

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00519 vom 14. März 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00519

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00519 du 14 mars 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00519 del 14 marzo 2019

Regeste

Unterschutzstellung | Ökonomiegebäude neben denkmalgeschütztem Gasthof auf Passhöhe: Zuständigkeit; Situationswert; Verhältnismässigkeit des Schutzzumfangs; Abweichung vom Gutachten. Die Gemeinde ist nach dem klaren Wortlaut von § 211 PBG lediglich für die Beurteilung von Schutzobjekten (rein) kommunaler Bedeutung zuständig. Bei all denjenigen Objekten, welchen wie vorliegend eine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt, ist dagegen die kantonale Behörde sowohl für die Prüfung der Frage, ob ein überkommunales Schutzobjekt vorliegt, als auch für die Anordnung von Schutzmassnahmen zuständig (E. 4.3). Aufgrund der Stellung des Ökonomiegebäudes in seiner Umgebung als Ensemble zusammen mit dem bereits geschützten Gasthof ist vorliegend ein hoher Situationswert und damit eine wichtige Zeugenschaft zu bejahen. Dass dieses erst rund dreissig Jahre nach dem Gasthof erstellt wurde, steht nicht entgegen, da es nach der Rechtsprechung neben einheitlich geplanten Gebäudeensembles auch solche gibt, welche historisch gewachsen sind (E. 6.4). Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Innern, wenn dessen Veränderung die Einheit des Hauses weitgehend zerstören sowie die "Lesbarkeit" des Baudenkmals und den Sinn der Unterstellung stark beeinträchtigen würde. Dies trifft auf die tragenden Elemente im Inneren ohne Weiteres zu, auch wenn diese nicht mehr vollständig aus Originalbauteilen bestehen. Nachdem das Baurekursgericht den Eigenwert gesamthaft betrachtet als "eher gering" beurteilt hat, begründete es nicht nachvollziehbar, weshalb der Schutz des Dachs und der Fassaden über das Gutachten hinausgehend umfassend sein sollte (E. 7.4). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Als Adressat des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG).

E. 2

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung der Region Zimmerberg innerhalb des Ortsbilds Hirzel/Vordere Höhe mit regionaler Bedeutung. Es ist mit dem denkmalgeschützten Gasthof "D" (Vers.-Nr. 06) sowie dem streitbetroffenen Ökonomiegebäude überstellt und liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Horgen in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Parzelle grenzt im Osten an die C-Strasse

(Kantonsstrasse), im Süden an die E-Strasse, im Westen an die Wegparzelle F und gegen Norden an ein weiteres Grundstück an.

E. 3.1

Die Baudirektion Kanton Zürich beauftragte die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) mit der Klärung der Frage, ob das streitbetroffene Ökonomiegebäude aufgrund seiner betrieblichen und historischen Zugehörigkeit zum Gasthof schutzwürdig sei. In ihrem Gutachten vom 6. Januar 2015 gelangte die KDK zum Schluss, dass das Ökonomiegebäude zusammen mit dem Gasthof ein untrennbar zusammengehörendes Ensemble bilde und als wichtiger Teil dieses Ensembles schutzwürdig sei.

E. 3.2

Dieses Ergebnis wurde in einem durch die Eigentümerschaft eingeholten Gutachten als unvollständig beurteilt. Im Hinblick auf die Erstellung eines Neubaus stellte der Beschwerdeführer am 22. Dezember 2016 ein Provokationsbegehren. Darauf wurden durch die KDK ergänzende Nachforschungen vorgenommen. Gestützt auf das Gutachten und die ergänzenden Nachforschungen der KDK gelangte die Baudirektion zur Ansicht, dass der Gasthof und das Ökonomiegebäude zusammen ein Ensemble von hohem Situationswert bilden würden und in einem funktionalen Zusammenhang ständen. Sie erliess daher die angefochtene Schutzverfügung vom 6. Dezember 2017.

E. 3.3

Nach Durchführung eines Augenscheins verneinte das Baurekursgericht eine wichtige Zeugenschaft mit Bezug auf den Eigenwert. Dagegen beurteilte es die seit langer Zeit bestehende bauliche Situation als für das angestammte Ortsbild von grosser Bedeutung und demzufolge erhaltenswert. Überwiegende private oder öffentliche Interessen, welche gegen eine Unterschutzstellung sprächen, verneinte es.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer moniert als Erstes, die Vorinstanz habe die Frage unbeantwortet gelassen, ob die Baudirektion nicht nur zur Prüfung, ob ein überkommunales Schutzobjekt vorliege, sondern auch zu dessen Unterschutzstellung bzw. der Anordnung von Schutzmassnahmen berechtigt gewesen war.

E. 4.2

Das Ökonomiegebäude ist im Gegensatz zum Gasthof nicht für sich allein im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte verzeichnet. Letzterer wurde bereits am 11. November 2013 unter Schutz gestellt und mit einem Veränderungsverbot und einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons belegt. Im Inventarblatt des Gasthofs wird allerdings die Erhaltung des Ökonomiegebäudes unter dem Titel Schutzzweck aufgeführt. Aus diesem Grund und im Interesse inhaltlich abgestimmter denkmalpflegerischer Entscheide beanspruchte die Baudirektion gestützt auf § 211 Abs. 1 PBG auch für das Ökonomiegebäude die Zuständigkeit.

E. 4.3

Nach § 211 Abs. 1 PBG trifft die zuständige Direktion die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt und der Gemeindevorstand für Objekte von kommunaler Bedeutung (§ 211 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde ist demnach lediglich für die Beurteilung von Schutzobjekten (rein) kommunaler

Bedeutung zuständig. Bei all denjenigen Objekten, welchen eine darüber hinausgehende Bedeutung zukommt, ist dagegen die kantonale Behörde nach dem klaren Wortlaut sowohl zur Prüfung der Frage, ob ein überkommunales Schutzobjekt vorliegt, als auch zur Anordnung von Schutzmassnahmen zuständig. Letzteres trifft vorliegend zu: Das Ökonomiegebäude wird im als "überkommunal" bezeichneten Inventar als erhaltenswert erwähnt. Wenn das Baurekursgericht die Zuständigkeit der Baudirektion bejahte, ist dies demzufolge nicht zu beanstanden. Ein Bewilligungsverfahren für die Errichtung oder Änderung einer Baute, wofür zusätzlich eine Bewilligung der kommunalen Behörde erforderlich wäre, liegt (noch) nicht vor (vgl. § 315 und 318 PBG). Damit bleibt die materiell-rechtliche Streitfrage zu prüfen, ob und in welchem Umfang das Streitobjekt zu schützen ist.

E. 5.1

Die Unterschutzstellung eines Objekts setzt nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG voraus, dass es sich dabei um einen wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche handelt oder dieses die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205). Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich dabei nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2

Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen). Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann sie ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00380, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Zwar würdigen die rechtsanwendenden Behörden das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachpersonen – frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von Behörden eingeholtes Gutachten genießt jedoch einen erhöhten Beweiswert. Aus diesem Grund darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. 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 (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3, auch zum Folgenden; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

E. 5.3

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass der streitbetroffenen Baute ein Situationswert sowie eine überkommunale Bedeutung zukommt. Sodann macht er geltend, der Schutzanordnung fehle die Verhältnismässigkeit.

E. 6.1

Die KDK gelangte in ihrem Gutachten zum Schluss, das Ökonomiegebäude sei Teil eines bestehenden Ensembles von hoher Qualität und ein wichtiger verkehrs- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge, u. a. aufgrund der Postpferdestallungen für den "Rigikurs" Zürich-Horgen-Luzern. Als Nebengebäude des überkommunal eingestuftes Gasthofs komme ihm im Ensemble ein wichtiger Situationswert zu. Zusammen würden sie ein untrennbares Ensemble bilden. Dieses bestehe durch seine hohe situative Qualität und den grossen Identifikationswert. Mit dem Abriss des Ökonomiegebäudes würde ein "spezifischer Ort" zerstört werden.

E. 6.2

Unter Berücksichtigung der Begutachtung durch die KDK und aufgrund deren ergänzenden historischen Abklärungen gelangte die Baudirektion zusammengefasst zum Ergebnis, das aus dem Gasthof und dem Ökonomiegebäude bestehende Ensemble liege an der Kreuzung der Verbindungsstrassen G–H und I–J, einem Verkehrsweg von nationaler Bedeutung. Der Gasthof habe zudem einst als Postbüro und Kulturzentrum gedient. Historisches Kartenmaterial belege, dass Gasthof und Ökonomiegebäude allein standen und als ehemalige Station an der Strecke die Strassenkreuzung markierten. Zusammen würden sie ein Ensemble von hohem Situationswert bilden. Das Ökonomiegebäude präsentiere sich als ein in Firstrichtung parallel zur Strasse gerichtetes, stattliches Gebäude mit Satteldach über einem gemauerten und verputzten Erdgeschoss und einem hölzernen Gerüstbau mit Bretterschalung als Obergeschoss. Bemerkenswert sei das Sparrendach mit verschraubten Zangenbindern, dessen Konstruktionsweise für seine Zeit einzigartig sei. Dessen mächtiges Volumen und die Giebelfassade nähme von der Seite I betrachtet eine wichtige Stellung im Strassenraum ein. Es sei zu vermuten, dass die Stallungen teilweise für den Postkutschenbetrieb genutzt worden seien. In Anbetracht der zahlreichen inneren Umbauten qualifizierte es den Eigenwert des Ökonomiegebäudes als durch das äussere Erscheinungsbild samt Hocheinfahrt und Stützmauer sowie durch die bauzeitlich erhaltene Dachkonstruktion bestimmt. Der Ensemblecharakter ergebe sich schlüssig aus der gleichen Eigentümerschaft, durch die von dieser entsprechend ihrer jeweiligen, wechselnden Haupt- und Nebeneinkünfte vorgenommenen Nutzung sowie durch die Nähe und hierarchische Eingliederung zum Gasthaus. Zusammen würden sie ein Ensemble hoher ortsbaulicher Qualität bilden, welches ein wichtiger baulicher sowie wirtschafts- und verkehrshistorischer Zeuge sei.

E. 6.3

Das Baurekursgericht verneinte gestützt auf die Akten und die Ergebnisse des Augenscheins – im Gegensatz zur Baudirektion – eine wichtige Zeugenschaft mit Bezug auf den Eigenwert der strittigen Baute. Es sprach dem weitgehend im Original erhaltenen Dachstuhl eine Bedeutung sowohl für sich allein betrachtet als auch in Bezug auf einen funktionalen Zusammenhang zwischen dem Ökonomiegebäude und dem Gasthof ab. Eine verkehrs- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft, insbesondere aufgrund der Unterbringung von Postpferden, beurteilte es als nicht mehr ablesbar. Insgesamt ging es von

einem "eher geringen" Eigenwert der Baute aus. Zum Situationswert erwog das Baurekursgericht zusammengefasst, der Gasthof werde zusammen mit der streitbetroffenen Ökonomiebaute optisch als Einheit wahrgenommen und präge die Strassenkreuzung am Eingang des Dorfs seit über einem Jahrhundert in erheblichem Mass. Die Gebäudegruppe bilde einen prägnanten Bezugspunkt an der durch das Dorf verlaufenden "G-Passstrasse". Seine raumprägende Wirkung im Strassenraum entfalte der Gasthof insbesondere mit dem traufseitig zur Strasse angeordneten Ökonomiegebäude und dessen grossen, geschlossenen Dachfläche. Ohne Letzteren würde eine komplett neue Situation entstehen und der Erinnerungswert stark beeinträchtigt. Die bisherigen äusseren Veränderungen seien für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung und ständen einer Unterschutzstellung nicht entgegen. Die starke Veränderung der Umgebung mache den Erhalt des einzigen historischen Gefüges am Dorfeingang praktisch unverzichtbar. Dieses bilde nach wie vor einen wichtigen Blickfang.

E. 6.4

Diese Einschätzung wird durch die Fotodokumentation des Augenscheins der Vorinstanz und durch die weiteren in den vorinstanzlichen Akten enthaltenen Fotografien und Unterlagen bestätigt. Auf die Erwägungen des Baurekursgerichts kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ein weiterer Augenschein ist nicht erforderlich (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 6.4.1

Zentral ist vorliegend für die Bejahung eines hohen Situationswerts die Stellung des Ökonomiegebäudes in seiner Umgebung als Ensemble zusammen mit dem bereits geschützten Gasthof. Zwar wurde das Ökonomiegebäude mit Baujahr 1881 erst rund dreissig Jahre nach dem Gasthof erstellt. Doch gibt es nach der Rechtsprechung neben einheitlich geplanten Gebäudeensembles auch solche, welche – wie vorliegend – historisch gewachsen sind (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2). Die beiden Bauten bestehen immerhin seit knapp 140 Jahren an prominenter Lage an der Strassenkreuzung zweier Verbindungsstrassen am südöstlichen Dorfeingang der Passstrasse. Auch wenn zwischenzeitlich weiter südlich am Dorfrand eine Siedlung entstanden ist, prägen die beiden Bauten nach wie vor das Bild der Strassenkreuzung beim Dorfeingang. Das Baurekursgericht hat die Veränderungen der Umgebung zu Recht nicht als den Situationswert schmälern beurteilt. Im Gegenteil hat es darauf hingewiesen, dass die beiden Bauten in diesem Dorfbereich die letzten noch bestehenden historischen sind. Dass das Ökonomiegebäude nicht aus jeder Perspektive sichtbar, sondern vom Gasthof teilweise verdeckt ist, ändert daran nichts. So steht dieses unmittelbar nördlich neben Letzterem an der Passstrasse und weist zudem eine stattliche Grösse auf. Bei dieser Ausgangslage kann ohne Weiteres von einer Ensemblewirkung gesprochen werden.

E. 6.4.2

Hinsichtlich der Beurteilung des Situationswerts und damit einer wichtigen Zeugenschaft ist weder erforderlich, dass das Ökonomiegebäude in der Region einmalig wäre noch dass es in architektonischer Hinsicht besonders hervorstechen würde. Ein wichtiger Zeuge kann sowohl Landschaften als auch Siedlungen wesentlich mitprägen. Der Wert des Objekts ergibt sich aus seiner Stellung in der Umgebungsstruktur unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Gasthof (vgl. E. 5.1). Dass die Vorinstanz den Eigenwert des

Ökonomiegebäudes aufgrund einer architektonischen bzw. verkehrs- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung als "eher gering" beurteilte, steht dieser zutreffenden Einschätzung ebenfalls nicht entgegen. Wesentlich ist, dass die Bauten als Ensemble den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmen und diesem eine besondere Wertigkeit geben (vgl. VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2).

E. 6.4.3

Insgesamt hat das Baurekursgericht dem Ökonomiegebäude zu Recht aufgrund seiner Ensemblewirkung und Stellung an dieser landschaftlich und historisch regional bedeutsamen Lage auf der Passhöhe einen hohen Situationswert zugestanden und eine wichtige Zeugenschaft bejaht. Wie hoch der Eigenwert einzuschätzen ist, bedarf keiner weiteren Klärung. Auch wenn man – wie das Baurekursgericht – nur von einem geringen Eigenwert ausgeht, ändert dies nichts am Ergebnis. Im Übrigen hat sich das Baurekursgericht in seiner Entscheidung ausreichend mit den Umständen befasst und seine Beurteilung nachvollziehbar begründet. Eine Verletzung der Begründungspflicht oder Kognition ist nicht ersichtlich. Damit erweisen sich die Rügen betreffend die Bejahung der Schutzwürdigkeit als unbegründet, und es bleibt die Verhältnismässigkeit des Schutzzumfangs zu prüfen.

E. 7.1

Die Qualifikation des Streitobjekts als "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung und damit die Bejahung der Schutzwürdigkeit führt 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 gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). Eine solche Interessenabwägung ist zwar 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. Dem Verwaltungsgericht steht keine Überprüfung der Angemessenheit zu; es prüft, ob sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist (§ 50 VRG; VGr, 17. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.4; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4).

E. 7.2

Im Gutachten der Denkmalpflegekommission wurde der Grundcharakter des Gebäudes als erhaltenswert beurteilt und der Schutz der Aussenhülle inklusive Dach sowie der bestehenden Tragstruktur empfohlen. Der Grundcharakter des Gebäudes müsse auf jeden Fall erhalten bleiben. Die Schaffung weiterer Tür- und Fensteröffnungen an der Westfassade sowie Dachaufbauten auf der westlichen, strassenabgewandten Dachfläche schloss sie insbesondere in Form von Lukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben nicht aus. Weiter führte sie aus, im Innern seien in den letzten Jahrzehnten tiefgreifende Veränderungen vorgenommen worden. Den Eigenwert der Baute betrachtete die KDK daher als auf das Äussere beschränkt, weshalb sie bei einer sorgfältigen Planung eine zeitgemässe Umnutzung für möglich hielt.

E. 7.3

In Ziff. II der angefochtenen Verfügung hat die Baudirektion den Schutzzumfang folgendermassen festgelegt: " Gebäudeäusseres – Zu erhalten sind: - Die Fassaden mit der Gliederung in verputztes Sockelgeschoss und verbretterte Obergeschosse samt den Fenstern

und Türöffnungen und deren Einfassungen. - Die ungestörten, mit Ziegeln eingedeckten Dachflächen samt den Dachflächen über der Hocheinfahrt. Die Anbauten unter dem Vordach zwischen der hangseitigen Stützmauer und der Westfassade (ohne Hocheinfahrt), der Anbau an der Südfassade, die Fluchttreppe an der Ostfassade und das Vordach an der Nordfassade können ersatzlos entfernt werden. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege sind in der westlichen, strassenabgewandten Dachfläche dachbündig eingesetzte Belichtungsöffnungen denkbar. Gebäudeinneres – Zu erhalten sind: - Die tragende Primärkonstruktion bestehend aus den tragenden Decken und Wänden und dem Dachstuhl. Sofern die Tragfähigkeit des Dachstuhls nicht beeinträchtigt wird, können die Bundbalken (...) in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege höher gesetzt werden. Umgebung – Zu erhalten sind: - Die hangseitige, parallel zur westlichen Trauffassade des Ökonomiegebäudes verlaufende Natursteinstützmauer samt der Hocheinfahrt."

E. 7.4

Das Baurekursgericht beurteilte das öffentliche Interesse aufgrund des hohen Situationswerts der Baute zu Recht als sehr gross. Es erwog sodann, dass nur der Schutz der (noch) erhaltenen Bausubstanz und Ausgestaltung das Erscheinungsbild und damit den Erhalt des hohen Situationswerts garantieren könne. In der Folge beurteilte es eine Unterschützstellung der Fassaden und des Dachs sowie der tragenden Elemente im Gebäudeinneren als verhältnismässig.

E. 7.4.1

Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung stets betont, ein Bauwerk sei grundsätzlich als Ganzes zu betrachten. Daher kann der Schutz einzelner Bauteile nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden, und die Schutzwürdigkeit des Innern ergibt sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum (BGr, 15. März 2010, 1C_543/2009, E. 2.3; BGE 118 Ia 384 E. 5e; Ia 261 E. 5b). So besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschützstellung des Innern, wenn dessen Veränderung die Einheit des Hauses weitgehend zerstören sowie die "Lesbarkeit" des Baudenkmals und den Sinn der Unterstellung stark beeinträchtigen würde (vgl. zum Ganzen BGr, 1P.79/2005 vom 13. September 2005 E. 4.3, in: ZBl 108/2007 S. 83). Dies trifft auf die tragenden Elemente im Inneren ohne Weiteres zu, auch wenn diese nicht mehr vollständig aus Originalbauteilen bestehen. Auf die Erwägung des Baurekursgerichts, wonach sich diese mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirken und lediglich deren Erhalt die Bewahrung dessen ursprünglichen Charakters garantiert, kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Zudem wird die bisherige Nutzung durch die Unterschützstellung nicht beeinträchtigt, und eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Objekts bleibt weiterhin möglich. Diesbezüglich kann im Weiteren ebenfalls auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden.

E. 7.4.2

Nachdem das Baurekursgericht den Eigenwert gesamthaft betrachtet als "eher gering" beurteilt hat (vgl. oben E. 6.3), begründete es nicht nachvollziehbar, weshalb der Schutz des Dachs und der Fassaden weiter gefasst werden soll als im Gutachten empfohlen. Zwar sind das Dach und die Fassaden die das Bild am stärksten prägenden Elemente und tragen massgeblich zum hohen Situationswert bei. Es ist notorisch, dass die geschlossene Dachfläche von grosser Bedeutung ist. Weshalb auch der strassenabgewandte, gegen

Westen ausgerichtete Teil des Dachs zugunsten der Belichtungssituation keine über dachbündige hinausgehende Änderungen erfahren dürfte, ist jedoch aus den Akten nicht ersichtlich. Dass die Vorinstanzen diesbezüglich ohne Begründung vom Gutachten abgewichen sind und den Schutzzumfang weiter ausgedehnt haben, erweist sich als unverhältnismässig. Daher ist auch – wie im Gutachten empfohlen – die Schaffung von Dachaufbauten, insbesondere in Form von Lukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben auf der westlichen, strassenabgewandten Dachfläche in Absprache mit der Denkmalpflege denkbar, und der Schutzzumfang ist in diesem Sinn zu reduzieren.

E. 7.4.3

Das Gleiche gilt bezüglich der Westfassade, welcher das Gutachten keinen Eigenwert zugesprochen hat. Der kategorische Ausschluss von Änderungen ist hier ebenfalls nicht verhältnismässig, zumal die Fassade nicht nur auf der West- sondern auch auf der Strassenseite bereits mehrfach Veränderungen erfahren hat. Zu erhalten ist die charakteristische Gliederung in verputztes Sockelgeschoss und verbretterte Obergeschosse. Abgesehen davon ist jedoch – ebenfalls dem Gutachten entsprechend – die Schaffung von weiteren Tür- und Fensteröffnungen an der Westfassade in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zuzulassen.

E. 7.4.4

Ebenfalls von aussen bzw. vom Strassenraum gut sichtbar sind die Natursteinstützmauer und die Hocheinfahrt; beide haben eine massgebliche Wirkung auf das Erscheinungsbild. Deren fehlender Eigenwert fällt dagegen nicht wesentlich ins Gewicht. Damit erweist sich deren Schutz als verhältnismässig. Dass sich das Baurekursgericht dazu in seinen Erwägungen zur Unterschutzstellung nicht explizit geäussert und diese im Augenscheinprotokoll nicht detailliert dokumentiert hat, stellt im Übrigen noch keine Gehörsverletzung dar.

E. 7.4.5

Insgesamt werden damit die Interessen der Bauherrschaft angesichts des grossen öffentlichen Erhaltungsinteresses ausreichend gewahrt. Andere öffentliche Interessen treten hinter dieses zurück. Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer I des Entscheids des Baurekursgerichts vom 10. Juli 2018 aufzuheben und die Verfügung der Baudirektion vom 6. Dezember 2017 in Dispositiv-Ziffer II Absatz 4 wie folgt neu zu fassen: "In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist die Schaffung von weiteren Tür- und Fensteröffnungen sowie von Dachaufbauten insbesondere in Form von Lukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben an der Westfassade sowie auf der westlichen, strassenabgewandten Dachfläche denkbar ." Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten zu drei Vierteln dem unterliegenden Beschwerdeführer und zu einem Viertel der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). In Abänderung von Dispositiv-Ziffer II des Entscheids des Baurekursgerichts sind die Kosten des Rekursverfahrens in Höhe von Fr. 5'650.- zu drei Vierteln dem Beschwerdeführer und zu einem Viertel der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht dem Beschwerdeführer bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin und dem Mitbeteiligten stehen in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigungen zu und wurden auch nicht beantragt (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und

VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3, Plüss, Kommentar zum VRG, § 17 N. 51).

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