

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00614 vom 23. Oktober 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00614

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00614 du 23 octobre 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00614 del 23 ottobre 2019

Regeste

Inventarentlassung | Unterschutzstellung. Gutachten. Eigen- und Situationswert. Als Schutzobjekte fallen Gebäude in Betracht, die als wichtige Zeugen einer bestimmten Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. Die Schutzwürdigkeit kann sich aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines Objekts ergeben (E. 3.1). Bei der Sachverhaltsfeststellung haben allfällig vorhandene Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung (E. 3.2). Der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde steht bei der Beurteilung der für die Schutzwürdigkeit massgebenden Rechtsbegriffe eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu (E. 3.3). Das vorliegende Gutachten erweist sich als sehr knapp und nicht in allen Punkten nachvollziehbar, was einen triftigen Grund für eine Abweichung von der darin vertretenen Einschätzung darstellen kann (E. 5.1.1). Das Baurekursgericht als Fachgericht war in der Lage, die notwendigen zusätzlichen Erhebungen selbst vorzunehmen und die gewonnenen Beweise zu würdigen (E. 5.1.2). Als Ensemble, das einen rechtserheblichen Situationswert zu begründen vermag, bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die in ihrem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden; solches liegt hier nicht vor (E. 5.2.1 f.). Für sich allein vermag die besondere Lage einer Baute grundsätzlich keinen besonderen Situationswert zu begründen; vielmehr müsste sie - anders als im vorliegenden Fall - von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (E. 5.2.3 f.). Auch die Ermessensausübung bei der Auswahl der für eine Unterschutzstellung geeignetsten Bauten aus der fraglichen Epoche ist nicht zu beanstanden (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig und der Beschwerdeführer ist gemäss § 338b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Beim streitbetroffenen Gebäude an der C-Strasse 01 in Wädenswil handelt es sich um ein viergeschossiges Wohnhaus mit Ladenanbau im Ortskern von Wädenswil. Es befindet sich im Bereich einer Strassenkreuzung und ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen

Bauten verzeichnet.

E. 2.2

A unterbreitete dem Stadtrat Wädenswil mit Schreiben vom 21. Februar 2014 ein erstes Provokationsbegehren im Sinn von § 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betreffend das streitbetroffene Gebäude. Das in der Folge von der Kantonalen Denkmalpflegekommission ausgearbeitete Gutachten erachtete die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als erfüllt. Im Verlauf des Monats August 2015 zog A sein Provokationsbegehren mit dem Einverständnis der Stadt Wädenswil zurück; dies unter der Voraussetzung, dass innerhalb von zwei Jahren ein erneutes Provokationsverfahren eingeleitet werden müsse, andernfalls ein Schutzentscheid gefällt würde.

E. 2.3

Am 22. März 2016 stellte A erneut ein Provokationsbegehren und beantragte die Abklärung der Schutzwürdigkeit bzw. die Entlassung aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Mit dem angefochtenen Beschluss vom 20. November 2017 entliess der Stadtrat Wädenswil das Gebäude unter Bezugnahme auf eine Beurteilung durch die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission aus dem Inventar und verzichtete auf die Anordnung von Schutzmassnahmen.

E. 2.4

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanzen hätten den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig bzw. unter Verletzung massgeblicher Verfahrensvorschriften festgestellt, da sie vom Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission abgewichen seien, ohne vorgängig hierzu eine Stellungnahme derselben einzuholen. Weiter habe das Baurekursgericht den Eigen- und den Situationswert des Gebäudes vermischt bzw. unzulässigerweise vom Ersteren auf den Letzteren geschlossen, und schliesslich habe die kommunale Behörde ihr Auswahlermessen zur Bestimmung der konkret zu schützenden Gebäude falsch ausgeübt.

E. 3.1

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. In der Praxis werden die beiden Fragen, ob ein Objekt als wichtiger Zeuge zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung wesentlich mitprägt, auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Die Schutzwürdigkeit kann sich im Übrigen auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines infrage stehenden Objekts ergeben (VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 3.1; 7. Juni 2018, VB.2017.00361, E. 3.1; 19. Februar 2003, VB.2002.00295, E. 3; RB 1997 Nr. 73). Die Erstellung der Inventare gemäss § 203 Abs. 2 PBG bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz, sondern begründet lediglich die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1, je mit weiteren Hinweisen). Bei der Abklärung der Schutzwürdigkeit hat sich die zuständige Behörde mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen und 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; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00436, E. 4.1). Wird die Schutzwürdigkeit bejaht, ist zur Beantwortung der Frage, ob und welche Schutzmassnahmen anzuordnen sind, eine Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen (RB 1992 Nr. 62; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3).

E. 3.2

Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als wichtiger Zeuge zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung wesentlich mitprägt, kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten bei der Feststellung des Sachverhalts eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2, je mit Hinweisen). Gutachten unterliegen wie alle Beweismittel der freien Beweiswürdigung. Allerdings genießt ein von der Behörde eingeholtes, 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 (BGE 136 II 539 E. 3.2; VGr, 3. November 2014, VB.2014.00445, E. 6.2; 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). Erscheint die Schlüssigkeit in wesentlichen Punkten zweifelhaft, so hat die Entscheidungsinstanz nötigenfalls ergänzende Beweise – wie beispielsweise eine persönliche Befragung der sachverständigen Person – zur Klärung dieser Zweifel zu erheben, sofern sie die Unsicherheiten dank ihres Fachwissens und des liquiden Sachverhalts nicht sofort beseitigen kann (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 69). Eine Verwaltungsbehörde oder eine Gerichtsinstanz kann dabei umso eher von einem Gutachten abweichen, je sachkompetenter sie selbst in der entsprechenden Materie ist (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3).

E. 3.3

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Ob die Eigenschaften eines Schutzobjekts vorliegen, ist zwar eine Rechtsfrage. 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 (RB 1982 Nr. 37; VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 4.1; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 85).

E. 4.1

Das kommunale Inventarblatt bezeichnet das Gebäude als zeittypischen Bau der Jahrhundertwende mit traditionellen spätklassizistischen Gestaltungselementen, der als Eckbau für das Quartier von Bedeutung sei. Als Schutzzweck ist die integrale Erhaltung vorgesehen; Eigen- und Situationswert werden mit "erhaltenswert" auf einer dreistufigen Skala (hervorragend – bedeutend – erhaltenswert) angegeben.

E. 4.2

Dem Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission lässt sich zusammengefasst Folgendes entnehmen: Das 1904 erbaute Wohnhaus mit Werkstatt- und Ladenanbau sei ein wichtiger Zeuge der baulichen Entwicklung der Gemeinde Wädenswil am Ende des 19. Jahrhunderts und im frühen 20. Jahrhundert. Es liege in der Kernzone B, welche festgesetzt worden sei, um mit den umstehenden Gebäuden eine besonders gute Gesamtwirkung zu bewahren. Dank seiner markanten Stellung in der Nachbarschaft weiterer historischer Bauten komme ihm eine hohe Ortsbildprägende Bedeutung zu. Seine Erscheinung sei geprägt durch das grosse Dach mit Quergiebel, die symmetrisch gegliederten, verputzten Fassaden und deren Gestaltungselemente sowie durch den vorgelagerten Ladenanbau. Das für seine Entstehungszeit charakteristische Gebäude sei gut und in weitgehend originalem Zustand erhalten; trotz einer späteren Erweiterung des Erdgeschosses sei es für das Ortsbild wichtig.

E. 4.3

In der Beurteilung der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission zuhanden des Stadtrats, welche Eingang in den angefochtenen Beschluss fand bzw. dem Stadtrat hierfür als Grundlage diene, wird namentlich Folgendes ausgeführt: Am streitbetroffenen Gebäude seien in den Jahren 1910, ca. 1937, 1986 und 2003 An- und Umbauten vorgenommen worden, welche die ehemaligen Proportionen des Gebäudes verunklärten, wodurch es seine Originalität verloren habe und sein Zeugenwert erheblich gemindert worden sei. Die historischen Gebäude im Umfeld seien weitgehend ersetzt und freie Flächen mit aus verschiedenen Epochen stammenden Häusern überbaut worden. In städtebaulicher Hinsicht sei keine wichtige Bedeutung des streitbetroffenen Gebäudes mehr festzustellen. Bei der Liegenschaft handle es sich, anders als bei anderen Gebäuden auf dem Gemeindegebiet, nicht um einen ausgesprochen zeittypischen Vertreter der Epoche, und die späteren Anbauten verunmöglichten einen integralen Schutz. Im Gebäudeinnern seien nur wenige Elemente (Türen, einige Tafelparkettböden) im Original enthalten.

E. 5.1.1

Hinsichtlich des Eigenwerts des streitbetroffenen Gebäudes ist der Vorinstanz darin zu folgen, dass das Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission zahlreiche Änderungen am Gebäude, so beispielsweise den auf der Nordseite angebauten Carport oder die neu angebrachten Balkonplatten aus Beton, nicht erwähnt. Insgesamt ist das Gutachten sehr knapp ausgefallen. Es äussert sich nicht zur Umgebung des streitbetroffenen Objekts und zum Auswahlermessen der Stadt Wädenswil; im Hinblick darauf lässt sich nichts zur Bedeutung der Baute ableiten. Das Gutachten erweist sich diesbezüglich als nicht nachvollziehbar, was einen triftigen Grund für eine Abweichung von der darin vertretenen Einschätzung darstellen kann (vgl. E. 3.2).

E. 5.1.2

Anders als vom Beschwerdeführer geltend gemacht, war das Baurekursgericht als Fachgericht im vorliegenden Fall in der Lage, die infolge der Unklarheiten notwendigen

zusätzlichen Erhebungen selbst vorzunehmen, die Veränderungen am Gebäude festzustellen und die gewonnenen Beweise zu würdigen. Zudem hatten sich auch der Beschwerdegegner bzw. die zuständige Stadtbild- und Denkmalpflegekommission eingehend mit dem Eigenwert des Gebäudes auseinandergesetzt und die relevanten baulichen Änderungen dokumentiert (vgl. oben E. 4.3). Aus dem ausführlichen vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll und den darin enthaltenen zahlreichen Fotografien ist ersichtlich, dass das Gebäude durch Veränderungen wie den teilweise verglasten Anbau, einen nachträglich erstellten Unterstand oder die baulichen Veränderungen am Balkon entscheidend an Aussagekraft eingebüsst hat. Dem Baurekursgericht ist darin zuzustimmen, dass die bauliche Epoche infolgedessen nicht mehr besonders aussagekräftig dokumentiert wird. Weiter ist entgegen den beschwerdeführerischen Vorbringen auch nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz sich bei ihrer Beurteilung unbesehen auf das Privatgutachten des Mitbeteiligten abgestützt hätte. Vielmehr bezog sie sich fast durchwegs auf ihre eigenen Wahrnehmungen am Abteilungsaugenschein. Insgesamt konnte sich das Baurekursgericht infolge des Augenscheins und mittels der Akten einen genügenden Gesamteindruck zur Zeugeneigenschaft bilden.

E. 5.1.3

Anzufügen bleibt, dass einzelne im Original erhaltene Elemente im Gebäudeinnern wie vorliegend einige Türen und Parkettböden für sich allein die Zeugeneigenschaft des gesamten Gebäudes nicht zu begründen vermögen (vgl. hierzu den ähnlich gelagerten Fall VGr, 5. April 2018, VB.2017.00698, E. 4.1.1). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen einen Eigenwert, welcher eine Schutzwürdigkeit zu begründen vermöchte, verneint haben.

E. 5.2.1

Als Ensemble, das einen rechtserheblichen Situationswert im Sinn des Natur- und Heimatschutzes zu begründen vermag, bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die in ihrem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2). Im vorinstanzlichen Minderheitsantrag wird ausgeführt, dass im vorliegenden Fall durch das räumliche Zusammenspiel der historischen Gebäude ein für das Ortsbild bedeutendes Ensemble entstehe.

E. 5.2.2

Aus den bei den Akten liegenden, am Augenschein erstellten Fotografien ergibt sich jedoch, dass auch in diesem Punkt die Ermessensausübung der kommunalen Behörde zu schützen ist. Deren Schluss, dass keine zusammenhängende Gesamtanlage mit einer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung vorliegt, kann ohne Weiteres nachvollzogen werden; das streitbetroffene Objekt wird nicht als Teil einer Gebäudegruppe wahrgenommen. Vielmehr bestehen in der Umgebung diverse Gebäude verschiedener Ausprägungen sowie mit neueren Elementen und demgegenüber nur vergleichsweise wenige Altbauten.

E. 5.2.3

Für sich allein begründet die besondere Stellung und Lage einer Baute grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Eine zu schützende Baute muss vielmehr von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der

vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen, wenngleich für eine Bejahung des besonderen Situationswerts nicht verlangt werden darf, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen (RB 1997 Nr. 73 E. 2; VGr, 25. Juli 2019, VB.2018.00643, E, 4.2).

E. 5.2.4

Der Beschwerdeführer weist daher zu Recht darauf hin, dass auf den Situationswert eines Gebäudes weder einzig aus seiner Zugehörigkeit zu einem Ensemble noch ausschliesslich aus seinem Eigenwert bzw. den architektonischen Qualitäten geschlossen werden kann. Allerdings dürfen diese beiden Elemente durchaus zur Beurteilung des Situationswerts herangezogen werden (s. oben E. 5.2.1 zur Ensemblewirkung sowie E. 3.1 zum Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert). Abgesehen von den Ausführungen betreffend das Nichtbestehen eines Ensembles wird im vorinstanzlichen Entscheid denn auch dargelegt, dass das Gebäude zwar an einer Strassenkreuzung und damit an einer markanten Position liegt, jedoch nicht über eine gestalterische Qualität verfügt, welche einen rechtserheblichen Situationswert zu begründen vermöchte. Namentlich die neu angebrachten Balkonplatten aus Beton vermindern den Wert der Gestaltung und Erscheinung der Baute. Insgesamt lag es noch innerhalb des Ermessens der Vorinstanzen, einen rechtserheblichen Situationswert zu verneinen.

E. 5.3

Anzufügen bleibt, dass auch in der Ausübung des sogenannten Auswahlermessens durch die kommunale Behörde kein Rechtsfehler festzustellen ist: Die zuständigen Behörden sind je nach Sachlage gehalten, unter mehreren Objekten aus der nämlichen Epoche (sofern überhaupt mehrere solche vorhanden sind) eine Auswahl zu treffen und die in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am besten geeigneten Bauten zu schützen (VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 6.6; 4. Mai 2011, VB.2011.00135, E. 5.4.1; 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.3). Vorliegend bestehen verschiedene inventarisierte Gebäude aus der fraglichen Epoche zwar nicht unmittelbar neben, aber doch in der Nähe des streitbetroffenen Objekts. Aus diesen Bauten können die für eine Unterschutzstellung Geeigneten gewählt werden. Daraus, dass das streitbetroffene Objekt nicht in eine teilweise Inventarbereinigung im Jahr 2016 miteinbezogen bzw. zu diesem Zeitpunkt nicht bereits im Rahmen der Auswahlermessensausübung aus dem kommunalen Inventar entlassen wurde, vermag der Beschwerdeführer nichts für sich abzuleiten: Wie der Beschwerdegegner darlegt, betraf die teilweise Inventarbereinigung die streitbetroffene Baute nicht.

E. 5.4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorinstanzliche Ermessensausübung nicht zu beanstanden und in der Verneinung der Schutzwürdigkeit kein Rechtsfehler zu erblicken ist. Folglich ist die vorinstanzliche Inventarentlassung zu bestätigen; eine Interessenabwägung bzw. die Festlegung eines Schutzzumfangs erübrigen sich damit (s. E. 10.2 sowie oben E. 3.1). Die beantragte Einholung einer Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflegekommission ist entbehrlich, da das Baurekursgericht die Unklarheiten des Gutachtens selbst ausräumen konnte (vgl. E. 3.2, E. 5.1.2). Die Beschwerde erweist sich somit gesamthaft als unbegründet; die Haupt- sowie die Eventualanträge sind abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Er ist zudem zu verpflichten, dem anwaltlich vertretenen privaten Mitbeteiligten eine angemessene Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Praxisgemäss hat die Gemeinde in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, keinen Entschädigungsanspruch (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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