

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.504/2005 /ggs

Urteil vom 2. Februar 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Nay,
Gerichtsschreiberin Schoder.

Parteien
Stadt Zürich, Beschwerdeführerin, vertreten durch den Stadtrat von Zürich, Postfach, 8022 Zürich,

gegen

Erben des X. _____, nämlich:

- Y. _____,
- Z. _____,

Beschwerdegegnerinnen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Gregor Meisser,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090
Zürich.

Gegenstand
Denkmalschutz; Gemeindeautonomie,

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3.
Abteilung, 3. Kammer, vom 12. Mai 2005.

Sachverhalt:

A.

Der Stadtrat von Zürich beschloss am 10. März 2004, ein an der Altstetterstrasse 336 in Zürich-Albisrieden gelegenes Wohnhaus mit Stallscheune sowie einen daneben stehenden Wagenschopf unter Schutz zu stellen.

Die Erben des X. _____ als Eigentümer der betroffenen Liegenschaften erhoben gegen die Unterschutzstellung Rekurs und reichten eine Expertise über die Nutzungsmöglichkeiten nach Unterschutzstellung mit Schätzung der Baukosten für die Instandstellung mit Umbau und Renditeberechnung ein. In der Rekursantwort bzw. im beigelegten Bericht des Amtes für Städtebau legte die Stadt Zürich ihre eigenen Berechnungen dar. Nach Durchführung eines Augenscheins hiess die Baurekurskommission I den Rekurs am 12. November 2004 gut und hob den Beschluss des Stadtrats über die Unterschutzstellung auf. Mit Entscheid vom 12. Mai 2005 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, die von der Stadt Zürich gegen den Entscheid der Baurekurskommission erhobene Beschwerde ab.

B.

Die Stadt Zürich hat gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Durchführung eines Augenscheins.

C.

Das Verwaltungsgericht und die privaten Beschwerdegegnerinnen beantragen die Beschwerdeabweisung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Der angefochtene Entscheid ist ein kantonal letztinstanzlicher, auf kantonales Recht gestützter Entscheid, gegen den die staatsrechtliche Beschwerde zulässig ist (Art. 84 Abs. 2 und Art. 86 Abs. 1 OG). Eine Gemeinde kann sich mit staatsrechtlicher Beschwerde dagegen wehren, dass sie als Trägerin hoheitlicher Gewalt in ihrer nach kantonalem Recht gewährleisteten Autonomie verletzt wird (Art. 50 Abs. 1 und Art. 189 Abs. 1 lit. b BV; Art. 88 OG); ob ihr im betreffenden Bereich Autonomie

zusteht, ist nicht eine Frage des Eintretens, sondern der materiellrechtlichen Beurteilung (BGE 129 I 410 E. 1.1 S. 412, mit Hinweisen). Im Rahmen einer Autonomiebeschwerde kann die Gemeinde auch eine Verletzung anderer Verfassungsgrundsätze rügen, soweit deren Verletzung mit dem streitigen Eingriff in die Autonomie in engem Zusammenhang steht (BGE 129 I 313 E. 4.1 S. 319, mit Hinweisen).

2.

Die von der Stadt Zürich beantragte Durchführung eines Augenscheins erweist sich als nicht erforderlich, da sich der Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten ergibt.

3.

3.1 Die Stadt Zürich macht im Zusammenhang mit der Autonomiebeschwerde eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend. Indem das Verwaltungsgericht den Entscheid der Baurekurskommission geschützt habe, habe es in rechtsverletzender und willkürlicher Weise in den Ermessensspielraum der Gemeinde eingegriffen und damit die Gemeindeautonomie verletzt.

3.2 Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen (BGE 129 I 290 E. 2.1 S. 294, mit Hinweisen).

3.3 Die Stadt Zürich stützte die Unterschützstellung des Wohnhauses und des Wagenschopfs auf § 203 Abs. 1 lit. c des Gesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz; PBG/ZH). Diese Rechtsgrundlage wird von keiner Seite in Frage gestellt.

Nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH gelten als Schutzobjekte Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, 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. In § 204 Abs. 1 PBG/ZH wird für diese Objekte der Erlass von Schutzmassnahmen durch die Gemeinde vorgesehen. Schutzmassnahmen können gemäss § 205 PBG/ZH insbesondere in der Festlegung besonderer Schutzgebiete mit Baubeschränkungen und Bauverboten, aber auch in individuellen Baubeschränkungen bestehen. Den zürcherischen Gemeinden steht somit, wie das Bundesgericht bezüglich der Ortsplanung bereits festgestellt hat (BGE 119 Ia 285 E. 4b S. 295, mit Hinweisen), im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach dem Planungs- und Baugesetz eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu (vgl. BGE 115 Ia 27 E. 3b S. 29).

3.4 Ist eine Gemeinde autonom, kann sie sich mit der Autonomiebeschwerde dagegen zur Wehr setzen, dass eine kantonale Behörde in einem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ihre Prüfungsbefugnis überschreitet oder die den betreffenden Sachbereich ordnenden kommunalen, kantonalen oder bundesrechtlichen Normen falsch anwendet (BGE 128 I 3 E. 2b S. 9, mit Hinweisen). Soweit es um die Handhabung von eidgenössischem oder kantonalem Verfassungsrecht geht, prüft das Bundesgericht das Vorgehen der kantonalen Behörden mit freier Kognition, sonst nur auf Willkür hin (BGE 131 I 91 E. 1 S. 93, mit Hinweisen).

3.5 Das zürcherische Recht gesteht dem Verwaltungsgericht auf dem Gebiet der Ortsplanung, des Bauwesens und des Natur- und Heimatschutzes nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen; Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG/ZH). Als Rechtsverletzung gelten insbesondere Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung (§ 50 Abs. 2 lit. c VRG/ZH). Ob das Verwaltungsgericht diese Grundsätze beachtet hat, ist nachfolgend zu prüfen.

4.

4.1 Gemäss dem Auszug aus dem Protokoll vom 10. März 2004 begründete der Stadtrat von Zürich die Unterschützstellung des Wohnhauses mit Stallscheune und des Wagenschopfs, welche beide im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und deren Umgebung im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen der Stadt Zürich figurieren, im Wesentlichen wie folgt:

Die ortsbildprägende Wirkung sowohl des Haupt- als auch des Nebengebäudes sei beträchtlich. Die typischen dörflichen Gebäudekuben mit den charakteristischen Verbretterungen würden für Zufahrer von Westen auf der Altstetter- wie von Nordosten auf der Albisriederstrasse den Anfangspunkt des kompakten Dorfkerns von Albisrieden setzen. Der Vorgarten und die Obstwiese seien wichtige Bestandteile des Ensembles und würden dessen bäuerlichen Charakter unterstreichen.

Das Hauptgebäude habe ein hohes Alter; dessen älteste Teile würden von vor 1539 datieren. Dessen Konstruktionsweise als Kombination eines ungebundenen und eines gebundenen Gerüstsystems

(Bohlenständerbau mit unabhängigem Dachstuhl im Wohnhaus, Mehrreihenständerbau im Ökonomieteil) sei selten und zu diesem frühen Zeitpunkt im Kanton Zürich ohne Vergleich. Die ursprüngliche Mehrreihenständerkonstruktion - eine Form, die im Kanton Zürich vom 15. bis 18. Jahrhundert belegt sei - sei im Ökonomieteil noch fast vollständig vorzufinden. Wenn auch einzelne Hölzer schadhaft seien, könnten sie konstruktionsgerecht ersetzt werden. Der Ökonomieteil trage ein Rafendach, welches die ältere und weit seltenere Dachkonstruktion vor dem Aufkommen des Sparrendachs darstelle. Auch im Wohnteil sei, mit Ausnahme der 1933 neu aufgebauten Giebelfassade, die Ständerkonstruktion noch weitgehend vorhanden. Sie sei aber durch jüngere Verkleidungen verdeckt.

Siedlungsgeschichtlich handle es sich beim Hauptgebäude um eine Ausbauliegenschaft des älteren Dorfkerns. Aus Grundstücken, die nach und nach in der Hand einer Familie vereinigt worden seien, habe das Grossmünster einen Hof gebildet und diesen mit einem eigenen Gebäude versehen. Ein solcher Ausbavorgang sei 100 Jahre später nur noch in Ausnahmefällen möglich gewesen. Um den Druck auf die gemeinschaftlichen Nutzungen zu verkleinern, sei der Bau von neuen Häusern nicht mehr erlaubt worden. Auch an der Altstetterstrasse 336 habe sich der Bevölkerungsdruck in Hausteilungen niedergeschlagen. Die engen Wohnverhältnisse seien noch nachvollziehbar, was dem Haus zu einem hohen sozialgeschichtlichen Wert ver helfe.

Das Gebäude an der Altstetterstrasse 336 sei ein typisches Bauernhaus mit der Zweiteilung in Wohn- und Ökonomieteil unter einem First und einem frei stehenden Nebengebäude. Als solches sei es ein wichtiges Zeugnis jener wirtschaftlichen Epoche, in der Albisrieden zum landwirtschaftlichen Umland der zünftischen und frühindustriellen Stadt Zürich gehört habe, und verweise, wie alle alten ehemaligen Bauernhäuser in diesem Dorfkern, auf die einstige Grundherrschaft des Grossmünsters, auf die politischen Verhältnisse des ehemaligen Stadtstaats Zürich und die selbständige Gemeinde, die Albisrieden vor seiner Eingemeindung im Jahr 1934 gewesen sei. Die beiden Gebäude an der Altstetterstrasse 336 seien daher als wichtige Zeugen mehrerer wirtschaftlicher, sozialer und politischer Epochen einzustufen, die zudem das Ortsbild wesentlich mitgeprägt hätten.

4.2 In ihrem Entscheid vom 12. November 2004 vertrat die Baurekurskommission die Auffassung, dass die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung der betroffenen Gebäude, d.h. die ortbildprägende Wirkung oder die wichtige Zeugenschaft einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH), nicht erfüllt seien. Zur Begründung führte sie aus:

Der Wechsel zur dörflichen Überbauung sei erst mit dem vor einigen Jahren umgebauten, renovierten und unter Schutz gestellten Gebäude Albisriederstrasse 377, welches weiter innerhalb der Kernzone als die streitbetroffenen Gebäude gelegen sei, erfolgt. Das Hauptgebäude an der Altstetterstrasse 336 sei als freistehendes Gebäude von den nachfolgend entlang der Albisriederstrasse stehenden Häusern der Kernzone etwas abgesetzt. Es bilde sozusagen einen Vorposten des alten Dorfkerns. Mit der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich seien zahlreiche Vorschriften erlassen worden, welche die Überbaubarkeit von in der Kernzone gelegenen Grundstücken einschränken würden. Bezüglich des streitbetroffenen Hauptgebäudes sei die Profilerhaltung vorgeschrieben, was bedeute, dass im Falle eines Umbaus der Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude übernommen werden müssten. An Stelle des Wagenschopfs sei ein Neubau überhaupt nicht zulässig. Ausserdem sei die äussere Erscheinung des Bauernhauses, insbesondere der Dachaufbauten und der Giebelfassaden, mehrheitlich das Resultat von in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vorgenommenen Umbauten. Von einer besonderen Gestaltung und Erscheinung, welche zur prägenden

Wirkung beitrage, könne nicht die Rede sein. Insgesamt vermöge der Situationswert der Gebäude über die Bau- und Zonenordnung hinausgehende Schutzmassnahmen nicht zu rechtfertigen.

Aus baugeschichtlicher Perspektive sei die Kombination des älteren Mehrreihenständerbaus mit dem jüngeren Ständerbau mit unabhängigem Dachstuhl nicht schutzwürdig. Die Verbindung der Konstruktionsweisen sei eher zufällig entstanden und nicht Teil einer Entwicklung, welche diese Kombination zu einer gebräuchlichen Bauweise habe werden lassen. Vielmehr handle es sich um einen Einzelfall ohne historische Bedeutung. Auch sei unklar, wieviel von der Konstruktion des Wohnteils noch erhalten sei und zugänglich gemacht werden könne.

Siedlungsgeschichtlich sei die sichtbar gebliebene Unterteilung des Erdgeschosses in zwei separate Wohnungen zwar nicht uninteressant. Bei einem Umbau des Wohnteils würden die entsprechenden Räume im östlichen Wohnteil aber bloss als kleine Zimmer zurückbleiben. Die Folgen der Hausteilung, d.h. die Entstehung zweier vollständiger Wohnungen auf kleinem Raum, wären nicht

mehr zu erkennen. Die siedlungsgeschichtliche Bedeutung kleiner Wohnräume sei indessen nicht derart gross, dass sie die Unterschutzstellung des ganzen Bauernhauses rechtfertigen würde.

Auch eine wichtige Zeugenschaft für die stark landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit der Aussenquartiere Zürichs komme den streitbetroffenen Gebäuden nicht zu. Als eines von vielen ehemaligen Bauernhäusern in Albisrieden, welche zum Teil unter Schutz gestellt seien, weise das Hauptgebäude keine speziellen, besonders typischen Eigenschaften auf, welche die Unterschutzstellung aufdrängen würden.

Ebenso wenig seien das Interieur, der Metallherd in der westlichen Küche und der Kachelofen in der westlichen Stube besonders wertvolle, schützenswerte Exemplare. Vielmehr handle es sich um Dutzendware aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die in Häusern entsprechenden Alters regelmässig anzutreffen seien.

4.3 Im angefochtenen Urteil legte das Verwaltungsgericht dar, der Standpunkt der Baurekurskommission, dass den streitbetroffenen Gebäuden keine Ortsbildprägende Wirkung zukomme, sei insgesamt überzeugend. Die Stadt Zürich vermöge den Befund der Baurekurskommission, wonach der Wechsel zur dörflichen Überbauung erst mit dem unter Schutz gestellten Gebäude Albisriederstrasse 377 erfolge, nicht in Frage zu stellen. Ob die streitbetroffenen Gebäude als Vorposten, so die Baurekurskommission, oder als Anfangspunkt, so die Stadt Zürich, bezeichnet werden, sei eine verbale Nuance, die für sich allein nicht ausschlaggebend sei. Die Baurekurskommission habe ausgeführt, die äussere Erscheinung des Bauernhauses sei mehrheitlich das Resultat von in jüngerer Zeit vorgenommenen Umbauten. Dabei habe sie insbesondere die Dachaufbauten sowie die nordöstliche Giebelfassade erwähnt. Wie die bei den Akten liegenden Photographien zeigten, sei diese Würdigung zutreffend. Die Giebelfassade trage ohnehin wenig zur Erscheinung des Gebäudes bei, weil sie sich auf der von der Strassenkreuzung abgewandten Seite befinde und wegen den umliegenden Nachbarbauten nicht gut einsehbar sei.

Bezüglich der baugeschichtlichen Bedeutung führte das Verwaltungsgericht aus, die Baurekurskommission habe die Besonderheit der Konstruktionsweise des Hauptgebäudes (Kombination des älteren Mehrreihenständerbau im Ökonomieteil mit dem jüngeren Bohlenständerbau im Wohnteil) nicht verkannt. Die Eigenschaft als "Übergangsbau" sei zwar baugeschichtlich von einigem Interesse. Die Würdigung der Baurekurskommission, wonach diese Eigenschaft weder für sich allein noch im Zusammenhang mit weiteren Aspekten ein wichtiges baugeschichtliches Zeugnis abgebe, stelle indessen keine Verletzung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG/ZH dar.

Auch habe die Baurekurskommission nicht verkannt, dass das Bauernhaus an der Altstetterstrasse 336 samt Wagenschopf Zeugnis für jene wirtschaftliche Epoche ablege, in der Albisrieden zum landwirtschaftlichen Umfeld der Stadt Zürich gehöre. Die Gemeinde habe aber nicht in Abrede gestellt, dass im Falle eines Umbaus die Zimmer im östlichen Wohnteil nicht mehr als ehemalige Küche und Stube erkennbar wären. Sodann habe die Stadt Zürich eingeräumt, dass die im westlichen Wohnteil noch vorhandenen Elemente nicht besonders schützenswert seien. Vor diesem Hintergrund sei nicht rechtsverletzend, wenn die Baurekurskommission eine qualifizierte Zeugenschaft der Baute auch in siedlungsgeschichtlicher Hinsicht verneint habe.

Insgesamt sei es der Stadt Zürich nicht gelungen, die Beurteilung der Baurekurskommission über die Schutzwürdigkeit der Gebäude zu entkräften. Die Baurekurskommission habe mit der Aufhebung des stadträtlichen Beschlusses die Gemeindeautonomie der Stadt Zürich nicht verletzt.

4.4 Diese Erwägungen zeigen auf, dass das Verwaltungsgericht sich nicht darauf beschränkte zu prüfen, ob die Würdigung der städtischen Baubehörden vertretbar oder gegenteils offensichtlich nicht haltbar sei und daher zu Recht zum Eingriff der Baurekurskommission geführt habe. Vielmehr nahm es gestützt auf die Akten, insbesondere gestützt auf das mit Photographien dokumentierte Protokoll über den von der Baurekurskommission durchgeführten Augenschein, eine umfassende Beurteilung der ortsprägenden Wirkung und der wichtigen Zeugenschaft der betroffenen Gebäude vor. Bei einer solchen umfassenden Beurteilung spielen zwangsläufig persönliche Anschauungen und subjektives Empfinden, das heisst Ermessenselemente, mit.

Wie dargelegt (vgl. E. 3.3 und 3.5 hiavor) gesteht das zürcherische Recht dem Verwaltungsgericht auf dem Gebiet der Ortsplanung, des Bauwesens und des Natur- und Heimatschutzes nur Rechtskontrolle zu und räumt den Gemeinden auf diesen Gebieten Autonomie ein. Die kantonalen Behörden dürfen in den kommunalen Gestaltungsspielraum nur insoweit eingreifen, als die Lösung der Gemeinde nicht vertretbar ist oder - was vorliegend nicht zur Diskussion steht - als

überkommene Interessen es rechtfertigen (BGE 116 Ia 221 E. 2c S. 227, mit Hinweisen). Die verwaltungsgerichtliche Beurteilung der Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebäude vermag daher, soweit sie vom Beschluss des Stadtrats abweicht, vor der Rechtsordnung nur standzuhalten, wenn sich die von der kommunalen Behörde vorgenommene Würdigung als offensichtlich unvertretbar erweist. Ob dies der Fall ist, ist nachfolgend zu prüfen.

5.

Das Verwaltungsgericht bestätigte die Auffassung der Baurekurskommission, dass den streitbetreffenden Gebäuden keine ortsbildprägende Wirkung zukomme. Die dörfliche Überbauung beginne erst mit dem Gebäude an der Albisriederstrasse 377, während die streitbetreffenden Gebäude an der Altstetterstrasse 336 etwas abseits stehen würden. Wie indessen der Kernzonenplan zeigt, liegen die streitbetreffenden Gebäude zwar am Anfang der Kernzone, jedoch nicht eigentlich abseits. Das Verwaltungsgericht räumt denn auch selbst ein, dass die Bezeichnung der Gebäude als Anfangspunkt (Stadt Zürich) oder als Vorposten (Baurekurskommission) nur eine verbale Nuance darstelle. Jedenfalls ist der Standpunkt der Gemeinde, dass das Bauernhaus mit Wagenschopf und mit der charakteristischen bäuerlichen Umgebung zum kompakten ländlichen Dorfkern von Albisrieden gehört, vertretbar. Dies ergibt sich auch aus dem Bericht des Amtes für Städtebau (S. 8), wonach das streitbetreffende Bauernhaus zusammen mit den umliegenden Gebäuden einen typischen Ausschnitt einer dörflichen Siedlung mit dem vielfältigen Spiel von Gebäudevolumina und -ebenen, Firsthöhen, geneigten Flächen, Vor- und Rücksprüngen, Baukörpern und umbauten offenen Räumen, Verbretterungen und Verputzflächen, Bauwerken und Vegetation darstellt.

Ebenso wenig vermag der Standpunkt des Verwaltungsgerichts, dass die betroffenen Gebäude keine denkmalschützenden Massnahmen verdienen würden, weil das äussere Erscheinungsbild durch im 20. Jahrhundert vorgenommene Umbauten geprägt sei, den gegenteiligen Standpunkt der Gemeinde als unhaltbar erscheinen zu lassen. Mit Recht wendet die Stadt Zürich ein, die kantonalen Behörden hätten sich nur mit dem Dach und den Fassaden befasst, die weiteren Gebäudeoberflächen (Fensterwagen, Scheunentor, Vordachkonstruktion, Stallbereich, Speicher, Verbretterung, Vorgarten und Obstwiese), welche älter seien, aber nicht beachtet. Unter diesen Umständen ist nachvollziehbar, wenn die Stadt Zürich die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung von Albisrieden, welche nur den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild erfassen, als zum Schutz des ortsprägenden Erscheinungsbildes dieser Gebäudeteile nicht ausreichend betrachtet.

Sodann schützte das Verwaltungsgericht die Auffassung der Baurekurskommission, dass die streitbetreffenden Gebäude kein wesentliches Zeugnis einer baugeschichtlichen Epoche abgeben, obwohl einzuräumen sei, dass deren Eigenschaft als "Übergangsbauten" (Kombination des älteren Mehrreihenständerbau mit dem jüngeren Bohlenständerbau) von einigem Interesse sei. Damit setzte das Verwaltungsgericht sein eigenes Ermessen aber an die Stelle des Ermessens der Gemeinde. Mit Recht weist die Stadt Zürich auf das hohe Alter und damit den Seltenheitswert des Bauernhauses (Baujahr 1539) hin sowie auf die Bedeutung der Erhaltung von Übergangstypen als Zeugnis einer baugeschichtlichen Entwicklung. Selbst wenn mit der Baurekurskommission davon ausgegangen würde, dass die Kombination der Konstruktionsweisen eher zufällig erfolgt war, wäre der Standpunkt der Stadt Zürich, dass eine solche Verbindung Seltenheitswert hat und einen baugeschichtlichen Entwicklungsschritt aufzeigt, nicht unhaltbar.

Bezüglich der siedlungsgeschichtlichen Bedeutung der Gebäude hob das Verwaltungsgericht hervor, dass bei einem Umbau, der im Inneren des Gebäudes selbst bei einer Unterschutzstellung zulässig bliebe, die typische Aufteilung der Zimmer nicht mehr erkennbar wäre und die im westlichen Wohnteil gelegenen Elemente nicht besonders schützenswert seien. Diese Argumente sprechen zwar gegen denkmalschützende Massnahmen. Dennoch ist der Standpunkt der Gemeinde vertretbar, dass die betroffenen Bauten, bei denen es sich um landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude handelt, Bestandteile einer grösseren Häusereinheit sind, die zusammen einen hohen Zeugniswert für die einstigen landwirtschaftlichen Verhältnisse in Albisrieden darstellen.

Erweist sich demnach die von der Baubehörde vorgenommene denkmalschützende Würdigung der Gebäude als vertretbar, hat das Verwaltungsgericht mit seiner eigenen Würdigung und der Bestätigung des Entscheids der Baurekurskommission zu Unrecht in das Ermessen der kommunalen Behörde eingegriffen. Damit hat das Verwaltungsgericht mit der Ausdehnung seiner im Gesetz vorgesehenen Prüfungsbefugnis die Gemeindeautonomie verletzt. Der angefochtene Entscheid ist somit aufzuheben.

6.

Nach dem Gesagten ist die staatsrechtliche Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die privaten

Beschwerdegegnerinnen die Gerichtskosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Praxisgemäss wird der Stadt Zürich keine Parteientschädigung zugesprochen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 12. Mai 2005 aufgehoben.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird den privaten Beschwerdegegnerinnen auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Februar 2006

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: