

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00731 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00731

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00731 du 9 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00731 del 9 gennaio 2008

Regeste

Inventarentlassung/Verzicht auf Unterschutzstellung | Verzicht auf Unterschutzstellung (Witiker-Huus): Die kantonale Denkmalpflegekommission ist kantonale Expertin in Fragen des Denkmalschutzes (§ 216 PBG). Die Rechtsprechung zu deren Amtsberichten kann nicht unbesehen auf die städtische Denkmalpflegekommission übertragen werden. Die Aufgabe eines Gutachtens bzw. eines Fachberichts ist auf die Sachverhaltsdarstellung beschränkt, wohingegen dessen rechtliche Würdigung den rechtsanwendenden Behörden obliegt (E.6). Das "Witiker-Huus" vermag aufgrund seiner heutigen Beschaffenheit weder bei innerer noch bei äusserer Betrachtung die Epoche seiner Erbauung besonders aussagekräftig und qualitätsvoll zu dokumentieren. Die wichtige Zeugenschaft wurde zu Recht verneint (E.7). Beim Entscheid über die Unterschutzstellung unterlag der Stadtrat nicht der für die Erfüllung einer Bundesaufgabe statuierten Pflicht zur ungeschmälerten Erhaltung im Sinn des ISOS gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG. Der Eintrag hat ihn nicht mehr als derjenige im kommunalen Inventar dazu verpflichtet, sich beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei, mit der Vermutung der Schutzwürdigkeit des verzeichneten Objekts auseinanderzusetzen und die erforderlichen Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorzunehmen (E.8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Als Adressat des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG).

E. 2.1

Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein, weil die korrekte Wahrnehmung der städtebaulichen Situation für die Beurteilung der Aussagekraft des "Witiker Huus" und dessen Zusammenhangs mit den weiteren Schutzobjekten zentral seien. Dies sei indessen beim vorinstanzlichen Augenschein aufgrund der damaligen Baustellensituation völlig unüblichen Verhältnissen nur mit grösster Mühe möglich gewesen.

E. 2.2

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 1. Dezember 2017, 1C_479/2017, E. 4.2). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und

Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 , § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81).

E. 2.3

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 16. Mai 2019 mit 31 Fotografien liegt bei den Akten, wobei die darauf sichtbaren Baustelleninstallationen nichts an deren Aussagekraft ändern. Dieses Protokoll und weitere vom Beschwerdeführer eingereichte (alte) Fotografien sowie die bei den Akten befindlichen Pläne und Dokumentationen belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist daher für eine umfassende Beurteilung der Frage der Inventarentlassung beziehungsweise Unterschutzstellung des "Witiker-Huus" nicht erforderlich.

E. 3.1

Das streitbetroffene Baugrundstück, auf welchem sich das "Witiker-Huus" befindet, liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W4 und ist mit dem "Witiker-Huus" sowie mit einer Arealüberbauung überbaut. Das "Witiker-Huus" ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Es befindet sich im Unterdorf Witikon unmittelbar an der Strassenkreuzung Witikoner-/Loorenstrasse. Das Unterdorf Witikon ist im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) vermerkt. Ebenfalls eingetragen ist das "Witiker-Huus" selber mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz).

E. 3.2

Die Bauherrin liess im Hinblick auf eine allfällige Neuüberbauung eine Machbarkeitsstudie erstellen, worin im Wesentlichen drei Projektvarianten herausgearbeitet worden sind. Die von ihr bevorzugte Variante 1 beinhaltet den Abbruch des "Witiker-Huus", die Erstellung eines Neubaus sowie die Sanierung weiterer bestehender Häuser. Dies war der Anlass, um das genannte Provokationsbegehren zu stellen. Das Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege erstellte zuhanden der Denkmalpflegekommission ein Gutachten. Strittig ist nun, ob der Stadtrat aufgrund des Gutachtens und der Auskunft der Denkmalpflegekommission das "Witiker-Huus" aus dem Inventar entlassen und auf dessen Unterschutzstellung verzichten durfte.

E. 4.1

Die Unterschutzstellung eines Objekts setzt nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG voraus, dass es sich dabei um einen wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche handelt oder dieses die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf

seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205). Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich dabei nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 4.2

Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen). Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann sie ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00380, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 4.3

Zwar würdigen die rechtsanwendenden Behörden das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachpersonen – frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von Behörden eingeholtes Gutachten genießt jedoch einen erhöhten Beweiswert. Aus diesem Grund darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. 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 (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3, auch zum Folgenden; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

E. 4.4

Der Beschwerdeführer moniert, die Vorinstanz habe wesentliche Befunde des Gutachtens des AfS und der Stellungnahme der Denkmalpflegekommission missverstanden oder ausser Acht gelassen. Der Stadtrat habe eine unerlaubte Substitution von Gutachterwissen vorgenommen. Er ist der Ansicht, der Eigen- und der Situationswert seien in willkürlicher Weise verneint und dabei die Vorgaben des ISOS nicht berücksichtigt worden.

E. 5.1

Das AfS gelangte in seinem Gutachten zusammengefasst zum Schluss, ein bedeutender Teil des Denkmalwerts ergebe sich aus der politik-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Zeugenschaft. Aufgrund der anlässlich der Sanierung von 1983 vorgenommenen baulichen Veränderungen sei die Schutzwürdigkeit des Gebäudes, würde man diese allein an der gegenwärtig sichtbaren Bausubstanz festmachen, nicht mehr eindeutig gegeben. Doch sei das dörfliche Erscheinungsbild, die Grundsubstanz sowie diverse Ausstattungsteile erhalten geblieben und würden die historische Zeugenschaft nach wie vor gewährleisten. Zudem setzte das prominente Eckgebäude an der Strassenkreuzung einen markanten ortsbaulichen Akzent und vermöge zusammen mit den anderen erhaltenen Gebäuden die Erinnerung an

das ehemalige Bauerndorf aufrecht zu erhalten. Damit erachtete das AfS die Schutzkriterien nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG als erfüllt.

E. 5.2

Die Denkmalschutzkommission stützte sich auf die Nachforschungen des AfS sowie den eigenen Eindruck und führte in ihrem Befund aus, das "Witiker-Huus" stehe an einer städtebaulich wichtigen Stelle. Es sei eines der neun erhaltenen historischen Gebäude, welche die vorindustrielle Siedlung Unterwitikon repräsentierten. Zusammen würden diese an den ländlichen Ursprung Witikons erinnern, wobei das "Witiker-Huus" aufgrund seiner Lage besonders ortsbildprägend sei. Sie halte indessen die bereits vorgenommenen Veränderungen am Gebäude (Abbruch des Ökonomieanbaus, Erneuerung Fassadenputz und Dachsanierung sowie Veränderungen im Innern) für sehr tiefgreifend. Es sei nur noch wenig erlebbare Originalsubstanz vorhanden, was den Zeugenwert schwäche. Sie gelangte daher zum Schluss, dass es sich nicht um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt. Ferner wies die Kommission darauf hin, dass die Ausgangslage für die Planung der Strassenkreuzung sehr anspruchsvoll sei: Das gegenüberliegende Haus an der Witikonerstrasse 400, welches sich formensprachlich stark auf die historische Bebauung beziehe und ebenfalls ortsbildprägend sei, habe der Stadtrat aus dem Inventar entlassen und es solle durch einen Neubau ersetzt werden. In der Nähe des Grundstücks befänden sich zudem diverse Inventarobjekte, welche eine besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG erfordern würden. Die Kleinmässtäblichkeit sei an diesem Ort sehr prägend und würde durch den Erhalt des Gebäudes unterstützt.

E. 5.3

Gestützt auf das Gutachten des AfS sowie den Befund der Denkmalschutzkommission erwog der Stadtrat in seinem Beschluss zusammengefasst, das zwischen 1842 und 1847 erbaute ländliche Wohnhaus sei eines von neun historischen Gebäuden, welche den früheren Stadtteil Unterwitikon repräsentierten und dazu beitrügen, dass die vorindustrielle Siedlung im Stadtbild präsent bleibe. Diese Bauten seien alle im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Das "Witiker-Huus" stehe prominent im nordwestlichen Spickel der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse. Es sei mit den zwei Vollgeschossen, dem leicht geknickten Satteldach und den mit Einzelfenstern regelmässig gestalteten Fassaden gut als ländliches Gebäude zu erkennen. Vier ebenfalls dörfliche Liegenschaften befänden sich in Sichtweite. Sie seien umgeben von Neubauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wobei sich die unmittelbar angrenzenden in Grösse, Form und Materialisierung stark auf die historische Bausubstanz beziehen würden. Das "Witiker-Huus", welches seit 1983 das Gemeinschaftszentrum beherberge, wirke an prominenter Lage gleichsam als städtebaulichen Anker der historischen Bebauung. Vom ehemaligen Bauernhaus stehe heute nur noch der Wohnteil. Die Scheune sei 1979 abgetragen und durch einen Neubau (Ladenzeile) mit ähnlicher Volumetrie ersetzt worden. Zeitgleich sei das Terrain der Witikonerstrasse für die Weiterführung der Buslinie angehoben worden, sodass die Freitreppe seither nur noch zwei Stufen umfasse. Durch diese beiden Veränderungen habe das Haus viel von seiner Wirkungskraft eingebüsst. Hinzu komme, dass bei der Sanierung des Wohnhauses 1983 die Fassade neu verputzt, die Fenster ersetzt und das Dach mit Falz- anstelle der bauzeitlichen Biberschwanzziegeln neu gedeckt worden seien. Aus der Bauzeit beständen noch die Tragstruktur mit der Stud im Keller und dem Dachstuhl, die Öffnungen mit den Gewänden an den Fassaden und die Haustür; im Innern die Raumeinteilung der beiden Wohngeschosse (wobei im

Obergeschoss zwei Zimmer zusammengelegt worden seien), in einzelnen Räumen der Wandtäfer, der Kachelofen sowie die Feuerwand in der Küche erhalten. Ferner hat der Stadtrat in seiner Entscheidung die Überlegungen mit einbezogen, auf dem Grundstück des "Witiker-Huus" eine neue Arealüberbauung erstellt werde, womit die Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse zusammen mit dem gegenüberliegenden Neubau (Witikonerstrasse 400) künftig von modernen Bauten geprägt sein werde. Die Arealüberbauung muss die besonderen Anforderungen von § 71 PBG erfüllen, sich gut in den historischen Ortskern einfügen und auf die umliegenden Inventarobjekte gemäss § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht nehmen. Es bestehe daher sowohl mit als auch ohne Erhalt der streitbetroffenen Baute eine Chance für eine qualitätsvolle städtebauliche Aufwertung der Strassenkreuzung.

E. 6.1

Zur Rüge der unerlaubten Substitution von Gutachterwissen führte das Baurekursgericht in E. 5.2 zutreffend aus, die Denkmalpflegekommission, welche den Stadtrat beraten habe, setze sich aus stimmberechtigten Experten und Verwaltungsmitgliedern mit beratender Stimme zusammen und könne zweifelsohne als sehr sachkompetent bezeichnet werden (vgl. Art. 2 der Geschäftsordnung der Denkmalpflegekommission vom 22. März 2017). Die Vorinstanz führte weiter zutreffend aus, die Auskunft der Denkmalpflegekommission sei formal als Amtsbericht zu qualifizieren. Der zitierte Entscheid des Verwaltungsgerichts, wonach letzterer aufgrund der besonderen Fachkompetenz inhaltlich einem Gutachten gleichkomme, bezieht sich allerdings auf die kantonale Denkmalpflegekommission, welche die vom Gesetz (§ 216 PBG) bezeichnete kantonale Expertin in Fragen des Denkmalschutzes ist (VGr,

E. 6.2

Das Gutachten des AfS an sich erweist sich als vollständig, nachvollziehbar und kommt zu einem klaren Schluss. Es genügt den wissenschaftlichen Anforderungen. Doch brachte das AfS im gleichzeitig verfassten Faktenblatt trotz Bejahung der Schutzwürdigkeit den Vorbehalt an, eine Unterschutzstellung des "Witiker-Huus" und dessen Erhalt dann zu unterstützen, wenn damit eine gute städtebauliche Lösung möglich sei. Insofern äusserte sich das AfS zwar etwas widersprüchlich, doch ist diese Äusserung im Faktenblatt nicht dazu geeignet, das Gutachten infrage zu stellen. Ebenfalls zu einem klaren Fazit, wenn auch zum Gegenteiligen wie das Gutachten, gelangte die Denkmalpflegekommission in ihrem Befund. Doch hielt auch sie gleichzeitig fest, dass sich mit dem in Aussicht gestellten Konkurrenzverfahren allenfalls eine städtebaulich überzeugende Lösung finde, welche den Erhalt des "Witiker-Huus" ermögliche. Sodann stellte sie eine den Ort prägende Kleinmassstäblichkeit fest, welche durch den Erhalt der strittigen Baute unterstützt würde.

E. 6.3

Ob dem Amtsbericht oder dem (ebenfalls amtsinternen) Gutachten mehr Gewicht beizumessen ist, braucht vorliegend nicht vertieft zu werden. Der Stadtrat konnte sich auf die, insbesondere im Gutachten enthaltenen, fundierten Sachverhaltsrecherchen abstützen und hat sich mit den Feststellungen beider Fachgremien auseinandergesetzt. Eine "unerlaubte Substitution von Gutachterwissen" hat er, wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, in seinem Beschluss nicht vorgenommen. Denn die Aufgabe eines Gutachtens beziehungsweise eines Fachberichts ist auf die Sachverhaltsdarstellung beschränkt, wohingegen dessen rechtliche Würdigung den rechtsanwendenden Behörden obliegt. Der

Stadtrat war daher bei der Würdigung der etwa gleichwertigen Sachverhaltsfeststellungen frei (vgl. E. 4.3). 7. 7.1 Hinsichtlich des strittigen Eigenwerts des "Witiker-Huus" führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, ihre am Augenschein gewonnenen Eindrücke liessen den vom Stadtrat vertretenen Schluss nachvollziehbar erscheinen. So sei effektiv nur noch wenig originale Substanz erkennbar vorhanden gewesen. In der Aussenansicht sei etwa von der Fassade über das Dach bis zu den Fenstern keine Originalsubstanz mehr sichtbar und das Haus allenfalls noch anhand des Eingangs als historisch erkennbar. Ansonsten falle es dem Betrachter kaum als historisch auf. Vielmehr ergebe sich der Eindruck einer in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen Baute mit angebauter, eigensinnig gestalteter Ladenzeile. Daneben fehle auch die dazugehörige Scheune, welche durch die Ladenzeile ersetzt worden sei. Im Innern sei zwar mit dem Kachelofen, dem Dachstuhl, der Stud und der teilweise noch vorhandenen Vertäferung partiell noch historische Substanz erkennbar, doch seien auch hier die Veränderungen sehr weitreichend. Die Fenster sowie die Küche im Erdgeschoss seien modern. Eine historische Decke sei nicht mehr erkennbar und auch die Böden seien kaum mehr original vorhanden. Der Eindruck eines historischen Gebäudes habe sich beim Rundgang lediglich partiell eingestellt. Die Vorinstanz gelangte daher zum Schluss, das "Witiker-Huus" vermöge aufgrund seiner heutigen Beschaffenheit weder bei innerer noch bei äusserer Betrachtung die Epoche seiner Erbauung besonders aussagekräftig und qualitativvoll zu dokumentieren. Der Stadtrat habe der Baute mit nachvollziehbarer Begründung eine wichtige Zeugenschaft abgesprochen. 7.1.1 Auf diese zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Seine Einschätzung wird durch die Fotodokumentation des Augenscheins der Vorinstanz und die weiteren in den vorinstanzlichen Akten enthaltenen Fotografien und Unterlagen bestätigt. Die genannten Feststellungen stimmen auch mit denjenigen der Denkmalschutzkommission sowie den gutachterlichen überein. So ist dem Gutachten des AfS zu entnehmen, dass die Bausubstanz beim Umbau von 1983 zwar erhalten, die Wände und Decken jedoch neu verputzt, die Fenster und ein Grossteil der Bodenbeläge ersetzt sowie das Dach neu gedeckt wurden. Sodann werden darin die gleichzeitig im Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorgenommenen Grundrissveränderungen aufgeführt. 7.1.2 Es handelt sich aufgrund ihrer Art und Anzahl um wesentliche Eingriffe, welche das historische Erscheinungsbild stark verminderten. Auch wenn gemäss übereinstimmender Feststellungen beim Umbau Riegelwerk, Täfer und Dachsparren freigelegt sowie der Kachelofen in Stand gesetzt worden sind und die Freitreppe mit Podest sowie die repräsentative Eingangstür mit Einrahmung, Sturz und Vordach noch aus der Bauzeit stammen und belassen worden sind. Diese wenigen originalen Bauteile vermögen lediglich noch teilweise den Eindruck einer historischen Baute zu vermitteln, wie ihn das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins hatte. Diese Elemente genügen jedenfalls nicht, um eine wichtige bauliche Zeugenschaft zu bejahen. Auch dass die Baute einer Bauepoche zugeordnet werden kann, reicht dazu nicht aus. 7.1.3 Ebenso wenig ist heute noch die ehemalige Gebäudenutzung als Weinschenke, Gemeindeschreiberei und Poststelle erkennbar, sodass auch eine wichtige soziale oder wirtschaftliche Zeugenschaft, wie sie im Gutachten noch zugesprochen wurde, entfällt. Daran ändert das in mit der Unterzeichnung einer Petition an den Stadtrat durch 2'155 Einwohner des Quartiers bekundete Interesse am Erhalt des heute als Quartierverein genutzten "Witiker-Huus" nichts. Lediglich die öffentliche Nutzung einer Baute vermag keine wichtige soziale oder wirtschaftliche Zeugenschaft zu begründen. Im Übrigen handelt es sich bei einer Petition nach Art. 33 der Schweizerischen Bundesverfassung vom

18. April 1999 (BV) um ein formloses Instrument, welches Einzelnen und Gruppen dazu dient, den Behörden konkrete Anliegen und Anregungen mit individuellen oder kollektiven Inhalten vorzutragen. Die Behörden haben lediglich die Pflicht, diese zur Kenntnis zu nehmen und allenfalls kurz zu beantworten (vgl. VGr, 14. März 2019, VB.2018.00177, E. 3.2.3).

7.2 Bezüglich des Situationswerts erwog das Baurekursgericht zusammengefasst, anlässlich des Lokaltermins habe sich gezeigt, dass das "Witiker-Huus" weder mit den umliegenden Gebäuden noch mit den nahen Flarzhäusern ein Ensemble im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bilde. So handle es sich bei den übrigen Häusern an der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse, abgesehen von der Liegenschaft Witikonerstrasse 400, welche abgerissen werde, um modernere Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dies werde sich mit den Neubauten auf dem Areal der Mitbeteiligten und der Ersatzneubaute an der Witikonerstrasse 400 noch akzentuieren. Die übrigen ländlichen Bauten in der Umgebung seien zu weit vom "Witiker-Huus" entfernt, um mit diesem zusammen ein ortsbildprägendes Ensemble zu bilden. Die Vorinstanz erwog unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit weiteren Hinweisen, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8) weiter, allein aufgrund seiner besonderen Stellung und Lage im Ortsbild komme einem Gebäude grundsätzlich keinen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu. Die Baute müsste auch durch ihre besondere Gestaltung und Erscheinung sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen. Dies sei beim "Witiker-Huus" nicht der Fall; auch dann nicht, wenn man bezüglich der prägenden Wirkung keine übermässigen Ansprüche an die Voraussetzung der besonderen Gestaltung und Erscheinung der äusseren Teile und der Bausubstanz gestellt werden dürften. Zwar stehe das "Witiker-Huus" an einer prominenten Lage, doch trage es in seiner heutigen Gestaltung und Erscheinung nicht zu einer prägenden Wirkung im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bei. Es trete in seiner äusseren Gestaltung nicht mehr im Original in Erscheinung, wobei der letztere stark prägende Ökonomieteil gänzlich fehle. Der Stadtrat habe daher dem "Witiker-Huus" zu Recht keine landschafts- beziehungsweise siedlungsprägende Wirkung attestiert.

7.2.1 Diese zutreffenden Erwägungen sind ebenfalls nicht zu beanstanden und durch die Fotos des Augenscheins belegt. Um bei einem geringen Eigenwert eine wichtige Zeugenschaft aufgrund des Situationswerts anzunehmen, ist weder erforderlich, dass die Baute in der Region einmalig wäre, noch, dass sie in architektonischer Hinsicht besonders hervorstechen würde. Der Wert des Objekts ergibt sich aus seiner Stellung in der Umgebungsstruktur. Wesentlich ist, dass das Gebäude den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt (vgl. VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 6.4.2; 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2).

7.2.2 Vorliegend ist der (geringe) Situationswert einzig durch die prominente Stellung des Gebäudes an der Strassenkreuzung begründet. Die Wirkung des "Witiker-Huus" ist jedoch durch die weitreichenden baulichen Eingriffe anfangs der 80er Jahre stark geschmälert worden und es hat massiv an Erinnerungswert eingebüsst. Einerseits verminderten die zahlreichen äusseren Veränderungen beim Umbau die Wirkung auf das Ortsbild wesentlich, indem das Gebäude kaum mehr als historisch wahrnehmbar ist. Andererseits führten auch die Veränderungen an und bei der Strassenkreuzung zu einer Schmälerung des Situationswerts. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Erhöhung des Strassenterrains würde dies nicht aufwiegen. Dass die Beschwerdegegnerin und die Denkmalpflege die genannten Umbauten in den 1980er Jahren noch vor der Inventaraufnahme zuliessen, kann ihnen heute, 40 Jahre später im Rahmen des Schutzentscheids, nicht als "venire contra factum proprium"

entgegengehalten werden (vgl. auch BGr, 18. November 2014, 1C_212/2014, E. 4.2.4).

7.2.3 Allein die prominente Lage an der Durchgangsstrasse mitten im Unterdorf an der Verzweigung zum Oberdorf vermag die genannten Umstände nicht wettzumachen. Ebenso wenig begründet eine gewisse (restliche) Vertrautheit des Strassenbildes einen Denkmalwert. Im Gegenteil ist aus den Augenscheinfotos ersichtlich, dass das "Witiker-Huus" durch die umliegenden Bauten quasi "erdrückt" wird und an diesem Ort nicht mehr zur Geltung kommt, geschweige denn, diesen prägt. Eine Ensemblewirkung mit den übrigen noch bestehenden historischen Bauten wurde aufgrund der grossen Entfernung zu Recht verneint. Ebenso fehlt eine allfällige Ensemblewirkung mit der abgebrochenen Scheune. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Denkmalschutzkommission entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht vom Vorliegen eines hohen Situationswerts ausgegangen ist, wenn sie die Lage der Baute als "besonders" bezeichnete. Ein solcher liegt ihrem Fazit zufolge nicht vor.

7.3 Für sich allein vermag der Eigenwert eine Unterschutzstellung nach dem Gesagten klar nicht zu rechtfertigen. Auch der Situationswert ist nicht derart hoch, dass er für sich allein oder in Verbindung mit dem eher geringen Eigenwert des Objekts den Verzicht auf Unterschutzstellung als rechtsverletzend erscheinen liesse. Selbst wenn die Schutzwürdigkeit bejaht würde, wäre es auch nicht rechtsverletzend, wenn vorliegend dem privaten Interesse am Eigentum den öffentlichen Schutzinteressen der Vorrang eingeräumt würde. Es ist zu bedenken, dass eine Unterschutzstellung oftmals mit einem schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit verbunden ist und angesichts des fehlenden Eigen- sowie des geringen Situationswerts vorliegend nicht gerechtfertigt wäre. Die Vorinstanz verneinte daher zu Recht eine wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

8. Den Vorwurf der fehlenden Auseinandersetzung mit der höchstmöglichen Einstufung des "Witiker-Huus" im ISOS mit Erhaltungsziel A beurteilte das Baurekursgericht schliesslich zu Recht als unverfänglich.

8.1 Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG]) erstellt der Bund nach Anhörung der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung. Gestützt auf diese Vorschrift hat der Bundesrat das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erlassen (Art. 1 der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS]). Mit der Aufnahme von Objekten ins ISOS wird gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG dargetan, dass diese in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdienen. Kommt einem Inventarobjekt wie vorliegend das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zu, bedeutet dies, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume in diesem Gebiet integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind (BGr, 11. Mai 2016, 1C_179/2015, E. 4).

8.2 Es ist jedoch zu beachten, dass es sich dabei um ein Ortsbildschutzinventar handelt, welches grundsätzlich von einem Denkmalschutzinventar abzugrenzen ist, welches sich mit Einzelbauten beziehungsweise Einzelkulturgütern befasst (Arnold Marti, Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Aufnahmemethode bei der Revision von Ortsbildaufnahmen im Rahmen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2016, S. 24 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt der in Abs. 1 genannte Schutz nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Trifft dies – wie vorliegend – nicht zu, besteht lediglich für die kantonale (und kommunale) Nutzungsplanung eine Pflicht zur Berücksichtigung. Überdies hat im Einzelfall eine Interessenabwägung im Licht der Heimatschutzanliegen zu

erfolgen (BGE 135 II 209 E. 2.1). 8.3 Beim Entscheid über die Unterschutzstellung unterlag der Stadtrat daher nicht der für die Erfüllung einer Bundesaufgabe statuierten Pflicht zur ungeschmälernten Erhaltung im Sinn des ISOS. Der Eintrag hat ihn nicht mehr als derjenige im kommunalen Inventar dazu verpflichtet, sich beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei, mit der Vermutung der Schutzwürdigkeit des verzeichneten Objekts auseinanderzusetzen und die erforderlichen Interessenabwägungen im Licht der Heimatschutzanliegen vorzunehmen (vgl. VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1, je mit weiteren Hinweisen; 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3 = BEZ 2010 Nr. 27; § 213 Abs. 1 PBG). Dies ist vorliegend geschehen. Eine fehlerhafte Interpretation oder eine fehlende Berücksichtigung zentraler Sachverhaltselemente des Gutachtens durch die Vorinstanzen ist nicht ersichtlich.

E. 9

Februar 2005, VB.2003.00195, E. 4.1.2 mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung darf daher nicht unbesehen auf die städtische Denkmalpflegekommission übertragen werden.

E. 9.1

Zusammenfassend hat sich das Baurekursgericht eingehend mit den Umständen befasst und die fehlende Schutzwürdigkeit des "Witiker-Huus" nachvollziehbar und überzeugend begründet. Demzufolge durfte es auf Erwägungen zur Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung sowie zum Auswahlermassen verzichten. Insgesamt erwiesen sich damit die Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 9.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin steht in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigungen zu (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3, Plüss, Kommentar zum VRG, § 17 N. 51). Hingegen ist er zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich insgesamt Fr. 3'000.- als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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