

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00403 vom 3. Februar 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00403

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00403 du 3 février 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00403 del 3 febbraio 2005

Regeste

Denkmalschutz | Denkmalschutz: Verzicht auf Unterschutzstellung eines Wohnhauses in Horgen (aus dem 18. Jh. stammendes, stattliches ehemaliges Weinbauernhaus; zwischenzeitlich verschiedene, teilweise umfangreiche bauliche Veränderungen; heute als Personalhaus zu einem Altersheim genutzt) Lage und Umschreibung des Streitobjekts (E. 2.1). Begriff des Schutzobjekts; Kognitionsfragen (E. 3.1). Die Vorinstanz hat den Sachverhalt umfassend abgeklärt. Ein Gutachten oder ein Augenschein sind nicht erforderlich (E. 3.2). Nicht rechtsverletzend ist die vorinstanzliche Würdigung, wonach dem Haus nur ein sehr geringer Eigenwert zukommt, weil nur wenig alte Bausubstanz vorhanden ist (E. 3.3). Ebenfalls nicht rechtsverletzend ist die Beurteilung der Vorinstanz, wonach dem Haus kein hoher Situationswert zuzubilligen ist, weil die Baute keine ausserordentliche Stellung im Ortsbild einnimmt (E. 3.4). Das Haus ist nicht als Schutzobjekt zu qualifizieren (E. 3.5). Abweisung der Beschwerde des Heimatschutzes.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Denkmalschutz
Denkmalschutz: Verzicht auf Unterschutzstellung eines Wohnhauses in Horgen (aus dem 18. Jh. stammendes, stattliches ehemaliges Weinbauernhaus; zwischenzeitlich verschiedene, teilweise umfangreiche bauliche Veränderungen; heute als Personalhaus zu einem Altersheim genutzt) Lage und Umschreibung des Streitobjekts (E. 2.1). Begriff des Schutzobjekts; Kognitionsfragen (E. 3.1). Die Vorinstanz hat den Sachverhalt umfassend abgeklärt. Ein Gutachten oder ein Augenschein sind nicht erforderlich (E. 3.2). Nicht rechtsverletzend ist die vorinstanzliche Würdigung, wonach dem Haus nur ein sehr geringer Eigenwert zukommt, weil nur wenig alte Bausubstanz vorhanden ist (E. 3.3). Ebenfalls nicht rechtsverletzend ist die Beurteilung der Vorinstanz, wonach dem Haus kein hoher Situationswert zuzubilligen ist, weil die Baute keine ausserordentliche Stellung im Ortsbild einnimmt (E. 3.4). Das Haus ist nicht als Schutzobjekt zu qualifizieren (E. 3.5). Abweisung der Beschwerde des Heimatschutzes.
Stichworte: DENKMALPFLEGE
DENKMALSCHUTZ DENKMALSCHUTZOBJEKT EIGENWERT ENTLASSUNG
HORGEN SCHUTZOBJEKT SITUATIONSWERT UNTERSCHUTZSTELLUNG
Rechtsnormen: § 338a Abs. I PBG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)
Gewichtung: 4 I. Mit Beschluss vom 20. Oktober 2003 verzichtete der Gemeinderat Horgen auf die definitive Unterschutzstellung des Wohnhauses Assek.-Nr. 478 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8915 und entliess das Gebäude aus dem Inventar über die kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

Gleichzeitig wurde bestimmt, dass der Abbruch des genannten Gebäudes erst dann erfolgen dürfe, wenn eine definitive Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliege. II. Den gegen diesen Beschluss von der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) erhobenen Rekurs wies die Baurekurskommission II nach einem Augenschein am 6. Juli 2004 ab. III. Gegen den Rekursentscheid erhob die ZVH am 6. September 2004 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit den Hauptanträgen, es sei der angefochtene Beschluss der Baurekurskommission II aufzuheben und das Verfahren an die Rekursinstanz zurückzuweisen, soweit das Verwaltungsgericht in der Sache nicht selbst entscheide. Es seien die ursprünglichen Teile des streitbetroffenen Gebäudes, insbesondere die strassenseitige Fassade und der Gewölbekeller, zu erhalten und die giebelseitigen Fassaden entsprechend zu erneuern. In verfahrensmässiger Hinsicht wurden der Beizug eines Gutachtens der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission sowie die Durchführung eines Augenscheins beantragt. Mit Eingabe vom 22. Oktober 2004 beantragte die Baurekurskommission II die Abweisung der Beschwerde. Auch die private Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat Horgen stellten in ihren Vernehmlassungen vom 7. Oktober bzw. 22. November 2004 den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Beschwerdeführerin ist gemäss § 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) unbestrittenermassen zur Beschwerdeerhebung berechtigt. 2. 2.1 Streitobjekt bildet vorliegend das freistehende Wohnhaus Assek.-Nr. 478 auf dem ursprünglich der Wohnzone W 2.7 und zwischenzeitlich der Zone für öffentliche Bauten zugewiesenen Grundstück Kat.-Nr. 8915 in Horgen. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Gebäude unter steilem Satteldach mit südöstlicher Abwalmung. Unbestritten ist, dass das Wohnhaus zur Blütezeit des Weinbaus in der Bautradition der Zürichseehäuser des 18. Jahrhunderts erstellt wurde und es sich daher wahrscheinlich um ein ursprüngliches Weinbauernhaus handelt, wobei das verputzte Riegelwerk aufweisende Gebäude atypischerweise traufständig zum See steht. Ebenfalls nicht strittig ist, dass das vermutlich aus dem Jahre 1722 stammende Gebäude im Laufe der Zeit verschiedene bauliche Veränderungen erfahren hat. So wurde der ursprüngliche Grundriss durch verschiedene Anbauten erweitert. Ebenfalls geändert hat die Dachform des Wohnhauses, welches gegen Ende des 19. Jahrhunderts offenbar über ein Zinnendach verfügt hat. Die letzte umfassende Renovation erfuhr das Gebäude in den Jahren 1979/1980. Seither dient es als Personalhaus des Altersheims. 2.2 Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, die Baurekurskommission II habe verkannt, dass der Identitätscharakter sehr vieler historischer Häuser eben gerade im „Wachstum“ nach Zeitbedürfnissen begründet sei. Wesentlich sei, dass der Ursprungswert der dem Strassenraum zugewandten markanten Fassade deutlich ablesbar sei. Ebenfalls übersehen habe die Rekursinstanz die Selbstbindung der privaten Beschwerdegegnerin, welche öffentliche Aufgaben erfülle und deshalb gesetzlich verpflichtet sei, mit gutem Beispiel voranzugehen. Der Selbstbindung unterliege auch der Gemeinderat Horgen, da das streitbetroffene Grundstück seit Juni 2004 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen sei. Der Gemeinderat habe die wichtige Stellung des streitbetroffenen Gebäudes zwar erkannt, indem er einen Abbruch erst zulassen wolle, wenn ein Neubauprojekt bewilligt sei. Ein Neubau könne jedoch mit historischen Fassaden nie konkurrenzieren. Historische Fassaden müssten stets dann erhalten bleiben, wenn der Situationswert erkannt sei und das Gebäude erneuert werden könne.

E. 3.1

Strittig ist – wie bereits im vorangegangenen Rekursverfahren – die Qualifikation des Gebäudes als wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem 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 und 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 obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des in Frage stehenden Objekts. Insofern kann und soll sie nötigenfalls die 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 Sinne 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. A., 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 Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung 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. 3.2

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass der Rekursentscheid entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin auf einer umfassenden Abklärung des massgeblichen Sachverhalts durch die Vorinstanzen beruht. Der denkmalpflegerische Wert des betroffenen Gebäudes ist durch die fachkundige Baurekurskommission sorgfältig abgeklärt und mit zahlreichen Fotos im Protokoll dokumentiert worden. Der Beizug eines Gutachtens der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission oder ein weiterer Augenschein des Gerichts vor Ort sind daher nicht erforderlich.

E. 3.3

Wie die Baurekurskommission überzeugend darlegt, kann dem streitbetroffenen Wohnhaus nur noch ein sehr geringer Eigenwert attestiert werden. Die anlässlich des durch die Rekursinstanz durchgeführten Augenscheins aufgenommenen Fotos belegen, dass heute nur noch sehr wenig alte Bausubstanz vorhanden ist. Die von der Baurekurskommission

hinsichtlich des Gebäudeinnern getroffenen Feststellungen werden von der Beschwerdeführerin denn auch nicht in Frage gestellt: Das Hausinnere ist offensichtlich durch die letzte tiefgreifende Renovation im Jahre 1979/1980 geprägt, anlässlich welcher die historischen Bauelemente weitgehend entfernt und durch neuzeitliche Materialien ersetzt worden sind. An die Stelle der ursprünglich hausinternen Erschliessung ist eine Betontreppe getreten; auch der heutige Dachstuhl ist neueren Datums. Zutreffend sind die Ausführungen der Beschwerdeführerin insofern, als die barocke Grundstruktur des Gebäudes an den Fassaden noch teilweise ablesbar ist. Dies anerkennt auch die Vorinstanz, wenn sie ausführt, dass das Äussere des Hauses von barocken Zügen geprägt ist. Wie die Baurekurskommission darlegt und im Übrigen von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten wird, befindet sich unter dem neuzeitlichen Verputz der Fassaden jedoch nur noch teilweise die originale Fachwerkkonstruktion. Auch Fenster und Fenstergewände sind nicht mehr im Original vorhanden, sondern wurden anlässlich der jüngsten Renovation ersetzt. Lediglich deren äussere Erscheinung zeugt noch vom ursprünglichen baulichen Charakter. Auch das Äussere des streitbetroffenen Gebäudes ist daher nicht mehr im Originalzustand erhalten. Die Erkenntnis der Baurekurskommission, dass das Wohnhaus nur noch einen tiefen Grad an Authentizität aufweist, erweist sich daher als zutreffend und wird eigentlich auch von der Beschwerdeführerin nicht in Frage gestellt. Dass die Vorinstanzen dem Gebäude aus diesem Grunde nur noch einen sehr geringen Eigenwert attestieren, ist nachvollziehbar. Es mag zwar zutreffen, dass der Charakter eines alten Bauwerks gerade in den nach den Bedürfnissen der jeweiligen Zeitepoche vorgenommenen baulichen Veränderungen bestehen kann. Ob einem solchen Gebäude noch die Eigenschaft eines wichtigen Zeugen einer oder mehrerer politischer, wirtschaftlicher, sozialer oder baukünstlerischer Epochen zugebilligt werden kann, hängt von der Art und Weise der vorgenommenen baulichen Änderungen ab. Wie bereits ausgeführt wurde, beurteilen die rechtsanwendenden Behörden diese Frage mit einer besonderen Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung. Inwiefern die im vorliegenden Fall vorgenommenen baulichen Veränderungen des streitbetroffenen Gebäudes in qualitativer Hinsicht charakteristisch sein sollten, ist nicht ersichtlich und wird auch von der Beschwerdeführerin nicht dargelegt. Dass die Vorinstanzen dem Gebäude angesichts des Umstandes, dass kaum mehr originale Bausubstanz vorhanden ist, einen geringen Eigenwert attestieren, erweist sich auf jeden Fall nicht als rechtsverletzend.

E. 3.4

Ebenfalls nicht rechtsverletzend ist die Würdigung der Vorinstanzen hinsichtlich des Situationswertes des streitbetroffenen Wohnhauses. Zwar tritt das Gebäude stattdlich in Erscheinung, weshalb ihm ein gewisser Situationswert zuzugestehen ist. Wie die Fotodokumentation der Vorinstanz deutlich macht, kann jedoch von einer ausserordentlichen Stellung im Ortsbild von Horgen nicht die Rede sein. Der Situationswert ist auf jeden Fall nicht derart hoch, dass er für sich allein oder in Verbindung mit dem sehr geringen Eigenwert des Objekts den Zeugencharakter zu begründen vermöchte.

E. 3.5

Damit erweist sich die Würdigung der Vorinstanzen, das streitbetroffene Wohnhaus sei nicht als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren, nicht als rechtsverletzend. Zum vornherein offen bleiben kann daher die Frage, ob die private Beschwerdegegnerin der Selbstbindung im Sinne von § 204 PBG unterliege oder nicht. Denn nur wenn feststeht, dass ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG

vorliegt, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich der Abbruch des betreffenden Objektes mit der sich aus § 204 PBG ergebenden Verpflichtung der öffentlichen Hand zur Schonung und ungeschmälerter Erhaltung von Schutzobjekten vereinbaren liesse. Es erübrigt sich daher im vorliegenden Fall eine Interessensabwägung im Sinne von § 204 Abs. 1 PBG.

E. 4

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde daher als unbegründet und ist abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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