

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00348 vom 5. April 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00348

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00348 du 5 avril 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00348 del 5 aprile 2018

Regeste

Inventarentlassung | Entlassung einer Scheune aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte; zweiter Rechtsgang; Befangenheit wegen Vorbefassung; Würdigung des durch eine Fachrichterin erstellten Fachberichts. Die Mitwirkung der fraglichen Fachrichterin an der Urteilsfällung im ersten Rechtsgang vermag keine Befangenheit wegen Vorbefassung zu begründen (E. 4.2). Gemäss § 7 VRG haben die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln (E. 5.2). Das Verfassen eines Fachberichts durch eine über die nötigen Spezialkenntnisse verfügende baurekursgerichtliche Koreferentin stellt grundsätzlich ein geeignetes Mittel hierzu dar (E. 5.3 f.). Der Fachbericht erweist sich jedoch bezüglich der Frage der Baustatik als unvollständig, obgleich das Baurekursgericht im ersten Rechtsgang zu dahingehenden Abklärungen verpflichtet wurde; die rechtliche Beurteilung des verwaltungsgerichtlichen Rückweisungsentscheids ist für die Vorinstanz verbindlich (E. 6.2 f.). Teilweise Gutheissung; Rückweisung mit der Aufforderung zur Einholung eines externen Gutachtens.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen, so insbesondere die Legitimation der Gemeinde, sind ebenfalls erfüllt.

E. 1.1

B,

E. 1.2

C,

E. 1.3

D, alle vertreten durch RA E, Mitbeteiligte, betreffend Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 4. März 2014 entliess der Gemeinderat Mönchaltorf die Scheune Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 (neu Kat.-Nr. 05) an der I-Strasse 04 in Mönchaltorf aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. II. Dagegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches den Rekurs am 25. März 2015 guthiess. III. Mit Entscheid vom 1. Oktober 2015 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich die dagegen erhobenen Beschwerden teilweise gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts auf und wies die Sache im Sinn der Erwägungen an das Baurekursgericht zurück. IV. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs

des Zürcher Heimatschutzes ZVH mit Entscheid vom 3. Mai 2017 gut und hob den Beschluss des Gemeinderats Mönchaltorf vom 4. März 2014 auf. Zugleich lud es diesen ein, das Inventarobjekt Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 unter Schutz zu stellen und dabei die für eine Realisierung der Wohnnutzung zulässigen Eingriffe in das Schutzobjekt detailliert zu bezeichnen. V. A. Gegen diesen Entscheid führte am 2. Juni 2017 die Erbgemeinschaft A bestehend aus B, C und D Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte folgende Anträge: "1. Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich BRGE III Nr. ... vom 3. Mai 2017 sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderats Mönchaltorf vom 4. März 2014 betreffend Entlassung der Scheune Assek.-Nr. 01 bei I-Strasse 04 aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte sei zu bestätigen; 2. eventualiter sei Disp. Ziff. I Abs. 2 im Sinne abzuändern, dass der Gemeinderat Mönchaltorf angewiesen wird, das Gebäude Assek.-Nr. 01 mittels Festsetzung einer Massnahme des Planungsrechts unter Schutz zu stellen; 3. Die Beschwerde sei als vorsorglich eingereicht entgegenzunehmen und das Verfahren sei zu sistieren; 4. unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin." Mit Präsidialverfügung vom 16. Juni 2017 wurde das Verfahren einstweilen bis 31. Oktober 2017 sistiert. Am 14. August 2017 wurde die Sistierung aufgehoben und das Verfahren fortgesetzt. Das Baurekursgericht beantragte am 29. August 2017 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Zürcher Heimatschutz ZVH beantragte am 14. September 2017 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. B. Am 2. Juni 2017 erhob der Gemeinderat Mönchaltorf Beschwerde mit folgenden materiellen Anträgen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen: "1. Hauptantrag: Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich BRGE III Nr. ... vom 3. Mai 2017 sei aufzuheben, und der Beschluss des Gemeinderats Mönchaltorf vom 4. März 2014 betreffend Entlassung der Scheune Vers.-Nr. 01 bei I-Strasse 04 aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte sei zu bestätigen. 2. Eventualantrag: Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich BRGE III Nr. ... vom 3. Mai 2017 sei aufzuheben, und es sei reformatorisch folgende Schutzanordnung – bzw. eventuell eine vom Verwaltungsgericht formulierte Schutzanordnung ähnlichen Inhalts – zu treffen: "Die Scheune Vers.-Nr. 01 bei I-Strasse 04 (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 04 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." 3. Subeventualantrag: a) Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich BRGE III Nr. ... vom 3. Mai 2017 sei aufzuheben, und die Sache sei zur Neu beurteilung "im Sinne der Erwägungen" an den Gemeinderat zurückzuweisen. b) In den Erwägungen, auf die das Entscheid-Dispositiv gemäss Bst. a hiervor Bezug nimmt, bzw. eventuell im Entscheid-Dispositiv selber sei festzuhalten: "Eine Inventarentlassung ist zulässig in Koordination mit planerischen Massnahmen gemäss § 205 Bst. a PBG (öffentlicher oder

privater Gestaltungsplan oder Kernzonenvorschriften), mit denen die ortsbildlich sichtigen Rahmenbedingungen für einen Ersatzbau so definiert werden, dass dieser eine nachvollziehbare Interpretation der Scheune (ohne den 1956 an die Nordfassade angebauten Siloschopf) darzustellen und die wesentlichen Elemente von deren äusserem Erscheinungsbild zu übernehmen hat, insbesondere betreffend Dimensionierung und Materialisierung (Bereich mit Mauerwerk bzw. Holzschalungen); für den Fall, dass solche planerischen Massnahmen innert nützlicher Frist nicht möglich sein sollten, hätte der Gemeinderat entsprechende Anforderungen an einen Ersatzbau durch Schutzentscheid festzulegen, wobei ein solcher Schutzentscheid aber wieder aufgehoben werden könnte, wenn in einem späteren Zeitpunkt doch noch planerische Massnahmen der genannten Art erlassen werden sollten." Mit Präsidialverfügung vom 16. Juni 2017 wurde das Verfahren einstweilen bis 31. Oktober 2017 sistiert. Am 14. August 2017 wurde die Sistierung aufgehoben und das Verfahren fortgesetzt. Die Erbegemeinschaft A beantragte am 22. August 2017 die Gutheissung der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte am 29. August 2017 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 14. September 2017 beantragte der Zürcher Heimatschutz ZVH die Abweisung der Beschwerde. C. Mit Präsidialverfügung vom 18. September 2017 vereinigte das Verwaltungsgericht die beiden Beschwerdeverfahren und setzte der Gemeinde Mönchaltorf sowie der Erbegemeinschaft A Frist, um eine Replik einzureichen. Die Replik der Gemeinde Mönchaltorf datiert vom 2. Oktober 2017, diejenige der Erbegemeinschaft A vom 6. Oktober 2017. Der Zürcher Heimatschutz ZVH reichte am 10. November 2017 je eine Stellungnahme ein. Die Erbegemeinschaft A nahm am 20. November 2017 zur Duplik Stellung. Der Gemeinderat Mönchaltorf reichte am 22. November 2017 eine weitere Stellungnahme ein. Die Kammer erwägt:

E. 2.1

Die Parzelle neu Kat.-Nr. 05 liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf (BZO) in der Kernzone K2. Das Grundstück ist mit einer im Jahr 1837 errichteten und in den Jahren 1914, 1949 und 1956 erneuerten bzw. umgebauten Scheune "J" überstellt. Die strassenseitige Fassade der Scheune wird im Kernzonenplan durch eine rot ausgezogene feste Fassadenlinie bezeichnet. Um- und Ersatzbauten müssen demnach an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1,00 m hinter diese gestellt werden (Art. 8 lit. a BZO). Die Scheune ist im kommunalen Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Mönchaltorf verzeichnet. Auf dem östlich davon gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 03 steht das überkommunale Denkmalschutzobjekt Bauernhaus "K". Zwischen dem Bauernhaus und der Scheune liegt ein trapezförmiger Hofbereich, auf welchem ein neoklassizistischer Kunststeinbrunnen steht. Nördlich und westlich grenzt das streitbetreffene Grundstück an die Landwirtschaftszone an, südlich der Scheune verläuft die I-Strasse.

E. 2.2

Die Grundeigentümerin plant die Scheune abzureissen und die Parzelle neu zu überbauen. Sie bat daher um Klärung der Schutzwürdigkeit (§ 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die Vorinstanz hiess den Rekurs gegen die Inventarentlassung gut und beurteilte den geplanten Abbruch der Scheune als unzulässig. 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. 2.3

Im anschliessenden Beschwerdeverfahren kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, es sei von einem hohen Situationswert bei einem weitestgehend fehlenden Eigenwert des Streitobjekts auszugehen. Ein im Beschwerdeverfahren eingereichtes Kurzgutachten zur Tragkonstruktion der Stallscheune "J" geht von einem ausserordentlich schlechten Zustand der Scheune aus, sodass eine Umnutzung zu Wohnzwecken kaum bzw. nur unter erheblichen Kosten möglich wäre. Ob dies tatsächlich der Fall sei, konnte das Verwaltungsgericht aufgrund der Akten nicht abschliessend beurteilen. Eine solche Würdigung setze spezifisch baustatisches Wissen sowie Erfahrung in Bezug auf die Renovation alter Gebäude voraus. Es wies die Sache deshalb an das als Fachgericht ausgestaltete Baurekursgericht zurück, welches zu entscheiden habe, ob weitergehende Abklärungen erforderlich seien.

E. 2.4

Das Baurekursgericht liess in der Folge durch die Koreferentin des ersten Rekursentscheids einen Fachbericht erstellen. Dem Fachbericht angefügt war ein von der Koreferentin eingeholter Kurzbericht von Architekt L welcher sich zum Zustand der Holzkonstruktion äusserte.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, die Baurichterin, die im zweiten Umgang den Fachbericht erstellt hat, sei wegen Vorbefassung befangen gewesen. Ausserdem sei die Frage, ob eine Umnutzung baustatisch überhaupt möglich wäre, nicht beantwortet worden. Dem im Fachbericht zitierten Kurzbericht L komme keine Beweismittelqualität zu.

E. 3.2

Die Vorinstanz verneint eine Befangenheit. Als zutreffend erachtete sie allerdings den Einwand, dass der von der Fachrichterin beigezogene Holzbauer als Gutachter hätte bestellt werden müssen. Da den Parteien jedoch die von der Baurichterin beigezogene Person nachträglich bekanntgegeben worden sei und keine Ausstandsgründe vorgebracht wurden, könne der formelle Mangel als geheilt betrachtet werden. Ebenso wenig hätten die Stellungnahmen der Parteien Anlass zur Stellung von Ergänzungsfragen ergeben.

E. 4.1

An die Unabhängigkeit von Sachverständigen werden die gleichen Anforderungen wie an eine richterliche Behörde gestellt. Sowohl auf Richter als auch auf Sachverständige sind die gesetzlichen Ausstandsbestimmungen gemäss § 5a VRG anwendbar (VGr, 28. September 2011, SB.2011.00010, E. 3.1; Regina Kiener, Kommentar VRG, § 5a N. 11). Ein Richter des Baurekursgerichts, der einen Fachbericht erstellt, rückt bis zu einem gewissen Grad in die Nähe eines Sachverständigen. Es kommt ihm jedoch nicht die formale Stellung eines Gutachters im Sinn von Art. 183 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) zu. Der Fachbericht lässt sich stattdessen mit dem zivilprozessualen Fachvotum, wie es gestützt auf Art. 183 Abs. 3 ZPO zulässig ist, vergleichen. Dementsprechend wird ein Fachbericht durch den Referenten in seiner Funktion als Gerichtsmitglied und nicht in der Funktion eines beigezogenen Gutachters verfasst (VGr, 12. Mai 2016, VB.2016.00009, E. 4.3; VGr, 1. Oktober 2015, VB.2015.00231, E. 4.2).

E. 4.2

Nach ständiger Rechtsprechung stellt der Umstand, dass ein Gericht schon einmal in gleicher Besetzung über die Streitsache entschieden hat, über die es – nach Rückweisung der Sache durch die Rechtsmittelinstanz – wiederum urteilen muss, grundsätzlich keinen Befangenheitsgrund dar. Es liegt trotz einer solchen Vorbefassung so lange keine Befangenheit vor, als das Verfahren in Bezug auf den konkreten Sachverhalt und die konkret zu entscheidenden Rechtsfragen weiterhin als offen und nicht vorbestimmt erscheint (BGr, 25. Mai 2016, 1C_593/2015, E. 2.3; VGr, 28. Mai 2015, VB.2014.00722, E. 2.3; Kiener, § 5a N. 25 ff.). Davon kann vorliegend ausgegangen werden: Dass Baurichterin M am ursprünglichen Urteil des Baurekursgerichts als Koreferentin mitgewirkt hat, macht sie noch nicht befangen im Sinn der Rechtsprechung. Dem Argument der privaten Beschwerdeführenden, sie habe primär ein "Haus-in-Haus-Konzept" verteidigen wollen, kann nicht gefolgt werden. Baurichterin M wurde mit der Ausarbeitung eines Fachberichts betraut, welcher Aufschluss darüber geben sollte, ob eine Umnutzung zu Wohnzwecken kaum bzw. nur unter erheblichen Kosten möglich wäre (vgl. VB.2015.00282, E. 4). Der Fachbericht hatte dabei auch auf bauliche Probleme hinzuweisen (vgl. Fachbericht, Frage 2 S. 4). Im Fachbericht wird offengelegt, wo allenfalls noch näher zu prüfen sein wird, ob bestehende Elemente erhalten werden können oder nicht (siehe z. B. S. 13 und 20). Auch wird grundsätzlich die Problematik der Tragkonstruktion, welche im Kurzgutachten der privaten Beschwerdeführenden aufgeworfen wurde, anerkannt (S. 19). Des Weiteren hat die Fachrichterin – zwar unter Missachtung der formellen Voraussetzungen – einen Holzexperten zur strittigen Frage der Tragkonstruktion beigezogen. Aus dieser Vorgehensweise kann nicht gefolgt werden, dass die Fachrichterin befangen war. Dass der Fachbericht zu einem anderen Schluss kommt als die Beschwerdeführenden genügt nicht, um die Befangenheit der Fachberichterstatteerin anzunehmen.

E. 5.1

Zuzustimmen ist den Beschwerdeführenden hingegen, wenn sie geltend machen, die Frage der Tragkonstruktion sei vorliegend nach wie vor nicht rechtsgenügend geklärt.

E. 5.2

Die in § 7 VRG festgelegte Untersuchungsmaxime verpflichtet die Behörden, den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln. Als Beweismittel nennt § 7 Abs. 1 VRG unter anderem den Beizug von Sachverständigen. Dabei erstatten Sachverständige aufgrund ihrer besonderen Fachkenntnisse im Rahmen von Gutachten Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 66).

E. 5.3

Das Verwaltungsgericht belies es in seinem Rückweisungsentscheid dem Ermessen des Baurekursgerichts, auf welche Art und Weise das nötige Fachwissen zur Abklärung des Sachverhalts beigezogen wird. Die Einholung eines (externen) Gutachtens kann sich dann erübrigen, wenn das Gericht oder einzelne seiner Mitglieder selber über das erforderliche Fachwissen zur Feststellung und/oder Würdigung bestimmter Aspekte des Sachverhalts verfügen (VGr, 12. Mai 2016, VB.2016.00009, E. 4.5; 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 6.2.4; vgl. Thomas Weibel, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2. A., Zürich etc. 2013, Art. 183 N. 35 betreffend den

Zivilprozess). Für das Baurekursgericht sieht § 18 Abs. 2 der Organisationsverordnung des Baurekursgerichts (OV BRG) die Möglichkeit vor, dass die Referentin oder der Referent bei Bedarf einen schriftlichen Fachbericht erstattet (VGr, 21. November 2012, VB.2012.287, E. 6.2.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 73). Diese Bestimmung ist – entgegen den Beschwerdeführenden – als Ordnungsvorschrift zu verstehen. Den Parteien erwächst kein Rechtsnachteil, wenn nicht die Referentin oder der Referent einen Fachbericht verfasst. So wird insbesondere das rechtliche Gehör der Parteien mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zum schriftlichen Fachbericht umfassend gewahrt.

E. 5.4

Die Zugehörigkeit zu einem Fachgericht allein vermag jedoch noch nicht zu einem Fachbericht zu befähigen. Vielmehr muss das Gerichtsmittglied, das mit der Ausarbeitung des Fachberichts betraut wird, über die erforderlichen Spezialkenntnisse verfügen (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3). Erfordert die Beurteilung der Streitsache überdurchschnittliches, insbesondere wissenschaftlich fundiertes Fachwissen, ist auch bei der Mitwirkung von Fachrichtern sorgfältig zu prüfen, ob deren Wissen wirklich ausreicht (Sven Rüetschi, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, Art. 183 N. 3 mit Hinweis). Wie bei einem Gutachten hat das Gericht in der Folge zu prüfen, ob das Fachrichtervotum das Urteil zu tragen vermag (Heinrich Andreas Müller, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 183 N. 35).

E. 5.5

Im Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegeverfahren gilt nach § 7 Abs. 4 VRG der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Gutachten unterliegen wie alle Beweismittel der freien Beweiswürdigung (§ 7 Abs. 4 VRG). Allerdings genießt ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges Gutachten einen hohen Beweiswert. Aus diesem Grund darf das Gericht von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint. Die Beantwortung von Rechtsfragen sowie die rechtliche Würdigung von Gutachten obliegen zwingend der entscheidenden Behörde. Auskünfte und Gutachten von Sachverständigen dürfen einzig zu Sachverhaltsfragen eingeholt werden (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; Regina Kiener/Bernhard Rütsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 753 und 775). Dies hat auch für Fachberichte zu gelten, welche – wie hier – von Mitgliedern des Baurekursgerichts selber erstellt werden. Ob ein solcher Fachbericht zu ergänzen oder zu erläutern ist, entscheidet die betreffende Behörde innerhalb eines weiten Beurteilungsspielraums (RB 1985 Nr. 47). Zu weiteren Sachverhaltsabklärungen, beispielsweise durch eine extern in Auftrag gegebene Expertise, wäre das Baurekursgericht vorliegend nur dann verpflichtet gewesen, wenn der Fachbericht den oben genannten Grundsätzen widerspräche (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 6.2.3; vgl. RB 1998 Nr. 19).

E. 6.1

Die Vorinstanz äussert sich nicht zur Auswahl der Koreferentin als Fachberichterstatteerin. Als Architektin ETH war sie grundsätzlich eine geeignete Fachperson, um die Sanierungsmassnahmen und deren Auswirkungen sowie die Sanierungskosten zu untersuchen. Wie aus dem Fachbericht jedoch hervorgeht, zog die Fachrichterin bezüglich

der statischen Fragen den Architekten und Holzbauspezialisten L, Inhaber der N AG, bei. Dass sie damit die formellen Voraussetzungen zur Einholung eines externen Gutachtens nicht beachtet hat, hat schon die Vorinstanz eingeräumt.

E. 6.2

Den Beschwerdeführenden ist zuzustimmen, dass der Fachbericht auch mit dem Beizug des Holzbauspezialisten bezüglich der Frage der Tragfähigkeit der Holzkonstruktion unvollständig ist. Der Holzbauspezialist geht von einer weitgehenden Tragfähigkeit der Holzkonstruktion aus, relativiert jedoch sogleich seine Aussage, indem er feststellt, abschliessend müsste dies ein Holzingenieurbüro beurteilen. Falls die Konstruktion tragfähig sei, könne ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Ob die Holzkonstruktion tragfähig ist, ist damit nach wie vor nicht beantwortet, bzw. die Vorinstanz stützt sich in ihrem Entscheid auf einen unvollständigen Sachverhalt. Dies haben die Beschwerdeführenden bereits in ihren Stellungnahmen zum Fachbericht geltend gemacht.

E. 6.3

Die (nicht abschliessende) Beurteilung, wonach das Tragwerk weitgehend tragfähig sei, steht überdies im Widerspruch zum Kurzgutachten O AG vom 5. Mai 2015, was auch die Vorinstanz feststellt. Sie attestiert dem beigezogenen Architekten und Holzbauspezialisten jedoch, er verfüge über Spezialwissen, was den Zustand und die Tragfähigkeit des Holzwerks anbelange. Seine Ausführungen seien nachvollziehbar und glaubhaft und würden sich mit den visuellen Eindrücken des Baurekursgerichts anlässlich des Augenscheins decken. Die Statik des Tragwerks werde bei einem Umbau genau untersucht. Dies überzeugt nicht. Dass die Vorinstanz die Tragfähigkeit nicht näher abklären liess, ist aufgrund der gesamten Umstände nicht nachvollziehbar, zumal das Verwaltungsgericht in seinem Rückweisungsentscheid ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen unter anderem baustatisches Wissen vorausgesetzt sei. Die Vorinstanz ist von Gesetzes wegen an die rechtliche Beurteilung eines verwaltungsgerichtlichen Rückweisungsentscheids gebunden (§ 64 Abs. 2 VRG). Diese Bindungswirkung erstreckt sich nicht nur auf das Urteilsdispositiv, sondern auch auf die Erwägungen, auf welche sich das Dispositiv seinem rechtlichen Gehalt nach stützt (vgl. BGr, 2. Dezember 2013, 9C_472/2013, E. 4.3; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 64 N. 14 f.). Auch wenn grundsätzlich davon auszugehen ist, dass eine "statische Ertüchtigung" im Rahmen derartiger Bauprojekte erforderlich ist, ist es für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung notwendig, die Statik genauer abzuklären, zumal sich die vorhandenen Berichte widersprechen. Bei einer solchen Ausgangslage wäre die Vorinstanz verpflichtet gewesen, zu dieser Frage ein externes Gutachten in Auftrag zu geben (siehe vorne E. 5.4; vgl. BGr, 25. Mai 2016, 1C_593/2015, E. 4.3).

E. 6.4

Der Fachbericht erweist sich nach dem Gesagten als unvollständig, weshalb ein externes Gutachten zur Frage der Tragfähigkeit der Holzkonstruktion einzuholen ist.

E. 7.1

Das Verwaltungsgericht kann die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, insbesondere wenn der Tatbestand ungenügend festgestellt wurde (§ 64 Abs. 1 VRG). Die Gemeinde weist in ihrer Beschwerde zu Recht darauf hin, dass davon mit Blick auf das verfassungsrechtliche Gebot der raschen Verfahrenserledigung nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden sollte (Art. 18 Abs. 1 und Art. 74 Abs. 1 der

Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005). Die Parteien favorisieren aus prozessökonomischen Gründen eine Verfahrenserledigung durch das Verwaltungsgericht.

E. 7.2

Auch im zweiten Rechtsgang hat die Vorinstanz die umstrittene Frage der Baustatik nicht näher geklärt und damit einen Teil der Anweisung des Verwaltungsgerichts nicht beachtet. Das Verwaltungsgericht steht damit vor der gleichen Situation wie beim ersten Rechtsgang. Wie sich aus dem Fachbericht und dem beigefügten Kurzbericht ergibt, konnte die Frage der Statik auch durch die Fachrichterin und den Holzbauexperten nicht genügend geklärt werden. Die Einholung eines Gutachtens durch das Verwaltungsgericht und in der Folge die Beurteilung durch dieses ist unter diesen Umständen auch unter Berücksichtigung des Beschleunigungsgebots nicht angezeigt. Die Sache ist demnach an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Die Vorinstanz hat sicherzustellen, dass das Verfahren zur Einholung eines externen Gutachtens eingehalten wird.

E. 8

Damit sind die Beschwerden teilweise gutzuheissen und die Vorinstanz ist aufzufordern, für die Abklärung der strittigen Frage der Statik ein Gutachten eines externen Sachverständigen einzuholen.

E. 9.1

Mehrere am Verfahren Beteiligte tragen die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). 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.). Erfolgt die (teilweise) Gutheissung einer Beschwerde – wie vorliegend – jedoch wegen eines Verfahrensfehlers der Vorinstanz, auf den keine der Parteien einen Einfluss hatte, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten nicht einer der Parteien, sondern der Vorinstanz zulasten der Staatskasse aufzuerlegen (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00085, E. 3.2; 4. September 2013, VB.2013.00052, E. 6; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 59).

E. 9.2

In diesem Sinn ist die Vorinstanz sodann zu verpflichten, den privaten Beschwerdeführenden eine (reduzierte) Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- zu bezahlen (§ 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. 10

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.