



G.-Nr. R1S.2019.05018
BRGE I Nr. 0126/2019

Entscheid vom 4. Oktober 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Ersatzrichterin Marlen Patt, Baurichter
Claude Reinhardt, Gerichtsschreiber Stefan Brühwiler

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

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

Mitbeteiligte
2. Pensionskasse S., [...]
vertreten durch [...]

betreffend Stadtratsbeschlusses vom 19. Dezember 2018; Verzicht auf Unterschutz-
stellung und Entlassung aus dem Inventar, Kat.-Nr. WI3527, Witiko-
nerstrasse 405, Zürich 7 - Witikon

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2018 entliess der Stadtrat von Zürich das ländliche Wohnhaus (Gemeinschaftszentrum "Witiker Huus") Vers.-Nr. 27900075 auf dem Grundstück Kat.-Nr. WI3527 an der Witikonerstrasse 405 in Zürich-Witikon aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und verzichtete für dieses Objekt auf eine Unterschutzstellung.

B.

Hiergegen wandte sich der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 16. Februar 2019 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben. Der Schutzzumfang sei derart festzulegen, dass das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes und die gemäss Gutachten in verschiedenen Räumen erhaltene Innenausstattung aus dem Jahre 1842 unter Schutz gestellt würden.

C.

Mit Verfügung vom 18. Februar 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 21. März 2019 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

Auch die als Mitbeteiligte in das Verfahren einbezogene Eigentümerin des rekursbetroffenen Objekts, die Pensionskasse S., beantragte mit Eingabe vom 18. März 2019 die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

E.

Sowohl der Rekurrent in seiner Replik vom 15. April 2019 als auch die Vorinstanz und die Mitbeteiligte in ihren Dupliken vom 2. Mai 2019 bzw. 9. Mai 2019 hielten an ihren Anträgen fest.

F.

Am 16. Mai 2019 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Mit Eingabe vom 11. Juli 2019 teilte der Rekurrent die Tatsache mit, dass das Strassenniveau der Witikonerstrasse aktuell wieder gesenkt werde. Die Vorinstanz wie auch die Mitbeteiligte hielten in ihren Antworten vom 16. bzw. 19. August 2019 an ihren Anträgen fest.

H.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (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 gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt

diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.1.

Das streitbetroffene "Witiker Huus" an der Witikonerstrasse 405, welches seit 1983 das Gemeinschaftszentrum Witikon beherbergt, befindet sich im Alleineigentum der Mitbeteiligten und liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Wohnzone W4. Das Grundstück Kat.-Nr. WI3527 der Mitbeteiligten, auf welchem sich auch das "Witiker Huus" befindet, ist mit einer altrechtlichen Arealüberbauung überstellt. Das ländliche Wohnhaus wurde von 1842 bis 1847 als Ersatz des 1841 abgebrochenen Vorgängerwohngebäudes an die bestehende Scheune mit Stall gebaut (act. 4.3, S. 9). Es ist eines von neun historischen Gebäuden, die den früheren Dorfteil Unterwitikon repräsentieren und heute inventarisiert bzw. unter Schutz gestellt sind. Das "Witiker Huus" steht prominent an der Strassenkreuzung Witikoner-/Loorenstrasse. In der näheren Umgebung stehen die ebenfalls ländlichen Gebäude Witikonerstrasse 391-395, 394/396, 416/418 und 421. Das dem "Witiker Huus" gegenüberliegende Gebäude Witikonerstrasse 400 wurde bereits früher aus dem Inventar entlassen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Vom "Witiker Huus", das ursprünglich aus einem Wohn- und einem Ökonomieanteil bestand, steht heute nur noch der Wohnteil. Dieser wurde 1983 saniert, umgebaut und seither als Gemeinschaftszentrum genutzt. Der Scheunenteil wurde 1979 abgetragen und durch einen Neubau mit Ladenzeile ersetzt. Das "Witiker Huus" ist, wie auch die übrigen inventarisierten ländlichen Gebäude an der Witikonerstrasse, von modernen Neubauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts umgeben.

Das Unterdorf Witikon mit seinem baulich stark durchmischten Bereich längs der Witikonerstrasse ist zudem im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) vermerkt. Das "Witiker Huus" selber ist mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) vermerkt (act. 4.3, S. 19).

2.2.

Die Mitbeteiligte als Eigentümerin des streitbetroffenen Grundstücks wie auch des "Witiker Huus" holte im Hinblick auf eine allfällige Neuüberbauung bei der Z. AG eine Machbarkeitsstudie ein, woraus im Wesentlichen drei Projektvarianten herausgearbeitet wurden (act. 12.1). Die von der Eigentümerin bevorzugte Variante 1 beinhaltet dabei den Abbruch des "Witiker Huus" an der Witikonerstrasse 405, die Erstellung eines Neubaus entlang der Witikonerstrasse sowie die Sanierung der Häuser Witikonerstrasse 399 und Loorenstrasse 43, 45, 47. Die Eigentümerin ist der Meinung, dass sich die Ausnützung von 120 % (Arealüberbauung ohne 10 %-Bonus für Minerogie-P ECO) so optimaler verteilen lasse. Sie stellte daher am 22. Januar 2018 bei der Vorinstanz das Gesuch, die Schutzwürdigkeit des "Witiker Huus" abzuklären (Provokationsbegehren; act. 9.2).

3.1.

Gemäss Gutachten des Amts für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege (AfS) vom 3. September 2018 (act. 4.3) ergibt sich ein bedeutender Teil des Denkmalwerts des "Witiker Huus" aus seiner politik-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Zeugenschaft. Mit seinem Erbauer, dem Gemeindevorsteher und späteren Gemeindepräsidenten Hans Jacob Lang, stehe das ländliche Wohnhaus für die liberale Epoche im Kanton Zürich, namentlich in einer Bauerngemeinde ausserhalb der Stadt. Das Wohnhaus "Witiker Huus" sei während des Ausbaus der Witikonerstrasse als Ergänzung zum bereits bestehenden Ökonomieteil entstanden. Es sei das Zeugnis eines jungen Politikers, der hier wichtige öffentliche Funktionen in der Gemeinde versehen habe und sich an der neu ausgebauten Landstrasse ins Glattal mit dem repräsentativen Wohnsitz, der auch eine Gaststätte und ab 1847 zudem die erste Poststelle beherbergte, sein soziales Prestige gefestigt habe. Die Ambitionen des jungen Hans Jacob Lang manifestierten sich in der stattlichen, fünfschichtigen Fassade mit portalartigem Eingang und dem geschnitzten, zweiflügligen Türblatt, das Rautenmuster, Wappenschild und Strahlenkranz trage.

Vom ehemaligen Bauernhaus stehe heute nur noch der Wohnteil. Bei der Sanierung 1983 seien die Fassaden neu verputzt und das Dach neu eingedeckt worden. Ebenso seien die Fenster ersetzt worden. Die Türeinrahmung aus Sandstein sei 1983 teilweise rekonstruiert und mit einer Inschrift

versehen worden. Die Tür selbst stamme noch aus der Bauzeit. Im Innern seien die Bodenbeläge und teilweise Wand- und Deckenoberflächen erneuert worden. Aus der Bauzeit erhalten seien die Tragstruktur mit der Stütze im Keller und dem Dachstuhl, die Fenstergewände und die Haustür; im Innern die Raumeinteilung der Wohngeschosse, wobei im Obergeschoss zwei Zimmer zusammengelegt worden seien. Erhalten sei zudem in einzelnen Räumen das Wandtäfer, der Kachelofen und die Feuerwand.

Das AfS kommt in seinem Gutachten zuhanden der Vorinstanz zum Schluss, dass mit den genannten Veränderungen anlässlich der Sanierung in den 1980er-Jahren die Schutzwürdigkeit des Gebäudes, würde man diese allein an der gegenwärtig sichtbaren Bausubstanz festmachen, nicht mehr eindeutig gegeben sei. Immerhin seien jedoch das dörfliche Erscheinungsbild des Gebäudes, die Grundsubstanz hinter den neuen Oberflächen sowie diverse Ausstattungsteile aus der Bauzeit von 1842 erhalten geblieben. Diese würden die historische Zeugenschaft nach wie vor gewährleisten. Das prominente Eckgebäude an der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse setze zudem einen markanten städtebaulichen Akzent und vermöge zusammen mit anderen Gebäuden des ehemaligen Unterwitikon die Erinnerung an das frühere Bauerndorf aufrecht zu erhalten. Damit erfülle es die Schutzkriterien nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

3.2.

Die Vorinstanz würdigte in ihrem Beschluss vom 19. Dezember 2018 (act. 3) die gutachterlichen Sachverhaltsfeststellungen des AfS. Sie hielt dabei fest, dass etwa zeitgleich mit dem Abbruch der Scheune die bauliche Anpassung der Witikonerstrasse im Hinblick auf die Weiterführung der Buslinie bis zur Kienastewies erfolgt sei. Dies habe eine Anhebung des Terrains im Bereich der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse erfordert, womit sich auch das Niveau des Vorbereichs zum "Witiker Huus" um etwa 40 cm erhöht habe. Die Freitreppe umfasse seither nur noch zwei Stufen und scheine im Boden zu versinken. Mit dem Abbruch der Scheune und der Anhebung des Terrains habe das Haus viel von seiner ursprünglichen Wirkungskraft eingebüsst. Dazu kämen die vom AfS aufgeführten inneren und äusseren Veränderungen am Gebäude anlässlich der um 1983 erfolgten Sanierung.

Die Vorinstanz hält zudem fest, dass die Denkmalpflegekommission an ihrer Sitzung vom 3. September 2018 zum Schluss gekommen sei, dass das 1842 erbaute "Witiker Huus" an einer städtebaulich wichtigen Stelle stehe und deshalb besonders ortsbildprägend sei. Es repräsentiere die vorindustrielle Siedlung Unterwitikon und erinnere an den ländlichen Ursprung. Jedoch habe die Denkmalpflegekommission die bereits vorgenommenen Veränderungen – namentlich den Abbruch des Ökonomieanbaus, die Erneuerung des Fassadenputzes, die Dachsanierung sowie die Veränderungen im Innern in den Jahren 1979/1980 – für sehr tiefgreifend befunden. Die Denkmalpflegekommission habe festgestellt, dass nur noch wenig erlebbare originale Substanz vorhanden sei, was den Zeugenwert schwäche. Sie sei daher zum Schluss gekommen, dass es sich beim "Witiker Huus" nicht um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle.

Die Denkmalpflegekommission habe zudem darauf hingewiesen, dass die Ausgangslage für eine Planung an der Witikoner-/Loorenstrasse sehr anspruchsvoll sei. Entsprechend führt die Vorinstanz in ihrem Beschluss aus, dass die Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse künftig stärker von modernen Gebäuden geprägt sein werde. Dies im Hinblick auf die bereits erfolgte Inventarentlassung des dem "Witiker Huus" gegenüberliegenden Hauses Witikonerstrasse 400 und dessen geplanten Ersatz durch einen Neubau; aber auch im Hinblick auf die teilweise Neubebauung des Grundstücks, auf welchem auch das "Witiker Huus" stehe und das die Grösse eines Areals habe. Eine Arealüberbauung müsse die besonderen Anforderungen des § 71 PBG erfüllen, wodurch mit und ohne Erhalt des "Witiker Huus" die Chance für eine qualitätsvolle städtebauliche Aufwertung der Strassenkreuzung bestehe. Der Neubau müsse sich gut in den historischen Ortskern einfügen und im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht nehmen auf die umliegenden Inventarobjekte.

Die Vorinstanz folgte im vorliegend angefochtenen Beschluss vom 19. Dezember 2018 der Einschätzung der Denkmalpflegekommission. Sie verzichtete auf Schutzmassnahmen und entliess das "Witiker Huus" aus dem Inventar.

4.

Der Rekurrent hingegen ist der Meinung, dass die Vorinstanz ihren Entscheid auf der Grundlage von unrichtigen Annahmen, insbesondere bezüglich der Würdigung des Situationswerts und des Stellenwerts des ISOS, gefällt habe. Die Relativierung des Denkmalwerts des "Witiker Huus" sei unzulässig, da sie auf eine Substitution des Gutachterwissens durch die eigene Wahrnehmung der politischen Behörde hinauslaufen würde. Der sehr hohe Erinnerungswert an den Erbauer wie auch der Zusammenhang mit der Entstehung der Strassen nach und durch Witikon würden ausser Acht gelassen.

5.1.

Bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen kommt den Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Solche Anordnungen sind namentlich dann mit einer gewissen Zurückhaltung zu überprüfen, wenn es um die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, um die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder um die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten geht. Diesbezügliche Beurteilungen sind mit einem spezifisch denkmalpflegerischen Fachwissen verbunden. Unerheblich ist, ob es um Anordnungen kommunaler oder kantonaler Denkmalpflegebehörden geht.

Besagte Zurückhaltung führt allerdings nicht etwa dazu, dass das Baurekursgericht gleich wie das Verwaltungsgericht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt wäre (§ 20 Abs. 1 und § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Konsequenz ist vielmehr, dass das Baurekursgericht den angefochtenen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Denkmalpflegebehörde und in sorgfältiger, einlässlicher Auseinandersetzung mit diesen zu überprüfen hat. Dergestalt ist zwischen der Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde einerseits und dem Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz andererseits (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]) praktische Konkordanz herzustellen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.).

Im Übrigen kommt dem Baurekursgericht bei der Überprüfung von sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen in der Regel

volle Kognition zu (§ 20 Abs. 1 VRG). Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann das Baurekursgericht frei beantworten. Soweit ihm die örtlichen Verhältnisse hinreichend bekannt sind, kann es diese in der Regel frei würdigen.

5.2.

Die Erstellung der Inventare gemäss § 203 Abs. 2 PBG bzw. die Inventaraufnahme eines Objekts bewirkt für sich noch keinen Schutz, sondern begründet lediglich die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte (VB.2017.00698 vom 5. April 2018, E. 2.2 m.w.H.). Gemäss der Rechtsprechung hat sich die Behörde bei der Prüfung, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung durchzuführen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 300; VB.2017.00698 vom 5. April 2018, E. 2.3). Dabei kann sie für die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung und mithin auch die Stellungnahmen von Fachpersonen würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG).

Die die Vorinstanz beratende Denkmalpflegekommission, die aus stimmberechtigten Experten und Verwaltungsmitgliedern mit beratender Stimme zusammengesetzt ist, kann zweifelsohne als sehr sachkompetent bezeichnet werden. Kommt die Denkmalpflegekommission bezüglich der Bewertung des "Witiker Huus" als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu einem anderen Schluss als das Gutachten des AfS und folgt die Vorinstanz der Empfehlung der Denkmalpflegekommission, kann dies nicht einfach als unzulässige Substitution des Gutachterwissens bezeichnet werden, wie dies der Rekurrent tut (act. 2, S. 7 f.). Dies auch deshalb, da die Sachverhaltsfeststellungen der Denkmalpflegekommission, welche sich auch auf das Gutachten stützen, kaum von diesem abweichen. Jedoch zieht die Denkmalpflegekommission und dieser folgend die Vorinstanz einen anderen Schluss daraus, wobei sich das Fazit des AfS-Gutachtens, dass es sich beim "Witiker Huus" um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle, aus diesem ohnehin nicht zwingend und eindeutig schlüssig aufdrängt. So wird im Gutachten festgehalten, dass "mit den Ver-

änderungen anlässlich der Sanierung in den 1980er-Jahren [...] die Schutzwürdigkeit des Gebäudes, würde man diese allein an der gegenwärtig sichtbaren Bausubstanz festmachen, nicht mehr eindeutig gegeben" ist.

Die Denkmalpflegekommission hat das "Witiker Huus" im Vorgang zu ihrer Sitzung vom 3. September 2018, an welcher sie zum Schluss kam, dass es sich bei diesem nicht um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle, selber in Augenschein genommen. Sie stützte ihr abweichendes Fazit also einerseits auf das Gutachten des AfS wie auch auf die Eindrücke der eigenen Experten anlässlich des lokalen Augenscheins.

Festzuhalten bleibt zudem, dass die Auskunft, welche die Denkmalpflegekommission der Vorinstanz bezüglich der Schutzwürdigkeit des "Witiker Huus" erteilt hat, formal als Amtsbericht zu qualifizieren ist (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 60 ff.), inhaltlich jedoch aufgrund der besonderen Fachkompetenz der Denkmalschutzkommission einem eigentlichen Gutachten gleichkommt und in der Entscheidungsfindung der Vorinstanz grosses Gewicht hat (Dominik Bachmann, Denkmalgutachten, in: PBG aktuell, 3/2017, S. 16; VB.2005.00009 vom 4. Mai 2005, E. 2.1.; VB.2008.00404 vom 10. Dezember 2008, E. 3.1.2.). Insofern standen der Vorinstanz zwei etwa gleichwertige Würdigungen der denkmalwissenschaftlichen Feststellungen gegenüber.

Wie bereits festgehalten, liegt es in der Kompetenz der Vorinstanz, die Sachverhaltsfeststellungen der Fachleute frei zu würdigen und zu entscheiden, ob das "Witiker Huus" unter Schutz zu stellen ist (§ 7 Abs. 4 VRG).

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass allein durch die Tatsache, dass die Vorinstanz, indem sie nicht dem Antrag des AfS in dessen Bericht, sondern jenem der Denkmalschutzkommission gefolgt ist, kein Gutachterwissen substituiert hat.

Es muss daher im Folgenden geprüft werden, ob der Entscheid der Vorinstanz, dass es sich beim "Witiker Huus" nicht um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle und dieses daher nicht unter Schutz zu stellen sei, auf einer nachvollziehbaren, auf wissenschaftlichen und sachlichen Kriterien beruhenden Gesamtbeurteilung basiert.

6.1.1.

Im Einzelnen moniert der Rekurrent bezüglich der Bewertung des Eigenwerts des "Witiker Huus" durch die Vorinstanz, dass das Gutachten des AfS widerspruchsfrei sei und den Sachverhalt vollständig wiedergebe, die Vorinstanz jedoch versuche, sich den daraus ergebenden Schlüssen zu entziehen. Wenn die Denkmalpflegekommission und die Vorinstanz sich vor allem darauf beriefen, dass das äusserliche Erscheinungsbild des "Witiker Huus" durch die Umbauten zu Beginn der 1980er-Jahre stark gelitten habe, würden diese konsequent ignorieren, dass gemäss Gutachten die alte Bausubstanz darunter weitgehend erhalten sei. Der von den Rekursgegnern bedauerte Abbruch der Scheune im Jahr 1979 sei in rein denkmalpflegerischer Hinsicht weniger gravierend als bei anderen Vielzweckbauernhäusern mit der charakteristischen Trilogie von Wohnhaus, Tenn und Stall. Das "Witiker Huus" sei nämlich, wie im Gutachten auf den Seiten 9 und 11 ausgeführt werde, schon immer ein Wohnhaus mit teilweiser öffentlicher Nutzung gewesen, das mehr zufällig an eine bereits vorhandene Scheune angebaut worden sei. Daher habe auch von Anfang an das sonst für Vielzweckbauernhäuser charakteristische einheitliche Dach gefehlt. Insofern komme dem Verlust der Scheune nicht dieselbe Bedeutung zu wie bei "echten" Bauernhäusern. Überhaupt sei an Aussenhülle und Konstruktion nichts verändert worden. Dass etwa die Ziegel erneuert worden seien, gehöre zum normalen Vorgang, da diese zur äusseren Verschleisschicht gehörten. Es wäre denn auch nicht schwierig, das Haus wieder mit Biberchwanzziegeln einzudecken. Es stimme auch nicht, dass dem repräsentativen Eingang durch die Anhebung des Strassenniveaus die Wirkung genommen worden sei. Der Zeugenwert sei, auch wenn der Treppe zum Eingang heute 22 cm fehlten, nicht eingeschränkt. Eine Anhebung des Strassenniveaus sei beim Bau von Hauptstrassen ein vielerorts vorkommendes Phänomen, welches bewirke, dass etwa Kellerfenster historischer Bauten plötzlich nur noch auf Bodenniveau lägen. Zudem stellte der Rekurrent nach erfolgtem Augenschein mit Eingabe vom 11. Juli 2019 (act. 22 - 23.2) fest, dass das Strassenniveau der Witikonerstrasse gegenwärtig offenbar wieder tiefergelegt werde. Es bestehe damit die Gelegenheit, den diesbezüglich ursprünglichen Zustand des "Witiker Huus" wiederherzustellen.

Insgesamt mache es den Anschein, als würden die Rekursgegner das "Witiker Huus" mit den 1983 vorgenommenen sanften Umbaumaassnahmen systematisch schlechtreden. Dabei hätten dieselben Amtsstellen die in den

Jahren 1979 bis 1983 vorgenommenen Veränderungen bewilligt bzw. habe die Rechtsvorgängerin der Mitbeteiligten diese gar veranlasst.

6.1.2.

Die Vorinstanz betont, es sei reine Spekulation, dass, wie der Rekurrent behaupte, das Wohnhaus nur zufällig an die Scheune angebaut worden sei. Der Bauherr sei immerhin in erster Linie Landwirt gewesen. Zudem hätten Wohnhaus und Ökonomie teil eindeutig aufeinander Bezug genommen, indem sie die gleiche Firsthöhe und Dachneigung besessen hätten. Auch typologisch bestehe das Bauernhaus nicht aus einem zufälligen baulichen Gefüge, sondern entspreche exakt dem damals weit verbreiteten Mittertennbauernhaus mit Wohnteil, Scheune, Stall und Schopf. Der Abbruch der Scheune habe die ortsbauliche Wirkung und die typologische Bedeutung des Bauernhauses stark beeinträchtigt und sei durchaus ein Argument gegen eine Unterschutzstellung (act. 11, S. 4).

Die Mitbeteiligte hält zudem fest, dass beim Wohnhaus mit der Renovation viel originale Bausubstanz zerstört und durch neuzeitliche Materialien ersetzt worden sei. Es sei bereits zum Zeitpunkt der Renovation in Betracht gezogen worden, das Gebäude abzureissen. Letztlich seien Grundrissveränderungen vorgenommen, die Decken neu verputzt, die Holzwände der Dachkammern sowie die Trennwand zwischen Stube und Nebenstube entfernt und ein Grossteil der ursprünglichen Bodenbeläge komplett ersetzt worden. Die grössten Eingriffe hätten aber das äussere Erscheinungsbild betroffen. So sei das Dach anstelle von Biberschwanzziegeln neu mit Falzziegeln gedeckt und die Fenster seien komplett ersetzt worden. Die optische Erscheinung unterscheide sich daher kaum noch von den direkt angrenzenden, in den 1980er-Jahren erstellten Gebäuden (act. 7, S. 8).

Die Vorinstanz bestreitet ausserdem, dass sie sich, wie dies der Rekurrent vorbringt (act. 2, S. 9), bezüglich des Abbruchs der Scheune im Sinne eines venire contra factum proprium verhalten habe. Es gehe aus diversen Unterlagen hervor, dass es zu jener Zeit um ein Aushandeln von Kompromissen zwischen verschiedenen öffentlichen Interessen gegangen sei, nämlich dem Ausbau der Witikonerstrasse einerseits und dem Erhalt des Dorfkerns, dessen Häuser mehrheitlich die Baulinie überstellten, andererseits. Auch die Denkmalpflege und der Quartierverein seien damals in die Erarbeitung des Kompromisses involviert gewesen. Die Denkmalpflege

messe dem Substanzschutz im Übrigen heute eine ungleich grössere Bedeutung zu, als dies in den 1970er- und 1980er-Jahren noch der Fall gewesen sei. Es sei deshalb durchaus legitim und verständlich, wenn die Denkmalpflegekommission bei ihrer Einschätzung dem Aspekt des Substanzschutzes beim Gebäude an der Witikonerstrasse 405, wo kein einheitliches Ortsbild mehr vorhanden sei, eine grössere Bedeutung als früher beimesse und das Gebäude unter diesem Aspekt neu beurteile (act. 11, S. 9 f.).

Bezüglich der vom Rekurrenten vorgeschlagenen Absenkung des Strassenniveaus im Rahmen der aktuellen Sanierungsarbeiten an der Witikonerstrasse betonen Vorinstanz wie Mitbeteiligte in ihren Stellungnahmen vom 16. bzw. 19. August 2019, dass die vollständige Absenkung des Niveaus auf den Zustand vor 1980 sehr aufwändig und die übrigen Baumassnahmen damit nicht aufgehoben wären. Auch die Wiederherstellung des Strassenniveaus von vor 1980 sei nicht tauglich, die Schutzwürdigkeit des "Witiker Huus" wiederherzustellen (act. 27 und 28).

6.1.3.

Wenn der Rekurrent der Vorinstanz vorwirft, diese entziehe sich den Schlüssen des Gutachtens des AfS, lässt er ausser Betracht, dass die Vorinstanz die darin enthaltenen denkmalwissenschaftlichen Sachverhaltsfeststellungen nicht bezweifelt, sondern allein in deren Würdigung der dem Gutachten gleichwertigen Meinung der Denkmalpflegekommission folgt (E. 5.2).

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsmässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h.

die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ voll zu dokumentieren vermag.

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

Die anlässlich des lokalen Augenscheintermins des Baurekursgerichts gewonnenen Eindrücke lassen den von der Vorinstanz vertretenen Schluss bezüglich des Eigenwerts des "Witiker Huus" nachvollziehbar erscheinen. So ist tatsächlich nur noch wenig originale Substanz erkennbar vorhanden, indem etwa in der Aussenansicht von der Fassade über das Dach bis zu den Fenstern keine originale Substanz mehr sichtbar und das Haus allenfalls noch anhand des Eingangs als historisch erkennbar ist. Ansonsten fällt das Gebäude dem Betrachter von aussen kaum als historisch auf. Vielmehr ergibt sich der Eindruck eines in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenen Baus mit angebauter, eigensinnig gestalteter Ladenzeile. Neben der sichtbaren historischen Substanz fehlt dem Gebäude in der Aussenansicht auch die dazugehörige Scheune, welche durch die Ladenzeile ersetzt wurde (Augenscheinfotos 1-9 und 17). Die Behauptung, dass das Wohnhaus lediglich zufällig an das bereits vorhandene Ökonomiegebäude angebaut worden sein soll, kann der Rekurrent nicht überzeugend substantiieren.

Im Innern ist zwar mit dem Kachelofen, dem Dachstuhl, der Stud und der teilweise vorhandenen Vertäferung noch partiell historische Substanz er-

kennbar, doch sind auch die Veränderungen im Innern sehr weitgehend. So wurde im Erdgeschoss eine moderne Küche eingebaut, die Fenster sind ebenfalls modern und es ist keine historische Decke mehr erkennbar. Auch sind die Böden kaum mehr original vorhanden. Beim Rundgang durch das Haus stellt sich der Eindruck eines historischen Gebäudes höchstens partiell ein; etwa bei Betrachtung des Kachelofens, der Vertäfelung im Sitzungszimmer im 1. Obergeschoss oder der Tragstruktur im Dachstock. Im Übrigen herrschen auch im Innern mehrheitlich modernere und nüchterne Oberflächen vor (Augenscheinfotos 18-31). Das "Witiker Huus" vermag aufgrund seiner heutigen Beschaffenheit weder bei innerer noch bei äusserer Betrachtung die Epoche seiner Erbauung bzw. seines Bauherrn besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die Vorinstanz dem Gebäude mit nachvollziehbarer Begründung keine wichtige Zeugenqualität attestiert hat. Zu prüfen bleibt, ob sich aus ortsbaulicher Sicht eine Schutzmassnahme aufdrängt.

6.2.1.

Bezüglich der Landschafts- bzw. siedlungsprägenden Wirkung (Situationswert) bringt der Rekurrent vor, dass die Vorinstanz diesen im Falle des "Witiker Huus" verkenne. Die Vorinstanz relativiere den Situationswert, indem sie darauf verweise, dass das kürzlich aus dem Inventar entlassene und sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindliche Gebäude Witikonerstrasse 400 demnächst verschwinden werde. Zudem verweise die Vorinstanz darauf, dass der Neubau der Mitbeteiligten gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf die noch verbleibenden Flarzhäuser angemessen Rücksicht zu nehmen habe. Eine Neubebauung der Parzelle Witikonerstrasse 400 würde nach der Meinung des Rekurrenten das "Witiker Huus" jedoch kaum zusätzlich beeinträchtigen, da das Gebäude Witikonerstrasse 400 derart entstellt worden sei, dass es kaum mehr als historisches Gebäude wahrnehmbar sei. Viel prägender sei, dass durch eine Arealüberbauung, unabhängig von deren architektonischer und städtebaulicher Qualität, die bestehende Kleinkörnigkeit und die Massstäblichkeit im ISOS-Perimeter gesprengt würde (act. 2, S. 8 ff.).

6.2.2.

Die Vorinstanz bekräftigt hingegen, dass mit dem Abbruch des Objekts Witikonerstrasse 400 kein formverwandtes Gegenüber und damit an der Kreuzung keine Ensemblewirkung ländlicher Bauten mehr vorhanden sein werde. Mit der Inventarentlassung des Objekts Witikonerstrasse 400 habe sich die Frage des Ortsbildschutzes an dieser Stelle stark relativiert. Mit einem Abbruch des "Witiker Huus" sei hingegen die Möglichkeit gegeben, für die Kreuzung eine überzeugende städtebauliche Lösung zu finden. Zudem könne, wie Variante 1 der Machbarkeitsstudie zeige, bezüglich der Gebäudehöhe besser auf die benachbarten Flarzhäuser Rücksicht genommen werden. Der Erhalt des "Witiker Huus" würde hingegen unweigerlich zu einem deutlichen Massstabssprung zwischen zweigeschossiger historischer und fünf- bis sechsgeschossiger neuer Bebauung führen.

Die Vorinstanz hält zudem fest, dass eine besondere Stellung und Lage einer Baute für sich alleine grundsätzlich noch keinen Situationswert begründe. Vielmehr müsse die zu schützende Baute auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen. An dieser Voraussetzung fehle es dem "Witiker Huus" jedenfalls seit dem Abbruch der Scheune. Der Rekurrent begründe die für einen Situationswert im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG notwendige wesentliche Mitprägung der Landschaft oder Siedlung denn auch nicht. Auch stelle das Gutachten keinen solchen Situationswert fest (act. 11, S. 8). Dieser Meinung ist auch die Mitbeteiligte und hält fest, dass keinerlei Bezug zwischen dem "Witiker Huus" und den davon weit entfernten Flarzhäusern bestehe. Vielmehr befinde sich das Gebäude an einer Kreuzung, die zukünftig eindeutig den Charakter einer typischen Zentrumsüberbauung aufweisen werde, in der ein ländlicher Dorfkern in keiner Weise mehr zu erkennen sei (act. 7, S. 8).

6.2.3.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – Zeugeneigenschaft oder prägende

Wirkung – alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein.

Als "Ensemble" im Sinne des Natur- und Heimatschutzes bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel. Entscheidend ist, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Ortes massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt (VB.2010.00472 vom 26. Januar 2011, E. 6.2).

Dass das "Witiker Huus" weder mit den umliegenden Gebäuden noch mit den nahen Flarzhäusern ein Ensemble im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bildet, zeigte sich auch anlässlich des Lokaltermins. So handelt es sich bei den übrigen Häusern an der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse, abgesehen vom abzureissenden an der Witikonerstrasse 400, um modernere Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dies wird sich mit den Neubauten auf dem Areal der Mitbeteiligten und dem zu erstellenden Ersatzneubau an der Witikonerstrasse 400 noch akzentuieren. Die übrigen ländlichen Bauten in der Umgebung sind vom "Witiker Huus" zu weit entfernt, um mit diesem ein ortsbildprägendes Ensemble zu bilden (Augenscheinfotos 5-15; act. 4.3, S. 4 und 6).

Einen besonderen Situationswert im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG besitzt ein Gebäude grundsätzlich nicht allein aufgrund seiner besonderen Stellung und Lage im Ortsbild. Die zu schützende Baute muss auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (VB.2017.00159 vom 5. Oktober 2017, E. 8.2; VB.2009.00608 vom 4. Mai 2011, E. 4.8). Beim "Witiker Huus" ist dies nicht der Fall. Auch nicht, wenn bezüglich der prägenden Wirkung keine übermässigen Ansprüche an die Voraussetzung der besonderen Gestal-

tung und Erscheinung der äusseren Teile wie auch der vorhandenen Baubsubstanz gestellt werden dürfen, da ansonsten lediglich Bauten, denen ohnehin schon ein Eigenwert attestiert wurde, unter Schutz gestellt werden könnten.

Wie anlässlich des Lokaltermins ersichtlich und bereits bezüglich des Eigenwerts ausgeführt (Erw. 6.1.3.), steht das "Witiker Huus" zwar an einer prominenten Lage, trägt in seiner heutigen Gestaltung und Erscheinung an diesem Standort jedoch nicht zu einer prägenden Wirkung im Sinne des Natur- und Heimatschutzes bei. In der äusseren Gestaltung tritt das "Witiker Huus" von der Fassade über die Fenster bis zum Dach nicht mehr im Original in Erscheinung, wobei der die äussere Erscheinung stark prägende Ökonomieteil gänzlich fehlt. Es bildet auch nicht Teil eines Ensembles, sondern steht lediglich an einem exponierten Standort an der Witikonnerstrasse. Die Vorinstanz hat dem "Witiker Huus" daher zu Recht keinen besonderen Situationswert im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG attestiert.

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass die Vorinstanz dem "Witiker Huus" mit nachvollziehbarer und vollständiger Begründung weder eine wichtige Zeugenqualität (Eigenwert) noch eine landschafts- bzw. siedlungsprägende Wirkung (Situationswert) attestiert hat. Zu diesem Schluss kam die Vorinstanz nicht etwa in Missachtung des Gutachterwissens, sondern in Abwägung der durch das Gutachten des AfS und die Feststellungen der Denkmalpflegekommission gewonnenen denkmalwissenschaftlichen Sachverhaltserkenntnisse.

6.3.1.

Der Rekurrent bemängelt zudem, dass sich die Vorinstanz nicht mit der Tatsache auseinandergesetzt habe, dass das "Witiker Huus" als Einzelobjekt mit der höchstmöglichen Einstufung (Erhaltungsziel A) im ISOS figurieren. Das ISOS sei zwar nur bei Bundesaufgaben direkt anwendbar, doch müssten Kantone und Gemeinden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Vorgaben des ISOS bei Einzonungen, Richt- und Nutzungsplänen sowie Gestaltungsplänen adäquat berücksichtigen und umsetzen. Vorliegend gehe es genau um eine Entscheidung, die letztlich die planerischen Voraussetzungen im Hinblick auf eine Arealüberbauung optimieren solle. Trotzdem habe keine vertiefte Auseinandersetzung mit der Einstufung des "Witiker Huus" im ISOS stattgefunden (act. 2, S. 10 f.).

6.3.2.

Die Vorinstanz betont hingegen, dass die Aufnahme des "Witiker Huus" ins ISOS lediglich bedeute, dass es als grundsätzlich schutzfähig gelte. Da das "Witiker Huus" jedoch als Einzelobjekt weder als wichtiger Zeuge noch als ein Objekt mit besonderem Situationswert einzustufen sei, könne der Aufnahme ins ISOS keine gegenteilige Bedeutung mehr zukommen (act. 11, S. 6). Der durch die Aufnahme ins Bundesinventar erhaltene Schutz gilt gemäss Mitbeteiligter auch nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Sei dies nicht der Fall, träfen Kanton und Gemeinde lediglich eine Pflicht zur Berücksichtigung, wobei im Einzelfall eine Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen zu erfolgen habe. Eine solche Interessenabwägung sei im vorliegenden Einzelfall erfolgt (act. 7, S. 6).

6.3.3.

Mit der Aufnahme des "Witiker Huus" ins ISOS darf gemäss Art. 6 Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne des Inventars bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Voraussetzung ist also, dass "Bundesaufgaben" im Sinne von Art. 2 NHG erfüllt werden, wobei solche Aufgaben auch den Kantonen obliegen können und in Art. 2 NHG in nicht abschliessender Weise aufgezählt werden. Beim Vorliegen bloss kantonaler oder kommunaler Aufgaben versagt das bundesrechtliche Schutzdispositiv hingegen, wobei dies selbst für den Fall gilt, dass Objekte von nationaler Bedeutung betroffen sind. Eine Relativierung erfährt diese Tatsache, dass Schutzobjekte mit der Aufnahme in ein Bundesinventar nach Art. 5 NHG Eingang in die Raumplanung finden, weshalb gemäss Bundesgericht eine mittelbare Schutzwirkung der Bundesinventare bei der Erfüllung raumrelevanter Aufgaben der Kantone und Gemeinden erfolgt. Dies aber nur insofern, als Bundesinventare wie das ISOS ihrer Natur nach Sachplänen und Konzepten gleichkommen. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 des Raumplanungsgesetzes [RPG]) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Sachplänen und Konzepten im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG; BGE 135 II 209 vom 1. April 2009, E. 2.1; zum Ganzen: Pierre Tschannen/Fabian Mösching, Nationale Bedeutung

von Aufgaben- und Eingriffsinteressen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG, Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt, Bern 2012, S. 9 ff.).

Vorliegend wurden in Bezug auf das fragliche Einzelobjekt "Witiker Huus" durch die Vorinstanz weder Bundes- noch raumplanerische Aufgaben wahrgenommen. Die Vorinstanz unterliegt bei der Bewertung des "Witiker Huus" als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG bzw. beim Entscheid, dieses nicht unter Schutz zu stellen, nicht der in Art. 6 Abs. 2 NHG für die Erfüllung einer Bundesaufgabe statuierten Pflicht zur ungeschmälernten Erhaltung im Sinne des ISOS. Im Übrigen hat die Vorinstanz die relevanten heimatschutzrechtlichen Sachverhaltsfeststellungen der Experten in ihre Erwägungen umfassend einbezogen. Der Eintrag im ISOS verpflichtete die Vorinstanz daher nicht mehr als der Eintrag im kommunalen Inventar, sich mit der Vermutung der Schutzwürdigkeit des darin verzeichneten Objekts auseinanderzusetzen. Dies ist geschehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Vorwurf der ungenügenden Auseinandersetzung durch die Vorinstanz mit der Tatsache, dass das "Witiker Huus" als Einzelobjekt mit Erhaltungsziel A im ISOS figuriere, nicht verfängt.

6.4.1.

Schliesslich hält der Rekurrent fest, dass sich die Vorinstanz nicht auf ein Auswahlermessen bei der Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG berufen können. Die Vorinstanz habe 1979 bereits den Abbruch der an das "Witiker Huus" angebauten Scheune bewilligt und der Inventarentlassung des Hauses Witikonerstrasse 400 auf der gegenüberliegenden Strassenseite zugestimmt. Bei verbleibenden acht historischen Häusern im Unterdorf von Witikon bestehe kein Auswahlermessen mehr. Es befinde sich wohl auf dem gesamten Stadtgebiet kein weiteres Objekt in den historischen Dorfkernen, das als Wohnhaus mit öffentlicher Nutzung konzipiert wurde. Beim "Witiker Huus" handle es sich nämlich nicht um ein Bauernhaus, sondern um ein Wohn- bzw. um das faktische Gemeindehaus. Klassizistische ländliche Bauten seien eher rar. In der Stadt Zürich seien kaum noch Vertreter dieser Stilepoche zu finden (act. 2, S. 11 f.).

6.4.2.

Dass auf dem ganzen Stadtgebiet in den historischen Dorfkernen keine weiteren Objekte zu finden seien, welche als Wohnhaus mit öffentlicher Nutzung konzipiert worden seien, trifft gemäss Vorinstanz nicht zu. Es sei zudem die Behauptung zu relativieren, dass es sich beim "Witiker Huus" faktisch um das Witikoner Gemeindehaus gehandelt habe, da mit jedem neuen Gemeindepräsidenten auch die Lokalität gewechselt haben dürfte. Auch seien in Zürich diverse Vertreter klassisch-ländlicher Bauten zu finden. So fänden sich allein im Unterdorf Witikon mit dem Wohnhaus an der Buchzelgstrasse 107 (erbaut 1830), dem ehemaligen Schulhaus Witikonerstrasse 359 (erbaut 1876/77) und dem ehemaligen Bauernhaus Witikonerstrasse 351/353 (erbaut 1850) gleich drei weitere Beispiele dieser Stilepoche, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung vertreten seien. Auch auf dem übrigen Stadtgebiet fänden sich diverse weitere Beispiele aus dem Inventar (act. 11, S. 7).

6.4.3.

Die Qualifikation eines Baudenkmals als Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG führt nicht zwingend zum Erlass von Schutzmassnahmen, sondern nur, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts im Rahmen der vorzunehmenden Güterabwägung höher zu gewichten sind als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VB 92/0093 in RB 1992 Nr. 62). Beim Entscheid, ob ein Objekt unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen werden soll, verfügen die Gemeinden über ein Auswahlermessen. 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 (VB 89/0080 in RB 1989 Nr. 67). Im Falle 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. teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und schlussendlich die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallartigen Faktoren vorzunehmen (vgl. VB.2014.00603 vom 9. Juli 2015, E. 3.1).

Dem Umstand, dass den Gemeinden bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit sowie bei der Auswahl unter mehreren infrage kommenden Objekten ein gewisser Ermessensspielraum zukommt, trägt das Baurekursgericht dadurch Rechnung, dass es sich bei der Überprüfung eines vertretbaren denkmalpflegerischen Entscheides der Vorinstanz Zurückhaltung auferlegt. Lässt sich dieser auf vernünftige Gründe abstützen, so schreitet die Rekursinstanz nicht ein. Im Übrigen kommt dem Baurekursgericht bei der Überprüfung von denkmalpflegerischen Anordnungen in der Regel volle Kognition zu.

Vorliegend hat die Vorinstanz bereits überzeugend und nachvollziehbar dargelegt, dass es sich beim "Witiker Huus" in seinem heutigen Zustand nicht um einen wichtigen Zeugen handelt und das Gebäude auch kein "wesentlich mitprägendes Element" im Sinne des Natur- und Heimatschutzes für die Umgebung darstellt. Die Voraussetzungen, dass das "Witiker Huus" als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c gelten könnte, sind damit nicht gegeben. Entsprechend erübrigt sich grundsätzlich die Ausübung eines Auswahlermessens.

6.5.1.

Eine Nicht-Unterschutzstellung würde nach Meinung des Rekurrenten auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit widersprechen. Das öffentliche Interesse am Bestand des "Witiker Huus" überwiege das Interesse der Eigentümerin an einer Profitoptimierung (act. 2, S. 11 f.).

6.5.2.

Wie die Vorinstanz zu Recht entschieden hat, handelt es sich beim "Witiker Huus" nicht um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Vorinstanz verzichtete deshalb auf die Anordnung von Schutzmassnahmen. Damit erübrigen sich richtigerweise Erwägungen zur Verhältnismässigkeit.

7.1.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.

7.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Plüss, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

7.3.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Entschädigungspflichtig können sämtliche Verfahrensbeteiligten mit Parteistellung sein, nicht aber Involvierte ohne Parteistellung (Plüss, § 17 Rz. 20). Dasselbe muss für die Entschädigungsberechtigung gelten.

Der Begriff des Mitbeteiligten ist im öffentlichen Recht des Kantons Zürich nicht definiert. In der Praxis wird damit Verschiedenes bezeichnet. Die Bezeichnung kann auch auf Personen angewandt werden, denen Parteistellung zusteht (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 21 und 21a, Rz. 21 ff.)

Damit können auch Mitbeteiligte entschädigungsberechtigt und entschädigungspflichtig werden. Zwar entfällt gemäss der Praxis des Baurekursgerichts bei erfolgreichen Anfechtungen von Schutzentscheiden durch Verbände (oder durch Private) aus Gründen des ausnahmsweise geltenden

Verursacherprinzips eine Kosten- und Entschädigungspflicht der mitbeteiligten Grundeigentümerschaft in aller Regel, weil die Eigentümerschaft auf den diesfalls als rechtsfehlerhaft ausgewiesenen Entscheid der Gemeinde keinen Einfluss hatte (die Dinge liegen anders als beim erfolgreichen Nachbarrekurs gegen die Bewilligung einer Baueingabe, deren Fehlerhaftigkeit der Baugesuchsteller zu vertreten hat). Demgegenüber ist (in Heimatschutzsachen) im Obsiegensfall der mitbeteiligten Grundeigentümerschaft zu Lasten des unterliegenden Verbandes oder Privaten eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, wenn die übrigen einschlägigen Voraussetzungen erfüllt sind; dies gemäss dem im Regelfall geltenden Unterliegerprinzip (Plüss, § 17 Rz. 19 ff.).

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der mitbeteiligten Grundeigentümerschaft zu Lasten des Rekurrenten eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von total Fr. 2'000.--.

Auch die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Vorinstanz abzusehen ist.

Dem Rekurrenten steht bei diesem Verfahrensausgang von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

[...]