

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00277 vom 16. Dezember 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00277

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00277 du 16 décembre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00277 del 16 dicembre 2021

Regeste

Denkmalschutz/ Inventarentlassung (R4.2019.00115) | Inventarentlassung/Verzicht auf Unterschutzstellung: Grundeigentümer- bzw. Gemeindebeschwerde nach Entscheidungsaufhebung durch BRG. Was das Ausmass der Schutzwürdigkeit betrifft, ergeben sich aus dem Gutachten verschiedene Aspekte, die auf das Vorliegen eines hohen Grads schliessen lassen (E.6.4.1). Es besteht kein Anlass, an der Unabhängigkeit und Sachkunde der beauftragten Gutachterin zu zweifeln. Zudem erweist sich das behördlich bestellte Gutachten als vollständig, nachvollziehbar und kommt zu einem klaren Schluss (E.6.4.3). Der Stadtrat ist von den Feststellungen des eingeholten Fachgutachtens abgewichen, ohne dass er dafür triftige Gründe gehabt hätte. Seine Beurteilung erweist sich als nicht mehr vertretbar und sprengt seinen Ermessensspielraum (E.6.4.4). Ist ein Einzelobjekt schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, bedeutet das noch nicht zwingend, dass es unter Schutz gestellt werden muss. Vielmehr ist im Licht der festgestellten Denkmalschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen (E.7.1). Dass sich die Vorinstanz nicht mit allen vorgebrachten gegenläufigen Interessen befasst hat, ist angesichts der wichtigen Zeugenschaft aufgrund des hohen Eigen- und Situationswerts und dem daraus folgenden hohen öffentlichen Interesse am Erhalt des Streitobjekts nicht zu beanstanden (E.7.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00277 VB.2020.00287 Urteil der 1. Kammer vom 16. Dezember 2021
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Aus VB.2020.00277: 1. A, vertreten durch RA B, Aus VB.2020.00287: 2. Stadt Bülach, vertreten durch Stadtrat Bülach, vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und Aus VB.2020.00277: 1. Stadtrat Bülach, vertreten durch RA D Aus VB.2020.00287: 2. A, vertreten durch RA B, Mitbeteiligte, betreffend Denkmalschutz / Inventarentlassung (R4.2019.00115), hat sich ergeben: I. A stellte beim Stadtrat Bülach mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 ein Provokationsgesuch zur denkmalpflegerischen Beurteilung des Gebäudes Assek.- Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der E-Strasse 03 in Bülach. Auf Antrag des Ausschusses Bau und Infrastruktur beschloss der Stadtrat Bülach am 3. Juli 2019, das genannte Gebäude aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Stadt Bülach zu entlassen und auf die Anordnung von Schutzmassnahmen zu verzichten. II. Dagegen rekurrierte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) am 12. August 2019 beim Baurekursgericht

und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Letzteres nahm den betroffenen Grundeigentümer, A, von Amtes wegen als Mitbeteiligten in das Verfahren auf und führte am 26. November 2019 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 11. März 2020 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss des Stadtrats Bülach vom 3. Juli 2019 auf. Es lud den Stadtrat Bülach ein, das Unterschutzstellungsverfahren im Sinn der Erwägungen fortzusetzen. III. Gegen diesen Entscheid erhob A am 5. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte unter Entschädigungsfolge, diesen vollumfänglich aufzuheben (Verfahren VB.2020.0277). Der Stadtrat Bülach reichte am 7. Mai 2020 ebenfalls Beschwerde ein und beantragte, den vorinstanzlichen Entscheid vollumfänglich aufzuheben und seinen Beschluss vom 3. Juli 2019 zu bestätigen. Ferner beantragte er eine angemessene Umtriebsentschädigung (Verfahren VB.2020.00287). Das Baurekursgericht beantragte am 27. Mai 2020 in beiden Verfahren ohne weitere Bemerkungen Beschwerdeabweisung. In seiner Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2020 beantragte der Zürcher Heimatschutz (ZVH), die Beschwerden unter Entschädigungsfolge abzuweisen. Der Stadtrat Bülach nahm am 15. Juni 2020 Stellung zur Beschwerde von A und beantragte, diese gutzuheissen, eine Entschädigung zulasten des Beschwerdegegners sowie die Vereinigung mit dem Verfahren VB.2020.00287. A replizierte am 26. Juni 2020 unter Bekräftigung der gestellten Anträge. Gleichentags reichte auch der Stadtrat Bülach Replik ein und hielt an den gestellten Anträgen fest. Mit Präsidialverfügung vom 6. Juli 2020 wurden die Verfahren VB.2020.00277 und VB.2020.00287 vereinigt. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2020.00277. Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) hielt mit Duplik vom 18. August 2020 ebenfalls an den gestellten Anträgen fest. Mit Tripliken vom 2. und 3. September 2020 hielten A und der Stadtrat Bülach weiterhin an ihren Begehren fest; ebenfalls der Zürcher Heimatschutz (ZVH) mit Quadruplik vom 25. September 2020, welche dieser am 28. September 2020 ergänzte. Die Quintupliken datieren vom 8. und 12. Oktober 2020. In der Folge verzichteten die Parteien auf eine weitere Stellungnahme. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

E. 1.3

Der private Beschwerdeführer ist als im Rekursverfahren unterliegender Grundeigentümer ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Der private Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Baurekursgericht von den gegen die Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung vorgebrachten öffentlichen und privaten Interessen einzig auf seine privaten Interessen eingegangen sei. Von der erforderlichen umfassenden Interessenabwägung könne daher nicht die Rede sein.

E. 2.2

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist aber nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1, BGE 136 I 229 E. 5.2, BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Aus der Begründung muss mindestens mittelbar oder unmittelbar ersichtlich sein, dass die Behörde die Vorbringen der Partei für nicht erheblich oder unrichtig gehalten hat (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 10 N. 25).

E. 2.3

Vorliegend hat sich die Vorinstanz mit den wesentlichen Vorbringen auseinandergesetzt und die angeführten Interessen in ihrer Verhältnismässigkeitsprüfung zwar nicht im Einzelnen, so doch gesamthaft gewürdigt. Dem Beschwerdeführer war sodann ein Weiterzug bezogen auf den ausführlich begründeten Entscheid des Baurekursgerichts ohne Weiteres möglich. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 3.1

Das Grundstück, auf welchem sich das streitbetroffene Vielzweckbauernhaus befindet, liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) in der Kernzone KC. Es grenzt im Süden an die E-Strasse, im Westen an den F-Weg und wird im Übrigen von einem weiteren der Kernzone KC zugehörigen Grundstück umgeben, welches seinerseits gegen Osten an die G-Strasse grenzt.

E. 3.2

Das streitbetroffene Wohn- und Ökonomiegebäude ist im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten von 1988 mit dem Schutzziel B aufgeführt. Auf kantonaler Stufe ist es nicht inventarisiert. Es bildet indes Bestandteil des im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vermerkten Gebiets 2 mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) und der Baugruppe 2.1 mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur).

E. 3.3

Aufgrund des Provokationsbegehrens liess der Stadtrat Bülach zur Frage der Schutzwürdigkeit bei Firma H, Gutachterin I, ein Gutachten erstellen, welches vom Juli

2018 datiert. Am 13. März 2019 fand zudem eine Besichtigung durch die Gemeinde statt. Mit dem streitbetreffenen Beschluss vom 3. Juli 2019 attestierte der Stadtrat Bülach dem Gebäude gestützt auf diese Erkenntnisse einen geringen Eigen- und Situationswert. Nach Vornahme einer Interessenabwägung entliess er es aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten und verzichtete auf die Anordnung von Schutzmassnahmen.

E. 4

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

E. 4.1

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. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 300; 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. 4.2

Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung nicht; es muss sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. 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, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 272).

E. 4.3

Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann die Behörde 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 Untersuchung – 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 (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00380, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Die Behörde darf 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 (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 f.)

E. 5.1

Die Gutachterin kam bei ihrer Beurteilung entsprechend den Kriterien des PBG zum Schluss, das zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaute Vielzweckbauernhaus erfülle als wichtiger Bauzeuge die hohen Anforderungen zur Klassifizierung als Schutzobjekt. So präge es die Ortsbauliche Situation an der E-Strasse und am F-Weg wesentlich mit. Weiter sprach sie dem Gebäude eine wichtige baukünstlerische Bedeutung zu und wertete dieses auch als bedeutenden siedlungsgeschichtlichen Zeugen der neuzeitlichen Verkehrsführung J – P. Schliesslich komme dem Vielzweckbau eine gewisse sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung zu.

E. 5.2

Unter Zugrundelegung der Ausführungen im Gutachten gelangte die Behörde zur Ansicht, dass dem Gebäude ein gewisser Eigenwert zukomme, dieser jedoch als gering einzustufen sei. Es handle sich um einen baulichen Zeugen untergeordneter Natur von bescheidener historischer Qualität. Aufgrund der äusserst heterogenen baulichen Umgebung und der untergeordneten Bedeutung des Knotenpunkts und des Standorts sei dem Gebäude ein gewisser Situationswert zuzusprechen, welcher jedoch als gering einzustufen sei. Insgesamt sei das Gebäude grundsätzlich schutzwürdig, der Grad der Schutzwürdigkeit sei indes gering.

E. 5.3

Gestützt auf die Akten, die Feststellungen anlässlich des Augenscheins sowie des Gutachtens gelangte das Baurekursgericht demgegenüber zum Schluss, dass der streitbetroffenen Liegenschaft eine doch erhebliche Schutzwürdigkeit zukomme. Es handle sich dabei um einen wichtigen Zeugen in siedlungsgeschichtlicher und baukünstlerischer Hinsicht. Zudem komme dem Gebäude ein hoher Situationswert zu. Der Grad der Schutzwürdigkeit sei daher als hoch zu qualifizieren. Der private Beschwerdeführer ist der Ansicht, es bestehe kein Situationswert und wenn, dann höchstens ein tiefgradiger. Bezüglich Eigenwert sei ebenfalls höchstens von einem tiefgradigen auszugehen. Gesamthaft liege damit ein tiefer Schutzgrad vor. Auch der Stadtrat Bülach stuft den Grad der Schutzwürdigkeit als tief ein. Er geht von einem geringen Eigenwert und höchstens mittleren Situationswert aus und rügt einen unzulässigen Eingriff in seine Gemeindeautonomie, indem die Vorinstanz seine vertretbare Wertung durch eine eigene ersetzt habe.

E. 6.1

Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil Rechtsfrage. Soweit es sich dabei um Ermessensfragen handelt, hat die Vorinstanz trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der sie denn auch als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium in der Lage ist. Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde bzw. die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (BGE 115 Ib 131 E. 3; VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

E. 6.2.1

Das Baurekursgericht führte im Zusammenhang mit dem Eigenwert aus, dass das Gebäude einer der letzten Zeugen für die im 17. Jh. beginnende Siedlungsentwicklung ausserhalb der Stadtmauern sei. Dass Bauernhäuser ausserhalb der Stadtmauern gebaut worden seien, sei zur Erbauungszeit des Gebäudes eher selten gewesen. Erst mit dem Anschluss an das Bahnnetz um das Jahr 1865 und der damit zusammenhängenden Industrialisierung seien im heutigen Quartier L vermehrt Gebäude ausserhalb der Stadtmauern angesiedelt worden. Die im Verlauf der Jahrhunderte vorgenommenen Umbauten des Gebäudes bezeugten diesen Wandel ebenfalls. Wichtig im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sei sodann, dass zur Zeit der Erstellung des Gebäudes nicht nur der alte Verkehrsweg der Stadt Bülach nach M, die ehemalige M-Strasse (heutige G-Strasse), einen wichtigen Verkehrsweg dargestellt habe, sondern auch die Querachse, die Verbindung von J nach P, einen sehr wichtigen Stellenwert innegehabt habe. Das Gebäude stehe direkt an diesem alten Verkehrsweg "Landstrass so vo J nach P gaat" (heutige E-Strasse), welcher auch im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz verzeichnet ist. In P habe sich zu jener Zeit ein wichtiger Getreidemarkt und Umschlagplatz für diverse Handelswaren aus dem In- und nahen Ausland befunden, was die Wichtigkeit des Verkehrswegs zeige. Gemäss dem im Gutachten abgebildeten alten Kartenmaterial flankiere das Gebäude die ehemalige westliche Ortseinfahrt des alten Verkehrswegs. Zudem stehe es in der zweiten Bautiefe zum alten Verkehrsweg von Bülach nach M. Es handle sich damit beim streitbetroffenen Gebäude um einen wichtigen siedlungsgeschichtlichen Zeugen sowohl für den Beginn der Siedlungsentwicklung ausserhalb der Stadtmauern als auch für den Wandel von der agrarisch geprägten Struktur zur Industrialisierung sowie auch für die Wichtigkeit der beiden alten Verkehrswege.

E. 6.2.2

In baukünstlerischer Hinsicht sei zu erwähnen, dass die Dreigeschossigkeit des Gebäudes – wie im Gutachten detailliert dargelegt werde – aussergewöhnlich sei. Ebenfalls zu erwähnen sei, dass das Gebäude als Mittertennhaus gestaltet sei. Diese Gebäudetypologie entspreche nicht dem durchschnittlichen Zürcher Flarzhaus, sondern zeige vielmehr den damaligen Einfluss des nahen süddeutschen Raums. Das Gebäude habe zwar im Verlauf der Jahrhunderte unbestrittenermassen diverse Veränderungen erfahren. Die ursprüngliche Gliederung, die Raumstruktur sowie Teile des Fachwerks seien aber nach wie vor vorhanden. Zudem habe sich anlässlich des Augenscheins gezeigt, dass die im Gutachten erwähnten historischen Ausstattungselemente ebenfalls noch vorhanden seien und es nicht von der Hand zu weisen sei, dass diesen ein gewisser baukünstlerischer Wert zukomme.

E. 6.2.3

Eine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft sei im Gutachten als nur in gewisser Weise vorliegend qualifiziert worden. Diesbezüglich könne somit nicht von einer wichtigen Zeugenschaft gesprochen werden.

E. 6.3

Das Baurekursgericht gelangte sodann zur Auffassung, dem Gebäude komme ein hoher Situationswert zu. Es führte zur Begründung aus, dieses bilde zusammen mit der Liegenschaft G-Strasse 04 auch heute noch den Auftakt von der G-Strasse in die Querachse der E-Strasse. Durch seine dichte Stellung am Strassenrand und die giebelständige Ausrichtung bilde das Inventarobjekt einen ortsbaulichen Orientierungspunkt. Es sei daher trotz seiner von der G-Strasse aus betrachteten Lage in der zweiten Bautiefe durchaus als

raumprägend zu qualifizieren. Dieser Umstand komme umso mehr zum Tragen, als die Liegenschaft G-Strasse 04 nach Angaben des Stadtrats im angefochtenen Entscheid aus dem Inventar entlassen worden sei. Der ortsbildprägenden Bedeutung des streitbetroffenen Gebäudes komme damit eine umso höhere Wichtigkeit zu. Bei dessen Abbruch wäre die bestehende Situation in keinster Weise mehr ablesbar. Auch würde das gegenüberliegende Gebäude F-Weg 010 aus dem historischen Kontext gerissen. Durch einen Abbruch des Gebäudes ginge somit eine wichtige situationsprägende Wirkung unwiderruflich verloren.

E. 6.4

Vorab ist festzuhalten, dass der Vorwurf, das Baurekursgericht habe nicht zwischen dem Vorliegen eines Eigen- bzw. Situationswerts und dessen Grad unterschieden, nicht verfangt: Wie sich aus dem vorinstanzlichen Entscheid klar ergibt, wurde zuerst die Schutzwürdigkeit und dann deren Grad eruiert.

E. 6.4.1

Es trifft zu, dass das Verwaltungsgericht in einem früheren Entscheid erwogen hat, die gutachterlich attestierte siedlungsgeschichtlich und baukünstlerisch grosse Bedeutung könne nicht per se mit einer hohen Schutzwürdigkeit gleichgesetzt werden (VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00361/362, E. 5.5). Was das Ausmass der Schutzwürdigkeit betrifft, ergeben sich indes – anders als im zitierten Fall – aus dem Gutachten verschiedene Aspekte, die auf das Vorliegen eines hohen Grads schliessen lassen: Als Erstes repräsentiert das im 17./18. Jahrhundert erstellte und im 18. Jahrhundert vergrösserte Vielzweckbauernhaus demgemäss die neuzeitliche, agrarisch geprägte Siedlungserweiterung entlang der Ausfallstrasse von der Stadt Bülach nach M (heutige G-Strasse) und bezeugt eindrücklich den sozialen und wirtschaftlichen Wandel des "L-Quartiers" vom ehemals agrarisch geprägten Siedlungsgebiet zu einem gewerblich orientierten Quartier. Dass das Gebäude vor dem eigentlichen Beginn der Industrialisierung entstanden ist, ändert nichts daran, dass es gemäss Gutachten einen eindrücklichen Zeugen für den Beginn der Siedlungsentwicklung ausserhalb der Stadtmauern darstellt. Wann Letztere eingesetzt hat, ist dabei unerheblich. Hinzu kommt, dass das Gebäude, welches damals von Westen kommend am Ortseingang situiert gewesen war, auch als bedeutender siedlungsgeschichtlicher Zeuge der neuzeitlichen Verkehrsführung J – P zu werten ist. Diese Strasse, seit 1604/1605 belegt, ist als regional bedeutender "historischer Verkehrsweg der Schweiz" eingestuft und bildete bis in die 1850er-Jahre die Hauptverbindung J – K – P. Der Verweis des Stadtrats Bülach auf die heutige Situation vermag diese Bedeutung nicht zu relativieren. Dass dem Gebäude eine überkommunale Ausstrahlung bzw. Bedeutung zukäme, ist für einen erhöhten Eigenwert ferner nicht erforderlich. Als zweiten Aspekt, welcher sich auf den Eigenwert erhöhend auswirkt, ist die im Gutachten genannte gebäudetypologisch bedeutende Zeugenschaft zu nennen. Ursprünglich handelt es sich demnach um einen "schwäbischen", zweiraumtiefen Haustyp, der v. a. im nördlichen Kantonsteil seit dem 16. Jahrhundert verbreitet war. Dessen Dreigeschossigkeit stellt eine ausgesprochene Seltenheit für Vielzweckbauernhäuser ausserhalb von Stadtmauern dar und ist bei zweiraumtiefen Grundrissen praktisch unbekannt. Der Seltenheitswert der Baute bzw. das Fehlen vergleichbarer Schutzobjekte ist nicht massgeblich, da dies kein zwingendes Kriterium für die Schutzwürdigkeit darstellt (vgl. RB 1989 Nr. 67). Der Vorwurf der mangelhaften Sachverhaltsabklärung verfangt daher nicht. Vergleichsobjekte sind ferner hauptsächlich im Zusammenhang mit der Ausübung des behördlichen Auswahlermessens relevant. Das vorliegende Objekt weist gemäss Gutachten gut erhaltene

Ausstattungs-elemente aus unterschiedlichen Zeiten – wie Täferungen, Türen und Stubenofen mit Feuerwand – auf, welche im Allgemeinen die bäuerliche Wohnkultur im 18. und 19. Jahrhundert bezeugen. Die schlichte Fassadengestaltung, die in ihrer Materialisierung angemessen und nachvollziehbar auf die jeweiligen Nutzungsbereiche des Gebäudes verweist, sei zudem äusserst charakteristisch für das aus der agrarischen Orientierung gewachsene Wohn-, Gewerbe- und Geschäftsquartier "L". Entsprechend kann vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden und umgekehrt (vgl. VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2). Die Veränderungen des Erscheinungsbilds zeugen gerade von der Entwicklung und vermögen die Zeugenschaft daher – entgegen dem Stadtrat – nicht zu mindern. Mit dem Baurekursgericht ist dem Gebäude damit wenigstens ein gewisser baukünstlerischer Wert zuzuschreiben. Dass das Baurekursgericht nicht explizit den Grad des Eigenwerts bezeichnete, ist angesichts des zu Recht bejahten grossen Situationswerts (vgl. dazu sogleich) nicht zu beanstanden. Abgesehen davon könnte sich eine hohe Schutzwürdigkeit – wie ausgeführt (E. 5.1) – auch aus dem Zusammenspiel von Situations- und Eigenwert ergeben.

E. 6.4.2

Hinsichtlich des Situationswerts kann vorab auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Dass sich das Gebäude zur G-Strasse in der zweiten Bautiefe befindet, ändert nichts am zu Recht angenommenen hohen Situationswert. Dieses war dem Gutachten zufolge im 18. Jahrhundert von Westen kommend an der regional bedeutenden Hauptverbindung J –K – P (heutige E-Strasse) am Ortseingang situiert. Mit der Giebelständigkeit und dem markanten Auftritt direkt an der Strassenlinie bewirkt es eine Verengung des Strassenraums und stellt einen ortsbaulichen Orientierungspunkt der in die G-Strasse querenden E-Strasse dar. Von Westen her präsentiert sich der Bau als Auftakt in die historische Bebauung, von Osten her bildet er deren ortsbaulichen Abschluss. Das Gebäude prägt gemäss Gutachten die "Achse F-Weg" durch seine Ecklage an der Strassenmündung wesentlich mit. Laube und Schopf bilden einen Eckraum, der die Einbiegung E-Strasse/F-Weg akzentuiert. Die Unterscheidung von hochragendem Hauptgebäude an der E-Strasse und niedrigem Schopfbau am F-Weg hierarchisiert schlüssig die Gewichtung der beiden Verkehrswege. Zusammen mit dem Haus F-Weg 010, einem Wohnhaus mit Kohlenhof (um 1920 erbaut), bildet es den historisch gewachsenen Auftakt in die heterogene und vom 20. Jahrhundert geprägte Bebauungsachse, die parallel zur G-Strasse verläuft. Diese torähnliche Situation weist eine wichtige ortsbauliche und ortsgeschichtliche Ankerfunktion auf, besonders, weil die mehrgeschossigen Wohnbauten die "Bebauungsachse F-Weg" aus dem Gleichgewicht zu bringen drohten. Damit vermag der Stadtrat aus den heterogenen neueren Bauten nichts zu seinen Gunsten abzuleiten, da gerade deshalb der Schutz der noch bestehenden städtebaulichen Strukturen umso mehr gerechtfertigt ist. Die Inventarentlassung des unmittelbar an der Kreuzung liegenden Gebäudes G-Strasse 04 ändert daran ebenfalls nichts. Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet zwar für sich allein grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. 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). Dass dies vorliegend zutrifft, ergibt sich aus dem oben zum Eigenwert Ausgeführten (vgl. E. 7.4.2). An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen zudem keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der

Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.3.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit Hinweisen). Zusammenfassend kommt dem Streitobjekt im erwähnten Ausmass und Umfang sowohl Eigen- als auch Situationswert zu. Die Vorinstanz hat ihm eine wichtige Zeugenschaft vor allem in siedlungsgeschichtlicher als zumindest teilweise auch baukünstlerischer Hinsicht sowie einen hohen Situationswert zugesprochen, wobei die vorhandene Bausubstanz partiell zum Situationswert beiträgt. Die Vorinstanz gelangt zum Schluss, der Grad der Schutzwürdigkeit sei daher als hoch zu qualifizieren. Dieser Bewertung ist zuzustimmen. Im Gegensatz zum vom Bauherrn zitierten Verwaltungsgerichtsentscheid (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 7.2) kommt dem Gebäude vorliegend sowohl ein hoher Eigen- als auch Situationswert zu, weshalb ein lediglich mittlerer Schutzgrad von vornherein ausscheidet. Die gegenteiligen Rügen erweisen sich als unbegründet.

E. 6.4.3

Wie bereits in E. 5.3 ausgeführt, soll von Gutachten, die durch die zuständige Behörde eingeholt wurden, weder durch die Behörde noch im Rechtsmittelverfahren ohne triftige Gründe abgewichen werden. Der private Beschwerdeführer bringt in seiner Replik erstmals vor, die Gutachterin sei Vorstandsmitglied des Vereins Heimatschutz N, einer Untersektion des Zürcher Heimatschutzvereins, einem "eigentlichen Kampfverein". Diese Ausführungen lassen indes nicht den Schluss zu, die Gutachterin sei vorbefasst gewesen oder würde den Anschein der Befangenheit erwecken. So war der Zürcher Heimatschutz zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht Verfahrenspartei. Die Vorstandstätigkeit der Gutachterin in einer dessen Sektionen zeigt sodann lediglich ihre Affinität zum Denkmalschutz, macht sie indes noch nicht befangen. Entgegen dem privaten Beschwerdeführer besteht damit vorliegend kein Anlass, an der Unabhängigkeit und Sachkunde der beauftragten Gutachterin zu zweifeln. Zudem erweist sich das behördlich bestellte Gutachten als vollständig, nachvollziehbar und kommt zu einem klaren Schluss. Es ergeben sich daraus keine Umstände, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermöchten. Im Übrigen gelangte auch die Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins nicht zu abweichenden Feststellungen und es kamen ihr ebenfalls keine Zweifel auf. Gründe, vom Gutachten abzuweichen, bestanden damit keine. Ob die Rüge ohnehin verspätet war, kann daher offengelassen werden.

E. 6.4.4

Der Stadtrat ist indes von den Feststellungen des eingeholten Fachgutachtens abgewichen, indem er, ohne dass er dafür triftige Gründe im oben genannten Sinn gehabt hätte, die wichtige Zeugenschaft im Wesentlichen mit der heutigen Erscheinung des Gebäudes und dessen baulichen Umgebung massiv relativierte, um sowohl den Eigen- als auch den Situationswert lediglich als "gewiss" bzw. "nicht erhöht" bezeichnen zu können. Seine Beurteilung ist – wie gesehen – nicht mehr vertretbar und überschritt damit seinen Ermessensspielraum. Damit erweisen sich die Vorbringen gegen das Vorliegen einer grossen Schutzwürdigkeit als unbegründet, und es bleibt die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung zu prüfen.

E. 7.1

Ist ein Einzelobjekt schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, bedeutet das noch nicht zwingend, dass es unter Schutz gestellt werden muss. Vielmehr ist im Licht der

festgestellten Denkmalschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGE 147 II 125 E. 8 mit Hinweisen). Im Rahmen der Interessenabwägung sind die konkreten Interessen zu ermitteln, diese anhand rechtlich ausgewiesener Massstäbe zu beurteilen und zu optimieren, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (vgl. BGE 138 II 346 E. 10.3). 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 Abs. 1 i.V.m. § 20 lit. a VRG; VGr, 6. März 2019, VB.2018.00519, E. 7.1, mit Hinweisen).

E. 7.2

In der Interessenabwägung gewichtete die Behörde das Interesse am Erhalt des Schutzobjekts und am Ortsbildschutz als gering. Sie führte zur Begründung aus, es möge das öffentliche Interesse an der inneren Verdichtung und das private Interesse an einer zeitgemässen Überbauung nicht zu übertreffen. Die Entlassung des Gebäudes aus dem kommunalen Inventar beeinflusse das heutige Ortsbild nicht nachteilig. Zudem existiere mit den Kernzonenvorschriften ein planungsrechtlicher Schutz. Darüber hinaus bedürfe es keines weiteren Schutzes. Die streitbetroffene Liegenschaft könne aus dem Inventar entlassen werden.

E. 7.3

Die Vorinstanz gelangte demgegenüber im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung zum Schluss, eine Unterschutzstellung erweise sich als zulässig. Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung sei aufgrund des hohen Eigen- und Situationswerts als hoch zu qualifizieren. Das Gebäude werde nach wie vor als Wohn- und Gewerberaum genutzt; eine zonenkonforme Nutzung sei weiterhin problemlos möglich. Die Erhaltung der äusseren Erscheinung mit Fachwerk und Gliederung als Mittertennhaus sowie der Erhalt der inneren Raumstruktur sei aufgrund des hohen Eigen- und Situationswerts unabdingbar und stehe dem nicht entgegen.

E. 7.4

Soweit die Behörde die vorinstanzliche Interessenabwägung beanstandet, trifft zu, dass sich Letztere mit dem öffentlichen Interesse an der inneren Verdichtung nicht befasst hat, sondern lediglich mit den privaten finanziellen Interessen, welchen sie ein tiefes Gewicht zuerkannte. Indes ist dies angesichts der wichtigen Zeugenschaft aufgrund des hohen Eigen- und Situationswerts und dem daraus folgenden hohen öffentlichen Interesse am Erhalt des Streitobjekts nicht zu beanstanden (vgl. dazu oben E. 2; BGr, 27. Oktober 2017, 1C_285/2017, E. 3.3; VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.5, mit Hinweisen). Entgegen der Behörde kommt demgegenüber dem öffentlichen Interesse an der inneren Verdichtung aus dem gleichen Grund ebenfalls lediglich geringes Gewicht zu. Dasselbe gilt schliesslich bezüglich der ökologischen Interessen (vgl. VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 7.5). Abgesehen davon weisen ältere Siedlungen regelmässig eine geringere Nutzungsdichte als Neubauten auf, weshalb das Argument der Verdichtung meistens zu Ungunsten des Denkmalschutzes angeführt werden kann, was – bei hoher

Gewichtung dieses Elements – einer sachgemässen Interessenabwägung widersprechen würde. Zudem verlangt das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) zwar eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG); dies setzt indes voraus, dass auf kommunale Schutzobjekte soweit möglich Rücksicht genommen wird (BGr, 10. Dezember 2020, 1C_318/2020, E. 6.4). Inwiefern der Stadtrat mit dem Abbruch des Streitobjekts sowie des Gebäudes an der G-Strasse 04 eine städtebauliche Optimierungsmöglichkeit sieht, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Die geltend gemachten Sanierungsmassnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes, der Behindertengerechtigkeit und der Wohnhygiene vermögen das hohe Interesse an der Unterschutzstellung ebenfalls nicht aufzuwiegen. Anders als im Verfahren VB.2012.00287, in welchem bereits für eine einfache, normale Wohnnutzung bauliche Eingriffe erforderlich waren, welche den Gebäudecharakter tiefgreifend verändert hätten, hat die Vorinstanz vorliegend eine zonenkonforme Nutzung als weiterhin problemlos möglich erachtet. Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Es ist nicht ersichtlich, dass das streitbetroffene Gebäude eine Wohnnutzung mit einem zeitgemässen, heute üblichen, jedoch einfachen Wohnkomfort mit einem "normalen" baulichen Standard nicht zulassen würde.

E. 7.5

Soweit der Stadtrat sein Auswahlermessen einbringt und geltend macht, dass zwei Gebäude an der G-Strasse unter Schutz gestellt seien und dass weitere Gebäude entlang der G-Strasse und der Q-Strasse die städtebauliche Entwicklung ausserhalb der Stadtmauern manifestieren würden, ist Folgendes festzuhalten: Die beiden unter Schutz gestellten Gebäude (G-Strasse 05 und 06) sind aufgrund ihrer Lage nicht massgebend; sie haben nichts mit dem Erhalt des Ortsbilds an der hier infrage stehenden Ecksituation zu tun. Ohne jegliche Relevanz ist in diesem Zusammenhang sodann der Umstand, dass noch weitere (offensichtlich nicht unter Schutz gestellte) Gebäude entlang der G-Strasse die städtebauliche Entwicklung manifestieren sollen, zumal bezüglich der Liegenschaften G-Strasse 07, 08 und 09 derzeit noch Rechtsmittelverfahren hängig sind.

E. 7.6

Zusammenfassend mögen der Unterschutzstellung des Streitobjekts zwar durchaus private und öffentliche Interessen zuwiderlaufen, diese sind indes auch in ihrer Gesamtheit nicht von gleich hohem Gewicht wie diejenigen am Erhalt der Liegenschaft, welche höher zu werten sind. Der Stadtrat hat diese in Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips als gering eingestuft und die Interessen am Abbruch höher gewichtet. Die Vorinstanz hat die Inventarentlassung damit zu Recht aufgehoben. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor: Die Vorinstanz hat sich in ihrer Entscheid – wie gesehen – ausreichend mit den Umständen befasst und ihre Beurteilung nachvollziehbar begründet. Eine Verletzung der Begründungspflicht oder der Kognition liegen nicht vor. Insgesamt erweisen sich die Beschwerden damit als unbegründet und sind abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie je hälftig zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- zu bezahlen.

E. 9

Soweit das vorliegende Urteil einen Zwischenentscheid darstellt (vgl. dazu Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 32), ist es gemäss Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) nur dann beim Bundesgericht anfechtbar, wenn es 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.