

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00094 vom 1. Dezember 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-12-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00094

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00094 du 1 décembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00094 del 1 dicembre 2010

Regeste

Denkmalschutz | Denkmalschutz. Provokationsbegehren. Frist zur Abklärung der Schutzwürdigkeit. Die Zweijahresfrist zur Abklärung der Schutzwürdigkeit einer Baute kann mit dem Einverständnis des Grundeigentümers verlängert werden (E. 1.4). Die Würdigungen der Vorinstanzen hinsichtlich der prägenden Wirkung und der wichtigen Zeugeneigenschaft erscheinen nicht als unvertretbar (E. 3.1 ff.). Der festgelegte Schutzzumfang ist massvoll. Die vom Schutzzumfang erfasste innere Raumaufteilung ermöglicht eine den heutigen Anforderungen genügende Nutzung. Unter den gegebenen Umständen hat die Vorinstanz eine Unterschutzstellung zu Recht nicht als unverhältnismässig eingestuft (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00094 Entscheid der 1. Kammer vom 1. Dezember 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsssekretärin Corina Schuppli. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Stadtrat Illnau-Effretikon, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, betreffend Denkmalschutz, hat sich ergeben: I. Mit Schreiben vom 11. Juni 2007 (eingegangen am 22. Juni 2007) liessen A und D bei der Baubehörde Illnau-Effretikon betreffend Doppelwohnhaus an der E-Strasse 01 (Assek.-Nrn. 02 und 03, Kat.-Nr. 04 und 05) sowie die Gebäudegruppe F-Strasse 06 und 07 (Assek.-Nr. 08, Kat.-Nr. 05) um Abklärung der Schutzwürdigkeit ersuchen. Mit Beschluss vom 11. Juni 2009 stellte der Stadtrat von Illnau-Effretikon die betreffenden Gebäude unter Schutz. Dagegen liess A, mittlerweile Eigentümer aller Liegenschaften, am 17. Juli 2009 bei der Baurekurskommission III Rekurs erheben und beantragen, es seien die Verfügungen vom 11. Juni 2009 aufzuheben und es sei auf eine Unterschutzstellung zu verzichten. II. Nach Durchführung eines Augenscheins wies die Baurekurskommission die Rekurse gegen die Unterschutzstellung der Liegenschaften F-Strasse 06 und E-Strasse 01 mit Entscheid vom 27. Januar 2010 ab. Den Rekurs betreffend Liegenschaft F-Strasse 07 schrieb sie mit gleichem Entscheid als gegenstandslos geworden ab, da der Stadtrat die Unterschutzstellung mit Verfügung vom 20. August 2009 in Wiedererwägung gezogen und auf Schutzmassnahmen für dieses Objekt verzichtet hatte. III. Gegen diesen Entscheid liess A mit Eingabe vom 26. Februar 2010 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben und beantragen, der Rekursentscheid sei aufzuheben und es sei auf eine Unterschutzstellung der Liegenschaften E-Strasse 01 und F-Strasse 06 zu verzichten. Eventualiter sei lediglich die Westfassade der Liegenschaft F-Strasse 06 unter Schutz zu stellen; verfahrensrechtlich wurde die Einholung eines Gutachtens von der kantonalen Denkmalschutzkommission

sowie die Durchführung eines Augenscheins beantragt, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners. Die Baurekurskommission schloss am 22. März 2010 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat von Illnau-Effretikon liess mit Beschwerdeantwort vom 14. April 2010 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Der Beschwerdeführer lässt zunächst bestreiten, dass die Frist zum Erlass einer Verfügung über die Schutzwürdigkeit eingehalten worden sei. Richtig sei, dass der 11. Juni 2008 der Tag des Fristablaufs sei, da das Provokationsbegehren des Beschwerdeführers vom 11. Juni 2007 datiere. Das Gesetz besage aber explizit, dass der Entscheid vor Fristablauf, somit am 10. Juni 2008 erlassen werden müsse. Davon sei auch der Beschwerdegegner ausgegangen, schreibe dieser doch korrekt, dass die einjährige Frist am 10. Juni 2008 ablaufe. Unabhängig davon, ob sich der Rechtsvertreter mit einer Fristerstreckung einverstanden erklärt habe, ende die Frist am 10. Juni 2008. Entsprechend habe der Beschwerdegegner die einjährige Frist um ein weiteres Jahr, bis am 10. Juni 2009, verlängert und nicht etwa bis am 11. Juni 2009. Dabei handle es sich um eine behördliche Auskunft. Die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, dass die Erstreckung der Frist um ein weiteres Jahr aufgrund des Einverständnisses des Beschwerdeführers ohne Weiteres möglich sei. Es brauche einen Ausnahmefall für die Erstreckung der Frist um ein weiteres Jahr. Dass die Parteien verhandeln, stelle keinen solchen Ausnahmefall dar. Die Verlängerung der Frist um ein weiteres Jahr sei daher nicht rechtmässig gewesen. Deshalb sei die Frist für den Erlass der Verfügung bereits am 10. Juni 2008 verwirkt. Selbst in der Annahme eines Ausnahmefalls sei die Frist verwirkt, denn da die Handlung der Gemeinde vor Ablauf der Frist erfolgen müsse, ende die Frist zum Erlass einer Verfügung auch diesfalls am 10. Juni 2009.

E. 1.2

Nach § 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist jeder Grundeigentümer jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (Abs. 1). Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen (Abs. 2). Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden (Abs. 3). Das Verwaltungsgericht erachtet diese Frist aufgrund der Entstehungsgeschichte und der systematischen Einordnung der Bestimmung als Verwirkungsfrist (RB 2004 Nr. 63 = BEZ 2004 Nr. 65). Eine Verlängerung der Verwirkungsfrist um ein Jahr ist gemäss § 213 Abs. 3 PBG nur in Ausnahmefällen möglich. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist es, die Stellung des Eigentümers zu stärken, indem die Schutzanordnung an maximale Fristen gebunden wird, um so dem Grundeigentümer möglichst bald Gewissheit über die Schutzwürdigkeit seines Objekts zu verschaffen. Deshalb sollte das Gemeinwesen nur zurückhaltend von der Fristverlängerung Gebrauch machen. Eine erste Fristverlängerung auf insgesamt zwei Jahre kann das Gemeinwesen im Falle einer Ausnahmesituation ohne das Einverständnis des Grundeigentümers anzeigen. Im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Grundeigentümer oder auf dessen Ersuchen hin stehen auch weitere Fristerstreckungen dem Sinn und Zweck

dieser Bestimmung nicht entgegen und können daher ohne Weiteres vereinbart werden.

E. 1.3

Vorliegend hat der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 11. Juni 2007 die Baubehörde Illnau-Effretikon um Abklärung der Schutzwürdigkeit der streitigen Liegenschaften ersucht. Dieses Schreiben ging bei der Baubehörde gemäss Eingangsstempel offenbar am 22. Juni 2007 ein. In der Folge gab das Bauamt ein Gutachten in Auftrag, welches von Frau G erstellt und am 29. September 2007 eingereicht wurde. Daraufhin kam es zu Verhandlungen zwischen dem Beschwerdeführer und der Stadt Illnau-Effretikon sowie gestützt auf § 213 Abs. 3 PBG zu verschiedenen Fristverlängerungen. Die erste Verlängerung bis am 10. Dezember 2008 wurde dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 5. Juni 2008 mitgeteilt. Am 23. Oktober 2008 ersuchte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers um eine zweite Erstreckung der Frist bis am 10. Juni 2009, welche von der Stadt Illnau-Effretikon am 11. November 2008 bestätigt wurde. Schliesslich ersuchte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers mit Schreiben vom 4. März 2009 um eine dritte Fristerstreckung bis am 10. September 2009. In der Sitzung vom 25. Mai 2009 wurde diese bis am 4. September 2009 bestätigt. Betreffend die Liegenschaft F-Strasse 07 wurde eine weitere Erstreckung der Frist um sechs Monate bis am 10. März 2010 vereinbart. Indem der Beschwerdeführer sich nicht gegen die erste, ihm am 5. Juni 2008 mitgeteilte Fristverlängerung zur Wehr gesetzt hat und im Anschluss daran sogar selber noch um weitere Fristerstreckungen ersuchte und diesen Begehren vom Stadtrat entsprechend nachgekommen wurde, ist nicht mehr zu beanstanden, dass die Jahresfrist verlängert wurde. Hätte der Beschwerdeführer ein Interesse daran gehabt, möglichst rasch Klarheit über die anstehende Unterschutzstellung zu bekommen, hätte er sich innert nützlicher Frist nach Erhalt der angezeigten Fristverlängerung dagegen zur Wehr setzen müssen. Wenn er aber stattdessen selber um weitere Fristerstreckungen ersucht und dies offenbar auch mit dem Zweck, dass die Behörde einen Verfahrensfehler macht und damit die Frist ungenutzt abläuft, verhält der Beschwerdeführer sich rechtsmissbräuchlich und ist die Rüge, eine Ausnahmesituation habe nicht vorgelegen, jedenfalls verspätet. Im Übrigen verhält sich der Beschwerdeführer auch widersprüchlich, stellte er sich doch im Schreiben vom 4. März 2009 noch auf den Standpunkt, der Ausnahmetatbestand von § 213 Abs. 3 PBG liege vor. Die Verlängerung der Jahresfrist ist unter den vorliegenden Umständen jedenfalls nicht mehr zu beanstanden.

E. 1.4

Das Begehren um Abklärung der Schutzwürdigkeit datiert vom 11. Juni 2007. Da die Frist von § 213 Abs. 3 PBG nach Jahren bestimmt ist, drängt es sich auf, Art. 77 des Obligationenrechts (OR), wonach die Frist mit demjenigen Tag, der durch seine Zahl dem Tag entspricht, mit welchem sie zu laufen beginnt, sinngemäss anzuwenden. Die gesetzliche Zweijahresfrist endete somit am 11. Juni 2009 und wurde folglich mit Entscheid vom 11. Juni 2009 gewährt. Die Argumentation des Beschwerdeführers, wonach die Frist schon einen Tag vor Fristablauf enden soll, ist in Anbetracht des Wortlautes von § 213 PBG abwegig. Eine Frist endet an jenem Tag, an dem sie endet, und keinen Tag davor. Mit dem Entscheid vom 11. Juni 2009 wurde die zweijährige Verwirkungsfrist demnach jedenfalls gewährt. Dass die zweite Fristverlängerung lediglich bis am 10. Juni 2009 datiert wurde, steht dem nicht entgegen. Der Beschwerdeführer verlangte selber noch eine weitere Fristerstreckung, welche vom Beschwerdegegner denn auch bis am 4. September 2009 gewährt wurde. Eine solche Fristerstreckung im gegenseitigen Einvernehmen zwischen

Grundeigentümer und Gemeinde ist, wie bereits ausgeführt wurde (vorn E. 1.2), ohne Weiteres zulässig. Die dadurch ermöglichte Suche nach einer einvernehmlichen Lösung lag denn auch im Interesse des Beschwerdeführers. Der Entscheid über die Schutzwürdigkeit lag somit jedenfalls noch in der gesetzlichen Zweijahresfrist und hätte aufgrund der einvernehmlichen Fristverlängerung sogar noch später gefällt werden können. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich demnach als unbegründet.

E. 2

Der Stadtrat hat bei Frau G ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit der streitbetreffenen Gebäude eingeholt.

E. 2.1

Betreffend Unabhängigkeit der Gutachterin lässt der Beschwerdeführer geltend machen, diese habe über ihre Kompetenzen hinweg Verfahrensentscheide getroffen, die ihr nicht zustehen würden. Sie habe bei der Entscheidungsfindung der Beschwerdegegnerin massgebend mitgewirkt. Zudem habe sie jeweils an den entsprechenden Verhandlungen, sowohl der Behörden intern, aber insbesondere auch mit dem Beschwerdeführer, teilgenommen und ihren Standpunkt akribisch vertreten. Somit habe sie Parteistellung gehabt und von einem neutralen Gutachten könne keine Rede sein. Der Beschwerdegegner habe das Gutachten ohne jegliche Einschränkungen zum Entscheid vom 11. Juni 2009 erhoben, dies obwohl im Nachhinein auf die Unterschutzstellung des Hauses F-Strasse 07 verzichtet worden sei.

E. 2.2

Sind zur Beurteilung eines Sachverhalts Fachkenntnisse erforderlich, über die welche die Mitglieder der zuständigen Behörde nicht verfügen, sind sachverständige Personen beizuziehen. Ob und in welchem Umfang der Beizug von Experten erforderlich ist und in welcher Form dieser zu erfolgen hat, steht in weitem Umfang im Ermessen der Behörde (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 24). Verfügt die Gemeinde über keine entsprechende Fachkommission auf dem Gebiet des Heimat- und Naturschutzes, ist es zulässig und sachgerecht, für gewisse Projekte Fachleute beizuziehen, welche in beratender Funktion mitwirken. Analog zum Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission hat auch das Gutachten der kommunalen Denkmalpflegerin die Bedeutung eines Amtsberichts. Inhaltlich kommt es jedoch aufgrund der besonderen Fachkompetenz der Verfasserin einem eigentlichen Gutachten gleich, dem bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht zukommt und von welchem die Behörde nur aus triftigen Gründen abweicht. Auch gegen die auf diese Weise beigezogenen Fachpersonen dürfen keine Ausstandsgründe nach § 5a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] vorliegen, sie brauchen jedoch nicht in gleicher Weise unabhängig zu sein wie ein gerichtlich bestellter Experte. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, er stehe in einem besonderen Verhältnis zur Gutachterin oder diese sei bei der Erstellung des Gutachtens vorbefasst gewesen. Allein die Tatsache, dass die Gutachterin zu einem anderen als dem vom Beschwerdeführer erwünschten Ergebnis gelangt und ihren Standpunkt auch nach der schriftlichen Abfassung des Gutachtens weiterhin vertritt, vermag keinen Anschein von Befangenheit zu erwecken. Es sind auch keine Hinweise ersichtlich oder werden vom Beschwerdeführer geltend gemacht, dass seitens des Stadtrats oder der Baubehörde versucht wurde, auf die Begutachtung Einfluss zu nehmen. Inwiefern die Gutachterin

Verfahrensentscheide getroffen haben soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Die Rüge, die Gutachterin verfüge nicht über die gebotene Unabhängigkeit, ist deshalb unbegründet. Im Übrigen wird die Fachkunde der Gutachterin von keiner Partei 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, beide unter www.vrgzh.ch) und besteht keine allgemeine Verpflichtung zur Einholung eines Gutachtens im Rechtsmittelverfahren (VGr, 9. Februar 2005, BEZ 2005 Nr. 2 E. 4.1.1). Aufgrund dessen sowie den zwei bei den Akten liegenden Gutachten bestand somit für die Rekurskommission kein Anlass, ein weiteres Gutachten bei der Kantonalen Denkmalpflegekommission einzuholen. Das Gleiche gilt auch für das verwaltungsgerichtliche Verfahren.

E. 3

Im Streit liegt die Frage, ob die Liegenschaften E-Strasse 01 und F-Strasse 06 im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig sind.

E. 3.1

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 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 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. 2.1; 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

Der Stadtrat erwog im angefochtenen Unterschutzstellungsbeschluss, als Ortsbild entspreche der Kern des I dem ursprünglichen Siedungskern des Ortsteils östlich des Flusses J. Der typische Charakter dieses Kernbereichs werde heute noch durch die ältesten Häuser geprägt, eine Siedlungsgeschichte, die auf das 16. Jahrhundert zurückgehe. Die Bauten stünden in dicht gedrängter Stellung an fein verzweigten Strassen und Wegen. Durch die Fortschreibung der Siedlungsgeschichte im 19. Jahrhundert mit den sehr homogen eingefügten Wohn- und Gewerbebauten sowie aufgrund der speziellen Anordnung und Konstruktionsweisen der Bauten erhalte dieser Kernbereich sein unverwechselbares Aussehen. In der Mitte hielten die Gebäude einen platzartigen Innenraum frei, welcher seit der Jahrhundertwende durch eine ehemalige Scheune etwas gestört werde, aber trotzdem noch gut lesbar bleibe. Dieser Kern bilde das Zentrum der Siedlung, von dem auch die übrigen Teile durch die hier verzweigenden Strassen erschlossen würden. Aufgrund dieser besonderen ortsbaulichen und siedlungsgeschichtlichen Qualitäten sei der Kern des I im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Gebäudegruppe in der Gabelung zwischen F- und E-Strasse signalisiere – zusammen mit dem gegenüberliegenden alten Bauern- und Handwerkerhaus an der F-Strasse 09/10 – eine markante Torsituation am Eingang zum Kern dieses Ortsteils. Unabhängig von der Eingangssituation bilde die Gebäudegruppe das wichtige südöstliche Segment des geschlossenen Ortskerns. Aus diesen Gründen komme der Gebäudegruppe an der F-Strasse 06 und 07 sowie E-Strasse 01 zumindest aus ortsbaulicher Sicht eine entscheidende Stellung zu. Weiter müsse den Gebäuden als bauliches Dokument einer für die Gemeinde K entscheidenden aufstrebenden Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung eine wichtige siedlungs-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung beigemessen werden.

E. 3.4

Die Baurekurskommission prüfte zunächst, ob der Stadtrat hinsichtlich der siedlungsprägenden Wirkung der Gebäude eine noch vertretbare Würdigung vorgenommen habe. Sie führte aus, dass die beiden strittigen Bauten 1831 und 1849 entstanden seien. 1872/73 sei das Wohnhaus F-Strasse 06 mit der Scheune unter einem Dach zusammengefasst worden. Weitere Um- und Anbauten seien bis 1966 erfolgt. Als südlicher Abschluss des siedlungsgeschichtlich auf das 16. Jahrhundert zurückgehenden inneren Gebäuderings und angeordnet in der Strassengabelung verfügten sie über eine bedeutsame Stellung im Strassenraum. Die beiden Liegenschaften bildeten das wichtige südöstliche Segment des Ortskerns I, dessen verschiedene Einzelbauten mitsamt ihren Nebenbauten auf

subtile Art trotz unterschiedlicher Nutzung, Architektur und Bauart zu einem homogen erscheinenden Komplex zusammengeführt würden, welcher durch die klassizistisch geprägten Kleinbürger- und Heimarbeiterhäuser eine typische Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen und den Übergang von einer ländlichen zu einer leicht städtischen Nutzung im 19. Jahrhundert zeige. Die sich etwas weiter von dieser dorfplatzartigen Situation weg befindlichen Liegenschaften L-Strasse 01/E-Strasse 11/12 bzw. F-Strasse 07 mit ihren teilweise modernen Elementen und Zwischenbauten tangierten diese Wirkung des inneren Gebäuderings nur unwesentlich. Zusammenfassend habe die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen jedenfalls nicht missbraucht, wenn sie gestützt auf verschiedene Gutachten und auf das ISOS sowie infolge der bestehenden ortsbaulichen Situation sowohl der Liegenschaft E-Strasse 01 als auch der Liegenschaft F-Strasse 06 eine wichtige siedlungsgeschichtliche Bedeutung zugesprochen habe. Die beiden Liegenschaften seien bereits infolge ihres hohen Situationswerts zu schützen. Sodann prüfte die Vorinstanz auch, ob die beiden Gebäude als Gebäudegruppen wichtige Zeugen einer Epoche bilden würden, was sie ebenfalls bejahte. Wie sich anlässlich des Augenscheins bestätigt habe, seien die beiden auf kleinem Raum in der Strassengabelung angeordneten Kerngebäude schlichte, aber charaktervolle Vertreter der Architektur und Bautechnik ihrer Zeit, die sowohl typologisch wie auch stilistisch in einem engen Zusammenhang zueinander stünden. Sie seien innert weniger Jahrzehnte um die Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet worden und würden auch optisch als zusammengehörig wahrgenommen. Es sei mit dem Stadtrat dafür zu halten, dass ihre baukünstlerischen Qualitäten in ihrer für Kleingewerbebauten und Heimarbeiterhäuser typischen architektonischen Prägung lägen, die sich durch eine klassizistische, auf Symmetrie bezogene Fassadengliederung, durch eine schlichte, aber bis ins Detail sorgfältig gestaltete Formensprache sowie einer Reduktion auf wenige Schmuckelemente auszeichne. In ihrem untergeordneten Erscheinungsbild zeige die Gebäudegruppe gleichwohl eine sorgfältige Gestaltung bis ins Detail und sei dadurch ein wichtiger Zeuge des denkmalpflegerisch interessanten, Mitte/Ende 19. Jahrhundert erfolgten Übergangs des Ortsteils I vom reinen Bauerndorf zu einem städtischen Charakter aufweisenden Dorfkern mit Heimarbeiterhäusern.

E. 3.5

Zur Begründung der Beschwerde führt der Beschwerdeführer in Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Liegenschaften E-Strasse 01 und F-Strasse 06 im Wesentlichen aus, es könne nicht für den Allgemeinbetrachter gelten, dass die modernen Anbauten zum Haus F-Strasse 07 und der ebenfalls unter Schutz stehende "Neubau" L-Strasse 11 das Erscheinungsbild des "inneren Gebäuderings" nicht tangierten. Es gehe primär nicht um die rein historische Bedeutung der Objekte, sondern auch um die Erkennbarkeit für den Durchschnittsbetrachter, der keine historische Anleitung in der Hand halte. Die Neubauten würden die ganze Betrachtungsweise dieser angeblich historisch wertvollen Häuser zur Farce machen. Zudem sei das Häuser-Ensemble F-Strasse 07, 06 und E-Strasse 01 durch einen nachträglich erstellten Schopfanbau völlig verunstaltet worden. Die Einheit der Gebäudegruppe sei durch An- und Umbauten in der nahen Umgebung für den Normalbetrachter nicht erkennbar.

E. 3.6

Mit einlässlichen Ausführungen hat die Baurekurskommission gestützt auf den Augenschein und die Expertisen ausgeführt, dass den beiden Liegenschaften E-Strasse 01 und F-Strasse 06 eine wichtige siedlungsgeschichtliche Bedeutung zugesprochen werden

könne und diese demnach bereits infolge ihres hohen Situationswerts zu schützen seien. Wie die bei den Akten liegenden Fotografien und Karten zeigen, prägen die beiden Gebäude mit ihrer Anordnung in der Strassengabelung und als Teil des historischen inneren Gebäuderings den Kern des Dorfteils I. Es ist zwar mit der Vorinstanz einzuräumen, dass dieses Erscheinungsbild durch die teilweise modernen Elemente an Gebäuden in der Umgebung etwas tangiert werde, jedoch kann nicht gesagt werden, die Vorinstanzen hätten ihr Ermessen überschritten, wenn sie aufgrund dieser ortsbaulichen Situation den streitbetroffenen Liegenschaften eine wesentlich prägende Bedeutung zugesprochen haben, zumal sie sich dabei auch auf verschiedene Gutachten sowie auf ein Inventar stützen konnten. Der Anbau zwischen F-Strasse 06 und 07 mag den Situationswert allenfalls beeinträchtigen, dieser ist aber insgesamt immer noch als hoch zu würdigen. Inwiefern der vom Beschwerdeführer ins Feld geführte Neubau L-Strasse 11 das Erscheinungsbild stören sollte, ist nicht ersichtlich. Steht dieses Objekt doch auch abseits des genannten "innern Rings" und stört dessen optische Wirkung und Erscheinungsbild nicht. Ein Objekt ist jedenfalls nicht nur dann unter Schutz zu stellen, wenn sich in der näheren Umgebung keinerlei Neubauten befinden. Die beiden Gebäude prägen den Strassenraum wesentlich und bilden das wichtige südöstliche Segment des ursprünglichen Ortskerns ungeachtet der benachbarten Liegenschaften. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist dieser Gebäuderings des historischen Siedlungskerns trotz der neueren Elemente auch für einen nicht fachkundigen Betrachter hinreichend erkennbar. Selbst wenn ein Durchschnittsbetrachter die historische Bedeutung der streitbetroffenen Gebäude ohne die vom Beschwerdeführer angeführte "historische Anleitung" nicht im Detail zu erkennen vermag, ist dieser siedlungsgeschichtliche Zusammenhang durchaus zu sehen. Darüber hinaus bringt der Beschwerdeführer nichts vor, was gegen die prägende Wirkung der beiden Liegenschaften sprechen könnte oder die diesbezüglichen Würdigungen der Vorinstanzen als unvertretbar erscheinen liesse.

E. 3.7

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist es für das vorliegende Verfahren und die Qualifikation der hier streitigen Objekte als Schutzobjekte unerheblich, dass die örtliche Behörde von einer Unterschutzstellungsverfügung für die Liegenschaft F-Strasse 07 abgesehen hat. Die Ausführungen zur Schutzwürdigkeit aller drei Gebäude sind jedenfalls nicht weniger überzeugend, wenn anschliessend nur für zwei davon weitere Schutzmassnahmen angeordnet wurden. Der vom Beschwerdeführer wiederholt angeführte Vergleich mit der Liegenschaft F-Strasse

E. 3.8

Hinsichtlich der Ausführungen der Vorinstanz zusätzlich vorgenommenen Ausführungen zur wichtigen Zeugeneigenschaft der Gebäudegruppe macht der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, es handle sich bei den beiden Gebäuden allenfalls um historische Zeitzeugen, sicher aber nicht um die vom Gesetz verlangten "wichtigen" Zeitzeugen. Dazu seien die beiden Gebäude viel zu banal, als dass sie vom Normalbetrachter als solche erkannt würden. Darin liege die Ermessensüberschreitung der Beschwerdegegnerin. Eine solche Wertung sei nicht mehr vertretbar. Auch der Zusammenhang zwischen den beiden Häusern F-Strasse 06 und E-Strasse 01 sei nicht zu erkennen. Die beiden Gebäude würden äusserlich nicht ansatzweise Ähnlichkeit oder denselben Baustil aufweisen.

E. 3.9

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass 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. Beide Sachverhalte sind gleichgestellte Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung (VGr, 28. August 1997, VB.96.00210). Darüber hinaus vermag allein die Tatsache, dass der Beschwerdeführer die Gebäude als "banal" ansieht, nicht darzulegen, inwiefern es den Objekten an der wichtigen Zeugeneigenschaft fehlen sollte. Der Beschwerdegegner wie auch die Vorinstanz beschreiben die Fassaden der umstrittenen Gebäude zwar als schlicht und mit wenig Schmuckelementen ausgestattet; daraus zu schliessen, die Gebäude seien banal im Sinne von nicht schützenswert, ginge jedoch fehl. Geschützt wird der Erinnerungswert, weshalb die geschützte Fassadengestaltung nicht zwingend aussergewöhnlich sein muss. Die einfache Fassadengestaltung spricht entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht gegen die Schutzwürdigkeit der Baute. Inwiefern in den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanzen, die sich auf zwei Gutachten von Fachpersonen stützen, eine Ermessensüberschreitung zu sehen sei, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Dass die verschiedenen Teile der Gebäude und die beiden Gebäude selbst nicht aus derselben Zeit stammen, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht, hat nicht zur Folge, dass das Gebäude oder die Gebäudegruppe deswegen nicht schützenswert wäre. Wurde die Schutzwürdigkeit doch unter anderem gerade auch deswegen bejaht, weil an den Gebäuden eine Entwicklungsgeschichte abgelesen werden kann. Zudem kann mit Blick auf die bei den Akten liegenden Fotos nicht gesagt werden, dass zwischen den beiden Gebäuden kein typologischer Zusammenhang bestehe.

4. 4.1 Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, die Verhältnismässigkeit sei insbesondere durch die Unterschutzstellung der tragenden Elemente und des Interieurs beim Objekt E-Strasse 01 nicht gewahrt. Dass alleine ein Kachelofen aus der Bauzeit erhalten geblieben sei, mache nicht ein ganzes Haus schützenswert. Die weiteren Details des noch erhalten gebliebenen Interieurs würden nicht genannt. Eine sinnvolle Renovation sei nicht möglich. Die Zimmer seien teilweise viel zu klein und das Treppenhaus sei für ein Zweifamilienhaus zu eng. Die Fassade halte einer Erneuerung nicht stand und der alte Schopfanbau zwischen den beiden Häusern stelle eine erhebliche Brandgefahr dar, da dadurch eine Feuerbrücke vorhanden sei. Es frage sich auch, wieso in den Verhandlungen von der Gemeinde mehrfach geäussert worden sei, es sei auch denkbar, dass lediglich die Aussenwände geschützt werden müssen. Dies sei ein Widerspruch in sich. Da in der Unterschutzstellungsverfügung von einem "Spielraum" die Rede sei, dieser aber nicht näher umschrieben sei, bestehe eine Rechtsunsicherheit für den Beschwerdeführer. Zudem mache eine Überbauung für den Beschwerdeführer nur dann Sinn, wenn auch eine Unterniveaugarage gebaut werden könne. Indem die Fassaden der beiden Objekte und das "Interieur" bestehen bleiben müssten, sei der Bau einer Tiefgarage nicht möglich, und ohne Parkplatzmöglichkeit liessen sich keine Wohnungen vermieten, zumal die Kosten für die aufwendige Sanierung eine kostendeckende Miete ergeben würden, die ein Parkplatzangebot unabdingbar mache.

4.2 Die Vorinstanz kam nach ausführlichen Erwägungen zum Schluss, dass der Schutzzumfang und die erforderlichen Massnahmen vom Stadtrat weder unsorgfältig ausgewählt noch summarisch und unbestimmt formuliert angeordnet worden seien, sondern örtlich und sachlich genügend bestimmt umschrieben und verhältnismässig seien. Auf diese zutreffenden Erwägungen hinsichtlich der in der Rechtsprechung ausgearbeiteten Grundsätze zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen kann denn auch verwiesen werden (§ 70 in

Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Es ist der Vorinstanz beizupflichten, dass der Stadtrat den Schutzzumfang in der angefochtenen Unterschutzstellungsverfügung hinreichend umschrieben hat. Unzutreffend ist demgegenüber die Behauptung des Beschwerdeführers, es bestehe eine Rechtsunsicherheit, weil der in der angefochtenen Verfügung erwähnte Spielraum nicht genauer beschrieben werde und nicht gesagt werde, wo allenfalls auch eine andere Lösung möglich sei. Es ist durchaus nachvollziehbar und wohl auch im Interesse des Beschwerdeführers, dass der Stadtrat den Bereich für mögliche Anpassungen, Neu-, An- und Umbauten nicht näher festlegt, würde doch andernfalls unter Umständen erheblich in die Ausübung der Eigentumsfreiheit eingegriffen. Vielmehr kommt dadurch zum Ausdruck, dass die privaten Interessen auch nach einer Unterschutzstellung in einem gewissen Rahmen berücksichtigt werden können. Der festgelegte Schutzzumfang ist massvoll. Ist doch das Innere des Gebäudes F-Strasse 06 vollständig zum Umbau freigegeben und ist auch beim Objekt E-Strasse 01 das Innere der linken Gebäudehälfte abgesehen von der primären Tragstruktur und Raumdisposition nicht vom Schutzzumfang erfasst. Wie die Vorinstanz festgestellt hat, ermöglicht die innere Raumaufteilung des Objekts E-Strasse 01 eine den heutigen Anforderungen genügende Nutzung durch Wohnung, Büros, Therapieräume oder dergleichen. Diese Feststellung wird vom Beschwerdeführer nicht substantiiert bestritten. Dass mit dem Schutzzumfang für das Objekt E-Strasse 01 gewisse bauliche Einschränkungen verbunden sind, liegt auf der Hand, dennoch erscheint die von den Vorinstanzen vorgenommene Interessenabwägung als vertretbar. Offenbar ist das Gebäude auch mit der derzeitigen Raumaufteilung bewohnbar und weist der Beschwerdegegner in der Unterschutzstellungsverfügung auch ausdrücklich daraufhin, dass Umbauten im nördlichen Giebelbereich der Anbauten und gewisse Modernisierungen möglich seien. Das Gleiche gilt auch für die vom Beschwerdeführer ins Feld geführte Tiefgarage. Gewisse bauliche Beschränkungen gehen sicherlich mit der Unterschutzstellung einher, jedoch ist dem Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang entgegenzuhalten, dass unabhängig davon, ob sich eine Tiefgarage mit dem vorliegenden Schutzzumfang der beiden Gebäude realisieren liesse oder nicht, für allenfalls erforderliche Parkplätze auch andere Möglichkeiten denkbar sind. So sind gemäss Unterschutzstellungsverfügung betreffend F-Strasse 06 beispielsweise auf der Gebäuderückseite nebengeordnete Anbauten denkbar und könnte laut Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats vom 11. Juni 2009 auch eine Lösung für die Unterniveaugarage mit Einfahrt westlich oder östlich der Liegenschaft F-Strasse

E. 07

gesucht werden. Die vom Beschwerdeführer angeführte bröckelnde Fassade ist wohl ein auch von der Vorinstanz festgestelltes Anzeichen von Verwahrlosung. Daraus zu schliessen, dass entgegen den Feststellungen der durchaus fachkundigen Vorinstanz die Gebäude in einem derart schlechten Zustand seien, dass sie bei einer Erneuerung in sich zusammenstürzen würden, ginge zu weit und ist denn auch durch nichts belegt. Es mag allenfalls zutreffen, dass etwaige mit dem Umbau verbundene Stützungsmaßnahmen zur Erhaltung der bestehenden schutzwürdigen Teile etwas höhere Kosten zur Folge haben könnten, dass diese jedoch unverhältnismässig sind, wird vom Beschwerdeführer in keiner Weise dargelegt. Dasselbe gilt auch für die vom Beschwerdeführer angeführten Bedenken hinsichtlich der Feuerbrücke. Gegebenenfalls können die nötigen feuerpolizeilichen Massnahmen gewisse zusätzliche Kosten verursachen, sie stellen aber weder die denkmalpflegerische Bedeutung der Objekte infrage noch ist anzunehmen, dass solche unmöglich oder unverhältnismässig sind. Sind doch zusammengebaute Häuser in der

Kernzone üblich und die Einhaltung von feuerpolizeilichen Bestimmungen regelmässig trotzdem möglich. Selbst wenn sich unter Berücksichtigung der Sanierungskosten nur eine bescheidene Rendite erzielen lässt, hat die Vorinstanz unter den gegebenen Umständen eine Unterschutzstellung zu Recht nicht als unverhältnismässig eingestuft. 5. Zusammenfassend ist die Beschwerde somit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind gemäss § 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und steht ihm von vornherein keine Parteientschädigung zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG dem Beschwerdegegner zuzusprechen. Angemessen ist für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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