

ZH_BAUREKURSGERICHT BRKE I Nr. 0100/2007 vom 2. März 2006

ZH Baurekursgericht, 2006-03-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRKE I Nr. 0100_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRKE_I_Nr_0100_2007)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRKE I Nr. 0100/2007 du 2 mars 2006

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRKE I Nr. 0100/2007 del 2 marzo 2006

Erwägungen

E. 4

Strittig ist hingegen, ob das durch die Schutzwürdigkeit ausgewiesene öffentliche Interesse an der Erhaltung der streitbetroffenen Liegenschaft das private Interesse an der nicht durch eine Unterschutzstellung eingeschränkten Grundstücksnutzung überwiegt, die Unterschutzstellung also auch im engeren Sinne verhältnismässig ist. Zur Beantwortung dieser Frage ist zunächst die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichtes wiederzugeben. Danach vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnutzung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen (ZBl 1987 538 ff., E. 3d; BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c am Ende). Dies ist freilich 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 Denkmalschutz stellen könnte (BGr 1P.660/1991, E. 3e). Im Übrigen darf die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne 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 gilt der Grundsatz, dass, je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer die Rentabilitätsüberlegung zu gewichten sind (ZBl 1996 366 ff., E. 6b). 5.1. Im Kontext mit der Rentabilität stellt sich zunächst die Frage der rekurrentischerseits ebenfalls in Zweifel gezogenen Nutzbarkeit der Liegenschaft zu Wohn- und Arbeitszwecken unter der Vorgabe der angefochtenen Unterschutzstellung. (...) 5.2. Der Fachbericht beantwortet bezüglich der Nutzbarkeit der Liegenschaft folgende Fragen:

- 5 - « -Ist eine zweckmässige Nutzung des Wohnhauses unter Beibehaltung der Deckenniveaus (Raumhöhe) und der räumlichen Anordnung von zwei Stuben im EG möglich? - Ist eine zweckmässige Nutzung der Stallscheune unter Beibehaltung der Ständerkonstruktion, der räumlichen Aufteilung in Tenn- und Stallbereich sowie bezüglich der Belichtung (nur vereinzelt Öffnungen in Fassaden und Dachflächen) möglich? - Ist eine 2-geschossige Nutzung des Wagenschopfes als Wohnraum auf Grund der Raumhöhen und unter Beibehaltung der originalen Ständerkonstruktion möglich?» Der Fachbericht äussert sich dazu wie folgt: Die Raumhöhen im Wohnhaus seien mit 2 bis 2,3 m knapp, was jedoch den «sparsamen» Charakter der damaligen dörflichen Bauernhäuser widerspiegle. Auch bei einer künftigen Nutzung seien zwei Stuben im Erdgeschoss möglich. Die be-

scheidene Grösse der Stuben wirke wegen der grosszügigen Bandfensteranordnung trotzdem wohnlich und einladend. Eine sinnvolle Nutzung des Erdgeschosses sei möglich, wenn die Räume einer einzigen Nutzungseinheit zugeordnet würden. Eine zweckmässige Nutzung der Stallscheune unter Beibehaltung der räumlichen Aufteilung und der bestehenden Tragkonstruktionen sei sehr wohl möglich. Je nach Nutzung seien die Möglichkeiten der Tageslichtführung mit der Denkmalpflege zu prüfen. Mit nur vereinzelt Öffnungen in Fassade und Dachfläche sei etwa eine Wohnnutzung allerdings kaum zu bewerkstelligen. Ungewiss sei der bauliche Zustand des ehemaligen Stalles, sei er doch wegen eines bereits erfolgten teilweisen Einsturzes nicht begehbar. Eine Wohnnutzung des Wagenschopfes sei, wenn überhaupt, nur mit erheblichem Aufwand und massiven Konstruktionsverstärkungen möglich. Die vorhandene Ständerkonstruktion, die Balkenlagen und die Hourdisdecken vermöchten die heutigen Lastanforderungen, die an eine Wohn- und Gewerbenutzung gestellt würden, nicht zu erfüllen. Der westseitige, eingeschossige Anbau sei in einem desolaten baulichen Zustand und abbruchwürdig. (...)

5.4.1. Zunächst ist auf die Frage der Nutzbarkeit von Stallscheune und Wagenschopf Bezug zu nehmen. Die Feststellung im Fachbericht, eine Beibehaltung der räumlichen Aufteilung und der bestehenden Tragkonstruktion stehe einer zweckmässigen Nutzung der Stallscheune nicht entgegen, vermag zu überzeugen. Sie steht im Einklang mit der planlichen Querschnittsdarstellung der Stallscheune im Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Hochbaudepartementes der Stadt Y vom August 2003. Die Rekurrentschaft vermag mit ihren Vorbringen diese Feststellung nicht ernstlich in Frage zu stellen. Der Fachbericht geht (im Kontext mit der Rentabilitätsberechnung) davon aus, dass die unter Schutz gestellte Stallscheune polyvalent genutzt werden kann, nämlich zu Arbeitszwecken einschliesslich Büros, zu Wohnzwecken und/oder als Lager. Allerdings bringt der Fachbericht mit Bezug auf die Befensterung einen Vorbehalt an, da der angefochtene Beschluss bloss die Erstellung «vereinzelter Fassadenöffnungen» zulässt.

- 6 - Zwar werden an die Befensterung von Wohnräumen höhere Anforderungen als an die Befensterung von Arbeitsräumen gestellt (§ 302 PBG). Dessen ungeachtet erscheint auch eine Wohnnutzung in der Stallscheune keineswegs ausgeschlossen. Die Vorinstanz hat in ihrer Stellungnahme zum Fachbericht vom 18. Dezember 2006 explizit festgestellt, der festgelegte Schutzzumfang verunmögliche es nicht, in der Scheune genügend grosse Fensteröffnungen zu erstellen, damit eine Wohnnutzung möglich sei. Diese Äusserung wäre in einem baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Namentlich im Dachgeschoss ist eine Wohnnutzung damit sehr wohl denkbar. Schwieriger zu belichtende Teile des Gebäudeinnern können zu Bürozeiten oder schlechtestenfalls als Lagerflächen genutzt werden. Eine Nutzung der Scheune auch zu Wohn- und Arbeitszwecken erscheint damit durchaus möglich. Allein die Behauptung, dass die Stallscheune hierzu nicht hinreichend «attraktiv» sei, vermag diese Auffassung nicht in Frage zu stellen. Die erforderliche Attraktivität kann vielmehr im Rahmen von Sanierung und Umbau hergestellt werden; die angefochtene Unterschutzstellung schliesst dies keineswegs aus. Mit Bezug auf den Wagenschopf geht der Fachbericht angesichts der strassenlärmexponierten Lage des Gebäudes – dieses steht mit seiner Längsseite unmittelbar an der stark befahrenen A-Strasse – zu Recht davon aus, dass eine Wohnnutzung ausser Betracht fällt. Demgegenüber erscheint eine Nutzung des Gebäudes zu Arbeitszwecken keineswegs ausgeschlossen, auch wenn nicht zu übersehen ist, dass eine dementsprechende Instandstellung des Wagenschopfes sehr aufwändig ausfallen wird. Der rückwärtige, eingeschossige Anbau am Wagenschopf muss und kann ersetzt und dabei

arbeitsplatztauglich ausgestaltet werden. Was schliesslich das Wohnhaus anbelangt, ist festzustellen, dass dessen Nutzbarkeit zu Wohnzwecken ausser Frage steht. Daran ändern auch das Vorhandensein zweier Stuben, die eher geringe Raumhöhe und die kleinflächigen Fenster nichts. Die gewachsene und völlig unzweckmässige interne Treppenschliessung ist nicht unter Schutz gestellt und kann daher verändert werden.

5.4.2. Die Möglichkeit zur Einrichtung der erforderlichen Haustechnik steht bei beiden Gebäuden ausser Zweifel; es kann nicht ernstlich davon ausgegangen werden, die städtische Denkmalpflege würde dies verhindern. Alsdann kann der Nutzbarkeit der Liegenschaft auch nicht mit dem Hinweis darauf begegnet werden, dass die restaurierten Gebäude etwa mit Bezug auf Lärm- und Wärmedämmung nicht die Qualität von Neubausubstanz erreichen, dürften solche Qualitätsunterschiede doch bei sehr vielen – geschützten und nicht geschützten – älteren Liegenschaften anzutreffen sein, ohne dass deswegen deren Nutzbarkeit in Frage stünde.

5.3.4. Insgesamt ist zwar nicht zu übersehen, dass die streitbetreffene Liegenschaft, wird sie umgebaut und saniert, hernach gegenüber einem Neubau gewisse «Eigenheiten» aufweisen wird, die auch als Nachteil wahrgenommen werden können. Solches ist indes kein Argument gegen eine Unterschutzstellung. Mit einer fachgerechten Sanierung der Liegenschaft kann ein eigentliches Liehaberobjekt hervorgebracht werden. Auch nach solchen Objekten besteht eine Nachfrage. Soweit diese eingeschränkt ist, beschlägt dies nicht die Frage der Nutzbarkeit, sondern des erzielbaren Mietzinses und ist daher im Rahmen der nachfolgend zu thematisierenden Frage der Renditenhöhe zu berücksichtigen.

- 7 - 6.1. Die Rekurrentenschaft nimmt den Standpunkt ein, die Instandstellung der Gebäude unter Beachtung der Unterschutzstellung würde sehr hohe Kosten verursachen, ohne dass dabei eine entsprechende Rendite erwirtschaftet werden könnte. (...) 6.2. Mit dem Fachbericht ist auch die Frage der Investitionskosten und der möglichen Erträge aus Einlässlichkeit untersucht worden; dies unter der Vorgabe der Varianten Unterschutzstellung mit sanfter Renovation (Variante 1), Unterschutzstellung mit Sanierung und Umbau (Variante 2), Sanierung und Umbau ohne Unterschutzstellung (Variante 3) sowie zonenkonforme Neuüberbauung des Grundstückes (Variante 4). Vorauszuschicken ist, dass das streitbetreffene Grundstück im Rahmen einer Neuüberbauung lediglich mit einer anstelle des Wohnhauses und der Stallscheune tretenden Ersatzbaute, welche den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsprofil des bestehenden Gebäudes zu übernehmen hat, überstellt werden darf; die Zahl der oberirdischen Geschosse (heute 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse) kann hierbei oberirdisch nicht überschritten werden (sogenannte Profilerhaltungspflicht; Art. 28 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Für den zweigeschossigen Wagenschopf besteht im Kernzonenplan keine Festlegung. Somit darf der Wagenschopf zwar stehen gelassen und saniert, darf aber nicht ersetzt werden (Art. 27 Abs. 1 und 2 BZO). Hier weiter zu verfolgen sind ausschliesslich die Varianten 2 und 4, nachdem der Fachbericht aufgezeigt hat, dass der Liegenschaftswert bei der Variante 1 tiefer als bei der Variante 2 (dies sind die Varianten mit Unterschutzstellung) und bei der Variante 3 tiefer als bei der Variante 4 (dies sind die Varianten ohne Unterschutzstellung) ausfällt. (...)

E. 7

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass bei einer Unterschutzstellung eine Bruttorendite von mindestens 2,8 Prozent (die Rekurrentenschaft geht von 2,87 Prozent aus) und bei einer Neuüberbauung eine Bruttorendite von (aufgerundet) höchstens 4,4 Prozent resultiert.

Damit erweisen sich, wovon der Fachbericht zu Recht ausgeht, beide Renditen als ungenügend, wobei jene bei der Variante Unterschutzstellung deutlich ungenügender ist. Vorliegend kann mit der Rekurrenzschaft davon ausgegangen werden, dass rund 2 Prozent Rendite auf den Unterhalt und die Nebenkosten entfallen werden. Hernach verbliebe eine Nettorendite von 0,8 Prozent, die deutlich tiefer liegt als ein heute gängiger Hypothekarzins; mit der Rekurrenzschaft ist von einem Hypothekarzins von mindestens 3 Prozent auszugehen. Dessen ungeachtet kann nicht von einem überwiegenden privaten Interesse am Verzicht auf Schutzmassnahmen gesprochen werden. Wie dargetan, vermag nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes das finanzielle Interesse an einer auch nur gewinnbringenden (geschweige denn höchstmöglichen) Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen. Schon deswegen lässt die vorliegend errechnete Renditesituation, die immerhin eine minimale Nettorendite belässt, klarerweise nicht auf ein überwiegendes privates Interesse an einem Verzicht auf Schutzmassnahmen schliessen.

- 8 - Im Übrigen ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dieser ist vorliegend hoch. Sowohl die Vorinstanz wie auch die Oberinstanzen gehen davon aus, dass die streitbetreffene Liegenschaft nicht nur als wichtiger bauhistorischer Zeuge, sondern auch als siedlungsprägendes Element schutzwürdig ist. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss die ortsbildprägende Wirkung der Liegenschaft mit einlässlicher und zutreffender Begründung als «beträchtlich» eingestuft. Im Lichte des qualifizierten Beurteilungsspielraumes der Vorinstanz wie gleichermassen auch der Verbindlichkeit der oberinstanzlichen Entscheidung für die Baurekurskommission I ist somit von einem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung auszugehen. Damit ergibt sich erst recht, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung der streitbetreffenen Gebäude das private Interesse an deren Beseitigung klar überwiegt. Demnach erweist sich der angefochtene Beschluss auch im engeren Sinne und damit unter allen Titeln als verhältnismässig.

E. 8

Somit ist der Rekurs abzuweisen.

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