

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00498 vom 25. Mai 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-05-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00498

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00498 du 25 mai 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00498 del 25 maggio 2011

Regeste

Inventarentlassung | Inventarentlassung: Legitimation. Schutzwürdigkeit. Gutachten. Kosten. Die Legitimation der Beschwerdeführerin 1 ergibt sich zum einen daraus, dass bei einer Entlassung des Streitobjekts aus dem Inventar und anschliessender Realisierung eines Ersatzbauprojekts eine weit intensivere Nutzung möglich wäre, womit für deren Liegenschaft ein finanzieller Nachteil entstehen würde; zum andern ist die Rechtsmittelbefugnis auch deshalb gegeben, weil sie das Vorliegen eines gesamthaft schutzwürdigen Ensembles behauptet (E. 1.2.2). Aufgrund der unvollständigen Sachverhaltsermittlung der Vorinstanzen war die Einholung eines Gutachtens erforderlich (E. 4.1). Das Gutachten beruht auf zutreffender Rechtsgrundlage, ist vollständig, klar sowie gehörig begründet, weshalb kein Grund besteht, nicht auf dieses abzustellen und eine Oberexpertise anzuordnen (E. 4.3). Da die Einholung eines Gutachtens aufgrund der ungenügenden Sachverhaltsermittlung der Gemeinde notwendig geworden war, rechtfertigt es sich, der Gemeinde trotz ihres Obsiegens einen Teil der Kosten des Gutachtens aufzuerlegen (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 2.1

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). Im Zusammenhang mit den Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern hat das Bundesgericht schon mehrfach festgehalten, dass diese allgemein im öffentlichen Interesse liegen. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht, insbesondere in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen (BGE 120 Ia 270 E. 4a; 119 Ia 305 E. 4b S. 309; 118 Ia 384 E. 5a S. 388 f.). Der Denkmalschutz erstreckt sich heute auch auf Objekte neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben (vgl. BGE 126 I 219 E. 2e S. 223).

E. 2.2

Bei der Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG hat die verfügende Behörde die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen, und es obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des infrage stehenden Objekts. Hierzu kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Ob die gemäss Gesetz verlangten 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 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. 3.1

Im angefochtenen Entscheid hielt der Gemeinderat zur Schutzobjektsqualität des streitbetroffenen Bauernhauses Assek.-Nr. 01 fest, die detaillierten Abklärungen durch die architektonische Gutachterin der Gemeinde habe Folgendes ergeben: Im Inventar werde der ehemalige rückseitige Schweinestall als nicht ganz befriedigend bezeichnet. Dass es sich um ein gut gepflegtes, erhaltenswertes Gebäude mit schönen Details handelt, entspreche nicht mehr der heutigen Einschätzung. Ebenso seien am Gebäude keine Elemente von handwerklichem oder bautechnischem Wert erkennbar. Die vorhandene Bausubstanz mache einen schlechten Allgemeineindruck, insbesondere bezüglich des Dachstuhls. Ein Abbruchverbot könne materiell nicht ausreichend gestützt werden, sei auch nicht Ziel der Inventarisierung gewesen. Wichtig sei die Stellung im Ortsbild. Deshalb werde begrüsst, dass das Objekt ortsbildgerecht ersetzt und eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Nutzung ermöglicht werde. Ein Abbruch könne in Aussicht gestellt werden, wenn ein eigenständiges, architektonisch anspruchsvolles Projekt für einen Ersatzbau vorgelegt werde, das der prominenten Lage an der I-Strasse gebührend Rechnung trage. In der Rekursvernehmlassung vom 7. April 2009 (act. 9/11) führte der Beschwerdegegner ergänzend aus, beim strittigen Gebäude handle es sich um einen Gebäudetyp, der in dieser Region vielfach vorkomme und dessen Bausubstanz generell und die inneren Ausbauten im Speziellen keinen historischen Wert aufweisen. Auch die Baurekurskommission verneinte in ihrem Rekursentscheid vom 16. Juli 2009 den Eigenwert des Gebäudes. Es fänden sich daran weder baukünstlerisch besonders wertvolle Details noch vermöge das Gebäude eine wirtschaftsgeschichtlich, soziale oder baukünstlerisch bedeutungsvolle Epoche aussagekräftig zu dokumentieren. In der Gemeinde Hochfelden würden sich – wie sich schon aus der Inventarliste für Objekte mit Situationswert ergebe – mehrere Bauernhäuser aus derselben Entstehungszeit finden. Das Streitobjekt hebe sich nicht derart von den übrigen Häusern ab, dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt wäre. Von der Vorinstanz sei zu Recht auch ein nur geringer Situationswert des Objekts festgestellt worden. Das Gebäude liege weder an repräsentativer Lage oder an einem Dorfplatz noch bilde es Auftakt einer Strasse. Auch vermöge es nicht die konkrete örtliche Situation in besonderer Weise zu

prägen. Die Bebauung entlang der I-Strasse sei heterogen; die heutige Überbauungsstruktur entlang der Strasse könne auch durch einen Ersatzbau sichergestellt werden. Nicht einzusehen sei zudem, inwiefern es sich bei den Liegenschaften entlang der I-Strasse um ein Ensemble handeln soll, seien doch die Nachbarliegenschaften I-Strasse 05 und 04 sowie M-Strasse 03 Fachwerkhäuser und die Liegenschaften I-Strasse 05 und M-Strasse 03 viel kleinmassstäblicher als die streitbetroffene Liegenschaft und zudem sei kein historischer Zusammenhang erkennbar.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerinnen halten in ihren Rechtsschriften zur Typologie des Bauernhauses I-Strasse 03 fest, es handle sich um einen traufständigen, kleinbäuerlichen Mehrzweckbau mit Abfolge Wohnen/Stall/Tenn unter gemeinsamem Giebeldach sowie um einen zweigeschossigen Wohnteil mit Einzelfenstern, Wohnteil mit verputztem Fachwerkbau, Scheunenteil mit Bretterschalung, zweiraumtiefen Grundriss, einen liegenden Dachstuhl, eine teilweise Unterkellerung mit äusseren Treppenabgang und einen Keller mit gewerblicher Nutzung. Diese Spezifikation sei in Hochfelden einzigartig.

E. 4.1

Ausser dem Inventar der kommunalen Natur- und Heimatschutzobjekte Hochfelden, Liste der Objekte mit Situationswert (act. 9/12.3), in welchem das streitige Objekt als "gut gepflegtes, erhaltenswertes Haus mit schönen Details[;] Rückseite mit ausgebautem ehemaligen Schweinestall nicht ganz befriedigend" charakterisiert wird, fanden sich in den von der Vorinstanz dem Verwaltungsgericht übermittelten Gerichtsakten keine tatbeständlichen Erhebungen über dessen Eigenwert. Die Bedeutung des Bauernhauses I-Strasse 03 in geschichtlicher und/oder kultureller Hinsicht war – gerichtsaktenmässig – nicht belegt. Auch eine Bestandsaufnahme des Bauernhauses fehlte. Ob in der Gemeinde Hochfelden "mehrere" vergleichbare Objekte bestehen, war aufgrund dieser Akten nicht nachvollziehbar. Auch hinsichtlich des Situationswertes des Bauernhauses I-Strasse 03 fanden sich bei den Akten keine Unterlagen, welche es dem Verwaltungsgericht erlaubt hätten, dessen Bedeutung einzustufen. Aufgrund dieser unvollständigen Sachverhaltsermittlung hat das Verwaltungsgericht von J ein Gutachten eingeholt über die Frage, ob es sich beim Gebäude Assek.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der I-Strasse 03 in Hochfelden um einen wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche handle oder es eine für das Ortsbild wesentlich mitprägende Bedeutung habe.

E. 4.2

Der Experte kommt in seinem ausführlich begründeten Gutachten vom 15. Februar 2011 hinsichtlich des streitbezogenen Gebäudes Assek.-Nr. 02, I-Strasse 03, zusammengefasst zum Schluss (Gutachten act. 24, S. 13 ff.), dass eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft für die Entstehung des Bauerndorfes Hochfelden bzw. für den Wiederaufbau auf der Brandstätte von 1846 im Oberdorf von Hochfelden nicht nachweisbar sei. Eine architekturhistorische oder konstruktionsgeschichtliche wichtige Zeugenschaft könne wegen der zahlreichen Vergleichsbeispiele für das Jahr 1847 auf der Brandstätte im Oberdorf selbst und in den übrigen Dorfteilen nicht belegt werden. Eine wichtige sozialgeschichtliche Zeugenschaft sei angesichts der grossen Zahl von zwischen 1847 und 1881 auf der einstigen Brandstätte selbst entstandene Vergleichsbeispiele nicht zu belegen. Der Bestand an Ausstattung und wandschliessender Elemente (Fensterflügel und Türflügel)

von 1847 dürfte gemäss äusserem Augenschein im Dorf Hochfelden noch mehrfach bei im kommunalen Inventar erfassten Objekten vorhanden sein und könne für sich allein keine wichtige kommunale Zeugenschaft aufgrund seiner Einzigartigkeit belegen. Das aktuelle äussere Erscheinungsbild mit Putzfassade von 1930 stelle keinen wichtigen Zeugen einer neuen Weise der architektonischen Gestaltung im Dorf dar und in Bezug auf das Ortsbild von Hochfelden besitze die Liegenschaft I-Strasse 03 nur eine eingeschränkte Bedeutung für das Dorfbild des Oberdorfs. Der Situationswert beschränke sich auf die Blickrichtung von Süden, von der Einmündung der I-Strasse und der O-Gasse in die M-Strasse und sei daher als von eher niedriger bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Darüber hinaus besitze die I-Strasse 03 innerhalb des Dorfbildes an der I-Strasse selber keine herausgehobene Stellung.

E. 4.3

Gemäss § 7 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amts wegen, unter anderem durch den Beizug von Sachverständigen (Abs. 1); das Ergebnis der Untersuchung würdigt die Verwaltungsbehörde frei (Abs. 4). Dieser Grundsatz der freien Würdigung des Untersuchungsergebnisses gilt indessen insofern nur eingeschränkt, als Gutachten nur daraufhin geprüft werden, ob sie auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhen und vollständig, klar sowie gehörig begründet und widerspruchsfrei sind; ausserdem muss die sachverständige Person hinreichende Sachkenntnisse und die nötige Unbefangenheit bewiesen haben (RB 1982 Nr. 35; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 78). Das ausführlich begründete und dokumentierte Gutachten des Experten J überzeugt. Die Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen zum Gutachten (act. 33) sind einleitend rein formaler Natur, das heisst betreffen den Aufbau des Gutachtens und beinhalten den Einwand, das Gutachten häufe Unterlagenmaterial an, statt sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Solche Rügen sind von vornherein nicht geeignet, die Schlüsse des Gutachtens in Zweifel zu ziehen. Sodann bemängeln die Beschwerdeführerinnen, dass das Gutachten auf fehlende Einträge in überkommunalen oder nationalen Inventaren verweise, was vorliegend irrelevant sei, da nie behauptet worden sei, es handle sich um ein Schutzobjekt von überkommunaler, regionaler oder gar nationaler Bedeutung. Derartige Verweise gehören indessen zu einer fachkundigen Erarbeitung der geltenden (Rechts-)Grundlagen und sind keineswegs verfehlt. Der Gutachter hat aus diesen Verweisen auch keine falschen Schlüsse gezogen, insbesondere hieraus kein Argument gegen die Schutzwürdigkeit abgeleitet. Gleiches gilt für die Feststellung des Experten, dass das Gebäude I-Strasse 03 nicht in der dreibändigen Publikation "Die Bauernhäuser des Kantons Zürich" enthalten sei. Die Beschwerdeführerinnen bemängeln weiter, der Experte habe die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kommunalen Inventars von Hochfelden falsch gewichtet. Kunst- oder architekturhistorisch wertvolle Denkmäler würden im ISOS nur ausgezeichnet, wenn sie im Quartier einen besonderen Stellenwert haben. Ferner werde der historischen Zeugenschaft der einzelnen Objekte im ISOS verständlicherweise kaum Rechnung getragen, denn es gehe um Ortsbildschutz. Von Bedeutung sei nur, dass sich das Gebäude I-Strasse 03 im Gebiet 1 des ISOS-Planes von Hochfelden befinde, für das das Erhaltungsziel A festgelegt worden sei, das heisst Erhaltung der Substanz/Integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume und Beseitigung störender Eingriffe. Auch dieser allgemeine Einwand vermag das Gutachten nicht infrage zu stellen, welches die Bedeutung des Streitobjekts als Einzelobjekt und als Teil des Ortsbildes eingehend untersucht hat. Die Beschwerdeführerinnen machen weiter geltend, die Angaben des Gutachters zum kommunalen Inventar weckten völlig falsche

Vorstellungen über Art, Umfang und Qualität des Denkmälerbestands. Es könne keine Rede davon sein, dass das Inventar 80 bis 90 % der seit 1881 bestehenden Bausubstanz im Dorf Hochfelden umfasse, wie das Gutachten (auf S. 10) ausführe. Aus den Ausführungen auf S. 39 des Gutachtens ergibt sich aber, wie die – an sich zu Recht als ungenau gerügte – Formulierung von S. 10 zu verstehen ist: denn dort wird darauf hingewiesen, dass im kommunalen Inventar von 1997 etwa 80 bis 90 % aller gemäss Gebäudeversicherung vor 1881 im Dorf Hochfelden erstellten Bauten erfasst wurden. Schliesslich erhebt die Beschwerdeführerin unter dem Titel "Kritik an der Beurteilung der Schutzwürdigkeit" verschiedene Einwände, welche letztlich einfach die Zeugeneigenschaft des Streitobjekts anders als der gerichtlich bestellte Gutachter gewichten. Dadurch werden die Feststellungen des Experten nicht erschüttert. Das Gutachten beruht auf zutreffender Rechtsgrundlage, ist vollständig, klar sowie gehörig begründet. Es besteht kein Grund, nicht auf dieses abzustellen und eine Oberexpertise anzuordnen.

E. 4.4

Zusammengefasst ergibt sich, dass entsprechend dem Gutachten dem Gebäude I-Strasse 03 keine wichtige siedlungsgeschichtliche, architekturhistorische, konstruktionsgeschichtliche oder sozialgeschichtliche Zeugenschaft zukommt. Hinsichtlich des Situationswertes misst der Experte dem Streitobjekt eine "eingeschränkte Bedeutung für das Ortsbild des Oberdorfes" zu, mithin keine wesentliche Mitprägung des Ortsbildes, was gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG Voraussetzung wäre, um das Vorliegen eines Schutzobjekts zu bejahen. Der Gemeinderat Hochfelden hat nicht rechtsverletzend gehandelt, als er das Gebäude Assek.-Nr. 01, I-Strasse 03, aus dem Inventar der schutzwürdigen Objekte von kommunaler Bedeutung entliess. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG die Gerichtskosten je zur Hälfte den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen. Von diesem Grundsatz ist indessen hinsichtlich der Kosten des vom Verwaltungsgericht beigezogenen Gutachtens teilweise abzuweichen. Das Gutachten wurde notwendig, weil die von der Gemeinde vorgenommenen Sachverhaltsermittlungen ungenügend waren (vgl. vorn E. 4.1). Da die entsprechenden Abklärungen Aufgabe der Gemeinde sind, sind auch ihr in Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG die damit entstandenen Kosten unabhängig vom Verfahrensausgang aufzuerlegen (VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 5; vgl. auch BRKE in BEZ 1998 Nr. 25). Allerdings geht der Aufwand zur Erstellung eines Gutachtens im verwaltungsgerichtlichen Verfahren über die Abklärungen hinaus, die im Rahmen des kommunalen Verfahrens hätten vorgenommen werden müssen. Es rechtfertigt sich deshalb, die Kosten des Gutachtens zu einem Drittel der Gemeinde und zu zwei Dritteln den unterliegenden Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen. Die Beschwerdeführenden sind sodann als Unterliegende zu verpflichten, den Mitbeteiligten für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen ist eine solche von insgesamt Fr. 1'200.-. Hingegen steht der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zu, da die Beantwortung der Beschwerde zu ihren angestammten amtlichen Aufgaben gehört und hier keinen ungewöhnlichen Aufwand verursachte (Kölz/ Bosshart/ Röhl, § 17 N. 19)