

BRKE I Nr. 0100/2007 vom 27. April 2007 in BEZ 2008 Nr. 41

(Bestätigt mit VB.2007.00255; dieser bestätigt mit BGr 1C_418/2007 vom 25. Juli 2008.)

Dem vorliegenden Rechtsmittelverfahren war ein erstes vorangegangen, in welchem das Bundesgericht entgegen der Baurekurskommission I und dem Verwaltungsgericht die streitbetroffene Liegenschaft als schutzwürdig erkannte. Im zweiten Rechtsgang war nur mehr die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung zu prüfen.

Aus den Erwägungen:

1.1. Streitbetroffen ist eine zum Dorfkern der früheren Gemeinde X gehörende, heute in der Kernzone der Stadt Y gelegene bäuerliche Liegenschaft, im Wesentlichen bestehend aus einem Wohnhaus mit zwei Voll- und zwei Dachgeschossen, einer daran angebauten Stallscheune sowie einem freistehenden, zweigeschossigen Wagenschopf mit einem eingeschossigen Anbau. Mit dem angefochtenen Beschluss sind diese Gebäude einschliesslich ihres Umschwunges (Garten, Vorgarten, Obstwiese) gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Schutz gestellt worden. (...)

1.3. Das Verwaltungsgericht hat in der Rückweisungsentscheid vom 2. März 2006 festgestellt, die bundesgerichtlichen Erwägungen seien für das Verwaltungsgericht verbindlich. Demnach sei davon auszugehen, dass die streitbetroffene Liegenschaft als wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG erhaltenswürdig sei und dass ihr zugleich eine siedlungsprägende Wirkung im Sinne dieser Bestimmung zukomme. (...)

2.1. Staatliches Handeln, namentlich auch die Einschränkung von Grundrechten wie der Eigentumsfreiheit, muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]). Damit wird zunächst verlangt, dass staatliche Massnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels einerseits tauglich (Erfordernis der Zwecktauglichkeit) und andererseits notwendig sind. Das Erfordernis der Notwendigkeit einer Massnahme, auch als Gebot des geringst möglichen Eingriffes oder als Gebot der Zweckangemessenheit bezeichnet, besagt, dass die Massnahme nicht über das zu Erreichung ihres Zieles Notwendige hinausgehen darf.

Alsdann fordert das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne, dass ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel einerseits und dem Eingriff

in die Rechtsstellung der betroffenen Person andererseits gewahrt bleibt. Die staatliche Massnahme muss durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein; nur so ist sie für den Rechtsunterworfenen zumutbar. Für die Interessenabwägung massgeblich sind einerseits die Bedeutung der mit der staatlichen Massnahme verfolgten öffentlichen Interessen und andererseits das Gewicht der im Spiele stehenden privaten Interessen. Eine Massnahme, die tief greifende Auswirkungen auf die Rechtsstellung des Rechtsunterworfenen hat, jedoch von bloss geringem öffentlichem Interesse ist, ist demnach unzulässig (vgl. zum Ganzen U. Häfelin/G. Müller/F. Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., 2006, Rz. 581 ff.).

2.2. Den Baurekurskommissionen kommt bei der Rechts-, der Sachverhalts- und der Ermessenskontrolle grundsätzlich volle Kognition zu (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Im Gegensatz zum Verwaltungsgericht können die Baurekurskommissionen somit auch die Ermessensausübung sowie die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe durch die unteren Instanzen in vollem Umfange überprüfen.

Auf Grund der Gemeindeautonomie bestehen jedoch Kognitionseinschränkungen. Der geschützte Autonomiebereich besteht zunächst beim Erlass und Vollzug kommunaler Vorschriften, alsdann aber auch bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts, nämlich dort, wo dieses den Gemeinden einen relativ erheblichen Beurteilungsspielraum einräumt (A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 20 Rz. 17 ff.).

Ein solcher Spielraum muss auch bei der Beantwortung der Frage bestehen, ob eine Schutzmassnahme verhältnismässig sei; dies jedenfalls insoweit, als die Beurteilung der Verhältnismässigkeit auch eine Gewichtung des öffentlichen Interesses an der Unterschützstellung und damit eine (weitere) Bewertung des als prinzipiell schutzwürdig erkannten Objektes verlangt. Hierzu ist – nicht anders als schon zur Beantwortung der Frage, ob ein Schutzobjekt vorliegt – in erster Linie das für die Schutzanordnung zuständige Gemeinwesen berufen (zum Ermessensspielraum der Gemeinde bei der Anordnung von Schutzmassnahmen vgl. VB.96.00016 = BEZ 1997 Nr. 20, E. 2; ferner VB.2003.00120).

Bei der Überprüfung von Entscheiden, bei denen der Gemeinde ein relativ erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht, auferlegen sich die Baurekurskommissionen Zurückhaltung, indem sie davon absehen, einen noch vertretbaren vorinstanzlichen Entscheid durch eine abweichende eigene Beurteilung zu ersetzen. Hingegen greifen sie dann ein, wenn sich der zu überprüfende Entscheid als offensichtlich unhaltbar oder gar rechtsverletzend erweist (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 Rz. 20).

3.1. Die Baurekurskommission I hat die sachverhaltlichen Voraussetzungen für die Beantwortung der Frage, ob die streitgegenständliche Unterschützstellung verhältnismässig sei, anhand eines Fachberichtes näher untersucht. Der erste Teil dieses Berichtes («schützenswerte Bauteile und Ihre Auswirkungen auf die konstruktiven und nutzungstechnischen Aspekte der Verhältnismässigkeit») beantwortet zunächst folgende Frage:

«Kann die Liegenschaft (auf Grund ihres Zustandes) in ihren schutzwürdigen Teilen noch erhalten werden oder müssen von der Unterschutzstellung erfasste Teile ersetzt werden, weil sie nicht mehr renoviert können? Wenn ja, welche Teile?»

Diese Frage war im Hinblick auf das Kriterium der Zwecktauglichkeit der Unterschutzstellung aufzuwerfen. Müssten nämlich allzu viele der die Zeugenhaftigkeit der Liegenschaft ergebenden Teile ersetzt werden, wäre die Unterschutzstellung nicht mehr geeignet, das angestrebte Ziel der Erhaltung eines historischen Zeugen in seiner Substanz zu erreichen. Insoweit würde die Unterschutzstellung das Kriterium der Zwecktauglichkeit nicht mehr erfüllen. Demgegenüber wäre die Erhaltung der siedlungsprägenden Wirkung der Gebäude hiervon höchstens in untergeordnetem Masse betroffen. (...)

3.2. In Beantwortung der genannten Frage ist im Fachbericht der Zustand sämtlicher einzelner unter Schutz gestellter Bauteile aufgelistet worden; dies unter Zugrundelegung folgender Klassierung: «Sanierung mit üblichem Aufwand» (Klasse 1); «Sanierung aufwendig» (Klasse 2); «Sanierung sehr aufwendig» (Klasse 3); «Sanierung nicht mehr möglich bzw. sinnvoll => Ersatzvornahme erforderlich» (Klasse 4); «Bauteile konnten nicht beurteilt werden».

Gemäss Fachbericht fallen beim Wohnhaus die Dachhäuschen in die Klassen 3-4; bei der Stallscheune fallen der Stallanbau in die Klasse 4 und die räumliche Aufteilung in Tenn- und Stallbereich in die Klassen 1-4; beim Wagenschopf fällt die tragende Gebäudekonstruktion in die Klassen 2-4. Die Sanierung der übrigen Bauteile kann gemäss Fachbericht demgegenüber entweder mit einem üblichen Aufwand durchgeführt werden (so etwa vom Wohnhaus das Dach und die Dachflächen und [vermutlich] die [verkleidete] tragende Gebäudekonstruktion und von der Stallscheune die Fassade aus Backsteinmauerwerk, die Verbretterung, das Dach und die Dachflächen sowie die tragende Gebäudekonstruktion) oder erweist sich als aufwändig oder sogar als sehr aufwändig.

Gestützt auf diese Detailbeurteilung hält der Fachbericht fest, die Liegenschaft befinde sich unbestrittenermassen in einem stark vernachlässigten Zustand. Die Gebäude seien jedoch (noch) keine Abbruchobjekte, auch wenn einzelne Bauteile stark vom Verfall betroffen seien. Eine Sanierung mit einem erheblichen Investitionsbedarf sei möglich, sei es für eine reine Instandsetzung oder für eine Sanierung mit Umbau. Grundsätzlich könne die Liegenschaft in ihren schutzwürdigen Teilen erhalten werden, allerdings mit sehr unterschiedlichem Aufwand. Der westseitige, eingeschossige Anbau am Wagenschopf sei in einem desolaten baulichen Zustand und daher abbruchwürdig.

3.3. (...) Für die Fachberichterstattung wurde eine einlässliche Untersuchung vor Ort getätigt. Der Fachbericht bildet eine fundierte fachrichterliche Erhebung des Sachverhaltes, d.h. des baulichen Zustandes der Liegenschaft. Damit kann gestützt auf den Fachbericht davon ausgegangen werden, dass sich die Liegenschaft in ihren schutzwürdigen Teilen erhalten lässt; dies mit Ausnahme der eingeschossigen, rückwärtigen Anbauteile am Wagenschopf, die wohl ersetzt werden muss, was indes nicht allzu sehr ins Gewicht fällt, da sie innerhalb der ganzen Liegenschaft nur ein untergeordnetes bauliches Element darstellt.

Besagter Befund überzeugt im Übrigen umso mehr, als nicht übersehen werden kann, dass die baulich-technischen Möglichkeiten, auch ein sich in einem schlechten Zustand befindendes Gebäude wiederherzustellen, heutzutage weit fortgeschritten sind. Mit der angefochtenen Unterschutzstellung kann mithin der Zweck der Erhaltung der historischen Bausubstanz weitestgehend erreicht werden. In diesem Punkt ist der angefochtene Beschluss somit als verhältnismässig zu beurteilen. Soweit die Sanierung einzelner Teile der Liegenschaft mit einem überdurchschnittlichen finanziellen Aufwand verbunden ist, beschlägt dies nicht die Frage der Erhaltungsfähigkeit, sondern stellt einen Aspekt der wirtschaftlichen Folgen der Unterschutzstellung dar. Hierauf ist nachfolgend bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne Bezug zu nehmen.

3.4. Zu Recht unbestritten geblieben ist im Übrigen, dass der zahlreiche Bauteile im Innern und Äussern der Gebäude umfassende Schutzzumfang jenes Mass nicht überschreitet, das zur Erreichung des Ziels der Unterschutzstellung – Erhaltung eines wichtigen Zeugen und eines siedlungsprägenden Elementes des bäuerlichen ehemaligen Dorfes X – erforderlich ist. Damit erweist sich der angefochtene Beschluss auch unter dem Aspekt der Zweckangemessenheit als verhältnismässig.

4. Strittig ist hingegen, ob das durch die Schutzwürdigkeit ausgewiesene öffentliche Interesse an der Erhaltung der streitbetroffenen Liegenschaft das private Interesse an der nicht durch eine Unterschutzstellung eingeschränkten Grundstücksnutzung überwiegt, die Unterschutzstellung also auch im engeren Sinne verhältnismässig ist.

Zur Beantwortung dieser Frage ist zunächst die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichtes wiederzugeben. Danach vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen (ZBI 1987 538 ff., E. 3d; BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c am Ende). Dies ist freilich nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Denkmalschutz stellen könnte (BGr 1P.660/1991, E. 3e). Im Übrigen darf die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass, je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer die Rentabilitätsüberlegung zu gewichten sind (ZBI 1996 366 ff., E. 6b).

5.1. Im Kontext mit der Rentabilität stellt sich zunächst die Frage der rekurrentischerseits ebenfalls in Zweifel gezogenen Nutzbarkeit der Liegenschaft zu Wohn- und Arbeitszwecken unter der Vorgabe der angefochtenen Unterschutzstellung. (...)

5.2. Der Fachbericht beantwortet bezüglich der Nutzbarkeit der Liegenschaft folgende Fragen:

- « - Ist eine zweckmässige Nutzung des Wohnhauses unter Beibehaltung der Deckenniveaus (Raumhöhe) und der räumlichen Anordnung von zwei Stuben im EG möglich?
- Ist eine zweckmässige Nutzung der Stallscheune unter Beibehaltung der Ständerkonstruktion, der räumlichen Aufteilung in Tenn- und Stallbereich sowie bezüglich der Belichtung (nur vereinzelte Öffnungen in Fassaden und Dachflächen) möglich?
- Ist eine 2-geschossige Nutzung des Wagenschopfes als Wohnraum auf Grund der Raumhöhen und unter Beibehaltung der originalen Ständerkonstruktion möglich?»

Der Fachbericht äussert sich dazu wie folgt:

Die Raumhöhen im Wohnhaus seien mit 2 bis 2,3 m knapp, was jedoch den «sparsamen» Charakter der damaligen dörflichen Bauernhäuser widerspiegle. Auch bei einer künftigen Nutzung seien zwei Stuben im Erdgeschoss möglich. Die bescheidene Grösse der Stuben wirke wegen der grosszügigen Bandfensteranordnung trotzdem wohnlich und einladend. Eine sinnvolle Nutzung des Erdgeschosses sei möglich, wenn die Räume einer einzigen Nutzungseinheit zugeordnet würden.

Eine zweckmässige Nutzung der Stallscheune unter Beibehaltung der räumlichen Aufteilung und der bestehenden Tragkonstruktionen sei sehr wohl möglich. Je nach Nutzung seien die Möglichkeiten der Tageslichtführung mit der Denkmalpflege zu prüfen. Mit nur vereinzelten Öffnungen in Fassade und Dachfläche sei etwa eine Wohnnutzung allerdings kaum zu bewerkstelligen. Ungewiss sei der bauliche Zustand des ehemaligen Stalles, sei er doch wegen eines bereits erfolgten teilweisen Einsturzes nicht begehbar.

Eine Wohnnutzung des Wagenschopfes sei, wenn überhaupt, nur mit erheblichem Aufwand und massiven Konstruktionsverstärkungen möglich. Die vorhandene Ständerkonstruktion, die Balkenlagen und die Hourdisdecken vermöchten die heutigen Lastanforderungen, die an eine Wohn- und Gewerbenutzung gestellt würden, nicht zu erfüllen. Der westseitige, eingeschossige Anbau sei in einem desolaten baulichen Zustand und abbruchwürdig. (...)

5.4.1. Zunächst ist auf die Frage der Nutzbarkeit von Stallscheune und Wagenschopf Bezug zu nehmen. Die Feststellung im Fachbericht, eine Beibehaltung der räumlichen Aufteilung und der bestehenden Tragkonstruktion stehe einer zweckmässigen Nutzung der Stallscheune nicht entgegen, vermag zu überzeugen. Sie steht im Einklang mit der planlichen Querschnittsdarstellung der Stallscheune im Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Hochbaudepartementes der Stadt Y vom August 2003. Die Rekurrentschaft vermag mit ihren Vorbringen diese Feststellung nicht ernstlich in Frage zu stellen. Der Fachbericht geht (im Kontext mit der Rentabilitätsberechnung) davon aus, dass die unter Schutz gestellte Stallscheune polyvalent genutzt werden kann, nämlich zu Arbeitszwecken einschliesslich Büros, zu Wohnzwecken und/oder als Lager. Allerdings bringt der Fachbericht mit Bezug auf die Befensterung einen Vorbehalt an, da der angefochtene Beschluss bloss die Erstellung «vereinzelter Fassadenöffnungen» zulässt.

Zwar werden an die Befensterung von Wohnräumen höhere Anforderungen als an die Befensterung von Arbeitsräumen gestellt (§ 302 PBG). Dessen ungeachtet erscheint auch eine Wohnnutzung in der Stallscheune keineswegs ausgeschlossen. Die Vorinstanz hat in ihrer Stellungnahme zum Fachbericht vom 18. Dezember 2006 explizit festgestellt, der festgelegte Schutzzumfang verunmögliche es nicht, in der Scheune genügend grosse Fensteröffnungen zu erstellen, damit eine Wohnnutzung möglich sei. Diese Äusserung wäre in einem baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Namentlich im Dachgeschoss ist eine Wohnnutzung damit sehr wohl denkbar. Schwieriger zu belichtende Teile des Gebäudeinnern können zu Büro Zwecken oder schlechtestenfalls als Lagerflächen genutzt werden. Eine Nutzung der Scheune auch zu Wohn- und Arbeitszwecken erscheint damit durchaus möglich. Allein die Behauptung, dass die Stallscheune hierzu nicht hinreichend «attraktiv» sei, vermag diese Auffassung nicht in Frage zu stellen. Die erforderliche Attraktivität kann vielmehr im Rahmen von Sanierung und Umbau hergestellt werden; die angefochtene Unterschutzstellung schliesst dies keineswegs aus.

Mit Bezug auf den Wagenschopf geht der Fachbericht angesichts der strassenlärmexponierten Lage des Gebäudes – dieses steht mit seiner Längsseite unmittelbar an der stark befahrenen A-Strasse – zu Recht davon aus, dass eine Wohnnutzung ausser Betracht fällt. Demgegenüber erscheint eine Nutzung des Gebäudes zu Arbeitszwecken keineswegs ausgeschlossen, auch wenn nicht zu übersehen ist, dass eine dementsprechende Instandstellung des Wagenschopfes sehr aufwändig ausfallen wird. Der rückwärtige, eingeschossige Anbau am Wagenschopf muss und kann ersetzt und dabei arbeitsplatztauglich ausgestaltet werden.

Was schliesslich das Wohnhaus anbelangt, ist festzustellen, dass dessen Nutzbarkeit zu Wohnzwecken ausser Frage steht. Daran ändern auch das Vorhandensein zweier Stuben, die eher geringe Raumhöhe und die kleinflächigen Fenster nichts. Die gewachsene und völlig unzweckmässige interne Treppenerschliessung ist nicht unter Schutz gestellt und kann daher verändert werden.

5.4.2. Die Möglichkeit zur Einrichtung der erforderlichen Haustechnik steht bei beiden Gebäuden ausser Zweifel; es kann nicht ernstlich davon ausgegangen werden, die städtische Denkmalpflege würde dies verhindern. Alsdann kann der Nutzbarkeit der Liegenschaft auch nicht mit dem Hinweis darauf begegnet werden, dass die restaurierten Gebäude etwa mit Bezug auf Lärm- und Wärmedämmung nicht die Qualität von Neubausubstanz erreichen, dürften solche Qualitätsunterschiede doch bei sehr vielen – geschützten und nicht geschützten – älteren Liegenschaften anzutreffen sein, ohne dass deswegen deren Nutzbarkeit in Frage stünde.

5.3.4. Insgesamt ist zwar nicht zu übersehen, dass die streitbetroffene Liegenschaft, wird sie umgebaut und saniert, hernach gegenüber einem Neubau gewisse «Eigenheiten» aufweisen wird, die auch als Nachteil wahrgenommen werden können. Solches ist indes kein Argument gegen eine Unterschutzstellung. Mit einer fachgerechten Sanierung der Liegenschaft kann ein eigentliches Liehaberobjekt hervorgebracht werden. Auch nach solchen Objekten besteht eine Nachfrage. Soweit diese eingeschränkt ist, beschlägt dies nicht die Frage der Nutzbarkeit, sondern des erzielbaren Mietzinses und ist daher im Rahmen der nachfolgend zu thematisierenden Frage der Renditenhöhe zu berücksichtigen.

6.1. Die Rekurrentenschaft nimmt den Standpunkt ein, die Instandstellung der Gebäude unter Beachtung der Unterschutzstellung würde sehr hohe Kosten verursachen, ohne dass dabei eine entsprechende Rendite erwirtschaftet werden könnte. (...)

6.2. Mit dem Fachbericht ist auch die Frage der Investitionskosten und der möglichen Erträge aus Einlässlichkeit untersucht worden; dies unter der Vorgabe der Varianten Unterschutzstellung mit sanfter Renovation (Variante 1), Unterschutzstellung mit Sanierung und Umbau (Variante 2), Sanierung und Umbau ohne Unterschutzstellung (Variante 3) sowie zonenkonforme Neuüberbauung des Grundstückes (Variante 4).

Vorauszuschicken ist, dass das streitbetroffene Grundstück im Rahmen einer Neuüberbauung lediglich mit einer anstelle des Wohnhauses und der Stallscheune tretenden Ersatzbaute, welche den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsprofil des bestehenden Gebäudes zu übernehmen hat, überstellt werden darf; die Zahl der oberirdischen Geschosse (heute 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann hierbei oberirdisch nicht überschritten werden (sogenannte Profilerhaltungspflicht; Art. 28 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Für den zweigeschossigen Wagenschopf besteht im Kernzonenplan keine Festlegung. Somit darf der Wagenschopf zwar stehen gelassen und saniert, darf aber nicht ersetzt werden (Art. 27 Abs. 1 und 2 BZO).

Hier weiter zu verfolgen sind ausschliesslich die Varianten 2 und 4, nachdem der Fachbericht aufgezeigt hat, dass der Liegenschaftswert bei der Variante 1 tiefer als bei der Variante 2 (dies sind die Varianten mit Unterschutzstellung) und bei der Variante 3 tiefer als bei der Variante 4 (dies sind die Varianten ohne Unterschutzstellung) ausfällt. (...)

7. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass bei einer Unterschutzstellung eine Bruttorendite von mindestens 2,8 Prozent (die Rekurrentenschaft geht von 2,87 Prozent aus) und bei einer Neuüberbauung eine Bruttorendite von (aufgerundet) höchstens 4,4 Prozent resultiert. Damit erweisen sich, wovon der Fachbericht zu Recht ausgeht, beide Renditen als ungenügend, wobei jene bei der Variante Unterschutzstellung deutlich ungenügender ist.

Vorliegend kann mit der Rekurrentenschaft davon ausgegangen werden, dass rund 2 Prozent Rendite auf den Unterhalt und die Nebenkosten entfallen werden. Hernach verbliebe eine Nettorendite von 0,8 Prozent, die deutlich tiefer liegt als ein heute gängiger Hypothekarzins; mit der Rekurrentenschaft ist von einem Hypothekarzins von mindestens 3 Prozent auszugehen. Dessen ungeachtet kann nicht von einem überwiegenden privaten Interesse am Verzicht auf Schutzmassnahmen gesprochen werden. Wie dargetan, vermag nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes das finanzielle Interesse an einer auch nur gewinnbringenden (geschweige denn höchstmöglichen) Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen. Schon deswegen lässt die vorliegend errechnete Renditesituation, die immerhin eine minimale Nettorendite belässt, klarerweise nicht auf ein überwiegendes privates Interesse an einem Verzicht auf Schutzmassnahmen schliessen.

Im Übrigen ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dieser ist vorliegend hoch. Sowohl die Vorinstanz wie auch die Oberinstanzen gehen davon aus, dass die streitbetroffene Liegenschaft nicht nur als wichtiger bauhistorischer Zeuge, sondern auch als siedlungsprägendes Element schutzwürdig ist. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss die ortsbildprägende Wirkung der Liegenschaft mit einlässlicher und zutreffender Begründung als «beträchtlich» eingestuft. Im Lichte des qualifizierten Beurteilungsspielraumes der Vorinstanz wie gleichermassen auch der Verbindlichkeit der oberinstanzlichen Entscheide für die Baurekurskommission I ist somit von einem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung auszugehen. Damit ergibt sich erst recht, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung der streitbetroffenen Gebäude das private Interesse an deren Beseitigung klar überwiegt.

Demnach erweist sich der angefochtene Beschluss auch im engeren Sinne und damit unter allen Titeln als verhältnismässig.

8. Somit ist der Rekurs abzuweisen.