

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00044 vom 30. August 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-08-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00044

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00044 du 30 août 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00044 del 30 agosto 2011

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines Wohnhauses und des dazugehörigen Gartens. Verzicht auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins (E. 1) und die Einholung eines Amtsberichts (E. 2). Die Auffassung der Stadt Zürich, beim Streitobjekt handle es sich um einen wichtigen architekturhistorischen Zeugen, ist vertretbar und liegt innerhalb der dem Gemeinwesen bei einer solchen Wertung zustehenden Entscheidungsfreiheit (E. 4.3). Interessenabwägung, ob der Unterschutzstellung nicht überwiegende private oder (andere) öffentliche Interessen entgegenstehen (E. 5). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2011.00044 Urteil der 1. Kammer vom 30. August 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiberin Nicole Tschirky. In Sachen A , vertreten durch RA B , Beschwerdeführerin, gegen Stadtrat von Zürich, Beschwerdegegner, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 3. März 2010 stellte der Stadtrat von Zürich das Gebäude Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der C-Strasse 03 in Zürich samt Umgebung in dem in Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses definierten Umfang definitiv unter Schutz. II. Gegen diesen Beschluss liess A Rekurs bei der Baurekurskommission I erheben. Am 15. September 2010 führte die Baurekurskommission I im Beisein der Parteien einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 2. Dezember 2010 wurde der Rekurs teilweise gutgeheissen. Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses vom 3. März 2010 wurde insoweit aufgehoben, als damit die Erhaltung des Treppenhauses mit den Hallen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss mit Treppen und Geländern, Einbaumöbeln und Wandverkleidungen angeordnet sowie die Erstellung zusätzlicher unterirdischer Bauten und unterirdischer Volumenvergrösserungen ausgeschlossen wurden. III. Dagegen liess A am 19. Januar 2011 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich erheben und beantragen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, soweit er die Unterschutzstellung bestätige. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid jedenfalls insoweit aufzuheben, als er eine (vollständig) geschlossene Dachfläche fordere und die Gebäudefassade im strassenseitigen Untergeschoss integral geschützt werde. Es sei ausdrücklich festzuhalten, dass die zwingenden technischen Dachaufbauten (insbesondere Zu- und Abluft aus den Nasszellen und Küchen) erstellt werden dürften. Bezüglich der Gebäudefassade im strassenseitigen Untergeschoss sei die Wiederherstellung einer ursprünglich vorhandenen zusätzlichen Türe zu gestatten sowie die Verglasung beider strassenseitigen Türen im Untergeschoss. In

verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde der Beizug eines Amtsberichts sowie die Durchführung eines Augenscheins beantragt, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Stadtrats. Die Vorinstanz stellte am 27. Januar 2011 ohne weitere Bemerkungen Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat beantragte am 15. März 2011 die Abweisung der Beschwerde sowie die Durchführung eines Augenscheins. Mit Replik vom 11. April 2011 hielt A an den in der Beschwerde gestellten Anträgen fest. Zudem beantragte sie, davon Vormerk zu nehmen, dass der Stadtrat in der Beschwerdeantwort die Erstellung der zwingenden technischen Dachaufbauten anerkenne. Mit Duplik vom 9. Mai 2011 hielt auch der Stadtrat an den in der Beschwerdeantwort gestellten Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Die Beschwerdeführerin macht geltend, es liege im vorliegenden Fall eine besondere Situation vor, in welcher sich die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins als notwendig erweise. In der Rekurschrift und am Augenschein sei dargelegt worden, dass die Ensemblewirkung der von Armin Witmer-Karrer entworfenen Gebäudegruppe beidseits der C-Strasse weitgehend zerstört worden sei. Soweit eine Ensemblewirkung trotz Amputation der Vorgärten allenfalls noch erkennbar gewesen sei, sei der Rest dieser Wirkung jedenfalls verloren gegangen, als der Beschwerdegegner in den Folgejahren den Abbruch mehrerer dieser zum Ensemble gehörenden Villen bewilligt und für Neubauten von postmoderner Protzigkeit Baubewilligungen erteilt habe. Die Würdigung der Vorinstanz, dass durch diese Änderungen die Ensemblewirkung der Gebäudegruppe nicht beeinträchtigt werde, sei willkürlich und stelle eine unrichtige Sachverhaltsdarstellung dar. Die im Recht liegenden Fotografien würden nur einen unzureichenden Eindruck der rechtserheblichen örtlichen Verhältnisse vermitteln. So sei im Protokoll der Vorinstanz keine einzige Fotografie auszumachen, welche die behauptete Ensemblewirkung dokumentiere. Auch die brutale Wirkung der Neubauten an der C-Strasse 04 und 05 lasse sich aus diesen Fotos nur ungenügend erkennen; in besonderem Masse gelte dies für das überdimensionierte, "postmodern-antikisierende" Gebäude an der C-Strasse 05.

E. 1.2

Am 15. September 2010 führte die Vorinstanz einen Augenschein im Beisein der Parteien durch. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Ergibt sich der entscheidrelevante Sachverhalt aufgrund der Akten, insbesondere der verschiedenen Dokumentationen der streitbezogenen Liegenschaft, mit ausreichender Deutlichkeit, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Aus den Fotos Nr. 1–6 und 9–11 im Protokoll der Vorinstanz lässt sich entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin die Ensemblewirkung der Gebäudegruppe ohne Weiteres erkennen. Diese muss sich nicht aus einem einzigen Foto ergeben. Zudem ist zumindest auf den von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos deutlich ersichtlich, dass insbesondere das im Gutachten des Amts für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege vom 28. September 2009 (nachfolgend Gutachten) als grossen Baublock aus den 1990er-Jahren bezeichnete Gebäude an der C-Strasse 05 die Umgebung auf der gegenüberliegenden Strassenseite dominiert. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergibt sich somit mit ausreichender Deutlichkeit aus den Akten, weshalb auf

einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein verzichtet werden kann.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, indem sie die Einholung eines Amtsberichts zu weiteren mit dem Streitobjekt vergleichbaren Schutzobjekten abgelehnt und sich mit den substantiierten Rügen der Beschwerdeführerin nicht auseinandergesetzt habe. Auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beantragt sie die Einholung eines Amtsberichts zu weiteren mit dem Streitobjekt vergleichbaren Schutzobjekten. Es sei gerichtsnotorisch, dass es in der Stadt Zürich, namentlich auch am Zürichberg, Dutzende von Zeugen des Heimatstils, auch seiner verschiedenen Epochen, gebe. Es gehe nicht an, eine Maximalzahl von zeugenverdächtigen Objekten zu bezeichnen und bei Vorliegen eines Baugesuchs durch ein amtsinternes Gutachten eine wichtige Zeugeneigenschaft zu belegen, ohne Quervergleiche anzustellen mit anderen potenziell wichtigen Zeugen.

E. 2.2

Zunächst ist der Einwand der Beschwerdeführerin zu prüfen, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, indem sie sich mit den substantiierten Rügen der Beschwerdeführerin bezüglich mit dem Streitobjekt vergleichbarer Schutzobjekte nicht auseinandergesetzt habe. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn sachgerecht anfechten kann, die entscheidende Behörde darf sich aber auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken und hat sich nicht mit jeder tatsächlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Einwand zu befassen und diese einzeln zu widerlegen (BGE 126 I 97 E. 2b; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 10 N. 39 f.). Die Vorinstanz führt in ihrem Entscheid aus, es sei zunächst in Betracht zu ziehen, dass der Architekt Armin Witmer-Karrer zu den wichtigsten Vertretern der Heimatstilarchitektur in Zürich zähle. Ausserdem gehöre Armin Witmer-Karrer zusammen mit den Gebrüdern Pfister, den Architekten Kündig & Oetiker sowie Müller und Freytag zu den ersten, die in der Stadt Zürich grössere, dem Gartenstadtidéal verpflichtete Wohngruppen erstellt hätten. Zwar habe Armin Witmer-Karrer in D noch weitere Heimatstilbauten errichtet. Dazu gehöre insbesondere die von der Rekurrentin als Vergleichsobjekt angeführte, zwischen 1910 und 1911 erstellte Villen- und Einfamilienhausgruppe E. Wie der Rekursgegner jedoch zu Recht einwende und sich anlässlich des Augenscheins bestätigt habe, würden die beiden Baugruppen jeweils für unterschiedliche Ausprägungen des Heimatstils stehen. So handle es sich bei der Villengruppe E um eine Vertreterin der früheren Heimatstilbewegung, welche die allgemein verbreiteten Elemente der Heimatstilarchitektur (tief heruntergezogenen Walmdächer, bewegte Dachlandschaft und bewegten Fassade) aufweise. Die streitbetroffene Häusergruppe zeige demgegenüber Elemente des sogenannten "reifen" Heimatstils, welcher sich in seiner Gestaltung an die traditionelle örtliche Architektur anlehne. Diese stilistische Ausgestaltung zeige sich beim streitbetroffenen Gebäude durch die Bezugnahme auf den traditionellen Bautypus des Zürichseehauses, der sich in der Region seit dem 17./18. Jahrhundert als dominante Bauform durchgesetzt habe. Damit würden sich die beiden Gebäudegruppen in baukünstlerischer Hinsicht unterscheiden und die Gebäudegruppe an der F- und G-Strasse könne nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden. Sodann falle bei der Objektauswahl die vorne festgestellte städtebauliche Bedeutung und Ensemblewirkung der Baugruppe an der C-Strasse ins Gewicht. Unter Beachtung all dieser Umstände sei die von der Vorinstanz getroffene

Auswahl vertretbar. Aufgrund dieser Begründung der Vorinstanz wurde die Beschwerdeführerin hinreichend in die Lage versetzt, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit zu verneinen.

E. 2.3

Weiter stellt sich die Frage, ob im vorliegenden Verfahren ein Amtsbericht zu weiteren mit dem Streitobjekt vergleichbaren Schutzobjekten einzuholen ist. Im Gutachten wird auf S. 10 unter anderem festgehalten, dass Armin Witmer-Karrer kleinere Ensembles ausgeführt habe: jenes um die F- und G-Strasse (Villengruppe E), die Gruppe um die C-Strasse sowie acht Einfamilienhäuser an der H-Strasse. Die Vorinstanz hat gestützt auf das Gutachten, die Rekursantwort des Beschwerdegegners vom 18. Juni 2010 sowie die eigenen Wahrnehmungen am Augenschein vom 15. September 2010 einlässlich begründet, dass die Villengruppe E und die streitbetroffene Häusergruppe jeweils für zwei unterschiedliche Ausprägungen des Heimatstils stehen und deshalb beide wichtige Zeugen für die Epoche des Heimatstils sind. Zudem geht aus Beschluss des Stadtrats vom 3. März 2010 und dem Gutachten hervor, dass die Gruppe an der C-Strasse von Architekt Armin Witmer-Karrer von 1913 bis 1915 zu den älteren Zeugen der Neubebauung des Zürichberghangs für den gehobenen Mittelstand im hochschulnahen Quartier D nach der Eingemeindung gehöre. Die acht Einfamilienhäuser an der H-Strasse seien ab 1916/1917 entstanden. Deren Entstehung sei jedoch durch den Ausbruch des Ersten Weltkriegs gebremst worden (zweite Etappe 1923–1927). Weiter wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass Armin Witmer-Karrer weitere Wohnhäuser erbaut habe an der I-, J- und K-Strasse. Die meisten seiner Schöpfungen seien eindeutige Vertreter des Romantischen Heimatstils. Später hätten seine Entwürfe dem damaligen Zeitgeschmack entsprechend auch zurückhaltend barockisierende Einflüsse gezeigt (z.B. J-Strasse 06, erbaut 1920). Aus diesen Feststellungen geht hervor, dass das Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege die weiteren aufgrund von Plänen von Armin Witmer-Karrer erstellten Bauten bei der Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft an der C-Strasse 03 berücksichtigt hat und die getroffene Auswahl auf nachvollziehbaren Kriterien beruht. Reichen die vorliegenden Akten für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit aus, hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt, indem sie auf die Einholung eines Amtsberichts verzichtete.

E. 2.4

Die Beschwerdeführerin macht im verwaltungsgerichtlichen Verfahren überdies geltend, aus dem beizuziehenden Amtsbericht müsse sich nachvollziehbar ergeben, aus welchem Grund die ebenfalls von Armin Witmer-Karrer erstellten Bauten an der C-Strasse 07 und der F-Strasse 08 nicht ins kommunale Inventar aufgenommen und die Bauten an der C-Strasse 04, 09 und 05 sowie an der G-Strasse 04 dem Abbruch preisgegeben worden seien. Aus der Replikschrift geht nicht klar hervor, ob die Beschwerdeführerin an diesen Anträgen festhält, da sie einerseits unter dem Titel "Rechtsbegehren" nicht auf diese Verfahrensanträge verweist, aber andererseits in der Begründung als Vorbemerkung anführt, sie halte an den Ausführungen in der Beschwerdeschrift vollumfänglich fest, soweit nicht nachfolgend eine Ergänzung oder Präzisierung erfolge. Eine solche ist bezüglich dieser Verfahrensanträge nicht erfolgt. Es ist deshalb Folgendes festzuhalten: In der Beschwerdeantwort vom 15. März 2011 weist der Beschwerdegegner darauf hin, dass das Haus an der C-Strasse 07 etwas später (Baubewilligung von 1916) erbaut worden sei als die Gruppe an der C-Strasse 10, 08, 03 und 11. Es unterscheide sich auch stilistisch durch

ein neubarockes Walmdach gegenüber den Satteldächern der Gruppe auf der östlichen Strassenseite. Das Haus weise zudem nur einen losen Zusammenhang zum Ensemble auf der anderen Strassenseite auf. Durch den 1972 erfolgten Abbruch des Gebäudes an der C-Strasse 04 sei dieser Zusammenhang beeinträchtigt. Das Haus an der F-Strasse 08 sei nicht von Armin Witmer-Karrer, sondern 1910 von Friedrich Wehrli erstellt worden. Die bereits abgebrochenen Bauten stellen zudem von vornherein keine tauglichen Vergleichsobjekte dar, aufgrund welcher auf die Unterschutzstellung der streitbetroffenen Liegenschaft verzichtet werden könnte. Selbst wenn sie nach dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), welches die erste Grundlage für das 1986 festgesetzte Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung bildete, ungerechtfertigterweise abgebrochen worden sein sollten, würde kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bestehen. Auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kann somit auf die Einholung eines Amtsberichts verzichtet werden.

E. 3.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen, und es obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des infrage stehenden Objekts. Hierzu kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wie dies hier die erstinstanzlich verfügende Behörde mit dem Beizug des Gutachtens des Amtes für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege getan hat. Anschliessend hat die Behörde zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

E. 3.2

Eine Unterschutzstellung setzt zunächst voraus, dass die rechtsanwendende Behörde aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeitzeugen". Dazu bedarf es der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs. Dabei geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 446b), die gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist. Jedoch ist zu beachten, dass der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beurteilung der Frage, ob die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zukommt (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die

Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3; VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

E. 3.4

Die Qualifikation des infrage stehenden Objekts als wichtiger Zeuge führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VGr, 27. August 2003, VB.2003.00121, E. 2c). Eine solche Interessenabwägung ist zwar ebenfalls grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (RB 1982 Nr. 37).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die örtliche Situation werde im vorinstanzlichen Entscheid in nicht vertretbarer Weise "schön geredet". Es sei dargelegt worden, dass die städtebauliche Wirkung nur noch ansatzweise und mit erheblichem eigenem Vorstellungsvermögen erkennbar sei, weil durch die Verbreiterung der C-Strasse und den Verlust der Vorgärten die Ensemblewirkung dieser Gebäudegruppe beidseits der C-Strasse weitgehend zerstört worden sei. Soweit eine Ensemblewirkung trotz Amputation der Vorgärten allenfalls noch erkennbar gewesen sei, sei diese vollends verloren gegangen, als der Beschwerdegegner in den Folgejahren den Abbruch mehrerer dieser zum Ensemble gehörenden Villen bewilligt und Baubewilligungen für Neubauten von postmoderner Protzigkeit erteilt habe. Die für die Unterschutzstellung als wesentlich angeführte Komponente "Villengruppe des Heimatstils bzw. nach der Idee der Gartenstadt" sei kaum mehr nachvollziehbar. Zudem sei für diesen Aspekt des Wirkens von Architekt Armin Witmer-Karrer die ebenfalls von ihm geplante und realisierte Villengruppe an der F-Strasse ungeschmälert erhalten. Es könne für den Schutzaspekt "Villen-Siedlung" nicht ausschlaggebend sein, dass es sich dabei um ein Werk einer späteren Unterepoche des Heimatstils handle.

E. 4.2

Die Vorinstanz führte im Wesentlichen aus, die beiden Gebäude auf der westlichen Strassenseite hätten zwar Ende des 20. Jahrhunderts einem Neubau weichen müssen (heute C-Strasse 05), es seien aber neben dem Streitobjekt immer noch drei weitere Bauten des seinerzeitigen Ensembles (C-Strasse 10, 08, 11 bzw. K-Strasse 12) vorhanden. Die noch existierende Gruppe habe – wie anlässlich des Augenscheins festgestellt – die typischen städtebaulichen Merkmale des Romantischen Heimatstils bewahrt, auch wenn die Verbreiterung der C-Strasse zu einer Beschneidung der westlichen Gartenzone geführt habe. Ebenso sei die Ensemblewirkung der Gebäudegruppe immer noch unverkennbar vorhanden. Der Abbruch zweier Bauten auf der westlichen Strassenseite und der Umstand, dass die nähere Umgebung der Einfamilienhausgruppe heute einen heterogenen Baubestand aus verschiedenen Epochen aufweise, hätten diese Wirkung nicht zu beeinträchtigen vermocht. Vielmehr präge das Streitobjekt als Bestandteil einer Gruppe von historischen Bauten das Stadtbild mit und lege damit Zeugnis ab für den Städtebau während der Zeit des

Romantischen Heimatstils.

E. 4.3

Wie bereits in E. 1.2 festgehalten, ist auf den Fotos Nr. 1–6 und 9–11 im Protokoll der Vorinstanz entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin die Ensemblewirkung der streitbetroffenen Gebäudegruppe noch immer erkennbar. Es ist der Beschwerdeführerin jedoch zuzustimmen, dass insbesondere das in den 1990er-Jahren erstellte Gebäude an der C-Strasse 05 die Umgebung auf der gegenüberliegenden Strassenseite dominiert. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, die Ensemblewirkung der Liegenschaften auf der östlichen Seite der C-Strasse (C-Strasse 10, 08, 03 und 11 bzw. K-Strasse 12) sei nicht mehr erkennbar. Bei der C-Strasse handelt es sich um eine breite Strasse mit einer Tramlinie, wodurch die Wirkung der beiden neueren Gebäude an der C-Strasse 04 und 05 auf die Gebäudegruppe auf der östlichen Seite der C-Strasse abgeschwächt wird. Auch erweist sich die Würdigung des Stadtrats, der Garten des Wohnhauses sei trotz einiger – zum Teil wenig qualitativvoller – Veränderungen ein wichtiger Zeuge der Gartengestaltung in den Wohnquartieren des frühen 20. Jahrhunderts am Zürichberg geblieben, als vertretbar. Die Verbreiterung der C-Strasse hat zwar zu einer Beschneidung der westlichen Gartenzone geführt; jedoch ist der Garten des streitbetroffenen Wohnhauses Teil einer Gruppe von weiteren ebenfalls bei der Gartendenkmalpflege inventarisierten Hausgärten entlang der C-Strasse (Nr. 10, 08, 11 bzw. K-Strasse 12), welche durch eine einheitliche Einfriedung miteinander verbunden sind und wesentlich zur Identifikation des Strassenzugs beitragen. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es gebe in der Stadt Zürich zu Dutzenden vergleichbare Objekte, kann auf die Ausführungen in E. 2 verwiesen werden. Der Beschwerdegegner hat nachvollziehbar dargelegt, dass sich die Gebäudegruppe an der F- und G-Strasse in baukünstlerischer Hinsicht von der streitbetroffenen Gebäudegruppe unterscheidet, weshalb sie nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden kann. Die Villengruppe E zeigt die allgemein verbreiteten Elemente der Heimatstilarchitektur (tief heruntergezogenen Walmdächer, bewegte Dachlandschaft und bewegte Fassade), während die streitbetroffene Häusergruppe demgegenüber Elemente des sogenannten "reifen" Heimatstils aufweist, welcher sich beim streitbetroffenen Gebäude durch die Bezugnahme auf den traditionellen Bautypus des Zürichseehauses zeigt. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Rechtsauffassung der Stadt Zürich, beim Streitobjekt handle es sich um einen wichtigen architekturhistorischen Zeugen, vertretbar ist und innerhalb der dem Gemeinwesen bei einer solchen Wertung zustehenden Entscheidungsfreiheit liegt.

E. 5

Ist das Objekt als schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren, so ist in einem zweiten Schritt aufgrund einer Interessenabwägung zu beurteilen, ob der Unterschutzstellung nicht überwiegende private oder (andere) öffentliche Interessen entgegenstehen.

E. 5.1

Auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz hinsichtlich der in der Rechtsprechung ausgearbeiteten Grundsätze zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei aus bautechnischen und baupolizeilichen Gründen unabdingbar, dass Nasszellen und Küchen über das Dach entlüftet würden. Dies

erfordere die Durchstossung der Dachhaut. Zudem habe sich an der strassenseitigen Fassade im Untergeschoss ursprünglich eine weitere Türe bestanden, die in der Folge zugemauert bzw. durch ein Fenster ersetzt worden sei. Durch den Wiederausbruch werde somit der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Die Verglasung der Türen im Untergeschoss ermögliche einen angemessenen Lichteinfall für diese Wohnung. Eine Beeinträchtigung des Schutzziels sei damit höchstens marginal verbunden.

E. 5.3

Der Beschwerdegegner führt aus, geringfügige Dachaufbauten im Sinn notwendiger Entlüftungen für Bad und Küche seien nach gängiger Praxis mit dem Schutzzumfang vereinbar. Eine Anpassung des Schutzzumfangs sei dafür nicht notwendig. Auch sei gegen den Einbau einer weiteren Türe an der Strassenfassade des Untergeschosses nichts einzuwenden. Hingegen würde die Verwendung von Glas statt Holz eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzobjekts bedeuten.

E. 5.4

Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kann ein Beschwerdeverfahren in der Regel nicht als durch Vergleich erledigt abgeschlossen werden. Gleiches gilt bei der Anerkennung der Beschwerde durch den Beschwerdegegner. Dies folgt einerseits aus der zwingenden Natur des öffentlichen Rechts; andererseits würde bei einer derartigen Erledigung der angefochtene Entscheid weiterbestehen, was im Allgemeinen nur bei einem Rückzug der Beschwerde beabsichtigt wird. Die Zugeständnisse des Beschwerdegegners bzw. die teilweise Anerkennung der Beschwerde vermögen im vorliegenden Fall somit ein Sachurteil nicht zu ersetzen, wobei allerdings eine bloss summarische Prüfung der Rechtslage genügt (vgl. dazu Kölz/Bosshart/Röhl, § 63 N. 4 f.).

E. 5.5

Der Beschwerdegegner stimmt den Eventualanträgen der Beschwerdeführerin insoweit zu, als er geringfügige Dachaufbauten im Sinn notwendiger Entlüftungen für Bad und Küche sowie den Wiedereinbau der Türe im Untergeschoss als mit dem Schutzzumfang vereinbar erachtet. Er macht jedoch geltend, die Verwendung von Glas statt Holz für die Türen an der Strassenfassade des Untergeschosses würde eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzobjekts bedeuten. Es ist somit zunächst zu prüfen, ob die von der Beschwerdeführerin beantragte Verglasung der beiden Türen im Untergeschoss mit dem Schutzzumfang vereinbar ist.

E. 5.5.1

Die Beschwerdeführerin führt aus, dass sich das Verbot der Verglasung der beiden Türen im Untergeschoss als unverhältnismässig erweise. Die zwei Zimmer der Wohnung im Untergeschoss würden ohne die Verglasung der beiden Türen nicht über die zur Wohnnutzung erforderlichen Fensterflächen verfügen. Wenn es aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll sei, eine weitere Türe anstelle des heutigen Fensters einzubauen, um damit dem ursprünglichen Zustand nahezukommen, werde per Saldo der denkmalpflegerische Wert der Unterschutzstellung nicht beeinträchtigt.

E. 5.5.2

Der Beschwerdegegner macht dagegen geltend, die Verwendung von Glas statt Holz würde eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzobjekts bedeuten. Der massive, in grob behauenen Naturstein verkleidete Sockel des Hauses sei ein wesentliches

Gestaltungselement. Mit einer Verglasung beider Eingangstüren würde die Schwere des Sockelgeschosses stark aufgelöst, was zu einer Beeinträchtigung der geschützten Fassadengestaltung führe.

E. 5.5.3

Im Gutachten (S. 12) wird festgehalten, für den traditionellen Bautypus des Zürichseehauses seien der klare, gedrungene rechteckige Grundriss, ein schlichter, kubischer Baukörper mit grünen Fensterläden und die nur durch die Öffnungen gegliederten, verputzten Fassaden, das hohe, leicht gebrochene und meist mit Lukarnen besetzte Satteldach sowie das ausgeprägte Sockelgeschoss typisch. Alle diese Merkmale weisen auch das Haus an der C-Strasse auf. Aus den Baueingabeplänen von 1913 (Gutachten S. 13) geht sodann hervor, dass in der linken Hälfte der Westfassade eine weitere Tür vorgesehen war. Mit dem Wiedereinbau der Tür findet somit eine Annäherung an den ursprünglichen Zustand statt, weshalb sich deren Wiedereinbau – wie vom Beschwerdegegner bestätigt – als unproblematisch erweist. Umstritten ist im vorliegenden Fall lediglich die Wahl des Materials. Das Material der Türen hat einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Liegenschaft, unterscheidet sich doch eine verglaste Tür in ihrer optischen Wirkung stark von einer Tür aus Holz. Wie von der Beschwerdegegnerin geltend gemacht, würde mit einer Verglasung beider Eingangstüren die Schwere des mit grob behauenen Naturstein verkleideten Sockelgeschosses stark aufgelöst. Der moderne Charakter der Glastüren harmoniert auch nicht mit dem übrigen Erscheinungsbild der Liegenschaft, sondern steht vielmehr in einem Kontrast zu den verputzten Fassaden mit den hölzernen grünen Fensterläden und dem in einem Braunton gehaltenen, mit Lukarnen besetzten Satteldach, welche wesentliche Gestaltungselemente sind. Es erweist sich somit als vertretbar, dass der Stadtrat den Einbau der zwei Glastüren als nicht mit dem Schutzzumfang vereinbar qualifiziert hat.

E. 5.5.4

Auch die Ausführungen des Beschwerdegegners, geringfügige Dachaufbauten im Sinn notwendiger Entlüftungen für Bad und Küche seien nach gängiger Praxis mit dem Schutzzumfang vereinbar, erscheinen im Rahmen einer summarischen Prüfung jedenfalls als zutreffend. Davon ist im vorliegenden Verfahren Vormerk zu nehmen. Eine Anpassung des Schutzzumfangs ist dafür nicht notwendig (vgl. dazu die übereinstimmenden Ausführungen des Beschwerdegegners in der Duplik, S. 2).

E. 5.6

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Beschwerde insoweit gutzuheissen ist, als in der linken Hälfte der Westfassade der Wiedereinbau einer im ursprünglichen Zustand vorhandenen Holztür ausgeschlossen wurde. Zudem ist davon Vormerk zu nehmen, dass geringfügige Dachaufbauten im Sinn notwendiger Entlüftungen für Bad und Küche mit dem Schutzzumfang vereinbar sind.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die vorinstanzliche Kostenverlegung erweise sich als unhaltbar. Es sei ihr durch den Beschwerdegegner das rechtliche Gehör verweigert worden, was auch die Vorinstanz festgestellt habe. Die Vorinstanz habe diesen Mangel als "geheilt" erachtet, weil sich die Beschwerdeführerin im Rahmen einer weiteren Eingabe zu den Behauptungen in der Rekursvernehmlassung äussern können. Dies sei zwar formell richtig. Unter dem Aspekt der Kosten- und Entschädigungsfolgen sei es aber

bedeutsam, dass sie ein Rekursverfahren habe anstrengen müssen, um überhaupt rechtliches Gehör zu erhalten. Es sei daran zu erinnern, dass die Beschwerdeführerin im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens die Unterschutzstellung der Liegenschaft bezüglich des äusseren Erscheinungsbilds zu akzeptieren bereit gewesen sei, nicht aber die Unterschutzstellung des innen liegenden Treppenhauses. Der wesentliche Streitpunkt im Rekursverfahren sei die Unterschutzstellung des Treppenhauses gewesen, und in diesem Punkt habe sie klar obsiegt, weshalb sich die Kostenverlegung als unhaltbar erweise.

E. 6.1.1

Der Entscheid über die Nebenfolgen erfolgt grundsätzlich aufgrund des Unterliegerprinzips. Wer im Rekursverfahren mit seinen Anträgen nicht durchdringt, muss in der Regel auch die Kosten tragen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen solcher Tatsachen oder Beweismittel verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm hingegen gemäss § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden. Der Behörde, welche über die Verlegung der Kosten des unter ihrer Leitung durchgeführten Verfahrens zu befinden hat, steht ein grosser Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu, in welchen das nach § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht nicht eingreift (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 37).

E. 6.1.2

Es ist somit zu prüfen, ob sich die vorinstanzliche Kostenverlegung, gemäss welcher die Rekurrentin $\frac{3}{4}$ und der Rekursgegner $\frac{1}{4}$ der Kosten zu tragen haben, zumindest als vertretbar erweist. Der Rekurs wurde von der Vorinstanz teilweise gutgeheissen und Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses des Beschwerdegegners vom 3. März 2010 insoweit aufgehoben, als damit die Erhaltung des Treppenhauses mit den Hallen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss mit Treppen und Geländern, Einbaumöbeln und Wandverkleidungen angeordnet und die Erstellung zusätzlicher unterirdischer Bauten sowie die unterirdische Volumenvergrösserung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ausgeschlossen wurden. Der Hauptantrag der Beschwerdeführerin, den Unterschutzstellungsbeschluss aufzuheben, wurde somit abgewiesen, die Eventualanträge dagegen teilweise gutheissen, nämlich der Eventualantrag, Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses im Bereich "Aussen" zu modifizieren, abgewiesen, und je einer von zwei Anträgen im Bereich "Innen" und "Umgebung" dagegen gutgeheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erweist sich die vorinstanzliche Kostenverlegung – selbst wenn die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu berücksichtigen wäre – noch als vertretbar.

E. 6.2

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, es sei ihr für das Rekursverfahren eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, da sich die Behauptung in der Rekursvernehmlassung, die Bedeutung des Schutzobjekts ergebe sich aus der Buchreihe "Baukultur in Zürich" nachweislich als falsch erwiesen und sich weiterer unnötiger Aufwand daraus ergeben habe, dass sich der Beschwerdegegner zur Untermauerung seiner überrissenen Schutzverfügung auch noch auf Alternativprojekte berufen habe. Für die Zusprechung einer Parteientschädigung gestützt auf § 17 Abs. 2 VRG ist ein überwiegendes oder mehrheitliches Obsiegen erforderlich (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 32). Da die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren mehrheitlich unterliegt, ist ihr somit

keine Parteientschädigung zuzusprechen.

E. 7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen und der Entscheid der Baurekurskommission I vom 2. Dezember 2010 sowie der Beschluss des Stadtrats Zürich vom 3. März 2010 insoweit aufzuheben ist, als in der linken Hälfte der Westfassade der Wiedereinbau einer im ursprünglichen Zustand vorhandenen Holztüre ausgeschlossen wurde. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Da die Beschwerdeführerin nur marginal obsiegt, hat sie gleichwohl die gesamten Verfahrenskosten zu tragen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), und eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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