

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00120 vom 10. September 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00120

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00120 du 10 septembre 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00120 del 10 settembre 2003

Regeste

Unterschutzstellung | Voraussetzung einer Unterschutzstellung: Zeugeneigenschaft des Schutzobjekts; Kognition der Rechtsmittelinstanzen (E. 1). Zulässiges Abstellen auf das Gutachten der Sachverständigenkommission (E. 2). Schützwürdigkeit im konkreten Fall (E. 3a); Situationswert (E. 3b). Wesentliche Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG) als Teil des Schutzzumfangs (E. 4a); Möglichkeit einer wirtschaftliche sinnvollen Nutzung auch nach Unterschutzstellung (E. 4b). Der Vertrauensschutz steht im vorliegenden Fall einer Unterschutzstellung nicht entgegen (E. 5). Frage der materiellen Enteignung ist nicht Verfahrensgegenstand (E. 6). Abweisung (E. 7).

Erwägungen

E. 1

Die angefochtene Schutzverfügung des Gemeinderates X vom 22. Oktober 2001 stellt einen Eingriff in das durch Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) geschützte Eigentum dar, der nur zulässig ist, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV; BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996, S. 366 E. 2 mit Hinweisen). Gesetzliche Grundlage einer Schutzverfügung von Natur- und Heimatschutzobjekten bildet § 203 PBG. Gemäss Abs. 1 lit. c dieser Gesetzesbestimmung sind Schutzobjekte u.a. Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und als Teil der Sachverhaltsermittlung die denkmalpflegerische Bedeutung des in Frage stehenden Objekts abzuklären. Insofern kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wie dies hier die erstinstanzlich verfügende Behörde getan hat. Anschliessend hat die Behörde zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959; VRG). Eine Unterschutzstellung setzt voraus, dass die rechtsanwendende Behörde aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Dazu bedarf es der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs. Dabei geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Ulrich Häfelin/Georg

Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 448), die gemäss § 50 Abs. 1 VRG der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist. Jedoch ist zu beachten, dass der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beurteilung der Frage, ob die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbestätigung zukommt (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3).

E. 2

Die Beschwerdeführerinnen rügen vorab sinngemäss eine ungenügende Feststellung des Sachverhaltes im Sinn von § 51 VRG durch den Gemeinderat. Dieser habe am 18. Dezember 2000 eine vorsorgliche Schutzmassnahme über die Liegenschaft Kat.Nr. 1 angeordnet und gleichzeitig die Baudirektion des Kantons Zürich um eine Stellungnahme ersucht, ob es sich bei dieser Liegenschaft allenfalls um ein Objekt von überkommunaler Bedeutung handle. Im Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 11. Juni 2001 werde festgehalten, dass es sich beim Haus "G" um ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung handle. Damit werde die Frage, ob es sich um ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung handle, eindeutig verneint. Die definitive Schutzabklärung wäre jedoch Sache der Gemeinde X gewesen. Die Beschwerdeführerinnen hätten keinerlei Kenntnis über die Ergebnisse der gemeindeinternen Abklärungen, ebenso wenig über für die Inventarisierung von Schutzobjekten vorgeschriebenen Pläne/Dokumentationen. Gemäss § 216 PBG bestellt der Regierungsrat eine oder mehrere Kommissionen von Sachverständigen, die das Gemeinwesen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes unentgeltlich beraten (Abs. 1). Der Regierungsrat überträgt ihnen alle Fragen von überkommunaler Bedeutung zur Begutachtung; es können ihnen auch weitere begutachtende Aufgaben zugewiesen werden (Abs. 2). Gestützt auf diese gesetzliche Grundlage hält § 4 Abs. 2 des Reglementes für die Sachverständigen-Kommissionen gemäss § 216 PBG fest, dass die Gemeinden die Kommissionen um Gutachten zu Fragen von kommunaler Bedeutung ersuchen können. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat X für die Ermittlung des Sachverhaltes auf das Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 11. Juni 2001 abstellte. Dieses Gutachten erweist sich als klar und vollständig begründet (vgl. die nachfolgenden Erwägungen). Die Gemeinde hat glaubhaft versichert, es bestünden keine "gemeindeinternen", d.h. nicht bei den Akten liegenden Unterlagen. Da das streitige Schutzobjekt nicht inventarisiert war, bestehen auch keine Inventarunterlagen. Die Inventarisierung ist nicht Voraussetzung einer Unterschutzstellung. Gemäss § 210 PBG können vorsorgliche Schutzmassnahmen, welche das Objekt bis zum Entscheid über definitive Schutzmassnahmen sichern, auch ohne Inventarisierung erlassen werden.

E. 3

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Mehrfamilienhauses "G" (Assek.Nr. 2) selber wenden die Beschwerdeführerinnen allein ein, in der Schutzverfügung der Gemeinde X werde nicht ausgeführt, wieso die Stilmischung zwischen traditionellem Zürichseehaus des 18. Jahrhunderts, Jugendstil und Heimatstil schützenswert sein und einen wichtigen

Zeitzeugen darstellen soll. a) Mit einlässlichen Ausführungen, auf die verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 i.V. mit § 70 VRG) hat die Baurekurskommission, gestützt auf das Gutachten der gesetzlich (§ 216 PBG) vorgesehenen sachverständigen Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich erwogen, dass es sich bei der Villa "G" aufgrund ihres Eigen- und Situationswertes um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Dieser Würdigung ist beizupflichten. Die Villa "G" wurde 1922 erstellt. Sie fällt damit baustilgeschichtlich in die Zeit zwischen Historismus und Moderne, die auch als die "Jahre des Umbruchs", anzusiedeln zwischen 1900 und 1925, bezeichnet werden. Jene baugeschichtliche Epoche beginnt mit der Überwindung des Historismus durch den in der Wende vom 19. ins 20. Jahrhundert aufkommenden Jugendstil, der jedenfalls in seiner typischen Ausprägung eine vergleichsweise einheitliche, einfach erkennbare und zuordnungsfähige, sich an den Formen der Natur orientierende Gestaltung aufweist. Aufgrund der von der Vorinstanz im Detail beschriebenen baulichen Merkmale lässt sich die Villa "G" dieser Zeit des Umbruchs zwischen Historismus und Moderne zuordnen. Diese Zeit stellt fraglos eine eigenständige "Epoche" im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar. Beim streitbetroffenen Objekt handelt es sich unbestrittenermassen um einen der letzten, wenn nicht um den letzten am besten erhaltenen und qualitätsvollsten Zeugen der Stilperiode der Umbruchszeit des frühen 20. Jahrhunderts in X. Damit ist – auf kommunaler Stufe – die Wichtigkeit der Zeugenschaft der Villa "G" erstellt. Mit dem Verlust dieser Villa wäre die Baugeschichte von X mit Bezug auf die erwähnte Epoche überhaupt nicht mehr oder zumindest wesentlich schlechter dokumentiert. Im Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission und im angefochtenen Rekursentscheid wird in rechtsgenügender Weise dargelegt, für welchen Baustil das Streitobjekt Zeugenschaft ablegt und weshalb diese Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG als "wichtig" zu qualifizieren ist. Der in der Beschwerdeschrift erhobene Vorwurf, die Schutzabklärung sei oberflächlich gewesen, und insbesondere sei die Zeugeneigenschaft und Wichtigkeit des Schutzobjektes nicht dargestellt worden, ist unbegründet. b) Die Baurekurskommission hat im angefochtenen Rekursentscheid vom 25. Februar 2003 gestützt auf den durchgeführten Augenschein weiter ausgeführt, dass das Haus "G" auch einen erheblichen Situationswert aufweist. Das Gebäude stehe an einem markanten Ort und zwar solitär auf der Krete eines exponierten, relativ steilen, stark durchgrünten und gegen die Strasse hin weitgehend unüberbauten Südhanges. Das Streitobjekt sei von vielen verschiedenen und wichtigen Standorten in der Gemeinde wie z.B. dem Bahnhof und der L-Strasse her sichtbar und bilde beim Ausgang bzw. bei der Auffahrt vom Dorfzentrum zum alten Dorfkern von X einen starken Blickfang. Das Gebäude präge damit wesentlich im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG "Landschaften oder Siedlungen" mit. Dieser Umstand weise es ebenfalls als Schutzobjekt aus. Diese Ausführungen der Baurekurskommission sind überzeugend und werden durch die von der Kommission anlässlich ihres Augenscheines aufgenommenen Fotos gestützt. Die Schutzobjektqualität der Villa "G" aufgrund ihres Situationswertes blieb in der Beschwerdeschrift unangefochten.

E. 4

a) Die Beschwerdeführerinnen erachten weiter den Miteinbezug der Umgebung in den Schutzzumfang als unverhältnismässig. Sie führen hierzu aus, dass sich das Mehrfamilienhaus "G" auf ebener Fläche befindet, während der Rest des Grundstückes steil gegen die M-Strasse abfalle. Selbst wenn also auf der Umgebungsfläche ein Neubau stehen würde, könne von einer echten Beeinträchtigung des Schutzobjektes nicht gesprochen werden. Zur Abklärung der Fragen der Nutzungseinbusse habe der Bauausschuss der

Gemeinde X eine Studie über die Möglichkeiten eines Ergänzungsbaus in Auftrag gegeben. Diese Studie habe lediglich die aufgrund der Grundstücksfläche von Kat.Nr. 1 vorhandene maximal zulässige oberirdische Baumasse bzw. die nach Abzug der Baumasse des Hauses "G" vorhandene mögliche Restnutzung berücksichtigt. Die Studie vernachlässige wesentliche Parameter, welche die Realisierbarkeit der aufgezeigten Varianten fraglich erscheinen liessen, wie die Erschliessung der Neubauten über die M-Strasse, die zu beachtenden Vorschriften bezüglich Lärmschutz gegenüber der M-Strasse und die Vereinbarkeit mit § 238 Abs. 3 PBG sowohl gegenüber dem Mehrfamilienhaus "G" wie auch gegenüber den unmittelbaren Nachbargrundstücken. aa) § 203 Abs. 1 lit. c PBG schützt das Objekt samt der für seine Wirkung "wesentliche Umgebung". Als Entscheidungshilfe für die Schutzverfügung hat der Bauausschuss der Gemeinde X von Architekt H die Möglichkeiten eines Ergänzungsbaus zum Haus "G" prüfen lassen. Dieser arbeitete vier Strukturvarianten von Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks Kat.Nr. 1 aus, wobei alle Varianten die Restnutzung auf dem Grundstück im Wesentlichen auf dem südöstlich vorgelagerten Grundstücksteil (südlich des Grundstückes Kat.Nr. 3) vorsehen. Der Bericht kommt zum Schluss, dass nur die Variante 1 in Frage käme, wenn allein der Gesichtspunkt einer möglichst uneingeschränkten Sicht von Süden und Südwesten auf die Villa "G" zählen würde. Den Nutzungsverlust dieser Variante errechnete Architekt Christoffel mit 16%. Die Varianten 3 und 4, welche lediglich zu einem Nutzungsverlust von 3% bzw. 6% führten, bezeichnete er als "vertretenbaren Kompromiss". Indem der Gemeinderat X den freizuhaltenden Umgebungsbereich auf den "Sektor zwischen der Flucht der Südostfassade bis zur M-Strasse einerseits und der Flucht der Nordostfassade bis zur M-Strasse andererseits" beschränkt, ermöglicht er Ergänzungsbauten auf dem Grundstück Kat.Nr. 1 nach Varianten 3 und 4. Die Baurekurskommission hat diesen Umgebungsschutz als verhältnismässig erachtet. Sie hat ausgeführt, das Haus "G" entfalte seine ortsbauliche Hauptwirkung in der Südansicht. Um diese Ansicht zu wahren und den Blick von Süden her auf das Gebäude freizuhalten, sei es unabdingbar, auch den gemäss Schutzverfügung freizuhaltenden Teil der Umgebung zu schützen. bb) Die angefochtene Schutzverfügung erweist sich damit auch hinsichtlich des Umgebungsschutzes als rechtmässig. Indem der Gemeinderat den freizuhaltenden Bereich so festlegte, dass auch Neubauten gemäss Varianten 3 und 4 möglich sind, hat er nicht in optimaler Weise die Sicht von Süden und Südwesten auf die Villa sichergestellt, sondern aus Gründen der Verhältnismässigkeit bereits eine "Kompromisslösung" gewählt. Gemäss dem Bericht von Architekt Christoffel hält diese Lösung den Nutzungsverlust für die Beschwerdeführerinnen äusserst klein (3 bzw. 6%), gewährleistet gleichzeitig aber den Sichtschutz in vertretbarem Umfang. Der völlige Verzicht auf einen Umgebungsschutz würde auch noch die Überbauung jener Grundstücksfläche ermöglichen, welche der Südwestfassade des Schutzobjektes vorgelagert ist, und damit den Situationswert der Villa "G" praktisch zerstören. Zu weitergehenden Abklärungen als Entscheidungsgrundlage für den Umgebungsschutz war der Gemeinderat X nicht gehalten. Die Bewilligung einer Ausfahrt in die M-Strasse als Erschliessung eines Ergänzungsbaus hat die Baudirektion mit Stellungnahme vom 16. Oktober 2001 in Aussicht gestellt. Gegen den durch den Kanton geplanten Ausbau der M-Strasse im Bereich des Grundstückes Kat.Nr. 1 haben die Beschwerdeführerinnen am 30. November 2002 Einsprache erhoben. Dieses Projekt sieht im Bereich der gemäss Schutzverfügung möglichen Ergänzungsbaute Landabtretungen von ca. 0,75 m an den Strassenbau vor. Die bauliche Nutzung des Restgrundstückes ausserhalb des Umgebungsschutzes wird damit durch das Ausbauprojekt – wenn überhaupt – in geringfügigem Mass eingeschränkt. Der

Lärmschutz schliesslich gegenüber der M-Strasse steht einem Ergänzungsbau nicht grundsätzlich entgegen, sondern ist im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die rechtsgenügende Einordnung eines Neubaus im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG. b) Vorliegend war auch keine zusätzliche Wirtschaftlichkeitsprüfung einer Sanierung des Schutzobjektes gegenüber einem Abbruch mit Neubau erforderlich. Vorab ist festzuhalten, dass rein finanzielle Interessen der Beschwerdeführerinnen an einer höchstmöglichen Ausnützung ihres Grundstückes das öffentliche Interesse an der Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen vermögen (BGE 118 Ia 384 E. 5e, 120 Ia 270 E. 6c; 126 I 219 E. 2c, je mit Hinweisen). Wirtschaftlichkeitsüberlegungen spielen im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Interessen an der Unterschutzstellung gegenüber den privaten Interessen eine Rolle, wenn sich die Unterschutzstellungsverfügung für die Eigentümerschaft geradezu als unzumutbar erweisen würde (BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996, S. 366, 372 E. 6b, auch zum Folgenden). Dabei ist als Grundsatz zu beachten, dass Rentabilitätsüberlegungen je geringer zu gewichten sind, je schutzwürdiger eine Baute ist. Die fachkundige Baurekurskommission hat in ihrem Rekursentscheid unbestritten festgehalten, dass die Villa "G" in ihren Grundstrukturen in sehr gutem Zustand ist, was die Erhaltung des Gebäudes ohne weiteres ermöglicht. Das Gebäude könne mit klar verhältnismässigem technischen Aufwand als Schutzobjekt erhalten werden. Diese Aussagen werden durch die von den Beschwerdeführerinnen im Jahre X in Auftrag gegebene Nutzungsstudie gestützt. Diese Studie ermittelt einen Ertragswert der Villa vor der Renovation von Fr. 800'000.-, einen Renovationsaufwand von Fr. 670'000.- und einen Ertragswert nach der Renovation von Fr. 1'800'000.-. Unter Einbezug eines Ergänzungsbaus kann die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung sogar praktisch vollumfänglich realisiert werden. Den Beschwerdeführerinnen verbleibt auf jeden Fall auch mit der Unterschutzstellung eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung.

E. 5

a) Wie schon im Rekursverfahren machen die Beschwerdeführerinnen schliesslich geltend, der Schutzverfügung stünden auch Gründe des Vertrauensschutzes entgegen. Im Jahre Y seien die Baulinien für die rechtsufrige N-Strasse so gelegt worden, dass sie das Grundstück Kat.Nr. 1 der Beschwerdeführerinnen mit der Villa "G" halbiert habe. Die dagegen erhobene Einsprache sei damals von der Baudirektion abgewiesen worden mit dem Hinweis, die Schwere der Eigentumsbelastung werde dadurch gemildert, dass sie weitgehend geneigtes Gelände betreffe, während der ebene Teil des Grundstückes unbelastet bleibe und dieser von der Grösse her für eine allfällige Neuüberbauung ausreichen sollte. Die Baudirektion habe damit die Villa "G" nicht als schutzwürdig erachtet und deren Abbruch in Kauf genommen. Die angefochtene Schutzverfügung beschlage genau den ebenen Teil des Grundstückes und ermögliche lediglich im steilen Geländeteil eine Neubaute; der Eingriff durch die Schutzverfügung in die Eigentumsrechte sei damit unverhältnismässig schwerer als die Baulinien im Jahre 1975. Auch habe die Gemeinde X ihre Pflicht zur Nachführung der Inventare nicht pflichtgemäss erfüllt. Die Nichtaufnahme des streitigen Grundstückes ins "provisorische Inventar" könne nicht allein mit der Tatsache entschuldigt werden, dass die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Bauten im Laufe der Zeit gewissen Veränderungen unterworfen sei. Besonders schwer sei vorliegend, dass die Gemeinde den Architekten der Käufer nicht auf die Möglichkeit einer Unterschutzstellung hingewiesen habe, als dieser mit dem beabsichtigten Projekt bei der Gemeinde vorsprach. b) Die Baurekurskommission hat in ihrem Rekursentscheid zur Frage,

ob der Erlass der angefochtenen Schutzverfügung dem Grundsatz von Treu und Glauben widerspreche, ausführlich Stellung genommen (Rekursentscheid E. 7). Auf diese überzeugenden Ausführungen kann verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Zu Recht hat die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass Schutzmassnahmen laut § 210 PBG auch ohne Inventarisierung erlassen werden könnten. Inventare sind vorläufig und bedürfen der Nachführung (§ 8 der Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977). Die Aufnahme ins Inventar stellt eine blosser Verwaltungsanordnung ohne Verfügungscharakter dar und hat für die Grundeigentümerschaft keine direkte Änderung der Rechtsposition zur Folge (RB 1992 Nr. 8). Die Auffassungen über schutzwürdige Denkmäler haben in jüngster Zeit eine starke Entwicklung erfahren. "Während früher in erster Linie Altertümer und Bauten von überragender Schönheit unter Schutz gestellt wurden, erstreckt sich heute der Denkmalschutz auch auf Objekte aus neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind" (BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996, S. 366, 369 E. 4a). Die Nichtaufnahme ins Inventar bildet von vornherein keine Vertrauensgrundlage, dass das Gemeinwesen auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Inwiefern das Verfahren bei Festsetzung der Baulinien für die – zwischenzeitlich im kantonalen Richtplan gestrichene – rechtsufrige N-Strasse im Jahr 1975 aus Gründen von Treu und Glauben der angefochtenen Schutzverfügung entgegenstehen sollte, ist nicht nachvollziehbar. Die Schutzwürdigkeit der Villa "G" war nicht – auch nicht vorfrageweise – Gegenstand des von den Beschwerdeführerinnen erwähnten Einspracheentscheides der Baudirektion vom 2. April 1975. Zudem wäre die Baudirektion für den Entscheid, ob ein Objekt ein kommunales Schutzobjekt darstellt, gar nicht zuständig (§ 211 Abs. 2 PBG). Völlig unbegründet ist schliesslich auch der Einwand, eine Vertrauensgrundlage bei den Beschwerdeführerinnen sei dadurch geschaffen worden, dass das Bauamt den Architekten der Käuferschaft nicht auf die Möglichkeit der Unterschutzstellung hingewiesen habe, als dieser mit dem Bauprojekt vorsprach. Die Voraussetzungen für die Begründung einer Vertrauenslage bei den Beschwerdeführerinnen sind durch diese "Unterlassung" gegenüber Dritten auch nicht ansatzweise gegeben. c) Zusammengefasst ergibt sich, dass Gründe des Vertrauensschutzes vorliegend nicht gegen eine Unterschutzstellung des Streitobjektes sprechen.

E. 6

Wie die Beschwerdeführerinnen zu Recht bemerken, ist die Frage, ob die streitige Schutzverfügung eine materielle Enteignung im Sinn von Art. 26 Abs. 2 BV darstellt und ob die Voraussetzungen für die Geltendmachung des Heimschlagsrechtes (§ 214 PBG) gegeben sind, nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschwerdeschrift ist daher nicht näher einzugehen.

E. 7

Die Beschwerde ist mithin abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind gemäss § 13 Abs. 2 VRG die Verfahrenskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen und steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a und b VRG dem Beschwerdegegner zuzusprechen. Angemessen ist für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.-. Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 6'060.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden je zu einem Drittel den Beschwerdeführerinnen auferlegt, unter solidarischer Haftung einer

jeden für die ganzen Kosten. 4. Die Beschwerdeführerinnen werden unter solidarischer Haftung je verpflichtet, dem Beschwerdegegner Fr. 600.- zu bezahlen (total Fr. 1'800.-; MwSt. inbegriffen), zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids. 5. ...

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