

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00282 vom 1. Oktober 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00282

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00282 du 1 octobre 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00282 del 1 ottobre 2015

Regeste

Entlassung aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte | Entlassung einer Scheune aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte Entscheidet das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen so weit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (E. 4.3). Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrages führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Person mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (E. 5). Rückweisung an die Vorinstanz.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2015.00282 VB.2015.00289 Urteil der 1. Kammer vom 1. Oktober 2015
Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen 1. Gemeinde Mönchaltorf, vertreten durch RA A, 2. Erbegemeinschaft B, bestehend aus: 2.1 C, 2.2 D, 2.3 E, alle vertreten durch RA F, Beschwerdeführende, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, vertreten durch RA G, vertreten durch RA H, Beschwerdegegner, betreffend Entlassung aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte Entlassung aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 4. März 2014 entliess der Gemeinderat Mönchaltorf die auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 01 stehende Scheune Vers.-Nr. 02 an der I-Strasse 03 in Mönchaltorf aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. II. Gegen diesen Beschluss rekurrierte am 14. April 2014 der Zürcher Heimatschutz ZVH an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 25. März 2015 hiess dieses das Rechtsmittel gut und hob den Beschluss des Gemeinderats Mönchaltorf auf. Zugleich lud es diesen ein, die Scheune unter Schutz zu stellen und dabei die für eine Realisierung einer Wohnnutzung zulässigen Eingriffe in das Schutzobjekt detailliert zu bezeichnen. III. A. Gegen diesen Entscheid führte die Gemeinde Mönchaltorf am 9. Mai 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte folgende Anträge: "1. Hauptantrag: Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich [...] vom 25. März 2015 sei aufzuheben, und der Beschluss des Gemeinderates Mönchaltorf vom 4. März 2014 betreffend Entlassung der Scheune [...] aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte sei zu bestätigen. 2. Eventualantrag: Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich [...] vom 25. März 2015 sei aufzuheben, und es sei reformatorisch folgende Schutzanordnung zu treffen: "Die Scheune Vers.-Nr. 02 bei I-Strasse 03 (ohne den 1956 an die Nordfassade angebauten Siloschopf) ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 Bst. c PBG. Sie darf nur durch einen Neubau ersetzt werden, wenn dieser a) denselben Grundriss einhält, b) ein Satteldach

aufweist, dessen First nicht höher liegt als der First der Scheune und dessen Dachtraufen nicht tiefer liegen als jene der Scheune, und c) sich auch durch die Materialisierung und Detailausbildung gut einpasst in den Kontext mit dem Wohngebäude I-Strasse 03 sowie dem dazwischen liegenden Hofraum. Anbauten und Ergänzungsbauten nördlich des Grundrisses gemäss Bst. a sind zulässig, soweit sie bis zu einem Abstand von 5 m zu diesem Grundriss das Profil der Nordfassade der Scheune nicht überschreiten. Für solche Anbauten gelten die Anforderungen gemäss Bst. c ebenfalls. Diese Anforderungen gelten dauernd, insbesondere auch für den Fall eines Ersatzes oder einer Änderung eines Ersatzneubaus. Sie sind im Grundbuch anzumerken."

E. 3

unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin." Das Baurekursgericht liess sich am 3. Juni 2015 mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Der Zürcher Heimatschutz ZVH beantragte am 12. Juni 2015, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. C. Mit Präsidialverfügung vom 17. Juni 2015 vereinigte das Verwaltungsgericht die beiden Beschwerdeverfahren. Zugleich setzte es der Gemeinde Mönchaltorf sowie C, D und E Frist, um eine Replik einzureichen. Die Replik der Gemeinde Mönchaltorf datiert vom 1. Juli 2015, diejenige von C, D und E vom 3. Juli 2015. Dazu reichte der Zürcher Heimatschutz ZVH am 17. August 2015 eine Stellungnahme ein. Die Kammer erwägt: 1. Die Parzelle neu Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf (BZO) in der Kernzone. Das Grundstück ist mit einer im Jahr 1837 errichteten und in den Jahren 1914, 1949 und 1959 erneuerten bzw. umgebauten Scheune "J" überstellt. Diese Scheune ist im kommunalen Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Mönchaltorf verzeichnet. Auf dem östlich davon gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 04 steht das überkommunale Denkmalschutzobjekt Bauernhaus "X". Zwischen dem Bauernhaus und der Scheune liegt ein trapezförmiger Hofbereich, auf welchem ein neoklassizistischer Kunststeinbrunnen steht. Nördlich und westlich grenzt die Scheune an die Landwirtschaftszone an, südlich der Scheune verläuft die I-Strasse. 2. Die Grundeigentümerin möchte die Scheune abbrechen und auf der Parzelle ein Wohngebäude mit Unterniveaugarage erstellen. Die Vorinstanz stuft den geplanten Abbruch als unzulässig ein. Sie erwog im Wesentlichen, die Statuierung einer Ersatzbaupflicht ohne die Erhaltung der bestehenden baulichen Substanz sei keine geeignete Schutzmassnahme, um die Zeugeneigenschaft der Scheune zu erhalten.

E. 3.1

Zu den Schutzobjekten zählen unter anderem Gebäude, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswert sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen (§ 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). § 203 Abs. 1 lit. c PBG unterscheidet mithin zwischen dem sogenannten Eigenwert und dem sogenannten Situationswert einer Baute (VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00553, E. 1.2). Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Lage- respektive Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Bei der Beurteilung des Situationswertes ist unter anderem zu prüfen, ob die Baute durch eine vertraute Blickfangwirkung und Merkzeichenfunktion im Strassenraum eine identitätsstiftende Wirkung für die gesamte Siedlung entfaltet (vgl.

VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.5).

E. 3.2

Im Inventarblatt der Gemeinde Mönchaltorf ist vermerkt, dass es sich bei der Scheune "J" um einen markanten Kubus am westlichen Ortseingang handle. Dieser Kubus trage zusammen mit dem Wohnhaus des ehemaligen Bauernhauses "X" zu einer schönen Hofbildung bei. Entsprechend bestehe das Ziel im Erhalt des Kubus und Hofraums samt Brunnen. Die Firma L verfasste am 3. Dezember 2013 ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Stallscheune. Darin hält sie hinsichtlich der Bedeutung der Scheune für das Ortsbild Folgendes fest: Der quer zur Strasse verlaufende langgezogene Baukörper der Doppelstallscheune präge wesentlich den Dorfeingang an der I-Strasse. In Bezug auf das Ortsbild sei die Stellung, Volumetrie, Dachform und Materialisierung der Stallscheune am westlichen Dorfeingang von hoher Bedeutung. Diese Beschreibung deckt sich mit den bei den Akten liegenden Fotografien. Somit ist ein hoher Situationswert der Scheune für das Ortsbild zu bejahen, was im Übrigen auch von den Beschwerdeführenden nicht in substantzierter Form bestritten wird.

E. 3.3

Gemäss Gutachten ist die Scheune weder architekturhistorisch noch konstruktionsgeschichtlich als wichtiger Zeuge einzustufen. Zur Begründung heisst es, in den Jahren 1914 sowie 1949 und 1956 sei die ursprüngliche Doppelscheune innerhalb der vorbestehenden Strukturen umfassend umgebaut und erneuert worden. Als Folge davon weise die Scheune nur noch eine geringe Aussagekraft auf. Einzig die Volumetrie, die Dachform sowie die Materialisierung verwiesen noch auf die Ursprünge der Stallscheune in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. So sei das Stallgeschoss bezüglich seines Aussehens um 1837 nur noch in Teilen rekonstruierbar. Der Eigenwert wird im Gutachten mithin verneint.

E. 3.4

Zusammenfassend ist von einem hohen Situationswert bei einem weitestgehend fehlenden Eigenwert des Streitobjektes auszugehen.

E. 4.1

Zu prüfen ist in einem nächsten Schritt, ob vor diesem Hintergrund die von der Vorinstanz angeordnete Unterschutzstellung verhältnismässig ist. Ins Gewicht fallen dabei in erster Linie das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts sowie das Interesse des Grundeigentümers an einer möglichst freien Grundstücksnutzung (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 223).

E. 4.2

Die Vorinstanz begründete die Unterschutzstellung im Wesentlichen damit, dass die Scheune gerade in ihrer jetzigen äusseren Gestaltung ein prägendes Element bilde und es nicht nur um den reinen Volumenschutz bzw. den Erhalt des Kubus gehe. Aufgrund des grossen Volumens der Scheune könne der nicht mehr landwirtschaftlich genutzte und nicht schützenswerte Innenraum einer Wohnnutzung (Haus-in-Haus-Konzept) zugeführt werden. Damit sei eine rentable Nutzung möglich. Die lokale Baubehörde werde deshalb eingeladen, die für eine Realisierung einer Wohnnutzung zulässigen Eingriffe in das Schutzobjekt detailliert zu bezeichnen.

E. 4.3

Die privaten Beschwerdeführenden reichten zusammen mit ihrem Rechtsmittel ein Kurzgutachten zur Tragkonstruktion der Stallscheune "J" ein. Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, dieses Gutachten müsse als unzulässige neue Tatsachenbehauptung unberücksichtigt bleiben, kann dieser Auffassung nicht gefolgt werden: Entscheidet das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen so weit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Im Rekursentscheid weist die Vorinstanz die Grundeigentümerin auf die Möglichkeit einer Wohnnutzung des nicht mehr landwirtschaftlich verwendeten Scheuneninnenraums hin. Bei dieser Ausgangslage durften die privaten Beschwerdeführenden neue Beweismittel ins Recht legen, welche die bautechnischen Schwierigkeiten einer solchen Haus-in-Haus-Lösung aufzeigen. Nach den bestrittenen Ausführungen im Privatgutachten befindet sich die Scheune in einem ausserordentlich schlechten Zustand, sodass eine Umnutzung zu Wohnzwecken kaum bzw. nur unter erheblichen Kosten möglich wäre. Ob dies tatsächlich der Fall ist oder nicht, lässt sich aufgrund der dem Verwaltungsgericht vorliegenden Akten nicht abschliessend beurteilen. Vielmehr setzt eine solche Würdigung spezifisch baustatisches Wissen sowie Erfahrung in Bezug auf die Renovation alter Gebäude voraus. Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, das Verfahren an die als Fachgericht ausgestaltete Vorinstanz zurückzuweisen. Sie wird dann auch zu entscheiden haben, ob weitergehende Abklärungen erforderlich sind.

E. 5

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Person mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Ausgangsgemäss sind somit die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner ist überdies zu einer angemessenen Parteientschädigung an die privaten Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Die lokale Baubehörde hat in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

E. 6

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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