

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00219 vom 3. September 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00219

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00219 du 3 septembre 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00219 del 3 settembre 2009

Regeste

Denkmalschutz | Umstrittener Schutzzumfang. [Der Gemeinderat Meilen entliess ein Reihenwohnhaus mit Quergiebelanbau sowie eine danebenstehende Scheune aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte. Die Baurekurskommission hiess einen dagegen gerichteten Rekurs teilweise gut und bejahte die Schutzwürdigkeit des Reihenwohnhauses (ohne Quergiebelanbau). Vor Verwaltungsgericht beantragt die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz, auch der Quergiebelanbau und die Scheune dürften nicht aus dem Schutzinventar entlassen werden.] Eigenwert und Situationswert von Schutzobjekten: Gesetzesgrundlagen, Rechtsprechung und Beurteilungsspielraum (E. 3). Die Baurekurskommission hat den Quergiebelanbau und die Scheune zu Recht vom Schutzzumfang ausgeklammert: Der Quergiebelanbau erscheint aufgrund der Fassadengestaltung und des Innenausbaus nicht erhaltenswürdig und kann auch nicht als Zeuge der allgemeinen siedlungs- und sozialgeschichtlichen Entwicklung gelten (E. 4.3.2). Die Scheune ist nicht Zeugin der kleinbäuerlichen Lebensweise im 19. Jahrhundert, und verschiedene Erneuerungen im 20. Jahrhundert führten zum Verlust an Authentizität (E. 4.3.3). Der Schutz des Quergiebelanbaus und der Scheune erscheint schliesslich auch nicht erforderlich, um die Zeugenqualität des schützenswerten Reihenwohnhauses besser erkennbar zu machen, zumal eine derartige Ausdehnung des Schutzzumfangs unverhältnismässig wäre (E. 4.3.4). Abweisung der Beschwerde (E. 4.3.5).

Erwägungen

E. 3

...

E. 3.1

Im Streit liegt die Frage, ob neben dem Reihenwohnhaus auch der Quergiebelanbau und die Scheune als wichtige Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig sind. 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 infrage stehenden Objekts. Anschliessend ist 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 Fachgremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Nach dem Wortlaut von § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Ob diese Eigenschaften vorliegen, ist zwar eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei prüft. Bei der Auslegung und Anwendung der für die Beurteilung massgebenden unbestimmten Rechtsbegriffe wie "wichtiger Zeuge" oder "wesentliche Mitprägung" steht jedoch der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu, deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Kognition hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (VGr, 5. Februar 2009, BEZ 2009 Nr. 23 E. 2; vgl. auch BGE 115 Ib 131 E. 3).

E. 3.2

Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von §§ 205 und 207 PBG, sondern nur dann, 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 ebenfalls 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. 3.3

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht und in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall aufgrund einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten, den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigenden Gesamtbeurteilung sorgfältig zu prüfen (BGE 118 Ia 384 E. 5a). Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Ein wichtiger Zeuge der Kulturgeschichte ist daher in erster Linie um seiner selbst willen und nicht wegen seiner Übereinstimmung mit dem allgemeinen Empfinden zu erhalten (RB 1982 Nr. 32). Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse

Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270 E. 4a S. 275; 118 Ia 384 E. 5a S. 389, mit Hinweisen).

E. 4

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen." Die Vernehmlassung der Baurekurskommission II vom 5. Mai 2009 lautete auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat C liess am 11. Mai 2009 Abweisung der Beschwerde beantragen; ausserdem verlangte er eine Parteientschädigung. Die Erbinnen von E liessen am 29. Mai 2009 – ebenfalls unter Zusprechung einer Parteientschädigung – beantragen, das Rechtsmittel sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Beschwerdeführerin ist gemäss § 338a Abs. 2 PBG zur Beschwerde legitimiert, und auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. 2. 2.1 Der Gemeinderatsbeschluss vom 4. Dezember 2007 umschreibt das streitbetroffene Objekt wie folgt: "Bei den bestehenden Gebäudekomplexen Vers.Nrn. 02 und 03 handelt es sich um ein Wohnhaus eines kleineren Hofes inmitten von Wiesen und Bäumen im Winkel zwischen O- und I-Strasse. Nördlich davon befindet sich die dazugehörige Scheune Vers.Nr. 01. Der Hof I-Strasse 05/06 liegt auf der Platte, nördlich des Ortskerns von P auf einer Terrasse des zum Pfannenstil ansteigenden Hangs unterhalb des Restaurants zur Luft. Beim Baukörper des Wohnhauses handelt es sich um einen lang gezogenen, zweigeschossigen Kubus über Kellergeschoss (als Sockel in Erscheinung tretend) unter geknicktem Satteldach. Gegen Westen zeigt sich ein dreigeschossiger Quergiebelanbau unter Satteldach (Bereich I-Strasse 06). Der Baukörper ist quer zum First in drei Wohnungen geteilt. Der südliche Teil und der Quergiebelanbau gehören zu I-Strasse 06, der mittlere und der nördliche Teil zu I-Strasse 05. Die Scheune (bei I-Strasse 05) ist baulich als längsrechteckiger Kubus unter geknicktem Satteldach ausgebildet. Ergänzend zeigt sich ein Pultdachanbau an der nördlichen Giebelfassade und im nördlichen Abschnitt der Westfassade. Es handelt sich um eine bretterverschaltete Ständerkonstruktion mit gemauertem Stall (Natursteinmauerwerk) und Sparrendach mit stehendem Stuhl." 2.2 Die Beschwerdegegner haben sich mit der Gutheissung des Rekurses bezüglich der Entlassung des Reihenwohnhauses Vers.-Nrn. 02 und 03 aus dem Inventar abgefunden. Insoweit ist der Entscheid der Baurekurskommission II vom 10. März 2009 daher in Rechtskraft erwachsen. Allerdings ist nicht ganz klar, ob der Quergiebelanbau auch zum Reihenwohnhaus I-Strasse 05/06 gehört und damit unter den Schutzzumfang fällt. Das Gutachten von Juni 2007 empfiehlt die förmliche Unterschutzstellung des Reihenwohnhauses I-Strasse 05/06 im Sinne von § 205 PBG. Da – wie eben dargetan – der Quergiebelanbau der I-Strasse 06 zugerechnet wird (vorn E. 2.1), müsste sich der Schutzzumfang auch auf diesen Bestandteil des Reihenwohnhauses I-Strasse 05/06 erstrecken. Allerdings empfiehlt das Gutachten bei der Konkretisierung des Schutzzumfangs nur die integrale Erhaltung des Gebäudekubus samt geschlossenen Dachflächen "ohne Anbau von 1847". Daraus ist zu schliessen, dass der Quergiebelanbau von den Gutachtern nicht zur schützenswerten Substanz des Reihenwohnhauses I-Strasse 05/06 gezählt wird. Mit Bezug auf die Scheune nahm das Gutachten von Anfang an den Standpunkt ein, diese sei vom Schutz auszuklammern (act. 10/11.6 S. 26). Der Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren betrifft somit die Fragen, ob auch der Quergiebelanbau von Vers.-Nr. 03 sowie die Scheune Vers.-Nr. 01 im Inventar zu belassen und Schutzmassnahmen näher zu prüfen seien. 2.3 Die für die Beurteilung der Streitsache erheblichen Verhältnisse sind aus den vorliegenden Akten, namentlich aus dem Gutachten, hinreichend ersichtlich. Hinzu kommt, dass die Baurekurskommission II einen Lokaltermin durchgeführt hat und das Verwaltungsgericht auf ihre ausführlich protokollierten und

fotografisch dokumentierten Erhebungen abstellen darf (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32). Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins ist daher abzuweisen. 3.

E. 4.1

Die Baurekurskommission II nahm in ihren Erwägungen Bezug auf das vom Gemeinderat C eingeholte Gutachten sowie auf die Feststellungen am Augenschein und kam zum Schluss, dass das Reihenwohnhaus I-Strasse 05/06 als wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einzustufen sei. Demgegenüber erfüllten der aus dem Jahr 1847 stammende westliche Anbau des Bauernhauses sowie die benachbarte Scheune von 1803 die Schutzvoraussetzungen nicht. Nach den Erneuerungen im 20. Jahrhundert habe Letztere einiges an Authentizität verloren. Zwar fänden sich im Innern der Scheune noch originale Balken sowie eine erwähnenswerte, brückenartige Holzkonstruktion; weitere schutzbegründende Eigenschaften seien jedoch nicht auszumachen. Daran ändere der Bezug der Scheune zum Doppelbauernhaus aus dem 17. Jahrhundert nichts; denn selbst ein blosses "Ensemble-Gebäude" sollte gewisse Qualitäten aufweisen. Ebenso wenig erfülle der Quergiebelanbau an der südwestlichen Ecke des Bauernhauses die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung. Die Fassadengestaltung sei rein funktional und ausdruckslos; der gesamte Anbau unterscheide sich deutlich vom Hauptgebäude und wirke als Fremdkörper. Der Lokaltermin habe auch mit Bezug auf den Innenausbau und die Ausstattung nichts Beachtenswertes gezeigt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin lasse sich nicht sagen, dass der Anbau Zeugnis für eine "damals übliche" Vergrösserung von Bauernhäusern ablege. Rein funktionale Bauten mit rechteckiger Grundrissfläche, schlichter Fassade und einem Satteldach seien offenbar schon im 19. Jahrhundert erstellt worden; eine Zeugenqualität lasse sich daraus aber nicht ableiten. Die Schutzobjekte auf Kat.-Nr. 04 lägen am nördlichen Siedlungsrand von C an einer Hanglage und bildeten den Übergang zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Angesichts dieser durchaus prominenten Lage komme dem ehemaligen Bauernhaus auch eine siedlungsprägende Eigenschaft zu.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin macht zur Beschwerdebeurteilung geltend, dass hier in geradezu exemplarischer Weise eine schutzwürdige Gebäudegruppe vorliege. Das Gutachten bescheinige dem Wohnhaus wie der Scheune neben einem qualifizierten Eigenwert auch einen hervorragenden Situationswert an der Bauzonengrenze. Nach Auffassung der Sachverständigen bilde der Quergiebelanbau von 1847 Bestandteil des schutzwürdigen Doppelbauernhauses. Topografisch, siedlungs- und ortsbauhistorisch sei das gesamte Ensemble ein beispielhafter Zeuge für die landwirtschaftliche Streusiedlung auf den Terrassen oberhalb der Kernsiedlung L. Weil die Gebäudegruppe ausgezeichnet erhalten sei, rufe sie aus den übrigen Altbauten der Region M hervor. Indem die Vorinstanzen die Schutzwürdigkeit auf das Wohnhaus beschränkten, gingen sie von einer unangemessenen denkmalpflegerischen Leitvorstellung aus, die als "Ballenberg-Ideal" bezeichnet werden könne. Darin liege eine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG. Die Rekurskommission spreche dem Quergiebelanbau zu Unrecht die Schutzwürdigkeit mit der Begründung ab, dass er in klarem Kontrast zum Erscheinungsbild des Hauptgebäudes stehe und als Fremdkörper wirke. Damit habe die Vorinstanz eine baukünstlerische Qualität statt des Zeugenwerts beurteilt und einen Gegensatz geschaffen, den es gar nicht gebe. Die drei Reihenhäuser und der zusätzlich angebaute Hausteil dokumentierten anschaulich die

Entwicklung der kleinbäuerlichen Verhältnisse vom 17. bis ins späte 19. Jahrhundert. Erweiterungen in Form eines Quergiebelanbaus seien für das 19. Jahrhundert durchaus typisch. Weil der Quergiebelanbau konstruktiv und räumlich mit dem Wohnhaus verbunden sei, falle eine Abtrennung des Schutzobjekts auch deswegen ausser Betracht. Die Rekurskommission habe sich mit den Auswirkungen eines allfälligen Abbruchs des Quergiebelanbaus mit nachfolgendem Ersatzbau nicht näher auseinandergesetzt. Das kleinbäuerliche Vielzweck-Ensemble auf der Platten habe seinen Zeugenwert nicht im Fortleben eines bestimmten Bautyps, sondern als Zeuge steter baulicher Entwicklung und Anpassung an die aktuellen Erfordernisse. Für sich betrachtet sei der Quergiebelanbau ein interessanter, typischer und wichtiger Zeuge aus dem 19. Jahrhundert. Dessen Entlassung aus dem Inventar widerspreche den Grundsätzen der Denkmalpflege, weil nachträglich abgeänderte oder zugefügte Teile eines Denkmals Teil des Geschichtszeugnisses bildeten. Vorliegend würde der Verzicht auf die Substanzerhaltung zu einer Aushöhlung des Schutzes führen. Mit Bezug auf die Scheune verneinten Gutachter und Rekurskommission die Schutzwürdigkeit deswegen, weil dieses Gebäude im 20. Jahrhundert mehrfach erneuert worden sei. Von den Sachverständigen wie den Vorinstanzen sei nicht geprüft worden, ob die Veränderungen tatsächlich ins Gewicht gefallen seien und ob die Scheune als Teil des Ensembles nicht trotzdem Zeugenqualität habe. Diese nicht weiter substantiierten Aussagen seien rechtsverletzend. Der Scheune komme im Gesamtzusammenhang eine grosse Bedeutung zu; erst sie mache deutlich, dass es sich um ein bäuerliches Anwesen handle. Wesentliche Teile wie die tragende Konstruktion und die Raumaufteilung in Stall, Tenn und Heuboden seien original erhalten; auch die meisten tragenden Holzteile stammten noch aus dem 19. Jahrhundert. Ein Neubau anstelle der Scheune würde das Erscheinungsbild des Anwesens wesentlich beeinträchtigen. Demgegenüber liesse eine Unterschutzstellung in sinnvollem Umfang einen Umbau für eine weitgehende Nutzung als Wohn- oder Atelierbau zu. Die Vorinstanzen hätten sich mit der Schutzwürdigkeit der ganzen Gebäudegruppe samt Umgebung nicht auseinandergesetzt. Das Ensemble auf der Platte sei ein exemplarisch wichtiger Zeuge kommunaler Wirtschafts- und Sozialgeschichte, weshalb die Abtrennung von Scheune oder Quergiebelanbau ausser Betracht falle. In C gebe es keine vergleichbare Gebäudegruppe; ähnliche inventarisierte Bauernwohnhäuser seien 80–200 Jahre jünger. Schliesslich missachte die Entlassung von Quergiebelanbau und Scheune denkmalpflegerische Grundsätze; denn der geschichtliche Zeugniswert setze sich aus einer Vielzahl von Eigenschaften zusammen. Zum Doppelbauernhaus mit Quergiebelanbau gehöre als wirtschaftliche und soziale Einheit auch die Scheune. Das Ensemble insgesamt sei sprechender Zeuge einer kleinbäuerlichen Existenz. Dazu gehöre auch der Schutz der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung im Bereich zwischen O-Strasse, N-Strasse und I-Strasse. Überlegungen der Verhältnismässigkeit änderten nichts daran. Dem hält der Gemeinderat entgegen, dass die Scheune und der westliche Anbau an das Wohnhaus als spätere Ergänzungen erkennbar seien. Von einer stimmigen Ensemblewirkung oder einer denkmalpflegerisch relevanten Einheit könne nicht die Rede sein. Es verbiete sich, von der Schutzwürdigkeit des alten Kernbaus ausgehend auch die Erhaltung weiterer Bauten und Gebäudeteile zu fordern. Beim Quergiebelanbau handle es sich um anspruchslose Nutzarchitektur, die auf den Kernbau kaum Rücksicht nehme. Die Scheune sei weder konstruktiv noch architektonisch eine Seltenheit und sei laufend substantiell erneuert worden. Nach Auffassung der privaten Beschwerdegegnerinnen prägt die streitbetroffene Gebäudegruppe den bergseitigen Eingang zum Dorf C nicht. Die von der Beschwerdeführerin angerufene wirtschaftliche und

soziale Einheit von Bauernhaus und Scheune widerspreche der unterschiedlichen Entstehungszeit; denn Scheune und Anbau seien erst Anfang bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts zu dem schon im 17. Jahrhundert aktenkundigen Reihenwohnhaus hinzugekommen. Aus den in längeren Zeitabständen, zu unterschiedlichen Zwecken und in verschiedenartigen Baustilen erstellten und veränderten Gebäuden lasse sich keine denkmalschutzrechtlich massgebende Einheit ableiten. Der Quergiebelanbau von 1847 sei nicht als damals übliche Vergrösserung eines Bauernhauses zu würdigen, sondern stelle eine rein funktionale Zweckbaute dar. Das Gutachten habe daher ausdrücklich die Schutzwürdigkeit verneint. Die Behauptung, wonach die meisten tragenden Bauteile der Scheune noch aus dem 19. Jahrhundert stammten, sei aktenwidrig; denn nach den auf das Gutachten abgestützten Erwägungen der Rekurskommission seien später verschiedene wesentliche Erneuerungen erfolgt. Schliesslich sei die von der Beschwerdeführerin faktisch verlangte Unterschutzstellung des gesamten Grundstücks Kat.-Nr. 04 offensichtlich unverhältnismässig.

E. 4.3.1

Der Gemeinderat C hat ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Gebäudegruppe eingeholt. Die Unabhängigkeit und Fachkunde der Experten Dr. J und dipl. Arch. ETH K wird von den Parteien nicht angezweifelt. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts handelt es sich bei den Baurekurskommissionen um Fachgerichte (VGr, 7. November 2007, VB.2007.00236 E. 7.2, 23. Januar 2003, VB.2002.00299 E. 2) und besteht keine allgemeine Verpflichtung zur Einholung eines Gutachtens im Rekursverfahren (VGr, 9. Februar 2005, BEZ 2005 Nr. 2). Für die Rekurskommission bestand daher kein Anlass, ein weiteres Gutachten bei der Kantonalen Denkmalpflege Zürich oder bei der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich einzuholen.

E. 4.3.2

Bezüglich des Quergiebelanbaus im südwestlichen Bereich des Bauernhauses hat die Baurekurskommission II mit dem Gutachten einen Eigenwert verneint, der eine Schutzanordnung rechtfertigen könnte. Der Umstand, dass bei diesem Gebäudeteil noch viel ursprüngliche Bausubstanz aus dem Erstellungsjahr 1847 vorhanden und gut unterhalten ist, mag zwar für eine Zeugenschaft sprechen. Indessen ist aufgrund der Akten der Würdigung der Vorinstanz beizupflichten, dass die Fassadengestaltung des Anbaus "rein funktional und ausdruckslos" und auch beim Innenausbau und bei der Ausstattung nichts Erhaltenswürdiges zu erblicken sei. Diese schlüssige Würdigung wird durch die umfangreichen Beschwerdevorbringen nicht erschüttert. Dass ein Bauernhaus später durch einen Anbau vergrössert wird, ist keine Erscheinung, die eine qualifizierte Zeugenschaft zu begründen vermöchte. Inwiefern das von der Beschwerdeführerin angeführte "kleinbäuerliche Vielzweck-Ensemble" als "Zeuge steter baulicher Entwicklung und Anpassung an die Entwicklung der Epochen" erhaltenswert sei, leuchtet nicht ein. Die bauliche Wandlung des zu beurteilenden Gebäudekomplexes spiegelt nicht eine allgemeine siedlungs- oder sozialgeschichtliche Entwicklung, sondern vielmehr die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Hauseigentümer. Auch wenn der Quergiebelanbau mit dem schutzwürdigen Bauernhaus konstruktiv und räumlich verbunden ist, lässt sich daraus entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keine Notwendigkeit einer Ausdehnung des Schutzzumfangs ableiten. Sollte der Gemeinderat bei der nachfolgend vorzunehmenden Prüfung des Schutzzumfangs (vgl. unten E. 4.3.5) zum Schluss kommen, dass auch das Innere des Bauernhauses unter Schutz zu stellen sei, müsste die Behörde anordnen, wie die

Grundeigentümer das Schutzziel im Fall eines Abbruchs des Quergiebelanbaus zu garantieren hätten. Anzumerken bleibt, dass die Ausklammerung eines später erstellten Anbaus vom Schutzzumfang keineswegs ungewöhnlich ist und aufgrund der gebotenen Interessenabwägung sich geradezu aufdrängen kann (vgl. VGr, 13. Juli 2006, VB.2006.00151).

E. 4.3.3

Hinsichtlich der stattlichen Scheune Vers.-Nr. 01 lässt sich – im Unterschied zum dreiteiligen Bauernhaus aus dem 17./18. Jahrhundert – nicht sagen, dass sie eine kleinbäuerliche Lebensweise bezeuge. Einerseits ist die Zeugeneigenschaft der Scheune schon aus zeitlichen Gründen (Erstellungsjahr 1803) nicht zwingend in Zusammenhang mit dem weit früher erstellten Reihenwohnhaus zu sehen. Andererseits weist nach dem Gutachten bereits die kleinteilige, bäuerliche Gestaltung der Nahumgebung (Vorgärten, Spalier, Reben, Rest eines Gartens zwischen I- und N-Strasse, Wiesen mit Obstbäumen und Nussbaum) auf die bäuerliche Gestaltung hin und wird auch zur Erhaltung empfohlen. Das Baujahr von 1803, die Erhaltung von viel originaler Bausubstanz und der gute Zustand der Scheune lassen sich zwar als Argumente für eine Unterschutzstellung dieses Gebäudes anführen. Inwiefern aber gerade die fragliche Ökonomiebaute die Sozial- oder Wirtschaftsgeschichte des 19. Jahrhunderts dokumentiere, vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun. Wenn die Vorinstanz in der Scheune zu wenig Schutz begründende Eigenschaften vorfand und aufgrund von verschiedenen Erneuerungen im 20. Jahrhundert, die zum Verlust an Authentizität geführt hätten, entsprechend der Empfehlung des Gutachtens die Voraussetzungen von § 203 Abs. 1 lit. c PBG für eine Unterschutzstellung verneinte, so ist dieser Würdigung beizupflichten; zumindest liegt darin keine Rechtsverletzung, in die das Verwaltungsgericht nach § 50 VRG korrigierend eingreifen müsste. Wie das Gericht verschiedentlich festgehalten hat, vermindert die mit nachträglichen Renovationen und Umbauten von Gebäuden einhergehende Mischung von unterschiedlichen Stilelementen deren Eigenwert und spricht gegen die Schutzwürdigkeit (vgl. VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192 E. 5.4, 3. Februar 2005, VB.2004.00403 E. 3.3).

E. 4.3.4

Zu prüfen bleibt, ob eine Unterschutzstellung von Quergiebelanbau und/oder Scheune aufgrund der Ensemblewirkung geboten sei. Die Rekurskommission hat angesichts der terrassenartigen Lage des Grundstücks am nördlichen Siedlungsrand von P zutreffend von einer durchaus prominenten Lage gesprochen. Nach dem Gesagten umfasst die Gebäudegruppe mit Bauernhaus, Quergiebelanbau und Scheune drei Teile, die zu unterschiedlichen Zeiten erstellt worden sind. Selbst wenn man davon ausgeht, dass diesen drei Teilen ein Konzept zugrunde liegt, führt dies nicht zwingend zum Schluss, dass die Zeugeneigenschaft der ursprünglichen Baute dadurch besser erkennbar ist. Von vornherein kein Situationswert kann dem Quergiebelanbau zuerkannt werden, der als

(Zweck-)Wohnbau ohne besondere äusserliche Qualitäten das schutzwürdige Wohnhaus eher beeinträchtigt als aufwertet. Dass es sich bei diesem um ein ehemaliges Bauernhaus handelt, ist aufgrund von dessen Erscheinungsbild, Lage und Alter erkennbar. Wie die privaten Beschwerdegegnerinnen zu Recht einwenden, drängt sich hierfür – im Sinn einer "Lesehilfe" – keine Unterschutzstellung auch der Scheune auf. Gemäss dem Gutachten weist wie gesagt bereits die kleinteilige, bäuerliche Gestaltung der Nahumgebung auf die bäuerliche Gestaltung hin (vgl. E. 4.3.3). Selbst bei gegenteiliger

Betrachtungsweise würde eine derartige Ausdehnung des Schutzzumfangs – die mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen verbunden wäre – aller Voraussicht nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit zuwiderlaufen. Nach dem Gesagten gelten diese Überlegungen erst recht für die von der Beschwerdeführerin beantragte Erhaltung der Umgebung der Gebäudegruppe. Weil sich die Zeugenqualität auf das Wohnhaus und seine Nahumgebung beschränkt, besteht von vornherein keine Veranlassung, den Schutz auf einen weiteren Umschwung auszudehnen. Aufgrund der Akten kann nicht gesagt werden, dass sich ein Schutz der Umgebung aus § 238 Abs. 2 PBG ableiten lasse (RB 2006 Nr. 66 [Leitsatz]).

E. 4.3.5

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat C wird im Folgenden zu prüfen haben, ob angesichts der ausgewiesenen Qualität des Wohnhauses als wichtiger Zeuge unter Berücksichtigung aller entscheidungswesentlichen Umstände Schutzmassnahmen anzuordnen sind und – wenn ja – in welchem Umfang. Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts führt die Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge noch nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von §§ 205 und 207 PBG, sondern vielmehr nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Belange (RB 1992 Nr. 62).

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und hat sie den privaten Beschwerdegegnerinnen Nrn. 2.1 und 2.2 eine Parteientschädigung im angemessenen Betrag von (insgesamt) Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Weil dem Beschwerdegegner Nr. 1 kein Aufwand erwachsen ist, der die Verteidigung des Rekursentscheids wesentlich überstiegen hat, muss ihm eine solche Vergütung versagt bleiben. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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