

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00723 vom 29. Januar 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00723

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00723 du 29 janvier 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00723 del 29 gennaio 2026

Regeste

[Umbau eines kommunal unter Schutz gestellten, in der Landwirtschaftszone gelegenen ehemaligen Vielzweckbauernhauses in ein Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten] Allgemeine Hinweise zu den Voraussetzungen für die vollständige Zweckänderung einer als schützenswert anerkannten Baute gestützt auf Art. 24d RPG (E. 3.1). Beim betroffenen Gebäude sind nicht nur die geschlossenen Fassaden im Ökonomieteil, sondern vor allem auch die geschlossene, ruhige Dachfläche charakteristisch bzw. schutzwürdig. Insbesondere die im Zusammenhang mit dem Einbau von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss beabsichtigten Dachaufbauten machen Eingriffe in die Dachkonstruktion erforderlich, welche die diesbezüglichen Schutzziele erheblich beeinträchtigen (E. 4.4.1). Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des betroffenen Schutzobjekts ist auch bei einem Umbau ohne zusätzliche Wohneinheiten im Dachgeschoss möglich (E. 4.4.2 f.). Das umstrittene Umbauprojekt mit dem Dachausbau verstösst daher gegen Art. 24d Abs. 3 lit. b und Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG (E. 4.4.4) und ist auch nach Art. 24d RPG in der revidierten bzw. seit 1. Januar 2026 in Kraft stehenden Fassung nicht bewilligungsfähig (E. 4.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung (Wiederaufnahme VB.2022.00145) [Umbau eines kommunal unter Schutz gestellten, in der Landwirtschaftszone gelegenen ehemaligen Vielzweckbauernhauses in ein Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten] Allgemeine Hinweise zu den Voraussetzungen für die vollständige Zweckänderung einer als schützenswert anerkannten Baute gestützt auf Art. 24d RPG (E. 3.1). Beim betroffenen Gebäude sind nicht nur die geschlossenen Fassaden im Ökonomieteil, sondern vor allem auch die geschlossene, ruhige Dachfläche charakteristisch bzw. schutzwürdig. Insbesondere die im Zusammenhang mit dem Einbau von drei Wohneinheiten im Dachgeschoss beabsichtigten Dachaufbauten machen Eingriffe in die Dachkonstruktion erforderlich, welche die diesbezüglichen Schutzziele erheblich beeinträchtigen (E. 4.4.1). Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des betroffenen Schutzobjekts ist auch bei einem Umbau ohne zusätzliche Wohneinheiten im Dachgeschoss möglich (E. 4.4.2 f.). Das umstrittene Umbauprojekt mit dem Dachausbau verstösst daher gegen Art. 24d Abs. 3 lit. b und Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG (E. 4.4.4) und ist auch nach Art. 24d RPG in der revidierten bzw. seit 1. Januar 2026 in Kraft stehenden Fassung nicht bewilligungsfähig (E. 4.5). Abweisung. Stichworte:

AUSNAHMEBEWILLIGUNG BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN
DACHAUFBAUTEN SCHUTZ DER IDENTITÄT SCHUTZWÜRDIGKEIT

WIRTSCHAFTLICHE TRAGBARKEIT ZWECKÄNDERUNG Rechtsnormen: Art. 24 Abs. II lit. b RPG Art. 24d Abs. II lit. a RPG Art. 24d Abs. II lit. b RPG Art. 24d Abs. III lit. b RPG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 3. Abteilung VB.2024.00723 Urteil der 3. Kammer vom 29. Januar 2026 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiberin Eva Heierle. In Sachen A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerin, und 1. Gemeinderat Winkel, 2. Zürcher Heimatschutz ZVH, Mitbeteiligte, betreffend raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung (Wiederaufnahme VB.2022.00145), hat sich ergeben: I. A. Im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Gemeinde Winkel ist das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der D-Strasse 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 (alt Kat.-Nr. 03) im Ortsteil Rüti aufgeführt. Die betroffene Parzelle ist in der kantonalen Landwirtschaftszone gelegen. Im Rahmen eines vom Zürcher Heimatschutz (ZVH) beim Baurekursgericht angestregten Rekursverfahrens gegen die Entlassung des Schutzobjekts aus dem Inventar schlossen der Grundeigentümer, A, und der Gemeinderat Winkel am 15. April 2019 ■ nach Absprache mit dem ZVH ■ einen Schutzvertrag. Letzterer steht unter der Bedingung, dass dem Grundeigentümer die Baubewilligung für das Baugesuch entsprechend dem angehefteten Richtprojekt rechtskräftig erteilt werde, ansonsten der Vertrag entschädigungslos dahinfalle. Nach Vorliegen des Vertrags wurde das Rekursverfahren am 6. Juni 2019 abgeschlossen. B. Am 1. Oktober 2019 reichte A gestützt auf das erwähnte Richtprojekt das Baugesuch für den Umbau des ehemaligen Bauernhauses zu einem Mehrfamilienhaus ein. Die Baudirektion des Kantons Zürich verweigerte dem Gesuch mit Verfügung vom 14. Juni 2021 die raumplanungsrechtliche Bewilligung und Ausnahmebewilligung. Die Gemeinde Winkel eröffnete A die kantonale Verfügung am 19. Juli 2021. II. A gelangte mit Rekurs vom 18. August 2021 an das Baurekursgericht. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Erteilung der "kantonalen Umnutzungsbewilligung". Das Baurekursgericht nahm den Gemeinderat Winkel als Mitbeteiligten und den ZVH als Beigeladenen in das Rekursverfahren auf und wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 3. Februar 2022 ab. III. A. Am 9. März 2022 führte A Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids sei die nachgesuchte Umnutzungsbewilligung zu erteilen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Beschwerde- und das Rekursverfahren zulasten der Baudirektion des Kantons Zürich. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde mit Urteil vom 20. April 2023 (VB.2022.00145) ab (Dispositivziffer 1), setzte die Gerichtsgebühr auf Fr. 3■300.- und die Zustellkosten auf Fr. 315.- fest (Dispositivziffer 2), auferlegte die Gerichtskosten A (Dispositivziffer 3) und sprach keine Parteientschädigung zu (Dispositivziffer 4). B. Das Bundesgericht hiess eine von A gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil erhobene Beschwerde mit Urteil vom 6. November 2024 (1C_289/2023) gut. Es hob das angefochtene Urteil auf und wies die Sache zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurück (Dispositivziffer 1). C. Nach Eingang des bundesgerichtlichen Urteils eröffnete das Verwaltungsgericht das vorliegende Geschäft und zog den eigenen Entscheid vom 20. April 2023 sowie die vom Bundesgericht zurückerhaltenen bisherigen Akten bei. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Im Anschluss an einen Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts wird das kantonale Verfahren in dem Zustand

wieder aufgenommen, in welchem es sich unmittelbar vor dem Erlass des aufgehobenen Entscheids befunden hat. 1.2 Für die erneute Beurteilung durch die kantonalen Instanzen sind die Erwägungen des Bundesgerichts verbindlich. Dies gilt sowohl für Punkte, für die keine Rückweisung erfolgt ist und die damit "definitiv" entschieden sind, als auch für die Erwägungen, welche die Rückweisung umschreiben (VGr, 11. Oktober 2023, VB.2023.00472, E. 1.1; Johanna Dormann, Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 3. A., 2018, Art. 107 N. 18).

2. 2.1 Der Beschwerdeführer hat sich für sein Baugesuch hauptsächlich auf Art. 24d Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) berufen. Danach kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen (ausserhalb der Bauzonen) zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind (lit. a) und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b). Nach Art. 24d Abs. 3 RPG darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. a); die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b); höchstens eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwältzt werden (lit. c); die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist (lit. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. e).

2.2 Wie das Bundesgericht im Urteil vom 6. November 2024 wiedergab, hatte das Verwaltungsgericht den Bauabschlag bei der Überprüfung nach Art. 24d RPG zur Hauptsache unter Hinweis auf § 207 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) geschützt. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Betreuung eines Denkmalschutzobjekts durch das anordnende Gemeinwesen zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden ist, wenn die Schutzmassnahmen in unzumutbarer Weise die allgemeine Pflicht des Eigentümers zum Grundstücksunterhalt übersteigen; vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen des öffentlichen Rechts und der Übernahmeanspruch. Nach dem Verständnis des Verwaltungsgerichts würden zufolge der in § 207 Abs. 2 PBG statuierten Unterhaltspflicht des Gemeinwesens praktisch keine Anwendungsfälle von Art. 24d Abs. 2 RPG im Kanton Zürich verbleiben. Das Verwaltungsgericht habe geäussert, diese gesetzlich zwingende Pflicht des Gemeinwesens lasse sich nicht in einem Schutzvertrag nach § 205 lit. d PBG wegbedingen. Deshalb habe es die Voraussetzung von Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG im konkreten Fall als nicht erfüllt angesehen und offengelassen, ob die Anforderungen von Art. 24d Abs. 3 RPG eingehalten seien (a. a. O., E. 2.3).

2.3 Das Bundesgericht hat hingegen erwogen, § 207 Abs. 2 PBG knüpfe (für die Frage der Betreuung) nicht an dieselbe Voraussetzung wie Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG an, sodass nicht gesagt werden könne, es greife in jedem Fall mit Sicherheit entweder eine Betreuungspflicht des Gemeinwesens oder eine raumplanungsrechtliche Ausnahmbewilligung. Der vorliegende Fall sei nicht mit jenem im Urteil des Bundesgerichts 1C_397/2011 vom 9. Januar 2014 vergleichbar; damals habe im Streit gelegen, ob die Voraussetzungen von § 207 Abs. 2 PBG erfüllt seien, hier gehe es um Art. 24d Abs. 2 RPG. Zudem habe der Beschwerdeführer vorliegend im kantonalen Verfahren eine Aufstellung der denkmalschutzrechtlichen Instandstellungs- und Erhaltungskosten vorgelegt, auch wenn diese Aufstellung Positionen enthalte, die nach Auffassung der Vorinstanzen nicht berücksichtigt werden könnten. Unter diesen

Umständen verletze es Bundesrecht, dass das Verwaltungsgericht die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG unter blossem Hinweis auf § 207 Abs. 2 PBG verweigert habe, ohne sich dazu zu äussern, ob letztere Bestimmung im vorliegenden Fall anwendbar sei. Die Sache sei deshalb zurückzuweisen, damit das Verwaltungsgericht dies entweder nachhole oder gegebenenfalls begründe, weshalb die Bewilligung aus einem anderen Grund zu verweigern sei (a. a. O., E. 2.6).

E. 3.1.1

Art. 24d Abs. 2 RPG setzt zum einen voraus, dass die Baute ausserhalb der Bauzonen, deren Zweck geändert werden soll, als schützenswertes Einzelobjekt formell unter Schutz gestellt worden ist. Zum anderen muss die Baute als Einzelobjekt auch materiell schützenswert sein (BGE 147 II 465 E. 4.3.1). Im kantonalen Verfahren über die Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG ist zu prüfen, ob der Schutz der Baute, deren Zweck geändert werden soll, im Licht dieser Bundesbestimmung gerechtfertigt ist (vgl. BGE 147 II 465 E. 4.3.2). Dabei ist die Voraussetzung, dass ein schützenswertes Objekt besteht, von der Frage der Zulässigkeit von Veränderungen in der äusseren Erscheinung sowie der baulichen Grundstruktur zu trennen.

E. 3.1.2

Das Tatbestandsmerkmal von Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG, wonach die dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann, verweist auf das Motiv der Ausnahme: Einem Schutzobjekt soll ökonomisch der Weiterbestand ermöglicht werden. Eine Zweckänderung soll nur so weit erlaubt werden, als dies für den Schutzzweck nötig ist. Es besteht damit nicht ohne Weiteres ein Anspruch darauf, das ganze Volumen der geschützten Baute einer intensiven zonenwidrigen Nutzung (z. B. Wohnfläche) zuzuführen. Reicht beispielsweise die Umnutzung eines Teilvolumens zu Wohnraum, um die Erhaltung der Baute zu sichern, so darf nicht das ganze Volumen umgenutzt werden (Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich etc. 2017, Art. 24d N. 25). Bei der Umnutzung muss sodann der Schutzwert der Baute erhalten bleiben (vgl. Chantal Dupré in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar RPG, Zürich etc. 2010, Art. 24d N. 40). Geringe bauliche Veränderungen sind zulässig. Die tradierten Nutzungen müssen aber ablesbar bleiben (Bundesamt für Raumplanung [ARE], Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, 2000/2001, Abschnitt III [Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG sowie Art. 39 RPV] S. 5). Das Tatbestandsmerkmal von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG in der bisherigen Fassung präzisiert zudem, dass die baulichen Veränderungen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur nicht wesentlich verändern dürfen (dazu Muggli, Art. 24d N. 28).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat das Bauprojekt eingehend anhand der Tatbestandsmerkmale von Art. 24d Abs. 2 lit. b und Abs. 3 lit. b RPG geprüft. Dabei ist sie zum Schluss gekommen, die geplanten Umbauten würden die Schutzziele des Objekts zu weitgehend schmälern und die beanspruchte Nutzungsintensivierung sei nicht nachgewiesenermassen notwendig zur Sicherstellung der Tragbarkeit für die Objekterhaltung. Sollte sich ergeben, dass diese Beurteilung der gebotenen Sachverhalts- und Rechtsprüfung standhält, so fehlt es an der Bewilligungsfähigkeit nach Art. 24d Abs. 2 RPG, weil die Erhaltung des Objekts auch noch mit einer weniger weitgehenden Umnutzung bzw. baulichen Veränderung ■ selbst ohne

Rückgriff auf eine Unterhaltspflicht des Gemeinwesens nach § 207 Abs. 2 PBG ■ erwartet werden kann. Bei einem solchen Ergebnis vermöchte das Verwaltungsgericht in Entsprechung des bundesgerichtlichen Rückweisungsurteils den Bauabschlag nun aus einem anderen Grund zu schützen (vgl. oben E. 2.3). Demzufolge würden sich weitere, allenfalls über den Einzelfall hinausweisende Erwägungen zum Verhältnis von § 207 Abs. 2 PBG zu Art. 24d Abs. 2 RPG erübrigen. Nachstehend ist somit im Rahmen der Einzelfallprüfung die konkrete Vereinbarkeit des Bauprojekts mit Art. 24d Abs. 2 lit. b und Abs. 3 lit. b RPG im Sinn der vorstehenden Ausführungen zu prüfen.

E. 3.3

Beizufügen bleibt an dieser Stelle, dass das betroffene Gebäude aufgrund des Schutzvertrags vom 15. April 2019 formell unter Denkmalschutz steht. Das Vorliegen einer materiell als schützenswert zu aner kennenden Baute hat das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang bejaht. Das Verwaltungsgericht ist nach seiner Praxis im zweiten Rechtsgang an diese ■ diskutable ■ Beurteilung gebunden (vgl. Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 42 N. 20). Sodann ist die Betitelung des kantonalen Bauentscheids vom 14. Juni 2021 (auch) mit der Überschrift "[] im Geltungsbereich einer überkommunalen Schutzanordnung" weiterhin ■ wie die Vorinstanz zu Recht festhielt und worauf in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG verwiesen werden kann ■ als offensichtliches Versehen zu betrachten. Inhaltlich ging die Beschwerdegegnerin stets (nur) von einem kommunalen Schutzobjekt aus. Daher ist der Anwendungsbereich von Art. 24d Abs. 2 RPG grundsätzlich eröffnet. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs dadurch, dass die Beschwerdegegnerin das Gutachten der E GmbH vom 2. September 2016 nicht konsultiert und auch das Innere des Gebäudes nie besichtigt habe, stösst in diesem Zusammenhang ins Leere.

E. 4.1

Vorliegend ist vom Grundsatz auszugehen, dass Gegenstand der freien Überprüfung durch die kantonal zuständige Behörde nicht nur die materielle Schutzwürdigkeit im Rahmen von Art. 24d Abs. 2 RPG, sondern auch die Wahrung der Identität nach Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG in der bisherigen Fassung bildet (vgl. oben E. 3.1.1). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin für beide Fragen die kantonale Denkmalpflege beigezogen hat. Entgegen dem Beschwerdeführer ist das zulässige Veränderungspotenzial bei der betroffenen Baute nicht bereits abschliessend durch den kommunalen Schutzvertrag vorgezeichnet.

E. 4.2

Die Baudirektion und die Vorinstanz schlossen sich der Bewertung der kantonalen Denkmalpflege an, wonach beim betroffenen Gebäude nicht nur die geschlossenen Fassaden im Ökonomieteil, sondern vor allem auch die geschlossene, ruhige Dachfläche charakteristisch bzw. schutzwürdig seien. Die Durchdringung der durchlaufenden Dachfläche zu Belichtungszwecken führe zu einer klaren optischen Veränderung zugunsten eines Wohncharakters. Es gehe zu wenig weit, wenn die geschlossene, ruhige Dachfläche gemäss Schutzvertrag nur grundsätzlich erhalten werden müsste. Vielmehr würden die vorgesehenen Dachaufbauten dieses Schutzziel beeinträchtigen. Auch zeichne sich der Ökonomieteil insbesondere durch die gemauerte strassenseitige Trauffassade und die ebenfalls gemauerte Giebelfassade an der Nordseite aus. Es genüge nicht, dem Gebäude

durch eine perforierte Holzschalung ein für Ökonomieteile typisches Aussehen zu verleihen und dergestalt die optische Unterscheidung zwischen dem Wohn- und dem Ökonomieeil beizubehalten. Vielmehr sei der Ökonomieeil in seiner individuellen, besonderen Gestaltung und Erscheinung zu erhalten, nicht nur was das geschlossene Erscheinungsbild der Fassade, sondern auch was die Materialisierung anbelange. Im Widerspruch zum Erhalt des geschlossenen Charakters der nördlichen Giebelfassade ständen grundsätzlich auch die zusätzlichen Fensteröffnungen, die aber für sich allein betrachtet noch nicht zu beanstanden wären. Insgesamt führe das Bauprojekt mit den Anpassungen, die der Schutzvertrag zulassen wolle, zu einer wesentlichen Veränderung der äusseren Erscheinung und stehe im Widerspruch zu Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG. Zu den vom Beschwerdeführer eingereichten Renditeberechnungen fügte die Vorinstanz bei, damit lasse sich die Wirtschaftlichkeit der Nutzung des betroffenen Gebäudes nach dem geplanten Umbau bzw. der Sanierung nicht beurteilen. Weiter verwarf sie den vom Beschwerdeführer postulierten objektiven Bedarf für eine Zielrendite von 2,5 % bei der betroffenen Liegenschaft. Vielmehr gelte es nach Art. 24d Abs. 2 RPG lediglich den Weiterbestand des Schutzobjekts mit einer ökonomisch sinnvollen Nutzung zu ermöglichen. Diese sei dann gegeben, wenn die Kosten gedeckt seien und ein angemessener Ertrag für die eingesetzten Mittel verbleibe. Die Vorinstanz erinnerte daran, dass der Gesetzgeber in Art. 24c Abs. 2 RPG bezüglich landwirtschaftlicher Wohnbauten mit angebautem Ökonomieeil davon ausgehe, ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbestand sei bereits mit einer zulässigen Erweiterung der Wohn- und Nebenflächen gemäss Art. 42 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) möglich. Im Licht dieser Vorschrift erscheine es im vorliegenden Fall in Anwendung von Art. 24d Abs. 2 RPG von vornherein nicht als plausibel, dass die Wirtschaftlichkeit erst mit einer massiven und maximalen Nutzungsintensivierung gegeben sein solle.

E. 4.3

Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, mit den geplanten Dachaufbauten werde die geschlossene Erscheinung der Dachfläche nicht in einer mit den Schutzzielen gemäss Gutachten der E GmbH unvereinbaren Weise verunklärt. Zur Holzschalung bei der strassenseitigen Trauffassade erinnert der Beschwerdeführer daran, dass dieses gestalterische Element auf Wunsch des fachkundigen Mitbeteiligten 2 hinzugefügt worden sei. Er bestreitet, dass die Sichtbarkeit der muralen Elemente bei dieser Fassade denkmalpflegerisch wesentlich sei. Im Übrigen werde die Substanz des Mauerwerks auch auf der Trauffassade beibehalten und komme diese im unteren Absatz der Trauffassade auch noch optisch zur Geltung. Im Hinblick auf die Renditeberechnungen besteht er auf der Notwendigkeit einer minimalen Zielrendite von 2,5 %. Er hält dafür, mit den von ihm vorgelegten Berechnungen hinreichend dargelegt zu haben, dass bei einem Ausbau ohne Wohnnutzungen im Dachgeschoss die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben wäre und er somit auf die umstrittene Nutzungsintensivierung zur denkmalpflegerischen Gebäudeerhaltung angewiesen sei. Falls zusätzliche Kostenberechnungen zur finanziellen Tragbarkeit erforderlich sein sollten, so sei dafür ein gerichtliches Gutachten einzuholen.

E. 4.4.1

Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Erhaltung der geschlossenen, ruhigen Dachfläche zu den wesentlichen Schutzzielen beim betroffenen Schutzobjekt gehört. Unabhängig davon, dass die kantonale Denkmalpflege über eigenes Fachwissen verfügt, ist ihre fachliche Bewertung in genügender Weise mit dem Gutachten der E GmbH vereinbar.

Auch in Letzterem wird die Bedeutung der historischen Dachkonstruktion betont. Im Mitbericht der kantonalen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei einer Beibehaltung des Kaltdachs (Estrichboden als Dämmebene) die Gebäudestruktur und die Dachkonstruktion massgeblich entlastet werden und dadurch ein Beitrag zum Beibehalt der wichtigen äusseren Erscheinung geleistet werden könnte. Der Mitbeteiligte 2 hat Durchbrechungen des Dachs wie Dachflächenfenster und Schleppgauben denkmalpflegerisch positiv gewürdigt, weil damit die Dachkonstruktion freigespielt und im Gebäudeinnern erlebbar gemacht werde. Dieser Einwand ändert aber nichts daran, dass bei diesen Durchbrechungen des Dachs Eingriffe in die Dachkonstruktion erforderlich sind und die diesbezüglichen Schutzziele erheblich beeinträchtigt werden.

E. 4.4.2

Beim betroffenen Baugesuch ist der Einbau von insgesamt sieben Wohneinheiten in den zwei Vollgeschossen und im Dachgeschoss geplant (drei Wohneinheiten im alten Wohnteil und vier Wohneinheiten im alten Ökonomieteil). Der Beschwerdeführer hat bei der Darlegung seiner Kostenermittlungen im erstinstanzlichen Verfahren den Aufwand für Sanierung und Umbauten zur Ermöglichung der sieben Wohneinheiten auf rund Fr. 4,224 Mio. veranschlagt. Dabei setzte er Grundkosten für die Sanierung der Aussenhülle und den Umbau des alten Wohnteils zu drei Wohneinheiten von rund Fr. 3,04 Mio. ein und veranschlagte für jede zusätzliche Wohneinheit im alten Ökonomieteil Zusatzkosten von je Fr. 296'000.-. Er wies darauf hin, dass die Zusatzkosten pro Wohnung sich bei einer Verringerung der Zahl Wohneinheiten im alten Ökonomieteil erhöhen würden. Im Rekursverfahren reichte er eine Präzisierung zur Korrektur der Kostenschätzung für den Fall ein, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut würde. Bei dieser Variante würden je eine Wohneinheit im Dachgeschoss im alten Wohnteil und im alten Ökonomieteil entfallen. Dabei gelangte der Beschwerdeführer zu einer Reduktion der Kosten von insgesamt Fr. 4,224 Mio. auf etwa Fr. 3,741 Mio. Diesem Aufwand stellte er den erwarteten Vermietungsertrag gegenüber. Dieser soll bei einer Vermietung der sieben Wohneinheiten insgesamt rund Fr. 113'000.- pro Jahr betragen und bei einer Vermietung von nur fünf Wohneinheiten, also ohne solche im Dachgeschoss, total ca. Fr. 81'000.-. Daraus leitete der Beschwerdeführer ab, dass die Zielrendite von 2,5 % nur beim Vollausbau mit sieben Wohneinheiten leicht übertroffen und bei fünf Wohneinheiten ohne Dachgeschoss deutlich unterschritten werde. Ein Umbau unter Verzicht auf den Dachausbau sei somit finanziell nicht tragbar.

E. 4.4.3

Auch wenn mit dieser finanziellen Grobschätzung die für die Restaurierung und langfristige Erhaltung des Schutzobjekts tatsächlich notwendigen Kosten nicht ausgewiesen sind, fällt auf, dass die Beschwerdegegnerin ■ unter Hinweis auf die übereinstimmende Ansicht der kantonalen Denkmalpflege ■ die Finanzierbarkeit der Instandstellung und langfristigen Erhaltung der historischen Bausubstanz bereits mit einem Ausbau ohne separate Wohneinheiten im Dachgeschoss als gegeben annahm. Der vom Beschwerdeführer eingereichten Grobabschätzung ist eine dahingehend eingeschränkte Aussagekraft zuzubilligen, als dass sich daraus die Erwartbarkeit eines namhaften und substanziellen Mietertrags für die eingesetzten Mittel bereits bei einer Nutzungsintensivierung mit fünf Wohneinheiten (unter Verzicht auf einen Dachausbau) ableiten lässt. Sodann kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, wenn er behauptet, (auch) bei einem denkmalpflegerischen Schutzobjekt ausserhalb der Bauzonen sei eine finanzielle

Tragbarkeit erst bei einer Zielrendite von 2,5 % anzunehmen. Vielmehr kann mit der Beschwerdegegnerin bereits bei dem vom Beschwerdeführer eingesetzten Mietertrag im Verhältnis zu den Kosten für den Fall eines Umbaus ohne zusätzliche Wohneinheiten im Dachgeschoss von einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung für das betroffene Schutzobjekt ausserhalb der Bauzonen ausgegangen werden. Dabei ist auch das bereits angesprochene Schutzziel der Erhaltung der historischen Dachkonstruktion und der geschlossenen, ruhigen Dachfläche stark zu gewichten. Folglich lässt sich die Frage, ob ein Vollausbau für die Sicherstellung der Tragbarkeit für die Objekterhaltung nötig ist, bereits mit den aktenkundigen Grobschätzungen des Beschwerdeführers hinlänglich in abschlägigem Sinn beurteilen. Unter diesen Umständen erübrigt sich für das vorliegende Verfahren die Einholung des beantragten Gutachtens zur finanziellen Tragbarkeit.

E. 4.4.4

Demzufolge verstösst das umstrittene Umbauprojekt mit dem Dachausbau nicht nur gegen Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG in der bisherigen Fassung, sondern steht darüber hinaus im Widerspruch zu Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG. Es lässt sich annehmen, dass sich die Erhaltung des Schutzobjekts auch unter Verzicht auf einen Dachausbau bzw. auf zusätzliche Wohneinheiten im Dachgeschoss (ohne Rückgriff auf § 207 Abs. 2 PBG) in einer für die Grundeigentümerschaft finanziell tragbaren bzw. auch insoweit zumutbaren Weise sicherstellen lässt. Es würde dem fundamentalen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet zuwiderlaufen, wenn vorliegend ohne Notwendigkeit im Sinn von Art. 24d Abs. 2 RPG Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden dürfte. Aus diesem Grund erweist sich das fragliche Bauprojekt als nicht bewilligungsfähig. Bei diesem Ergebnis braucht der erhobenen Rüge der Verletzung der Gemeindeautonomie nicht weiter nachgegangen zu werden.

E. 4.4.5

Anzumerken ist an dieser Stelle mit Blick auf die von der Vorinstanz beanstandete Holzschalung an der Trauffassade, dass die denkmalpflegerische Auseinandersetzung über dieses gestalterische Element die Umnutzung des Ökonomieteils zu Wohnzwecken nicht wesentlich beeinflussen dürfte. Bereits die bisherige strassenseitige Trauffassade weist einige Sprossenfenster auf. Es lässt sich annehmen, dass auch mit einer grundsätzlichen Erhaltung der Sichtbarkeit der muralen Elemente bei dieser Trauffassade eine wohnhygienisch ausreichende Belichtung für die vorgesehene Nutzungsintensivierung im Erd- und Obergeschoss realisiert werden kann. Dem Mitbericht der kantonalen Denkmalpflege kann nichts anderes entnommen werden. Daraus ist zu schliessen, dass die Punkte zur Ausgestaltung der strassenseitigen Trauffassade einzig den Spielraum von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG beschlagen und ■ anders als bei der umstrittenen Nutzungsintensivierung im Dachgeschoss ■ nicht gleichzeitig auch die grundsätzliche Zulässigkeit der Nutzungsintensivierung nach Art. 24d Abs. 2 RPG im Erd- und Obergeschoss des alten Ökonomieteils infrage stellen. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, zusätzliche Abklärungen im vorliegenden Verfahren zur Auseinandersetzung über die Holzschalung bei dieser Fassade vorzunehmen. Den diesbezüglichen Beweisanträgen des Beschwerdeführers ist nicht stattzugeben.

E. 4.5

Am 1. Januar 2026 ist die Revision von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG vom 29. September 2023 in Kraft getreten (AS 2025 640). Nach der neuen Fassung dieser Bestimmungen dürfen

Bewilligungen nach Art. 24d RPG nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur und die Umgebung in ihren wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben. Diese Bestimmung wurde in der nationalrätlichen Beratung vom 15. Juni 2023 eingefügt, um eine flexiblere Umsetzung der weiter geltenden Grundsätze von Art. 24d RPG zu ermöglichen (AB 2023 N 1396, Antrag Regazzi). Dieser Änderung stimmte der Ständerat am 14. September 2023 diskussionslos zu (AB 2023 S 751). Es ist nicht ersichtlich, dass diese gesetzliche Neuerung für den vorliegenden Fall etwas an der übergeordneten Schranke von Art. 24d Abs. 2 RPG ändert, wonach die Nutzungsintensivierung in diesem Zusammenhang nicht weiter gehen darf, als es die Erhaltung der Baute erfordert, und dabei den Schutzwert der Baute nicht erheblich schmälern darf (vgl. oben E. 3.1.2). Hingegen vermag diese Gesetzesrevision unter Umständen mehr Spielraum für untergeordnete Änderungen an der Baute selbst und in der Umgebung zu ermöglichen, soweit die Nutzungsintensivierung nach Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG nötig ist. Das umstrittene Bauprojekt steht wegen der Nutzungsintensivierung bzw. Umbauten im Dachgeschoss im Widerspruch zu Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG und ist damit auch nach der neuen Fassung von Art. 24d RPG nicht einer Bewilligung gestützt auf diese Bestimmung zugänglich. Die Revision von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG wirkt sich daher nicht auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens aus.

E. 5.1

Die Beschwerdegegnerin hat das umstrittene Bauprojekt im Bauentscheid vom 14. Juni 2021 auch unter dem Blickwinkel von Art. 24c RPG geprüft. Dabei legte sie eine Wohnfläche (aBGF) von 186,16 m und Nebenflächen (BNF) von 50,30 m für den Vergleichszustand 1. Juli 1972 zugrunde. Sie ermittelte beim Bauprojekt eine Erweiterung der Wohnfläche im Umfang von 473,7 m innerhalb des Gebäudevolumens (hälftige Anrechnung: 236,90 m und von 4,96 m ausserhalb des Gebäudevolumens, insgesamt von 241,86 m Diesbezüglich mache die Erweiterung 129,9 % aus. Die Erweiterung des Totals der neuen zonenwidrigen Flächen betrage 134,2 %. Ausgehend von diesen Zahlen kam sie zum Schluss, damit werde der Rahmen von Art. 42 Abs. 3 RPV deutlich gesprengt. Deshalb sei die Identität der Baute im Sinn von Art. 24c RPG nicht mehr gewahrt. Im Einzelnen hielt die Beschwerdegegnerin fest, dass die Wohnfläche und die Nebenflächen ■ wenn auch geringfügig ■ ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden sollten, weshalb an sich Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zum Tragen komme. Nach dieser Bestimmung darf die zonenwidrig genutzte Fläche (Wohnfläche und Nebenflächen insgesamt) nicht um mehr als 30 % (bei hälftiger Anrechnung der Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens) oder 100 m erweitert werden, wenn sie teilweise ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgt. Demgegenüber darf die Wohnfläche gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV um nicht mehr als 60 % erweitert werden, wenn sie innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgt. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin übersteigt die geplante Erweiterung der Wohnfläche das zulässige Erweiterungspotenzial von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV selbst dann deutlich, wenn sich der geplante Umbau auf einen solchen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens beschränken würde. In einem vorangehenden Informationsschreiben vom 10. November 2020 hatte die Beschwerdegegnerin das Erweiterungspotenzial für die Wohnfläche innerhalb des Gebäudevolumens im Hinblick auf Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV mit anrechenbaren 111,7 m beziffert.

E. 5.2

Vor dem Hintergrund der von der Beschwerdegegnerin festgestellten Flächenzahlen ist der Vorinstanz beizupflichten, dass beim umstrittenen Bauprojekt die relevanten Nutzflächen über das gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und lit. b RPV zulässige Mass erweitert werden. Der Vorinstanz ist ebenfalls zuzustimmen, dass eine separate Beurteilung der Zweckänderung von Wohn- und Ökonomieteil daran scheitert, dass die Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus mit Lift im Ökonomieteil erschlossen werden sollen. Der Beschwerdeführer wendet unter Bezugnahme auf Art. 24c RPG und Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV ein, vorliegend werde die Voraussetzung eingehalten, wonach die Wohnfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens bis zu 60 % erhöht werden dürfe. Bei dieser Behauptung hat er jedoch nicht konkret aufgezeigt, inwiefern die soeben dargelegten, davon abweichenden Schlussfolgerungen der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz unzutreffend oder sonst wie mangelhaft sein sollten. Soweit der Beschwerdeführer damit Rügen zur Bewilligungsfähigkeit unter dem Blickwinkel von Art. 24c RPG vorbringen sollte, vermöchten ihm diese nicht weiterzuhelfen.

E. 5.3

Am 1. Januar 2026 sind die Revision von Art. 24c RPG (Überschrift) vom 29. September 2023 (AS 2025 640) und von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV vom 15. Oktober 2025 (AS 2025 659) in Kraft getreten. Wie sich aus dem neuen Wortlaut von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV ergibt, darf die Schranke von 60 % bei Erweiterungen der Wohnfläche innerhalb des Gebäudevolumens (unter zusätzlichen Voraussetzungen) nur bis zur Erreichung einer Gesamtfläche von 100 m überschritten werden (vgl. auch die Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung vom 15. Oktober 2025, S. 38). Beim betroffenen Gebäude ist die Wohnfläche bereits für den Vergleichszustand vom 1. Juli 1972 grösser als 100 m . Damit ändern diese gesetzlichen Neuerungen insoweit nichts an der fehlenden Bewilligungsfähigkeit unter dem Blickwinkel von Art. 24c RPG.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 65a sowie § 17 Abs. 2 VRG).

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