

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00151 vom 13. Juli 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00151

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00151 du 13 juillet 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00151 del 13 luglio 2006

Regeste

Denkmalschutz | Denkmalschutz: Antrag des Grundeigentümers auf Entlassung eines Schopfs aus der Schutzverfügung Umfang der Unterschutzstellung: Der bestehende Schopf wurde 1960 mit einem Anbau erweitert, der ursprünglich als Schweinestall genutzt und 1992 zum Pferdestall umgebaut wurde. Die Schutzverfügung von 1986 nennt ohne weitere Präzisierungen lediglich den "Schopf". Verschiedene Umstände sprechen dafür, dass der Anbau nicht von der Unterschutzstellung erfasst wird (Erwägungen der Schutzverfügung, kartografische Eintragungen); Frage offen gelassen (E. 2). Widerruf der Schutzverfügung: Widerrufsvoraussetzungen im Allgemeinen, terminologische Abgrenzungen (E. 3.1). Weil bislang in Bezug auf den Anbau von 1960 keine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat, kann diese nachgeholt werden (E. 3.4). Aus den gesamten Umständen lässt sich der Schluss ziehen, dass der Anbau von 1960 nicht schutzwürdig war - dies im Gegensatz zu Wohnhaus und Scheune auf demselben Grundstück (E. 3.2) - und dass das Interesse des Grundeigentümers an der Beseitigung dieses Anbaus höher zu gewichten ist; Aufhebung der Schutzverfügung in Bezug auf den Anbau (E. 3.5). Die Schutzverfügung in Bezug auf den Schopf bleibt unberührt (E. 3.6). Teilweise Gutheissung.

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 06..2.13.0 VB.2006.00151 Zurich Verwaltungsgericht

06..2.13.0 VB.2006.00151 Zurigo Verwaltungsgericht 06..2.13.0 VB.2006.00151

Denkmalschutz | Denkmalschutz: Antrag des Grundeigentümers auf Entlassung eines Schopfs aus der Schutzverfügung Umfang der Unterschutzstellung: Der bestehende Schopf wurde 1960 mit einem Anbau erweitert, der ursprünglich als Schweinestall genutzt und 1992 zum Pferdestall umgebaut wurde. Die Schutzverfügung von 1986 nennt ohne weitere Präzisierungen lediglich den "Schopf". Verschiedene Umstände sprechen dafür, dass der Anbau nicht von der Unterschutzstellung erfasst wird (Erwägungen der Schutzverfügung, kartografische Eintragungen); Frage offen gelassen (E. 2). Widerruf der Schutzverfügung: Widerrufsvoraussetzungen im Allgemeinen, terminologische Abgrenzungen (E. 3.1). Weil bislang in Bezug auf den Anbau von 1960 keine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat, kann diese nachgeholt werden (E. 3.4). Aus den gesamten Umständen lässt sich der Schluss ziehen, dass der Anbau von 1960 nicht schutzwürdig war - dies im Gegensatz zu Wohnhaus und Scheune auf demselben Grundstück (E. 3.2) - und dass das Interesse des Grundeigentümers an der Beseitigung dieses Anbaus höher zu gewichten ist; Aufhebung der Schutzverfügung in Bezug auf den Anbau (E. 3.5). Die Schutzverfügung in Bezug auf den Schopf bleibt unberührt (E. 3.6). Teilweise Gutheissung.

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2006.00151 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2006.00151 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 13.07.2006 Spruchkörper: 3. Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Denkmalschutz Denkmalschutz: Antrag des Grundeigentümers auf Entlassung eines Schopfs aus der Schutzverfügung Umfang der Unterschutzstellung: Der bestehende Schopf wurde 1960 mit einem Anbau erweitert, der ursprünglich als Schweinestall genutzt und 1992 zum Pferdestall umgebaut wurde. Die Schutzverfügung von 1986 nennt ohne weitere Präzisierungen lediglich den "Schopf". Verschiedene Umstände sprechen dafür, dass der Anbau nicht von der Unterschutzstellung erfasst wird (Erwägungen der Schutzverfügung, kartografische Eintragungen); Frage offen gelassen (E. 2). Widerruf der Schutzverfügung: Widerrufs Voraussetzungen im Allgemeinen, terminologische Abgrenzungen (E. 3.1). Weil bislang in Bezug auf den Anbau von 1960 keine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat, kann diese nachgeholt werden (E. 3.4). Aus den gesamten Umständen lässt sich der Schluss ziehen, dass der Anbau von 1960 nicht schutzwürdig war - dies im Gegensatz zu Wohnhaus und Scheune auf demselben Grundstück (E. 3.2) - und dass das Interesse des Grundeigentümers an der Beseitigung dieses Anbaus höher zu gewichten ist; Aufhebung der Schutzverfügung in Bezug auf den Anbau (E. 3.5). Die Schutzverfügung in Bezug auf den Schopf bleibt unberührt (E. 3.6). Teilweise Gutheissung. Stichworte: ANPASSUNG DENKMALPFLEGE DENKMALSCHUTZ ENTLASSUNG FORMEN DES VERWALTUNGSHANDELNS SCHUTZOBJEKT SCHUTZUMFANG WIDERRUF Rechtsnormen: § 203 Abs. I lit. c PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Gemeinderat Kilchberg beschloss am 9. Dezember 1986: "1. Der Bauernhof mit Wohnhaus, Scheune und Schopf (Kat.Nr. 01, Vers.Nrn. 02, 03) wird dauernd zum Schutzobjekt gemäss § 203 lit. c PBG [Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975] erklärt. 2. Die Gebäude Vers.Nrn. 02, 03 und Schopf auf Kat.Nr. 01 dürfen nicht abgebrochen werden. Der jeweilige Eigentümer hat für eine fachgerechte Pflege der Schutzobjekte zu sorgen. ..." Der aus dem Wohnhaus Vers.Nr. 02 sowie einer Scheune und einem Schopf (beide Vers.Nr. 03) bestehende Bauernhof liegt südöstlich der Dorfstrasse. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 4. April 1995 (BZO) befindet sich das Grundstück (aKat.Nr. 01 => Kat.Nr. 04 in der Kernzone "Obere Dorfstrasse" sowie im Inventar der Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Für das Wohnhaus und die Scheune an der Strasse verlangt der Kernzonenplan die Profilerhaltung gemäss Ziffer 3.2.1 Abs. 1 BZO, nicht aber für den rückwärtigen Schopf. Bereits die frühere Bau- und Zonenordnung vom 12. Februar 1985 hatte für alle drei Gebäude ein Abbruchverbot statuiert. Laut Baugesuch vom 5./10. März 2004 will der Grundeigentümer A das Wohnhaus erweitern, die Scheune umbauen und als Büroräumlichkeiten nutzen sowie den bisherigen Schopf abbrechen und durch ein neues einstöckiges Gebäude ersetzen, dessen Erdgeschoss als Pferdestall und dessen Untergeschoss als Garage für das Bürogebäude Verwendung finden soll. Seit dem Jahr 2002 beschäftigen sich die zuständigen Behörden mit den Möglichkeiten eines Umbaus bzw. einer Bewerbungsänderung. Auf Ersuchen des Gemeinderats Kilchberg erstattete die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich am 11. Dezember 2002 ein Gutachten. Mit Beschluss vom 5. April 2005 lehnte der Gemeinderat einen Antrag von A um Entlassung des Schopfs aus der Schutzverfügung ab; eine Nutzungsänderung unter Profilerhaltung wurde als möglich bezeichnet (Dispositiv Ziffer 1). II. Einen hiergegen erhobenen Rekurs des Grundeigentümers wies die Baurekurskommission II am 28. Februar

2006 ab, zusammengefasst aus folgenden Gründen: Der Sachverhalt gehe aus den Akten hinreichend klar hervor, weshalb sich ein Augenschein erübrige. Nachdem der Beschluss vom 9. Dezember 1986 unangefochten in Rechtskraft erwachsen sei, komme die beantragte Aufhebung nur in Frage, wenn die Voraussetzungen für einen Widerruf erfüllt seien. Aus Sicht des Rekurrenten habe sich die Sachlage insofern verändert, als die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Landwirte in den letzten Jahren deutlich schlechter geworden seien, so dass der Bauernhof nicht mehr gewinnbringend geführt werden könne. Dass für die betreffenden Gebäude (Wohnhaus, Scheune und Schopf) eine andere Nutzung gesucht werden müsse, tangiere deren Schutzwürdigkeit nicht. Auch wenn der Schopf nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienen sollte, müsse er erhalten bleiben. Sodann lasse die Absicht des Grundeigentümers, am Standort des Schopfs eine Garage und einen Pferdestall zu bauen, die Unterschutzstellung nicht unverhältnismässig werden. Die im Eventualstandpunkt beantragte Feststellung, dass die Schutzanordnung vom 9. Dezember 1986 nur den nördlichen Teil des Schopfs erfasse, sei klarerweise unbehelflich; denn im Zeitpunkt der Unterschutzstellung hätten beide Gebäudeteile schon bestanden. III. Mit Beschwerde vom 3. April 2006 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und festzustellen, dass der südliche Anbau (Pferdestall) des Annexgebäudes zum Gebäude Assek.-Nr. 03 an der Dorfstrasse 05 in Kilchberg von der Schutzverfügung vom 9. Dezember 1986 nicht umfasst und der nördliche Teil des Annexgebäudes (Schopf) nicht mehr schutzwürdig ist und eine Nutzungsänderung nicht nur unter Profilerhaltung möglich ist. 2. Eventualiter sei die Schutzverfügung vom 9. Dezember 1986 betr. des südlichen Anbaus (Pferdestall) des Annexgebäudes zum Gebäude Assek.-Nr. 03 aufzuheben und festzustellen, dass eine Nutzungsänderung nicht nur unter Profilerhaltung möglich ist. 3. Subeventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Durchführung eines Augenscheins und zur Neubeurteilung zurückzuweisen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin." In ihrer Vernehmlassung vom 2. Mai 2006 schloss die Baurekurskommission II auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – liess der Gemeinderat am 7. Juni 2006 stellen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 1.2 Streitgegenstand bildet zunächst die Frage nach dem Umfang der Verfügung vom 9. Dezember 1986 und somit der vom Gemeinderat am 5. April 2005 abgelehnten Schutzentlassung. Dabei erneuert der Beschwerdeführer seinen schon im Rekursverfahren eingenommenen Standpunkt, dass der südliche Anbau (Pferdestall) des so genannten Schopfes gar nicht von der Schutzanordnung erfasst sei. Gemäss den vorliegenden Plänen wird dieser Schopf zusammen mit der Scheune als Gebäude Vers.Nr. 03 bezeichnet, während das Wohnhaus das Gebäude Vers. Nr. 02 bildet. Sodann hält der Beschwerdeführer an seiner Auffassung fest, dass der ursprüngliche (nördliche) Teil des Schopfs nicht mehr schutzwürdig sei; falls davon ausgegangen werde, dass der südliche Anbau (Pferdestall) von der Schutzverfügung ebenfalls erfasst werde, sei auf die Unterschutzstellung insoweit zurückzukommen, da dieser 1960 erstellte Teil nie schutzwürdig gewesen sei. Von der Auseinandersetzung nicht betroffen sind das Wohnhaus Vers.Nr. 02 sowie die Scheune Vers.Nr. 03. 1.3 Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den vorliegenden Akten, insbesondere den darin enthaltenen Plänen. Von der Durchführung des beantragten Augenscheins kann daher

abgesehen werden. 2. 2.1 Der Beschwerdeführer erneuert den von der Rekurskommission zurückgewiesenen Einwand, dass der südliche Teil des sog. Annexbaus Vers.Nr. 03 von der Schutzanordnung gar nicht erfasst sei. Dabei handle es sich um eine im Jahr 1960 vorgenommene Erweiterung des Schopfs, die früher als Schweinestall gedient habe und heute als Pferdestall genutzt werde. Wenn die Verfügung vom 9. Dezember 1986 den Schopf als Schutzobjekt erwähne, sei der Pferdestall entgegen der Auffassung der Vorinstanz darin nicht enthalten. Dieser "äusserst hässliche Zweckbau" aus jüngerer Zeit habe mit der historischen und schutzwürdigen Gebäudegruppe, die vor 1813 entstanden sei, nichts zu tun. Auch die Gemeinde Kilchberg gehe gemäss Signatur im Kernzonenplan davon aus, dass nur der Schopf ein Schutzobjekt sei. Dementsprechend habe die kommunale Baukommission einem Umbau des Pferdestalls im Jahr 1992 zugestimmt, ohne die Unterschützstellung zu erwähnen. – Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, dass sich der Schopf zwar aus einem älteren nördlichen und einem jüngeren südlichen Teil zusammensetze; indessen handle es sich nicht um zwei verschiedene Gebäude, sondern um ein einheitliches. Aus dem Wortlaut der Schutzverfügung lasse sich nicht ableiten, dass der südliche Anbau ein eigenständiges Schicksal habe. Vielmehr sei mit der Bezeichnung "Schopf" in der Schutzverfügung immer das Gebäude als Ganzes gemeint. 2.2 Nach dem Wortlaut der Schutzverfügung vom 9. Dezember 1986 wird der "Bauernhof mit Wohnhaus, Scheune und Schopf" als Ensemble unter Schutz gestellt. Die Vorinstanz hat sich mit dem Hinweis auf diesen Wortlaut begnügt, aus dem abzuleiten sei, dass die Schutzverfügung auch den südlichen Teil des Schopfes umfasse (Rekursentscheid E. 5). Diese Begründung greift zu kurz. Die mit zu berücksichtigenden Erwägungen der Schutzverfügungen enthalten zwar keinen Hinweis darauf, dass nur der Schopf in seiner ursprünglichen Gestalt erfasst sei. Andererseits befassen sich diese Erwägungen ausschliesslich mit der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses und der Scheune; die Frage der Schutzwürdigkeit des Schopfes (des alten wie des neuen Teiles) wird nicht thematisiert; und schon gar nicht wird auf den nunmehr in Frage stehenden neuen Teil des Schopfes eingegangen. Der Anbau wurde nach unbestrittener Darstellung des Beschwerdeführers 1960 als Schweinestall erstellt und 1992 aufgrund einer baurechtlichen Bewilligung in einen Pferdestall umgebaut. Es fällt sodann auf, dass im Kernzonenplan „Obere Dorfstrasse“ von 1995 für den Schopf, anders als für das Wohnhaus und die Scheune, keine Profilerhaltungspflicht vorgesehen ist, was sich allein durch den Umstand, dass in den kommunalen Zonenplanunterlagen (Zonenplan 1995, Kernzonenplan 1995 sowie schon Kernzonenplan 1985) der Anbau – offenbar versehentlich – nicht eingezeichnet wurde, nicht hinreichend erklären lässt. Anders als der Wortlaut des Dispositivs der Schutzverfügung vom 9. Dezember 1986 sprechen demnach verschiedene Umstände dafür, dass die Anbaute nicht von der Schutzverfügung umfasst wird. Zu diesen gewichtigen Anhaltspunkten wird in der Beschwerdeantwort nichts vorgebracht, was sie entkräften könnte. Der Gemeinderat Kilchberg nimmt darin lediglich zum (weiteren) Argument des Beschwerdeführers, wonach es sich bei der fraglichen Anbaute um einen hässlichen Zweckbau handle, Stellung und hält (diesbezüglich zu Recht) fest, dass hieraus nicht auf den Umfang der Unterschützstellung geschlossen werden könne. Die Frage, ob Letztere den streitbetroffenen Schopf anbau umfasse, braucht jedoch nicht abschliessend geklärt zu werden. Selbst wenn nämlich diese Frage mit dem Beschwerdegegner bejaht wird, sind bezüglich dieses Schopfanteiles jedenfalls die Voraussetzungen für einen Widerruf der Schutzverfügung erfüllt (vgl. nachfolgend E. 3.3). 3. 3.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann eine materiell unrichtige Verfügung unter bestimmten Voraussetzungen widerrufen werden. Hierzu sind das Interesse an der richtigen

Durchsetzung des objektiven Rechts und dasjenige an der Wahrung der Rechtssicherheit und am Vertrauensschutz gegeneinander abzuwägen. Mit Bezug auf Verfügungen, die den Adressaten begünstigen, geht in der Regel das Postulat der Rechtssicherheit dem Interesse an der Durchsetzung des objektiven Rechts vor und ist ein Widerruf nicht zulässig, wenn durch die Verfügungsverfügung ein subjektives Recht begründet worden ist oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat oder wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren. Bei der letztgenannten Fallgruppe ist dem Postulat der Rechtssicherheit auch bezüglich Verfügungen, die den Adressaten belasten, grundsätzlich erhöhtes Gewicht beizumessen. Diese Regeln gelten allerdings nicht absolut; auch in den genannten Fällen kann ein Widerruf von (belastenden oder begünstigenden) Verfügungen, die sich als ursprünglich oder nachträglich fehlerhaft erweisen, aufgrund einer Interessenabwägung in Betracht kommen (vgl. zum Ganzen BGE 121 II 273 E. 1a/aa; 119 Ia 305 E. 4c mit Hinweisen; RB 2005 Nr. 45; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Zürich 2002, Rz. 994 ff.). Die verschiedenen der Beseitigung der formellen Rechtskraft dienenden Rechtsinstitute werden in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Lehre nicht einheitlich abgegrenzt; schon die Terminologie ist nicht einheitlich. Soweit es um die materielle Unrichtigkeit der zu widerrufenden Verfügung – als einer „Vorbedingung für das Zurückkommen“ (vgl. Fritz Gygi, Zur Rechtsbeständigkeit von Verfügungsverfügungen, ZBl 83/1982, S. 149 ff.) – geht, unterscheidet die zürcherische Verwaltungsrechtsprechung zwischen der Rücknahme, mit welcher eine ursprünglich fehlerhafte Verfügung zurückgenommen, und der Anpassung, mit welcher eine nachträglich fehlerhaft gewordene Anordnung der neuen Rechts- und/oder Sachlage angepasst werden soll (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 86a-86d N. 7 ff., auch zum Folgenden). Während eine Rücknahme grundsätzlich sowohl bei „Einmalverfügungen“ (mit abgeschlossenem Sachverhalt und einmaliger, unabänderbarer Rechtsfolge) wie auch bei Dauerverfügungen (mit wandelbarem Sachverhalt und in die Zukunft wirkender Rechtsfolge) in Betracht fällt, ist eine Anpassung von vornherein nur bei Dauerverfügungen, wie etwa Unterschutzstellungsanordnungen, möglich. Während eine Anpassung sowohl zugunsten wie auch zulasten des Verfügungsadressaten in Betracht fällt (also sowohl bezüglich einer diesen belastenden wie auch bezüglich einer ihn begünstigenden Verfügung), geht es bei der Rücknahme in erster Linie um das von der Behörde angestrebte Zurückkommen auf eine formell rechtskräftige Verfügung, welche den Adressaten begünstigt (Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 86a-86d N. 12 ff.). Will umgekehrt der Verfügungsadressat, wie hier, auf eine ihn belastende, formell rechtskräftige Verfügung zurückkommen, steht ihm lediglich der Rechtsbehelf der Wiedererwägung offen (Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 86a-86d N. 8). Lehnt es die Behörde ab, auf ein Wiedererwägungsgesuch einzutreten, kann dagegen grundsätzlich kein ordentliches Rechtsmittel ergriffen werden. Trifft sie dagegen aufgrund des Wiedererwägungsgesuchs eine neue Sachverfügung, steht dagegen der Rekurs offen; das gilt auch dann, wenn die neue Verfügung inhaltlich gleich wie die alte ausfällt (RB 2000 Nr. 6). 3.2 Beim streitbetroffenen Bauernhofensemble handelt es sich jedenfalls hinsichtlich des Wohnhauses und der Scheune um einen wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Dies räumt auch der Beschwerdeführer ein und wird durch das Gutachten der kantonalen Denkmalpflege-Kommission vom 11. Dezember 2002 bestätigt. Die

Zeugenqualität ergibt sich vorab daraus, dass das Ensemble das historische Ortsbild von Kilchberg wesentlich prägt. Laut Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" sind entlang dieses Strassenzugs gut zwei Dutzend Gebäude mit Einzelverfügungen unter Schutz gestellt worden; bei den meisten muss das Profil erhalten bleiben.

3.3 Nach Auffassung des Beschwerdeführers war die Unterschutzstellung des ursprünglichen (nördlichen) Teils des Schopfs im Jahr 1986 zwar vertretbar; indessen sei der Eingriff später unverhältnismässig geworden. Bei einer Umnutzung der Scheune müssten die erforderlichen Parkfelder im Bereich des Schopfs angelegt werden; denn im Fall des Einbezugs der Abstellplätze in die Scheune selbst liesse sich diese nicht mehr wirtschaftlich nutzen. Offene Parkfelder störten das Ortsbild wesentlich mehr als die Umgestaltung des Schopfs in eine Garage. Dieses Interesse wiege schwerer als die weitere Unterschutzstellung des Schopfs. Weil dieser im Kernzonenplan nicht blau markiert sei, bestehe nach der Entlassung aus der Schutzverfügung auch keine Profilerhaltungspflicht. Bezüglich des südlichen Teils des Schopfes (Pferdestall) habe nie eine Schutzwürdigkeit bestanden, weshalb die Verfügung vom 9. Dezember 1986 insoweit ursprünglich fehlerhaft gewesen sei. Der Eigentümer sei an der Aufhebung der irrtümlichen Schutzanordnung sehr interessiert, damit er den Stall angemessen nutzen könne. Das dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegende Vorhaben sei an die beiden tatsächlich schutzwürdigen Gebäude angepasst und von der kantonalen Denkmalpflege wie von der Gemeinde Kilchberg für gut befunden worden. Der Beschwerdegegner hält dafür, dass der Grundeigentümer keine neuen Argumente ins Feld führe, die ihm einen Anspruch auf Wiedererwägung der Schutzverfügung verliehen. Auch lasse sich die Aufrechterhaltung der Unterschutzstellung nicht als unverhältnismässig qualifizieren, da eine andere als landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen sei. Fast alle Gebäude in der Kernzone stünden formell unter Schutz; im Fall einer Einschränkung des Schutzzumfangs würde das schutzwürdige Ortsbild (von regionaler Bedeutung) des Gebiets Dorfstrasse beeinträchtigt.

3.4 Mit seinem Baugesuch vom 5./10. März 2004, worin der Abbruch des Schopfes und dessen Ersatz durch ein neues einstöckiges Gebäude mit Garage im Untergeschoss und Pferdestall im Erdgeschoss vorgesehen ist, hat der Beschwerdeführer zumindest sinngemäss um Wiedererwägung der Unterschutzstellungsverfügung vom 9. Dezember 1986 ersucht. Der Gemeinderat Kilchberg hat sich in seinem Beschluss vom 5. April 2005 mit diesem Antrag auf Entlassung des Schopfes aus der Schutzverfügung auseinandergesetzt und den Antrag abgelehnt. Gegen diesen Entscheid konnte sich der Beschwerdeführer mit Rekurs wehren, ohne dass er sich entgegenhalten lassen musste, auf die Schutzverfügung könne, soweit sie als ursprünglich fehlerhaft bezeichnet werde, von vornherein nicht zurückgekommen werden, weil er keinen Anspruch auf Wiedererwägung habe. Die Baurekurskommission hat zwar nicht geprüft, ob die Unterschutzstellung bezüglich des südlichen Anbaus des Schopfes ursprünglich fehlerhaft gewesen sei. Dazu hätte sie jedoch hinreichend Anlass gehabt, nachdem der Beschwerdeführer mit seinen Rekursvorbringen betreffend den Schutzzumfang zumindest sinngemäss auch geltend gemacht hatte, die Unterschutzstellung dieses Schopfsteiles sei nicht rechtmässig gewesen. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren kann diese Überprüfung nachgeholt werden.

3.5 Weder in dem mit Verfügung des Gemeinderats Kilchberg vom 9. Dezember 1986 abgeschlossenen Unterschutzstellungsverfahren noch im Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission vom 11. Dezember 2002 ist dargelegt worden, weshalb auch der 1960 erstellte südliche Anbau des Schopfes – sei es als wichtiger Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche, sei es als Bestandteil

des die Siedlung wesentlich mitprägenden Ensembles – schutzwürdig im Sinn von Art. 203 Abs. 1 lit. c PBG sein soll. Solche Gründe sind denn auch nicht ersichtlich. Dieser negative Schluss wird mittelbar durch die Umstände bestätigt, die nach dem Gesagten erhebliche Zweifel wecken, dass der Anbau überhaupt von der Schutzverfügung erfasst wird (vgl. E. 2). Es ist demnach der Auffassung des Beschwerdeführers zuzustimmen, dass dieser Teil des Schopfes – sofern von dessen Unterschutzstellung ausgegangen wird – schon im damaligen Zeitpunkt nicht schutzwürdig war. Das lässt Raum für eine Interessenabwägung, wobei kein Fall vorliegt, bei welchem dem Postulat der Rechtssicherheit von vornherein erhöhtes Gewicht beizumessen wäre. Denn angesichts der erwähnten Umstände lässt sich bezüglich dieses Schopfteils gerade nicht sagen, dass im Unterschutzstellungsverfahren die gegenseitigen Interessen allseitig geprüft und abgewogen worden seien. Der Beschwerdeführer hat angesichts seines Projekts, den Pferdestall durch einen Neubau zu ersetzen, ein gewichtiges Interesse daran, dass auf die Unterschutzstellung insoweit zurückgekommen wird. Dieses Interesse an einer Beseitigung des südlichen Anbaus muss selbst dann als erheblich bezeichnet werden, wenn sich das am 5./10. März 2004 eingereichte Projekt – wegen des Weiterbestandes des nördlichen Schopfteils (vgl. dazu nachfolgend E. 3.6) – gleichwohl nicht in der vorgelegten Form realisieren lässt. Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung rechtfertigt es sich daher, den Unterschutzstellungsbeschluss vom 9. Dezember 1986 insoweit aufzuheben, als damit auch der südliche Anbau des Schopfes erfasst worden ist. 3.6 Wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat (Rekursentscheid E. 4.3), lässt sich aus den Vorbringen, mit denen der Beschwerdeführer eine gegenüber dem Zeitpunkt der Unterschutzstellung veränderte Sachlage geltend macht, nicht auf eine nachträgliche Fehlerhaftigkeit der Schutzanordnung schliessen, welche deren Aufhebung bezüglich des Schopfes (bzw. von dessen ursprünglichen nördlichen Teil) rechtfertigen würde. Es kann auf diese überzeugenden Erwägungen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), welche durch die Vorbringen in der Beschwerdeschrift (Ziffer 14) nicht entkräftet werden. Insbesondere kann daraus, dass die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Teils des Schopfes der Realisierung des am 5./10. März 2004 eingereichten Bauprojekts allenfalls entgegensteht, nicht einfach auf Unverhältnismässigkeit der Unterschutzstellung und damit auf deren nachträgliche Fehlerhaftigkeit geschlossen werde. Andernfalls liessen sich formell rechtskräftige Unterschutzstellungen später regelmässig mit einem Bauprojekt, das die Beseitigung der fraglichen Baute voraussetzt, unterlaufen. Ebenso wenig haben sich seit der Unterschutzstellung die Grundlagen des kantonalen und kommunalen Rechts wesentlich geändert. Es bleibt daher entsprechend der Auffassung der Vorinstanzen dabei, dass der nördliche Teil des Schopfes erhalten bleiben muss. Ob und gegebenenfalls inwiefern der Beschwerdeführer seine ursprüngliche Absicht (Neubau mit oberirdischem Pferdestall und unterirdischer Garage) aufgrund eines insofern modifizierten Projektes, das dem Weiterbestand des nördlichen Schopfteiles Rechnung trägt, gleichwohl noch realisieren kann, ist hier nicht zu beurteilen. 4. Demnach ist die Beschwerde im Sinn der vorstehenden Erwägungen teilweise gutzuheissen. Der Rekursentscheid der Baurekurskommission II vom 28. Februar 2006 ist aufzuheben; in Abänderung des Beschlusses des Gemeinderats Kilchberg vom 5. April 2005 ist dem Gesuch des Beschwerdeführers um Entlassung des Schopfes aus der Schutzverfügung teilweise zu entsprechen. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, die Rekurskosten und die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Parteientschädigungen an den Beschwerdeführer oder den Beschwerdegegner sind

weder für das Rekursverfahren noch für das Beschwerdeverfahren zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen. 2. Die Rekurskosten werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt. 3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'560.-- Total der Kosten. 4. Die Gerichtskosten werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt. 5. Für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 6. Mitteilung an ...

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