

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00128 vom 13. Juli 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-07-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00128](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00128)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00128 du 13 juillet 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00128 del 13 luglio 2005

## **Regeste**

Denkmalschutz | Entlassung des Gebäudekomplexes "Im Grüene Hof" an der Luftstrasse 27 in Wädenswil aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten. Beim "Grüene Hof" handelt es sich um ein stattliches und typisches Zürichseehaus, das in seiner Grundsubstanz erhalten ist und dem deshalb ein gewisser Eigenwert zu zuschreiben ist. Unbestritten ist jedoch, dass das originale Erscheinungsbild der Baute verschiedene Beeinträchtigungen erfahren hat und dass im Gebäude keine baulichen Anhaltspunkte mehr dafür vorhanden sind, dass es einst die erste Brauerei von Wädenswil beherbergte. Zudem sind in der Gemeinde Wädenswil mehrere Zürichseehäuser aus der gleichen Zeitepoche vorhanden, denen aus denkmalpflegerischer Sicht ein höherer Stellenwert als dem Streitobjekt beigemessen wird und die teilweise sogar regionale Bedeutung haben. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz dem Gebäude "Im Grüene Hof" keine wichtige Zeugeneigenschaft attestierten (E. 4.4). Zwar prägt der "Grüene Hof" seine Umgebung mit und wertet sie zu einem gewissen Grad auf. Aber es kann nicht gesagt werden, dass das Gebäude seine Umgebung wesentlich prägen würde, sodass der Situationswert als sehr hoch einzustufen wäre. Vielmehr ist der Baurekurskommission darin beizupflichten, dass sich die nähere Umgebung des Gebäudes in der Vergangenheit sehr stark verändert hat. Heute ist der Bereich der Mündung der Luftstrasse durch die stark befahrene Seestrasse sowie die Bahngleise der SBB und der Südost-Bahn geprägt. Markant erscheinen überdies die Fabrikbauten der ehemaligen Obst- und Weinbaugenossenschaft nordwestlich des Streitobjekts (E. 4.5 und 4.6). Abweisung (E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Am Augenschein des Gerichts wurde der Präsident der Beschwerdeführerin von zwei Anwohnern der Luftstrasse begleitet, die sich anlässlich des Augenscheins äusserten. Der Präsident der Beschwerdeführerin erklärte zuhanden des Protokolls, es sei durchaus üblich, dass sich die Beschwerdeführerin in Rechtsmittelverfahren von ortsansässigen Interessenvertretern beraten lasse. Die beiden Anwohner, wobei es sich beim einen um einen fachkundigen Architekten handle, seien als Berater der Beschwerdeführerin berechtigt, am Augenschein teilzunehmen. Grundsätzlich umfasst der Anspruch auf rechtliches Gehör auch das Recht, sich in einem Verfahren vertreten und beratend unterstützen zu lassen (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 8 N. 56). In der Wahl der Person des Vertreters oder Beraters ist eine Partei grundsätzlich frei. Im Verwaltungs- und Verwaltungsjustizverfahren besteht zudem kein Anwaltszwang, d.h. auch

bei einem berufsmässigen Vertreter muss es sich nicht um einen Rechtsanwalt handeln (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 N. 56). Dass es sich bei den beiden von der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren gewählten Beratern gleichzeitig um Anwohner handelt, die am Ausgang des Verfahrens auch in persönlicher Hinsicht interessiert sind, mag zwar stossend erscheinen, ist jedoch nicht als unzulässig zu beurteilen, solange diese sich lediglich im Rahmen der Anträge der Beschwerdeführerin äussern. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Parteivertreter nicht unabhängig ist. Für die Gegenpartei entsteht dadurch kein Nachteil. Es steht ihr frei, sich ihrerseits fachkundig beraten und unterstützen zu lassen. Die Frage, ob die Ausführungen der beiden Anwohner anlässlich des Augenscheins berücksichtigt werden dürfen oder nicht, kann im vorliegenden Fall jedoch offen bleiben. Wie dem Augenscheinprotokoll ohne weiteres entnommen werden kann, enthielten die Äusserungen der beiden Anwohner keine neuen entscheiderelevanten Vorbringen. Insbesondere sind die sich auf ein künftiges Projekt für eine Neuüberbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 beziehenden Erklärungen und Vorschläge nicht entscheiderelevant und daher ohnehin nicht zu berücksichtigen.

#### **E. 4.1**

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 es 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 VRG).

#### **E. 4.2**

Eine Unterschutzstellung setzt zunächst voraus, dass die rechtsanwendende Behörde aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage; doch steht der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beantwortung der Frage, ob bezüglich eines bestimmten Objekts die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu. Deren Handhabung kann die Baurekurskommission kraft der ihr zukommenden Ermessenskontrolle überprüfen; doch auferlegt sie sich dabei eine gewisse Zurückhaltung, soweit es um die Beurteilung örtlicher Verhältnisse geht. Soweit unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten eine Auswahl zu treffen ist, kann sich die zuständige kommunale Behörde zudem auf die Gemeindeautonomie berufen, was die Baurekurskommission bei der Ermessensüberprüfung ebenfalls zu berücksichtigen hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 20 und 22; RB 1989 Nr. 67).

Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein auf Rechtskontrolle eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat in erster Linie zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 85; RB 1982 Nr. 37; vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3). Die Qualifikation des in Frage stehenden Objekts als wichtiger Zeuge führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62). Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (RB 1982 Nr. 37).

#### **E. 4.3**

Der denkmalpflegerische Wert des streitbetroffenen Gebäudes wurde vorliegend durch die kommunale Natur- und Heimatschutzkommission einerseits sowie durch die fachkundige Baurekurskommission II andererseits geprüft. Ein weiteres Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission erübrigt sich deshalb.

#### **E. 4.4**

Feststeht zunächst, dass es sich beim Streitobjekt um ein stattliches und typisches Zürichseehaus handelt, das in seiner Grundsubstanz erhalten ist und dem deshalb ein gewisser Eigenwert zu zuschreiben ist. Unbestritten ist jedoch, dass das originale Erscheinungsbild der Baute verschiedene Beeinträchtigungen erfahren hat (vgl. dazu E. 2.1) und dass im Gebäude keine baulichen Anhaltspunkte mehr dafür vorhanden sind, dass es einst die erste Brauerei von Wädenswil beherbergte. Nicht strittig ist auch, dass in der Gemeinde Wädenswil mehrere Zürichseehäuser aus der gleichen Zeitepoche vorhanden sind, denen aus denkmalpflegerischer Sicht ein höherer Stellenwert als dem Streitobjekt beigemessen wird und die teilweise sogar regionale Bedeutung haben. Es kann an dieser Stelle auf die detaillierten und unbestrittenen Ausführungen der Baurekurskommission II zu den verschiedenen Vergleichsobjekten verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz dem Gebäude "Im Grüene Hof" keine wichtige Zeugeneigenschaft attestierten. Selbst wenn das Streitobjekt in Bezug auf seinen baulichen Zustand und Grad an Originalität mit den verschiedenen anderen Objekten vergleichbar wäre, stünde es im pflichtgemässen Ermessen der kommunalen Behörde, aus verschiedenen potentiellen Zeugen eine adäquate Auswahl zu treffen. Dass das Gebäude lediglich aufgrund seiner Lage am See als wichtiger Zeuge beurteilt werden müsste, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

#### **E. 4.5**

Die Beschwerdeführerin begründet den ihrer Auffassung nach sehr hohen Situationswert unter anderem mit der Lage am See. Auch die Baurekurskommission II hat eingeräumt, dass der Baute eine gewisse Bedeutung als "Landmark" zu attestieren sei. Der Augenschein

hat gezeigt, dass das durch das streitbetroffene Gebäude zusammen mit dem Haus "Wasserfels" im Mündungsbereich der Luftstrasse gebildete "Plätzchen" durchaus reizvoll ist und den streitbetroffenen Gebäuden zusammen mit den Häusern "Wasserfels" und "Zur Wellingtonia" eine gewisse Ensemblewirkung zukommt. Indessen wurde vor Ort auch deutlich sichtbar, dass die Baurekurskommission II dieser Ensemblewirkung zu Recht keine allzu grosse Bedeutung beigemessen hat, da sie sich nur gerade dem sich auf der Luftstrasse vor dem Haus "Wasserfels" befindlichen Betrachter präsentiert, während das Ensemble vom See her nicht erkennbar ist. Weiter kann der Charakter der Luftstrasse als alte Durchgangsstrasse zwar teilweise noch erkannt werden. Doch ist das weniger dem Streitobjekt, sondern eher den Gebäuden südlich der Luftstrasse zuzuschreiben. Es ist somit davon auszugehen, dass das Streitobjekt seine Umgebung mitprägt und auch zu einem gewissen Grad aufwertet. Aber es kann nicht gesagt werden, dass das Gebäude seine Umgebung wesentlich prägen würde, sodass der Situationswert als sehr hoch einzustufen wäre. Vielmehr ist der Baurekurskommission II darin beizupflichten, dass sich die nähere Umgebung des Gebäudes in der Vergangenheit sehr stark verändert hat. Heute ist der Bereich der Mündung der Luftstrasse durch die stark befahrene Seestrasse sowie die Bahngleise der SBB und der Südost-Bahn geprägt. Markant erscheinen überdies die Fabrikbauten der ehemaligen Obst- und Weinbaugenossenschaft nordwestlich des Streitobjekts. Es ist ausserdem abzusehen, dass selbst attraktivere Neubauten an dieser Stelle aufgrund ihrer Ausmasse dominant wirken und das Gebäude "Im Grüene Hof" in seiner Bedeutung für die Erscheinung der Seefront bedrängen würden.

#### **E. 4.6**

Zusammenfassend erweist sich die Würdigung der Vorinstanzen, das streitbetroffene Wohnhaus sei nicht als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren, daher als vertretbar und nicht rechtsverletzend. Es kann bei dieser Rechtslage offen bleiben, ob eine Unterschutzstellung mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar wäre. Anzumerken ist diesbezüglich jedoch, dass eine Sanierung zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen wäre, da das Gebäude in seiner Grundsubstanz erhalten ist. Für eine Wohnnutzung wäre aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung der Räume durch die Eisenbahn und die Seestrasse indessen mit einem äusserst grossen Aufwand zu rechnen, was eine Renovation in Übereinstimmung mit der Baurekurskommission II wohl als unverhältnismässig erscheinen liesse.

#### **E. 5**

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit 13 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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