

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00608 vom 4. Mai 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00608

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00608 du 4 mai 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00608 del 4 maggio 2011

Regeste

Inventarentlassung | Inventarentlassung: Schutzwürdigkeit, Notwendigkeit von über die Kernzonenvorschriften hinausgehenden Schutzmassnahmen. Die in § 203 Abs. 1 lit. c PBG umschriebenen Sachverhalte, die zuweilen als Eigen- und Situationswert bezeichnet werden, sind gleichgestellte Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung. Die Erhaltung von Bausubstanz kann daher ungeachtet dessen angeordnet werden, ob ein Gebäude als wichtiger Zeuge oder ausschliesslich wegen seiner wesentlich prägenden Wirkung auf das Ortsbild unter Schutz gestellt werden soll (E. 4.4). Das beigezogene Gutachten bestätigt insbesondere die wesentlich prägende Wirkung des Objekts auf das Ortsbild, misst ihm aber auch eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zu (E. 4.6 und 4.7). Eine einfache Fassadengestaltung spricht nicht gegen die Schutzwürdigkeit der Baute. Geschützt wird der Erinnerungswert, weshalb die geschützte Fassadengestaltung nicht zwingend aussergewöhnlich sein muss. Die Kernzonenvorschriften vermögen der Schutzwürdigkeit des Gebäudes daher nicht hinreichend Rechnung zu tragen (E. 4.8 und 4.9). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, der angefochtene Entscheid müsse schon deshalb aufgehoben werden, weil die Vorinstanz den Inventarentlassungsentscheid wegen fehlerhafter Begründung hätte aufheben und die Sache zur Neuurteilung an den Gemeinderat zurückweisen müssen. Dem kann nicht gefolgt werden. Wohl hat die Vorinstanz festgehalten, das vom Gemeinderat Dürnten eingeholte Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit der Baute vom 13. Februar 2009 sei teils mangelhaft begründet und teils auch widersprüchlich. Sie hat jedoch ohne Rechtsverletzung zum Schluss gelangen können, dass der Gemeinderat die Inventarentlassung in Kenntnis der wesentlichen Punkte und nicht leichtfertig getroffen hat. Abgesehen davon, dass ein solches Fachgutachten für die entscheidende Behörde nicht vorbehaltlos bindend ist, hatte der Gemeinderat hinreichende Kenntnis der entscheidungsrelevanten Aspekte des Sachverhalts, wie der Geschichte des "Landi"-Hauses unter dem Gesichtspunkt der Zeugenschaft und der baulichen Veränderungen, dem Zustand der Bausubstanz und dem Stellenwert des Gebäudes für das Erscheinungsbild des Ortskerns. Auch die Feststellungen im kommunalen Inventar vom 19. Februar 2002, das rechtlich die Bedeutung einer vorsorglichen Massnahme hat, sind für den Entscheid über die dauernde Anordnung nicht bindend (§ 209 PBG). Die Begründung des Inventarentlassungsentscheids kommt daher keiner Verletzung von Art. 29 BV gleich,

weshalb die Vorinstanz die Sache zu Recht nicht aus diesem formellen Grund zurückgewiesen hat. Ob der Entscheid, das "Landi"-Haus aus dem Inventar zu entlassen, mit der Vorinstanz im Ergebnis für vertretbar zu halten ist, bleibt hingegen noch zu prüfen.

E. 3

Zu Unrecht wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz eine Rechtsverletzung vor, weil sie bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des "Landi"-Hauses mangels hinreichender Begründung des kommunalen Entscheids ihr Ermessen an die Stelle desjenigen des Gemeinderats gestellt habe. Sie verkennt dabei die Bedeutung der von ihr zitierten Rechtsprechung (VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 2.2 mit Hinweisen). Diese bezweckt den Schutz des Autonomiebereichs der Gemeinde. Vorliegend hat die Vorinstanz den Entscheid des Gemeinderats Dürnten geschützt. Es liegt daher kein Eingriff in den der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraum vor.

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz verkenne den Begriff der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne dieser Schutzwürdigkeit nicht mit einer Rekonstruktion Rechnung getragen werden. Die Schutzwürdigkeit beziehe sich immer auf die Originalsubstanz. Ein Denkmal sei nur dann ein authentisches Geschichtsdokument, wenn das Material und die damit geschaffene funktionale oder künstlerische Form originär seien und mit seiner geschichtlichen Bedeutung übereinstimmen. Es bedürfe daher einer über die Kernzonenvorschriften hinausgehenden, objektbezogenen Schutzmassnahme, mit welcher die Substanz der Baute erhalten werde. Die von der Vorinstanz vorgenommene Wertung weise auf eine einseitige, gestalterische Qualitäten in den Vordergrund rückende Beurteilung hin. Das Ortstypische, das Zeugnis des Objekts an sich und die Bedeutung historischer Substanz seien dagegen kaum berücksichtigt worden.

E. 4.1

Unbestritten ist, dass dem "Landi"-Haus an der Rütistrasse 3 ein für das Erscheinungsbild des Ortskerns bedeutender Stellenwert zukommt. Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz wird dem Interesse an der Erhaltung des Ortsbilds jedoch hinreichend Rechnung getragen, indem das Gebäude im Kernzonenplan als "Schwarzbaute" markiert ist, was heisst, dass es nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden darf (Ziff. 2.1.1. Abs. 1 BZO).

E. 4.2

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 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).

E. 4.3

Nach dem Wortlaut von § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder eine Landschaft oder Siedlung wesentlich mitprägen. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und 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 der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde jedoch eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3, auch zum Folgenden), 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, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

E. 4.4

Wenn die Beschwerdeführerin die Unterscheidung zwischen dem Eigenwert und dem Situationswert als sachfremd kritisiert, übersieht sie, dass mit diesen Begriffen lediglich die beiden alternativen Tatbestände bezeichnet werden, welche ein Objekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG als Schutzobjekt qualifizieren. Im Ergebnis gereicht ihr diese Unterscheidung denn auch nicht zum Nachteil. Beide Sachverhalte sind gleichgestellte Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung, weshalb die Erhaltung von Bausubstanz ungeachtet dessen angeordnet werden kann, ob ein Gebäude als wichtiger Zeuge oder ausschliesslich wegen seiner wesentlich prägenden Wirkung auf das Ortsbild unter Schutz gestellt werden soll (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00094, E. 3.9).

E. 4.5

Vorliegend steht die ortsprägende Wirkung des Gebäudes Rütistrasse 3 im Vordergrund. Die Vorinstanz hat diesbezüglich die Ausführungen des von der Gemeinde beigezogenen Gutachtens bestätigt, wonach das Gebäude über eine bedeutende Stellung im Strassenraum verfüge und Teil des zentralen Dorfkerns mit weiteren historischen Bauten sei. Durch seine vertraute Blickfangwirkung und Merkzeichenfunktion spiele das Gebäude im Strassenraum eine wichtige Rolle und trage wesentlich zur Identität des Ortskerns bei (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.1). Auch der Gemeinderat Dürnten wies im vorinstanzlichen Verfahren darauf hin, die Lage und die äussere Erscheinung des strittigen Gebäudes seien erhaltenswert.

E. 4.6

Das vom Verwaltungsgericht beigezogene Gutachten bestätigt die Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild. So kommt der Gutachter zum Schluss, das Hauptgebäude Rütistrasse 3 besitze (nur, aber immerhin) hinsichtlich der Stellung der Baute, deren Volumetrie, der Gliederung der Fassaden der Obergeschosse, der Materialisierung der Fassade und der Dachform (ohne Quergiebel) einen hohen Situationswert an der Kreuzung Bubikerstrasse/Rütistrasse. Es nehme aufgrund seiner zentralen Position an der im ISOS genannten Kreuzung eine besondere Stellung innerhalb des Ortsbilds ein. Mit der

Rütistrasse sei in den 1840er- und 1850er-Jahren eine wichtige Verbindungsstrasse von Dürnten nach Tann (mit seinen Fabriken) entstanden. Das begutachtete Gebäude sei nur sechs Jahre nach dem Ausbau der Rütistrasse entstanden und sei als Abschluss dieses Ausbaus und der Neugestaltung des Dorfkerns zu betrachten. Die Bedeutung des Gebäudes Rütistrasse 3 für das Ortsbild sei gross. Der Bau markiere zusammen mit dem Ausbau der Rütistrasse den Abschluss der Bautätigkeit im unmittelbaren Dorfkern im 19. Jahrhundert. Der Gutachter misst dem Gebäude Rütistrasse 3 denn auch eine "wichtige kommunale siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft für die Entstehung des Dorfkerns Dürnten, insbesondere als zeitgenössischer Begleitbau an der 1858 vollendeten Kreuzung Bubikonerstrasse/Rütistrasse, zusammen mit dem 'Löwen' (Rütistrasse 1) und der Schmiede (Hinterdorfstrasse 1/3)" zu.

E. 4.7

Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und widerspruchlos begründet. Sie entsprechen im Wesentlichen auch den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanzen und des von der Gemeinde beigezogenen Gutachtens. Anders als Letzteres überlässt es das Ziehen der rechtlichen Schlüsse dem Gericht. Die prägende Wirkung des streitbezogenen Gebäudes steht jedenfalls ausser Frage. Zudem misst der Gutachter dem Gebäude mit ausführlicher Begründung eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zu, wogegen die Beschwerdegegnerschaft nichts vorbringt.

E. 4.8

Zu prüfen bleibt, ob über die Kernzonenvorschriften hinausgehende Schutzmassnahmen notwendig sind. Ob bei der Schutzwürdigkeit wegen prägender Wirkung auf das Ortsbild im Einzelfall eine über die Kernzonenbestimmungen hinausgehende Schutzmassnahme anzuordnen ist, hängt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht nur von der besonderen Stellung und Lage der Baute im Ortsbild ab. Die zu schützende Baute muss auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73 E. 2). Vorliegend kann hinsichtlich der wichtigen Stellung des Gebäudes im Ortsbild auf obige Ausführungen verwiesen werden (E. 4.6). Sodann entfaltet das Gebäude aber auch durch seine äussere Erscheinung eine entsprechende Wirkung. So hat auch die Vorinstanz auf die "prägenden Fassadendetails", wie das Gurtgesims, die Fenstereinfassungen und die profilierten Verdachungen der Fenster hingewiesen (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.1). Auch der Gemeinderat Dürnten mass der äusseren Erscheinung des Gebäudes offensichtlich eine gewisse Schutzwürdigkeit zu, verlangte er doch mit Beschluss vom 9. März 2009 die Beibehaltung der bisherigen äusseren Erscheinung. Wie die Vorinstanz zum Schluss kommt, eine detailgetreue Übernahme durch Renovation der alten Bausubstanz, mithin die Erhaltung der Fassade des Hauptbaus, erscheine vorliegend nicht notwendig, ist nach dem Gesagten nicht nachvollziehbar. Eine einfache Fassadengestaltung spricht entgegen der Auffassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerschaft nicht gegen die Schutzwürdigkeit der Baute. Geschützt wird der Erinnerungswert, weshalb die geschützte Fassadengestaltung nicht zwingend aussergewöhnlich sein muss (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00094, E. 3.9). Der Umstand, dass diese Elemente der Fassadengestaltung an einem Ersatzbau leicht rekonstruiert werden könnten, führt daher nicht dazu, dass eine detailgetreue Übernahme durch Renovation der alten Bausubstanz nicht notwendig erscheint. Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich darauf hingewiesen, dass mit planungsrechtlichen

Massnahmen allein das Ortsbild nur unzureichend geschützt wird und Ersatzbauten den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen (VGr, 28. August 1997, BEZ 1997 Nr. 21 E. 7b; RB 1997 Nr. 73). Es entspricht einer Erfahrungstatsache, dass von einer Ersatzbaute nicht dieselbe Wirkung auszugehen vermag wie von einer renovierten Altbaute (RB 1997 Nr. 73). Die Eigenart einer Altbaute bleibt auch im (fachgerecht) renovierten Zustand ablesbar. Beim Ersatz des streitbetroffenen Gebäudes durch einen Neubau würde demgegenüber das Ursprüngliche und für das Haus Charakteristische zerstört.

E. 4.9

Wenn die Beschwerdegegnerschaft anführt, der notwendige Schutz sei dadurch gewährleistet, dass es sich beim streitbezogenen Gebäude um eine sogenannte "Schwarzbaute" im Sinn von Ziff. 2.1.1 Abs. 1 BZO handle, ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass "Schwarzbauten" in der Wegleitung zur BZO als "erhaltenswerte Einzelobjekte, die im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte enthalten sind" definiert werden. Nach einer Inventarentlassung wäre demnach auch der Eintrag als "Schwarzbaute" nicht mehr gerechtfertigt. Das Gebäude wäre neu als "Graubaute" zu qualifizieren. Als solches dürfte es zwar ebenfalls nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden. Das Dach und die wesentlichen Fassadenelemente wären hingegen nicht mehr zwingend beizubehalten (Ziff. 2.1.1 Abs. 2 BZO). Damit werden die Elemente, deren Erhalt die kommunale Baubehörde mit den von der Vorinstanz zu Recht aufgehobenen Auflagen zu erreichen suchte, durch die Kernzonenbestimmungen der BZO auch aus diesem Grund nicht hinreichend geschützt. Im Übrigen wird die Auflage, den Hauptbau in der bisherigen äusseren Gestaltung beizubehalten, den vorliegenden Umständen nicht gerecht, weicht die heutige Gestaltung der Erdgeschossfassade doch von der ursprünglichen derart ab, dass sie unbestrittenermassen nicht schutzwürdig ist. So weist denn auch die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sich der Schutz nur auf die noch erhaltenen und prägenden Bauteile der Fassaden im oberen Bereich zu erstrecken habe.

E. 5

Nach dem Gesagten ist offensichtlich, dass das "Landi"-Haus an der Rütistrasse 3 als Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren ist und dass seiner Schutzwürdigkeit mit der Zuordnung zur Kernzone nicht genügend Rechnung getragen wird. Vielmehr sind weitergehende Schutzmassnahmen anzuordnen (§ 9 Abs. 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [NHV]), welche insbesondere auch die Erhaltung der ursprünglichen, noch erhaltenen, das Ortsbild prägenden Fassaden bzw. Fassadenteile sicherstellen. Die Würdigung der Vorinstanzen erweist sich als rechtsverletzend. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Die Sache ist an den Gemeinderat Dürnten zurückzuweisen. Diesem obliegt es, die notwendigen Schutzmassnahmen zu treffen (§ 211 Abs. 2 PBG). Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Von diesem Grundsatz ist allerdings in Bezug auf die Kosten des vom Verwaltungsgericht beigezogenen Gutachtens abzuweichen. Es rechtfertigt sich nicht, diese zum Teil auch der privaten Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Das Gutachten wurde notwendig, weil sich die Gemeinde Dürnten trotz der offensichtlichen Widersprüche im von ihr selber beigezogenen Gutachten in nicht nachvollziehbarer Weise auch hinsichtlich der rechtlichen Schlüsse auf

dieses stützte. Da die entsprechenden Abklärungen ohnehin Aufgabe der Gemeinde waren, sind die diesbezüglich entstandenen Kosten gemäss § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG ihr aufzuerlegen (RB 1998 Nr. 4; Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 20 f.). Die private Beschwerdegegnerin ist sodann als Unterliegende zu verpflichten, der Beschwerdeführerin für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Angemessen erscheint eine solche in der Höhe von Fr. 2'500.-.

E. 6

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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