

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00802 vom 25. November 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-11-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00802

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00802 du 25 novembre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00802 del 25 novembre 2021

Regeste

Baubewilligung, Abschreibung infolge Gegenstandslosigkeit | Baumeisterhaus: Verzicht auf Unterschutzstellung. Zeugenschaft/Auswahlermessen. 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. Ist ein Einzelobjekt schutzwürdig, bedeutet das noch nicht zwingend, dass es unter Schutz gestellt werden müsste. Vielmehr ist im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen. Beim Entscheid, ob ein Objekt unter Schutz gestellt werden soll, verfügen die Gemeinden über ein erhebliches Auswahlermessen. 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 vertieft zu prüfen und schlussendlich die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (E.5). Beschwerdegegnerin hat die wichtige Zeugeneigenschaft im Grundsatz bejaht und ist diesbezüglich nicht von den Feststellungen des Gutachtens abgewichen. Eine Unterschutzstellung unterblieb vielmehr deshalb, weil gemäss ihrer bereits eine hinreichende Anzahl qualitätsvoller Baumeisterhäuser inventarisiert beziehungsweise unter Schutz gestellt worden ist (E.7). Vorliegend ist in der Ausübung des sogenannten Auswahlermessens durch die kommunale Behörde kein Rechtsfehler festzustellen (E.8). (Teilweise) Gutheissung der vereinigten Verfahren bzgl. Abschreibung der noch hängigen Rekursverfahren bzgl. Neubauprojekte als gegenstandslos; im Übrigen Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00802 VB.2020.00861 VB.2020.00867 Urteil der 1. Kammer vom 25. November 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Aus VB.2020.00802 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, Aus VB.2020.00861 Zürcher Heimatschutz ZVH, vertreten durch Zürcher Heimatschutz, Aus VB.2020.00867 1.1 E, 1.2 F, 2.1 G, 2.2 H, alle vertreten durch RA I, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2020.00802 1.1 E, 1.2 F, 2.1 G, 2.2 H, alle vertreten durch RA I, Aus VB.2020.00861 Stadtrat von Zürich, Aus VB.2020.00867 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, 2. Bausektion der Stadt Zürich, 3. Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich, 4. Stadtrat von Zürich, vertreten durch

Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2020.00802
1. Bausektion der Stadt Zürich, 2. Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich, Aus
VB.2020.00861 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, Mitbeteiligte, betreffend
Baubewilligung, Abschreibung infolge Gegenstandslosigkeit, hat sich ergeben: I. A. Die
Bausektion der Stadt Zürich erteilte B und A am 15. März 2016 die baurechtliche
Bewilligung für einen Ersatzneubau des Einfamilienhauses (Assek.-Nr. 01) auf dem
Grundstück Kat.-Nr. 02 an der J-Strasse

E. 03

in Zürich-Quartier U. Am 9. Juni 2016 bewilligte das Amt für Baubewilligungen im
Anzeigeverfahren A und B eine Projektänderung am vorgenannten Bauvorhaben. B. Gegen
den Baubewilligungsbeschluss vom 15. März 2016 rekurrten E und F sowie G und H am
20. April 2016 an das Baurekursgericht (04). Am 10. Juli 2016 erhoben E und F sowie G
und H auch gegen die am 9. Juni 2016 erteilte Projektänderung Rekurs (05). Mit Entscheid
vom 18. November 2016 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rechtsmittel. Es wies
diese in der Hauptsache – soweit es auf sie eintrat und sie nicht gegenstandslos geworden
waren – ab. C. Dagegen erhoben E und F sowie G und H am 9. Januar 2017 Beschwerde
beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten, den angefochtenen Entscheid sowie die
Baubewilligung aufzuheben, eventuell die Sache zur Ergänzung des Rekursverfahrens an
die Vorinstanz zurückzuweisen (VB.2017.00013). Mit Entscheid vom 18. Mai 2017 wies
das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab. D. Die gegen den Entscheid des
Verwaltungsgerichts erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht mit Urteil vom
17. Juli 2018 gutgeheissen (BGr, 1C_380/2017). Das Urteil des Verwaltungsgerichts wurde
aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an das
Verwaltungsgericht zurückgewiesen. E. Das Verwaltungsgericht nahm daher das Verfahren
VB.2017.00013 im Sinn der bundesgerichtlichen Anordnung als Verfahren VB.2018.00473
wieder auf. Mit Entscheid vom 25. Oktober 2018 hiess es die Beschwerde gut und hob den
Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. November 2016 auf. Es wies die Sache zum
Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. F. Das Baurekursgericht
setzte die beiden Rekursverfahren unter den Geschäftsnummern 06 und 07 am 22. Januar
2019 fort. Am 31. Januar 2019 sistierte es die Verfahren, bis der Stadtrat über die
Schutzwürdigkeit des Gebäudes J-Strasse 03 sowie den Umfang allfälliger
Schutzmassnahmen entschieden habe. II. A. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte A und
B mit Beschluss vom 13. Juli 2017 die Bewilligung für ein Alternativprojekt des genannten
Bauvorhabens. Die dagegen von F und E, H und G sowie von K und L erhobenen Rekurse
vereinigte das Baurekursgericht mit Entscheid vom 23. März 2018 und wies die Rekurse ab,
soweit darauf eingetreten wurde (08). B. Die gegen den Entscheid des Baurekursgerichts
von F und E sowie von H und G erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit
Urteil vom 25. Oktober 2018 gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. März
2018 auf und wies die Sache an das Baurekursgericht zum Neuentscheid im Sinn der
Erwägungen zurück (VB.2018.00219). C. Das Baurekursgericht setzte das Rekursverfahren
unter der Geschäftsnummer 09 am 22. Januar 2019 fort. Am 31. Januar 2019 sistierte es das
Verfahren, bis der Stadtrat über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes J-Strasse 03 sowie den
Umfang allfälliger Schutzmassnahmen entschieden habe. III. A. Der Stadtrat der Stadt
Zürich verzichtete mit Beschluss vom 11. September 2019 auf die Unterschutzstellung des
bestehenden Gebäudes auf dem streitbetroffenen Baugrundstück. Gegen diesen Beschluss
rekurrten F und E sowie H und G mit gemeinsamer Eingabe am 23. Oktober 2019 beim
Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten dessen Aufhebung (010). Der

Zürcher Heimatschutz (ZVH) erhob am 28. Oktober 2019 ebenfalls Rekurs gegen den genannten Stadtratsbeschluss und beantragte, diesen aufzuheben (011). Die 1. Abteilung des Baurekursgerichts führte am 6. Juli 2020 einen Augenschein sowie im Verfahren 010 eine öffentliche Verhandlung auf dem Lokal durch. Mit Entscheid vom 29. Oktober 2020 vereinigte das Baurekursgericht die (sistierten) Rekursverfahren 06, 07 und 09 sowie 010 und 011 (Disp.-Ziff. I). Die Rekursverfahren 06, 07 und 09 schrieb es als gegenstandslos geworden ab (Disp.-Ziff. II). Die Rekurse in den Verfahren 010 und 011 wies es ab (Disp.-Ziff. III). B. Dagegen erhoben B und A am 18. November 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten, Disp.-Ziff. I I des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Sache zur weiteren Behandlung der Rekursverfahren 06, 07 und 09 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sodann seien die Kosten- und Entschädigungsfolgen des angefochtenen Entscheids ausgangsgemäss anzupassen und ihnen eine Parteientschädigung zulasten der Vorinstanz zuzusprechen (VB.2020.00802). Das Baurekursgericht beantragte am 18. Dezember 2020, die Verfahren zwecks Weiterführung derselben nach Eintritt der Rechtskraft des Beschwerdeentscheids zurückzuüberweisen und im Übrigen den angefochtenen Rekursentscheid zu bestätigen. Die Kosten seien auf die Staatskasse zu nehmen. Der Stadtrat Zürich reichte am 6. Januar 2021 unter Verzicht auf Antragsstellung eine Mitbeantwortung der Beschwerde ein. E und F sowie G und H beantragten mit Beschwerdeantwort vom 11. Januar 2021, das Verfahren bei Gutheissung ihrer eigenen Beschwerde (im Verfahren VB.2020.00867) infolge Aufhebung des angefochtenen Entscheids als gegenstandslos geworden abzuschreiben, eventuell gutzuheissen und an die Vorinstanz zurückzuweisen. Alles unter entsprechender Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des angefochtenen Entscheids sowie unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Vorinstanz. In prozessualer Hinsicht sei das vorliegende Verfahren mit dem Beschwerdeverfahren VB.2020.00867 vereinigt zu erledigen. C. Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) erhob am 2. Dezember 2020 gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2020 ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, diesen sowie den Beschluss des Stadtrats vom 11. September 2019 aufzuheben und den Stadtrat anzuweisen, die streitbetroffene Baute unter Schutz zu stellen. Eventuell sei die Sache an den Stadtrat zur Festlegung des Schutzzumfangs entsprechend den Empfehlungen im Gutachten der städtischen Denkmalpflege zurückzuweisen. Ferner beantragte er eine Parteientschädigung. In prozessualer Hinsicht verlangte er den Beizug der vorinstanzlichen Verfahrensakten BRGE I Nr. 012, 013, 014, 015 und 016 sowie allenfalls die Durchführung eines Augenscheins (VB.2020.00861). Das Baurekursgericht beantragte am 17. Dezember 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat Zürich beantragte mit Beschwerdeantwort vom 21. Januar 2021, die Beschwerde abzuweisen sowie eine Entschädigung zulasten des Beschwerdeführers. B und A beantragten tags darauf ebenfalls die Abweisung der Beschwerde sowie eine Parteientschädigung zzgl. MWST zulasten des Beschwerdeführers. Der ZVH replizierte am 8. Februar 2021 und hielt vollumfänglich an den Anträgen fest. Am 19. Februar 2021 reichten B und A unter Wiederholung der gestellten Anträge eine Stellungnahme ein. Der Stadtrat Zürich verzichtete am 4. März 2021 auf das Einreichen einer Duplik. D. Am 7. Dezember 2020 reichten E und F sowie G und H gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2020 ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein und beantragten, Disp.-Ziff. II und III sowie die Baubewilligungen vom 15. März 2016, 9. Juni 2016 und 13. Juli 2017 aufzuheben und die Sache hinsichtlich Unterschutzstellung

an den Stadtrat Zürich zurückzuweisen, um den Schutzzumfang des Streitobjekts festzulegen. Eventuell seien die Disp.-Ziff. II und III des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur weiteren materiellen Beurteilung und zum Neuentscheid zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht beantragten sie die Durchführung eines Augenscheins, zu welchem M (Autorin des Gutachtens vom 6. Mai 2019) einzuladen sei. Im Falle des Verzichts auf Rückweisung sei ein Ergänzungsgutachten einzuholen. Sodann verlangten sie eine Anpassung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens sowie für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zzgl. MWST zulasten der Beschwerdegegnerschaft und der Vorinstanz (VB.2020.00867). Das Baurekursgericht beantragte am 17. Dezember 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. B und A reichten am 22. Januar 2021 Beschwerdeantwort ein mit dem Antrag, die Beschwerde abzuweisen, soweit damit mehr als nur die Aufhebung von Disp.-Ziff. II des Rekursentscheids beantragt werde. Ferner beantragten sie eine Parteientschädigung zzgl. MWST zulasten der Beschwerdeführenden. Der Stadtrat Zürich verzichtete am 25. Januar 2021 – auch namens des Amts für Baubewilligungen – auf das Einreichen einer Beschwerdeantwort. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich beantragte tags darauf, die Beschwerde abzuweisen sowie eine Entschädigung zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Replik vom 18. Februar 2021 hielten E und F sowie G und H an den Anträgen fest. Am 25. Februar 2021 verzichteten die Bausektion sowie das Amt für Baubewilligungen per E-Mail auf eine Vernehmlassung. B und A nahmen gleichentags unter Wiederholung der gestellten Anträge Stellung. Am 3. und 4. März 2021 erklärten die Bausektion, das Amt für Baubewilligungen sowie das Hochbaudepartement Verzicht auf Duplik. E und F sowie G und H nahmen am 18. März 2021 zur Duplik der privaten Beschwerdegegner Stellung unter Festhalten an den gestellten Anträgen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerden ist einzutreten. Ob das Baurekursgericht die Rekursverfahren 06, 07 und 09 zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben hat, bildet Gegenstand der im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu prüfenden materiellen Fragen. 2. Die drei vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Rekursentscheid, betreffen das nämliche Bauvorhaben und werfen die gleichen Rechtsfragen auf. Die vorerst separat geführten Beschwerdeverfahren VB.2020.00802 (Bauherrschaft), VB.2020.00861 (Heimatschutz) und VB.2020.00867 (Nachbarschaft) sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen und gemeinsam zu behandeln (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50-60). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2020.00802.

E. 3.1

Die beschwerdeführende Nachbarschaft beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins.

E. 3.2

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, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). 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, Kommentar VRG, § 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. 3.3

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 6. Juli 2020 mit 56 Fotografien liegt bei den Akten. Ein weiteres Augenscheinprotokoll vom 30. August 2016 mit 22 Bildern liegt sodann im beigezogenen ersten Verfahren. Diese Protokolle sowie die in den Akten befindlichen Pläne und Dokumentationen belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist daher für eine umfassende Beurteilung der sich vorliegend stellenden Fragen, insbesondere bezüglich Unterschutzstellung, nicht erforderlich.

E. 4.1

Das streitbetroffene Baugrundstück (Kat.-Nr. 02) befindet sich in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 % in einer Baugruppe mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS (Substanzerhalt) und ist mit einem Wohnhaus (sog. Baumeisterhaus) überbaut. Im Südwesten grenzt es an die J-Strasse und im Südosten an die Wegparzelle Kat.-Nr. 017. Die Bauherrschaft möchte das im Jahr 1844 errichtete, nicht inventarisierte Wohnhaus an der J-Strasse 03 in Zürich abbrechen und durch ein Einfamilienhaus ersetzen.

E. 4.2

Am 17. Juli 2018 hat das Bundesgericht den verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 2. März 2017 (VB.2017.00013) letztinstanzlich aufgehoben und entschieden, dass die Schutzwürdigkeit der bestehenden Liegenschaft mittels Sachverständigengutachtens abzuklären sei. Da sich diese Frage im vor Verwaltungsgericht hängigen Beschwerdeverfahren betreffend die Projektalternative ebenfalls stellte, wies es die Sache zur Neuurteilung an dieses zurück (BGr, 1C_380/2017). Nachdem das Baurekursgericht den Tatbestand bezüglich der Schutzwürdigkeit ungenügend abgeklärt hatte, wurde das wiederaufgenommene Verfahren betreffend Stammbaubewilligung und Projektänderung zur Abklärung der Schutzwürdigkeit mittels eines Sachverständigengutachtens an die Vorinstanz zurückgewiesen (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00473, E. 3). Aus den gleichen Gründen an das Baurekursgericht zurückgewiesen wurde das Verfahren betreffend Alternativprojekt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00219, E. 3).

E. 4.3

Nach Einsicht in das durch das Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege (Gutachten M) erstellte Gutachten und das Faktenblatt vom April 2019 (datierend vom 6. Mai 2019) sowie gestützt auf die Protokolle der Denkmalpflegekommission vom 6. Mai und 3. Juni 2019 verzichtete der Stadtrat Zürich mit Beschluss vom 11. September 2019 auf eine Unterschutzstellung des bestehenden Gebäudes. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss,

dass dieser Entscheid zu Recht erfolgt sei und wies die Beschwerden 010 und 011 ab. Im vorliegenden Verfahren geht es im Wesentlichen um die Frage, ob das Gebäude gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) unter Schutz zu stellen ist und in diesem Zusammenhang, ob der Stadtrat sein Auswahlermessen rechtmässig ausgeübt hat. Strittig ist sodann die Abschreibung der Verfahren 06, 07 und 09 durch die Vorinstanz als gegenstandslos geworden sowie die Kostenfolgen.

E. 5.1

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. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 300; 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. 5.2

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; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 272). 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. 5.2.1

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, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

E. 5.2.2

Erscheint die Schlüssigkeit in wesentlichen Punkten zweifelhaft, so hat die Entscheidinstanz nötigenfalls ergänzende Beweise – wie beispielsweise eine persönliche

Befragung der sachverständigen Person – zur Klärung dieser Zweifel zu erheben, sofern sie die Unsicherheiten dank ihres Fachwissens und des liquiden Sachverhalts nicht sofort beseitigen kann (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 69). Eine Verwaltungsbehörde oder eine Gerichtsinstanz kann dabei umso eher von einem Gutachten abweichen, je sachkompetenter sie selbst in der entsprechenden Materie ist (VGr, 23. Oktober 2019, VB.2018.00614, E. 3.2; 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3).

E. 5.3

Ausgangspunkt für die Denkmalschutzwürdigkeit einer Baute bildet die von ihr zu bezeugende Epoche (RB 1994 Nr. 78). Der Begriff der Epoche beschreibt einen Zeitabschnitt, der sich mittels bestimmter Ereigniszusammenhänge durch einen "deutlichen, einschneidenden Wandel der Verhältnisse" abgrenzen lässt bzw. für den Beginn einer neuen bedeutsamen Entwicklung steht (Engeler, S. 142 mit Fn. 803; VGr, 10. September 2003, VB.2003.00120, E. 3a). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeugen einer Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt nicht schon, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2). Schliesslich reicht die Zeugeneigenschaft allein für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln.

E. 5.3.1

Ist ein Einzelobjekt schutzwürdig, bedeutet das noch nicht zwingend, dass es unter Schutz gestellt werden müsste. Vielmehr ist im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGE 147 II 125, E. 8 mit Hinweisen). Eine Unterschutzstellung ist trotz dem Grundsatz nach zu bejahender mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit eines Objekts nur zulässig, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts im Rahmen der vorzunehmenden Güterabwägung höher zu gewichten ist als dem entgegenstehende private oder (andere) öffentliche Interessen (RB 1992 Nr. 62).

E. 5.3.2

Beim Entscheid, ob ein Objekt unter Schutz gestellt werden soll, verfügen die Gemeinden über ein erhebliches Auswahlmessen. 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). Sie können dabei insbesondere auf Merkmale abstellen, welche das Gebäude in einer anderen denkmalschützerisch massgeblichen Hinsicht auszeichnen. Eine Auswahl scheidet hingegen aus, wenn eine Gebäudegruppe als solche (sog. Ensemble) oder ein ganzes Orts- bzw. Quartierbild im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig erscheint (vgl. RB 1989 Nr. 66).

E. 5.3.3

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.

E. 6.1

Um die Schutzwürdigkeit des Objekts abzuklären, wurde vom Amt für Städtebau im April 2019 ein Gutachten mit Datum 6. Mai 2019 erstellt, worin dieses zum Schluss kam, heute wirke der Bau innerhalb seiner Nachbarschaft eher klein dimensioniert und unterscheide sich auch im Baustil. Die vergleichsweise strenge Formensprache des Klassizismus kontrastiere mit der Formenvielfalt der Historismus- und Heimatstilbauten. Der begrünte Zwischenraum wirke dabei als verbindendes Element für die in verschiedenen städtebaulichen Epochen entstandenen Bauten.

E. 6.1.1

Die Geschichte dieses Ortes reiche 175 Jahre zurück, als ein begüterter Landwirt und Kommunalpolitiker der ersten Stunde anstelle eines abgebrannten Wohnhauses einen Ersatzneubau habe errichten lassen. Als eines der ersten seiner Art füge sich das klassizistische Wohnhaus der bäuerlichen Oberschicht in seine weitgehend unbebaute Umgebung ein. Idyllisch gelegen, mit grosszügigen Nutzgärten und einer intakten Wasserversorgung durch den N. Nur kurze Zeit später [nach 1844] habe der bauliche Umbruch begonnen und im Verlaufe der folgenden Jahrzehnte sei das Gebiet rund um den Weiler "O" bebaut worden. Eine erste Phase bildeten die Baumeisterhäuser in den 1860er- und 1870er-Jahren, von denen ein Grossteil nicht mehr existiere, eine zweite und markante Phase die siedlungsartige Bebauung mit Historismus- und Heimatstilbauten.

E. 6.1.2

Während sich die städtebaulichen, politischen und gesellschaftlichen Gegebenheiten verändert hätten, sei das Objekt J-Strasse 03 in seiner gesamten Struktur und seiner wesentlichen Substanz erhalten geblieben. Im äusseren Erscheinungsbild zurückhaltend, weise der Bau im Inneren eine beinahe vollständig intakte historische Ausstattung auf. Dies mache das einfache Wohnhaus zu einem intakten Vertreter eines frühen Baumeisterhauses. Aufgrund der hohen soziokulturellen und architekturhistorischen Bedeutung müsse das Wohnhaus als ein qualitätsvoller historischer Zeuge gewürdigt werden.

E. 6.1.3

Dem Fazit des zugehörigen Faktenblatts ist zu entnehmen, das Wohnhaus J-Strasse 03 erfülle zwar die Schutzkriterien nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Bei der Inventarergänzung zu den Baumeisterhäusern von 2014 habe dieses Gebäude jedoch nicht zu den für das Inventar ausgewählten Objekten gehört. Das Inventar weise aus Sicht der Fachstelle keine Lücken auf. Ob unter den gegebenen Umständen eine nachträgliche Inventaraufnahme angezeigt sei, werde der Stadtrat entscheiden.

E. 6.2

Gestützt auf diese Grundlagen sowie den Kommissionsaugenschein vom 6. Mai 2019 hielt die Denkmalpflegekommission in ihrem Protokoll vom nämlichen Tag fest, mit der speziellen baulichen Lage im ehemaligen Weiler "O", der interessanten Besitzergeschichte und der – insbesondere auf den ursprünglich hochwertigen Innenausbau zurückzuführenden – architektonischen Qualitäten seien die Kriterien eines historischen Zeugen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt. Nachdem das denkmalpflegerische Parteigutachten vom 3. Mai 2019 vorgängig nicht bekannt gewesen war, wurde das Geschäft vertagt. Dem Fazit des

Sitzungsprotokolls der Denkmalpflegekommission vom 3. Juni 2019 zufolge kann das Wohnhaus J-Strasse 03 aufgrund der Kriterien der Inventarergänzung Baumeisterhäuser und der Erkenntnisse aus den beiden Gutachten dem Typ Baumeisterhaus zugeordnet werden. Darin wird weiter ausgeführt, es handle sich dabei insofern um einen Spezialfall, als dass es ein frühes Beispiel darstelle, welches möglicherweise Strukturen des abgebrannten Vorgängerbaus einbezogen und im Laufe der Zeit diverse Veränderungen erfahren habe. Das Parteigutachten führe Hypothesen zu den Veränderungen vor Augen. Diese änderten aber nichts an der Einschätzung, dass das Objekt die Schutzkriterien nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG grundsätzlich erfülle. Verglichen mit anderen Beispielen von (inventarisierten) Baumeisterhäusern handle es sich aber hier als Einzelobjekt nicht um ein herausragendes Objekt. Die Denkmalpflegekommission vertrat die Meinung, dass es sich beim strittigen Objekt um ein schönes, interessantes Baumeisterhaus handle, bei welchem im Innern noch ein beachtlicher Teil der historischen Ausstattung vorhanden sei. Sie gelangte jedoch zum Schluss, dass es sich nicht um einen herausragenden historischen Zeugen handle, bei welchem sich eine nachträgliche Inventaraufnahme beziehungsweise eine Unterschutzstellung rechtfertigen liesse.

E. 6.3

Gestützt auf diese Empfehlung der Denkmalpflegekommission verzichtete der Stadtrat am 11. September 2019 auf die Anordnung von Schutzmassnahmen.

E. 6.3.1

Zur Begründung führte er aus, das denkmalpflegerische Gutachten habe ergeben, dass sich das Wohnhaus J-Strasse 03 der Typologie der sogenannten Baumeisterhäuser zuordnen lasse. Diese dokumentierten eine wichtige Phase der Zürcher Stadterweiterung, von der Kantonsverfassung 1831 bis zur ersten Eingemeindung der Vororte 1893. Mit Baujahr 1844 zähle das Wohnhaus zu den frühen Vertretern dieses Typs. Es sei für den Landwirt und ehemaligen Gemeindepräsidenten von P, Q, erstellt worden, nachdem der Vorgängerbau durch einen Brand zerstört worden sei. Nach Qs Tod im Jahr 1848 sei das Haus durch Heirat seiner Tochter in den Besitz der Familie R, Bauunternehmer, gelangt, die fünf Jahre später ins neu erbaute Gut S gezogen sei. Nach vielen Besitzerwechseln sei das Haus Anfang des 20. Jahrhunderts in den Besitz der Familie T gekommen, in deren Eigentum es bis zum Erwerb durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2015 geblieben sei.

E. 6.3.2

Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach liege giebelständig zur J-Strasse, der alten Verbindungsstrasse zwischen den Gemeinden P und Quartier U. Es sei umgeben von grossvolumigeren Mehrfamilienhausgruppen im Heimatstil, welche zwischen 1913 und 1916 entstanden seien. Beim rund 70 Jahre älteren Wohnhaus J-Strasse 03 sei die regelmässige Anordnung der Fenster, die an der strassenseitigen Giebelfassade eng beieinanderständen und in den Hauptgeschossen gerade Verdachungen aufwiesen, dem klassizistischen Formenkanon zuzuordnen. Im Inneren würden mehrere Räume vollständiges Wand- und Deckentäfer sowie Einbauschränke aufweisen, die mit grosser Wahrscheinlichkeit aus der Bauzeit 1844/45 stammten. Das Haus habe einen für damalige Verhältnisse eher überdurchschnittlichen Ausbaustandard besessen, was wohl dem sozialen Status des Bauherrn, des ehemaligen Gemeindepräsidenten, entsprochen habe.

E. 6.3.3

Zur 2014 erfolgten Nachinventarisierung von 81 Baumeisterhäusern führte er aus, diese seien mit 83 Einträgen im Inventar untervertreten gewesen und deshalb nachinventarisiert worden. Baumeisterhäuser würden ihre Zeugenschaft am besten dort leisten, wo sie noch in grösseren Ensembles und mit sämtlichen Hinter- und Nebengebäuden vorhanden seien. Solche Gruppen würden den Verstärkerprozess im 19. Jahrhundert nachvollziehbar machen und das heutige Ortsbild prägen. Aus diesem Grund sei der Schwerpunkt der Inventarergrünzung auf Gruppen von Baumeisterhäusern gelegt worden. Zusätzlich zu den bereits inventarisierten, einzelnen Baumeisterhäusern, die sich vor 2014 im Inventar befanden bzw. unter Schutz gestanden hätten, seien 2014 neben den genannten Gebäudegruppen nur noch jene Einzelobjekte aufgenommen worden, die aufgrund der baukünstlerischen Gestaltung und des städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Hintergrunds herausragend seien. Nach diesen Kriterien sei damals auch das Baumeisterhaus an der J-Strasse 03 geprüft worden. Im gesamtstädtischen Quervergleich sei dann eine Auswahl der besten Beispiele getroffen worden, zu denen die Liegenschaft J-Strasse 03 nicht gehört habe. Die bauzeitliche Ausstattung des Gebäudes sei damals zwar nicht bekannt gewesen. Es gebe aber eine Reihe anderer Baumeisterhäuser, die ebenfalls eine bauzeitliche Ausstattung aufwiesen und diese Bauepoche gut abbildeten. So befänden sich am V-Weg mehrere städtebaulich, architektonisch und sozialgeschichtlich herausragende Beispiele der 1830er- bis 1850er-Jahre, die sich stilistisch mit demjenigen an der J-Strasse 03 vergleichen liessen und die verschiedenen Ausprägungen des klassizistischen Baustils, von einfach bis repräsentativ, nachvollziehbar machten. Die Zahl der 81 Bauten, die damals noch zusätzlich ins Inventar aufgenommen worden seien, ergebe sich aus dem Gebot der repräsentativen Auswahl. Diesem Gebot unterlägen sämtliche Inventarergrünzungen. Entsprechend sei davon auszugehen (und müsse in Kauf genommen werden), dass es aus jeder bereits inventarisierten Bauepoche weitere Bauten gebe, die zwar baugeschichtlich interessant, aber weder als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig seien noch Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägten. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG seien solche Bauten keine Schutzobjekte und nach § 203 Abs. 2 PBG nicht zu inventarisieren. Bei einem Gesamtbestand von 700 Baumeisterhäusern befänden sich seit der Inventarergrünzung 2014 insgesamt 163 im kommunalen Inventar oder ständen unter Schutz. Das entspreche einem Anteil von über 23 Prozent (Stand 2014) des gesamten Bestands. Mit diesem Anteil sei der Schutz dieses Bautyps gewährleistet. Das Inventar der Baumeisterhäuser weise folglich keine Lücken auf.

E. 7.1

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, hat der Stadtrat die wichtige Zeugeneigenschaft im Grundsatz bejaht und ist diesbezüglich nicht von den Feststellungen des Gutachtens abgewichen. Eine Unterschützstellung unterblieb vielmehr deshalb, weil gemäss Auffassung des Stadtrats bereits eine hinreichende Anzahl qualitätsvoller Baumeisterhäuser inventarisiert beziehungsweise unter Schutz gestellt worden ist. In der Folge hat die Vorinstanz daher im Wesentlichen die Frage beurteilt, ob der Stadtrat sein Auswahlermessen korrekt gehandhabt habe.

E. 7.1.1

Diesbezüglich erwog sie zusammengefasst, Vergleichsobjekte seien kaum je "gleich", sondern bloss – mehr oder weniger – vergleichbar. Die klassizistische Fassadengestaltung des Streitobjekts sei typisch für Baumeisterhäuser und unterscheide sich nur unwesentlich

von denjenigen am V-Weg, weshalb sie mit diesen sehr wohl vergleichbar sei. Die Architektur und die Innenraumgestaltung entsprächen den typischen Baumeisterhäusern und damit auch den Vergleichsobjekten; sie steche gegenüber jenen in keiner Weise hervor. Ebenso lasse sich der soziale Status der jeweiligen Bauherren vergleichen. Auch die Bauzeiten seien miteinander vergleichbar. Sowohl das Streit- als auch die Vergleichsobjekte ständen an historischen Verkehrswegen. Zudem habe sich die Zusammensetzung der Bevölkerung in den beiden Quartieren nur unwesentlich voneinander unterschieden. Zwar präsentiere sich das Quartier P noch weitestgehend ländlich, doch setzte sich auch das Quartier V bis 1888 überwiegend aus Bewohnern einfacher Verhältnisse zusammen. Die Baumeisterhäuser am V-Weg könnten daher sehr wohl als Vergleichsobjekte herangezogen werden.

E. 7.1.2

Es treffe zu, dass der Bau des Streitobjekts, anders als die Bauten am V-Weg und zahlreiche inventarisierte Bauten nicht im Zusammenhang mit der Verstädterung und des damit verbundenen Wohnraumbedarfs entstanden seien. Insofern handle es sich um einen atypischen Vertreter. Daraus lasse sich jedoch nicht eine zwingende Unterschutzstellung ableiten. Die von den Baumeisterhäusern bezeugte Epoche werde vom Streitobjekt, gerade weil es nicht im Zusammenhang mit der Stadterweiterung stehe, deutlich weniger gut aufgezeigt als von den genannten Vergleichsobjekten. Mit Blick auf die Vergleichsobjekte könne daher von einer mittleren Schutzwürdigkeit ausgegangen werden. Dagegen spreche auch nicht die gutachterliche Auffassung, dass es sich um ein Objekt von hoher soziokultureller und architekturhistorischer Bedeutung handle. Diese sei nicht mit einer hohen Schutzwürdigkeit gleichzusetzen. Der Verweis im Gutachten auf die baulichen Massnahmen aus den 1910er Jahren lasse zudem erkennen, dass diese das Baumeisterhaus verunklärt hätten. Der Umstand, dass sich das Gebäude im Perimeter der Baugruppe 022 mit Erhaltungsziel A stehe, sage schliesslich nichts über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes selbst aus.

E. 7.1.3

Das Gebäude stehe giebelständig zur J-Strasse an der Einmündung der von Südwesten her stark ansteigenden N-Strasse. Es werde im Nordwesten sowie im Nordosten und Südosten von Mehrfamilienhäusern im Heimatstil umgeben. Das Gutachten spreche dem Geviert eine gartenstadtähnliche Struktur zu, welche von den Bauten aus dem frühen 20. Jahrhundert geprägt werde. Die Mischung von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauzeit innerhalb von Grünstreifen und kleineren Gärten wiederhole sich in der näheren Umgebung und bilde den wesentlichen Charakter der umliegenden Bebauung. Angesichts des ISOS sei von einem geschützten Ortsbild auszugehen. Jedoch erhelle sich daraus auch, dass das Ortsbild nicht etwa durch das Streitobjekt, sondern vielmehr von den später erstellten Mehrfamilienhäusern geprägt werde. Dasselbe ergebe sich auch aus dem Gutachten. Anlässlich des Lokaltermins habe sich ebenfalls feststellen lassen, dass das Geviert massgeblich von den umliegenden, um ein Vielfaches voluminöseren Mehrfamilienhäusern geprägt werde. Dass sich der Strassenverlauf seit der Erstellung des Gebäudes nicht wesentlich verändert habe, ändere daran nichts. Eine besondere situationsbezogene Bedeutung komme dem Gebäude damit nicht zu. Es liege auch kein Situationswert vor, welcher eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde.

E. 7.2

Die beschwerdeführenden Nachbarn machen im Wesentlichen geltend, weil es sich beim Streitobjekt gerade nicht um einen typischen Vertreter eines Baumeisterhauses handle, sei es zu Unrecht nicht unter Schutz gestellt worden. Letzteres sei zudem nicht mit den Baumeisterhäusern am V-Weg vergleichbar, weshalb dem Stadtrat gar kein Auswahlermessen zugestanden hätte. Es gehe vorliegend nicht um die Auswahl aus einer Vielzahl von gleichwertigen Objekten der nämlichen Epoche. Ähnlich führt der Zürcher Heimatschutz in seiner Beschwerde aus, es sei nicht schlüssig, weshalb es sich trotz Fehlen eines wesentlichen Merkmals gemäss Gutachten nach der Vorinstanz um ein typisches Baumeisterhaus handeln solle. Er macht geltend, die Ausübung des Auswahlermessens würde sich vorliegend erübrigen, da sich das atypische Baumeisterhaus nicht vergleichen lasse. In beiden Beschwerden wird sodann gerügt, die Vorinstanz habe die Einschätzung/Wertung des Fachgutachtens ohne Anlass durch ihre eigene ersetzt. Sie sei zu Unrecht von den Tatsachenfeststellungen im Gutachten abgewichen.

E. 7.3

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die beschwerdeführende Nachbarschaft, im Falle eines Verzichts auf Rückweisung zum Neuentscheid über die Unterschutzstellung Ergänzungen zum Gutachten M vom 6. Mai 2019 einzuholen, die sich über die Zeugenschaft des Objekts bzw. dessen Schutzwert im Hinblick auf eine denkmalpflegerische Gleichsetzung mit dem Schutzbestand, insbesondere mit den entgegengestellten Gebäuden am V-Weg erklärt. Sie rügt in diesem Zusammenhang die in antizipierter Beweiswürdigung erfolgte Nicht-Einladung und -Befragung der Gutachterin M zum Augenschein der Vorinstanz als unzulässig.

E. 7.3.1

Diesbezüglich hat die Vorinstanz ausgeführt, weshalb die Rekurrierenden eine Befragung der Gutachterin zwecks Sachverhaltsermittlung als notwendig erachteten, legten sie in ihren Eingaben in keiner Art und Weise dar. In ihren Rechtsschriften schlossen sie sich vielmehr der Gutachterin an. Ebenso wenig werde dargetan, weshalb das Gutachten hinsichtlich des Situationswerts des Objekts bis zum Augenscheintermin ergänzt werden sollte. Aus diesen Gründen lud sie die Gutachterin nicht zum Augenscheintermin ein und holte bis dahin auch kein ergänzendes Gutachten ein.

E. 7.3.2

Das Gutachten M an sich erweist sich als vollständig, nachvollziehbar und kommt zu einem klaren Schluss. Es genügt den wissenschaftlichen Anforderungen. Ebenso erweisen sich die Ausführungen der Denkmalpflegekommission als schlüssig. Die Denkmalpflegekommission, welche zuhanden des Stadtrats eine Empfehlung abgegeben hat, kann als sachkompetent bezeichnet werden (vgl. Art. 2 der Geschäftsordnung der Denkmalpflegekommission vom 22. März 2017). Deren Auskunft ist indes formal als Amtsbericht zu qualifizieren; ihr kommt nicht dieselbe Stellung zu, wie der kantonalen Denkmalpflegekommission (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00731, E. 6.1). Die Stellung eines Amtsberichts kommt auch dem als Gutachten bezeichneten Fachbericht des Amts für Städtebau zu.

E. 7.3.3

Die denkmalpflegerischen Feststellungen und Erkenntnisse des genannten Gutachtens wurden im Rahmen der streitgegenständlichen Inventarentlassung von keiner Seite infrage gestellt, sondern von den Parteien und der Vorinstanz in die Überlegungen miteinbezogen.

Zudem liegen zu den Fragen, die im Rekurs aufgeworfen wurden, auch die Protokolle der Denkmalpflegekommission als weiterer Fachbehörde vor. Auch wenn es sich bei beidem formell lediglich um Amtsberichte handelt, äussern sich diese ausführlich und widerspruchsfrei zum Streitobjekt und besteht kein Bedarf, für zusätzliche Aspekte eine ergänzende Begutachtung einzuholen. Die antizipierte Beweiswürdigung der Vorinstanz ist daher nicht zu beanstanden und auch im Beschwerdeverfahren kein Ergänzungsgutachten einzuholen.

E. 8.1

Die Anwendung von § 203 PBG setzt die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe voraus, bei welcher den anwendenden Behörden eine besondere Entscheidungsfreiheit zusteht. Bei der Überprüfung derartiger Entscheide hat sich das Baurekursgericht zurückzuhalten, soweit es um die Beurteilung örtlicher Verhältnisse geht oder soweit unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten eine Auswahl zu treffen ist (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 85; RB 1989 Nr. 67).

E. 8.1.1

Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde bzw. die Rekursinstanz 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. 8.1.2

Der Stadtrat konnte sich nach dem Gesagten auf – insbesondere im Gutachten enthaltene – fundierte Sachverhaltsrecherchen abstützen und hat sich mit den Feststellungen beider Fachgremien auseinandergesetzt. Bei der Würdigung der etwa gleichwertigen Sachverhaltsfeststellungen war er frei und kam ihm ein erheblicher Ermessensspielraum zu (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00731, E. 6.3; vgl. auch E. 5.2.1). Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil Rechtsfrage, und – soweit es sich dabei um Ermessensfragen handelt – hat die Vorinstanz trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der sie denn auch als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium in der Lage ist.

E. 8.1.3

Soweit moniert wurde, dass die Denkmalpflegekommission das Gutachten des Amtes für Städtebau an der Sitzung (noch) nicht gekannt habe, sondern nur das Faktenblatt, kann auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 70 VRG). Danach erfolgte die Beschlussfassung erst an der Sitzung vom 3. Juni 2019, weshalb der Denkmalpflegekommission das besagte sowie auch das Privatgutachten der Mitbeteiligten bekannt war. Dem Sitzungsprotokoll zufolge hat sie sich denn auch ausführlich damit befasst sowie einen (eigenen) Lokaltermin durchgeführt.

E. 8.2

Das vorliegende Streitobjekt wurde – wie bereits erwähnt – von den Fachgremien wie auch vom Stadtrat grundsätzlich als wichtiger Zeuge gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG beurteilt,

was von keiner Seite beanstandet wird. Zentrales Argument der Beschwerdeführenden ist, dass es sich um ein atypisches Baumeisterhaus handle. Dazu ist als Erstes festzuhalten, dass der Seltenheitswert einer Baute bzw. das Fehlen vergleichbarer Schutzobjekte kein zwingendes Kriterium für die Schutzwürdigkeit darstellen würde (RB 1989 Nr. 67). Sodann muss von einer Baute auf eine Epoche geschlossen werden können, damit sie unter diesem Aspekt als Zeitzeuge infrage kommt. Daher stellt ein atypischer Vertreter in der Regel kein Zeuge einer Epoche dar, weshalb die beschwerdeführerische Argumentation nicht verfängt. Ferner handelt es sich beim Streitobjekt nach den gutachterlichen Feststellungen um einen frühen Vertreter eines Baumeisterhauses. Ein Grund, von dieser Beurteilung abzuweichen, ist nicht ersichtlich. Ferner kann bezüglich der Qualifikation als Baumeisterhaus auf die ausführlichen und überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 70 VRG). Letztere erkannte dem Stadtrat folglich zu Recht ein Auswahlermessen zu. Denn die zuständigen Behörden sind – wie ausgeführt – aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips gehalten, unter mehreren Objekten aus der nämlichen Epoche eine Auswahl zu treffen und die in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am besten geeigneten Bauten zu schützen, wobei ihnen ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht (VGr, 4. Mai 2011, VB.2011.00135, E. 5.4.1).

E. 8.3

Vorliegend ist in der Ausübung des sogenannten Auswahlermessens durch die kommunale Behörde kein Rechtsfehler festzustellen. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass der Stadtrat seine Denkmalpflegestrategie bezüglich Baumeisterhäuser unter Hinweis auf die geschützten Baumeisterhäuser am V-Weg überzeugend begründet hat. Letztere befinden sich, wie das Streitobjekt, ebenfalls im Kreis 021 (Quartier U). Aus der fraglichen Epoche bestehen verschiedene inventarisierte Gebäude zwar nicht unmittelbar neben, aber mit den Häusern am V-Weg doch mit 2 km Entfernung noch in der Nähe des streitbetroffenen Objekts. Auch wenn es sich dabei um grössere Mietshäuser handelt, konnten dieses Bauten zum Vergleich herangezogen werden. Aus diesen sowie auch den weiteren Baumeisterhäusern in der Stadt Zürich durften die für eine Unterschutzstellung Geeigneten gewählt werden.

E. 8.3.1

Dass beim Streitobjekt noch ein beachtlicher Teil der historischen Innenausstattung erhalten ist, ändert nichts daran, dass es sich im Vergleich zu anderen Baumeisterhäusern nicht um ein herausragendes Objekt handelt. So weisen etwa weitere, inventarisierte, Baumeisterhäuser an der W-Gasse 018, X-Strasse 019 und Y-Strasse 020 eine intakte Innenausstattung auf, wie der Stadtrat im Beschwerdeverfahren ausführt. Die Umgebung wird vorliegend gemäss Gutachten im Wesentlichen von den umliegenden Mehrfamilienhäusern im Heimatstil geprägt und besteht mit diesen keine schützenswerte Ensemblewirkung. Auch besteht keine Ensemblewirkung mit weiteren umliegenden Gebäudegruppierungen unterschiedlicher Bauzeiten. Allein der Umstand, dass die Baute Bestandteil der städtischen Entwicklung bildet, macht diese ebenfalls nicht zum Schutzobjekt. Im Gegenteil fehlt ihr gerade eine im Vergleich mit anderen Baumeisterhäusern wesentliche Eigenschaft des Kontexts mit der Stadterweiterung und der Wohnungsknappheit, wie sich dem Gutachten M entnehmen lässt (S. 17).

E. 8.3.2

Ebenso wenig erscheint vorliegend ein ganzes Orts- bzw. Quartierbild im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig. Zwar ist das Streitobjekt Bestandteil der Baugruppe 022 (Quartier U) gemäss ISOS. Dieser wurden hinsichtlich der räumlichen und der architekturhistorischen Qualität sowie der Bedeutung "gewisse Qualitäten" zugesprochen. In Bezug auf das Erhaltungsziel wurde sie der Kategorie "A" zugewiesen, wonach die Substanz zu erhalten ist (vgl. ISOS, Band 6.2, S. 288 und 291 [vgl. auch S. 301], sowie Erläuterungen zum ISOS, S. 570.) Auch wenn vorliegend keine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 6 NHG wahrgenommen wird, besteht nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Erteilung von kommunalen Baubewilligungen die Pflicht, das ISOS bei der Vornahme einer eingehenden Interessenabwägung im Licht der Heimatschutzanliegen zu beachten (VGr, 3. Juni 2021, VB.2020.00862, E. 3.3; Alain Griffel, Umweltrecht in a nutshell, 2. A., Zürich 2019, S. 251 f.; vgl. auch BGr, 25. August 2020, 1C_128/2019, E. 7.2). Entscheidend ist, wie gross die Bedeutung eines Einzelobjekts für ein Ortsbild ist, unabhängig davon, ob dieses nun als Ganzes schützenswert ist oder nicht (VGr, 4. März 2021, VB.2020.00618, E. 4.2.2). Dazu führte das Baurekursgericht aus, gemäss ISOS-Eintrag sei zwar von einem geschützten Ortsbild auszugehen, doch werde dieses nicht etwa durch das Streitobjekt, sondern vielmehr durch die später erstellten Mehrfamilienhäuser geprägt. Dasselbe ergebe sich auch aus dem Gutachten und den Erkenntnissen des Augenscheins. Eine besondere situationsbezogene Bedeutung komme dem Gebäude nicht zu. Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Dass das ISOS gemäss Urteil des Bundesgerichts 1C_100/2020 vom 28. Juni 2021 beim Erlass der Zürcher BZO zu wenig berücksichtigt wurde, ändert – entgegen dem Vorbringen des Zürcher Heimatschutzes – nichts daran, dass aus dem ISOS-Eintrag keine unmittelbare Schutzwürdigkeit des strittigen Objekts abgeleitet werden kann.

E. 8.3.3

Bei einer Gegenüberstellung mit den vom Stadtrat vorgebrachten geschützten Vergleichsobjekten am V-Weg sprach die Vorinstanz der Baute insgesamt eine mittlere Schutzwürdigkeit zu. Diese eigenständige Beurteilung der Vorinstanz als Fachgericht ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden und auch mit den ausreichenden denkmalpflegerischen bzw. gutachterlichen Feststellungen vereinbar; sie weicht nicht in einer unzulässigen Weise davon ab. Mit den Vorinstanzen ist festzuhalten, dass der Bautyp der Baumeisterhäuser in der Stadt Zürich durch zahlreiche inventarisierte und geschützte Objekte, welche die Epoche besser zu bezeugen vermögen als das Streitobjekt, hinreichend vertreten ist. Der Stadtrat hat zudem seine Denkmalpflegestrategie umfassend und nachvollziehbar dargetan und das Baurekursgericht hat sich eingehend damit befasst. Die vorgenommene Auswahl beziehungsweise der Verzicht auf eine Unterschutzstellung des Streitobjekts wurde daher von der Vorinstanz zu Recht nicht beanstandet. Die Beschwerde erweist sich somit hinsichtlich der Frage der Unterschutzstellung gesamthaft als unbegründet; die entsprechenden Haupt- sowie die Eventualanträge in den Verfahren VB.2020.00861 und VB.2020.00867 sind abzuweisen. Zu prüfen bleibt die Frage der Gegenstandslosigkeit der Verfahren bezüglich Neubauprojekte.

E. 9.1

Die Vorinstanz hat die Verfahren 06, 07 und 09 mit der Begründung, die Bauherrschaft habe ein Provokationsbegehren gestellt, als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Dagegen bringen die Beschwerdeführenden aus VB.2020.00802 (Bauherrschaft) vor, die

Abschreibung sei mangels Gegenstandslosigkeit zu Unrecht erfolgt und dabei ihr rechtliches Gehör verletzt worden. Die in den betroffenen Verfahren angefochtenen Baubewilligungen seien mit den Rückweisungsentscheiden des Bundesgerichts und dem Stellen des Provokationsbegehrens nicht dahingefallen, sondern hätten weiterhin Bestand.

E. 9.2

Wird das Rekursverfahren gegenstandslos, so ist es in der Regel abzuschreiben (Alain Griffel, Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 19–28a, N. 44). Der Streitgegenstand wird im Rekursverfahren durch den Gegenstand der angefochtenen Anordnung und die Parteibegehren bestimmt (Marco Donatsch, Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 19–28a, N. 44).

E. 9.3

Mit den von der Abschreibung betroffenen Rekursverfahren wurden die Stammbaubewilligung, die Projektänderungsbewilligung dazu sowie das Alternativprojekt angefochten. Diese Verfahren wurden, nachdem die negative Unterschutzstellungsverfügung ebenfalls angefochten worden war, vom Baurekursgericht sistiert. Die sistierten Baubewilligungsverfahren haben ihren Streitgegenstand mit dem Entscheid, auf die Unterschutzstellung des bestehenden Hauses zu verzichten, nicht verloren. So räumt das Baurekursgericht selber ein, in den besagten Verfahren wäre nicht nur über die Schutzwürdigkeit der Altbauereignisse sondern auch über die weiteren, die Neubauvorhaben betreffenden Rügen zu befinden. Das praktische Rechtsschutzinteresse der beschwerdeführenden Nachbarn an der Weiterführung der betroffenen Rekursverfahren ist folglich nicht dahingefallen (vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 25). Damit erweist sich die Abschreibung des Verfahrens als nicht rechtmässig und die dagegen erhobene Beschwerde als begründet. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde in diesem Punkt und Rückweisung der Verfahren 06, 07 und 09 an das Baurekursgericht zu deren Weiterführung.

E. 10.1

Insgesamt ist die Beschwerde der Bauherrschaft (VB.2020.00802) gutzuheissen, die Beschwerde des Zürcher Heimatschutzes (VB.2020.00861) abzuweisen und die Beschwerde der Nachbarn (VB.2020.00867) teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Disp.-Ziff. I I des angefochtenen Entscheids ist aufzuheben und die Sache zur weiteren Behandlung der Rekursverfahren 06, 07 und 09 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Entscheid über den Verzicht auf Unterschutzstellung bleibt damit bestehen. Die Bauherrschaft obsiegte vor der Vorinstanz mit ihrem Antrag auf Nichtunterschutzstellung des Wohnhauses in der Hauptsache. Die Kosten wurden ihr einzig aufgrund der Gegenstandslosigkeit auferlegt. Dementsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten einzig durch die unterliegenden Parteien aus den Verfahren VB.2020.00861 und VB.2020.00867 je hälftig zu tragen sind.

E. 10.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdeführenden aus den Verfahren VB.2020.00861 und VB.2020.00867 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Indes sind sie zu verpflichten, der Bauherrschaft für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine

Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 6'000.-. Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51). Da der Stadt Zürich vorliegend kein besonderer Aufwand entstanden ist, sind die Voraussetzungen von § 17 VRG nicht erfüllt.

E. 11

Soweit es sich beim vorliegenden Urteil um einen Zwischenentscheid handelt, ist hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung darauf hinzuweisen, dass ein solcher nur selbständig angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt sind (vgl. dazu BGr, 20. Juni 2012, 1C_522/2011, E. 1.2). Die Kammer erkennt: 1. Die Verfahren VB.2020.00802, VB.2020.00861 und VB.2020.00867 werden vereinigt. 2. Die Beschwerde im Verfahren VB.2020.00802 wird gutgeheissen. Die Beschwerde im Verfahren VB.2020.00861 wird abgewiesen. Die Beschwerde im Verfahren VB.2020.00867 wird teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Disp.-Ziff. II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2020 wird aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. In Abänderung von Disp.-Ziff. IV des Entscheids des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2020 werden die Rekurskosten in der Höhe von Fr. 10'560.- zur Hälfte dem Beschwerdeführer aus dem Verfahren VB.2020.00861 und zu je 1/4, unter solidarischer Haftung, den Beschwerdeführenden 1+2 aus dem Verfahren VB.2020.00867 auferlegt. 3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 950.-- Zustellkosten, Fr. 6'950.-- Total der Kosten. 4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden den Beschwerdeführenden 1+2 aus dem Verfahren VB.2020.00867 unter solidarischer Haftung zu je 1/4 und dem Beschwerdeführer aus dem Verfahren VB.2020.00861 zur Hälfte auferlegt. 5. Die Beschwerdeführenden 1+2 aus dem Verfahren VB.2020.00867 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den privaten Beschwerdegegnern aus dem Verfahren VB.2020.00867 für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von je Fr. 1'500.- (insgesamt Fr. 3'000.-) zu bezahlen. Der Beschwerdeführer aus dem Verfahren VB.2020.00861 wird verpflichtet, den Mitbeteiligten aus dem Verfahren VB.2020.00861 für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- zu bezahlen. Das Total von Fr. 6'000.- ist zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Urteils. 6. Gegen dieses Urteil kann im Sinn der Erwägungen Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. 7. Mitteilung an ...a

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