



G.-Nr. R1S.2019.05012, R1S.2019.05013, R1S.2019.05014, R1S.2019.05132  
und R1S.2019.05135  
BRGE I Nr. 0158/2020, 0159/2020, 0160/2020, 0161/2020 und 0162/2020

### Entscheid vom 29. Oktober 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichterin  
Beatrice Bosshard, Gerichtsschreiberin Elena Marioni-Quadranti

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2019.05012, R1S.2019.05013, R1S.2019.05014 und R1S.2019.05132

1. M. I. und P. I.-H. [...]
2. H. und Cl. B. [...]

beide vertreten durch [...]

R1S.2019.05135

Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

gegen **Rekursgegnerschaft**

R1S.2019.05012, R1S.2019.05014

1. Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen,  
Rechtsabteilung, Amtshaus IV, 8021 Zürich
2. Ar. und A. F. [...]

Nr. 2 vertreten durch [...]

R1S.2019.05013

1. Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich, Lindenhofstrasse 19,  
Postfach, 8021 Zürich
2. Ar. und A. F. [...]

Nr. 2 vertreten durch [...]

R1S.2019.05132 und R1S.2019.05135

1. Stadtrat von Zürich, Stadthausquai 17, 8022 Zürich

mit Zustelladresse: Hochbaudepartement der Stadt Zürich,  
Rechtsabteilung, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich

### **Mitbeteiligte**

R1S.2019.05132 und R1S.2019.05135

2. Ar. und A. F. [...]

vertreten durch [...]

betreffend

R1S.2019.05012

[...] Baubewilligung für Einfamilienhaus [...]

Abteilungsentscheid BRGE I Nr. 166/2016 vom 18. November 2016; Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2018.00473 vom 25. Oktober 2018

R1S.2019.05013

[...] Bewilligung für Projektänderung [...]

Abteilungsentscheid BRGE I Nr. 167/2016 vom 18. November 2016; Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2018.00473 vom 25. Oktober 2018

R1S.2019.05014

[...] Ersatzneubau Einfamilienhaus [...]

Abteilungsentscheid BRGE I Nr. 34/2018 vom 23. März 2018; Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2018.00219 vom 25. Oktober 2018

R1S.2019.05132 und R1S.2019.05135

[...] Verzicht auf Unterschutzstellung Wohnhaus [...]

---

### **hat sich ergeben:**

#### **A.**

Mit Beschluss vom 11. September 2019 verzichtete der Stadtrat der Stadt Zürich auf die Unterschutzstellung des Gebäudes H.-Strasse 3 (Assek.-Nr. 1) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 in Zürich [...].

#### **B.**

Hiergegen erhoben M. I. und P. I.-H. sowie H. und C. Bl. (hernach: Rekurrierende 1) mit gemeinsamer Eingabe vom 23. Oktober 2019 Rekurs mit den folgenden Anträgen:

"1. Der angefochtene Beschluss des Stadtrates Zürich [...] sei aufzuheben und die Angelegenheit sei an diesen zur (Inventaraufnahme und) definitiven Unterschutzstellung des Objektes Liegenschaft/Wohnhaus H.-Strasse 1 auf Kat.-Nr. 1 zurück zu weisen.

Zum Verfahren:

2. Es sei im Sinne von Art. 6 Ziffer 1 EMRK nach der Beweiserhebung eine Parteianhörung und öffentliche Verhandlung durchzuführen.

3. Es sei ein Lokaltermin durch das Gesamtgericht durchzuführen.

Zu diesem seien zur Befragung einzuladen:

- A. Z. (c/o A. GmbH [...]), Autorin des Gutachtes des Amtes für Denkmalpflege/Städtebau vom 6.5.2019;
- M. F. (Dipl. Arch. ETH/SIA, [...]), Autor der Gutachten 28.7.2017/28.5.2018.

4. Es sei das Gutachten des AfD vom 6.5.2019 bis zum Lokaltermin zu ergänzen, mit Erweiterungen

- Wirkung des Objekts H.-Strasse bezgl. Prägung / städtebauliche Ablesbarkeit des Gevierts am Platzbereich Kreuzung Ha.-/ H.-Strasse im Zusammenwirken mit – insbesondere – umgebender Siedlung V. 1 ff. und H.-Strasse 2, vor dem Hintergrund von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und dem ISOS-Erhaltungsziel A der Baugruppe [...] (Situationwert)

5. Die Besetzung des Baurekursgerichts sei verschieden von derjenigen in den sistierten Verfahren G.-Nrn. R1S.2019.05012 + 14 auszugestalten.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin."

### **C.**

Mit Präsidialverfügung vom 24. Oktober 2019 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R1S.2019.05132 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet sowie die Grundeigentümer der genannten Parzelle als Mitbeteiligte ins Verfahren aufgenommen.

Mit Eingabe vom 26. November 2019 nahm die Vorinstanz zum Rekurs Stellung und schloss darin auf Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrenden.

Die Rekursantwort der Mitbeteiligten mit dem gleichlautenden Antrag erfolgte am 27. November 2019.

Mit Eingabe vom 30. Dezember 2019 erstatteten die Rekurrierenden 1 ihre Replik. Die Dupliken der Vorinstanz und der Mitbeteiligten datieren vom 27. Januar 2020 bzw. 23. Januar 2020.

**D.**

Die Rekurrierenden 1 beantragten mit Eingabe vom 9. Februar 2020, es sei mittels einer anfechtbaren Verfügung über ihren Antrag hinsichtlich der Besetzung des Spruchkörpers zu entscheiden.

Das Baurekursgericht wies mit Zwischenentscheid vom 28. Februar 2020 das Ausstandsbegehren (Ziffer 5 der Rekursanträge) ab. Die hiergegen von den Rekurrierenden erhobene Beschwerde ans Verwaltungsgericht wurde mit Urteil vom 3. Juni 2020 (VB.2020.00157) abgewiesen.

**E.**

Mit Eingabe vom 28. Oktober 2019 erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH; hernach: Rekurrent 2) ebenfalls Rekurs gegen den genannten Stadtratsbeschluss mit den folgenden Anträgen:

- "1. Es sei der Stadtratsbeschluss Nr. 826 vom 11. September 2019 aufzuheben.
2. Der Stadtrat von Zürich sei anzuweisen, das Wohnhaus H.-Strasse 3 unter Schutz zu stellen.
3. Die Sache sei zur Festlegung des Schutzzumfanges an den Stadtrat Zürich zurückzuweisen. Der Schutzzumfang sei entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens der städtischen Denkmalpflege vom 6. Mai 2019 festzulegen. Zu schützen seien insbesondere das äussere Erscheinungsbild, die innere Struktur des Gebäudes, das Dach und die Innenausstattung mit Täfern und Stuckaturen.
4. Es sei ein Augenschein durchzuführen, sofern das Gericht sich ausserstande sehen sollte, allein aufgrund der Akten zu entscheiden.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekursgegners."

**F.**

Mittels Präsidialverfügung vom 30. Oktober 2019 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R1S.2019.05135 Vormerk genommen

und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet sowie die Grundeigentümer der vorstehend genannten Parzelle als Mitbeteiligte ins Verfahren aufgenommen.

Die Vernehmlassung der Vorinstanz mit dem Antrag um Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten erfolgte am 27. November 2019. Gleichen Datums und mit dem nämlichen Antrag erging die Rekursantwort der Mitbeteiligten.

Der Rekurrent 2 reichte daraufhin am 23. Dezember 2019 die Replik ein. Die Vorinstanz und die Mitbeteiligten duplizierten am 27. Februar 2020 bzw. am 14. Februar 2020.

#### **G.**

Der in beiden Rekursverfahren auf den 19. März 2020 angesetzte Augenschein sowie die am gleichen Tag vorgesehene öffentliche Verhandlung im Verfahren G.-Nr. R1S.2019.05132 mussten infolge der COVID-19-Pandemie am 17. März 2020 abgenommen werden.

Der Lokaltermin im Beisein der Parteien sowie die öffentliche Verhandlung im Verfahren G.-Nr. R1S.2019.05132 fanden alsdann am 6. Juli 2020 statt.

#### **Es kommt in Betracht:**

##### **1.**

Da sich die beiden Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2019.05132 und R1S.2019.05135 gegen denselben Beschluss richten und die nämlichen Rechtsfragen aufwerfen, sind sie aus verfahrensökonomischen Gründen zu vereinigen. Gleiches gilt für die Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2019.05012, R1S.2019.05013 und R1S.2019.05014, da diese – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – infolge des nun angefochtenen Beschlusses gegenstandslos geworden sind. Aus verfahrensökonomischen Gründen drängt sich deshalb auch diesbezüglich eine Verfahrensvereinigung auf.

## 2.

Dem Rechtsstreit gingen folgende Rechtsmittelverfahren voraus: Die Mitbeteiligten planen den Abbruch des genannten, nicht inventarisierten Gebäudes und an dessen Stelle den Neubau eines Einfamilienhauses, welches mit Beschluss der Bausektion vom 15. März 2016 bewilligt wurde. Die gegen das Projekt und eine dazugehörige Projektänderung erhobenen Rekurse wurden vom Baurekursgericht sowie vom Verwaltungsgericht abgewiesen (BRGE I Nr. 0166/2016 und 0167/2016 vom 18. November 2016, VB.2017.00013 vom 18. Mai 2017). Das nach Ergehen des letztinstanzlichen kantonalen Entscheids angerufene Bundesgericht befand hingegen, dass die Schutzwürdigkeit des Altbaus abzuklären sei, weshalb es den verwaltungsgerichtlichen Entscheid aufhob und die Sache an das Verwaltungsgericht zurückwies (BGr 1C\_380/2017 vom 17. Juli 2018). Dieses hob mit Entscheid vom 25. Oktober 2019 die soeben genannten Rekursentscheide auf und wies die Sache an das Baurekursgericht zurück (VB.2018.00437). Nach Eingang der Akten beim Baurekursgericht im Januar 2019 nahm das Baurekursgericht mittels Präsidialverfügung vom 22. Januar 2019 von der Rückweisung Vormerk und setzte die Rekursverfahren unter den Geschäftsnummern G.-Nrn. R1S.2019.05012 und R1S.2019.05013 fort.

Ein gegen die Baubewilligung vom 13. Juli 2017 betreffend ein Alternativprojekt erhobener Rekurs wies das Baurekursgericht mit Entscheid vom 23. März 2018 ebenfalls ab. Infolge des oben genannten Bundesgerichtsentscheids hob das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 25. Oktober 2018 (VB.2018.00219) auch diesen Rekursentscheid auf und wies die Sache zum Neuentscheid ans Baurekursgericht zurück. Von dieser Rückweisung wurde ebenfalls mittels Präsidialverfügung vom 22. Januar 2019 Vormerk genommen und das Verfahren unter der neuen Geschäftsnummer G.-Nr. R1S.2019.05014 fortgesetzt.

Die Verfahren G.-Nrn. R1S.2019.05012, R1S.2019.05013 und R1S.2019.05014 wurden hernach sistiert, da die Mitbeteiligten bereits ein Provokationsbegehren bei der Vorinstanz gestellt hatten. Das verwaltungsinterne Verfahren endete mit dem nun angefochtenen Beschluss. Vor dessen Ergehen hatte das Amt für Städtebau bei einer externen Gutachterin ein Gutachten eingeholt, das Amt für Städtebau ein sog. Faktenblatt erstellt und die städtische Denkmalpflege über das Streitobjekt beraten.

### 3.

Wie vorstehend ausgeführt, wies das Verwaltungsgericht mit Entscheiden vom 25. Oktober 2018 (VB.2018.00219 und VB.2018.00437) das Baurekursgericht an, die Schutzwürdigkeit des Streitobjekts zu prüfen. Da mit dem angefochtenen Beschluss über die Schutzwürdigkeit entschieden wurde, sind die infolge der genannten verwaltungsgerichtlichen Entscheide eröffneten Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2019.05012, R1S.2019.05013 und R1S.2019.05014 als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

### 4.

Die Rekurrierenden 1 sind als unmittelbare Nachbarn des Streitobjekts zur Erhebung des Rekurses im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unbestrittenermassen legitimiert.

Der Rekurrent 2 erfüllt sodann die in § 338b lit. a PBG genannten Voraussetzungen, weshalb er ebenfalls rekurslegitimiert ist.

Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

### 5.

Die Rekurrierenden 1 beantragen, die Autorin des Gutachtens sei zwecks Befragung an den Augenschein einzuladen und das Gutachten sei zu ergänzen.

Die Verwaltungsbehörde untersucht den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die am Verfahren Beteiligten haben dabei mitzuwirken, soweit sie ein Begehren gestellt haben oder wenn ihnen nach gesetzlicher Vorschrift eine Auskunfts- oder Mitteilungspflicht obliegt (§ 7 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Bei der Frage, über welche Tatsachen Beweis zu erheben ist, hat sich die Behörde an den Grundsatz der Prozessökonomie zu halten. Die Sachverhaltsabklärung hat nur soweit zu erfolgen, als sie zur Abklärung des recht-

lich relevanten Sachverhalts erforderlich ist. Um feststellen zu können, ob ein Sachverhalt hinreichend feststeht, ist das Beweisergebnis im Rahmen einer antizipierten Beweiswürdigung vorläufig zu würdigen. Erscheint ein Sachverhalt hinreichend ermittelt, selbst wenn nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft wurden, und versprechen zusätzliche Abklärungen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, so rechtfertigt es sich, auf weitere Untersuchungen zu verzichten. Die Parteien haben zwar gestützt auf ihren Anspruch auf rechtliches Gehör einen Anspruch, Beweisanträge zu stellen. Der Entscheidungsinstanz steht es jedoch zu, derartige Anträge ohne Verletzung des Gehörsanspruchs abzulehnen, wenn sie aufgrund vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. zu alledem Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 19 ff.).

Weshalb die Rekurrierende eine Befragung der Gutachterin zwecks Sachverhaltsermittlung als notwendig erachten, legen sie in ihren Eingaben in keiner Art und Weise dar. In ihren Rechtsschriften schliessen sie sich vielmehr der Gutachterin an. Ebenso wenig wird dargetan, weshalb das Gutachten hinsichtlich des Situationswertes des Objekts bis zum Augenscheintermin ergänzt werden sollte. Zudem wäre, sollte sich die Sachverhaltsermittlung als unzureichend erweisen, diese nicht etwa im Rekursverfahren zu ergänzen, sondern wäre die Sache – zwecks Einhaltung des Instanzenzugs – an die Vorinstanz zur weiteren Sachverhaltsermittlung zurückzuweisen.

Die Gutachterin war damit nicht an den Augenschein einzuladen und es war auch kein ergänztes Gutachten bis zum Lokaltermin einzuholen. Beide Anträge sind damit abzuweisen. Bemerkungsweise sei angefügt, dass der von den Rekurrierenden mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragte und im Antrag Ziff. 3 genannte M. F. sowohl am Augenschein als auch an der öffentlichen Verhandlung anwesend war und zu Wort gekommen ist.

## **6.**

Das Gutachten teilt das Gebäude in städtebaulicher Hinsicht dem Geviert zwischen der G.-, der S.-, der Sch.- und der H.-Strasse zu. Dieses bilde in einer Geländeterrasse eine gartenstadtähnliche Struktur, welche von Bau-

ten aus dem frühen 20. Jahrhundert geprägt werde. Das klassizistische Streitobjekt werde von den im Heimatstil gehaltenen Bauten H.-Strasse 2 und 3 ff. gefasst und stehe giebelseitig zur H.-Strasse. Die Struktur mit einer Mischung von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauzeit innerhalb von Grünstreifen und kleineren Gärten wiederhole sich in der näheren Umgebung und bilde daher den wesentlichen Charakter der umliegenden Bebauung.

Bevor Conrad Boller, damaliger Bauer und Gemeindepräsident von O., das Grundstück gekauft habe, habe es sich im Eigentum des sog. Obmannamts befunden. Das Grundstück sei damals, wie sich aus dem Müllerplan von 1793 ergebe, mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einem Stall überbaut gewesen. Es sei von grosszügigen Gärten, Getreidefeldern, Reben und mutmasslich von Obstbäumen umgeben gewesen. Südöstlich der Parzelle habe sich ein Bauernbetrieb befunden. Nordöstlich seien in loser Folge weitere Lehensgüter angesiedelt gewesen.

1844 habe auf der Parzelle ein verheerender Brand gewütet, welcher zum Bau des Streitobjekts geführt habe. Der Leutholdplan aus dem Jahre 1846/1847 zeige das zweistöckige Gebäude mit einem kleinen Ökonomie- teil (welcher später beseitigt worden sei) und einem vorgelagerten Nutzgarten. Weiter seien darauf die Schutzobjekte H.-Strasse 4 ff. und Bauerngüter im O.-V. ersichtlich. Bis ins frühe 20. Jahrhundert habe sich die bauliche Situation im hier massgeblichen Weiler V. nur wenig verändert. In den 1860er- bis 1880er-Jahren seien nördlich des V. und südlich der H.-Strasse einzelne Mehrfamilienhäuser entstanden. Im frühen 20. Jahrhundert sei die Bautätigkeit alsdann markant gesteigert worden. Die abparzellierten Flächen seien fast flächendeckend mit Mehrfamilienhäusern überstellt worden. Zwischen 1912 und 1916 sei die Bebauung des Strassengevierts G-, S.- und H.-Strasse mit Heimatstilbauten erfolgt. Die Überbauung H.-Strasse 3 ff. habe dabei den Namen Im V. erhalten, welcher an die ehemals wirtschaftlich genutzten Weiler erinnern soll. Bauliche Zeugen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts seien im Weiler selten geworden.

Betreffend der typologischen und baukünstlerischen Bedeutung lässt sich dem Gutachten entnehmen, dass der Begriff und die Definition des Bau- meisterhauses schweizweit nicht einheitlich sei. In Zürich würden vom Begriff einfache Wohn- und Handwerkerhäuser umfasst, die nach der Schan-

zenschleifung 1834 als Reaktion auf das enorme Bevölkerungswachstum entstanden seien und deren Planentwerfer unbekannt gewesen seien bzw. mutmasslich keine Architektenausbildung gehabt hätten. Hinsichtlich des Streitobjekts würden keine spezifischen Baupläne der Bauzeit vorliegen. Wegen der unbekanntem Urheberschaft, der einfachen Fassadengestaltung und des Baujahrs könne das Gebäude als frühes Baumeisterhaus bezeichnet werden. Jedoch fehle dem Gebäude eine wesentliche Eigenschaft der Baumeisterhäuser, stehe es doch in keinem Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum. Das Gebäude sei vielmehr als Ersatzbau in einem ländlichen Weiler errichtet worden. Die soziale Stellung der Familie Boller und die Grösse des Gutes lasse darauf schliessen, dass diese der bäuerlichen Oberschicht angehört habe. Der Bau sei ein klassizistisches ländliches Baumeisterhaus der gehobenen Mittelschicht und in typologischer und sozialgeschichtlicher Hinsicht bedeutend. Nebst der Fassadengestaltung stelle der zentral gesetzte Eingang im Nordosten ein typisches Gestaltungsmerkmal dar. Ursprünglich sei das Gebäude nur teilweise unterkellert gewesen. Um 1913 sei der Kellerraum im Südosten in eine Waschküche umfunktioniert worden. 1944 sei die vollständige Unterkellerung erfolgt. Im Innern werde die symmetrische Gliederung zugunsten einer zweckmässigen Grundrisseinteilung verlassen. Die beiden Vollgeschosse seien identisch strukturiert, wobei alle Räume durch einen zentralen T-förmigen Korridor erschlossen würden. Das Dachgeschoss weise eine vergleichbare Struktur auf. Da die ursprünglichen Baupläne fehlen würden, könnten allfällige Abweichungen von der ursprünglichen Struktur einzig mittels einer tiefgreifenden Bauanalyse erstellt werden. Die Wertsteigerungen in den Assekuranzbüchern seien nicht zwingend auf bauliche Änderungen zurückzuführen, sondern könnten auch ökonomische Gründe haben. 1913 seien auch die beiden Dachhäuser und der neobarocke Balkon erstellt worden. Wohl gleichzeitig mit dem Bau der Häuser H.-Strasse 3 ff. sei auch der Zugangs- und Aussenbereich neu gestaltet worden. Insgesamt hätten die Massnahmen aus den 1910er-Jahren das ehemalige ländliche Wohnhaus mit grossem Umschwung, Kleinstall und Waschhaus zu einem Bestandteil der von der Gartenstadtidee geprägten Siedlung V. gemacht. Das charakteristische Bild des freistehenden klassizistischen Baus sei mehrheitlich erhalten geblieben. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts seien nur noch punktuell bauliche Massnahmen oder Anpassungen erfolgt. Diese Massnahmen (z.B. Badeinbau) seien dezent und mit grosser Rücksicht auf die bestehende Substanz erfolgt. Die biedermeierliche Ausstattung (Täfer, Einbauschränke)

sei zwar abgenutzt, aber annähernd vollständig erhalten. Auch existierten im Obergeschoss einfache Stuckdecken. Die historischen Bodenbeläge zeigten Fischgratparkett und Riemenböden, wobei diese mehrheitlich mit sekundären Bodenbelägen überdeckt seien. Das Gebäude weise einen fast vollständigen Bestand der historischen Heizkörper und Türen auf. Vereinzelt seien Beschläge oder das gesamte Fensterband jüngst erneuert worden. Insgesamt weise das Innere, insbesondere der Bereich der Nasszellen, der Küchen und der Kellerräume einen grossen Unterhaltsrückstand auf.

Weshalb Conrad Boller 1833 das einstige Lehensgut gekauft habe, konnte im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden. Die Gutachterin führt hinsichtlich des Käufers aus, dieser habe 1834 sein Amt als Gemeindepräsident niedergelegt. Unmittelbar nach dem Brand des ursprünglichen Baus habe er das in Massivbauweise realisierte Streitobjekt erstellen lassen. Auf den Bau eines grösseren Ökonomiegebäudes habe er indes verzichtet. Nach seinem Tod habe seine Tochter die Verantwortung über die Liegenschaft übernommen. Nach der Heirat mit Johann August Ottiker (einem hernach bekannten Immobilienspekulanten bzw. -besitzer, vgl. Ottikergut) sei dieser als Besitzer der Liegenschaft verzeichnet worden. Nach fünf Jahren sei die Familie jedoch ins neu erbaute Ottikergut umgezogen. Nach vielen Eigentümerwechseln sei das Wohnhaus Anfang des 20. Jahrhunderts von der Familie S. erworben worden. Bis ins Jahre 2015 habe das Gebäude dieser Familie gehört, welche es alsdann den Mitbeteiligten verkauft habe.

Schlussfolgernd hält die Gutachterin fest, dass das Gebäude innerhalb seiner Nachbarschaft eher klein dimensioniert sei und sich auch im Baustil von den Nachbargebäuden unterscheide. Der begrünte Zwischenraum wirke dabei als verbindendes Element. Als eines der ersten seiner Art habe sich das Wohnhaus der bäuerlichen Oberschicht in seine weitgehend unbebauete Umgebung eingefügt. Es sei idyllisch gelegen gewesen, habe einen grosszügigen Nutzgarten aufgewiesen und sei durch den H.-Bach wasser-technisch erschlossen gewesen. Nur kurze Zeit später beginne der bauliche Umbruch und im Verlaufe der folgenden Jahrzehnte werde das Gebiet um den V. überbaut. Eine erste Phase hätten die Baumeisterhäuser aus den 1860er- und 1870er-Jahren dargestellt, von denen ein grosser Teil nicht mehr vorhanden sei. Die zweite Phase sei jene der siedlungsartigen

Bebauung mit Historismus- und Heimatstilbauten. Im Äusseren sei der Bau zurückhaltend, doch weise er im Innern eine vollständige intakte historische Ausstattung auf. Dies mache das Gebäude zu einem unversehrten Vertreter eines frühen Baumeisterhauses. Aufgrund der hohen soziokulturellen und architekturhistorischen Bedeutung müsse das Wohnhaus als ein qualitativvoller historischer Zeuge gewürdigt werden.

## 7.

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Beschluss nach einer Zusammenfassung des Gutachtens aus, dieses erachte das Wohnhaus mit der speziellen städtebaulichen Lage im ehemaligen Weiler "Im V.", der interessanten Besitzergeschichte und der ursprünglich hochwertigen Innenausstattung als einen qualitativvollen Zeugen. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zähle das Gebäude zu einer Baugruppe mit Erhaltungsziel A, Erhalt der Substanz.

Am 29. Oktober 2019 sei das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung um 81 Baumeisterhäuser und deren Nebengebäude ergänzt worden. Sie seien bis dahin mit 83 Einträgen untervertreten gewesen. 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 Verstädterungsprozess erlebbar machen und prägen das heutige Ortsbild. Aus diesem Grunde sei bei der genannten Nachinventarisierung der Schwerpunkt auf Gruppen von Baumeisterhäusern gelegt worden. Im Jahre 2014 seien nebst den Gebäudegruppen nur noch jene Einzelobjekte ins Inventar aufgenommen worden, welche aufgrund der baukünstlerischen Gestaltung und des städtebaulichen sowie sozialgeschichtlichen Hintergrundes herausragend seien. Gemäss diesen Kriterien sei auch das Streitobjekt damals geprüft und als nicht inventarwürdig befunden worden. Die innere, bauzeitliche Ausstattung sei damals zwar nicht bekannt gewesen. Es gebe jedoch eine Reihe weiterer Baumeisterhäuser, die ebenfalls eine bauzeitliche Ausstattung aufwiesen und diese Bauepoche gut aufzeigen würden. Am Z.-Weg würden sich mehrere städtebaulich, architektonisch und sozialgeschichtlich herausragende Beispiele der 1830er- bis 1850er-Jahre befinden, welche sich mit dem Streitobjekt vergleichen liessen und verschiedene Ausprägungen des klassizistischen Baustils, von einfach bis

repräsentativ, nachvollziehbar machen würden (im Beschluss werden die einzelnen Bauten am Z.-Weg aufgeführt). Die Denkmalpflegekommission habe das Geschäft ein erstes Mal an der Sitzung vom 6. Mai 2019 behandelt. Da die Mitbeteiligten anlässlich jener Sitzung ein Privatgutachten eingereicht hätten, sei das Geschäft vertagt und an der darauffolgenden Sitzung vom 3. Juni 2019 behandelt worden. Die Kommission habe das Gebäude als schönes, interessantes Baumeisterhaus mit einem beachtlichen Anteil an historischer Substanz im Innern gewürdigt. Sie sei jedoch zum Schluss gelangt, dass es sich nicht um einen herausragenden Zeugen handle. Eine Unterschutzstellung rechtfertige sich daher nicht.

Die Inventare seien wichtige Arbeitsinstrumente für die Behörden bei der Prüfung von Baugesuchen und um Planungen zu erarbeiten. Insofern würden sie ein gewisses Mass an Planungssicherheit gewähren. Die im Jahre 2014 vorgenommene Inventarergänzung habe der Lückenfüllung gedient. Die Zahl der 81 Bauten, welche noch zusätzlich ins Inventar aufgenommen worden seien, habe sich aus dem Gebot der repräsentativen Auswahl ergeben. Entsprechend sei davon auszugehen, dass es aus jeder 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 mitprägen würden. Demzufolge seien derartige Objekte auch keine Schutzobjekte. Bei einem Gesamtbestand von 700 Baumeisterhäusern würden sich seit der Inventarergänzung im Jahre 2014 insgesamt 163 im Inventar befinden oder unter Schutz stehen. Das entspreche einem Anteil von 23 % des Gesamtbestandes. Mit diesem Anteil sei der Schutz dieses Bautyps gesichert. Das Inventar der Baumeisterhäuser weise folglich keine Lücken auf.

### **8.1.**

Der Rekurrent 2 macht zunächst geltend, die Vorinstanz stütze ihren Entscheidung auf das sog. Faktenblatt ab. Dieses datiere vom 5. April 2019 und sei somit zeitlich vor dem Gutachten erstellt worden. Letzteres sei nämlich vom 6. Mai 2019. Die Denkmalpflege habe folglich das Gutachten faktisch ignoriert.

## **8.2.**

Gleiches bringen auch die Rekurrierenden 1 vor. Sie sind sodann der Auffassung, einzig das Faktenblatt sei der Denkmalpflegekommission als vorab Information anlässlich ihrer Sitzung zur Verfügung gestanden. Das Gutachten sei nämlich erst auf den Sitzungstermin hin bereitgestellt worden. Das Faktenblatt enthalte sodann Vorbeurteilungen, welche einfach in den angefochtenen Beschluss übernommen worden seien. Das Faktenblatt enthalte sodann nicht nur Fakten, sondern die Referentin des Amtes für Städtebau habe ihre eigene Meinung zur Instruktion der Denkmalpflegekommission genutzt. Die Denkmalpflegekommission habe praktisch wörtlich die Ausführungen der Referentin des Amtes für Städtebau übernommen. Sie habe sich damit nicht hinreichend und unvoreingenommen mit dem Objekt befasst. Daran ändere auch nichts, dass die Stellungnahme der Denkmalpflegekommission zuhanden der Vorinstanz als Amtsbericht zu betrachten sei. Hinzu komme, dass nicht bei jedem Mitglied der Kommission eine hinreichende Fachkompetenz vorgelegen habe. Die Vorinstanz hätte sich daher nicht auf den Amtsbericht stützen dürfen.

## **8.3.**

Die Vorinstanz hält dem zusammengefasst entgegen, das Erstellungsdatum des Gutachtens ergebe sich aus dessen Impressum und sei bereits für die Sitzung vom 6. Mai 2019 vorgelegen. Die von externen Mitarbeitern erarbeiteten Gutachten würden von den Projektleitern redigiert, gelayoutet und anschliessend an die Grafikabteilung übergeben. Während dieser Zeit werde durch den Projektleitenden das Faktenblatt auf der Grundlage des Gutachtens erarbeitet. Das Faktenblatt gebe den Inhalt des Gutachtens in verdichteter Form wieder. Wo es wie im vorliegenden Fall nötig sei, würden wichtige Zusatzinformationen in der Art eines Fachberichts hinzugefügt.

## **8.4.**

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.

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 Ge-

samtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (vgl. statt vieler VB.2017.00159, E. 5.1, [www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)). Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann sie ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG).

Soweit die Rekurrierenden vorbringen, der Beschluss sei schon deshalb formell fehlerhaft, weil seitens der Denkmalpflegekommission dem Gutachten schon aus zeitlichen Gründen gar keine Beachtung habe geschenkt werden können, kann ihnen nicht gefolgt werden. Bereits der Einladung für die Sitzung vom 6. Mai 2019 lag das Gutachten bei (vgl. act. 8.5 im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135). Die Beschlussfassung erfolgte sodann, weil die Mitbeteiligten kurzfristig vor der besagten Sitzung ein Privatgutachten eingereicht hatten, erst anlässlich der Sitzung vom 3. Juni 2019 (vgl. hierzu act. 8.1. und 8.2. im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135). Die Denkmalpflegekommission hatte damit hinreichend Zeit, um sich mit dem Gutachten auseinanderzusetzen. Dass sie dies gemacht hat, lässt sich denn auch dem entsprechenden Sitzungsprotokoll vom 3. Juni 2019 entnehmen (act. 8.2. S. 4, im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135).

Nebst dem Gutachten lag der Denkmalpflegekommission auch das sog. Faktenblatt des Amtes für Städtebau vor. In diesem wird zunächst ausgeführt, weshalb überhaupt das nicht inventarisierte Gebäude auf dessen Schutzwürdigkeit zu prüfen war. Hernach folgt eine kurze Zusammenfassung des Gutachtens. Nachfolgend wird kurz der Typ des Baumeisterhauses beschrieben und erklärt, weshalb bei der Inventarergänzung im Jahre 2014 der Schwerpunkt auf Ensembles gelegt worden sei. Auch wird dargelegt, dass bei der Nachinventarisierung einzig herausragende Objekte aufgenommen worden seien. Das Objekt sei, ohne es im Innern besichtigt zu haben, nicht als solches erachtet worden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Inventare wichtige Arbeitsinstrumente seien und ein gewisses Mass an Planungssicherheit verschaffen würden. Gemäss Auffassung der städtischen Denkmalpflege sei der hier massgebliche Bautyp angesichts 163 im Inventar aufgenommener bzw. unter Schutz gestellter Gebäude hinreichend gesichert. Sodann wird auf Vergleichsobjekte am Z.-Weg verwiesen. Als Fazit wird zusammenfassend festgehalten, das Objekt erfülle zwar die Schutzkriterien gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Das Inventar weise indes keine Lücken auf. Es werde der Stadtrat zu entscheiden haben, ob eine

nachträgliche Inventaraufnahme angezeigt sei. Schliesslich wird die Frage an die Denkmalpflegekommission gerichtet, ob diese der Meinung sei, das Streitobjekt sei ein wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 PBG.

Dass das Amt für Städtebau die Kommission mit diesem Faktenblatt indoktriniert habe, ist eine reine Parteibehauptung. Zwar trifft es zu, dass darin nicht einzig Fakten zusammengetragen werden, sondern auch die Meinung der städtischen Denkmalpflege dargelegt wird. Obschon es sich bei der Kommission um eine Amtsstelle handelt, ist jedoch auch diese zur Objektivität verpflichtet. Dass sie dieser Pflicht nicht nachgekommen wäre, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Vielmehr geht aus den Protokollen hervor, dass sich die Kommission mit dem Gebäude eingehend auseinandergesetzt hat. Sie hat sich namentlich nicht einzig auf das Gutachten und das Faktenblatt gestützt, sondern auch einen Lokaltermin durchgeführt (vgl. act. 8.5 im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135). Eine ungenügende Befassung der Kommission mit dem Objekt kann folglich nicht angenommen werden. Weshalb sodann den Mitgliedern der Kommission die Fachkompetenz abzusprechen sei, wird von den Rekurrierenden 1 nicht weiter substantiiert und ist angesichts der personellen Zusammensetzung der Kommission anlässlich der Sitzung vom 3. Juni 2019 auch nicht ersichtlich (vgl. act. 8.2 im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135 sowie [www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/ueber\\_das\\_departement/organisation/gremium/denkmalpflegekommission.html](http://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/ueber_das_departement/organisation/gremium/denkmalpflegekommission.html).)

Dass der angefochtene Beschluss folglich fehlerhaft sei, weil er sich auf eine unvollständige Prüfung durch die Denkmalpflegekommission stütze, kann nicht gesagt werden. Der Stadtrat konnte sich auf die, insbesondere im Gutachten enthaltenen, fundierten Sachverhaltsrecherchen abstützen und hat sich mit den Feststellungen beider Fachgremien – des Amtes für Städtebau und der städtischen Denkmalpflegekommission – auseinandergesetzt.

## **9.1.**

In materiell-rechtlicher Hinsicht bringt der Rekurrent 2 vor, das Objekt gehöre den Baumeisterhäusern an und sei wegen seines Baujahrs ein früher Repräsentant derselben. Es handle sich um ein klassizistisches ländliches Bauernhaus der gehobenen Mittelschicht, welches in typologischer und so-

zialgeschichtlicher Hinsicht bedeutsam sei. Ebenfalls sei es in seinem Innern gut erhalten. Das Haus habe entsprechend dem sozialen Status des Bauherrn einen für damalige Verhältnisse hohen Ausbaustandard aufgewiesen. Es handle sich um einen wichtigen städtebaulichen Zeugen (was er unter Wiedergabe des Gutachtens genauer ausführt). Aber auch in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht sei das Objekt ein wichtiger Zeuge, da er vom damaligen Gemeindepräsidenten gebaut und hernach durch die Heirat seiner Tochter während fünf Jahren in den Besitz der Bauunternehmer-Familie Ottiker gelangt sei. Die Vorinstanz mache keine Fehler, Lücken oder Widersprüche im Gutachten namhaft und dennoch habe sie ihre eigene Wertung an jene der Gutachterin gesetzt. Zwar anerkenne die Vorinstanz, dass es sich beim Streitobjekt um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle, doch werde es deshalb nicht unter Schutz gestellt, weil es kein herausragender Zeuge sei. Die genannte Gesetzesbestimmung setze aber gar keine ausserordentliche Qualität voraus. Notwendig sei vielmehr einzig eine wichtige Zeugeneigenschaft. Es bestehe kein Auswahlermessen, eine Unterschutzstellung könne beim Vorliegen einer wichtigen Zeugeneigenschaft einzig aus Verhältnismässigkeitsgründen unterbleiben.

Die Vorinstanz argumentiere weitgehend quantitativ, indem sie darauf verweise, dass auf dem Stadtgebiet 163 Baumeisterhäuser inventarisiert oder unter Schutz stehen würden. In qualitativer Hinsicht stütze sie ihr Auswahlermessen auf bereits inventarisierte Gebäude. Als Vergleichsbeispiele würden dabei Gebäude am Z.-Weg genannt, obschon diese mit dem strittigen Objekt nicht vergleichbar seien (was er näher ausführt). Richtig betrachtet gebe es in der Stadt Zürich kein vergleichbares Objekt. Ein Auswahlermessen könne nur dann bestehen, wenn eine gewisse räumliche Nähe zwischen den in Frage kommenden Gebäuden bestehe. Diese sei vorliegend bei einer Distanz von rund zwei Kilometern indes nicht gegeben. Zudem falle ins Gewicht, dass es in der näheren baulichen Umgebung des Streitobjekts gar kein Baumeisterhaus mehr gebe, da die letzten Vertreter in den letzten Jahren abgebrochen worden seien.

Zudem handle es sich um ein untypisches Baumeisterhaus, da es nicht im Zusammenhang mit der Stadterweiterung stehe. Ebenso fehle es an den typischen Gewerberäumen im Erdgeschoss sowie an den Etagen- oder Mietwohnungen in den Obergeschossen. Schon aus diesem Grunde gehe

die Begründung im angefochtenen Beschluss fehl, das Gebäude sei als Baumeisterhaus bei der Inventarergänzung hinreichend berücksichtigt worden. Zudem könne nicht unter Hinweis auf die Anzahl inventarisierter bzw. unter Schutz gestellter Häuser eine Prüfung der Schutzwürdigkeit unterlassen werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Gebäude an sich und der Frage, weshalb dieses nicht geschützt werden soll, werde im angefochtenen Beschluss vergeblich gesucht.

Auch die Ortsbildprägende Funktion des Gebäudes sei im angefochtenen Beschluss nicht untersucht worden. Das Gebäude liege gemäss ISOS in der Baugruppe B [...], für welches das Erhaltungsziel A gelte. Die Vorinstanz habe sodann auch keine Interessenabwägung vorgenommen.

### **9.2.**

Die Rekurrierenden 1 argumentieren in ihrer Rekursschrift im Wesentlichen gleich wie der Rekurrent 2. Ergänzend dazu bringen sie vor, dem Gutachten zufolge handle es sich beim Streitobjekt um ein solches mit einem sehr hohen Schutzwürdigkeitsgrad. Das Gebäude stelle den Markstein der später auch in diesem Gebiet einsetzenden Verstädterung dar und habe als Katalysator derselben gedient. Einzig die Gebäude an der D.-Strasse könnten wegen ihrer örtlichen Situierung als Vergleichsobjekte herangezogen werden. Die etwa in der gleichen Zeit erbauten Gebäude an der besagten Strasse könnten aber aus anderen Gründen nicht mit dem Streitobjekt verglichen werden. Nebst dem Eigenwert weise das Gebäude auch einen hervorragenden Situationswert auf. Die vor rund 175 Jahren geschaffene prägnante Situation im kleinen Platzbereich sei in seinem Kern erhalten. Das Gebäude präge ungeachtet seiner im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden geringen Dimensionen den Platz entscheidend mit. Die Wandlung des Weilers sei hier klar ablesbar. Die umliegenden Biedermeier-Bauten liessen dem Gebäude hinreichend Raum, um prägend zu wirken. Es bilde auch einen interessanten Kontrast zu den Nachbarbauten.

### **9.3.**

Die Vorinstanz hält dem zusammengefasst entgegen, sie habe sich in ihrer Entscheidung mit sämtlichen Aspekten des Gutachtens auseinandergesetzt. Der Begriff des herausragenden Zeugen habe sich im Rahmen der Inventarisierung herauskristallisiert. Es sei eine Auswahl derjenigen Objekte getroffen worden, welche das Kriterium des wichtigen Zeugen am über-

zeugendsten erfüllten. In diesem Zusammenhang sei von herausragenden Beispielen gesprochen worden, welche alsdann die wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ergeben hätten. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Beschluss zwar erwogen, dass das Streitobjekt ein qualitativvoller historischer Zeuge sei, jedoch mit Blick auf die erst fünf Jahre zurückliegende Nachinventarisierung auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Sodann habe nicht eine abweichende Tatsachenfeststellung, sondern vielmehr eine unterschiedliche Würdigung derselben zur Nichtunterschutzstellung geführt.

Weiter habe die Verstädterung zwischen O. und F. später eingesetzt als im Bereich des Z.-Weges, sei dann aber in den ähnlichen Bahnen wie bei diesem verlaufen. Auch entlang der H.-Strasse seien in den 1860er-Jahren weitere Baumeisterhäuser erstellt worden. In beiden Fällen handle es sich um Überbauungen entlang von historischen Verkehrswegen. Es greife daher zu kurz, wenn die Rekurrierenden aufgrund dieser zeitlichen Verzögerung auf einen anderen städtebaulichen Hintergrund schliessen würden. Die ersten Baumeisterhäuser, welche im Jahre 1830 am Z.-Weg sozusagen "auf der grünen Wiese" erstellt worden seien, seien sehr wohl mit dem Streitobjekt vergleichbar, handle es sich doch auch bei diesen um Baumeisterhäuser, die in einer frühen Phase der Verstädterung erbaut worden seien. Zudem sei auch die Bevölkerungszusammensetzung in den beiden Quartieren vergleichbar gewesen. Das Streitobjekt sei mit seiner biedermeierlichen-klassizistischen Ausprägung sowie hinsichtlich der Innenausstattung mit den Gebäuden am Z.-Weg vergleichbar. Es sei aber ein schwächerer Zeuge als jene, weil das biedermeierliche-klassizistische Erscheinungsbild durch den später angebauten, barockisierenden Balkon aus dem Jahr 1913 verunklärt worden sei und das Gebäudeinnere nebst der in den Wohnräumen zum Grossteil erhaltenen Ausstattung auch diverse Änderungen erfahren habe. Auch in sozialgeschichtlicher Hinsicht komme dem Gebäude keine besondere Bedeutung zu, da der Erbauer des Streitobjekts bereits drei Jahre nach dessen Bau verstorben sei, das Haus im Jahre 1854 verkauft und in der Folge während 60 Jahren, bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts, viele Eigentümerwechsel erfahren habe. Das Gebäude sei zwar wegen eines Brandfalles und nicht wegen des Verstädterungsprozesses erstellt worden, dennoch zähle es zu den Baumeisterhäusern und könne mit diesen verglichen werden.

Die ortsbildprägende Funktion sei im Gutachten deshalb nicht besonders hervorgehoben worden, weil es auch nicht durch das Baumeisterhaus alleine gegeben sei. Es sei vielmehr die gesamte Gebäudegruppe, die ortsbildprägend wirke, was auf Seite 7 des Gutachtens auch beschrieben werde. Aus dem ISOS lasse sich sodann die Schutzwürdigkeit eines einzelnen Gebäudes nicht ableiten. Die städtebauliche Entwicklung sei an diesem Ort sodann zwar ablesbar und das Baumeisterhaus präge zusammen mit den Heimatstilbauten die Umgebung, doch könne die Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung nicht eine Unterschutzstellung rechtfertigen. Sie sei auch nicht einmalig. Der Verstärkerprozess lasse sich beispielsweise auch am Z.-Weg sowie an der Z.- oder Hi.-Strasse ablesen. Das Gebäude trage zwar zu einem idyllischen Ambiente im Kreuzungsbereich bei, doch sei die Situation weder singulär noch hervorragend.

Ob private Interessen einer Unterschutzstellung entgegenstehen würden, sei von der Vorinstanz angesichts der dargelegten Umstände nicht weiter zu prüfen gewesen.

#### **9.4.**

Die Mitbeteiligten bringen unter Verweis auf ihr Privatgutachten und entgegen dem Gutachten des Amtes für Städtebau vor, das heutige Erscheinungsbild des Gebäudes entspreche nicht jenem aus der Bauzeit. Zur Bauzeit sei es nicht ein klassizistisches Wohnhaus, sondern ein in traditioneller Bauweise erstelltes Einfamilienhaus gewesen. Erst später, im Jahre 1864, habe es seine heutige Ausgestaltung erfahren. Das Gebäude sei folglich gar nicht als Baumeisterhaus erstellt worden.

#### **9.5.**

Der Rekurrent 2 führt zusammengefasst replizierend aus, dass die im Jahre 2014 erfolgte Inventarergänzung keinen hinreichenden Grund darstelle, um vom Gutachten abzuweichen. Zudem seien jene Gebäude, welche am Z.-Weg "auf der grünen Wiese" erstellt worden seien mit dem vorliegend zu beurteilenden weder hinsichtlich deren Grösse, Geschossigkeit, Formensprache noch hinsichtlich deren Ausstattung vergleichbar. Das Streitobjekt sei ein einfacheres, ländliches Wohnhaus des Landwirtes und Gemeindepräsidenten Conrad Boller, welcher nicht zum Grossbürgertum am Z.-Weg gehört habe. Der Unterschied zwischen der Bewohnerschaft am Z.-Weg und an der H.-Strasse sei im Band Baukultur deutlich ersichtlich. Auch

handle es sich beim Z.-Weg und der H.-Strasse nicht um zwei historische Verkehrswege. Der erste sei eine neue Strasse gewesen, während die H.-Strasse eine alte Verbindungsstrasse gewesen sei. Ersterer sei zu einer wichtigen Strasse ausgebaut worden, während die zweitgenannte ein Weg geblieben sei.

Die Rekurrierenden 1 bringen replizierend darüber hinaus vor, rund die Hälfte der im Inventar enthaltenen Baumeisterhäuser seien nicht unter Schutz gestellt, sondern lediglich inventarisiert worden. Zudem habe sich das Gutachten gar nicht mit der Nachinventarisierung und den Z.-Weghäusern auseinandergesetzt, weshalb sich die Vorinstanz willkürlich über das Gutachten hinweggesetzt habe.

#### **9.6.**

Die Vorinstanz hält duplizierend im Wesentlichen an ihrer Vernehmlassung fest.

Die Ausführungen der Mitbeteiligten in der Duplik gehen über das vorstehend Wiedergegebene nicht hinaus.

#### **9.7.**

Die Ausführungen anlässlich des Lokaltermins sowie im Verfahren G.-Nr. R1S.2019.05132 anlässlich der öffentlichen Verhandlung decken sich im Wesentlichen mit dem bereits Wiedergegebenen. Die Rekurrierenden 1 sind jedoch anlässlich der öffentlichen Verhandlung der Auffassung, dass das Streitobjekt gar kein Baumeisterhaus darstelle, sondern ein ländlicher, klassizistischer Bau sei. Mit den Baumeisterhäusern, welche Gegenstand der Nachinventarisierung gewesen seien, habe der Bau einzig gemeinsam, dass er in der Zeit der Stadterweiterung und nicht durch einen Architekten gebaut worden sei.

#### **10.**

Zunächst ist vorweg festzuhalten, dass sich die Frage, ob das Streitobjekt bei der Inventarergänzung zu Unrecht ausser Acht gelassen wurde bzw. ob das Inventar bezüglich des Streitobjekts eine Lücke aufweist, hier erübrigt. Dass eine Schutzabklärung vorgenommen werden muss, wurde vom Bundesgericht verbindlich entschieden. Diese wurde mittlerweile vorgenommen

und liegt dem Entscheid zugrunde. Entscheidrelevant ist einzig, ob die Vorinstanz zu Recht auf eine Unterschutzstellung verzichtet hat.

## **11.**

Der Rekurrent 2 rügt sodann eine ungenügende Begründung des Beschlusses.

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) verankerten Anspruch der Betroffenen auf rechtliches Gehör ergibt sich als Teilgehalt auch die Begründungspflicht.

Der Mangel der ungenügenden Begründung einer Anordnung kann nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis unter Umständen durch spätere Nachreichung einer genügenden Begründung geheilt werden. Demzufolge kann es zulässig sein, die ungenügende Begründung im Rahmen der Rechtsmittelbeantwortung nachzuholen (VB.2019.00083 vom 19. August 2019, E. 3.3.).

Dem angefochtenen Beschluss sowie der Rekursvernehmlassung lässt sich mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen, weshalb die Vorinstanz auf eine Unterschutzstellung verzichtete. Es wird unter Verweis auf das Gutachten sowohl auf den Eigenwert sowie beziehungsweise auf das ISOS auf den Situationswert eingegangen. Der angefochtene Beschluss ist mithin hinreichend begründet.

## **12.1.**

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 sol-

len, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-mässigen 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.

Entgegen rekurrentischer Ansicht führt sodann die Bejahung der Schutzwürdigkeit nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit verlangt vielmehr, dass nicht eine beliebige Vielzahl von gleichwertigen Objekten aus der nämlichen Epoche unter Schutz gestellt wird. Daher hat die Behörde gegebenenfalls unter mehreren in Frage kommenden Schutzobjekten diejenigen auswählen, welche sie unter Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten hält (VB 90/0214).

Während von den tatsächlichen Feststellungen im zwecks Sachverhaltsermittlung eingeholten Gutachten die in Heimatschutzsachen zuständige Behörde einzig dann abweichen darf, wenn die Glaubwürdigkeit der tatsächlichen Feststellungen des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist (vgl. VB.2009.00270 vom 24. Februar 2010, E. 2.1; [www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)), würdigt sie das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Dabei hat sie die in § 203 Abs. 1 lit. c PBG enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, hier jenen des "wichtigen Zeugen" (und der "siedlungsprägenden Wirkung") auszulegen und – im Falle einer Unterschutzstellung – zur Überzeugung zu gelangen, dass der denkmalpflegerisch einwandfrei abgeklärte Sachverhalt unter diese Begriffe zu subsumieren ist. Es ist hingegen nicht Aufgabe des Gutachtens, darüber zu entscheiden, ob ein in Frage stehendes Objekt ein wichtiger Zeuge ist oder siedlungsprägende Wirkung hat. Das Gutachten hat dem für diesen Entscheid einzig zuständigen Gemeinwesen (nur, aber immerhin) die entsprechenden tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen zu liefern und es kann einen Antrag stellen. Beim Rechtsanwendungsakt steht der zuständigen Behörde eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu. Diese besondere Entscheidungsfreiheit bezieht sich insbesondere auf die Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge

(oder die Feststellung seiner siedlungsprägenden Wirkung), auf die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder auf die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten (vgl. Marco Donatsch, in Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 85 f.).

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 (Donatsch, § 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. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden, womit auch in dieser Hinsicht eine Kognitionseinschränkung nicht begründet wäre.

## **12.2.**

Die Gutachterin hält schlussfolgernd fest, dass es sich um einen intakten Vertreter eines frühen Baumeisterhauses handle. Aufgrund der hohen soziokulturellen und architekturhistorischen Bedeutung sei das Wohnhaus als qualitätsvoller historischer Zeuge zu würdigen.

Sowohl dem angefochtenen Beschluss als auch den Stellungnahmen der Vorinstanz lässt sich entnehmen, dass die Vorinstanz die wichtige Zeugeigenschaft im Grundsatz bejaht hat. Sie ist folglich hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung nicht vom Gutachten abgewichen. Auf die diesbezüglichen rekurrentischen Vorbringen ist daher nicht weiter einzugehen. Eine Unterschützstellung unterblieb vielmehr deshalb, weil gemäss vorinstanzlicher Auffassung bereits eine hinreichende Anzahl qualitätsvoller Baumeisterhäuser inventarisiert bzw. unter Schutz gestellt worden ist. Sie hat mithin aufgrund ihres Auswahlermessens auf eine Unterschützstellung verzichtet. Die Aufgabe, eine Auswahl zu treffen, kommt wie soeben ausgeführt einzig der Unterschützstellungsbehörde und nicht dem Gutachter zu. Dass im Gutachten auf die von der Vorinstanz genannten Vergleichsobjekte nicht eingegangen wurde, ist damit nicht zu beanstanden. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung sodann überzeugend ausführt, diene der von der Denkmalpflegekommission und der Vorinstanz benutzte Begriff des "herausragenden Zeugen" gerade diesem Zweck und ist daher nicht rechtsverletzend. Es ist nachfolgend daher der Frage nachzugehen, ob die Vorinstanz ihr Auswahlermessen korrekt gehandhabt hat.

### **12.3.1.**

Die Vorinstanz verglich das Streitobjekt mit weiteren in der Stadt inventarisierten oder unter Schutz gestellten Baumeisterhäusern. Es rechtfertigt sich daher zunächst, dem Begriff des Baumeisterhauses, wie er von den städtischen Behörden definiert wird, nachzugehen:

Der Begriff des Baumeisterhauses rührt von der Autorschaft der Häuser her. Denn der überwiegende Teil dieser Gebäude wurde von Baumeistern entworfen und gebaut. Gleichzeitig beinhaltet die Bezeichnung aber auch, dass die Bauherrschaft vorwiegend keine grossbürgerliche und der Anspruch der Architektur entsprechend bescheidener war. Ab den 1830er-Jahren entstanden Tausende Wohn- und Handwerkerhäuser, die sich diesem Bautyp mit folgenden Merkmalen zuordnen lassen: freistehender Kubus, rechteckiger Grundriss, regelmässig befensterte Fassaden, Sat-

teldach, oft mit Zwerchdach, rundes Giebelfenster, eine Wohnung pro Geschoss. Der Bauschmuck ist meist zurückhaltend eingesetzt, je nach Mittel und Absichten des Bauherrn kam es auch zu aufwendigeren Fassadengestaltungen. Das Erdgeschoss (sei es gewerblich oder als Wohnung genutzt) verfügt gewöhnlich über mehr Dekor (Lagerfugen, Gurtgesims, Fensterformen). Die Grundrisse sind in der Regel in zwei Raumschichten mit Mittelkorridor angelegt. Die kluge und zweckmässige Raumorganisation ist sehr flexibel, was die Verwendung der in etwa gleich grossen Wohn- oder Schlafräume angeht. Stilistisch orientieren sich die Häuser am vorherrschenden Klassizismus bürgerlicher Villenbauten, denen sie mit bescheideneren Mitteln nachkommen (symmetrische Gliederung, dezenter Bauschmuck, Risalite). Die Ausstattung besteht häufig aus vorgefertigten Elementen und zeugt von der damals aufkommenden Baumittelindustrie: Parkett, Fliesen, Backsteine, Bauschmuck. Die frühen Industrieprodukte wurden fachgerecht vom Handwerker eingebaut und sind häufig von so hoher Qualität, dass sie bis heute erhalten sind (vgl. zu alledem Zürcher Baumeisterhäuser, Zeugen einer wachsenden Stadt, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Zürich 2011, S. 13-18 [hernach: Zürcher Baumeisterhäuser]).

In ihrer Entstehungszeit standen die so definierten Baumeisterhäuser meist in vorstädtischem Gebiet, das heisst nahe der Kernstadt oder entlang von wichtigen Ausfallachsen, welche die dörflichen Gemeinden rund um die Stadt herum erschlossen. Die beginnende Verstädterung im 19. Jahrhundert erforderte nämlich zunehmend Wohnräume. Diesem Bedürfnis wurde mit dem Bau der sog. Baumeisterhäuser begegnet. Die Mehrzahl der Bauten blieb dabei nur wenige Jahre im Eigentum des Bauherrn. Oft wurden die Gebäude als Spekulationsobjekte gebaut und nach kurzer Zeit verkauft (vgl. hierzu Zürcher Baumeisterhäuser, S. 32 und 55 f.) Die frühesten Baumeisterbauten werden ab den 1830er-Jahren im Riesbacher Seefeld sowie im Gebiet Z.-Weg und Gemeindestrasse in H. erstellt (vgl. Zürcher Baumeisterhäuser S. 38).

### **12.3.2.**

Die Rekurrierenden 1 bringen anlässlich des Lokaltermins und der öffentlichen Verhandlung und entgegen ihrer bis dorthin vertretenen Auffassung sowie entgegen ihrem Privatgutachten vor, dass es sich beim Streitobjekt gar nicht um ein Baumeisterhaus handle. Es sei vielmehr ein ländlicher klassizistischer Bau.

Für die Bauzeit sowie das gesamte 19. Jahrhundert liegen keine Baupläne für das streitbetroffene Gebäude vor. Wie sich das Objekt unmittelbar nach dessen Bau präsentierte, kann aufgrund der Aktenlage daher nicht eruiert werden. Ob es bereits damals vollständig aus Mauerwerk bestand oder, wie die Mitbeteiligten vorbringen, noch teilweise aus Holz gebaut war, lässt sich nicht feststellen. Die einfache, klassizistische Fassadengestaltung mit den regelmässig gesetzten Fensterachsen und den Fensterverdachungen in den Vollgeschossen entspricht jener, welche bei einer Vielzahl von Baumeisterhäusern angetroffen werden kann. Auch die heute vorhandene Raumeinteilung entspricht der bei Baumeisterhäusern üblicherweise anzutreffenden (vgl. hierzu etwa Zürcher Baumeisterhäuser S. 15 und 16). Wegen der unbekanntem Urheberschaft, der einfachen, klassizistischen Formsprache und dem Baujahr 1844 rechtfertigt es sich, das Gebäude den Baumeisterhäusern zuzuordnen (vgl. so auch die Denkmalpflegekommission an ihrer Sitzung vom 3. Juni 2019, act. 8.2 im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05132). Entgegen den Rekurrierenden 1 tritt das Objekt in keiner Art und Weise als ländliches Bauernhaus in Erscheinung. Es tritt vielmehr städtisch auf. Von einem ländlichen Bau, welches daher von vornherein nicht mit Baumeisterhäusern verglichen werden könne, kann keine Rede sein.

### **12.3.3.**

Die Rekurrierenden sind sodann der Auffassung, sowohl die Architektur wie auch der geschichtliche Hintergrund des Streitobjekts seien nicht mit jenen der von der Vorinstanz zitierten Vergleichsobjekten komparabel, handle es sich beim Streitobjekt doch nicht um ein typisches Baumeisterhaus. Zudem sei die soziale Stellung von Conrad Boller nicht mit jener der Bauherren der Z.-Wegbauten vergleichbar. Auch hinsichtlich der Bevölkerungszusammensetzung seien das Gebiet O. und das Z.-Wegquartier nicht vergleichbar. In letzterem habe v.a. das Bürgertum gewohnt.

Vergleichsobjekte sind kaum je "gleich", sondern bloss – mehr oder weniger – vergleichbar. Soweit die Rekurrierenden den von der Vorinstanz gemachten Vergleich mit den Z.-Wegbauten als unzulässig erklären, kann ihnen aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden. Die klassizistische Fassadengestaltung des Streitobjekts ist – wie bereits ausgeführt – typisch für Baumeisterhäuser und unterscheidet sich nur unwesentlich von jenen am Z.-Weg. Sie ist damit sehr wohl mit jenen der Vergleichsobjekte

vergleichbar (vgl. hierzu etwa Gebäude Z.-Weg 1, Z.-Weg 2, Z.-Weg 3, [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)). Anlässlich des Lokaltermins liess sich sodann feststellen, dass im Gebäudeinnern sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss gut erhaltene Vertäferungen und Parkette vorhanden sind. Die Türschlösser sind ebenfalls vornehmlich älteren Datums. Sodann sind auch mehrere Wandschränke erhalten geblieben. Einzelne Zimmer weisen einfache Stuckaturdecken auf. Ob es sich bei diesen Elementen um bauzeitliche oder wie die Mitbeteiligten anführen, um später in den 1860er-Jahren angebrachte Ausstattungselemente handelt, braucht hier nicht weiter geklärt zu werden. Selbst wenn sie erst rund 20 Jahre nach dem Bau eingebaut worden sein sollten, handelt es sich um Ausstattungselemente aus der Epoche der Baumeisterhäuser. Wie den vorstehenden Ausführungen entnommen werden kann, sind derartige Innenraumgestaltungen bei Baumeisterhäusern jedoch nichts Aussergewöhnliches. Beispielsweise kann auch hier mit der Vorinstanz auf die unter Schutz gestellten Gebäude Z.-Weg 4, Z.-Weg 2 und Z.-Weg 3 verwiesen werden. Diese weisen mit den beim Streitobjekt anzutreffenden ähnliche Stuckaturdecken und Täferungen auf (vgl. act. 12.9. im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05132). Die Architektur und die Innenraumgestaltung entspricht mithin den typischen Baumeisterhäusern und damit auch jenen bei den Vergleichsobjekten am Z.-Weg und sticht in keiner Weise gegenüber diesen hervor. Ebenso lässt sich der soziale Status des Bauherrn Conrad Boller mit jenem der Bauherrn der von der Vorinstanz zitierten Objekte am Z.-Weg vergleichen. Conrad Boller zählte als Gemeinderatspräsident ebenfalls zu den bedeutenden Personen im ländlichen O. und verfügte bereits vor dem Kauf des Lehensgutes (auf welchem später das Streitobjekt erstellt wurde) über ein grösseres Bauerngut und kann damit sehr wohl auch als begütert bezeichnet werden (vgl. Gutachten S. 22, act. 12.1 im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05132). Seine soziale Stellung weicht somit nicht wesentlich von jener der Bauherren der Z.-Weggebäude ab. Auch die Bauzeit der von der Vorinstanz genannten Vergleichsobjekte ist mit jener des Streitobjekts vergleichbar. Wie sodann die Vorinstanz überzeugend darzulegen vermochte, entstanden sowohl das Streitobjekt als auch die Vergleichsobjekte an historischen Verkehrswegen. Zudem unterschied sich die Zusammensetzung der Quartierbevölkerung der beiden Quartiere im Bauzeitpunkt des Gebäudes H.-Strasse 3 nur unwesentlich voneinander. Zwar präsentierte sich das Gebiet O. noch weitestgehend ländlich (vgl. hierzu act. 18.2. im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135). Doch auch das Z.-Wegquartier setzte sich bis 1888 zu einem überwiegenden Teil

aus Bewohner einfacher Verhältnisse zusammen (vgl. act. 18.1. im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05135). Die Z.-Weghäuser können daher sehr wohl als Vergleichsobjekte herangezogen werden.

Den Rekurrierenden ist zwar darin zuzustimmen, dass die Schutzwürdigkeit von Gebäuden als Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche nicht allein deshalb verneint werden darf, weil aus der gleichen Zeit noch andere, vergleichbare Objekte vorhanden sind. Indes darf – wie vorne erwähnt – unter mehreren geeigneten Schutzobjekten eine Auswahl getroffen werden. Dabei ist jenes Objekt auszuwählen, das unter Beachtung aller Umstände geeignet erscheint (RB 1989 Nr. 67; VB 90/0214). Es trifft zu, dass der Bau des Streitobjekts, anders als die Z.-Wegbauten und zahlreiche inventarisierte Bauten, nicht im Zusammenhang mit der Verstädterung und des damit verbundenen Wohnraumbedarfs stand. Grund für den Bau war vielmehr der Brand des von Conrad Boller zuvor erstandenen Lehensgutes. Insofern unterscheidet sich das Objekt von jenen am Z.-Weg und handelt es sich tatsächlich um einen atypischen Vertreter des Baumeisterhaustyps. Daraus lässt sich aber entgegen rekurrentischer Auffassung nicht ableiten, dass deshalb die Unterschutzstellung des Gebäudes zwingend und der vorinstanzliche Entscheid nicht vertretbar wäre. Die von den Baumeisterhäusern bezeugte Epoche wird vom Streitobjekt, gerade weil es nicht im Zusammenhang mit der Stadterweiterung steht, deutlich weniger gut aufgezeigt als die weiteren von der Vorinstanz genannten Vergleichsobjekte. Dass das Gebäude als Katalysator für die Verstädterung des Quartiers gedient habe und deshalb von grosser Wichtigkeit sei, kann nicht allen Ernstes behauptet werden, blieb doch selbst in den Jahren 1860 bis 1880, also in der Zeit des ersten grossen Bevölkerungsanstiegs in Zürich, die unmittelbare Umgebung desselben spärlich bebaut (vgl. Gutachten S. 13, act. 12.1. im Dossier G.-Nr. R1S.2019.05132).

Mit Blick auf die Vergleichsobjekte kann daher von einer mittleren Schutzwürdigkeit ausgegangen werden. Hiergegen spricht auch nicht die gutachterliche Auffassung, wonach es sich beim Wohnhaus um ein solches von hoher soziokulturellen und architekturhistorischen Bedeutung handle. Würde keine erhöhte Bedeutung vorliegen, wäre von vornherein nicht von einem Schutzobjekt auszugehen gewesen. Die hohe soziokulturelle und architekturhistorische Bedeutung ist mithin nicht mit einer hohen Schutzwürdigkeit gleichzusetzen. Die Gutachterin selbst lässt denn auch, indem sie

auf die baulichen Massnahmen aus den 1910er-Jahren verweist, erkennen, dass diese das Baumeisterhaus verunklärten.

Soweit die Rekurrierenden eine Unterschutzstellung gestützt auf das ISOS verlangen, verkennen sie die denkmalschutzrechtliche Bedeutung desselben. Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälernte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Soweit keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Zu beachten ist, dass bei der Erstellung des Inventars eine Bewertung der Ortsbilder nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode erfolgt; andere Interessen werden grundsätzlich nicht berücksichtigt und eine Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen findet nicht statt. Die bau- und planungsrechtliche Interessenabwägung erfolgt jeweils erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauvorhabens, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch andere, dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende wie Interessen der Ortsentwicklung und der Verdichtung des Siedlungsgebiets, berücksichtigt werden müssen. Diese Interessenabwägung kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können (BGr 1C\_474/2016 vom 1. Juni 2017, E. 3.2.; BGE 135 II 209, E. 2.1.; VB.2018.00575 vom 17. April 2019, E. 4.5.; VB.2018.00408 vom 28. Februar 2019, E. 3.2.2.; VB.2017.00691 vom 4. Oktober 2018, E. 6.3. f.; VB.2017.00183 vom 5. April 2018, E. 6.3.3., jeweils mit weiteren Hinweisen). Der Umstand, dass das Gebäude im Perimeter der Baugruppe [...] mit Erhaltungsziel A steht, sagt mithin noch nichts über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes selbst aus.

Unter Berücksichtigung des vorstehend Ausgeführten und den zahlreichen unter Schutz gestellten oder inventarisierten Baumeisterhäuser, welche die Epoche besser zu bezeugen vermögen als das Streitobjekt, ist dieser Bautyp in der Stadt hinreichend vertreten. Die Vorinstanz hat zudem ihre Denkmalstrategie nachvollziehbar und umfassend dargetan, sodass die von ihr vorgenommene Auswahl daher nicht zu beanstanden ist. Es ist den Rekur-

rierenden zwar dahingehend zuzustimmen, dass die Vorinstanz eine Interessenabwägung unter Einbezug der privaten Interessen unterlassen hat. Angesichts des soeben Ausgeführten, konnte sie indes auf eine solche verzichten.

#### **12.3.4.**

Es bleibt zu prüfen, ob dem streitbetroffenen Objekt eine gewichtige siedlungsprägende Wirkung attestiert werden kann, welche dennoch eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. Dabei gilt vorweg festzuhalten, dass sich sowohl die Gutachterin als auch die Vorinstanz zwar kurz aber, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, hinreichend mit dem Situationswert auseinandersetzen. Eine Rückweisung zwecks Ergänzung des Gutachtens war daher nicht vorzunehmen.

Mit der Erfassung von Objekten – namentlich 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 Siedlungs- und Landschaftsbilder. Unbesehen des diesbezüglich sehr allgemein gehaltenen Gesetzeswortlautes rechtfertigt dabei nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen. Vielmehr muss nicht anders als bei der Bestimmung wichtiger Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG auch bei der Erfassung siedlungsprägender Objekte eine qualifizierende Auswahl getroffen werden.

Das Gebäude steht giebelständig zur H.-Strasse an der Einmündung der von Südwesten her stark ansteigenden Ha.-Strasse. Es wird im Nordwesten sowie im Nordosten und Südosten von Mehrfamilienhäusern im Heimatstil umgeben.

Die Baugruppe [...] wird im ISOS wie folgt umschrieben:

"Wohnhäuser am nordwestlichen Abschnitt der G.-Strasse: dichte Bebauung in orthogonalen Strassenmuster, im mittlerem Geviert Grünraum; offene Blockrand- und Zeilenbebauung sowie dicht gereihete Mehrfamilienhäuser meist hinter Vorgärten von der Strasse zurückgesetzt, v.a. 1890 - 1920, wenige Ersatzbauten [...]"

Das Gutachten spricht 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 ist von einem geschützten Ortsbild auszugehen. Jedoch erhellt aus diesem auch, dass das Ortsbild nicht etwa durch das Streitobjekt, sondern vielmehr von den später erstellten Mehrfamilienhäusern geprägt wird. Dasselbe ergibt sich auch aus dem Gutachten. Auch anlässlich des Lokaltermins liess sich feststellen, dass das Geviert massgeblich von den umliegenden, um ein Vielfaches voluminöseren Mehrfamilienhäusern geprägt wird. Es mag zwar zutreffen, dass sich der Strassenverlauf seit der Erstellung des Gebäudes nicht wesentlich verändert hat, wie dies die Rekurrierenden 1 vorbringen. Jedoch ändert dies nichts daran, dass die Strassenkreuzung weniger durch das Baumeisterhaus, als vielmehr von den dieses umgebenden sowie an dieses angrenzenden, voluminöseren Heimatstilgebäuden geprägt wird. Eine besondere situationsbezogene Bedeutung kommt dem Gebäude damit gerade nicht zu. Die gartenstadtähnliche Überbauungsform, welche auch gemäss ISOS von besonderer Bedeutung ist, lässt sich vielmehr auch bei einer Überbauung der Parzelle aufrechterhalten, ist doch etwa im Rahmen einer Neuüberbauung der die Bauparzelle anscheidenden Baulinie Beachtung zu schenken. Die für das Quartier typische Vorgartensituation wird damit sichergestellt.

Es kann daher festgestellt werden, dass auch kein die Unterschutzstellung rechtfertigender Situationswert vorliegt.

### **13.**

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass die Vorinstanz zu Recht auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes verzichtet hat und die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2019.05132 und R1S.2019.05135 folglich abzuweisen sind.

#### 14.1.

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. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses, des getätigten Verfahrensaufwandes (mehrfacher Schriftenwechsel, Abteilungsausganschein, öffentliche Verhandlung, Fällung eines Zwischenentscheids), des Umfangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 9'000.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)), wobei die in den Verfahren G.-Nrn. R1S.2016.05051, R1S.2016.05079 und R1S.2017.05106 angelaufenen Zustellkosten ebenfalls in Rechnung zu stellen sind.

Da die Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2019.05012, R1S.2019.05013 und R1S.2019.05014 infolge des Provokationsbegehrens der Mitbeteiligten gegenstandslos geworden sind, ist entsprechend dem hierfür getätigten Aufwand 1/9 der Verfahrenskosten den Mitbeteiligten aufzuerlegen. Im Übrigen sind die Verfahrenskosten ausgangsgemäss den Rekurrierenden aufzuerlegen. Entsprechend dem getätigten Aufwand wird das Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2019.05132 hinsichtlich der Kostenauflegung mit 5/9 (öffentliche Verhandlung, Zwischenentscheid) und das Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2019.05135 mit 3/9 gewichtet. Die Rekurrierenden 1 haften solidarisch für den auf sie entfallenden Kostenanteil.

## 14.2.

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 verwaltungsinternen Verfahren 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.

Auch die privaten Parteien beantragen die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. 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.

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 den Mitbeteiligten zu lasten der Rekurrierenden eine ausgangsgemäss reduzierte Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Entsprechend dem Verfahrensaufwand sind 3/5 der Umtriebsentschädigung durch die Rekurrierenden 1 und 2/5 durch den Rekurrenten 2 zu bezahlen. Angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 2'500.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Den Rekurrierenden steht bei diesem Verfahrensausgang von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

[...]