

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00565 vom 22. Juni 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-06-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00565

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00565 du 22 juin 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00565 del 22 giugno 2017

Regeste

Verzicht auf Unterschutzstellung | Denkmalschutz; keine Inventarisierung; Schutzwürdigkeit. Legitimation von Natur- und Heimatschutzverbänden bei negativen Schutzentscheiden betreffend nicht inventarisierten Gebäuden (E. 1.2). Vorliegend ging die Vorinstanz zu Recht von einer mittleren Schutzwürdigkeit aus, welche aufgrund der vorhandenen Vergleichsobjekte jedoch zu relativieren ist (E. 3.4). Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (E. 4.1). Angesichts der bei den Akten liegenden Schätzungen und Studien ist davon auszugehen, dass die integrale Unterschutzstellung für die Grundeigentümer grosse finanzielle Nachteile zur Folge hätte (E. 4.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00565 Urteil der 1. Kammer vom 22. Juni 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Isabella Maag. In Sachen Zürcher Heimatschutz ZVH, vertreten durch RA B, und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen Stadtrat Winterthur, vertreten durch RA E, Beschwerdegegner, und F AG, vertreten durch RA G, Mitbeteiligte, betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 3. Februar 2016 verzichtete der Stadtrat Winterthur auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Salstrasse 20, Kat.-Nr. 02, Assek.-Nr. 03, in Winterthur. II. Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 17. März 2016 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids und die definitive Unterschutzstellung des streitbetroffenen Gebäudes. Mit Entscheid vom 18. August 2016 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Dagegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH am 19. September 2016 Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben und das Mehrfamilienhaus Salstrasse 20 sei in angemessenem Umfang definitiv unter Schutz zu stellen, eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 3. Oktober 2016 die Abweisung der Beschwerde. Die F AG beantragte als Mitbeteiligte am 19. Oktober 2016 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde, unter Entschädigungsfolgen. Mit Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2016 beantragte der Stadtrat Winterthur auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie

abzuweisen, unter Entschädigungsfolgen. Mit Replik vom 17. November 2016 hielt der Zürcher Heimatschutz ZVH an seinen Anträgen fest. Am 9. Dezember 2016 verzichtete der Stadtrat Winterthur ausdrücklich auf eine begründete Duplik und bestreitet die Replik unter Verweis auf seine Beschwerdeantwort als unzutreffend und hält an den darin gestellten Anträgen fest. Die F AG nahm am 12. Dezember 2016 zur Replik Stellung und hielt an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig, und der Beschwerdeführer ist als durch den Entscheid der Vorinstanz beschwerte Partei zur Erhebung des Rechtsmittels ohne Weiteres legitimiert. Die Vorinstanz bejahte die Legitimation des Zürcher Heimatschutzes ZVH. Der Beschwerdegegner und die Mitbeteiligte machen geltend, der Zürcher Heimatschutz ZVH sei gestützt auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.2

Gemäss dem Wortlaut von § 338b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs oder zur Beschwerde legitimiert gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 stützen (lit. a) oder hätten stützen sollen (RB 1990 Nr. 11; VGr, 20. Dezember 2001, VB.2001.00351, E. 1b). Der Beschwerdegegner hat mit dem Beschluss, auf eine Unterschutzstellung der streitbetroffenen Baute zu verzichten, eine Anordnung getroffen, die sich auf den III. Titel des Planungs- und Baugesetzes stützt, womit die Legitimation des Beschwerdeführers zu bejahen ist. Was der Beschwerdegegner bzw. die Mitbeteiligte dagegen vorbringen, verfängt nicht: Nach der Rechtsprechung hängt zwar die Rekurs- und Beschwerdelegitimation von Natur- und Heimatschutzverbänden in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt inventarisiert wurde oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden hätte inventarisiert sein müssen. In Ausnahmefällen wird die Legitimation auch bei nicht inventarisierten Objekten bejaht (vgl. Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 166 mit Hinweisen; VGr, 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1). Diese Einschränkung hat die Rechtsprechung für das Beschwerderecht der Verbände entwickelt, da diese andernfalls mit der behaupteten Missachtung der Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz oder von § 238 Abs. 2 PBG praktisch gegen jede Anordnung hätten rekurrieren können, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprochen hätte. Wie die Vorinstanz jedoch zutreffend ausgeführt hat, stellt sich die Frage nach der weitergehenden Legitimationsumschreibung nur bei Anordnungen, die (potenzielle) Schutzobjekte tangieren, sich aber nicht auf den III. Titel des Gesetzes stützen, wie etwa Baubewilligungen. Es besteht kein Anlass, vorliegend vom klaren Wortlaut des Gesetzes abzuweichen. Die angefochtene Anordnung beinhaltet ausschliesslich einen negativen Schutzentscheid, eine Materie, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang steht. Es liegt gerade nicht die Situation vor, dass ein Verband eine Schutzwürdigkeit bloss behauptet. Fällt eine Behörde in Anwendung ihres (Auswahl-)Ermessens einen solchen Entscheid, so ist die Legitimation von Natur- und Heimatschutzverbänden zu bejahen (vgl. Jürg Bosshart/Martin

Bertschi, Kommentar VRG, § 19 N. 28 mit Hinweisen). Vorliegend attestierte – im Unterschied zu dem vom Beschwerdegegner zitierten Entscheid VB.2013.00411 – ein Gutachten aus dem Jahr 1993 dem streitbetroffenen Gebäude eine wichtige Zeugenschaft. Dieses Gutachten veranlasste den Beschwerdegegner, die Schutzwürdigkeit näher abzuklären. Dass der Beschwerdegegner unter diesen Umständen trotz fehlendem Inventareintrag eine Schutzabklärung vornahm, liegt in seinem pflichtgemässen Ermessen. Die Rechtmässigkeit des negativen Schutzentscheids ist eine materielle Frage; sie vermag an der Legitimation des Beschwerdeführers nichts zu ändern.

E. 1.3

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten bzw. ist die Vorinstanz zu Recht auf den Rekurs eingetreten.

E. 2.1

Einleitend ist festzustellen, dass sich ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht aufgrund der vorhandenen Akten und dem Umstand, dass die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt und ausführlich dokumentiert hat, bei dieser Ausgangslage erübrigt.

E. 2.2

Die Mitbeteiligte ist Grundeigentümerin der an der Salstrasse 20 in Winterthur gelegenen Parzelle Kat.-Nr. 02. Auf diesem Grundstück steht ein Mehrfamilienhaus, welches der Winterthurer Architekt Hermann Siegrist der Ältere 1896/97 errichtete. Es ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung der Stadt Winterthur aufgeführt. Die Grundeigentümerin möchte das bestehende Gebäude abbrechen und durch einen grösseren Neubau ersetzen. Da ein denkmalpflegerisches Gutachten aus dem Jahr 1993 vorlag, welches dem Gebäude eine wichtige Zeugeneigenschaft attestierte, wurde nach Eingang des Baugesuchs eine Schutzabklärung in die Wege geleitet.

E. 2.3

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. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). 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 betroffenen Objekts. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Denkmal Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 206). Dabei kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Allerdings genießt ein vollständiges, nachvollziehbares

und schlüssiges Gutachten einen hohen Beweiswert. Aus diesem Grund darf das Gericht von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (BGE 136 II 539 E. 3.2; VGr, 3. November 2014, VB.2014.00445, E. 6.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rütse/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

E. 2.4

Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Eine Abwägung zwischen öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines Schutzobjekts und den privaten Interessen an einer möglichst freien Nutzung des Grundstücks kann nur vorgenommen werden, wenn die Qualität des Objekts als wichtiger Zeuge bekannt ist (VGr, 5. Februar 2014, VB.2013.00476, E. 4). Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d. h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270 E. 4a; 118 Ia 384 E. 5a, mit Hinweisen).

E. 3.1

Zunächst gilt es zu prüfen, ob es sich beim streitbetroffenen Gebäude um ein schutzwürdiges Objekt handelt. Falls die Schutzwürdigkeit des Objekts dem Grundsatz nach zu bejahen sein sollte, würde sich im Hinblick auf die Verhältnismässigkeitsprüfung ausserdem die Frage nach dem Grad der Schutzwürdigkeit stellen.

E. 3.1.1

Das Gutachten von 1993 kam zum Schluss, die Liegenschaft Salstrasse 20 sei ein wichtiger städtebaulicher Zeuge. Das Gebäude sei ein typischer Vertreter des mittelständischen Zeilenhauses und stehe mit der ihm gegenüberliegenden Eglise Française exponiert an der Kreuzung Neuwiesen-/Salstrasse. In der Formensprache sei das Gebäude im Zuge der Quartierentwicklung als markantes, dreiseitig freistehendes Eckhaus des Historismus erbaut worden. Die architektonische/baukünstlerische Qualität liege in der sorgfältigen Gestaltung der Fassaden, aber auch in der Situierung des Hauses auf der Parzelle und der Konzeption des Grundrisses begründet. Die hier gefundenen Lösungen – Zurücksetzung des Gebäudes hinter die Baulinie und Ausrichtung der Räume – bedeute eine Optimierung der Wohnqualität hinsichtlich Luft- und Lichtzufuhr. Aber auch die Innenausstattung sei in fast einmaliger Intaktheit gewahrt geblieben.

E. 3.1.2

Die Denkmalpflege der Stadt Winterthur beauftragte 2015 die K AG mit der Ausarbeitung eines Gutachtens zwecks Klärung der Plausibilität des Gutachtens aus dem Jahre 1993. Ausserdem sollte das Gutachten auf die Aktualität hinsichtlich des baulichen Zustands und der aktuellen Praxis beim Denkmalschutz überprüft werden. Darüber hinaus sei die Frage nach der Einmaligkeit des Objektes zu beantworten, unter Nennung allfälliger gleichwertiger Beispiele. Vorab wurde im Gutachten der K AG festgehalten, anlässlich der Überarbeitung des städtischen Inventars 2004 habe die mit der Überarbeitung beauftragte

K AG nach rein äusserlichem Augenschein des streitbetroffenen Objekts Antrag auf Nichtaufnahme in das Inventar gestellt. Es seien gegen 2'500 Objekte überprüft worden. Eine Archivarbeit im engeren Sinn habe nicht geleistet werden können. Die Detaildokumentation (Gutachten) der Salstrasse 20 aus dem Jahr 1993 habe nicht vorgelegen. Das Gutachten der K AG zog betreffend die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG folgende Schlüsse: Eine siedlungsgeschichtlich wichtige Zeugeneigenschaft für das Neuwiesenquartier lasse sich nicht nachweisen. Dem Dreifamilienhaus komme jedoch eine wichtige architekturhistorische Zeugeneigenschaft hinsichtlich der Beachtung von wohnhygienischen Anliegen zu. Es besitze mit 161 m² grossen Etagenwohnungen und weitestgehend intakten Ausstattungen aus der Bauzeit von 1897 eine wichtige sozialhistorische Zeugeneigenschaft. Im Inventar von 2006 befänden sich Vergleichsbeispiele mit kleineren Wohnungen sowie weniger aufwändigen und intakter Ausstattung. Zusammen mit der Reiheneinfamilienhauszeile Neuwiesenstrasse 49–59 und ihrem westlichen Mehrfamilienhauskopfbau dokumentiere das Ensemble die Wohnsituation des mittleren und höheren Kaders der Firma Gebrüder Sulzer im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts. Auch mit Bezug auf das Ortsbild komme dem Eckhaus eine hohe Bedeutung zu. Es bilde mit der vorgenannten Einfamilienhauszeile ein intaktes, einzigartiges Wohnhausensemble.

E. 3.1.3

Dem Protokoll der Sitzung der Fachgruppe Denkmalpflege der Stadt Winterthur vom 3. November 2015 zufolge war das Gebäude von 1981 bis 2006 auf internen Inventarlisten aufgeführt. Damals sei eine Schutzabklärung im Einvernehmen mit der damaligen Eigentümerin unter dem Vorbehalt gestoppt worden, dass die Schutzwürdigkeit zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden sollte. Zuhanden des Stadtrates bestätigte die Fachgruppe das Gutachten der K und erachtete das Gebäude aussen wie innen samt Ausstattung als schutzwürdig.

E. 3.2

Der Beschwerdegegner war in seiner Entscheidung zum Schluss gekommen, das Gebäude Salstrasse 20 stelle für die Stadt Winterthur einen wichtigen und authentisch erhaltenen Zeugen einer wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche dar. In der Rekursantwort stellte der Beschwerdegegner das Gutachten K infrage. Es stehe im Widerspruch zum Antrag des Gutachters im Inventarisierungsverfahren und sei nicht schlüssig. In der Detaildokumentation von 1993 fehle zudem eine hinreichende denkmalpflegerische Bewertung.

E. 3.3

Die Vorinstanz erachtete die Kritik an den Gutachten als nicht gerechtfertigt und kam zu Recht zum Schluss, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäude um ein Schutzobjekt handle. Auf die zutreffenden Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 3.3.1

Die vom Beschwerdegegner gerügte Widersprüchlichkeit in der Detaildokumentation von 1993 ist nicht nachvollziehbar: Die Feststellung, das damals fast unverbaute "Neuwiesen" sei das erste einheitlich geplante Neuquartier der Stadt, bezog sich gemäss Detaildokumentation insbesondere auf die Quartierplanung und eine moderne Strassenplanung. Dass das Gebäude Salstrasse 20 als Kopfbau einer sechsteiligen

Häuserzeile an der Salstrasse gegenüber der Flucht des später erbauten Doppelhauses Salstrasse 24/Tellstrasse 28 zurücktritt, ist noch kein Widerspruch zu einer einheitlichen Strassen- und Quartierplanung.

E. 3.3.2

Dem Beschwerdegegner ist zwar zuzustimmen, dass die fehlende Inventarisierung grundsätzlich ein Indiz dafür ist, dass dem Gebäude anlässlich der Überarbeitung der Inventare keine herausragende Zeugenschaft anerkannt wurde. Nur die Gebäude Neuwiesenstrasse 49–59 wurden zur Aufnahme ins Inventar empfohlen. Die Begründung, weshalb die Salstrasse 20 nicht zur Aufnahme ins Inventar empfohlen wurde, ist indes nachvollziehbar. So wurden aufgrund der Rahmenbedingungen des Auftrags keine Archivarbeiten vorgenommen; auch das Gutachten von 1993 lag nicht vor. Sodann wurde nur ein äusserer Augenschein vorgenommen und eine Auswahl aus den Mehrfamilienhausbauten der Zeit zwischen 1975 und 1914 getroffen. Ob der vom Beschwerdegegner geltend gemachte schlechte Zustand der Fassade zusammen mit der Beeinträchtigung durch die direkt anschliessende Fassade der Gebäude Neuwiesenstrasse 49–59 Grund für die Nichtempfehlung war, kann offenbleiben. Dass eine vertiefte Schutzabklärung des Gebäudes (insbesondere auch zum Innenausbau) zu einem anderen Resultat kommt als die Prüfung der Inventarisierung von 2'500 Objekten, vermag das Gutachten K noch nicht in Zweifel zu ziehen. Die Kritik des Beschwerdegegners am Gutachten K ist unter diesen Umständen unbegründet.

E. 3.3.3

Anzumerken ist sodann, dass das Baurekursgericht als Fachgericht über die nötigen Fachkenntnisse verfügt, um denkmalpflegerische Fragestellungen sachkompetent zu beurteilen (vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00380, E. 4.5.2 mit Hinweisen). Die Beurteilung des Baurekursgerichts, die sich auf die genannten Gutachten und die Eindrücke anlässlich des Augenscheins vom 15. Juli 2016 stützt, sind vollständig, klar, wohlwogen und nachvollziehbar. Es besteht deshalb kein Anlass, die Schutzwürdigkeit anders zu beurteilen als die Vorinstanz.

E. 3.4

Was den Grad der Schutzwürdigkeit betrifft, geht die Vorinstanz von einem höchstens mittleren Grad aus. Sie legte überzeugend dar, wie sie zu dieser Beurteilung gekommen ist. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Vorinstanz erfinde mit der Bedeutung der fraglichen Epoche für die Stadt Winterthur ein neues Kriterium, ist nicht zutreffend und gibt die Erwägungen der Vorinstanz verkürzt wieder. Neben den abstrakten Ausführungen beurteilt die Vorinstanz die Wichtigkeit des Zeugen unter anderem aus der Bedeutung dessen, für das er mit Bezug auf die Stadt steht. Eine rechtsfehlerhafte Beurteilung ist darin nicht zu sehen, verlangt § 203 Abs. 1 lit. c PBG doch ausdrücklich, dass ein wichtiger Zeuge erhaltenswürdig sein muss als Zeuge einer bestimmten Epoche. Eine Verknüpfung mit der Sozial- und Wirtschaftsgeschichte der konkreten örtlichen Verhältnisse drängt sich bei der Beantwortung dieser Frage geradezu auf. Die Vorinstanz hat sodann ausführlich Vergleichsobjekte beurteilt, was zu einer Relativierung des mittleren Grades der Schutzwürdigkeit führte. Diese Feststellung kann nur so verstanden werden, dass die Vorinstanz den Grad der Schutzwürdigkeit tiefer als bei einer mittleren Schutzwürdigkeit qualifiziert. Die Ausführungen der Vorinstanz zum Grad der Schutzwürdigkeit sind mit Blick auf ihre Kognition nicht zu beanstanden.

E. 4.1

Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt 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 (RB 1992 Nr. 62; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). 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. Sie müssen unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sie in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten halten (RB 1989 Nr. 67; zum Ganzen auch Jürg Hess, Der Denkmalschutz im zürcherischen Planungs- und Baugesetz, Zürich 1986, S. 76 ff.).

E. 4.2

Im Fall eines Verzichts auf die Unterschutzstellung eines wichtigen Zeugen hat die Gemeinde ihre Denkmalpflegestrategie unter Verweis auf vergleichbare, bereits unter Schutz gestellte Objekte darzulegen sowie unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten unterschiedlich weitreichende Schutzanordnungen (z. B. eine teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und schlussendlich die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1). Die Vorinstanz führt sodann gestützt auf die Rechtsprechung aus, wie die wirtschaftlichen Interessen bei der Interessenabwägung zu gewichten sind, darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 4.3

Die beiden Gutachten aus den Jahren 1993 und 2005 äussern sich nicht zur Frage der Verhältnismässigkeit. Einzig die Fachgruppe Denkmalschutz hielt in ihrem Sitzungsprotokoll vom 3. November 2015 fest, das Gebäude sei in einem guten baulichen Zustand. Es seien in den letzten 50 Jahren keine Investitionen mehr getätigt worden. Das Gebäude habe ein intaktes Potenzial und sei nach der Sanierung marktfähig. Mit einem zusätzlichen Gebäude auf der Westseite der Parzelle erscheine die gemäss Bauordnung maximale Ausnutzung als realisierbar, ohne Übertragung der Ausnutzung von der Hofparzelle, sodass eine Unterschutzstellung verhältnismässig erscheine. Diese Ausführungen werden nicht näher begründet, weshalb sie von der Vorinstanz zu Recht nicht entscheidend berücksichtigt wurden. Auch der Entscheid des Beschwerdegegners äussert sich nur sehr knapp zur Verhältnismässigkeit.

E. 4.4

Das Baurekursgericht hat seinen Entscheid in Ausschöpfung seiner Kognition eingehend begründet. Eine Ermessensüberschreitung ist nicht ersichtlich. Zur Rüge des Beschwerdeführers die Schutzqualität sei der Mitbeteiligten bekannt und vorhersehbar gewesen, was die Vorinstanz nicht gewürdigt habe, ist Folgendes anzuführen: Die vorsorgliche Unterschutzstellung gemäss § 210 PBG aus dem Jahre 1993 kann nicht als Beweis dafür dienen, dass die Mitbeteiligte nicht in ihrem Vertrauen zu schützen ist bzw. die fehlende Inventarisierung in der Interessenabwägung nicht zu berücksichtigen ist. Das

Veränderungsverbot fiel innert Jahresfrist dahin, weil keine dauernde Anordnung getroffen wurde (vgl. § 210 in Verbindung mit § 209 Abs. 3 PBG). Ein Nutzungskonzept aus dem Jahr 1995 wurde ebenso wenig umgesetzt. Die Mitbeteiligte durfte unter diesen Umständen die fehlende Inventarisierung als Indiz dafür werten, dass es der streitbetroffenen Baute an Schutzwürdigkeit fehlt und nicht mit einer Schutzanordnung zu rechnen ist. Dass sie nach Erwerb der Liegenschaft verschiedene Nutzungsvarianten prüfen liess, ist üblich und kann ebenso wenig dazu führen, dass die Vorinstanz das Gebot der Rechtssicherheit vorliegend bei der Interessenabwägung nicht berücksichtigen durfte. Die Vereinbarung zwischen den Stadtwerken Winterthur und der Mitbeteiligten wurde sodann nach dem Erwerb des Grundstücks und nach der Projektstudie der Isler Architekten geschlossen. Dass in dieser Vereinbarung "allfällige Begehren der Denkmalpflege" erwähnt werden, ändert nichts.

E. 4.5

Angesichts der bei den Akten liegenden Schätzungen und Studien ist davon auszugehen, dass die integrale Unterschützstellung für die Grundeigentümer grosse finanzielle Nachteile zur Folge hätte. Die Projektierungskosten sind jedoch, wie der Beschwerdeführer rügt, nicht zu berücksichtigen, da dieses Risiko der Bauherr zu tragen hat. Ansonsten ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Kostenschätzungen der Mitbeteiligten dahingehend prüfte, ob sie plausibel sind. Sodann hat sich die Vorinstanz auch mit den möglichen Varianten auseinandergesetzt.

E. 4.6

Hinsichtlich der weiteren Aspekte der Verhältnismässigkeitsprüfung kann auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Es sind vorliegend nicht allein finanzielle Interessen, die gegen einen weitergehenden Schutzzumfang sprechen, sondern ebenso das öffentliche Interesse an einem haushälterischen Umgang mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979). Insgesamt erweist sich die vorinstanzliche Interessenabwägung namentlich angesichts des vergleichsweise tiefen Grades der Schutzwürdigkeit noch nicht als rechtsverletzend.

E. 4.7

Dies führt zusammengefasst zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Er ist zudem zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Mitbeteiligten eine angemessene Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG); auf dieser Entschädigung ist keine Mehrwertsteuer zuzusprechen, weil davon auszugehen, dass die private Beschwerdegegnerin vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der unterliegende Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die lokale Baubehörde hat sodann im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss ebenfalls keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.).