



G.-Nr. R1S.2015.05058
BRGE I Nr. 0146/2015

Entscheid vom 6. November 2015

Mitwirkende Abteilungspräsident Bruno Grossmann, Baurichter Walter Baumann, Baurichter Jürg Trachsel, Gerichtsschreiber Marcus Schmutz

in Sachen **Rekurrentin**
X. AG, [...]

gegen **Rekursgegner**
Stadtrat von Zürich, Stadthausquai 17, 8022 Zürich

betreffend Beschluss des Stadtrates von Zürich vom 1. April 2015; Unterschutzstellung des Gebäudes Kino "Sternen", Kat.-Nr. OE4476, Franklinstrasse 9, Zürich 11 - Oerlikon

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 1. April 2015 stellte der Stadtrat von Zürich das Gebäude Assek.-Nr. 27200804 auf dem Grundstück Kat.-Nr. OE4476 an der Franklinstrasse 9 in Zürich-Oerlikon (Kino Sternen) unter Denkmalschutz.

B.

Hiergegen gelangte die X. AG mit Eingabe vom 11. Mai 2015 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantrage die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

C.

Mit Verfügung vom 13. Mai 2015 wurde vom Eingang des Rekurses Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 10. Juli 2015 erstattete die Vorinstanz ihre Vernehmlassung mit dem Antrag, der Rekurs sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin abzuweisen.

E.

Der zweite Schriftenwechsel wurde mit der vorinstanzlichen Duplik vom 24. August 2015 abgeschlossen, alles unter Aufrechterhaltung der gestellten Anträge.

F.

Am 1. September 2015 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Parteivorbringen und die Ergebnisse des Lokaltermins wird, soweit es die Begründung des Entscheides erfordert, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Als Adressatin des Beschlusses über die Unterschutzstellung bzw. als Eigentümerin der unter Schutz gestellten Liegenschaft ist die Rekurrentin ohne weiteres rekurslegitimiert (§ 338a PBG). Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. Mithin ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Der Schutzentscheid wurde ausgelöst durch das Provokationsbegehren der nachmaligen Rekurrentin vom 22. April 2013. Zurzeit dient das Kinogebäude dem Betrieb eines Sexkinos, das nach der Darstellung der Rekurrentin im Provokationsbegehren seit geraumer Zeit defizitär ist; der Betrieb soll in absehbarer Zeit vollständig eingestellt werden. Die Rekurrentin plant, das Kinogebäude durch ein Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. Sie ist der Auffassung, beim fraglichen Gebäude handle es sich nicht um ein Denkmalschutzobjekt. Überdies sei die Unterschutzstellung unverhältnismässig.

3.1.

Die Vorinstanz hat den angefochtenen Beschluss einlässlich begründet. Unter dem Titel "Städtebauliche Situation" führt sie an, die Gemeinde Oerlikon sei 1934 eingemeindet worden und verdanke ihre Bedeutung dem Bau der Nordostbahn anno 1885, was nordwestlich des Bahnhofs zur Ansiedlung einer Reihe von grossen Industriebetrieben wie der Maschinenfabrik Oerlikon MFO (1863), der Akkumulatorenfabrik (1895) und der Werkzeugmaschinenfabrik Bührle (1906) geführt habe. Auf Grund der zugewanderten Zahl an Fabrikarbeitern habe sich der Siedlungsschwerpunkt auf die südöstliche Seite des Bahnhofs verlagert, wo nach 1880 ein städtisch verdichtetes Ortszentrum entstanden sei.

Vier- und fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Blockrandbebauung hätten ein rechteckig angelegtes Strassenraster gebildet, in deren Mitte anno 1927 der Wasenacker zum Marktplatz umgestaltet worden sei. Mit den parallel zu den Höhenkurven und den Ackergrenzen des Gubelhangs angelegten Strassenzügen, die spitzwinklig auf die Bahn-

gleise und die Schaffhauserstrasse trafen, seien die für Oerlikon typischen Strassendreiecke entstanden. Das Kino Sternen sei stirnseitig gegen die sich platzartig weitende Strassenkreuzung der Edisonstrasse und der Franklinstrasse (vormals Bahnhofstrasse und Centralstrasse) zu stehen gekommen. Die nach der Eingemeindung nötige Änderung der Strassenamen erinnere in Anspielung an die lokalen Industriebetriebe der Elektrotechnik an die Erfinder der elektrischen Glühbirne und des Blitzableiters. Ein Umstand, der auch auf die Bedeutung von Licht und Energie für das Massenmedium des Kinos hinweise, das als Kind des Elektrizitätsalters gelte.

Das Kino Sternen habe ein 1893 in Sichtbackstein errichtetes dreigeschossiges Wohnhaus mit Ladenlokal, dessen Untergeschoss als Bade- und Waschanstalt gedient habe, ersetzt. Der zum Schulsteig orientierte ehemalige Vorgarten des Vorgängerbaus diene in Verbindung mit dem Restaurant im Kinogebäude als Gartenwirtschaft. Der Schulsteig gehöre zur senkrecht verlaufenden Fussgängererschliessung des Gubelhangs.

Der sanft ansteigende Gubelhang habe sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu einem locker überbauten Villenquartier mit grosszügigen Grünräumen entwickelt. Gleichzeitig vermittle der Hügel mit seinen zahlreichen Repräsentationsbauten wie der reformierten Kirche (1906 - 1908), dem Gemeindehaus (1909 - 1911), den Schulhäusern Halde A und B (1874, 1894), Gubel A und B (1904/1910 und 1932) und Liguster A (1924) den Repräsentationsanspruch der florierenden Industriestadt Oerlikon, die mit einer fortschrittlichen Planung die städtebauliche Entwicklung zu steuern verstanden habe. Alle Gebäude seien im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts habe die Gemeinde Oerlikon auf einem rückseitig an das Kino Sternen angrenzenden Grundstück an der Baumackerstrasse 20 ein Doppelwohnhaus mit Arbeiterwohnungen (1912), das als frühes Beispiel des kommunalen Wohnungsbaus in einer Zürcher Vorortsgemeinde gelte, erstellt. Das kommunale Feuerwehrgebäude an der Baumackerstrasse 18 sei anno 1913 in die unmittelbare Nachbarschaft zu stehen gekommen. Beide Gebäude seien vom Architekten Anton F. Scotoni-Eichmüller entworfen worden. Das von Karl Scheer erbaute Volkshaus Baumacker (1928 - 1930) auf der gegenüberliegenden Strassenseite an der Baumackerstrasse 15 ergänze mit dem als Gegenstück

zum urbanen Marktplatz konzipierten Park dieses architektonisch hochwertige städtebauliche Ensemble. Alle Gebäude seien im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt.

3.2.

Unter dem Titel "Baugeschichte/Baubeschreibung" wird im angefochtenen Beschluss ausgeführt, das Kino Sternen sei 1949/50 durch den Architekten Werner Stücheli als eine der wenigen freistehenden Kinozweckbauten in der Stadt Zürich erstellt worden. Auf Grund der klein bemessenen Grundstücksfläche habe Stücheli den Kinosaal im Obergeschoss angeordnet. Leinwandnische und Projektionskabine träten jeweils stirnseitig als eigenständige Bauelemente aus der Fassadenflucht hervor, so dass das Medium des Films mit den benötigten technischen Apparaturen formal ablesbar sei. Das zurückversetzte Erdgeschoss ergebe einen auf Eisenbetonstützen ruhenden Baukörper, der Raum für einen überdachten Vorplatz biete. Die verglaste Sockelzone erzeuge eine Transparenz, die einen reizvollen Kontrast zum muralen Kinosaal schaffe. Die innere Raumabfolge aus Windfang, Kassenhalle, Foyer und Garderobe sei aus den betrieblichen Anforderungen eines Kinozweckbaus heraus entwickelt worden. Mit der nachträglichen Erweiterung des ehemaligen Tea-Rooms sei der Haupteingang aus der Mittelachse verschoben worden.

Die bezüglich Raumakustik wenig vorteilhafte Rechteckform sei das Resultat einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche. Diesem Nachteil habe Stücheli mit leicht geneigten Wandschalen und einer Wölbung von Fussboden und Decke entgegengewirkt. Die beidseitig verlaufenden Fluchtbalkone nähmen die Wölbung des Fussbodens auf. Das flach ansteigende Satteldach trete optisch kaum in Erscheinung und werde von aussen als weit auskragendes Flachdach wahrgenommen. Das Kino Sternen gehöre in eine Reihe von kommerziellen Bauten der sich in Zürich-Oerlikon zu Beginn des 20. Jahrhunderts etablierenden Freizeit- und Unterhaltungskultur der 1950er-Jahre. Mit dem im Jahre 1911 im Hof einer Blockrandbebauung errichteten früheren Kino Colosseum an der Welchogasse 6 könne Oerlikon zwei hervorragende Vertreter der Kinoarchitektur vorweisen. Das Kino Sternen werde in verschiedenen (im Einzelnen aufgeführten) Publikationen erwähnt.

3.3.

Unter dem Titel "Begründung" (der Schutzmassnahme) ist dem angefochtenen Beschluss schliesslich zu entnehmen, der Verzweigungsbereich von Franklin- und Edisonstrasse besitze mit den für Oerlikon typischen Strassendreiecken eine hohe städtebauliche Bedeutung. Das freistehende Kino Sternen füge sich in den von dreigeschossigen Solitärbauten geprägten Strassenabschnitt der Franklinstrasse ein. Mit der auskragenden Leinwandnische des Kinos Sternen habe Stücheli auf die spitzwinklige Strassenverzweigung mit der vorgelagerten Platzsituation reagiert. Aus der Strategie, den Film mit der plastischen Behandlung des Baukörpers im Stadtbild zu verankern, resultiere im Brennpunkt der Strassenverzweigung von Franklinstrasse und Edisonstrasse ein städtebaulich markanter Ort, der die einheitlichen Fassadenfluchten durchbreche und den Strassenraum als optischen Blickfang für das Massenmedium des Kinos dynamisiere. Der Film als Produkt der Unterhaltungskultur ziehe die Blicke der vorbeieilenden Passanten auf sich und werde architektonisch als "Schauplatz des Filmgeschehens" zum Stadtbild prägenden Faktor. Das Kino Sternen sei neben dem 1911 erbauten Kino Colosseum (1987 unter Schutz gestellt) eine der wenigen gut erhaltenen, freistehenden Kinozweckbauten in Stadt und Kanton Zürich.

In Abweichung von den baurechtlichen Bestimmungen der kantonalen Kinoverordnung von 1916 sei der Zuschauerraum im Obergeschoss untergebracht worden, was 1950 im Kanton Zürich und vermutlich auch schweizweit ein Novum dargestellt habe. Der Ersatz des hochbrennbaren Nitrocellulose-Films durch einen Sicherheitsfilm nach dem 2. Weltkrieg sei Voraussetzung für diese Ausnahmegewilligung gewesen. Die als Pendant zur Leinwandnische mit einer separaten Fluchttreppe konzipierte rückseitige Projektionskabine verdanke ihre Typologie der restriktiven Kinoverordnung von 1916, die einen separaten Fluchtweg für den Filmoperateur zwingend vorgeschrieben habe. Die entlang der Längsfassaden verlaufenden Fluchtbalkone nähmen die Wölbung des Fussbodens im Kinosaal auf. Obschon die innere Raumfolge aus Windfang, Kassenhalle, Foyer und Garderobe im Erdgeschoss konventionell sei, habe die Typologie des Kinos Sternen in der Schweizer Kinoarchitektur keine Nachahmung gefunden. Die eingezogene Arkade des Kinos Sternen, die von Stücheli beim Gastronomie- und Geschäftshaus Clipper (1949 - 51) wieder aufgenommen worden sei, stehe in der Nachfolge des von Otto Rudolf von Salvisberg 1939/40 errichteten Bleicherhofs, der als Prototyp der Geschäftshausarchitektur der

Nachkriegszeit gelte. Im Kontext der Kinoarchitektur biete die Arkadenreihe im Erdgeschoss einen witterungsgeschützten Aufenthaltsort gegen den Strassenraum, wie er bereits beim 1928 erstellten Kino Apollo an der Stauffacherstrasse 41 in Zürich (1988 abgebrochen) zur Verfügung gestanden habe.

Während das als avantgardistisches Gesamtkunstwerk geltende Kino Studio 4 (1948/49) von Werner Frey und Roman Clemens als optisches Kabinett konzipiert sei, sei die Fassade des Kinos Sternen in baukünstlerischer Hinsicht als ein komplexes, auf die Kinokultur verweisendes Symbolsystem instrumentiert. Das Konzept des mit Leinwandnische, Fluchtbalkonen und Projektionskabine in den Aussenraum expandierenden Kinosaals gelte in architektonischer Hinsicht als singuläre Lösung. Die Architektur visualisiere das Geschehen im Innern der Kino-Black-Box, so dass das Begriffspaar "Kino und Film" als Abspielort und Schauplatz einer Geschichte an der Fassade ablesbar und durch die Verkleidung mit Kunststeinplatten nobilitiert werde. Das Fugenbild der Kunststeinplatten-Verkleidung sei als Anspielung auf den photographischen Film einer Kamera zu verstehen, der beliebige Reihen von Einzelbildern aufzeichne, die mit einem Filmprojektor vorgeführt werden könnten. Es handle sich dabei um ein Motiv, das in der Kinoarchitektur seit den 1920er-Jahren in unterschiedlicher Ausprägung aufgegriffen werde.

Mit der zweiten Blüte der Kinokultur in der Nachkriegszeit habe die Typologie des freistehenden Kinozweckbaus in den Aussenquartieren und in den Agglomerationsgemeinden der Stadt Zürich an Bedeutung gewonnen. Die sozial- und kulturgeschichtliche Bedeutung des Kinos Sternen habe mit dem wirtschaftlichen Take-off in die Nachkriegszeit und der Anerkennung des Films als Kunstform zu tun, der in den Jahrzehnten zuvor auf Grund rigider Moralvorstellungen als "Kulturschande" diskreditiert worden sei. Mit den neu gewonnenen Konsumfreiheiten habe sich die restriktive Anwendung der Kinoverordnung von 1916 gelockert, wovon die Ausnahmegewilligung für einen im Obergeschoss situierten Kinosaal zeuge. Die heute selbstverständliche Verbindung von Kino und Gastronomie, die im Kino Sternen unter einem Dach vereint seien, knüpfe in kinohistoriographischer Hinsicht an die Pionierphase der Kinokultur an. Die Kinobauten der 1950er-Jahre hätten sich mit angegliedertem Restaurant, Bar und Dancing zu innerstädtischen Vergnügungszentren entwickelt. Ausserhalb von Aussersihl und Innenstadt weise der Industrieort Oerlikon um 1950 die höchste

Kinodichte auf. Das Kino Sternen gehöre deshalb auch in den Kontext einer Freizeit-, Sport- und Vergnügungskultur. Mit dem Hallenstadion, der Messehalle, dem Stadthof 11 und der offenen Rennbahn habe sich das städtisch geprägte Oerlikon den Ruf eines über die Stadtgrenzen hinaus bekannten "Trendsetter" der populären Massenkultur erworben. Im Kontext der Kinokultur der Nachkriegszeit manifestiere das als Vorstadt- und Quartierkino konzipierte Kino Sternen die Bedeutung des Films als kulturelle Ausdrucksform, die allen sozialen Schichten des Quartiers ein kostengünstiges Angebot an Kultur, Bildung und Unterhaltung bereitgestellt habe.

Das 1949/50 erbaute Kino Sternen sei, so die Vorinstanz abschliessend, gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG ein wichtiger Zeuge der Kinoarchitektur der Nachkriegszeit. Auf Grund der städtebaulichen, typologischen, baukünstlerischen sowie sozial- und kulturhistorischen Bedeutung dieses Bauwerks des für Zürich prägenden Architekten Werner Stücheli sei das Kino Sternen unter Schutz zu stellen.

4.

Gestützt auf diese Begründung sowie die Begründung betreffend die Verhältnismässigkeit der Schutzmassnahme (hierzu nachstehend Erwägung Ziffer 11) hat die Vorinstanz folgende Teile des Gebäudes unter Schutz gestellt und folgende bauliche Veränderungsmöglichkeiten eröffnet:

Am Gebäudeäusseren die Gebäudehülle mit Fassadenverputz und Kunststeinplatten-Verkleidung der Leinwandnische; die frei stehenden und seitlich verkleideten Eisenbetonstützen der Arkaden im Erdgeschoss; die original erhaltenen Fenster- und Türöffnungen mit den Steingewänden in allen Geschossen; die Fenstergitter; die Fluchtbalkone mit den Brüstungen und Fluchttreppen; die Projektionskabine mitsamt der original erhaltenen Türe samt Steingewände, die Fluchttreppe mit Geländer und der integrierten Aussenbeleuchtung; die original erhaltene Türe im Untergeschoss an der Westfassade; die Dachuntersichten des Flugdaches und die Ziegeleindeckung des Satteldaches; die original erhaltene Plakatvitrine beim heutigen Kinoeingang links.

Die Verglasung der sechs Fluchttüren und zusätzliche Fensteröffnung für die Belichtung einer allfälligen Galerie sind bei sorgfältiger Gestaltung und

guter Einpassung in die Längsfassaden in Absprache mit der Denkmalpflege möglich.

Im Gebäudeinnern hat die Vorinstanz unter Schutz gestellt: Die Primärkonstruktion aus Eisenbeton und Mauerwerk mit sämtlichen Geschossdecken sowie die Satteldachkonstruktion; die zweiarmige Haupttreppe zum Zuschauerraum; die original erhaltene Bodenfläche aus Kunststein im Kinofoyer.

Der Einzug einer Galerie im Kinosaal ist bei sorgfältiger Gestaltung und guter räumlicher Einpassung in Absprache mit der Denkmalpflege möglich.

5.1.

Die Rekurrentin bringt vor, dem streitbetroffenen Kinogebäude komme die von der Vorinstanz behauptete städtebauliche Bedeutung nicht zu. Das Gebäude präge den Platz mit der Verzweigung nicht. Die Behauptung, der Architekt habe mit der Leinwandnische auf die Strassenverzweigung und die Platzsituation reagiert, sei nicht nachvollziehbar. An anderer Stelle werde behauptet, die Leinwandnische zeige die Kinonutzung. Die Bedeutung der Nische werde somit konträr gewürdigt. Beides stimme nicht. Die Idee des Architekten sei offenkundig gewesen, mit einem vorspringenden Gebäudeteil die Baulinie zu überstellen, nachdem der Bauplatz nach Ansicht der Vorinstanz ohnehin zu klein gewesen sei. Das Kino vermittle mangels Fenster und auf Grund der massiven Leinwandnische den abweisenden Eindruck einer Lagerhalle. Dass es sich um ein Kino handle, werde sich kaum je einem Passanten erschliessen. Die Kunststeinplatten erinnerten eher an technische Elemente als an einen fotografischen Film. Die Namen der Edisonstrasse und der Franklinstrasse hätten nichts mit dem Kinogebäude zu tun. Die Hochwertigkeit der Gebäude am Gubelhang sei nicht nachvollziehbar. Es liege kein Ensemble vor. Zwischen diesen Gebäuden und dem Kinogebäude gebe es keinen Bezug. Die Vorinstanz vermöge keine zutreffenden Argumente für die städtebauliche Bedeutung des Kinos vorzubringen. Solche gebe es auch nicht.

Mit Blick auf die typologische und baukünstlerische Bedeutung des Kinogebäudes macht die Rekurrentin geltend, dass das Kino ein Werk des Zürcher Architekten Werner Stücheli sei, mache es nicht per se schutzwürdig. Das Werk von Stücheli sei nicht so bedeutungsvoll, dass jeder Bau unter

Schutz zu stellen wäre. Dass es sich beim streitbetroffenen Gebäude um eine der wenigen noch erhaltenen Kinozweckbauten handle, mache dieses nicht zu einem Schutzobjekt. Die verglaste Sockelzone, die innere Raumaufteilung und die Wandschalen und Wölbungen der Decke und des Bodens zur Herstellung einer besseren Akustik zeugten zwar von einem durchdachten Konzept des Architekten. Auch hieraus könne jedoch keine Schutzwürdigkeit des Gebäudes abgeleitet werden. Die Verschiebung des Haupteingangs aus der Mittelachse stelle eine Verfälschung des ursprünglichen Projekts dar. Das flach ansteigende Satteldach und die breiten Fluchtbalkone unterstrichen den optischen Eindruck einer Lagerhalle. Die aufblühende Kinokultur der 1950er-Jahre dürfte keine schützenswerte Epoche darstellen.

Unter dem Titel "Historische Bedeutung" führt die Rekurrentin schliesslich aus, die Vorinstanz gehe selber davon aus, dass das Kino Sternen in seiner äusseren wie inneren Gestaltung aussergewöhnlich konzipiert sei. Eine Aussergewöhnlichkeit könne indes als solche kein Schutzobjekt sein. Aussergewöhnliches falle aus der Reihe und sei singulär. Letztlich sei die Baute aber nicht einmal aussergewöhnlich, sondern eine reine Zweckbaute. Hinsichtlich der Kinoarchitektur sei sie nicht repräsentativ. Insgesamt sei das Kinogebäude nicht schutzwürdig. Ein öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung sei zu verneinen.

5.2.

Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, Architekt Stücheli habe mit der Kinobaute sehr wohl auf die besondere städtebauliche Situation an der Verzweigung Edisonstrasse / Franklinstrasse reagiert. Die Leinwandnische sei nicht einer Laune des Architekten entsprungen, was alleine schon die Tatsache zeige, dass für die Überschreitung der Baulinie eine Ausnahmegewilligung nötig gewesen sei. Es spreche für die Qualitäten des Kinos Sternen, dass Stücheli aus dem Studium der städtischen Gegebenheiten zu dieser Formgebung gelangt sei. Dass ein wichtiges Element wie die auskragende Leinwandnische nicht nur eine städtebauliche Funktion habe, sondern zugleich einen weiteren Bedeutungszusammenhang eröffne, sei nicht Beleg für eine konträre Würdigung. Der Kunsthistoriker Christoph Bignens habe in seiner Dissertation "Kinos – Architektur und Marketing, Kino als massenkulturelle Institution, Themen der Kinoarchitektur, Zürcher Kinos 1900 - 1963", S. 35, nachgewiesen, dass die Kinofassade als "Ort der Begegnung zwischen Filmindustrie und dem Fussgänger auf der Stras-

se gilt" und auf Grund ihrer besonderen Gestaltung zum Kauf einer Eintrittskarte motivieren könne und müsse. Genau aus diesem Grund präsentiere sich die Leinwandnische im Unterschied zu den übrigen Fassadenpartien mit der Kunststeinplatten-Verkleidung in einer andersartigen Materialisierung, so dass ihr die Funktion eines Blickfangs zukomme.

Das Kino Sternen vermittele nicht den Eindruck einer Lagerhalle. Lagerhallen, von denen in der Stadt Zürich einige als Schutzobjekte eingestuft seien, verfügten über Fenster. Die Gebäudetypologie einer Lagerhalle entspreche nicht derjenigen eines Kinos. Der Vergleich mit einer Lagerhalle sei unhaltbar. Das Zusammenfallen der Strassennamen "Franklinstrasse" und "Edisonstrasse" mit dem Kino sei lediglich als schöne Koinzidenz zu verstehen. Am Gubelhang sei ein wertvolles Ensemble festzustellen. Ein Ersatz des Kinos Sternen durch ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus würde dieses Ensemble in hohem Masse beeinträchtigen. Insgesamt vermöge die Rekurrentin die städtebauliche Bedeutung des Kinos in keiner Weise in Frage zu stellen.

Das Kino Sternen gehöre zu den bedeutendsten Werken des Architekten Stücheli. Es sei ein singulärer Zeuge in der Kinoarchitektur der Nachkriegszeit und das einzige Kinogebäude im Werk Stüchelis, das der Stadtrat als schützenswert erachte. Beim Kino Sternen handle es sich um den einzig übrig gebliebenen historischen Zeugen der Kinoarchitektur der Nachkriegszeit, der als Solitär von hoher architektonischer Qualität konzipiert worden sei. Die konstruktiven, funktionalen und gestalterischen Qualitäten zeichneten das Kino Sternen als signifikanten Zeugen der Nachkriegszeit aus. Die besondere typologische Bedeutung, welche das Kino Sternen von allen andern Kinozweckbauten unterscheidet, sei darin begründet, dass die seitlichen Fluchtbalkone die gleiche Wölbung wie der Fussboden aufwiesen. Die Verschiebung des Haupteingangs aus der Mittelachse im Jahre 1967 sei auf Grund einer früheren Projektänderung durch Stücheli naheliegend gewesen. Die Kinoblüte der Nachkriegszeit sei ausgewiesen. Die Kinoarchitektur der Nachkriegszeit sei durch andere unter Schutz gestellte Kinogebäude nicht hinreichend bezeugt. Es gebe nur noch zwei solche Zeugen. Das Kino Sternen sei der einzige noch erhaltene Kinozweckbau der Nachkriegszeit in der Stadt Zürich, der als Solitärbau konzipiert und mit dieser Typologie die Boomphase des Vorstadt- und Quartierkinos repräsentiere.

Ein Gebäude bedürfe nicht einer besonderen, aussergewöhnlichen oder auffälligen architektonischen Formgebung, um als Schutzobjekt zu gelten. Das treffe auch für die Baugattung der Kinoarchitektur zu. Die negative Konnotation des Kinos Sternen seitens der Rekurrentin basiere auf deren individuellem ästhetischem Geschmacksempfinden. Damit entziehe sie sich den Kriterien von § 203 PBG. Das PBG verzichte generell auf die Verwendung von Attributen wie "schön" oder "hässlich".

6.1.

Bei der streitbetroffenen Baute handelt es sich um das 1949/50 an der Franklinstrasse 9 errichtete Gebäude des Kinos Sternen, projektiert vom Zürcher Architekten Werner Stücheli. Das Standortgrundstück stösst auf der Westseite an den den Gubelhang hinaufführenden Schulsteig an, welcher die Franklinstrasse mit der hinter dem Baugrundstück zuzüglich einer weiteren Bautiefe verlaufenden Baumackerstrasse verbindet. Gegenüber dem Kinogebäude, auf der andern Seite der Franklinstrasse, mündet die Edisonstrasse spitzwinklig in die Franklinstrasse ein.

Das Gebäude steht innerhalb einer heterogen überbauten Häuserzeile an der Franklinstrasse. Im Osten, also auf der andern Seite des Schulsteiges, steht ein sechs oberirdische Geschosse aufweisendes Gebäude mit einem Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss. Westlich des Kinogebäudes folgen zunächst zwei zusammengebaute und im Übrigen freistehende Gebäude älteren Datums (wohl Ende 19. Jh.) mit drei Vollgeschossen, das Erdgeschoss (Ladengeschoss) modernisiert. Dem folgt ein freistehendes dreigeschossiges Einzelgebäude ebenfalls älteren Datums und mit modernisiertem Ladengeschoss. Abgeschlossen wird der Häuserzug von der fünfgeschossigen Kopfbaute Ecke Franklinstrasse / Schaffhauserstrasse, in welchem sich das Hotel Sternen Oerlikon befindet.

Auf der dem Kino gegenüberliegenden Strassenseite fällt vor allem die markante, sechsgeschossige Kopfbaute Ecke Franklinstrasse / Edisonstrasse auf. Dieser vorgelagert ist eine kleine, in den spitzwinkligen Mündungsbereich hineingezogene Platzinsel mit zwei Bäumen.

6.2.

Das Kinogebäude weist eine rechteckige Gebäudegrundfläche von 13,44 m (Strassenseite) x 25,64 m und zwei oberirdische Geschosse auf. Im Erdge-

schoß befinden sich der Eingang zum Kino mit dahinter liegendem Foyer mit Aufgang zum Kinosaal und ein Restaurationsbetrieb. Das Obergeschoss birgt den Kinosaal. Hinzu kommt ein Untergeschoss.

Das Obergeschoss des Kinogebäudes ist in etwa dreimal höher als das Erdgeschoss. Abgesehen von den seitlichen je drei Notausgängen ist es vollständig geschlossen. Vor diesen Notausgängen sind an den Seitenfassaden Fluchtbalkone mit auf Erdgeschossniveau hinab führenden Treppen angebracht. Der Boden im Kinosaal war ursprünglich (in der Mitte nach unten) gewölbt ausgestaltet. Die Fluchtbalkone nehmen diese Wölbung auf.

Strassenseitig weist das Obergeschoss unter dem gerundeten Dachvorsprung einen beinahe über die ganze Geschosshöhe reichenden, mit 8,2 m Breite knapp zwei Drittel der Fassadenbreite einnehmenden, 1,5 m tiefen Vorsprung auf, welcher die Leinwandwandnische bildet. Frontseitig ist dieser Vorsprung mit Kunststeinplatten (sechs in der Horizontale und vier in der Vertikale) verkleidet, zwischen denen feine, das gesamte Feld in Rechtecke aufteilende Fugen bestehen. Rückwärtig befindet sich in einem erkerartigen Vorsprung der Raum des Filmvorführens.

Das Obergeschoss krägt strassenseitig gegenüber der auf dieser Seite einen erheblichen Verglasungsanteil aufweisenden Erdgeschossfassade vor und ist dort auf vier Eisenpfeiler abgestützt (Arkade). Dergestalt besteht ein witterungsgeschützter Aussenraum. Dahinter liegen links der Kinoeingang und rechts (gegen den Schulsteig) der Restaurationsbetrieb, dieser mit eigenem, ebenfalls strassenseitigem Eingang. Zum Restaurationsbetrieb gehört nebst dem Innenrestaurant auch ein teilweise durch einen dort stehenden Baum abgedecktes Aussenrestaurant zwischen Gebäude und Schulsteig.

Das mit geringer Neigung ausgestaltete Satteldach springt auf allen Seiten deutlich vor, was dementsprechende Dachuntersichten schafft.

7.1.

Schutzobjekte sind unter anderem 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 Landschaft oder Sied-

lungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsmässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

7.2.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung – alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die posi-

tiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

8.1.

Nach der Lehre kommt bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine besondere Entscheidungsfreiheit zu, da sie dabei im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung handeln. Die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde bezieht sich namentlich auf die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, auf den konkret erforderlichen Umfang einer Schutzmassnahme und gegebenenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten. Die Rekursbehörde darf eine noch vertretbare Wertung der Behörde nicht durch eine abweichende eigene Wertung ersetzen. Auch bei Inventarentlassungen greift die Rekursinstanz nur bei sachlich nicht mehr vertretbaren Entscheiden ein. Die Rekursbehörde verfügt damit insoweit über keine weitere Prüfungsbefugnis als das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht.

Die von der Rekursbehörde zu wahrende Zurückhaltung, so die Lehre weiter, steht nicht im Zusammenhang mit der Gemeindeautonomie. Die Zurückhaltung greift daher nur, soweit es um die Würdigung örtlicher Verhältnisse oder um technische oder andere Fragen geht, die ein bestimmtes Fachwissen voraussetzen, zumal die Beratung durch Fachstellen ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist (§ 216 PBG). Dies ist nicht der Fall bei der Beantwortung der Frage, was unter einem wertvollen Baum oder Baumbestand bzw. Feldgehölze im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG zu verstehen ist (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 85 f., mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

8.2.

Aus dem vorstehend Wiedergegebenen ergibt sich zutreffend, dass die Rekursinstanz (auch) die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, frei beantworten kann. Im Übrigen kann der Lehre nur eingeschränkt zugestimmt werden. Soweit der Rekursinstanz die örtlichen Verhältnisse hinreichend bekannt sind, kann sie diese in der Regel frei würdigen. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich

um solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden. Zurückhaltung mag demgegenüber angezeigt sein, wenn es um historische Fachfragen geht, wie sie sich namentlich bei der Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, bei der Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder bei der Auswahl unter mehreren Schutzobjekten stellen können. Allerdings führt dies nicht etwa dazu, dass die Rekursinstanz gleich wie das Verwaltungsgericht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt wäre (§ 20 Abs. 1 und § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Konsequenz ist vielmehr, dass das Baurekursgericht den angefochtenen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Denkmalpflegebehörde und in sorgfältiger, einlässlicher Auseinandersetzung mit diesen zu überprüfen hat. Dergestalt ist zwischen der Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde einerseits und dem Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz andererseits (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]) praktische Konkordanz herzustellen (Donatsch, § 20 Rz. 64 ff.). Im Übrigen kommt dem Baurekursgericht bei der Überprüfung von sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen in der Regel volle Kognition zu (§ 20 Abs. 1 VRG).

Nachfolgend geht es im Wesentlichen um die Qualifikation des streitbetreffenen Kinogebäudes als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

9.1.

Der angefochtene Beschluss enthält zunächst Ausführungen unter dem Titel "Städtebauliche Situation" (vgl. vorstehend Erwägung Ziffer 3.1).

Diesen Erwägungen ist zwar eine gut nachvollziehbare Beschreibung der Stadtbaugeschichte Oerlikons im Allgemeinen und vor Ort sowie des wertvollen baulichen Umfelds am Gubelhang zu entnehmen. Indes lassen diese Ausführungen keine besondere städtebauliche Bedeutung des Kinogebäudes erkennen. Dies gilt auch für die an sich zutreffende Feststellung, dass das Kinogebäude gegenüber der Spitze eines für Oerlikon typischen Strassendreiecks erstellt wurde.

Dass die nach der Eingemeindung von Oerlikon erfolgte Strassennamensgebung mit "Franklinstrasse" und "Edisonstrasse" einen Bezug zu den damaligen lokalen Industriebetrieben der Elektrotechnik aufweist, indem es sich bei den genannten Personen und die Erfinder der elektrischen Glühbirne und des Blitzableiters handelt, erscheint plausibel. Was die Feststellung "Ein Umstand, der auch auf die Bedeutung von Licht und Energie für das Massenmedium des Kinos hinweist, das als Kind des Elektrizitätsalters gilt" besagen soll, bleibt demgegenüber unklar. Es sollte wohl eine Verknüpfung zwischen den Strassennamen und dem Kino Sternen hergestellt werden. Die Eingemeindung und mit ihr die Strassenumbenennung erfolgten in etwa 15 Jahre vor dem Bau des Kinos. Ein Bezug zwischen Kino einerseits und Strassennamen andererseits – in der Tat hat beides mit Elektrizität und Licht zu tun – wäre gegeben, wenn das Baugrundstück bewusst gerade an jener Verzweigung gewählt worden wäre, um dergestalt an die Strassennamen anzuknüpfen. Solches ist indes in keiner Weise belegt. In der Rekursvernehmlassung hat sich die Vorinstanz denn auch darauf beschränkt, nur mehr eine "schöne Koinzidenz" und damit die städtebauliche Unerheblichkeit der Strassennamen im Verhältnis zum Kino festzustellen.

Die Vorinstanz nimmt Bezug auf den Gubelhang, an dessen Fusse das Kino steht und welchen hinauf der Schulsteig führt. Sie erwähnt, dass der gegen den Schulsteig orientierte ehemalige Vorgarten des Vorgängerbaus in Verbindung mit dem (Innen-)Restaurant als Gartenwirtschaft dient. Hierzu ist festzustellen, dass ein Vorgarten im Sinne eines begrüntem Aussenraumes, sollte er denn dort je existiert haben, spätestens mit der Erstellung der Kinobaute beseitigt worden war (vgl. das in einem Pressebericht über die Unterschutzstellung veröffentlichte Foto [Autor Erich Wullschleger, für Stücheli Architekten]). Der heute in jenem Bereich stehende Baum ist demnach erst später gepflanzt worden. Ohnehin wurde der Vorgarten nicht unter Schutz gestellt, und die Restaurantnutzung kann jederzeit durch eine andere Nutzung ersetzt werden. Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz erweisen sich damit als bedeutungslos.

Alsdann beschreibt die Vorinstanz ausführlich die Geschichte der Bebauung des Gubelhangs. Danach ist der Gubelhang mit denkmalpflegerisch wertvollen und daher inventarisierten Gebäuden überbaut, die eine öffentliche Funktion wahrnehmen und der Repräsentation dienen, was hier nicht weiter in Frage gestellt werden soll. Ob diese Gebäude zusammen ein Ensemble bilden, welchen Standpunkt die Vorinstanz in ihrer Rekursvernehm-

lassung zu bekräftigen scheint, oder ob nicht vielmehr eine Gruppe von Einzelbauten vorliegt, was Standpunkt der Rekurrentin ist, kann offen bleiben. Denn so oder anders ist nicht zu erkennen, dass diese Gebäude zu einer erhöhten städtebaulichen Bedeutung des streitbetroffenen Kinogebäudes führten. Dieses ist nicht dem Typ der öffentlichen Baute zuzuordnen, und mit seinen eher geringen Ausmassen und seinem in sich gekehrten Äussern ist es frei von jeder Repräsentativität. Namentlich befindet sich das Gebäude nicht am Gubelhang, sondern an der Franklinstrasse und gehört städtebaulich zur dortigen Überbauung. Mithin kann aus der Nähe der Gebäude am Gubelhang keine städtebauliche Bedeutung der streitbetroffenen Kinobaute hergeleitet werden.

Klarerweise nicht haltbar wäre es, das Kinogebäude (auch) deswegen unter Schutz zu stellen, damit der Blick auf die Gebäude am Gubelhang, sei es von der Baumackerstrasse, sei es von andern Standorten aus nicht durch eine Ersatzneubaute beeinträchtigt würde. Dies scheint die Vorinstanz indes zu vertreten, macht sie doch in der Rekursvernehmlassung geltend: "Allerdings würde ein Ersatz des Kinos Sternen durch ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Attika die Schutzwürdigkeit dieses städtebauliches Ensembles in hohem Masse beeinträchtigen". Mit einer so begründeten Unterschutzstellung würde nicht der Bedeutung des Kinogebäudes Rechnung getragen, sondern dem Umstand, dass – aus Sicht der Denkmalpflege – die Nutzungsplanung die qualifizierten Überbauungsverhältnissen am Gubelhang nicht berücksichtigt hätte, indem an dessen Fuss zu viele Geschosse bzw. zu hohe Gebäude zugelassen worden wären. Dies auf dem Wege der Unterschutzstellung der Altbaute zu korrigieren, indem damit die bauliche Umsetzung der als ungenügend eingestuften Nutzungsplanung verhindert würde, fände in § 203 Abs. 1 lit. c PBG offenkundig keinerlei Stütze. Namentlich kann in der Unterschutzstellung des Kinogebäudes nicht etwa eine Umgebungsschutzmassnahme zu den Gebäuden am Gubelhang erkannt werden.

9.2.

Der angefochtene Beschluss enthält alsdann Ausführungen unter dem Titel "Baugeschichte / Baubeschreibung" (vgl. vorstehend Erwägung Ziffer 3.2). Diese beinhalten (wie schon der Titel besagt) die Feststellung baulicher Eigenschaften und Elemente des Gebäudes, auf welche die Vorinstanz her-

nach unter dem Titel "Begründung" wieder Bezug nimmt. Darüber hinaus bleibt zu diesen Ausführungen Folgendes festzuhalten:

Hält die Vorinstanz fest, dass die innere Raumabfolge aus Windfang, Kassenhalle, Foyer und Garderobe aus den betrieblichen Anforderungen eines Kinozweckbaus heraus entwickelt wurde, so besagt dies nichts über sich selbst Hinausgehendes; namentlich wird damit nichts Zeugenhaftes benannt. Im Übrigen hat das Gebäude im Eingangsbereich wesentliche Änderungen erfahren, womit die Vorinstanz auf einen baulichen Bestand Bezug nimmt, der in dieser Form gar nicht mehr existiert.

Wird alsdann festgestellt, dass der bezüglich Raumakustik wenig vorteilhaften Rechteckform, die ihrerseits das Resultat einer optimalen Grundstücksausnützung darstellt, mit leicht geneigten Wandschalen und einer Wölbung von Fussboden und Decke entgegengewirkt wurde, mit welcher Massnahme eine von allen Sitzplätzen aus ungehinderte Sicht auf die Leinwand gewährleistet wurde, ist hierzu festzuhalten, dass dies zwar von einem technisch vollwertigen Konzept des Architekten zeugt. Mehr kann indes nicht erkannt werden. Namentlich ist es nicht Aussergewöhnliches, dass ein Zweckgebäude ein seinen Zwecken entsprechendes Innenraumkonzept erkennen lässt. Üblich ist alsdann auch, dass Kinosäle so konzipiert sind, dass von allen Sitzen aus mehr oder minder freie Sicht auf die Leinwand besteht. Aus diesen Bauelementen lässt sich nichts Zeugenhaftes ableiten.

9.3.1.

In den weiteren Darlegungen, diese nun unter dem Titel "Begründung" (vorstehend Erwägung Ziffer 3.3.), nimmt die Vorinstanz erneut auf den Verzweigungsbereich von Franklinstrasse und Edisonstrasse Bezug. Die Verzweigung besitze mit den für Oerlikon typischen Strassendreiecken eine hohe städtebauliche Bedeutung. Mit der auskragenden Leinwandnische des Kinos Sternen habe Architekt Stücheli auf die spitzwinklige Strassenverzweigung mit der vorgelagerten Platzsituation reagiert.

Hierzu ist festzustellen, dass in der mit der Leinwandnische sehr ausgeprägten strassenseitigen Fassade des Gebäudes zwar ein Reagieren auf Strassenverzweigung und Platzsituation erkannt werden kann. Die Leinwandnische so zu interpretieren, erscheint vertretbar. Besagter Interpretation soll nicht widersprochen werden. Namentlich wird sie nicht etwa dadurch widerlegt, dass die Leinwandnische angesichts der beengten Verhältnisse

auf dem Baugrundstück auch, wenn nicht sogar in erster Linie dem Gewinn nutzbarer Fläche dient, schliesst doch die eine Lesart die andere nicht aus. Indes kann nicht gesagt werden, dass die in Rede stehende Bezugnahme dem Gebäude eine erhöhte städtebauliche Bedeutung verleihen würde. Das Reagieren auf städtebauliche Situationen bildet nicht mehr und nicht weniger als ein übliches Element der *lege artis* zu verlangenden Einpassung von Gebäuden in ihre Umgebung. Mehr ist auch vorliegend nicht zu erkennen. Daran ändert auch nichts, dass der Architekt auf eine für Oerlikon offenbar sehr typische Strassensituation reagierte, die, wie die Vorinstanz in ihrer Rekursvernehmlassung ausführt, Ergebnis eines vorausschauenden Planwerks bildet.

Für die Überschreitung der Baulinie war eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Diese wurde damit begründet, dass die Auskragung eine vom architektonisch-städtebaulichen Standpunkt aus erfreuliche Belebung der monotonen fensterlosen Fassade bringe, was umso erwünschter sei, als das Bauprojekt nicht in einer Strassenflucht, sondern im Brennpunkt einer Strassenkreuzung liege. Auch dies lässt nicht auf mehr als einen Akt üblicher Einpassung schliessen.

Im Übrigen könnte nicht etwa davon gesprochen werden, beim streitbetroffenen Gebäude handle es sich um ein Objekt, welches "Siedlungen" – hier also den Strassenzug der Franklinstrasse im Bereich der Verzweigung mit der Edisonstrasse – wesentlich mitprägte. Eine ortsbildprägende Wirkung wird als Begründung für die Schutzwürdigkeit denn auch nicht angeführt. Erst unter dem Titel "Verhältnismässigkeit der Massnahme" (1. Abschnitt) taucht der Begriff der ortsbildprägenden Wirkung im angefochtenen Beschluss auf, ohne dass allerdings klar würde, worauf sich die Vorinstanz damit beziehen will. Ein Situationswert im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG kommt dem Gebäude jedenfalls nicht zu.

Führt die Vorinstanz schliesslich an, dass sich die Kinobaute in den von dreigeschossigen Solitärbauten geprägten Strassenabschnitt der Franklinstrasse einfüge, ergibt sich hieraus erneut nicht mehr und nicht weniger als die Einpassung der Kinobaute in die bauliche Umgebung.

9.3.2.

Im Einzelnen ist dem angefochtenen Beschluss zu entnehmen: "Aus der Strategie, den Film mit der plastischen Behandlung des Baukörpers im

Stadtbild zu verankern, resultiert im Brennpunkt der Strassenkreuzung von Franklin- und Edisonstrasse ein städtebaulich markanter Ort, der die einheitlichen Fassadenfluchten durchbricht und den Strassenraum als optischer Blickfang für das Massenmedium des Kinos dynamisiert. Der Film als Produkt der Unterhaltungskultur zieht die Blicke der vorbeieilenden Passanten auf sich und wird architektonisch als 'Schauplatz des Filmgeschehens' zum Stadtbild prägenden Faktor".

Diese Ausführungen greifen mehrfach zu weit. Bloss auf Grund der nach aussen tretenden Leinwandnische kann noch kaum von einer "Strategie, den Film mit der plastischen Behandlung des Baukörpers im Stadtbild zu verankern" gesprochen werden. Ebenso wenig ergibt sich ein "städtebaulich markanter Ort", weil die zufolge Baulinie einheitliche Fassadenflucht im fraglichen Abschnitt der Franklinstrasse (vgl. den Katasterplan der Baueingabe von 1949) mit der Leinwandnische durchbrochen wird. Kommt hinzu, dass diese einheitliche Fassadenflucht heute nicht mehr besteht, weil das Gebäude westlich des Schulsteigs zurückversetzt steht.

Der von der Vorinstanz alsdann angesprochene "optische Blickfang" resultiert heute im Wesentlichen nur mehr daraus, dass das streitbetroffene Gebäude mit seiner Fensterlosigkeit über das ganze hohe, langgezogene Obergeschoss völlig anders aussieht als alle andern Gebäude im Strassenzug. Wird auf das vorstehend bereits erwähnte Foto abgestellt, war dies früher, zu Zeiten des Kinos Sternen, jedenfalls am Abend deutlich anders. Mit der intensiven und zugleich differenzierten Fassadenbeleuchtung unter anderem mit Hinterleuchtung der Kunststeinplatten-Verkleidung, den im Obergeschoss vorne auf der Leinwandnische und seitlich angebrachten Schriften "Kino" und "Kino Sternen" sowie den beiden Logos mit dem Sterne-Motiv war im Strassenraum ein sehr ansprechend gestalteter Blickfang gegeben. Hinzu kam das beleuchtete Schaufenster mit den Standfotos im Erdgeschoss. Kino und Film waren auf diese Weise weitherum sichtbar in attraktiver Weise präsent. Spricht die Vorinstanz in ihrer Rekursantwort davon, dass Kinoarchitektur immer auch eine "verführerische Nachtarchitektur" sein will, so lässt sich dies anhand dieser Aufnahme des Kinos Sternen sehr gut nachvollziehen. Besagte Gestaltungselemente (Licht, Schrift, Logo) einschliesslich des Schaufensters bestehen indes heute nicht mehr. Sollte mit der streitbetroffenen Baute je der "Strassenraum als optischer Blickfang für das Massenmedium Kino dynamisiert" worden sein, und sollte je "der Film als Produkt der Unterhaltungskultur (...) die Blicke der vorbeieil-

lenden Passanten auf sich" gezogen haben und "architektonisch als '-Schauplatz des Filmgeschehens' zum Stadtbild prägenden Faktor" geworden sein, so muss festgestellt werden, dass dies sich heute endgültig nicht mehr so verhält. Geblieben ist einzig eine eher abweisend in Erscheinung tretende fensterlose Gebäudehülle, frei von jeder Attraktivität und schon gar nicht geeignet, "verführerische Nachtarchitektur" zu sein. Die Zeugnisfähigkeit der Baute erweist sich damit als ganz erheblich geschmälert.

9.3.3.

In der Begründung des angefochtenen Beschlusses wird weiter darauf hingewiesen, dass in Abweichung von den baurechtlichen Bestimmungen der kantonalen Kinoverordnung von 1916 der Zuschauerraum im Obergeschoss untergebracht worden sei, was 1950 im Kanton Zürich und vermutlich schweizweit ein Novum dargestellt habe. Der Ersatz des hochbrennbaren Nitrocellulose-Films durch einen Sicherheitsfilm nach dem 2. Weltkrieg sei Voraussetzung für diese Ausnahmegewilligung gewesen. Die als Pendant zur Leinwandnische mit einer separaten Fluchttreppe konzipierte rückseitige Projektionskabine verdanke ihre Typologie der restriktiven Kinoverordnung von 1916, die einen separaten Fluchtweg für den Filmopérateur zwingend vorgeschrieben habe.

Damit ist der streitbetroffenen Baute ein gewisses, wenn gleich nur geringes Mass an Geschichtlichkeit zuzusprechen, indem die Platzierung des Zuschauerraums im ersten Obergeschoss, zunächst der klein bemessenen Grundstücksfläche geschuldet, die Entwicklung und Einführung eines Sicherheitsfilms voraussetzte und diesen Vorgang nun eben bezeugt. Gleiches gilt für die damals erforderliche Ausnahmegewilligung.

Hinzu kommt die Vorschrift über den separaten Fluchtweg für den Filmopérateur. Ob allerdings die rückwärtige, erkerhaft ausgeformte Projektionskabine auf diese Vorschrift zurückzuführen ist, erscheint fraglich, führt doch der separate Fluchtweg zunächst durch das Gebäude. Mithin hätte die Projektionskabine, um der Vorschrift zu genügen, auch anders denn als Erker ausgeführt werden können.

9.3.4.

Die Vorinstanz stellt alsdann fest, dass die entlang der Längsfassaden verlaufenden Fluchtbalkone die Wölbung des Fussbodens im Kinosaal aufnehmen. Dies trifft zu. Indes ist hierin kaum eine besondere Gestaltung zu

erblicken, ist doch die Wölbung der Fluchtbalkone dem Umstand geschuldet, dass die Notausgänge stufenfrei auf dem Niveau des gewölbten Innenbodens anzubringen waren, und die Fluchtbalkone wiederum auf dem Niveau der Notausgänge. Hierin eine besondere "typologische Bedeutung" zu erkennen, und alsdann bezüglich der Fluchtbalkone weiter festzustellen: "Typologische Eigenheiten und baukünstlerische Gestaltung gehen gewissermassen eine architektonische Symbiose ein, die ohne Vergleichsbeispiel dasteht und zu den Spitzenleistungen der Kinoarchitektur der Nachkriegszeit zu zählen ist", erscheint deutlich übertrieben. Es ging einzig darum, im Brandfall gefährliche Schwellen zu vermeiden.

Alsdann besagt die Feststellung, dass, obwohl die innere Raumfolge aus Windfang, Kassenhalle, Foyer und Garderobe im Erdgeschoss konventionell sei, die Typologie des Kinos Sternen in der Schweizer Kinoarchitektur keine Nachahmung gefunden habe, nichts über sich selbst Hinausgehendes; insbesondere wird nichts Zeugenhaftes benannt.

Dass die Arkade der Kinobaute (Aussenraum vor zurückversetztem Erdgeschoss unter auf Pfeilern abgestütztem Obergeschoss) von Architekt Stücheli beim Gastronomie- und Geschäftshaus Clipper (Zürich, bei der Sihlpost; 1949 - 51) wieder aufgenommen wurde und zugleich in der Nachfolge des von Otto Rudolf von Salvisberg 1939/40 errichteten Bleicherhofs (Zürich, am Bleicherweg) steht, der seinerseits als Prototyp der Geschäftshausarchitektur der Nachkriegszeit gilt, ist als fachhistorische Aussage nicht in Frage zu stellen. Es erscheint vertretbar, in dieser Arkadenreihe ein allerdings nicht allzu bedeutendes Element baukünstlerischer Zeugenhaftigkeit zu erkennen.

Mit der Vorinstanz in der Fassade des Kinos Sternen ein in baukünstlerischer Hinsicht "komplexes, auf die Kinokultur verweisendes Symbolsystem" zu erkennen, fällt demgegenüber schwer. Zwar ist es nachvollziehbar, wenn die Vorinstanz vom Konzept eines "mit Leinwandnische, Fluchtbalkonen und Projektionskabine in den Aussenraum expandierenden Kinosaals" spricht. Diese architektonische Lösung – die Auslagerung einzelner Kinoteile – mag singulär sein oder jedenfalls Seltenheitswert haben. Hierin kann indes, auch wenn der Vorinstanz bei der Interpretation von Bauwerken ein gewisser Spielraum zukommen mag, kaum ein "Symbolsystem" und dazu noch ein "komplexes" erkannt werden. Im Ergebnis festzustellen ist vielmehr einzig, dass die mit dem langgezogenen, hohen, fensterlosen Ober-

geschoss ohnehin schon gegebene Ablesbarkeit der Funktion der Baute mit diesen baulichen Elementen architektonisch noch gesteigert wurde.

Hält die Vorinstanz alsdann fest: "Die Architektur visualisiert das Geschehen im Innern der Kino-Black-Box, so dass das Begriffspaar 'Kino und Film' als Abspielort und Schauplatz einer Geschichte an der Fassade ablesbar und durch die Verkleidung aus Kunststeinplatten nobilitiert wird", und: "Das Fugenbild der Kunststeinplatten-Verkleidung ist als Anspielung auf den fotografischen Film einer Kamera zu verstehen, der beliebige Reihen von Einzelbildern aufzeichnet, die mit einem Filmprojektor vorgeführt werden können", so ergibt sich auch hieraus nicht mehr und nicht weniger als eine Kinobaute, die so projiziert wurde, dass sie sich als solche nach aussen zu manifestieren vermag. Dass ein publikumsorientiertes Zweckgebäude auf sich aufmerksam machen muss, dass ein Kino zum Kauf einer Eintrittskarte motivieren muss, stellt indes nichts Aussergewöhnliches dar, sondern bildet, letztlich ökonomisch bedingt, den Regelfall. Der von der Vorinstanz als besonderes Gestaltungselement hervorgehobenen Kunststeinplatten-Verkleidung konnte hierbei höchstens eine untergeordnete Rolle zukommen, ist sie doch von weitem kaum zu erkennen; ins Auge stachen die Leinwandnische in ihrer räumlichen Ausformung und, jedenfalls bei nächtlicher Beleuchtung, die nicht mehr existenten Logos mit Schrift und Sternemotiv.

9.3.5.

Schliesslich stellt die Vorinstanz das streitbetroffene Kinogebäude auch in einen kulturhistorischen Zusammenhang, worauf nachfolgend Bezug zu nehmen ist.

Die Feststellung, dass es in der Nachkriegszeit eine zweite Blüte der Kinokultur gab, vernehmlassungsweise ergänzt um die Ausführung, dass gemäss Filmwissenschaft, Kunst- und Architekturgeschichte die Nachkriegszeit als Boomphase gewertet werde, in der Stadt Zürich ausgewiesen mit jährlich rund 7 Mio. Kinobesuchern, ist nicht in Zweifel zu ziehen; ebenso wenig die Feststellung, dass die Typologie der freistehenden Kinobauwerke in den Aussenquartieren und in den Agglomerationsgemeinden der Stadt Zürich in jener Zeit an Bedeutung gewonnen habe. Ob allerdings auch gesagt werden kann, dass dem Film (erst) dannzumal Anerkennung zuteil wurde, während er in den Jahrzehnten zuvor auf Grund rigider Moralvorstellungen als "Kulturschande" diskreditiert worden sei, erscheint eher frag-

lich, braucht hier aber nicht weiter vertieft zu werden. Unhaltbar ist hingegen die Auffassung, die Ausnahmegewilligung für den im Obergeschoss situierten Kinosaal sei den in der Nachkriegszeit neu gewonnenen Konsumfreiheiten geschuldet, die dazu geführt hätten, dass die restriktive Anwendung der Kinoverordnung von 1916 gelockert worden sei. Diese Ausnahmegewilligung wurde von der Vorinstanz bereits der Einführung eines feuersicheren Filmmaterials und damit einem völlig andersartigen und wesentlich überzeugenderen Grund zugeordnet.

Legt die Vorinstanz weiter dar, die heute selbstverständliche Verbindung von Kino und Gastronomie, die im Kino Sternen unter einem Dach vereint seien, knüpfe in kinohistoriographischer Hinsicht an die Pionierphase der Kinokultur an, und die Kinobauten der 1950er-Jahre hätten sich mit angegliedertem Restaurant, Bar und Dancing zu innerstädtischen Vergnügungszentren entwickelt, kann festgestellt werden, dass das Kino Sternen mit seinem damaligen kleinen (alkoholfreien) Tea-Room wohl kaum als "Vergnügungszentrum" angesprochen werden kann und damit diese Entwicklung höchstens sehr beschränkt zu bezeugen vermag. Wies ausserhalb von Aussersihl und der Innenstadt der Industrieort Oerlikon um 1950 die höchste Kinodichte auf, so hatte das Kino Sternen zwar durch seinen Bestand hierzu einen Beitrag geleistet; als Einzelobjekt vermag es indes diese Dichte offenkundig nicht zu bezeugen. Die vorinstanzliche Feststellung, Oerlikon habe sich mit dem Hallenstadion, der Messehalle, dem Stadthof 11 und der offenen Rennbahn den Ruf eines über die Stadtgrenzen hinaus bekannten "Trendsetters" der populären Massenkultur erworben, ist als solche nicht Frage zu stellen. Hingegen liegt auf der Hand, dass das im Vergleich mit diesen Stätten viel kleinere Kino Sternen an dieser überkommunalen Ausstrahlung kaum partizipiert haben kann. Eine diesbezügliche Zeugenhaftigkeit ist folglich zu verneinen. Wesentlich zutreffender erscheint die vorinstanzliche Einstufung des Kinos Sternen als Vorstadt- und Quartierkino. Stellt die Vorinstanz allerdings fest, dass das Kino Sternen, als Vorstadt- und Quartierkino konzipiert, die Bedeutung des Films als kulturelle Ausdrucksform, die allen sozialen Schichten ein kostengünstiges Angebot an Kultur, Bildung und Unterhaltung bereitgestellt hat, manifestiere, so muss dem entgegengehalten werden, dass sich dies letztlich von jedem Kino sagen lässt.

10.1.

Mit dem in ein Geschäftshaus an der Nüscherstrasse 11 integrierten Studio 4 von 1949 (unter Schutz seit 1992) und dem in eine Hotelbaute an der Zähringerstrasse 44 integrierten Kino Alba von 1958 (unter Schutz seit 1999) sind heute in der Stadt Zürich bereits zwei Kinobauten aus dem fraglichen Zeitraum (Ende 1940er-Jahre / 1950er-Jahre) unter Schutz gestellt. Diese Kinos sind als Schutzobjekte deutlich höher zu gewichten sind als das Kino Sternen, werden sie doch nach wie vor (und gewiss noch lange) zu Kinozwecken genutzt. Ist nebst Baute und Zubehör auch noch die originale, dem Zweck der Baute entsprechende Nutzung erhalten, so ergibt dies offenkundig ein wesentlich vitaleres Zeugnis, als es eine umgenutzte Gebäudehülle abzulegen vermag. An dieser Gewichtung ändert auch nichts, dass das Zürcher Denkmalpflegerecht keine Grundlage zur Unterschutzstellung von Nutzungen kennt (BRGE I Nr. 0056/2015 vom 8. Mai 2015, E. 5 ff.). Das von der Vorinstanz betonte Alleinstellungsmerkmal, dass es sich beim Kino Sternen um das letzte *freistehende* Kino aus dem fraglichen Zeitraum handelt, vermag diese Inferiorität bei Weitem nicht aufzuwiegen.

10.2.

Beim Architekten Werner Stücheli handelt es sich unzweifelhaft um einen für Zürich bedeutenden Architekten; hiervon scheinen die Parteien übereinstimmend auszugehen. Die Vorinstanz hat die Schutzwürdigkeit indes nicht etwa vorrangig mit dem Projektverfasser begründet. Dem angefochtenen Beschluss ist nirgends zu entnehmen, das streitbetroffene Gebäude sei schon deswegen zu erhalten, weil es von Werner Stücheli projiziert worden sei. Vernehmlassungsweise macht die Vorinstanz vielmehr geltend, das Werk von Werner Stücheli geniesse *nicht* jene denkmalpflegerische Vorzugsbehandlung, bei der jeder Bau unter Schutz gestellt. Demnach wäre in der Begründung des angefochtenen Beschlusses eine Auseinandersetzung mit dem Werk von Werner Stücheli und der Verortung des streitbetroffenen Gebäudes innerhalb dieses Werkes zu erwarten gewesen. Hieran fehlt es indes.

In der Vernehmlassung hat die Vorinstanz festgestellt, entgegen der Ansicht der Rekurrentin gehöre das Kino Sternen zu den bedeutendsten Werken des Architekten Werner Stücheli. Begründet wird diese Auffassung indes einzig damit, das Kino Sternen sei das einzige Kinogebäude im Werk Stüchelis, was offenkundig unzureichend ist.

10.3.

Die Vorinstanz hat sich, wie die vorstehend annähernd vollständig wiedergegebene Begründung der wichtigen Zeugenschaft zeigt (Erwägung Ziffer 3), bei ihrer Einstufung weitestgehend auf die städtebaulichen, typologischen und baukünstlerischen Merkmale sowie sozial- und kulturhistorische Bedeutung des Bauwerks abgestützt. Diesen Merkmalen und dieser Bedeutung kommt indes, wie vorstehend (Erwägung Ziffer 9) einlässlich dargelegt, nicht jenes Gewicht zu, das es erlaubte, von einem wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu sprechen.

Letztlich zu konstatieren ist nicht mehr und nicht weniger als eine gut gelungene Umsetzung der Bauaufgabe, auf dem streitbetroffenen Grundstück eine freistehende, sich als solche präsentierende Kinobaute zu errichten. "Gut gelungen" insbesondere deswegen, weil der Architekt es verstanden hat, mit dem Kehren gewisser Kinoteile nach aussen (Leinwandnische, Projektionskabine, Fluchtbalkone) gleich Mehreres zu bewerkstelligen: Die geringe Grundstücksgrösse zu kompensieren, das Gebäude als Kinogebäude in erhöhtem Masse kenntlich zu machen und mit der Leinwandnische auf die städtebauliche Situation zu reagieren. Es steht ausser Zweifel, dass das Gebäude als Ganzes wie auch in seinen einzelnen Teilen gut gestaltet ist; über die schon mehrfach genannten Bauteile hinaus sind etwa die Dachgestaltung einschliesslich Dachuntersichten oder die von den Fluchtbalkonen hinab führenden, wellenartig gestalteten Treppen zu nennen. Auch lässt die Baute ihre Entstehungszeit, die frühen Fünfzigerjahre, gut erkennen. Eine wenn auch nicht allzu bedeutsame kino-architekturgeschichtliche Besonderheit besteht in der Situierung des Kinosaals im Obergeschoss. Zudem kann die Arkade in einen architekturgeschichtlichen Zusammenhang eingereiht werden und damit eine gewisse Zeugenhaftigkeit für sich beanspruchen. Diese Ansätze reichen indes nicht dazu aus, das Gebäude als wichtigen Zeugen einzustufen, woran auch die teilweise deutlich überhöhte Diktion der Vorinstanz nichts ändert.

10.4.

Schutzobjektsqualität ist umso weniger festzustellen, als dass das Gebäude heute nur mehr in stark verändertem Zustand besteht. Im Erdgeschoss sind massive Eingriffe zu verzeichnen. Ursprünglich lag der – offenbar für Kino und Tea-Room gemeinsame – Eingang in der Mitte der strassenseitigen Fassade. Im Jahre 1967 wurde diese Situation verändert. Heute hat

das Kino einen separaten Eingang zur Linken, und der Eingang zum Restaurant befindet sich weiter rechts. Das Schaufenster mit den Standfotos zur Linken des ursprünglichen Eingangs existiert wie erwähnt nicht mehr. Zwar kann auch heute noch von einer verglasten Sockelzone, die einen gestalterisch gewollten Kontrast zum muralen Obergeschoss erkennen lässt, gesprochen werden. Die heutige Gestaltung der strassenseitigen Erdgeschossfassade ist indes erstens nicht mehr die originale und bewegt sich zweitens auf deutlich tieferem Niveau. An alldem ändert auch nichts, wenn die Vorinstanz vernehmlassungsweise geltend macht, eine nochmalige Versetzung des Kinoeingangs in den Bereich der Ostfassade zu Gunsten einer Restaurantvergrößerung sei "naheliegend" gewesen, nachdem auf Grund einer Projektänderung durch Architekt Stücheli auf das links des Haupteingangs geplante Ladengeschäft zu Gunsten von zwei Büroräumen verzichtet und die Fassadenflucht gegenüber der verglasten Front des Restaurants leicht zurückversetzt worden sei. Abgesehen davon, dass in der späteren Änderung nichts zufolge der Projektänderung "Naheliegendes" zu erkennen ist, bleibt es dabei, dass der Originalzustand erheblich und zum Schlechteren verändert wurde. Auf den Wegfall von Fassadenbeleuchtung, Schriften und Logos im Obergeschoss als wichtigen Gestaltungselementen wurde bereits vorstehend hingewiesen.

Im Inneren des Gebäudes hat die Vorinstanz – abgesehen von der Primärkonstruktion aus Eisenbeton und Mauerwerk mit sämtlichen Geschossdecken und der Satteldachkonstruktion – einzig die Treppe zum Zuschauerraum und die original erhaltene Bodenfläche aus Kunststein im Kinofoyer unter Schutz gestellt. Dies deswegen, weil im Übrigen nichts Entstehungszeitliches mehr vorhanden ist. Auch die Treppe in ihrer aktuellen Ausgestaltung stammt nicht aus der Entstehungszeit, sondern nur die Treppenstruktur; die Schutzverfügung erfasst wohl nur diese. Der Kunststeinboden im Foyer ist zwar entstehungszeitlich, aber frei von jeder qualifizierenden Besonderheit. Vom Zuschauerraum ist mangels Schutzwürdigkeit nichts unter Schutz gestellt. Der ursprünglich gewölbte Boden ist heute mit einem planen Parkettboden überdeckt, womit auch diese Besonderheit der Stücheli-Baute verloren gegangen ist; eine künftige Nutzung welcher Art auch immer würde sich mit aller Wahrscheinlichkeit auf einem flachen und nicht mehr auf einem gewölbten Boden abspielen.

Den veränderten Bodenverhältnissen im Inneren entspricht auf dem westseitigen Fluchtbalkon die bestehende plane Anhebung der Gehfläche mit

einem metallenen Aufbau, die mit einer erheblichen ästhetischen Beeinträchtigung verbunden ist. Dem Erscheinungsbild der Baute abträgliche Veränderungen sind im Übrigen auch auf der Westseite des Gebäudes im Bereich des Restaurationsbetriebes zu verzeichnen.

Insgesamt entfällt es, das streitbetroffene Gebäude als wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einzustufen.

Der angefochtene Beschluss ist somit aufzuheben.

11.1.

Im angefochtenen Beschluss hat sich die Vorinstanz auch mit der Verhältnismässigkeit der Schutzmassnahme und mit der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen befasst. Bemerkungsweise ist nachfolgend auch hierauf Bezug zu nehmen.

Unter dem Titel "Verhältnismässigkeit der Massnahme" führt die Vorinstanz an, die Denkmalpflegekommission habe an ihrer Sitzung vom 7. Juli 2014 befunden, dass das Kino Sternen die Kriterien einer Unterschutzstellung eindeutig erfülle. Die Denkmalpflegekommission habe die Schwierigkeiten anerkannt, an dieser zentralen Lage ein Kino zu betreiben; alternative Nutzungen sei diskutiert worden. Mit dem Ziel, einen Beitrag zur Belebung des städtisch geprägten Zentrums von Oerlikon zu leisten, habe das in Zürich verwurzelte Immobilienunternehmen S. AG Kontakt mit der Eigentümerin des Kino Sternen aufgenommen. Gemäss der Absichtserklärung vom 25. März 2015 werde die S. AG in enger Zusammenarbeit mit dem Zürcher Büro P. ein publikumsorientiertes Nutzungskonzept ausarbeiten, das als Basis für den Kauf des Kino Sternen durch einen gemeinnützigen Bauträger – vorzugsweise eine Baugenossenschaft – diene. Im Vordergrund stehe das Interesse an einer nachhaltigen Quartierentwicklung, welche zugleich die Chance für den langfristigen Erhalt des Kinos Sternen als Schutzobjekt biete. Die X. AG habe ihr Interesse an einem Verkauf der Liegenschaft und an einer Zusammenarbeit mit der S. AG bekundet.

Der Schutzzumfang sei mit Blick auf ein flexibles Nutzungskonzept, das explizit nicht auf eine Kinonutzung eingeengt werden solle, so zu definieren, dass beispielsweise durch eine grosszügige Verglasung der sechs Fluchtüren Tageslicht in den Kinosaal geführt werden könne. Der Einzug einer Galerie im Kinosaal und damit die Schaffung einer zusätzlichen Geschoss-

fläche mit neuen Fensteröffnungen an den Längsfassaden solle nicht ausgeschlossen werden. Da die strassenseitige Fassade mit der auskragenden Leinwandnische als geschlossenes plastisches Element erhalten und das Begriffspaar "Kino und Film" in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht ablesbar bleibe, würde der Charakter der Kinoarchitektur durch diesen Eingriff nicht erheblich beeinträchtigt. Bei einer architektonisch guten Lösung mit entsprechend sorgfältiger Ausführung könnten die neuen Fenster des Galeriegeschosses gar zur Belebung der geschlossenen Längsfassaden beitragen. Die in kinohistoriographischer Hinsicht einzigartigen Fluchtbalkone würden vom Einzug einer Galerie im Obergeschoss nicht tangiert werden. Das Gebäude könne somit weiterhin für eine öffentliche Nutzung mit Gastronomiebereich zur Verfügung stehen. Solche Anpassungen an künftige Anforderungen und Bedürfnisse ermöglichten weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftliche sinnvolle und gute Nutzung des Grundstücks. Eine Unterschutzstellung in diesem Umfange sei deshalb verhältnismässig.

Unter dem Titel "Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen" führt die Vorinstanz weiter aus: Ein Schutzobjekt wie das Kino Sternen, das an zentraler Lage mit einer öffentlichen Nutzung der lokalen Bevölkerung zuzugute komme, sei der Aufwertung des Quartiers förderlich und füge sich nahtlos in die städtische Strategie betreffend die Belebung des Oerlikoner Zentrums ein. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjektes überwiege deshalb das private Interesse an einer höheren Ausnutzung des Grundstücks. Hinzu komme, dass mit dem rückseitig an das Grundstück des Kinos Sternen angrenzenden Wohnhauses aus dem Jahre 1912 an der Baumackerstrasse 20 und mit dem benachbarten Feuerwehrgebäude aus dem Jahre 1913 an der Baumackerstrasse 18 zwei bedeutende Schutzobjekte stünden, die durch einen Ersatzneubau in ihrer Schutzwürdigkeit stark beeinträchtigt würden.

11.2.

Die Rekurrentin bestreitet jedes Interesse an einem Verkauf der Liegenschaft und an einer Zusammenarbeit mit der S. AG. Eine Absichtserklärung vom 25. März 2015 sei ihr nicht bekannt.

11.3.

Staatliches Handeln, namentlich auch die Einschränkung von Grundrechten wie der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV]) oder der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV), muss verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV). Damit wird zunächst verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sind (Verhältnismässigkeit im weiteren Sinne). Die Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf.

Alsdann muss die Verhältnismässigkeit auch im engeren Sinne gewahrt sein. Das heisst, dass ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem mit der Massnahme verbundenen Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person bestehen muss. Staatliche Massnahmen müssen durch ein öffentliches Interesse, welches das private überwiegt, gerechtfertigt sein, andernfalls sie für den Betroffenen unzumutbar sind. Für die Interessenabwägung massgeblich sind einerseits die Bedeutung der mit einer 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 betreffenden Rechtssubjektes hat, jedoch bloss von geringem öffentlichen Interesse ist, ist somit als unzulässig einzustufen (vgl. zum Ganzen Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010 Rz. 581 ff.).

11.4.

Nach dem Gesagten bildet es einen von mehreren Aspekten der Verhältnismässigkeit, dass das öffentliche Interesse an der zu beurteilenden Massnahme das entgegenstehende private überwiegen muss. Hierbei sind nicht alle öffentlichen Interessen in die Abwägung mit einzubeziehen. Ausser Betracht fallen öffentliche Interessen, die im gegebenen Kontext als sachfremd einzustufen sind.

Macht die Vorinstanz wie vorstehend wiedergegeben geltend, dass mit dem Wohnhauses an der Baumackerstrasse 20 und mit dem Feuerwehrgebäude an der Baumackerstrasse 18 zwei bedeutende Schutzobjekte gegeben seien, die durch einen Ersatzneubau an Stelle des Kinos Sternen in ihrer Schutzwürdigkeit stark beeinträchtigt würden, so ist auf die vorstehende Erwägung Ziffer 9.1 in fine hinzuweisen. Dort wurde festgestellt, dass es

nicht anginge, das Kinogebäude (auch) deswegen unter Schutz zu stellen, damit der Blick auf die Gebäude am Gubelhang nicht durch eine deutlich höher als das Kinogebäude ausfallende Neubaute beeinträchtigt würde. Denn mit einer so begründeten Unterschutzstellung würde nicht der Bedeutung des Kinogebäudes Rechnung getragen, sondern dem Umstand, dass – aus Sicht der Denkmalpflege – die Nutzungsplanung die qualifizierten Überbauungsverhältnissen am Gubelhang nicht berücksichtigt hätte. Dies auf dem Wege der Unterschutzstellung der Altbaute zu korrigieren, indem damit die bauliche Umsetzung der als ungenügend eingestuften Nutzungsplanung verhindert würde, fände in § 203 Abs. 1 lit. c PBG offenkundig keinerlei Stütze. Namentlich könne in der Unterschutzstellung des Kinogebäudes nicht etwa eine Umgebungsschutzmassnahme zu den Gebäuden am Gubelhang erkannt werden.

Hieraus ergibt sich, dass das öffentliche Interesse an einer für die schutzwürdigen Gebäude am Gubelhang vorteilhaften baulichen Umgebung nicht als öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Kinogebäudes in die Interessenabwägung mit einbezogen werden kann. Dem öffentlichen Interesse an der Wahrung der Umgebungsqualität ist mit der Bauvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG, wonach auf Schutzobjekte besondere Rücksicht zu nehmen ist, Rechnung zu tragen. Ginge die Vorinstanz vom Ungenügen dieses Behelfes aus, müsste sie eine Zonenplanänderung anstreben.

Für den Ausweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung beruft sich die Vorinstanz weiterhin auch darauf, dass das Gebäude mit einer öffentlichen Neunutzung der lokalen Bevölkerung zu Gute käme; dies sei der Aufwertung des Quartiers förderlich und füge sich nahtlos in die städtische Strategie zur die Belebung des Oerlikoner Zentrums ein. Dieses Interesse erweist sich als vollends sachfremd. Massnahmen des Denkmalschutzes dienen dem Kulturgüterschutz und nicht der Bereitstellung von Quartierzentren und dergleichen mehr, indem ein nicht mehr profitabel nutzbares Schutzobjekt dem Grundeigentümer abgekauft und hernach entsprechend umgenutzt werden kann. Ein öffentliches Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme so zu begründen, fällt ganz offensichtlich ausser Betracht. Dies umso mehr, als der Verkauf dem Grundeigentümer freigestellt ist.

11.5.

Den vorstehend in Erwägung Ziffer 11.1 wiedergegebenen Erwägungen der Vorinstanz nach zu schliessen geht auch diese davon aus, dass die Tage des Kinobetriebs gezählt sind. Mit Blick auf eine Umnutzung vertritt die Vorinstanz die Auffassung, dass eine Unterschutzstellung unter folgenden Vorgaben verhältnismässig sei: Grosszügige Verglasung der sechs Flucht-türen sowie Einbau einer Galerie im Kinosaal mit neuen Fensteröffnungen an den Längsfassaden. Dementsprechend wurden diese baulichen Massnahmen mit dem angefochtenen Beschluss erlaubt. Damit würde zwar die Nutzfläche im ehemaligen Kinosaal gesteigert und wäre zugleich die notwendige Belichtung des Raumes gewährleistet, was eine – wenn gleich nach wie vor äusserst eingeschränkte – Nutzbarkeit schaffen würde. Hingegen würde das Gebäude in einem Masse Änderungen erfahren, die es dem ursprünglichen Kino vollends entfremdeten. Die Ablesbarkeit der Kino-funktion beruht in erster Linie auf dem langgezogenen, hohen, fensterlosen Obergeschoss. Wird dieses zweigeschossig befenstert, entfällt – in der Dik-tion der Vorinstanz – die "Kino-Black-Box" und damit das architektonische Hauptmerkmal schlechthin. Die strassenseitige auskragende Leinwandni-sche wäre im veränderten Gebäudekontext weitgehend isoliert, ebenso die Fluchtbalkone. Es würde weitgehend zerstört, was erhalten werden sollte, nämlich eine Kinobaute. Eine solche Unterschutzstellung kann nicht mehr als zwecktauglich bezeichnet werden. Ohne diese baulichen Verände-rungsmöglichkeiten wäre die Baute praktisch nicht mehr nutzbar, womit die Unterschutzstellung nicht zumutbar wäre.

Demnach erweist sich der angefochtene Beschluss auch als unverhältnis-mässig.

12.1.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs gutzuheissen ist.

[...]