

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00312 vom 16. Februar 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-02-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00312

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00312 du 16 février 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00312 del 16 febbraio 2001

Regeste

Inventarentlassung und Abbruchbewilligung | Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung von zwei Holzbauhäusern Der Verweis auf frühere Eingaben kann die Beschwerdebeurteilung nur ausnahmsweise ersetzen (E. 1b). Unter Vorbehalt des Gehörsanspruchs steht es im Ermessen des Gerichts, ob ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt wird (E. 1c). Die Baurekurskommissionen dürfen zur Abklärung des Sachverhalts und zur sachkundigen Würdigung desselben ihre eigenen Mitglieder als Gutachter beiziehen, sofern diese über das nötige Fachwissen und über die allenfalls erforderlichen technischen Mittel verfügen (E. 1d). Die von Mitgliedern der Baurekurskommission erstellten Fachberichte dürfen nur daraufhin untersucht werden, ob sie auf zutreffenden Rechtsgrundlagen beruhen und ob sie vollständig, klar sowie gehörig begründet und widerspruchlos sind (E. 2a). Den Ausführungen des Fachberichts über die notwendigen Renovationskosten tritt der Beschwerdeführer vorliegend nicht substantiiert entgegen (E. 2c). Unverhältnismässigkeit der Unterschutzstellung, wenn bei Anlagekosten von Fr. 2,1 Mio. Mieteinnahmen von lediglich Fr. 38'800.-/Jahr erzielt werden können.

Erwägungen

E. 1

a) Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 24. November 1999 den beiden Holzbauhäusern Q-weg grundsätzlich Schutzobjektsqualität zuerkannt. Im Hinblick auf diesen Umstand erübrigt sich damit ein Augenschein oder ein Gutachten der - kantonalen - Natur- und Heimatschutzkommission (NHK). Soweit die Beschwerdeführerin mit seinen Beweisanträgen den von der Vorinstanz durch Z erstellten Fachbericht über die Kosten einer fachgerechten Sanierung der beiden Häuser in Frage stellen will, ist darauf nachfolgend unter Ziff. 2 einzugehen. b) Laut § 54 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) muss die Beschwerdeschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten. In der Begründung muss dargetan werden, inwiefern der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerdeführerin an einem der in §§ 50 und 51 VRG genannten Mängel leidet (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 54 N. 7, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Der Hinweis auf Eingaben, die die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren gemacht hat, kann die Beschwerdebeurteilung nur dann ersetzen, wenn der angefochtene Rekursentscheid inhaltlich dem anderen Entscheid gleich ist, mit dem sich jene frühere Eingabe der Beschwerdeführerin befasst. Da sich die Baurekurskommission II in ihrem Entscheid vom 27. Juni 2000 neu auf die vom Verwaltungsgericht verlangte Sachverhaltsuntersuchung bezieht, kann die Stellungnahme der Beschwerdeführerin zum Fachbericht von Z nicht zum Bestandteil der

Beschwerdebegründung erklärt werden. Der Hinweis in der Beschwerdeschrift, die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 2. Juni 2000 an die Baurekurskommission II sei Bestandteil der Beschwerde, ist daher unbeachtlich. c) Nach § 58 Satz 2 VRG "kann" das Verwaltungsgericht einen weiteren Schriftenwechsel anordnen. Unter Vorbehalt des Gehörsanspruchs steht es im Ermessen des Gerichts, ob ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt wird (Kölz/Bosshart/Röhl, § 58 N. 9 mit Hinweisen). Da die Beschwerdeantwort keine neuen und erheblichen Gesichtspunkte enthält, zu denen sich die Beschwerdeführerin noch nicht äussern konnte oder mit denen sie nicht rechnen musste, ist kein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen (BGE 114 Ia 307 E. 4b). d) Die Beschwerdeführerin stellt weiter in Frage, ob ein "Baurichter", welcher als Mitglied einer Baurekurskommission entscheide, auch eine "Expertise federführend ohne Gegenoffertenvorschlag der klagenden Partei einholen" dürfe. Sie rügt damit sinngemäss, dass die Baurekurskommission II die vom Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 24. November 1999 verlangten Ergänzungen des Sachverhalts nicht durch einen externen Experten vornahm. Diese Rüge ist unbegründet. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts besteht im Verwaltungs- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren kein Anspruch darauf, dass die Sachverhaltsabklärung durch eine verwaltungsextern in Auftrag gegebene Expertise erfolgt. Ein Recht auf Durchführung externer Expertisen lässt sich weder aus der Oficialmaxime noch aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ableiten (BGE 104 Ia 69 E. 3a, auch zum Folgenden). Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Baurekurskommissionen zur Abklärung des Sachverhalts und zur sachkundigen Würdigung desselben ihre eigenen Mitglieder beiziehen, sofern diese über das nötige Fachwissen und über die allenfalls erforderlichen technischen Mittel verfügen. Als Bauingenieur und diplomierter Baumeister war der Referent der Vorinstanz, Z, unstreitig eine geeignete Fachperson, um die Sanierungskosten zu ermitteln.

E. 2

grossen Werkstattraum im Erdgeschoss des Gebäudes Q-weg denkbar. In den übrigen Geschossen stünde die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund. Die in der Expertise erwähnten Mietzinseinnahmen von Fr. 38'800.-/Jahr würden nicht in Frage gestellt. Die Renditeberechnung zeige, dass unter Berücksichtigung der vollen Anlagekosten von Fr. 2'150'000.- (inkl. Land, Anpassung und Gestaltung der Umgebung sowie Erschliessung) eine effektive Rendite von bloss 1,8% erzielt werden könnte. Die Unterschützstellung der schutzwürdigen Bauten erweise sich damit insgesamt klar als unverhältnismässig. Ein derartiges Missverhältnis zwischen den entstehenden Kosten und der zu erwartenden Rendite widerspreche im vorliegenden Fall krass dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln. bb) Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 14. September 2000 entgegen, es sei unbestritten, dass die Holzhäuser zu sanieren seien. Die Rekurskommission gehe von einer erforderlichen Pfählung oder Unterfangung aus, ohne aber einen Beleg für deren Notwendigkeit zu erbringen. Sie vermute eine Aufschüttung ohne Vorbelastung oder Pfahlfundation. Tatsache sei, dass die Gebäude jetzt noch gut stünden und auch den Sturm "Lothar" ohne Schaden überstanden hätten. Das geltend gemachte Gefälle bis zu 7% bei den Böden sei ein Wert, der in der Hauptsache nicht zutrefte. Das Gefälle schwanke je nach Lage zwischen 1-2%, was bei älteren Gebäuden häufig vorkomme. So gebe es am nicht unterfangenen Gebäude in N Gefälle, die über 10% lägen. Zur Zeit würden bei diesem unter kantonalem Schutz stehenden Haus verfaulte Balken auf dem Erdboden, welcher das Fundament gegen den Weg bilde, mit einer "kleinen" Unterfangung ersetzt. Dort hänge eine Decke um 1,5 m

durch und werde jetzt auf rund 0,5 m Durchhang korrigiert. Die Kosten für die Stabilisierung des erwähnten Gebäudes betragen rund Fr. 300'000.-, was belege, "dass man es günstiger haben" könne. Aufgrund der Erfahrungen die Beschwerdeführerin fielen Kosten von Fr. 680'000.- für Bodenplatten und Auffüllung weg, weil es wesentlich bessere und kostengünstigere Lösungen gebe. Die Einwände der Beschwerdeführerin bezüglich der Annahme zu hoher Kosten durch die Baurekurskommission II gälten auch für die Ersetzung verfaulter Balken und die Dachsanierung sowie für die Ersetzung der Schindeln, besonders wenn diese von unten her ohne Dachabdeckung eingeschoben werden könnten. Das als Expertenbüro genannte G, in X, habe die Renovation des barocken Mehrfamilienhauses in U wesentlich günstiger offeriert sowie durchgeführt als die Stadt X, welche mit unverhältnismässig höheren Kosten gerechnet habe. Deshalb werde die gerichtliche Einholung einer "Kosten- und Nutzungsexpertise" von diesem Büro verlangt. Der vorgeschlagene Ingenieur K sei am Augenschein des Verwaltungsgerichts beim Haus "..." in L dabei gewesen, wo ebenfalls die Stabilität bestritten worden sei. Im Sommer 2000 sei auch die Renovation dieses Hauses abgeschlossen worden. Ausgehend von wesentlich niedrigeren Baukosten dürfte die Renditeberechnung um 5% liegen. Es sei schliesslich darauf hinzuweisen, dass beim alten Gemeindehaus in E die Ersatzbaukosten mit Fr. 1,1 Mio. bewilligt worden seien; ein erster Kostenvoranschlag habe noch bei ca. Fr. 1,4 Mio. gelegen, während die Renovationskosten schliesslich Fr. 950'000.- ausgemacht hätten. c) aa) Der Fachbericht von Z kommt zum Schluss, die Sanierung der Häuser in der vorhandenen Bausubstanz und Geometrie erfordere primär eine Fundamentverstärkung. Der Baugrund bestehe aus künstlichem Auffüllungsmaterial, Seeablagerungen wie Seekreide, Schlemm- und Feinsand, Torfeinlagen und Schluff. Aufgrund des Setzungs- und Rissbilds sei davon auszugehen, dass auf die Aufschüttung ohne Vorbelastung oder Pfahlfundation gebaut worden sei. Auf eine Holzschwellenlage aus Eichenholz sei offensichtlich ebenso verzichtet worden wie auf ein massives Keller- oder Sockelgeschoss. Eine lokale Unterfangung mit Schachtelementen bringe nur einen sehr geringen bis keinen Nutzen. Eine Fundation mit Injektionsmikropfählen, auf entsprechende Tiefe abgetäuft, dürfte die wirtschaftlichste und technisch angemessenste Lösung sein. Aufgrund von Richtofferten ermittelte Z für die Arbeiten am Fundament einen Investitionsbedarf von total ca. Fr. 380'000.- (Sondierung Fr. 19'208.-; Pfählung mit Injektionsbohrpfählen Fr. 120'000.-; Unterfangung, Ausrichten und Auffüllen Fr. 240'000.-). Diesen Ausführungen tritt die Beschwerdeführerin nicht substantiiert entgegen. Der Hinweis, die Gebäude hätten den Sturm "Lothar" ohne Schaden überstanden, ist ungeeignet, die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz in Frage zu ziehen. Gleiches gilt für den allgemeinen Hinweis, es gäbe "wesentlich bessere und kostengünstigere Lösungen". Der Hinweis auf das Gebäude in N ist ebenfalls unbehelflich, weil dort ganz andere Verhältnisse bezüglich des Untergrunds gegeben waren und auf jeden Fall - nicht wie hier - auf aufgeschüttetem Konzessionsland gebaut wurde. Die Ausführungen des Fachberichts über die Notwendigkeit der Fundamentverstärkung sind überzeugend. Die Aufnahmepläne des Stadtrats X zeigen, dass sich beide Häuser gesetzt haben, das eine Haus gegen die Mitte hin, das andere Haus gegen den öffentlichen Parkplatz hin. Die Setzungen betragen beim einen Haus 2-3%, beim anderen Haus 2-7%. Dass die Sanierung der Häuser unter diesen Umständen primär eine Fundamentverstärkung erfordert, ist einleuchtend und überzeugend. Die Beschwerdeführerin zeigt auch nicht ansatzweise auf, welche "wesentlich bessere und kostengünstigere Lösungen" in Frage kämen als die vom Sachverständigen Z erwähnte Fundation mit Injektionsmikropfählen. bb) Für die Sanierung der Holzkonstruktion (Fassaden, Dach) sowie für die Wärme- und

Schallisolation ermittelte Z gestützt auf das Richtangebot der S, in X, Kosten von Fr. 660'000.-, für die Elektrosmog-Isolation Fr. 75'000.- sowie für den Rohbau 2 (Fenster, Türen, Heizung, Sanitär, Innenausbau, Honorare usw.) Kosten von ca. Fr. 585'000.-, total mithin Fr. 1'320'000.-. Auch diese Kostenermittlung stellt die Beschwerdeführerin lediglich pauschal in Frage, ohne jedoch konkret aufzuzeigen, in welcher Hinsicht der Fachbericht falsch sei. Allein bezüglich der Ersetzung der Schindeln schlägt die Beschwerdeführerin vor, diese könnten "von unten her ohne Dachabdeckung eingeschoben werden". Die in der Richtofferte der S mit Fr. 100'000.- veranschlagte totale Ersetzung der Schindeln bezieht sich indessen auf die Sanierung der Fassaden auf drei Seiten und nicht auf die Dachschindeln. Wiederum ist der Verweis auf eine andere Renovation (Mehrfamilienhaus in U) sowie der Umstand, dass dort das von der Beschwerdeführerin als "Expertenbüro genannte Architekturbüro" die Renovation wesentlich günstiger offeriert und durchgeführt habe, als die Stadt X gerechnet habe, für den vorliegenden Fall unbehelflich. cc) Der Fachbericht ermittelte schliesslich bei Anlagekosten von Fr. 2'150'000.- und möglichen Mieteinnahmen von Fr. 38'800.- pro Jahr eine effektive Rendite von 1,8%. Diesbezüglich führt die Beschwerdeführerin lediglich aus, die Rendite würde bei wesentlich niedrigeren Baukosten ca. 5% betragen. Um eine solche Rendite zu erzielen, müssten indessen die Anlagekosten oder zumindest die Sanierungskosten auf ca. Fr. 775'000.- gesenkt werden. Die Beschwerdeführerin vermag aber nicht einmal ansatzweise darzulegen, wie die im Fachbericht ermittelten Baukosten von total Fr. 1'700'000.- um rund 1 Mio. gesenkt werden könnten. d) Zusammengefasst ist festzuhalten, dass sich der Fachbericht von Z vollumfänglich als überzeugend erweist. Die Baurekurskommission II durfte ohne Rechtsverletzung für ihre Entscheidungsfindung auf den Fachbericht von Z abstellen und war nicht gehalten, die darin behandelten Sachverhaltsfeststellungen von einem weiteren (externen) Gutachter überprüfen zu lassen. Es ist daher davon auszugehen, dass die möglichen Mieteinnahmen die Anlagekosten zu lediglich 1,8% verzinsen. Wenn die Baurekurskommission II unter diesen Umständen zum Schluss kam, das (Miss-)Verhältnis zwischen den entstehenden Kosten und der zu erwartenden Rendite widerspreche im vorliegenden Fall krass dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln und die Unterschützstellung der beiden Bauten Q-weg erweise sich damit insgesamt klar als unverhältnismässig, so war dies nicht rechtsverletzend. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an den Stadtrat X sind nicht gegeben (§ 17 Abs. 2 VRG). Eine solche würde ohnehin lediglich für den Aufwand im Beschwerdeverfahren entrichtet und, da die Stadt X den Rekursentscheid nicht angefochten hat, nicht auch für das Rekursverfahren. Die Umtriebsentschädigung würde auch nicht zur Deckung der vom Stadtrat erwähnten Kosten ausserhalb des Verfahrens (Zunageln von Einbruchstellen, Entsorgen von illegal auf dem Grundstück deponiertem Kehricht und Sperrgut) ausgesprochen; für derartige Schadenersatzansprüche ist das Verwaltungsgericht von vornherein nicht zuständig. Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...