des Hauses Brann nicht losgelöst von der geplanten Warenhausnutzung betrachtet werden kann. Die Fassadenstruktur der Pfeilerarchitektur mit den verglasten Bereichen zwischen den Betonpfeilern wurde gewählt, weil sie geeignet war, den Zweck der Warenhausnutzung für den Kunden nach aussen zu erkennen zu geben. Die neuen technischen Möglichkeiten der Betonarchitektur erlaubten eine offene Gestaltung der Innenräume. Die grosszügige offene Innenraumgestaltung mit der Möglichkeit der Präsentation der Verkaufsware in offenen Räumen kam dem neuen Warenhaustypus ebenfalls sehr entgegen. Insofern kann ein grundsätzlicher Bezug zwischen Nutzung der Gebäulichkeiten, äusserer Fassadengestaltung und Ausgestaltung der Innenräume nicht verneint werden (vgl. Gutachten C). Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass die ursprüngliche innere Raumgestaltung mit Lichthof sowie offenen Treppenhäusern bereits mit dem Umbau in den Jahren 1928/1929 aufgegeben wurde. Der Lichthof wurde zerstört. Damit wurde vom ursprünglichen Lichthofsystem zum Basargeschoss system übergegangen. Bis auf den Eingangsbereich, dem die Höhe von zwei Geschossen zugewiesen wurde, wurden die Verkaufsräume geschossgebunden (Gutachten C). Dass ein Gebäude komplett oder weitestgehend im unveränderten Ursprungszustand erhalten ist, bildet zwar nach der Rechtsprechung keine unabdingbare Voraussetzung für seine (baukünstlerische) Schutzwürdigkeit (BGE 118 Ia 384 E. 5c). Insbesondere Änderungen, die reversibel sind, vermögen den Eigenwert in der Regel nicht entscheidend zu beeinträchtigen (VGr, 29. September 2004, VB.2004.00119, E. 3.2). Insofern ist dem Beschwerdeführer beizupflichten. Die über die Jahre vorgenommenen baulichen Veränderungen stellen die Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Gebäulichkeiten denn auch nicht infrage. Was allerdings den konkreten Schutzzumfang im Einzelnen betrifft, ist von Bedeutung, dass die aktuelle bauliche Ausgestaltung des Innenraums nicht mehr der ursprünglichen, auf die Fassadengestaltung abgestimmten Innenraumgestaltung entspricht. Wie der durchgeführte Lokaltermin ausserdem deutlich gemacht hat, sind die offenen Innenräume heute stark verstellt und für den Betrachter kaum mehr als solche erkennbar, sodass ihnen auch bei der aktuellen Warenhausnutzung keine gewichtige ästhetische Bedeutung mehr zukommt. Schliesslich ist zu erwähnen, dass sich die Verkaufsräumlichkeiten des Warenhauses seit 1966 auf die beiden benachbarten Gebäude (Naefenhaus und Nörrhaus) erstrecken. Diese beiden Gebäude wurden als Geschäftshäuser konzipiert. Reste der originalen Bausubstanz sind im Innern noch vorhanden. Die Bauten waren bereits von Anfang an mit freien Grundrissen ausgestaltet, damit sie den Mieterwünschen entsprechend ausgebaut und unterteilt werden

konnten. Zumindest was diese beiden Geschäftshäuser anbelangt, so gehören offene Innenräume nicht zum ursprünglichen baulichen Charakter.

E. 4.7

Zusammenfassend kann den offenen Innenräumen im Haus Brann die baugeschichtliche Bedeutung nicht abgesprochen werden. Sie wird aber deutlich relativiert durch den Umstand, dass der Innenraum nicht mehr in ursprünglicher Form vorhanden ist, sondern Gegenstand zahlreicher baulicher Änderungen war. Daran ändert nichts, dass auch diesen Änderungen in kulturhistorischer Hinsicht ein gewisser Zeugenwert zukommen mag. Unbestritten ist, dass die noch vorhandenen originalen Bauteile umfassend zu erhalten sind. Was die ästhetische Bedeutung des offenen Innenraums anbelangt, so ist diese bereits bei der aktuellen Nutzung als Warenhaus sehr gering. Die Räume sind stark überstellt und der durchgehende offene Innenraum ist kaum mehr als solcher erkennbar. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit fällt – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – ins Gewicht, dass die Gebäulichkeiten nicht mehr als Warenhaus genutzt werden sollen. Abgesehen von Verkaufsräumen im Erdgeschoss sind die Räumlichkeiten in den Obergeschossen für Büronutzung vorgesehen und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. Insgesamt erscheint das öffentliche Interesse an der Erhaltung der offenen Innenräume als gering und eine entsprechende Verpflichtung der Grundeigentümerschaft dementsprechend unverhältnismässig. Damit erweist sich der angefochtene Entscheid in der Hauptsache als rechtmässig und ist die Beschwerde insoweit abzuweisen.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich die von der Vorinstanz festgesetzte Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 16'000.-. Diese widerspreche der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach bei Beschwerden von Verbänden zu berücksichtigen sei, dass diese ausschliesslich Umweltschutzanliegen und damit öffentliche Interessen verfolgten. Die Gerichtsgebühren seien reduziert anzusetzen, um den Verbänden die Ausübung des Verbandsbeschwerderechts nicht übermässig zu erschweren. Die Vorinstanz habe diese Vorgaben im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt. Die Rechtsschriften seien nicht besonders umfangreich; auch seien Sachverhalt und Rechtsfragen nicht übermässig komplex. Eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 16'000.- sei vor diesem Hintergrund als prohibitiv zu bezeichnen. Angemessen erscheine eine Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.-.

E. 5.2

Gemäss § 338 PBG legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Die Gerichtsgebühr beträgt in der Regel Fr. 500.- bis Fr. 50'000.-. Die Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr), die auch für das Baurekursgericht zur Anwendung gelangt (§ 1 Abs. 1 GebV VGr), nennt dieselben Bemessungsfaktoren (§ 2 GebV VGr). Gemäss § 3 GebV VGr richtet sich die Gerichtsgebühr in Verfahren mit bestimmtem Streitwert nach diesem, wobei Abs. 1 eine Tabelle enthält, welche der Streitwerthöhe, abgestuft in neuen Klassen, einen "Regel-Gerichtsgebühren-Rahmen" (Marginalie: Grundgebühr) zuordnet. In Verfahren ohne bestimmtes Streitwert beträgt die Gerichtsgebühr gemäss § 3 Abs. 3 GebV VGr in der Regel Fr. 1'000.- bis Fr. 50'000.-. Gemäss § 4 Abs. 1 GebV VGr kann die Gerichtsgebühr in besonders aufwendigen Verfahren vor Verwaltungsgericht verdoppelt werden. Wird ohne materielle Prüfung der Begehren entschieden, kann die Gebühr bis auf

einen Fünftel herabgesetzt werden (§ 4 Abs. 2 GebV VGr). Wird der Entscheid nicht schriftlich oder nur summarisch begründet, kann die Gebühr bis auf die Hälfte herabgesetzt werden (§ 4 Abs. 3 GebV VGr). Die Behörden verfügen bei der Gebührenbemessung im Einzelfall über einen weiten Ermessensspielraum (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 25 mit Hinweisen ; vgl. auch VGr, 26. November 2008, VB.2008.00309, E. 8.1).

E. 5.3

Die Bestimmung des tatsächlichen Streitinteresses ist in Bausachen regelmässig schwierig. Dem trägt § 3 Abs. 3 GebV VGr durch den Verzicht auf eine Abs. 1 entsprechende Abstufung Rechnung. Dies ändert aber nichts daran, dass zunächst das tatsächliche Streitinteresse zu ermitteln und danach die Gerichtsgebühr festzusetzen ist. Zwar spricht der Wortlaut von § 2 GebV VGr, welche Bestimmung die für die Bemessung der Gerichtsgebühr massgeblichen Faktoren nennt, für deren Gleichwertigkeit. Aus § 3 Abs. 1 GebV VGr ergibt sich jedoch, dass bei Verfahren mit bestimmbarem Streitwert zunächst allein aufgrund desselben ein Gebührenrahmen zu ermitteln und den übrigen Faktoren in der Regel nur innerhalb dieses Rahmens Rechnung zu tragen ist. Der Tragweite eines Entscheids bzw. einer Streitsache kommt mithin zentrale Bedeutung für die Festsetzung der Gerichtsgebühr zu. Dies muss auch bei den Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert gelten. Ungeachtet der Schwierigkeiten, welche die Ermittlung des tatsächlichen Streitinteresses mit sich bringen kann, hat die festgesetzte Gerichtsgebühr dazu in einem angemessenen Verhältnis zu stehen (VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00624, E. 5.5.2).

E. 5.4

Angefochten ist im vorliegenden Verfahren der Beschluss des Stadtrats, welcher den Unterschutzstellungsvertrag über die streitbetroffenen Gebäulichkeiten genehmigt und die Parteien verpflichtet, ein Veränderungsverbot mit Unterhaltungspflicht bezüglich der detailliert aufgelisteten Bauteile als Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch eintragen zu lassen. Das konkrete Umbauprojekt ist nicht unmittelbar Gegenstand des angefochtenen Beschlusses. Aus dessen Erwägungen geht aber klar hervor, dass das geplante und bereits bewilligte Umbauvorhaben der vertraglichen Einigung zugrunde liegt und vom genehmigten Schutzzumfang abhängig ist. Laut Baurekursgericht, welchem die entsprechenden Akten vorliegen, wurde die Baubewilligung ausdrücklich unter der Bedingung der Rechtskraft des Unterschutzstellungsvertrags erteilt. Mit der vom Beschwerdeführer angestrebten Unterschutzstellung der Warenhausnutzung würde die Baubewilligung nicht rechtskräftig und das Umbauvorhaben, welches offenbar eine Bausumme von Fr. 54 Mio. aufweist, könnte nicht realisiert werden. Ungeachtet der nicht exakt feststellbaren wirtschaftlichen Auswirkungen ist davon auszugehen, dass eine Gutheissung der Beschwerdeanträge für die Mitbeteiligte zu einer erheblichen Einschränkung ihrer Eigentumsrechte und Ertragsmöglichkeiten führen würde. Insbesondere würde eine Büronutzung der oberen Geschosse der Gebäulichkeiten verunmöglicht. Es ist unter diesen Umständen nicht zu beanstanden, wenn das Baurekursgericht das tatsächliche Streitinteresse als sehr gross beurteilt hat. Unter Berücksichtigung des erheblichen Streitinteresses ist die Vorinstanz von einer Gerichtsgebühr von Fr. 19'000.- ausgegangen. Zugunsten des Beschwerdeführers hat sie berücksichtigt, dass eine getrennte Behandlung des Baurekursverfahrens einerseits und des Denkmalpflegerekursverfahrens andererseits erfolge, was nicht zulasten des Rekurrenten gehen dürfe. Sie hat aus diesem Grund die Gebühr auf Fr. 16'000.- festgesetzt. Diese Gebühr ist grundsätzlich nicht zu beanstanden und liegt innerhalb des der Vorinstanz

diesbezüglich zustehenden weiten Ermessensspielraums. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass sich im vorinstanzlichen Verfahren im Wesentlichen nur eine bedeutsame Rechtsfrage stellte, nämlich diejenige nach der gesetzlichen Grundlage für die geforderte Unterschützstellung der Warenhausnutzung im Zürcherischen Recht. Diese erforderte umfangreiche Erwägungen. Ausserdem musste das Baurekursgericht zur Sachverhaltsabklärung zwei separate Augenscheine durchführen. Dass die Rechtsschriften nicht besonders umfangreich seien, trifft nur teilweise zu und ist im Übrigen nach dem Gesagten auch nicht in erster Linie ausschlaggebend.

E. 5.5

Es bleibt zu prüfen, ob das Verbandsbeschwerderecht nach einer Reduktion der vorinstanzlichen, durch das Streitinteresse grundsätzlich gerechtfertigten Gerichtsgebühr ruft. Denn ob die Festsetzung der Gerichtsgebühr die Ausübung des Verbandsbeschwerderechts übermässig erschwert, ist nicht eine Frage des massgeblichen Streitinteresses (VGr, 16. Januar 2014, VB.2013.00688, E. 9.4 und 9.5). Im vorliegenden Fall verwirklichte sich für den Beschwerdeführer bei einer Gerichtsgebühr von Fr. 16'000.- unter Hinzurechnung der Zustellkosten von Fr. 150.- sowie der Parteientschädigung von Fr. 2'000.- im Rekursverfahren ein Kostenrisiko von Fr. 18'150.-. Das Verwaltungsgericht taxierte in seinem Leitentscheid vom 30. Mai 2012 einen total geschuldeten Betrag von Fr. 17'200.- für das Rekursverfahren als zu hoch, da dies zu einer übermässigen Erschwerung des Verbandsbeschwerderechts führen würde (VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00624, E. 5.7.5 f.). Umso mehr muss dies gelten, wenn wie vorliegend ein Betrag von Fr. 18'150.- geschuldet wäre. Die Beschwerde erweist sich insoweit als begründet. Die vorinstanzliche Gerichtsgebühr ist somit aufzuheben und durch das Verwaltungsgericht neu festzusetzen. Als angemessen erscheint eine Gerichtsgebühr für das Rekursverfahren von Fr. 12'000.-. Disp.-Ziff. II des angefochtenen Entscheids ist in diesem Sinn neu zu fassen, sodass sich für das Rekursverfahren Gerichtskosten von insgesamt Fr. 12'150.- ergeben. Die Parteientschädigung bleibt unverändert bei Fr. 2'000.-.

E. 6.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die vorinstanzliche Gerichtsgebühr auf Fr. 12'000.- zu reduzieren. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Seinem teilweisen Obsiegen ist bei der Bestimmung der Verwaltungsgerichtsgebühr Rechnung zu tragen (vgl. VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00624, E. 6.2). Er ist zudem zu verpflichten, der Mitbeteiligten eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Dem Beschwerdegegner steht in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigung zu (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51).

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