

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00643 vom 25. Juli 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-07-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00643

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00643 du 25 juillet 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00643 del 25 luglio 2019

Regeste

Unterschutzstellung | Schutzwürdigkeit eines Bauernhauses mit Ökonomieteil. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaft oder Siedlung wesentlich mitprägt, steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (E. 3.2). Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (E. 4.2). Ohne das strittige Gebäude würde die Bebauung des Weilers eine empfindliche Einbusse erleiden, der optische Eindruck eines kleinen "Dorfkerns" ginge verloren. Eine prägende Wirkung ergibt sich ausserdem aufgrund des Volumens und verschiedener äusserlicher Merkmale der Baute (E. 4.3). Dass dem Gebäudeäussern aufgrund des Situationswerts Schutzwürdigkeit zugesprochen wurde, ist nicht zu beanstanden (E. 4.4). Da den denkmalschützerischen Interessen durch die Erstellung einer Ersatzbaute nicht ausreichend Rechnung getragen werden könnte, ist das Verfahren auch nicht bis zum Entscheid über eine Weilerkernzone zu sistieren (E. 5.2).
Abweisung.

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 Beschwerde zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 02, welches im Ortsteil E liegt und der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Die Parzelle ist mit einem ehemaligen Bauernhaus mit Ökonomieteil überstellt, welches im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet ist. Der Beschwerdeführer hat am streitbetroffenen Gebäude unbestrittenermassen verschiedene bauliche Veränderungen vorgenommen, ohne vorgängig eine Baubewilligung einzuholen. Nachdem die örtliche Baubehörde im April 2017 von den Bauarbeiten Kenntnis genommen hatte, verfügte sie am 5. April 2017 einen sofortigen Baustopp und forderte den Beschwerdeführer auf, umgehend ein vollständiges Baugesuch mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen einzureichen. Am 7. April 2017 reichte der Beschwerdeführer ein Provokationsbegehren ein. Mit Beschluss vom 22. Februar 2018 stellte der Beschwerdegegner das Mehrzweckbauernhaus unter Schutz. Dabei wurde der Schutzzumfang auf die beiden unterschiedlichen Gebäudevolumen

von Ökonomie- und Wohnhausteil, die gemauerten und die in Fachwerkbauweise erstellten Aussenwände mit der bestehenden Befensterung mit 6-teiligem Fensterwagen im Erdgeschoss südseitig beim Wohnhausteil, die verkleideten Aussenwände des Ökonomieteils, die im Erdgeschoss in zweifarbigen Sichtmauerwerken erstellten Aussenwände des ehemaligen Stallteils auf der Ost- und Südseite sowie die ununterbrochenen Dachflächen mit Ziegeleindeckungen auf beiden Gebäudeteilen beschränkt.

E. 2.2

Das Baurekursgericht verneinte einen Eigenwert des Gebäudes, attestierte diesem jedoch einen hohen Situationswert. Zur Begründung führte das Gericht im Wesentlichen aus, das streitbetroffene Gebäude sei an prominenter Lage im Kreuzungsbereich der F- und D-Strasse gelegen und bilde von Osten herkommend den Auftakt der inventarisierten Gebäudegruppe D-Strasse 04, 05–06 sowie der Häuser ohne Hausnummern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 07, 08, 09 und 10. Das Gebäude entfalte gegenüber dem Strassenraum hauptsächlich durch sein Volumen, seine Ost- und Südfassade sowie die geschlossene Dachfläche eine raumprägende Wirkung. Es sei davon auszugehen, dass sich der Ausdruck des Strassenbildes ohne diese Elemente markant verändern würde. Der mit dem Situationswert eng verknüpfte Erinnerungswert einer seit langer Zeit unverändert bestehenden örtlichen Situation würde dadurch stark beeinträchtigt. Dem Objekt komme daher aufgrund seiner Erscheinung und Stellung im Ortsbild eine bedeutende Position zu. Es stelle ausserdem ein wichtiges und integrales Element der Gebäudegruppierung entlang der D-Strasse dar. Die vorhandene Bausubstanz trage wesentlich zur prägenden Wirkung bei. Noch heute sei die Dreiteilung des Mehrzweckbauernhauses mit Wohnhaus, Tenne und Stall von aussen gut ablesbar. Es sei unbestritten, dass am Gebäudeäussern verschiedene Änderungen vorgenommen worden seien, diese träten jedoch nicht störend in Erscheinung, da viele ursprüngliche Elemente noch vorhanden seien und die Veränderungen am Objekt schonend vorgenommen worden seien. Als ursprüngliche Elemente seien die Gliederung der Fenster und die Materialisierung der Fassaden zu qualifizieren. Die geschlossene Dachfläche trage wesentlich zum Erscheinungsbild bei und sei für den E-Weiler typisch. Das Gebäude weise – entgegen der Auffassung der Eigentümerschaft – auch für sich allein betrachtet einen hohen Situationswert auf und nicht nur als Bestandteil der Häusergruppe entlang der D-Strasse.

E. 3.1

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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 oder es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 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, je mit Hinweisen). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139).

E. 3.2

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). Die Gemeinde hat unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten unterschiedlich weitreichende Schutzanordnungen (z. B. eine teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und schlussendlich die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1). Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine von den Rechtsmittelinstanzen überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Bewertung und Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind. So müssen sie unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sie in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten halten (RB 1989 Nr. 67). Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage im Sinn von § 203 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägt, steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (BGr, 21. Februar 2014, 1C_595/2013 und 1C_596/2013, E. 4.1.1 f., Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 85).

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).

E. 4.1

Der Beschwerdeführer beanstandet die Feststellung der Vorinstanz, dass dem streitbetroffenen Gebäude als Solitär ein hoher Situationswert zukomme. Die charakteristischen Elemente des Mehrzweckbauernhauses seien verloren. Das Gebäude weise nur noch sehr bescheidene Elemente und Konstruktionen aus der Bauzeit auf. Nichts daran ändere der Umstand, dass die Veränderungen von 1994 das Volumenbild verbessert und die Zeitverwendungen und Ersatzkonstruktionen eines Antikschreiners zwar viele neue Ausbauteile geschaffen, jedoch die Bausubstanz verunklärt hätten und die Authentizität vermissen liessen. Die gute oder auch sehr gute Gestaltung und Einordnung eines Gebäudes, dem kein Zeugniswert zukomme, reiche allenfalls für die Festsetzung von Ortsbildschutzmassnahmen aus, wenn das Ortsbild insgesamt schutzwürdig sei, genüge aber nicht für die Unterschutzstellung der integralen Bausubstanz oder einzelner Teile davon. Wenn das Baurekursgericht dem Bauernhaus ein gutes Erscheinungsbild bescheinige, so reiche dies für eine Unterschutzstellung nicht aus. Auch die Lage im Kreuzungsbereich rechtfertige für sich allein die Annahme der Schutzwürdigkeit nicht, zumal auch nicht dargetan werde, inwiefern die Kreuzung F- und D-Strasse für sich von hoher sozial- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sei. Schliesslich könne die Vertrautheit des Ortsbildes nicht mit dem Situationswert eines Gebäudes gleichgesetzt werden. Eine

Unterschutzstellung des Wohnhauses mache nur im Kontext des heutigen Ortsbildes von E und des Nachbargebäudes D-Strasse 11 Sinn. Eigentliches Schutzobjekt sei die Gebäudegruppe nördlich und südlich der D-Strasse, mindestens aber die beiden Bauten D-Strasse 03 und 11 zusammen. Es müsse daher über die Schutzwürdigkeit der Gebäudegruppe als Ganzes befunden werden. Erforderlich sei eine Gesamtwürdigung. Hinsichtlich der übrigen Gebäude der Gruppe und insbesondere hinsichtlich des Gebäudes D-Strasse 11 seien noch keine Abklärungen erfolgt.

E. 4.2

Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob das streitbetroffene Bauernhaus aufgrund seines Situationswerts schutzwürdig ist. Dabei ist davon auszugehen, dass die besondere Stellung und Lage einer Baute für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG begründet. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73 E. 2). An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen. Denn dies liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass die Baute nur noch aufgrund ihres Eigenwerts unter Schutz gestellt werden könnte. Solches wäre mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht zu vereinbaren, lässt doch diese Bestimmung den Situationswert für eine Unterschutzstellung genügen (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit Hinweis).

E. 4.3

Die örtliche Baubehörde begründet ihre von der Vorinstanz geschützte Ansicht im Wesentlichen unter Verweis auf den Bericht von G zur Schutzwürdigkeit vom 12. Juli 2017 (nachfolgend als "Bericht G" bezeichnet). Dieser beschreibt das ehemalige Bauernhaus als zweiteiligen Bau bestehend aus dem etwas niedrigeren, westseitig gelegenen, zweigeschossigen Wohnhaus und einem leicht höheren, grossen Ökonomieteil mit am Wohnhaus angebauter Tenne und Stall. Das streitbetroffene Gebäude steht an der Kreuzung D-Strasse/F-Strasse und bildet – zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude an der D-Strasse quasi das Tor zu der den E-Weiler prägenden Häusergruppe. Diese Feststellung des Baurekursgerichts, dessen 3. Abteilung einen Augenschein vor Ort durchführte, wird ohne weiteres durch den Situationsplan, den Inventareintrag sowie die Ausführungen im Bericht G bestätigt und wird im Übrigen vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten. Der Kernbereich des E-Weilers besteht im Wesentlichen aus fünf Baukörpern, wovon sich drei südlich und zwei nördlich der D-Strasse befinden. Zu letzteren gehört das streitbetroffene Wohnhaus des Beschwerdeführers. Ohne dieses Gebäude würde die Bebauung nördlich der D-Strasse eine empfindliche Einbusse erleiden, da den drei Baukörpern auf der einen Strassenseite nur gerade noch ein Hauptgebäude gegenüberstünde. Der optische Eindruck eines kleinen "Dorfkerns" ginge verloren, was das Ortsbild in der Tat stark verändern würde. Die Stellung des streitbetroffenen Wohnhauses im Ortsbild ist daher in Übereinstimmung mit den Feststellungen der Vorinstanz als prägend zu beurteilen; dem Gebäude kommt aufgrund seiner Stellung innerhalb des Weilers eine bedeutende Rolle zu. Eine prägende Wirkung ergibt sich ausserdem aufgrund des Volumens und verschiedener äusserlicher Merkmale der Baute. Aufgrund der zahlreichen baulichen Änderungen hat das Gebäude zwar wesentliche charakteristische Elemente eines intakten ehemaligen Mehrzweckbauernhauses verloren, was die kulturgeschichtliche Bedeutung des

Bauernhauses beeinträchtigt. Erhalten sind laut Gutachten jedoch verschiedene bauliche Elemente und Gebäudeteile, welche für die charakteristische Erscheinung des Mehrzweckbauernhauses massgeblich sind: Gewährleistet sind bis heute die beiden unterschiedlichen Gebäudevolumen von Wohnhaus- und Ökonomieteil. Ausserdem sind die gemauerten und die in Fachwerkbauweise erstellten Aussenwände charakteristisch, wobei insbesondere die Südfassade des Wohnhausteils mit der bestehenden Befensterung mit 6-teiligem Fensterwagen von grosser Bedeutung ist. Charakteristisch sind im Weiteren die weitgehend geschlossenen, mit Holzschalungen verkleideten Aussenwände sowie die im Erdgeschoss in zweifarbigem Sichermauerwerk erstellten Aussenwände des ehemaligen Stallteils an der Ost- und Südfassade. Schliesslich sind die – vor den eigenmächtigen baulichen Veränderungen bestehenden – geschlossenen Dachflächen mit Ziegeleindeckungen auf beiden Gebäudeteilen für das Erscheinungsbild von charakteristischer Bedeutung. Damit trägt das Gebäude in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auch durch die vorhandene Bausubstanz und die besondere Gestaltung zur prägenden Wirkung bei. Diese Ausführungen widerlegen die unzutreffende Auffassung des Beschwerdeführers, dem Gebäude komme lediglich eine Bedeutung als Bestandteil der Gebäudegruppe im Ortsteil E zu, welcher auch durch Erstellung einer angemessenen Ersatzbaute genügt werden könnte. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Ersatzbauten den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen (vgl. VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8 mit Hinweis; vgl. auch BGr, 18. November 2014, 1C_212/2014 E. 4.2.4; VGr, 5. Februar 2014, VB.2013.00476, E. 4.4.1). Im vorliegenden Fall ist die Erstellung einer Ersatzbaute mit gleichem Gebäudeprofil überdies rechtlich nicht gesichert. Das streitbetreffende Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Kernzonenvorschriften, welche den Anforderungen des Denkmalschutzes bei der Erstellung von Ersatzbauten Rechnung tragen würden, sind nicht vorhanden. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), d.h. insbesondere Art. 24c RPG, vermögen den Denkmalschutz nicht zu gewährleisten. Die bundesrechtlichen Bestimmungen, im Rahmen der Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes erlassen, haben eine andere Zielrichtung als denkmalschutzrechtliche Massnahmen, welche in kantonaler Hoheit liegen. Zentraler Zweck der Raumplanung ist die haushälterische Nutzung des Bodens und dass Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird (Art. 1 Abs. 1 RPG). Art. 24c RPG ist nicht darauf ausgerichtet, Baudenkmäler zu schützen, weder zur Erhaltung des Eigen- noch des Situationswertes (vgl. VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.5, bestätigt mit BGr, 16. August 2018, 1C_626/2017 und 1C_628/2017, E. 6). Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass die vom Stimmvolk am 25. November 2018 angenommene Richtplanvorlage, welche nicht bei den Akten liegt, nun offenbar die Festsetzung einer Weilerkernzone für E vorsieht. Richtplanfestsetzungen können – da nur behördenverbindlich – einem Bauvorhaben gestützt auf § 234 PBG nicht entgegengehalten werden. Erst wenn sich die richtplanerischen Festlegungen in genügend konkretisierten Änderungsentwürfen von Nutzungsplanungsinstrumenten wie Bau- und Zonenordnung etc. manifestieren, können diese einem Bauvorhaben entgegengehalten werden (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 713 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 4.4

Zusammenfassend kann von einer wesentlichen Prägung des Ortsbilds im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gesprochen werden, zu welcher die vorhandene Bausubstanz merklich

beiträgt. Dass der Beschwerdegegner und die Vorinstanz dem bestehenden Gebäudeäussern aufgrund des Situationswerts Schutzwürdigkeit zugesprochen haben, ist daher nicht zu beanstanden.

E. 5.1

Dem streitbetroffenen Gebäude kommt damit ein hoher Situationswert zu, welcher sich nicht nur aus der Stellung im baulichen Umfeld, sondern auch aus dem Erscheinungsbild (Volumen und Bausubstanz) des Bauernhauses ergibt. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Baute ist somit als gewichtig zu beurteilen. Demgegenüber werden die privaten Interessen an einer angemessenen baulichen Nutzung des Grundstücks nicht erheblich beeinträchtigt, ist doch der bauliche Zustand des Bauernhauses gut und eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ohne Weiteres möglich, was vom Beschwerdeführer auch nicht infrage gestellt wird. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer macht denn vielmehr geltend, die allfällige Festsetzung einer Weilerkernzone für den Ortsteil E sei für die Frage der Unterschutzstellung seines Wohnhauses von erheblicher Bedeutung. Die Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung lasse sich erst nach der Festsetzung in der Richtplanung und in der nachfolgenden Ausgestaltung der Vorschriften der Nutzungsplanung definitiv beurteilen. Er fordert aus diesem Grunde eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens, bis über die Festlegung einer Weilerkernzone entschieden sei. Diesem Begehren ist nicht zu entsprechen. Wie bereits festgestellt wurde, ist die Auffassung der Vorinstanzen, dem streitbetroffenen Gebäude sei ein hoher Situationswert zu attestieren, nicht zu beanstanden. Es ist nicht davon auszugehen, dass den massgeblichen denkmalschützerischen Interessen durch die Erstellung einer Ersatzbaute ausreichend Rechnung getragen werden könnte. Die Festsetzung von Kernzonenvorschriften ist weder zeitlich noch inhaltlich absehbar. Offen ist insbesondere, ob eine Ersatzbaupflicht statuiert würde. Die einer Unterschutzstellung allfällig entgegenstehenden privaten Interessen sind nicht sehr erheblich. Der für die Beurteilung der Interessenlage massgebliche Sachverhalt ist bekannt. Für eine weitere Verzögerung des Unterschutzstellungsverfahrens besteht daher keine Veranlassung.

E. 5.3

Zusammenfassend erweist sich der angefochtene Entscheid als rechtskonform. Die Beschwerde ist als unbegründet abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Verfahrensausgang nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Obsiegenden grösseren Gemeinwesen wird bloss ausnahmsweise eine Parteientschädigung zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, welche über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 54). Der Aufwand vor der zweiten Rechtsmittelinstanz blieb für den Beschwerdegegner jedoch – obgleich er eine anwaltliche Vertretung bezog – vergleichsweise bescheiden.

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