



G.-Nr. R2.2019.00104
BRGE II Nr. 0096/2021

Entscheid vom 25. Mai 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Ersatz-
richterin Marlen Patt, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi

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

gegen **Rekursgegner**
1. Stadtrat X [...]
Mitbeteiligte
2. S. W. [...]
 Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwalt [...]

betreffend Stadtratsbeschluss vom 20. Mai 2019; Inventarentlassung Wohnhäuser,
Kat.-Nrn. 1 und 2, T.-Strasse 1 und 2, X

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 20. Mai 2019 entliess der Stadtrat X die Wohnhäuser T.-Strasse 1 und 2 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 sowie 2 aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die Publikation des Entscheides erfolgte am 7. Juni 2019.

B.

Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH (nachfolgend ZVH) mit Eingabe vom 8. Juli 2019 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Stadtratsbeschluss vom 20. Mai 2019 betreffend die Entlassung aus dem Inventar der Wohnhäuser T.-Strasse 1 und 2 in X aufzuheben;
2. Der Stadtrat von X sei anzuweisen, die beiden Gebäude unter Schutz zu stellen, wobei der Schutzzumfang sich in erster Linie auf das äussere Erscheinungsbild beziehen solle;
3. Eventualiter sei die Sache an den Stadtrat zu neuem Entscheid – nach erfolgter Begutachtung der angebauten Gebäude T.-Strasse 3 und 4 – zurückzuweisen;
4. Es sei ein Abteilungsausganschein in allen vier Gebäuden (T.-Strasse 1/2/3/4) durchzuführen;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

C.

Mit Verfügung vom 10. Juli 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Der Stadtrat X schloss in seiner Vernehmlassung vom 14. August 2019 auf Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten. Die Mitbeteiligte liess sich mit Eingabe vom 12. August 2019 vernehmen und beantragte ebenfalls die Abweisung des

Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten.

E.

Auf Begehren des Rekurrenten wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Replik datiert vom 29. August 2019; die Duplik des Stadtrates X vom 23. September 2019 und diejenige der Mitbeteiligten vom 20. September 2019.

F.

Am 4. Dezember 2019 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien sowie auf die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird – soweit für die Entscheidbegründung erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338b lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) sind gesamtkantonal tätige Vereinigungen, 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 sie sich auf den III. Titel 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.

Der vorliegende Rechtsstreit weist folgende Vorgeschichte auf: Mit Schreiben vom 18. Januar 2018 reichte die Mitbeteiligte ein Provokationsbegehren bei der Vorinstanz ein. In der Folge liess die Vorinstanz die streit betroffenen Objekte durch das Büro A. (Büro für Architektur, Bauforschung und Kunstgeschichte) begutachten.

Dem Gutachten (act. 11.2) ist zusammengefasst Folgendes zu entnehmen:

Das Wohnhaus T.-Strasse 1, Vers. Nr. 1 und das angebaute Wohnhaus T.-Strasse 2, Vers. Nr. 2 seien im Inventar der kommunalen Schutzobjekte X enthalten. Damit handle es sich um potentielle Schutzobjekte.

Der Komplex T.-Strasse 1/2/3/4 liege in der Kernzone und innerhalb des Perimeters des überkommunal eingestuftem schutzwürdigen Ortsbilds des [...] Siedlungskerns [von X] (ARE). Besonders hervorgehoben werde die beidseitige Bebauung der T.-Strasse als ausgeprägter Platz-/Strassenraum. Als prägendes oder strukturbildendes Gebäude seien die Häuser T.-Strasse 3/4 und 1 markiert. Die Gebäude T.-Strasse 1 und 2 bildeten zusammen mit dem Haus T.-Strasse 3/4 einen unter dem Aspekt der Situation und der Geschichte zusammenhängenden Komplex. Aus diesem Grund werde das Haus T.-Strasse 3/4, mindestens am Rand, in das hier vorliegende Gutachten einbezogen, ohne dass jedoch dessen Schutzwürdigkeit abgeklärt werde; das Innere des Gebäudes Nr. 3/4 habe nicht besichtigt werden können (der Zutritt sei verwehrt worden).

Die Erhellung der äussert komplexen und komplizierten Entstehungs- und Baugeschichte der drei zusammengebauten Wohnhäuser T.-Strasse 1/2/3/4 werde durch folgende Umstände erschwert: Das Haus T.-Strasse 3/4, ursprünglich ein zweigeschossiges Wohnhaus unter Satteldach, das sich mit der östlichen Giebelseite der T.-Strasse zuwende, sei bereits vor 1920 in mehreren Bauetappen um ein Vollgeschoss erhöht und beidseits durch Gauben erweitert worden, so dass das 1. Dachgeschoss fast zu einem 4. Vollgeschoss geworden sei. Das Haus T.-Strasse 2 habe 1934 eine umfassende Erneuerung, inkl. Erstellung eines Flachdachs anstelle der ehem. Giebelgauben erfahren, so dass ein 3. Vollgeschoss entstanden sei. In diesen beiden Gebäuden sei die historische Bausubstanz aus der Zeit des späten 19. Jahrhunderts und früher allenfalls noch in verdeckter Weise unter den Verkleidungen in den beiden ersten Hauptgeschossen erhalten geblieben. Die Rekonstruktion der Baugeschichte unter Einbezug einer vorhandenen historischen Bausubstanz sei demnach nicht möglich.

[...]

Sicher sei, dass der Kernbau des Komplexes, der laut (neuer) Inschrift am Hauseingang der Nordseite des Hauses T.-Strasse 3/4 1655 errichtet worden sein soll, im Bereich des Hauses T.-Strasse 3/4 (2/3 eines Wohnhauses) und dem östlichen Abschnitt des Hauses T.-Strasse 2 (1/3 eines Wohnhauses) zu lokalisieren sei.

Bereits vor 1812 sei an die Nordseite des Hauses T.-Strasse 2 das Wohnhaus T.-Strasse 1 angefügt worden. Dem neuen Haus, das schmaler gewesen sei als heute, sei der nördlichste Abschnitt des alten Hauses zugeschlagen worden. Vielleicht habe dieser Teil einst als gemeinsames Treppenhaus gedient.

Der Baubestand des Komplexes T.-Strasse 1/2/3/4 im Eintrag des Lagerbuchs der Brandversicherung 1812/13

1812 habe der Komplex T.-Strasse 1/2/3/4 aus dem Kernbau des Komplexes und eines Wohnhauses, das zu 2/3 Schneider J. W. (Kernbau T.-Strasse 3/4) und zu 1/3 Kantonsrat H. (Kernbau T.-Strasse 2) gehört habe, bestanden; an Letzteres angebaut sei ein Schopf gewesen. Zu bemerken sei, dass die Erweiterung des Hauses T.-Strasse 2 nach Westen noch nicht existiert habe, bzw. dass hier wohl der Schopfanbau gestanden habe. Die Bauart der drei Häuser werde mit Fachwerk angegeben und einem kleinen Anteil Massivmauern.

Haus T.-Strasse 3/4: Die wichtigsten weiteren Bauetappen

1839 sei das Gebäude geteilt worden. Die Trennung in zwei Hausteile sei bis zum letzten Eintrag im Lagerbuch der Brandversicherung 1935 bestehen geblieben. Bis 1864 scheine sich das Gebäude kaum verändert zu haben; der Assekuranzwert sei ziemlich konstant geblieben und es seien keine Bauten vermerkt worden. Dann sei der Assekuranzwert der beiden Hausteile in mehreren Stufen stark angestiegen. In diesen Jahren müsse die Erhöhung um ein Geschoss geschehen sein, denn 1894 werde bei beiden Hausteilen erstmals eine Zinne erwähnt. 1894 dürfte das Haus T.-Strasse 3/4 sein heute noch bestehendes Volumen erreicht haben. Im Übrigen hätten die üblichen Erneuerungen stattgefunden.

Haus T.-Strasse 2: Die wichtigsten weiteren Bauetappen und Eigentümerwechsel

Den westliche Gebäudedrittel (Kernbau T.-Strasse 1) habe 1815 Spengler J. I. gekauft; 1827 sei er unterteilt worden; 1830 habe Glaser J. T. den Hausteil I. gekauft und im glei-

chen Jahr seine Werkstätte hinter dem Haus errichtet (Kernbau des heutigen Wohnhauses T.-Strasse 5); Mit dem Eigentümerwechsel 1858 und 1864 sei die heutige Eigentümerfamilie in die Geschichte des Hauses eingetreten, indem U. R. in zwei Schritten den ganzen Wohnhausdrittel erworben habe. Mit U. R. hätten die diversen Erweiterungen des Wohnhauses nach Westen (1887 datiert ist der westliche Zinnenanbau) und in die Höhe begonnen, die durch dessen baufreudige Enkelin P. W.-R., der Grossmutter der heutigen Eigentümerin, ihren Abschluss gefunden hätten.

Haus T.-Strasse 1: Die wichtigsten weiteren Bauetappen und Eigentümerwechsel

1828 habe Schneider J. G. offensichtlich grössere bauliche Veränderungen vorgenommen, denn der Assekuranzwert sei in diesem Jahr angestiegen. Nach verschiedenen Eigentümerwechseln habe 1862 J. R. das Haus gekauft und grössere bauliche Eingriffe ausgeführt (Anstieg des Assekuranzwerts) und dabei 1888 u.a. den nördlichen Zinnenanbau aus Holz erstellt und diesen 1913 durch einen gemauerten Anbau mit Satteldach ersetzt. Wahrscheinlich habe das Haus in jenen Jahren seine heute noch gültige Gestalt im Prinzip erreicht. In der Folge hätten unter neuen Eigentümern Renovationen stattgefunden, welche offensichtlich die bestehende Bausubstanz einigermassen respektiert hätten.

Baubeschrieb und Dokumentation

Baukörper, Raumorganisation und Nutzung

Den Baukörper des geschichtlich sukzessive gewachsenen und stetig sich verändernden Komplexes T.-Strasse 1/2/3/4 in wenigen Worten klar zu beschreiben, sei nicht einfach. Über einem T-förmigem Umriss würden sich, etwas vereinfacht formuliert,

- das mit der östlichen Giebelseite an die T.-Strasse grenzende Wohnhaus T.-Strasse 3/4 mit drei Hauptgeschossen, einem 1. Dachgeschoss, das durch die südliche Erweiterung mit Zinne und den grossen Quergiebeln gegen Norden zum Vollgeschoss mutiert sei, und einem 2. Dachgeschoss mit Satteldach,
- das 1934 zum unterkellerten, dreigeschossigen Wohnhaus mit Flachdach mit Brüstung erweiterte Wohnhaus T.-Strasse 2 mit zweigeschossigem Zinnenanbau gegen Westen,
- sowie das rechtwinklig anschliessende, teilweise unterkellerte, dreigeschossige Wohnhaus mit Satteldach und beidseitigen Giebelgauben Gebäude T.-Strasse 1 erheben.

Konstruktion

Mischbauten (Massivbau/Fachwerk), unterschiedliche Konstruktionsweisen aus allen Phasen der Baugeschichte: Dachgeschoss T.-Strasse 1 ausgebaut, Konstruktion nicht einsehbar; Haus T.-Strasse 2 mit Flachdach von 1934. Auf der nördlichen Traufseite des Hauses T.-Strasse 3/4 befänden sich die Hauseingänge. Der westliche Eingang (Nr. 4) weise am offensichtlich erneuerten Sturz die Jahreszahl 1655 auf. Das 2. Obergeschoss zeige ein rot gestrichenes Fachwerk, im Übrigen sei die Fassade mit einem eher groben Verputz versehen. Die Öffnungen seien regelmässig angeordnet. Den Ausdruck der Nordseite prägten die beiden riesigen Giebelgauben. Die Ostseite sei verputzt und ziemlich regelmässig befenstert. Die äussere Erscheinung des mit einem beige gestrichenen Strukturputz versehenen Gebäudes T.-Strasse 1 werde von den baulichen Veränderungen der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt: Regelmässige Ordnung der Fassaden; Fenster meistens mit Kunststeingewänden, an der Ostseite Holzgewände, ältere, sprossenlose DV-Fenster, braun gestrichene Holzjalousieläden. Von Osten her sei überdeutlich zu erkennen, dass das Haus T.-Strasse 1 in den Bereich des Kernbaus eingreife. Gegen Westen jedoch zeige sich das Haus mit der ganzen, symmetrisch geordneten Fassade. Die Dächer der Gebäude T.-Strasse 3/4 und 1 seien mit Falzziegeln gedeckt. Gegen Süden zeige sich der Komplex mit einem ganz anderen Gesicht. Die Erscheinung werde vom 1934 im Stil der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts tiefgreifend erneuerten Haus T.-Strasse 2 mit seinem von einer Brüstung gerahmten Flachdach, dem erkerartig vorstehenden südlichen Zinnenanbau und der regelmässigen Verteilung der zweiflügligen sprossenlosen Fenster geprägt. Die Jahreszahl "1809" am Hauseingang könnte auf einen frühen baulichen Eingriff im Zusammenhang mit dem vom Inventarisator vermuteten Baujahr 1809 des Hauses T.-Strasse 1 hinweisen. Als eine Art Zwitter architektonischen Ausdrucks des 19. und 20. Jahrhunderts präsentiere sich das Haus T.-Strasse 3/4: Fenster unterschiedlicher Grösse und Stils, von Sprossenfenstern über ein Reihenfenster im Heimatstil bis zu sprossenlosen Fenstern komme alles vor. Aufgrund des Zinnenaufbaus im 1. Dachgeschoss wirke auch dieses Gebäude (nahezu) wie ein Flachdachbau. Ältere Elemente seien an diesen Fassaden kaum zu finden. Besonders hingewiesen sei auf den schmalen Verbindungsbau zwischen dem Haus T.-Strasse 1 und 2. Offensichtlich sei hier der einstige Zwischenraum zwischen den beiden Gebäuden – wohl im Zusammenhang mit der Erneuerung 1934 – geschlossen worden.

Inneres

Das Innere des Hauses T.-Strasse 3/4 habe nicht besichtigt werden können, der Ausbau des Hauses T.-Strasse 2 stamme aus der Umbauzeit 1934. Von einem gewissen denkmalpflegerisch-historischem Interesse sei allein das Innere des Hauses T.-Strasse 1. Die Kellertreppe führe zu einem mit leichtem Stichbogen abgeschlossenen Durchgang in einer

Fachwerkwand zum Kellerbereich. Mit grosser Wahrscheinlichkeit dürfte es sich hier um die ursprüngliche Ostfassade des Hauses handeln, das in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts gegen Osten verbreitert worden sei, seinen heute noch aktuellen Ausdruck erhalten und von einem neuen Dach abgeschlossen worden sei. Dies sei eine Hypothese, die genauer zu überprüfen wäre. Die gegen Westen ausgerichtete Stube weise einen Boden aus breiten Riemen auf, Wände (teilweise) und Decke seien mit einem weiss gestrichenen Feldertäfer verkleidet. Entsprechend ausgestattet sei auch der Nebenraum (heute WC), nur weise hier der Boden einen Klinkerbelag auf. In die oberen Geschosse gelange man über eine vom nördlichen Anbau zugängliche steile Treppe, deren Zugang von einer Feldertüre (frühes 19. Jh.?) abgeschlossen werde. In den oberen Geschossen hätten sich da und dort einfache Feldertäfer erhalten. Soweit im Rahmen einer Besichtigung eine Beurteilung möglich sei, scheine die Bausubstanz aller drei Gebäude gesund zu sein.

Wertung

Lage und Umgebung

Als integrales Element der historischen T.-Strasse (schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung) besitze der Komplex T.-Strasse 1/2/3/4 einen hohen Situationswert.

Geschichte

Unbestritten sei der geschichtliche Zeugniswert des Komplexes als Beispiel der Entwicklung während Jahrhunderten eines wohl im 17. Jh. errichteten ursprünglichen Wohnhauses zum vielgestaltigen Gebilde mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen.

Substanz und Gestaltung

Die zahlreichen Erweiterungen und Erneuerungen hätten die historische Substanz (konstruktiv und baukünstlerisch, was die Ausstattung betreffe) zu einem grossen Teil zerstört. Der heutige Komplex präsentiere sich als "Mischmasch" unterschiedlicher Stile, was je nach Gesichtspunkt als interessant oder störend beurteilt werden könne.

Zusammenfassende Beurteilung

Nach sorgfältiger Abwägung der oben dargestellten Gesichtspunkte liege der Schluss nahe, dass es sich beim Komplex T.-Strasse 1/2 nicht um ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung handle. Die Wahrung des wichtigen Situationswertes werde durch die Kernzonenvorschriften und das schützenswerte Ortsbild von überkommunaler Bedeutung ge-

währleistet; der historische Zeugniswert könne nur noch auf Grundlage historischer Quellen erkannt werden, da die historische Bausubstanz nur noch marginal vorhanden sei.

Schutzempfehlung und weiteres Vorgehen

Es sei empfohlen, den Komplex 1/2 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Stadt X zu entlassen.

3.

Mit dem hier nun angefochtenen Beschluss hat die Vorinstanz festgehalten, es handle sich bei den beiden Wohnhausteilen nicht um ein Schutzobjekt und diese würden daher aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen. Als Begründung führte die Vorinstanz insbesondere Folgendes aus:

Im Gutachten vom 8. November 2018 werde lediglich informativ vorgeschlagen, das inventarisierte Gebäude zu entlassen. Aus dem Gutachten ergebe sich insbesondere, dass ein gewisser geschichtlicher Zeugniswert des Komplexes vorhanden sei, als Beispiel eines während Jahrhunderten aus einem wohl im 17. Jahrhundert errichteten ursprünglichen Wohnhaus entstandenen vielgestaltigen Gebildes mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen. Die Gebäude T.-Strasse 1 und 2 bildeten zusammen mit dem Haus T.-Strasse 3/4 einen unter dem Aspekt der Situation und der Geschichte zusammenhängenden Komplex. Lediglich ein gewisser Zeugniswert oder ein gewisses historisches Interesse erfülle die Anforderung an eine Unterschutzstellung jedoch nicht. Die Wohnhäuser T.-Strasse 1 und 2 vermöchten eine politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche nicht besonders aussagekräftig und qualitativvoll zu dokumentieren. Eine wichtige Zeugenschaft könne daher nicht festgestellt oder zugesprochen werden.

Zum Situationswert sei festzuhalten, dass der Komplex T.-Strasse 1/2/3/4 als integrales Element der historischen T.-Strasse einen besonderen Situationswert aufweise und im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung liege. Die betreffenden Gebäude lägen in der Kernzone B. Im Kernzonenplan sei der spezielle Aussenraum westlich anschliessend an die Gebäude T.-Strasse 3 und nördlich an das Gebäude T.-

Strasse 1 bezeichnet sowie die im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenflucht zur T.-Strasse beim Gebäude T.-Strasse 3 übernommen. Bei den im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäuden könnten bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liege, die Abweichungen für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sei und das Gebäude gut ins Ortsbild eingeordnet werde (Art. 15 der Bau- und Zonenordnung X [BZO]). Andernfalls gälten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16 BZO, dies gelte auch für Anbauten, die das übliche Mass für grössere Abweichungen mit dessen erwähnten Anforderungen überschreiten würden. Anzumerken sei, dass die Neubauvorschriften grössere Grenzabstände verlangen würden, als dies mit dem Bestandesschutz möglich wäre, und daher dem Schutzziel des prägenden Platzraums eigentlich entgegen kämen. Mit den im Kernzonenplan integrierten Schutzzielen des überregionalen Ortsbildschutzes werde dem zu erhaltenden Situationswert Rechnung getragen und es müsse nicht zusätzlich verwaltungsrechtlich oder vertraglich eine Unterschutzstellung erfolgen. Der Eigenwert der Gebäude T.-Strasse 1 und 2 sei wegen fehlender Zeugenschaft nicht schutzwürdig. Das öffentliche Interesse der Unterschutzstellung der Wohnhäuser könne nicht höher gewichtet werden als die privaten Interessen und müsse aus Verhältnismässigkeitsgründen zurückstehen. Der schützenswerte Situationswert werde mit der Lage in der Kernzone B und im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit den speziell bezeichneten Aussenräumen gesichert. Der Stadtrat komme daher zusammengefasst zum Schluss, die Objekte seien aus dem kommunalen Inventar zu entlassen.

4.

Der Rekurrent macht demgegenüber geltend, Gutachten hätten lediglich den rechtserheblichen Sachverhalt abzuklären. Dazu gehöre die Feststellung, wie viel historische Bausubstanz in den beiden Gebäuden T.-Strasse 1 und 2 heute noch sichtbar sei. Wie im Gutachten ausgeführt werde, sei solche vor allem im Haus Nr. 1 noch vorhanden. Es fänden sich verschiedene Räume mit historischen Täfern, Felderdecken, Riemenböden und Türen. Gemäss Gutachten sei es zwar möglich, dass sich namentlich in den beiden unteren Geschossen hinter den Wandverkleidungen noch Bausubstanz aus früherer Zeit erhalten habe. Angesichts der mutmassli-

chen Entstehung des Gebäudekomplexes im 17. Jahrhundert (belegt durch eine Jahreszahl "1655" über einem Türsturz) könnte sich durchaus wesentliche Substanz verbergen. Wenn die Gutachterin und die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) dennoch einen relevanten Eigenwert der beiden Gebäude verneinten, dann setzten sie sich mit ihren eigenen Befunden in Widerspruch. Immerhin werde im Gutachten wörtlich ausgeführt, dass der geschichtliche Zeugniswert des Komplexes – als Beispiel eines während Jahrhunderten aus einem wohl im 17. Jh. errichteten ursprünglichen Wohnhaus entstandenen vielgestaltigen Gebilde mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen – unbestritten sei. Die danach folgende Aussage, dass die zahlreichen Erweiterungen und Erneuerungen die historische Substanz (konstruktiv und baukünstlerisch, was die Ausstattung betreffe) zu einem grossen Teil zerstört hätten und sich der heutige Komplex als Mischmasch unterschiedlicher Stile präsentiere, sei ein einziger Widerspruch. Wenn dann die Gutachterin zudem einen hohen Situationswert bejahe, dann sei die Schlussfolgerung des Gutachtens – dass es sich beim Komplex T.-Strasse 1/2 nicht um ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung handle – unmöglich nachvollziehbar. Vollkommen deplatziert sei daher die Aussage, der Situationswert könne durch die Kernzonenbestimmungen gewährleistet werden. Eine genauere Analyse derselben zeige denn auch, dass diese den Schutz des Ortsbildes in keiner Weise sicherstellen würden.

Störend sei es zudem auch, dass die beiden Gebäude, die offensichtlich mit den beiden weiteren Häusern 3 und 4 eine Einheit bilden würden, isoliert begutachtet und beurteilt worden seien. Es könne nicht geduldet werden, dass eine wesentliche Beurteilung eines Ensembles nur darum unterbleibe, weil ein einzelner Eigentümer sich weigere, eine Besichtigung zuzulassen. Die denkmalpflegerische Beurteilung der angebauten Gebäude T.-Strasse 3 und 4 wäre wichtig gewesen, weil diese vier Häuser derart ineinander verzahnt und miteinander verbunden seien, dass ihre Schutzwürdigkeit unmöglich isoliert betrachtet werden könne. Es widerspreche auch der Rechtsprechung des Baurekursgerichts, wonach von einer Inventarentlassung einzelner zusammengebauter Gebäude, die ein Ensemble bilden, in aller Regel abzusehen sei (so BRGE III Nrn. 0025-0026/2017, E. 4.2). Vom äusseren Erscheinungsbild her zu schliessen dürfte sich in den beiden Häusern 3 und 4 mehr ursprüngliche historische Substanz erhalten haben als in den beiden heute strittigen Bauten. Vor diesem Hintergrund dränge

sich eine gesamthafte Beurteilung des ganzen Ensembles auf. Eventualiter werde daher beantragt, die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit auch die Gebäude T.-Strasse 3 und 4 begutachtet und das gesamte Ensemble als Einheit beurteilt werden könne.

Der Komplex der vier zusammengebauten Häuser habe von seinem Erscheinungsbild und wohl auch von seiner Baugeschichte her viel mit Altstadtliegenschaften gemeinsam. So sei offenbar auch hier, ausgehend von einem älteren Kernbau (aufgrund einer Jahreszahl über einem Türsturz [1655]) aus dem 17. Jahrhundert, in regelmässigen Abständen die Bebauung ergänzt und überlagert worden. Gerade die Aufstockungen seien eine Form der frühen Verdichtung, die viele Altstädte erfahren hätten. Sie habe als Prozess durchaus einen Zeugenwert, auch wenn angesichts des "Sammelsuriums" von Baustilen, die einzelnen Gebäudeteile je für sich allein möglicherweise die wichtige Zeugenschaft einer baukünstlerischen Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht vollständig erreichten. Der Eigenwert liege vorliegend, wie eigentlich in fast allen Altstädten, genau in der Abfolge und Kombination verschiedenster Baustile auf engstem Raum in ein- und demselben Gebäudekomplex. In diesem Sinne hätten auch die Umbauten des Hauses Nr. 2 im Jahre 1934 durchaus einen eigenständigen Zeugenwert, und zwar als – eher seltenes – Beispiel, wie damals an historische Bausubstanz herangegangen und diese mit der damaligen Architektur verbunden worden sei. Es mache wenig Sinn, kontinuierlich veränderte Altstadtbauten – analog etwa einer Villa der Gründerjahre – architektonisch einer bestimmten Epoche der Architekturgeschichte zuzuordnen und auf diese Weise den Zeugenwert im Sinne des Gesetzes bestimmen zu wollen. Auch der Situationswert einer Altstadt oder eines Teils davon liege nicht im einzelnen Gebäude, sondern im Zusammenwirken einer ganzen Häuserzeile zu einer Gasse. So verhalte es sich auch hier. In diesem Sinne führe das Herausbrechen einzelner Liegenschaften zu schlimmen Zerstörungen ganzer Gassen. Die Vorstellung, Kernzonenvorschriften würden diese Zeugenschaft erhalten, sei schlicht illusionär.

Ersatzbauten für die Häuser T.-Strasse 1 und 2 müssten weder das Gebäudeprofil noch die Erscheinung der Vorgängerbauten wahren. Es dürfte inzwischen als geklärt gelten, dass planerische Massnahmen wie etwa Kernzonenvorschriften nicht geeignet seien, um denkmalpflegerische Schutzziele zu erreichen (BGr 1C_626/628/2017 vom 16. August 2018,

E. 6.4; VB.2017.000159 vom 5. Oktober 2017, bes. E. 8.5). Die beiden Gebäude seien sodann in gutem Zustand. Sie könnten daher weiterhin bestimmungsgemäss genutzt werden. Dass die sanitären Anlagen und Küchen erneuert werden müssen, sei normal und falle nicht ins Gewicht.

5.1.

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 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 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.

5.2.

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, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

5.3.

Bei sich auf § 203 Abs. 1 PBG stützenden Schutzentscheiden kommt den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Diese bezieht sich vor allem auf die Qualifikation eines Objektes als Schutzobjekt, auf den konkreten Umfang einer Schutzmassnahme, gegebenenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten oder aber auf den Verzicht auf Schutzmassnahmen. Insoweit hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde ist stets gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abzuwägen (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zü-

rich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.), zumal Schutzmassnahmen in der Regel einen schweren Eingriff in das Grundeigentum bilden.

Im Übrigen besteht in der Regel keine Kognitionseinschränkung. Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann die Rekursinstanz frei beantworten. Auch steht ihr in der Regel eine freie Würdigung der örtlichen Verhältnisse zu, soweit ihr diese hinreichend bekannt sind. 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.

6.1.

Wie das Gutachten zu Recht ausführt, ist der Eigenwert der beiden Liegenschaften als eher gering zu bezeichnen. Die historische Bausubstanz ist nur noch ansatzweise vorhanden. Auch wenn die beiden Gebäude einen gewissen historischen Zeugniswert aufweisen – als Beispiel der Entwicklung während Jahrhunderten eines wohl im 17. Jh. errichteten ursprünglichen Wohnhauses zum vielgestaltigen Gebilde mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen –, ist der historische Zeugniswert für den durchschnittlichen Betrachter nur schwer erkennbar und fast ausschliesslich nur aus Quellen ersichtlich. Der architektonische Zeugniswert ist aufgrund der zahlreichen Umbauten ebenfalls verloren gegangen. Dies bestätigte sich insbesondere auch am durchgeführten Augenschein, anlässlich welchem beide Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten. Ein wichtiger geschichtlicher oder baukünstlerischer Zeugenwert ist damit nicht erkennbar. Auch wenn allenfalls noch teilweise ältere Bausubstanz verborgen sein könnte, reicht diese für sich allein betrachtet nicht aus, um einen schützenswerten Eigenwert der gesamten Gebäude zu bejahen.

Demgegenüber ergab sich aus den dem Gericht vorliegenden Akten – hauptsächlich dem Gutachten – und insbesondere anlässlich des durchgeführten Augenscheines, dass den streitbetroffenen Objekten insbesondere aufgrund ihrer Lage im Ortsbild und ihrer äusseren Erscheinung ein hoher Situationswert zukommt.

Vorab zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass die Gebäude T.-Strasse 3 und 4 nicht Streitgegenstand des vorliegenden Entscheids bilden; ihre Schutzwürdigkeit ist hier nicht zu beurteilen. Sie sind aber bei der nachfolgenden Würdigung gleichwohl zur Beurteilung des Situationswertes der Gebäude T.-Strasse 1 und 2 mitzubersichtigen.

Ein Vergleich zwischen der amtlichen Vermessung der Gebäude auf dem Grundstück (www.maps-zh.ch) sowie der Grafik im Gutachten (act. 11.2 S. 7) bezüglich der Stellung der Altbauten zeigt, dass die Anordnung der Gebäude nach wie vor der ursprünglichen Anordnung der Gebäude um 1812 entspricht, wobei das Objekt T.-Strasse 2 damals vermutlich noch ein Schopf war und erst ab zirka 1860 durch den in dieser Zeit erfolgten Eigentümerwechsel zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Trotz der unbestrittenenmassen erfolgten zahlreichen Umbauten, hat sich damit die Stellung der Bauten an der T.-Strasse bis heute nicht bzw. kaum verändert. Sodann erfolgten auch die letzten massgeblich nach Aussen in Erscheinung tretenden Umbauten bereits in den 1930er Jahren. Die Situation wie sie heute erscheint, ist damit seit Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten gleichbleibend. Insbesondere die durch das von der Strasse zurückversetzte Gebäude Nr. 1 geschaffene Platzsituation ist sehr prägend. Für viele Einwohner dürfte diese Platzsituation in der Kernzone ein wichtiges Element sein, womit eine identitätsstiftende Wirkung vorliegt. Die durch die Bauten geschaffene Situation in der Altstadtgasse ist gerade angesichts der direkt gegenüber den streitbetroffenen Liegenschaften erstellten und durchaus als "störend in Erscheinung tretend" zu bezeichnende (Neu-)Baute äusserst wichtig für den Erhalt des Altstadtcharakters.

Zur Situation gehört aber auch das besondere Erscheinungsbild des Ensembles T.-Strasse 1/2/3/4, welches zeigt, dass hier immer weiter gebaut wurde. Insofern fügt sich auch die etwas modernere Formensprache des Gebäudes Nr. 2 durchaus ins Gefüge ein. Auch wenn dies nicht ausreichend ist, um einen historischen Eigenwert der Gebäude zu bejahen, ist es im Zusammenhang mit dem Situationswert dennoch ein wichtiges Element. Die Liegenschaften T.-Strasse 1/2/3/4 sind gewissermassen ein Konvolut und bilden zusammen ein Geviert aus verschiedenen Epochen und unterschiedlichen Stilen. Das Ensemble, zu welchem auch die Gebäude T.-Strasse 1 und 2 gehören, prägt damit die örtliche Situation der teilweise schon stark veränderten Altstadtgasse wesentlich mit. Dieser Situations-

wert erfährt auch durch den infolge der Umbauten resultierenden teilweisen Substanzverlust keine Schmälerung. Dass ein Denkmalschutzobjekt durch Umbauten und notwendige Sanierungen im Verlaufe der Zeit (hier über einen Zeitraum von über 150 Jahren) einen gewissen Substanzverlust erleidet, lässt sich bei kaum einem Objekt vermeiden und hat vorliegend auf die seit Jahrzehnten bestehende ortsbildprägende Situation kaum Auswirkungen.

Den Gebäuden T.-Strasse 1 und 2 kommt damit ein sehr hoher Situationswert zu.

6.2.

Die Qualifikation eines Objektes als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt indes nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen.

Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung ist aufgrund des vorstehend dargelegten wichtigen Situationswertes als ebenfalls sehr hoch zu qualifizieren. Der festgestellte hohe Situationswert kann sodann entgegen der Ansicht der Vorinstanz nur durch die Erhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz bewahrt werden. Nur die Erhaltung und Renovation alter Bausubstanz bietet Gewähr für eine detailgetreue Übernahme von Form, Gestalt und insbesondere Lage sowie für die Erhaltung der prägenden Bestandteile einer Baute unter Wahrung der bestehenden Proportionen. Nur so kann das ursprüngliche und charakteristische Erscheinungsbild bewahrt werden.

Die Kernzonenvorschriften und die Lage der Bauten im überkommunal geschützten Ortsbild gewähren demgegenüber keinen genügenden denkmalpflegerisch relevanten Schutz. Generell sind planerische Massnahmen nicht geeignet, um auf Gebäude oder Gebäudegruppen bezogene denkmalpflegerische Schutzziele zu erreichen. Vorliegend liessen die Kernzonenvorschriften als Ersatz für die beiden streitbetroffenen Liegenschaften sogar Bauten nach den Neubauvorschriften zu, was dem Denkmalschutz-

gedanken vollkommen zuwider läuft. Die Vorinstanz hat das ihr zustehende Ermessen damit nicht mehr vertretbar gehandhabt.

Angesichts des Umstandes, dass die Bauten nach wie vor bewohnt sind und die Bausubstanz im Gutachten als gut qualifiziert wurde, erscheint eine Unterschutzstellung denn auch nicht im Voraus unverhältnismässig zu sein.

Der detaillierte Schutzzumfang wird indes unter Prüfung der weiteren Aspekte der Verhältnismässigkeit (u.a. Schutzfähigkeit, zonenkonforme Nutzung, finanzielle Interessenabwägung etc.) erstinstanzlich durch die Vorinstanz festzulegen sein. Dabei wird insbesondere auch zu prüfen sein, inwieweit für die Erhaltung des Situationswertes auch Bauteile im Innern (Primärkonstruktion) zu erhalten sind, da ein reiner Fassadenschutz oftmals zwangsläufig eine Diskrepanz zwischen aussen und innen zur Folge hat und damit meist auch Teile zu erhalten sind, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirken.

6.3.

Da somit eine Unterschutzstellung der beiden streitbetroffenen Liegenschaften zu erfolgen hat, kann offen bleiben, ob die Liegenschaften T.-Strasse 3 und 4 zwingend in das Verfahren einzubeziehen gewesen wären. Mit der Unterschutzstellung der Liegenschaften T.-Strasse 1 und 2 wird die Prüfung der Schutzwürdigkeit der inventarisierten Liegenschaften T.-Strasse 3 und 4 in keiner Weise behindert und auch die Prüfung des Ensemblecharakters kann bei einer Prüfung der Unterschutzstellung dieser Liegenschaften problemlos durchgeführt werden. Gleichwohl ist zumindest anzumerken, dass nach Auffassung des Gerichts eine gesamtheitliche Betrachtung gerade unter dem Aspekt des Situationswertes durchaus zweckmässig wäre.

7.1.

Somit ist der Rekurs gutzuheissen. Der Beschluss des Stadtrates X vom 20. Mai 2019 ist aufzuheben. Der Stadtrat X ist einzuladen, die erforderlichen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswertes der Wohnhäuser T.-Strasse 1 und 2 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 sowie 2 in X anzuordnen.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Stadtrat X aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [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. 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 (mit der Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum), des getätigten Verfahrensaufwandes mit doppeltem Schriftenwechsel und Abteilungsaukenschein ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'000.-- 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).

7.2.

Der Rekurrent beantragt eine 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.

Einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn

die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen Aufwand deutlich überschritten wurden. In der Regel und so auch hier ist das Vorliegen eines solchen Aufwandes zu verneinen.

Dem Stadtrat X sowie der Mitbeteiligten stehen aufgrund des Verfahrensausganges im vornherein keine Umtriebsentschädigungen zu.

[...]