

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0046/2026 vom 5. März 2026

ZH Baurekursgericht, 2026-03-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE IV Nr. 0046_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nr._0046_2026)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0046/2026 du 5 mars 2026

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0046/2026 del 5 marzo 2026

Regeste

Das Baurekursgericht hiess einen Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gut und hob den Entlassungsbeschluss des Gemeinderats auf. Zwei Gutachten sowie der gerichtliche Augenschein bestätigten, dass die Gebäudegruppe (ältestes Wirtshaus der Gemeinde, Ursprung 17./18. Jh.) das Ortsbild massgeblich prägt und ein wichtiges Bindeglied im historischen Dorfkern darstellt. Das Gericht erwog, dass die Argumente der Gemeinde (hohe Sanierungskosten, Blockierung einer geplanten Zentrumsüberbauung) nicht schwerer wögen als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes. Wirtschaftliche Interessen allein könnten den Denkmalschutz nicht überlagern. Die Gemeinde hat den Situationswert zu niedrig gewichtet und fälschlicherweise angenommen, ein Ersatzbau könne den Situationswert wahren. Der Gemeinderat wurde verpflichtet, die notwendigen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswerts der Gebäude anzuordnen.

Erwägungen

E. 4

Der Rekurrent macht demgegenüber geltend, angefochten seien ausdrücklich nur die Gebäude Vers.-Nrn. 1 (Hauptgebäude) und 2 (ehemaliges Schlachthäuschen.). Das ebenfalls erwähnte Nebengebäude Vers.-Nr. 3 sei vom Rekurs nicht betroffen. Ebenso erachte man im Einklang mit dem R4.2022.00035 Seite 14

Gutachten der F GmbH den Kegelbahnanbau (mit Garagen im Untergeschoss) als nicht schutzwürdig. Der ehemalige Gasthof A habe in seinem Kernbau bereits bei der Einführung der Brandassekuranz um 1812 bestanden. Laut Gutachten F stamme er damit sicher aus dem 18., wenn nicht sogar aus dem 17. Jahrhundert. In der Gegend von X habe damals der Rebbau dominiert, wovon namentlich der relativ geräumige Keller mit einer zweiflügligen Eingangstür unter einem Rundbogen und mit eindrücklichen Stützpfailern zeuge. Dieser Rebbau sei bis in die 1930er Jahre betrieben worden. Beide Gutachten seien sinnmässig zum Schluss gekommen, dass das Gebäude einen hohen Situationswert aufweise und die Erhaltungsfähigkeit angesichts des guten Zustandes ausser Frage stehe. Die Vorinstanz halte das Gebäude insgesamt nicht (mehr) für schutzwürdig. Im Gegensatz zu beiden Gutachten halte sie auch den Situationswert nur noch für gering, da das Dorfbild von X sich stark gewandelt habe. Beide Gutachten bejahten die Schutzfähigkeit. Ebenso stellten beide fest, dass der Eigenwert durch viele Veränderungen geschmälert sei und für sich allein wohl nicht ausreichen würde, um das Gebäude allein im Hinblick auf den Wert der erhaltenen Bausubstanz unter Schutz zu stellen. Ferner bejahten beide Gutachter einen hohen Situationswert. Unterstrichen werde dieser durch die im Gutachten der F GmbH (S. 13) wiedergegebene Gebäudealterskarte, aus welcher zu ersehen sei, dass der Komplex des A das zentrale historische Gebäude im Dorfzentrum sei. Falle dieser, fehle es den

übrigen Altbauten an einer Verbindung. Sodann zeigten die Abbildungen im Gutachten der F mehrere mutmasslich schutzwürdige Altbauten in unmittelbarer Umgebung. Es stelle sich die Frage, wie diese überleben sollten, wenn sie als historische Solitäre isoliert von einer Einbindung in ein historisches Siedlungsgefüge übrigblieben. Der Gutachter G scheine davon auszugehen, dass der auch von ihm anerkannte hohe Situationswert durch einen Ersatzbau nach den einschlägigen Vorschriften der BZO gewahrt werden könne. Der Gutachter G scheine von der unrichtigen Rechtsauffassung auszugehen, dass ein Gebäude wegen des Situationswerts nur dann unter Schutz gestellt werden könne, wenn zugleich der materielle Zeugenwert, also der Eigenwert, hoch sei. Diese Auffassung widerspreche diametral der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts. Verlangt werde einzig, dass ein minimaler Eigenwert, also ein gewisses Ausmass an historischer Bausubstanz noch vorhanden sein müsse, R4.2022.00035 Seite 15

wobei die Anforderungen nicht hoch seien. Die von beiden Gutachtern erwähnten bauzeitlichen Elemente im A erreichten dieses Ausmass bei weitem. Werde der A aus dem Inventar entlassen, gelte grundsätzlich nichts weiter als die BZO und das PBG. Sei der Situationswert, wie in beiden Gutachten festgestellt, hoch und der Eigenwert zwar geschmälert, aber nicht inexistent, so sei die Inventarentlassung nicht zulässig. Auch wenn ein Gebäude als schutzwürdig erachtet werde, folge daraus nicht zwingend, dass es unter Schutz gestellt werden müsse, da dies nur unter Vorbehalt der Verhältnismässigkeit zulässig sei. In diesem Zusammenhang führe die Vorinstanz vor allem auch die Kosten der Ertüchtigung bezüglich Brandschutz, Wärmedämmung, Schallschutz und Erdbebensicherheit ins Feld. Diese Anforderungen brauche indessen nur ein Neubau uneingeschränkt zu erfüllen. Bestehende Gebäude genössen grundsätzlich Bestandesschutz, weshalb Anpassungen an die heute geltenden Normen nur eingeschränkt verlangt werden könnten (§ 357 Abs. 1, 4 und 5 PBG). Beim Brandschutz werde etwa bei bestehenden Gebäuden und namentlich bei Baudenkmalern eine Anpassung an die heute geltenden Normen nur in gemilderter Form, d.h. unter Wahrung der Verhältnismässigkeit verlangt. Analog gelte dies für die Erdbebensicherheit. Das Haus werde zwar wohl saniert werden müssen, doch werde der dafür nötige Aufwand das bei der Renovation eines Schutzobjekts übliche Mass kaum übersteigen. Wenn die Vorinstanz von einem exorbitanten Aufwand ausgegangen sei, habe sie bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit den Sachverhalt nicht richtig gewürdigt und damit auch rechtlich nicht richtig beurteilt. Auch das erwähnte, an der Finanzierung gescheiterte Alterszentrum sei nicht stichhaltig, habe dieses Projekt doch gerade nicht die Erhaltung des bestehenden Gebäudes vorgesehen, sondern einen vollständigen Neubau. Wie aus dem Antrag 2 hervorgehe, habe sich der Rekurrent bei der Umschreibung des Schutzzumfangs bewusst Zurückhaltung auferlegt. Es solle der Vorinstanz damit ermöglicht werden, den Schutzzumfang der einzelnen Teile differenziert festzulegen. R4.2022.00035 Seite 16

E. 5

Die Vorinstanz hält diesen Vorbringen zusammengefasst entgegen, der Rekurrent gehe zutreffend davon aus, dass sich der Entlassungsbeschluss auf das ehemalige Schlachthäuschen (Vers.-Nr. 2) und nicht auf das ebenfalls auf Kat.-Nr. 2 befindliche Garagengebäude Vers.-Nr. 3 beziehe. Der Gemeinderat habe sich in seinem Entlassungsbeschluss eingehend mit den Ausführungen in den Gutachten der F GmbH und von Architekt G auseinandergesetzt. Auch der ZVH gehe unter Verweisung auf die beiden Gutachten davon aus, der Eigenwert der inventarisierten Bauten sei durch viele bauliche

Veränderungen geschmälert und für sich allein wohl nicht ausreichend, um die Gebäude im Hinblick auf den Wert der erhaltenen Bausubstanz unter Schutz zu stellen. Dazu sei ergänzend festzuhalten, dass sich den beiden Gutachten nichts entnehmen lasse, was darauf schliessen liesse, die in Frage stehenden Objekte seien wichtige Zeugen einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen oder technischen Entwicklung. Richtig sei, dass die beiden Gutachten dem markanten ehemaligen Restaurant A einen gewissen Situationswert zuerkennen würden. Die Kritik, die der ZVH in diesem Zusammenhang an den Ausführungen von Architekt G übe, erachte der Gemeinderat als verfehlt. Architekt G relativiere den Situationswert unter Hinweis auf die vielfältigen baulichen Veränderungen am Gebäude selbst und in der näheren baulichen Umgebung. Effektiv sei der Ortskern von X weder im Bundesinventar ISOS noch im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung erfasst. Das ehemalige Restaurant A sei mit anderen Worten nicht Teil eines weitgehend unveränderten intakten Ortsbildes. Der Gemeinderat gehe davon aus, dass eine gut gestaltete Neuüberbauung viel zur Belebung und zur Aufwertung des Xer Dorfkerns beitragen könnte. Der Gemeinderat sei gestützt auf die beiden vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass den beiden inventarisierten Bauten praktisch kein Eigenwert und höchstens ein geringer bis mittlerer Situationswert zukomme. Die privaten und öffentlichen Interessen, dass auf den beiden Grundstücken eine zentrumsgerichtete, den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen R4.2022.00035 Seite 17 entsprechende Überbauung entstehen könne, überwiege nach Auffassung des Gemeinderates klar.

6.1. 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 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. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ voll zu dokumentieren vermag. Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann. R4.2022.00035 Seite 18

6.2. 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).

6.3. Bei sich auf § 203 Abs. 1 PBG stützenden Schutzentscheidungen 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. Insofern hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidungsüberprüfung 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., R4.2022.00035 Seite 19

Zürich/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.

7.1. Vorab ist festzuhalten, dass das Garagengebäude Objekt Vers.-Nr. 3 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2, nicht im Inventar verzeichnet ist, nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren bildet und vom Rekurrenten ausdrücklich als nicht mitangefochten bezeichnet wird. Die Vorinstanz bestätigte ebenfalls, dass Streitgegenstand ausschliesslich die Gebäude Vers.-Nrn. 1 (Hauptgebäude mit der Adresse C-Strasse 8) und 2 (ehemaliges Schlachthäuschen mit der Adresse D-Gasse 7.1) bildeten. Ebenso sind sich die Parteien einig darüber, dass der südöstliche Kegelbahnanbau des Gebäudes Vers.-Nr. 1 vom Schutz ausgeschlossen ist. Beide Gutachten kamen übereinstimmend zum Schluss, dass dem Gebäude kein für eine Unterschutzstellung relevanter Eigenwert zukommt. Dies wird auch vom Rekurrenten so sinngemäss anerkannt, wird doch keine Unterschutzstellung zufolge Eigenwerts beantragt.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass sich der mangelnde Eigenwert auch anlässlich des gericht- lich durchgeführten Augenscheins bestätigt hat. Strittig zwischen den Par- teien ist somit einzig der Situationswert der beiden Gebäude. Zusammengefasst kamen sowohl die F GmbH als auch G zum Schluss, dass die Gebäude einen hohen Situationswert aufweisen. Während sowohl im Inventarvorschlagsblatt (act. 4.3) als auch im Inventar- blatt selbst (act. 10.1) und im Gutachten der F GmbH aus diesem Grund eine R4.2022.00035 Seite 20

Aufnahme ins Inventar bzw. die Unterschutzstellung des äusseren Erschei- nungsbildes mit Festlegung eines Schutzzumfangs empfohlen wird, kommt G in seinem Gutachten zum Schluss "die lediglich auf den Situationswert ein- geschränkte Schutzwürdigkeit genüge nicht für eine Unterschutzstellung". Gleichwohl wird im Gutachten G aber auch festgehalten "das grosse Ge- bäude des ehemaligen Gasthauses A besitze mit seiner Stellung und seiner Volumetrie im Ortsbild von X einen bedeutenden Stellenwert" sowie "obschon das Gebäude nicht in einem kommunalen Inventar der Gemeinde X aufgeführt sei, erachte er den Situationswert des Gebäudes und in Anleh- nung an das Gutachten der F GmbH auch den sozialen-, wirtschaftlichen- und den lokalpolitischen Wert des ursprünglichen Gebäudes Gasthaus und Metzgerei A als genügend ausgewiesen, als dass es als kommunales Schutzobjekt bezeichnet werden könne" und schliesslich "der Situationswert des bestehenden Gebäudes mit seiner das Ortsbild stark prägenden Stel- lung seiner präzisen und klaren Volumetrie sei derart hoch zu gewichten, dass ein allfälliger Ersatzbau hohe Anforderungen hinsichtlich Situation und Gestaltung erfüllen müsse". Diese Divergenzen im Gutachten G sind für das Gericht nicht nachvollziehbar, bildet doch neben dem Eigenwert auch ein denkmalschutzrechtlich relevanter Situationswert einen eigenständigen Un- terschutzstellungsgrund. Anlässlich des durchgeführten Augenscheins zeigte sich denn auch deutlich, dass der in den Gutachten festgestellte Situationswert klar vorhanden ist. Das Ensemble aus Hauptgebäude und Nebengebäude liegt mitten in der Kernzone. Der Ursprungsbau mit seinem markanten Kubus, liegt mit seiner westseitigen Giebelfassade unmittelbar an der Strasse und prägt das Zent- rum des Dorfkerns mit seiner markanten traufseitigen Fassade massgeblich mit. Die gemäss Gutachten F originalen Fenster und Türöffnungen sowie die grosse weitgehend geschlossene Dachfläche tragen dabei wesentlich zur markanten und prägenden Erscheinung bei. Der Hauptbau ist von Süden herkommend von Weitem sichtbar und bildet mit dem grosszügigen davor liegenden Platz einen auffälligen Sichtpunkt. Auch auf der gegenüberliegen- den nördlichen Seite ist der Trauffassade eine grössere Freifläche vorgela- gert, was das Gebäude auch auf der nördlichen Seite optisch stark betont. Das Nebengebäude bildet zusammen mit dem Hauptbau ein Ensemble. Das Nebengebäude ist zwar zur Zeit nur von der D-Gasse aus sichtbar, prägt in diesem Bereich aber aufgrund seiner nahe an der D-Gasse gelegenen R4.2022.00035 Seite 21

Fassade ebenfalls sein örtliches Umfeld zusammen mit dem Hauptbau in wesentlicher Weise. Gegenüber dem Hauptbau, westseitig der C-Strasse, bestehen heute zahl- reiche neuere Bauten auf den ansteigenden Grundstücken. Sowohl bei der C-Strasse als auch bei der D-Gasse handelt es sich um historische Verkehrs- wege von lokaler Bedeutung. Die historische Gebäudegruppe ist daher auf- grund ihrer hohen Alters und der Lage an den historischen Verkehrswege gerade angesichts der Veränderungen entlang der anderen Seite der C- Strasse ein wichtiges Bindeglied innerhalb der ansonsten im näheren Umfeld noch weitgehend intakten Kernzone. Es handelt sich gemäss den nachvollziehbaren Aussagen im

Gutachten der F sodann beim streitbetroffenen Hauptgebäude um eines der ältesten bzw. um das älteste traditionelle noch bestehende Wirtshaus in der Gemeinde X. Sein Ursprung reicht gemäss gutachterlichen Feststellungen sicher ins 18. Jahrhundert, wenn nicht sogar ins 17. Jahrhundert zurück. Auch die Sondierungen des Gutachters G ergaben, dass Konstruktionselemente aus dem frühen 18. Jahrhundert stammen und die gefundenen Bemalungen ebenfalls ein Hinweis auf diese Zeit oder sogar auf eine noch frühere Zeit seien. Gemäss Gutachten F hat das Gebäude seine heutige Gestalt 1842 erhalten, als ein zusätzlicher Wohnteil dazugekommen ist. Zum Gebäude gehören auch das Nebengebäude Vers.-Nr. 2 und bilden mit dem Hauptbau eine landwirtschaftlich geprägte Baugruppe. Die Gebäude beherbergten lange Zeit Wirtshaus, Metzgerei und Schlachthaus. Trotz gewisser Veränderungen bildet die Gebäudegruppe bis heute in ihrem äusseren Erscheinungsbild den historischen Wirts- und Wohnhausbau mit Scheune, Stall und üblichem Nebengebäude ab. Die Baugruppe besteht seit mindestens 200 Jahren und prägt ihr Umfeld in ihrem äusseren Erscheinungsbild mit kleineren Veränderungen – welche bei fast jedem gewerblich genutzten Gebäude über einen derartigen Zeitraum vorkommen und Teil seiner Geschichte sind – seit über 180 Jahren. Für viele Einwohner dürfte somit die an ortsbaulich exponierter Stelle im Dorfkern gelegene Gebäudegruppe ein wichtiges Element sein, womit eine identitätsstiftende Wirkung vorliegt. Sowohl die Unterschutzstellung zufolge eines hohen Situationswertes als auch eine Unterschutzstellung mit Bezug auf den Eigenwert bedingen gemäss gefestigter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zwingend einen R4.2022.00035 Seite 22

Substanzerhalt. Der vom Gutachter G erwähnte Ersatzbau stellt damit keine denkmalschutzrechtlich relevante Schutzmassnahme dar. Es könnten denn auch gar keine höheren Anforderungen an dessen Gestaltung gestellt werden, wären doch bei einer Inventarentlassung einzig die Gestaltungsvorschriften der BZO einzuhalten. Wenn wie vorliegend die Unterschutzstellung "nur" aufgrund des hohen festgestellten Situationswertes erfolgt, ist zu prüfen, ob noch ein gewisses Ausmass an historischer Bausubstanz besteht, wobei an diese zusätzliche Voraussetzung keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden dürfen. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen müssen (VB.2017.00159 vom 5. Oktober 2017). Aufgrund der Befunde in den Gutachten, welche beide zahlreiche bauzeitliche Elemente auflisten und welche sich anlässlich des Augenscheins auch verifizieren liessen, lässt sich ohne weiteres auf eine genügende Ausmass an historischer Substanz schliessen. Für eine Bejahung des prägnanten und ortsbildprägenden Ausdrucks ist die vorhandene Substanz mehr als ausreichend. Das Gebäude wirkt zur Zeit zwar zweifellos etwas verwahrlost, dies kann indes nicht dazu führen, dass dem Gebäude seine wichtige Stellung im Ortsbild abgesprochen wird, zumal sich am Augenschein zeigte, dass es sich wohl um eine rein "kosmetische" Vernachlässigung handelt. Beide Gutachter erachten die Bausubstanz des Gebäudes denn auch weitgehend als gut und die Schutzfähigkeit grundsätzlich als ausgewiesen. Der Gebäudegruppe kommt damit ein hoher Situationswert zu. Zu erwähnen ist der Vollständigkeit halber sodann, dass die Gebäude erst am 7. Januar 2021 und damit kurz vor dem Provokationsbegehren ins Inventar aufgenommen wurden. Die Gemeinde hat mit der Inventarfestsetzung das Gebäude in seiner jetzigen Form als situationsprägend bezeichnet. Das Inventarblatt bildet zwar nur eine Vermutung für eine Schutzwürdigkeit. Es mutet aber doch etwas seltsam an, wenn sie diese Feststellung trotz zweier Gutachten, die beide den Situationswert grundsätzlich bejahen, nur wenige Monate später bestreitet. R4.2022.00035 Seite 23

7.2. 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. Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen somit im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Nur in diesem Fall ist sie den Privaten zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 556 ff.). Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinne vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne darf nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGr 1C_168/2012 vom 2. November 2012, E. 6.4, mit weiteren Hinweisen).

R4.2022.00035 Seite 24

7.3. Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung ist aufgrund des vorstehend dargelegten hohen Situationswertes als hoch zu qualifizieren. Der festgestellte hohe Situationswert kann 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 oder allfällige weitere Vorgaben für einen Ersatzneubau stellen keine denkmalschutzrechtliche relevante Massnahme dar, da denkmalschutzrechtlich relevante Massnahmen immer einen Substanzschutz bedingen. Bezüglich des Arguments der Vorinstanz, dass eine Anpassung an die bestehenden Vorgaben des Brandschutzes, Erdbebensicherheit, Wärmedämmung etc. nicht oder nur mit hohen Kosten erfüllbar sei, ist festzuhalten, dass in aller Regel bei Denkmalschutzobjekten Erleichterungen gewährt werden. Zudem könnte ansonsten mit diesem Argument praktisch jede Unterschutzstellung eines historischen Gebäudes verhindert werden. Mit Bezug auf die geplante Zentrumsbebauung sei erwähnt, dass das Verwaltungsgericht bereits mehrfach festgehalten hat, dass allfällige Verdichtungsbestrebungen nicht im Bereich von

Schutzobjekten stattfinden müssen, sondern in aller Regel problemlos an anderen Stellen realisiert werden können. Angesichts des Umstandes, dass die Bausubstanz der Gebäude in beiden Gutachten als gut qualifiziert wurde und sie somit ohne weiteres weiterhin zonenkonform genutzt werden können, erscheint eine Unterschutzstellung denn auch nicht im Voraus unverhältnismässig zu sein. Der detaillierte Schutzzumfang wird indes ohnehin unter Prüfung der weiteren Aspekte der Verhältnismässigkeit (u.a. Schutzfähigkeit insbesondere bezüglich einzelner Bauteile, zonenkonforme Nutzung, finanzielle Interessenabwägung etc.) erstinstanzlich durch die Vorinstanz festzulegen sein. Dabei wird R4.2022.00035 Seite 25

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.

E. 8

Somit ist der Rekurs gutzuheissen. Der Beschluss des Gemeinderates X vom 29. November 2021 ist aufzuheben. Der Gemeinderat X ist einzuladen, die erforderlichen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswertes der Gebäude Vers.-Nrn. 1 und 2 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2 an der C-Strasse 8 und D-Gasse 7.1 in X anzuordnen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Nach § 18 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebVVGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten 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.-- (§ 18 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 mehrfachem Schriftenwechsel und Abteilungsangewandtheit 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 R4.2022.00035 Seite 26

22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch). Das Baurekursgericht erkennt: I. Der Rekurs wird gutgeheissen. Demgemäss wird der Beschluss des Gemeinderates X vom 29. November 2021 aufgehoben. Der Gemeinderat X wird eingeladen, die erforderlichen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswertes der Gebäude Vers.- Nrn. 1 und 2 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2 an der C-Strasse 8 und D-Gasse 7.1 in X anzuordnen. II. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus Fr. 7'000.-- Gerichtsgebühr Fr. 540.-- Zustellkosten Fr. 7'540.-- Total ===== werden dem Gemeinderat X auferlegt. Rechnung und Einzahlungsschein werden dem Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung

der Rechnung zu bezahlen. III. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist in genügender Anzahl für das Verwaltungsgericht, die Vorinstanz und jede Gegenpartei einzureichen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. R4.2022.00035 Seite 27

R4.2022.00035 / Protokoll Seite 29

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