

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00380 vom 21. Januar 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00380

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00380 du 21 janvier 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00380 del 21 gennaio 2016

Regeste

Unterschutzstellung und Inventarentlassung | Denkmalschutz; Unterschutzstellung; Inventarentlassung; Neubauprojekt. Legitimation der beschwerdeführenden Nachbarn (E. 1). Keine Koordinationspflicht zwischen der Unterschutzstellung des Wohn- und Wäschehauses und der Inventarentlassung von Gärtnerhaus und Verbindungsgang sowie dem geplanten Neubauprojekt (E. 3). Das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Gutachten über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft gelangte zum Schluss, dass das um 1780 und 1820 errichtete Wohn- und Wäschehaus klar schutzwürdig sei, hingegen nicht das 1918 erstellte Gärtnerhaus mit dem Verbindungsgang. Die denkmalschützerische Wirkung von Park und Wohnhaus könnten durch die Entfernung des Verbindungsgangs sogar verbessert werden. Diese Einschätzung bestätigte sich anlässlich des baurekursgerichtlich durchgeführten Augenscheins. Sie erweist sich als vollständig, klar, gehörig begründet und ist widerspruchsfrei, weswegen die Inventarentlassung von Gärtnerhaus und Verbindungsgang zu Recht erfolgte (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Die beschwerdeführenden Nachbarn sind Eigentümer der östlich beziehungsweise südlich an die streitbetreffene Liegenschaft angrenzenden Grundstücke und daher mit Blick auf die Inventarentlassung des Gärtnerhauses und des Verbindungsgangs sowie damit verbundener möglicher Neugestaltungen, welche sich auf den Marktwert ihrer Liegenschaften auswirken könnte, im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beschwerdelegitimiert (vgl. VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00559, E. 3; 25. Mai 2011, VB.2009.00498, E. 1.2.2, mit Hinweisen). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2

Die Gemeinde Zollikon liess die Schutzwürdigkeit der streitbetreffenen Liegenschaft mittels Gutachten abklären. Das im Namen der Schweizerischen Bauernhausforschung durch M am 24. August 2010 verfasste Gutachten kam zum Schluss, das Gärtnerhaus und der Verbindungsgang zum Haupthaus wiesen keine ausreichenden baukünstlerischen Qualitäten auf, um als Schutzobjekte zu gelten, weshalb sie durch einen modernen Neubau ersetzt werden könnten, sofern sich dieser in Proportionen und Gestaltung gegenüber dem Haupthaus zurückhalte. Vor diesem Hintergrund entschied der Gemeinderat Zollikon mit amtlich publiziertem Beschluss vom 25. September 2013, eine die Streitliegenschaft

betreffende Schutzverfügung zu erlassen sowie mit der Eigentümerschaft einen Dienstbarkeits- und Schutzvertrag über die Erhaltung des Haupthauses (Vers.-Nr. 02), des Waschhauses (Vers.-Nr. 02, ohne K-Strasse 05) und des parkähnlichen Gartens an der J-Strasse 06 abzuschliessen. Gleichzeitig beschloss er aufgrund der vorgenommenen Schutzabklärungen, das Gärtnerhaus an der K-Strasse 05 und den Verbindungsgang zum Haupthaus aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte zu entlassen (Teilentlassung aus Objekt Inv.-Nr. 4.4). Zudem legte er das Baugesuch für den Ersatz des Gärtnerhauses zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Als Ersatzbau bewilligte die Baubehörde Zollikon der Grundstückseigentümerin mit Beschluss vom 7. Juli 2014 die Erstellung eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage. Am 19. September 2014 erfolgte der Abschluss des Dienstbarkeits- und Schutzvertrags mit der Grundeigentümerin. Daraufhin stellte der Gemeinderat Zollikon das Haupt- und Waschhaus am 24. September 2014 unter Schutz und beschloss die Inventarentlassung des Gärtnerhauses und des Verbindungsgangs. Weiter wurde verfügt, der Garten sei in seiner Erscheinung zu erhalten und mit Ausnahme des Ersatzbaus gemäss der Baubewilligung vom 7. Juli 2014 von Bauten freizuhalten. Hauptstreitpunkt des vorliegenden Verfahrens ist somit die durch das Baurekursgericht geschützte Inventarteilentlassung von Gärtnerhaus und Verbindungsgang.

E. 3

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden stellen die Inventarteilentlassung vom 24. September 2014 und die am 7. Juli 2014 erteilte Baubewilligung für den Ersatz des Gärtnerhauses ein "Gesamtpaket" dar. Da die Baubewilligung aufgehoben worden sei, erweise sich die Inventarteilentlassung als ungültig und das Baurekursgericht habe im Sinn einer Rückweisung an die Vorinstanz über beides erneut gemeinsam zu befinden. Es handle sich um zwei beziehungsweise ein Verfahren, welches nach Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) koordiniert werden müsse. Die Beschwerdegegnerin und die Mitbeteiligte sind demgegenüber der Ansicht, dass es sich um zwei von einander losgelöste, nicht koordinierungspflichtige Verwaltungsakte handle. Vorliegend sei allein über die Inventarentlassung mit Blick auf die zu verneinende Schutzwürdigkeit von Gärtnerhaus und Verbindungsgang zu entscheiden.

E. 3.1

Nach Art. 25a RPG ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt, wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Abs. 1). Eine Pflicht zur materiell und verfahrensmässig koordinierten Rechtsanwendung besteht dann, wenn verschiedene materiell-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind, zwischen welchen ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (grundlegend hierzu BGE 116 Ib 50 E. 4b). Nicht erforderlich ist die Koordination von Entscheiden, die im Zusammenhang mit dem Bauprojekt stehen, aber keinen direkten Einfluss auf die Ausgestaltung der geplanten Baute oder Anlage haben (Arnold Marti, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 25a N. 19). Insbesondere soll es trotz der grundsätzlichen Koordinationspflicht weiterhin möglich bleiben, den Entscheidungsprozess in mehrere Phasen zu unterteilen. So erstreckt sich die Koordinationspflicht nicht auf Entscheide, die zwar in engem Zusammenhang mit einem Bauprojekt stehen, welche aber keinen Einfluss auf die Zulässigkeit und die Verwirklichung des Bauvorhabens zeitigen (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 25a N. 25).

E. 3.2

Im Bereich des Denkmalschutzes können beide Konstellationen vorliegen (vgl. VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00337, E. 4.3; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.10.1 f.; 7. Mai 2013, VB.2012.00618, E. 5.2; 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.3; 23. März 2006, VB. 2005.00580, E. 5.3). Es besteht jedoch nicht zwingend ein Abstimmungsbedarf zwischen dem Verzicht auf eine Unterschutzstellung oder einer Inventarentlassung und dem Erlass einer Baubewilligung, gerade wenn die Abtrennung der Verfahren die Rechte der Grundeigentümerschaft oder Drittbetroffener nicht beeinträchtigt, indem in beiden Verfahren dafür gesorgt ist, dass ihnen die sie betreffenden Verfügungen ordnungsgemäss mitgeteilt werden (vgl. VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.3.2).

E. 3.3

Im vorliegend zu beurteilenden Fall konnten sich die Beschwerdeführenden sowohl gegen die Inventarteilentlassung vom 24. September 2014 als auch gegen die am 7. Juli 2014 erteilte Baubewilligung für den Ersatz des Gärtnerhauses zur Wehr setzen. Gegenstand des angefochtenen Entscheids ist die Frage, ob das Gärtnerhaus und der Verbindungsgang über eine ausreichende Zeugenqualität im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG verfügen und, falls ja, ob ihre Unterschutzstellung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung der sich entgegenstehenden Interessen der Grundeigentümerschaft an einer möglichst uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks und derjenigen der Nachbarn an der Beibehaltung des jetzigen Zustands zu rechtfertigen wäre. Zwar besteht zwischen dieser Frage und dem Erlass einer Baubewilligung für den Ersatz des Gärtnerhauses ein inhaltlicher Konnex, dennoch lassen sich beide Fragen widerspruchsfrei ohne Nachteile für die Nachbarn getrennt voneinander beurteilen, insbesondere da die Erteilung der Baubewilligung gerade keine Voraussetzung für die Inventarteilentlassung darstellt. Streitrelevant ist vorliegend allein die Frage nach der Schutzwürdigkeit der inventarteilentlassungsbetroffenen Bauten. Eine Koordinationspflicht im Sinn von Art. 25a RPG besteht gegenwärtig nicht. Demzufolge ist das von den Vorinstanzen gewählte Vorgehen nicht rechtsverletzend, den Entscheidungsprozess zu etappieren und die Frage der Rechtmässigkeit eines Ersatzbaus für das Gärtnerhaus gesondert – in einem allenfalls späteren Verfahren – zu beurteilen. Der Beschluss vom 24. September 2014 ist somit nicht ungültig.

E. 4

Nachfolgend gilt es zu prüfen, ob dem Gärtnerhaus und dem Verbindungsgang grundsätzlich eine schutzwürdige Zeugenqualität im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zukommt. Gemäss der Auffassung der Beschwerdeführenden handelt es sich beim Ensemble um eine qualitätsvolle, gestalterische Einheit und es bestehe dem Gutachten von N vom 18. Juni 2015 folgend kein Zweifel an der Zeugeneigenschaft von Gärtnerhaus und Verbindungsgang. Diese erachten die Beschwerdegegnerin und die mitbeteiligte Grundstückseigentümerin unter Verweis auf die beiden Gutachten von M vom 24. August 2010 und vom 10. Dezember 2014 indes als nicht schutzwürdig im Sinn des Gesetzes.

E. 4.1

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung

wesentlichen Umgebung in Betracht. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist, kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (vgl. VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 2.2; 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2).

E. 4.2

Dem von der Gemeinde Zollikon in Auftrag gegebenen und von M am 24. August 2010 verfassten Gutachten ist zu entnehmen, dass das Haupthaus um 1780 von O erstellt und durch ein vor 1812 entstandenes und im Jahr 1828 umgebautes Waschhaus erweitert wurde. Das Gärtnerhaus und sein Verbindungsgang zum Haupthaus wurden erst 1918 durch die Architekten Haller und Ulrich realisiert. Diese hätten das Gärtnerhaus stark überformt und es sei in Bezug auf seine architektonischen Qualitäten "eher bescheiden". Von der ursprünglichen Innenausstattung hätten sich kaum nennenswerte Reste erhalten. Zudem greife der Verbindungsgang stark in die Erscheinung des Haupthauses ein. Im Gegensatz zum klar schutzwürdigen Haupt- und Waschhaus verfügten weder das Gärtnerhaus noch der Verbindungsgang über ausreichende baukünstlerische Qualitäten, um als Schutzobjekte zu bestehen. Letztere verfügten auch nicht über eine siedlungsprägende Funktion. Das ebenfalls von M am 10. Dezember 2014 verfasste Ergänzungsgutachten bekräftigt diese Schlussfolgerungen und ergänzt etwa, dass der einseitig geschlossene Verbindungsgang die Wirkung des Haupthauses in seiner Entfaltung eher störe als ihn zu fördern.

E. 4.3

Das Baurekursgericht führte am 13. März 2015 einen ausführlich protokollierten Augenschein durch und besichtigte die streitbetroffene Liegenschaft sowie deren Umgebung. Dabei gelangte es zur Auffassung, dass dem Gärtnerhaus und dem Verbindungsgang weder ein hervorragender Eigenwert noch eine siedlungsprägende Funktion zuerkannt werden könne, da diese Bauten von der J-Strasse her gar nicht oder nur kaum zu sehen seien und das Ensemble angesichts seiner zeitversetzten Entstehungsgeschichte und der nur geringfügig vorhandenen Erhaltung im Innern des Gärtnerhauses nicht integral erhalten werden müssten. Lediglich das Haupt- und das Waschhaus seien – allerdings unbestrittenermassen – schutzwürdig. In Bezugnahme auf die genannten Gutachten von M hielt das Baurekursgericht dessen Schlussfolgerung, wonach das klar schutzwürdige Haupthaus durch den Rückbau des Verbindungsgangs in seiner Wirkung als Schutzobjekt sogar verbessert werden könne, für einleuchtend. Dies sei auch in Übereinstimmung mit dem Kernzonenplan der Gemeinde Zollikon. Die Einholung eines weiteren Gutachtens hielt das Baurekursgericht bei dieser Ausgangslage für abdingbar.

E. 4.4

Die Beschwerdeführenden reichten dem Verwaltungsgericht ein vom 18. Juni 2015 datierendes Privatgutachten von N ein, welchem zu entnehmen ist, dass die Umgestaltungen der Streitliegenschaft von 1918 in klarem Zusammenhang mit den damaligen tiefgreifenden sozialen Veränderungen steht. Die Umnutzung sei als zeittypische Massnahme klar nachvollziehbar und gestalterisch hochwertig ausgeführt, weshalb das Ensemble als Ganzes denkmalschützerisch bedeutsam sei. Auf eine siedlungsprägende Funktion verweist dieses Gutachten nicht. Eine solche machen die Beschwerdeführenden auch nicht geltend.

E. 4.5

Nach dem Gesagten stellt sich die Frage, wie sowohl die beigebrachten Gutachten als auch die Begehung und Bewertung durch das Baurekursgericht zu beurteilen sind.

E. 4.5.1

Das Verwaltungsgericht prüft den dem angefochtenen Entscheid zugrunde gelegten Sachverhalt frei (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. b VRG). Steht allerdings – wie vorliegend – eine gutachterliche Einschätzung im Streit, beschränkt das Verwaltungsgericht seine Prüfung darauf, ob das Gutachten vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei ist (vgl. VGr, 8. Juni 2015, VB.2015.00126, E. 4.2; VGr, 15. September 2008, VB.2008.00340, E. 2; VGr, 5. November 2012, VB.2012.00437, E. 3.2; RB 2000 Nr. 108 [VB.1999.00395 = BEZ 2000 Nr. 52]; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 50 N. 64). Die Entscheidungsinstanz darf somit nur aus triftigen Gründen von einem durch eine ausreichend fachkundige Person erstellten Gutachten abweichen – etwa dann, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit des Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (BGE 136 II 539 E. 3.2; VGr, 3. November 2014, VB.2014.00445, E. 6.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147).

E. 4.5.2

Bereits vor Baurekursgericht stellten die Beschwerdeführenden die Kompetenz, die Unabhängigkeit und die Schlüssigkeit der von M erstellten Gutachten infrage, weshalb sie subeventualiter die Erstellung eines weiteren Gutachtens durch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission und/oder der kantonalen Denkmalpflegekommission beantragten. Die Pflicht zur Einholung eines entsprechenden Gutachtens ist mit Blick auf § 216 PBG schon deshalb zu verneinen, weil überkommunalen Aspekten angesichts der strittigen Teilentlassung aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte im vorliegend zu beurteilenden Einzelfall keine massgebende Bedeutung zukommt (vgl. VGr, 13. Januar 2010, VB.2009.00319, E. 4; 3. November 2010, VB.2010.00312, E. 2). M ist seit 1989 als wissenschaftlicher Leiter der schweizerischen Bauernhausforschung tätig, Mitglied der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich und damit fachkundig und geeignet, um die denkmalpflegerische Qualität der als Weinbauernhaus errichteten Streitliegenschaft zu beurteilen. Der Umstand, dass er womöglich bereits früher Gutachten zuhanden der Gemeinde Zollikon erstellt hat, lässt ihn nicht als befangen erscheinen. Vielmehr sind die beiden durch ihn verfassten Gutachten in sich schlüssig. Seine Schlussfolgerungen sah das Baurekursgericht bei der Durchführung des Augenscheins am 13. März 2015 bestätigt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist anzumerken, dass das Baurekursgericht als Fachgericht über die nötigen Fachkenntnisse verfügt, um denkmalpflegerische Fragestellungen sachkompetent zu beurteilen (vgl. etwa VGr, 1. Oktober 2015, VB.2015.00213, E. 2 f.; 29. Mai 2013, VB.2012.00730, E. 3; 7. November 2007, VB.2007.00236, E. 7.2; 23. Januar 2003, VB.2002.00299, E. 2).

E. 4.5.3

Weder die Gutachten von M noch die Beurteilung durch das Baurekursgericht sind widersprüchlich oder unvollständig. Vielmehr ist die Beurteilung des Baurekursgerichts, die sich auf die genannten Gutachten und die Eindrücke anlässlich des Augenscheins stützt, vollständig, klar, wohlwogen und nachvollziehbar. Das Baurekursgericht legte überzeugend dar, dass weder das Gärtnerhaus noch der Verbindungsgang über eine

eigenständige architektonische Qualität verfügen und ihnen auch keine Bedeutung im Sinn eines Ensemblewerts beigegeben werden kann. Schliesslich ist auch die Schlussfolgerung überzeugend, dass die Wirkung des um 1780 errichteten Haupthauses in denkmalschützerischer Hinsicht mittels Rückbau des eher störend in Erscheinung tretenden Verbindungsgangs von 1918 verbessert werden könne (dazu bereits E. 4.2 f.).

E. 4.5.4

Daran ändert das von den Beschwerdeführenden beigebrachte Gutachten von N vom 18. Juni 2015 nichts. Es vermag keine ausreichenden Zweifel an besagter Beurteilung von M, welche sich anlässlich des Augenscheins durch das Baurekursgericht bestätigte, zu wecken. Angesichts dieser klaren Sachlage erübrigt sich die Erstellung eines weiteren Gutachtens.

E. 4.6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Inventarteilentlassung des Verbindungsgangs und des Gärtnerhauses im Licht von § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht zu beanstanden ist; der angefochtene Entscheid erweist sich als rechtskonform.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sie sind zudem zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Mitbeteiligten im gleichen Verhältnis und unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag eine angemessene Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 1'500.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG). Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben hingegen keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Ebenfalls abzuweisen ist der Entschädigungsantrag der Beschwerdegegnerin, da das Gemeinwesen wie vorliegend im Rahmen der üblichen Amtsführung keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung besitzt (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 17 N. 8).

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