

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00618 vom 4. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00618

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00618 du 4 mars 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00618 del 4 marzo 2021

Regeste

Inventarentlassung | Unterschutzstellung; Verhältnis zu planungsrechtlichen Schutzmassnahmen. Die Festlegung einer Kernzone ermöglicht keinen Schutz der Bausubstanz oder ein eigentliches Abbruchverbot. Sind solche Massnahmen notwendig, ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (E. 4.1). Handelt es sich beim Schutzobjekt um ein Einzelobjekt mit qualifizierter Zeugeneigenschaft (hohem Eigenwert) oder besonderer landschafts- bzw. siedlungsprägender Wirkung (hohem Situationswert) oder allenfalls mit einer Kombination von Zeugeneigenschaft und landschafts- oder siedlungsprägender Wirkung, so kommt die Unterschutzstellung mittels einer Kernzone als Massnahme des Planungsrechts im Sinn von § 205 lit. a PBG nicht infrage, kann damit zwar ein schützenswertes Ortsbild wie ein Stadt- oder Dorfkern an sich in seiner Eigenart erhalten werden, nicht aber ein spezifisches Einzelobjekt selbst. (...) Ist ein Einzelobjekt schutzwürdig, bedeutet das noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt. Befindet sich ein besonders siedlungsprägendes Einzelobjekt in einer Kernzone, so muss vor dem Hintergrund des Erfordernisses der Verhältnismässigkeit die zu schützende Baute auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen, andernfalls der Ortsbildschutz mittels der Kernzonenbestimmungen – abhängig von den konkret in Kraft stehenden Vorgaben – regelmässig als ausreichend erscheint. Indes darf nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen (E. 4.2) Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00618 VB.2020.00638 Urteil der 1. Kammer vom 4. März 2021
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Maja Schüpbach Schmid (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen Aus VB.2020.00618 Gemeinde Weisslingen, vertreten durch den Gemeinderat Weisslingen, VB.2020.00638 A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführende, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und VB.2020.00618 A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Aus VB.2020.00638 Gemeinde Weisslingen, vertreten durch den Gemeinderat Weisslingen, Mitbeteiligte, betreffend Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 20. August 2019 entliess der Gemeinderat Weisslingen die Liegenschaft Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02,

E-Strasse 03, in Weisslingen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten. II. Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 27. September 2019 Rekurs vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 12. August 2020 wurde der Rekurs gutgeheissen. Der Beschluss des Gemeinderats Weisslingen wurde aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Beurteilung des Schutzzumfangs an den Gemeinderat Weisslingen zurückgewiesen. III. A. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob einerseits die Gemeinde Weisslingen mit Eingabe vom 10. September 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte – unter Kostenfolgen zulasten des Beschwerdegegners – die Aufhebung des Rekursentscheids vom 12. August 2020 sowie die Bestätigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 20. August 2019 (Beschwerdeverfahren VB.2020.00618). Mit Beschwerdeantwort vom 15. Oktober 2020 beantragte A die Gutheissung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Oktober 2020 beantragte der Zürcher Heimatschutz ZVH – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen – die Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 2. November 2020 beantragte die Gemeinde Weisslingen, es sei ein Augenschein durchzuführen und hielt im Übrigen an ihren Anträgen fest. Mit Replik vom 6. November 2020 hielt A an seinen Anträgen fest. Am 19. November 2020 duplizierte der Zürcher Heimatschutz ZVH. Am 3. Dezember 2020 reichte A seine Triplik ein. Am 31. Dezember 2020 liess sich der Zürcher Heimatschutz ZVH mit einer Quadruplik vernehmen. Dazu äusserte sich A in seiner Quintuplik vom 18. Januar 2021. In der Folge liess sich der Zürcher Heimatschutz ZVH nicht mehr vernehmen. B. Andererseits erhob gegen den Entscheid des Baurekursgerichts A mit Eingabe vom 14. September 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte – unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorliegende sowie das vorinstanzliche Verfahren zulasten des Beschwerdegegners – die Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 12. August 2020 und die Bestätigung der mit Beschluss des Gemeinderats Weisslingen vom 20. August 2019 verfügten Inventarentlassung (Beschwerdeverfahren VB.2020.00638). Mit Beschwerdeantwort vom 12. Oktober 2020 beantragte die Gemeinde Weisslingen die Gutheissung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Oktober 2020 beantragte der Zürcher Heimatschutz ZVH – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen – die Abweisung der Beschwerde. C. Mit Präsidialverfügung vom 21. Oktober 2020 vereinigte die Abteilungspräsidentin die Beschwerdeverfahren VB.2020.00618 und VB.2020.00638. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde 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

Angefochten ist ein Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts. Wenn – wie hier – der Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, beim neuen Entscheid ein Ermessensspielraum verbleibt, handelt es sich dabei um einen Zwischenentscheid im Sinn von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG, dessen Anfechtung sich sinngemäss nach Art. 91–93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) richtet. Gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide zulässig, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung sofort einen Entscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beschwerdeverfahren ersparen würde (lit. b). Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt, denn die Gutheissung der Beschwerde hätte die Bestätigung des erstinstanzlichen Entscheids und damit die sofortige Herbeiführung eines Endentscheids zur Folge. Dadurch bliebe bedeutender Zeitaufwand erspart und es würden zusätzliche Abklärungen unnötig.

E. 1.4

Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2.1

Streitbetroffen ist die Frage, ob das in der Kernzone F situierte Gebäude Assek.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, E-Strasse 03 in Weisslingen unter Schutz zu stellen oder aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen ist. Das Gebäude war 1836 – nach dem Dorfbrand von 1835 – wieder neu als Vielzweckbauernhaus mit Wohnhaus, Stall und Scheune erstellt worden.

E. 2.2

Das im Auftrag des Gemeinderats Weisslingen zur Klärung der Schutzwürdigkeit des Streitobjekts von der IBID erstellte Gutachten vom 2. Mai 2018 (in der Folge: Fachgutachten) kam zum Schluss, dass eine siedlungsgeschichtliche Bedeutung vorliege und dass das Streitobjekt in Bezug auf das Ortsbild von Dettenried in Stellung, Volumen, ortstypischer Materialisierung der Fassaden und ihrer Ausrichtung eine gewisse Bedeutung und einen entsprechend Situationswert genieße. Zudem wurde im Fachgutachten ausgeführt, die Stellung des Gebäudes im (regional eingestuften) Ortsbild von Dettenried sei bedeutend. Das Volumen und der Habitus des Massivbaus, trotz der bauzeitlichen Riegelwände, sei typisch für die Neu- und Umbauten des zweiten Drittels des 19. Jahrhunderts (a.a.O. S. 4). Ergänzend führte die IBID in ihrer "Stellungnahme zu Terminologie und Schutzzumfang des Vielzweckbauernhauses" vom 31. Oktober 2018 (in der Folge: Stellungnahme) aus, dass sie nach erfolgter fachlicher Prüfung des Einzelobjekts mit den Einschätzungen des ISOS von 1977 übereinstimme und dem Streitobjekt entsprechend der Bewertung des Ortsbilds Dettenried/Weisslingen durch das ISOS in Stellung, Volumen, ortstypischer Materialisierung der Fassaden und ihrer Ausrichtung eine gewisse Bedeutung und einen entsprechenden Situationswert attestiert habe. Der Situationswert im Sinne des Gutachtens beinhalte Stellung (Fussabdruck), Ausrichtung und Erscheinung des Gebäudes. Die erwähnte Erscheinung beinhalte die Wirkung von Fassadengestalt, Dachform, Dachhaut und Umgebungsgestaltung auf ein Orts- und Siedlungsbild. Bei der Sicherung ästhetischer Werte gehe es um den Schutz des gewohnten Anblicks in seiner Umgebung (a.a.O. S. 5). Als angemessen erachtet wird von der IBID ein struktureller Schutz mit präzisen Vorschriften zur Materialisierung mit dem Zweck der Konservierung der Erscheinung mittels Verfügung oder Vertrag, der weitergeht als die

planungsrechtlichen Vorgaben. Ein Schutz der Struktur reiche aus; ein Schutz der Substanz sei nicht notwendig (a.a.O. S. 4).

E. 3

Die Gemeinde Weisslingen beantragt in verfahrensrechtlicher Hinsicht, es sei ein Augenschein durchzuführen.

E. 3.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 3.2

Auf einen Augenschein ist zu verzichten, weil sich der Sachverhalt aus den Akten, namentlich der Augenscheindokumentation der Vorinstanz vom 18. Februar 2020 und dem Fachgutachten der IBID zur Schutzwürdigkeit vom 2. Mai 2018 mit hinreichender Deutlichkeit ergibt. Bei den Akten liegt zudem auch die das Streitobjekt betreffende, vom 16. Februar 2018 datierte Augenscheindokumentation der Vorinstanz aus einem früheren Verfahren.

E. 4

Die Gemeinde Weisslingen und der private Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe den Beurteilungsspielraum der Denkmalschutzbehörde nicht respektiert. Dem Streitobjekt sei kein wichtiger Situationswert beizumessen. Ein bloss planungsrechtlicher Schutz genüge.

E. 4.1

Die Festlegung einer Kernzone ermöglicht keinen Schutz der Bausubstanz oder ein eigentliches Abbruchverbot. Sind solche Massnahmen notwendig, ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.2; 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 3.2; Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 286). Handelt es sich beim Schutzobjekt um ein Einzelobjekt mit qualifizierter Zeugeneigenschaft (hohem Eigenwert) oder besonderer landschafts- bzw. siedlungsprägender Wirkung (hohem Situationswert) oder allenfalls mit einer Kombination von Zeugeneigenschaft und landschafts- oder siedlungsprägender Wirkung, so kommt die Unterschutzstellung mittels einer Kernzone als Massnahme des Planungsrechts im Sinn von § 205 lit. a PBG nicht infrage, kann damit zwar ein schützenswertes Ortsbild wie ein Stadt- oder Dorfkern an sich in seiner Eigenart erhalten werden (vgl. § 48 Abs. 2 lit. a und § 50 Abs. 1 PBG; § 24 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]; VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.1), nicht aber ein spezifisches Einzelobjekt selbst. § 9 Abs. 1 KNHV, der festhält, dass Schutzmassnahmen nach § 205 lit. b–d PBG (Verordnung, Verfügung oder Vertrag) nur anzuordnen sind, wenn und soweit

planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen, ist vor diesem Hintergrund zu verstehen. Ist ein Einzelobjekt schutzwürdig, bedeutet das noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGr, 25. August 2020, 1C_128/2019, 1C_134/2019, E. 8 mit Hinweisen [zur Publikation vorgesehen]). Befindet sich ein besonders siedlungsprägendes Einzelobjekt in einer Kernzone, so muss vor dem Hintergrund des Erfordernisses der Verhältnismässigkeit die zu schützende Baute 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), andernfalls der Ortsbildschutz mittels der Kernzonenbestimmungen – abhängig von den konkret in Kraft stehenden Vorgaben (vgl. etwa VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.9) – regelmässig als ausreichend erscheint. Indes darf nicht verlangt werden, 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). Trägt eine Baute auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung bei, so vermögen Ersatzbauten den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen (VGr, 28. August 1997, BEZ 1997 Nr. 21 E. 7b; RB 1997 Nr. 73). Es entspricht einer Erfahrungstatsache, dass von einer Ersatzbaute nicht dieselbe Wirkung auszugehen vermag wie von einer renovierten Altbaute (RB 1997 Nr. 73). Die Eigenart einer Altbaute bleibt auch im (fachgerecht) renovierten Zustand ablesbar. Beim Ersatz des streitbetroffenen Gebäudes durch einen Neubau würde demgegenüber das Ursprüngliche und für das Haus Charakteristische zerstört (VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8).

E. 4.2.1

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, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1, je mit weiteren Hinweisen). Dabei steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (BGr, 21. Februar 2014, 1C_595/2013, 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). Für die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung 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). Das Gericht 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.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775). Eine Verwaltungsbehörde oder eine

Gerichtsstanz kann umso eher von den gutachterlichen Feststellungen abweichen, je sachkompetenter sie selbst in der entsprechenden Materie ist.

E. 4.2.2

Im erstinstanzlichen Entscheid, in dem betreffend das Streitobjekt festgehalten wurde, es weise einen "gewissen" Situationswert auf, um sogleich ohne weitere Begründung – geschweige denn Vornahme einer Interessenabwägung – auf die Unterschutzstellung zu verzichten und die Inventarentlassung anzuordnen, wurde betreffend die denkmalpflegerische Bedeutung des Streitobjekts auf das Fachgutachten der IBID abgestellt. Das Fachgutachten der IBID kam zum unbestrittenen Schluss, dass das Streitobjekt einen Situationswert aufweist. Im Hinblick auf die Frage nach der Grösse des Situationswerts weist das Gutachten indes Inkongruenzen bzw. Widersprüche auf, die mit der Stellungnahme der IBID vom 31. Oktober 2018 nicht kleiner werden. Die Stellung des Gebäudes im Ortsbild wird im Fachgutachten als bedeutend bezeichnet; das Volumen und der Habitus des Streitobjekts werden als typisch für die Neu- und Umbauten des zweiten Drittels des 19. Jahrhunderts qualifiziert (a.a.O. S. 4). Unter Verweis auf die Trauffassade, die durchziehende Traufkante, die regelmässige vierachsige Befensterung und die geschlossene Dachfläche wird das Gebäude als ein prominenter optischer Fixpunkt bezeichnet (a.a.O. S. 9). Zugleich wird dem Objekt in Bezug auf das Ortsbild von Dettenried in Stellung, Volumen und ortstypischer Materialisierung der Fassaden und ihrer Ausrichtung eine "gewisse Bedeutung und ein(en) entsprechende(r) Situationswert" attestiert (a.a.O. S. 5). Aufgrund der Stellungnahme der IBID vom 31. Oktober 2018 erhellt, dass die IBID sich bei der Bewertung des Situationswerts an der Einschätzung des ISOS orientierte. Indes ist dem Beschwerdegegner zuzustimmen, dass es nicht angeht, Einzelobjekten, die sich in Ortsbildern befinden, die als Ganzes gemäss der ISOS-Qualifikation (bloss, aber immerhin) eine regionale Bedeutung bzw. "gewisse Lagequalitäten" aufweisen, generell nur einen "gewissen" Situationswert zu attestieren, was die IBID aber anscheinend machte. Entscheidend ist vielmehr, wie gross die Bedeutung eines Einzelobjekts für ein Ortsbild ist, sei dieses nun als Ganzes schützenswert oder nicht (vgl. zu Letzterem etwa VGr, 25. Juli 2019, VB.2018.00643). Ausserdem ist anzumerken, dass die IBID dadurch, dass sie in ihrer Stellungnahme vom 31. Oktober 2018 eine über den planungsrechtlichen Schutz hinausgehende Schutzanordnung mittels Verfügung oder Vertrag betreffend das Streitobjekt vorschlug, offenbar der Auffassung war, dass der Situationswert des Streitobjekts das von § 203 Abs. 1 lit. c PBG geforderte Mass erreichte.

E. 4.2.3

Aufgrund des – auch unter Mitberücksichtigung der Stellungnahme der IBID vom 31. Oktober 2018 – betreffend die Frage nach der Grösse des Situationswerts des Streitobjekts nicht irrums- und widerspruchsfrei erscheinenden Fachgutachtens hatte das Baurekursgericht als Fachgericht die Sache diesbezüglich selbst zu beurteilen. Es erwog, dass die äussere Erscheinung des Streitobjekts insbesondere durch die breite Trauffassade (Südfassade) mit geschlossener Traufkante und durch die ostseitige Giebelfassade geprägt werde. Die eigentliche Schaufassade zum Dorfbrunnen hin trete dabei durch die regelmässige vierachsige Anordnung der Fenster und des Hauseingangs, das Hochparterre und die ausnahmslos geschlossene Dachfläche repräsentativ in Erscheinung. Demgegenüber seien die Fenster an der vom Dorfkern abgewandten Giebelfassade an der inneren Nutzung orientiert und entsprechend unregelmässig platziert worden. In den Fensteröffnungen seien (noch) Vorfenster vorhanden. Die Innenfenster seien als

Kämpferfenster mit Kippflügeln im Oblicht ausgebildet. Die steinernen Gewände umfassten sämtliche Tür- und Fensteröffnungen. Die grobe Putzfassade weise konstruktionsbedingte, kleinere Unebenheiten und eine mit dem Alter des Gebäudes stimmige Variation der Struktur und Körnung auf. Die Tenndurchfahrt werde durch das Rautenmuster aus Holz abgeschlossen. Wie sich die 3. Abteilung anlässlich des Augenscheins habe überzeugen können, begründe die Gesamtheit der genannten Details den besonderen Ausdruck des Gebäudes. In Wechselwirkung mit der Lage am heutigen Dorfkern mit Brunnen (datiert 1828) inmitten der lockeren Bebauung der umstehenden Vielzweckhäuser, führe dies entgegen der Folgerung im angefochtenen Entscheid nicht zu einer "gewissen Bedeutung", sondern zu einem für das kommunale Ortsbild hohen Situationswert. Darauf ob es – wie der private Beschwerdeführer beanstandet – zutrifft, dass entgegen der Vorinstanz gar kein "weitestgehend intaktes Ortsbild" bzw. "bisher praktisch unversehrtes Bild" mehr vorliegt, kommt es nicht an. Relevant ist – wie der Beschwerdegegner zu Recht vorbringt – nicht die bauliche Entwicklung des Weilers irgendwo, sondern primär der Platz mit Brunnen, für den das Streitobjekt gemäss dem Fachgutachten "insbesondere" einen prominenten optischen Fixpunkt im Dorfkern bildet. Qualitätsvolle Umbauten wie jene von Werkstatt und Stall in eine Wohnbaute auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 04, von der es im Fachgutachten heisst, dass sie sich trotz der hängenden Balkone vergleichsweise gut in das Ortsbild einfüge (a.a.O. S. 12), stehen zur vorinstanzlichen Feststellung sodann nicht im Widerspruch. Mit seiner Feststellung kam das Baurekursgericht ohne Rechtsverletzung zu einem überzeugenden und gut begründeten Schluss in einer Frage, die das Fachgutachten nicht irrtums- und widerspruchsfrei beantwortet hatte. Darauf ist abzustellen.

E. 4.3

Zu einem anderen Ergebnis führt auch die Verhältnismässigkeitsprüfung nicht.

E. 4.3.1

Dass abgesehen von den rein finanziellen Interessen des privaten Beschwerdeführers, möglichst günstig zu bauen, die bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein können (vgl. BGr, 25. August 2020, 1C_128/2019, 1C_134/2019, E. 10.4 mit Hinweisen [zur Publikation vorgesehen]), gegenläufige Interessen bestehen würden, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

E. 4.3.2

Bereits aus dem Fachgutachten sowie aus den ergänzenden Ausführungen der IBID in ihrer Stellungnahme vom 31. Oktober 2018 ergibt es sich, dass das Streitobjekt auch aufgrund seines für Neu- und Umbauten des zweiten Drittels des 19. Jahrhunderts typischen Habitus, der ortstypischen Materialisierung der Fassaden bzw. seiner Erscheinung – und damit hinsichtlich Gestaltung und Erscheinungsbild (Volumen und Bausubstanz [vgl. VGr, 25. Juli 2019, VB.2018.00643, E. 5.1]) – und nicht bloss hinsichtlich seiner Stellung und seines Volumens ortsbildprägend ist. Die Vorinstanz führte sodann eingehend aus, dass es für die Wirkung des Streitobjekts auf die Details wie Fenster, steinerne Gewände, grobe Putzfassade mit konstruktionsbedingten, kleineren Unebenheiten und eine mit dem Alter des Gebäudes stimmigen Variation der Struktur und Körnung und der Tenndurchfahrt mit Rautenmuster aus Holz ankomme (vgl. E. 4.2.3). Mit den Kernzonenbestimmungen, namentlich der von der Gemeinde Weisslingen in ihrer Beschwerdeschrift angeführten Einordnungsbestimmung nach Art. 6 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde

Weisslingen (BZO), liesse sich die spezifische Erscheinung und Materialisierung der Baute nicht erhalten; das Ursprüngliche und für das Streitobjekt Charakteristische würde bei seinem Ersatz durch einen Neubau unweigerlich verlorengehen (vgl. RB 1997 Nr. 73). Gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO hat sich jedes Bauvorhaben gut der bestehenden Umgebung anzupassen. Insbesondere müssen durch Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie durch Berücksichtigung der ortsüblichen Umgebungsgestaltung Massstab und Gliederung der Zonen gewahrt werden. Bestehende Bauten können ungeachtet allfälliger Abstandsunterschreitungen umgebaut oder unter Beibehaltung der Masse und des Erscheinungsbildes ersetzt werden (Abs. 2). Um- und Ersatzbauten in der Kernzone können angemessen erweitert werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene ist. Als angemessene Erweiterung gilt eine Volumenvergrösserung (oberirdisch) von insgesamt 10 % als obere Grenze. Neubauten haben die Grundmasse gemäss Art. 3 BZO zu beachten (Abs. 3). Dass es sich beim Streitobjekt um ein im Kernzonenplan rot eingetragenes Gebäude handeln würde, das nach Art. 14 Abs. 1 BZO nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, kubischer Gestaltung und wesentlicher Elemente der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden dürfte, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich (vgl. GIS-Browser, ÖREB-Kataster [maps.zh.ch > ÖREB-Kataster]). Wenn die Gemeinde Weisslingen ohne weitere Begründung behauptet, dass aufgrund der Parzellenform des strittigen Grundstücks ein Neubau nach Art. 6 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 3 BZO partout ausscheide, so erweist sich dies mit Blick auf die ca. 560 m² grosse Parzelle und die kommunal festgelegten Baubegrenzungslinien nicht als zwingend (vgl. GIS-Browser [maps.zh.ch]). Dass nach Art. 7 BZO mit der Sachüberschrift "Zeitgemässe Architektur" sogar Abweichungen von den Kernzonenvorschriften in Art. 10 BZO ("Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Lichtbänder"), Art. 11 BZO ("Fassaden"), Art. 12 BZO ("Umgebung") und in untergeordnetem Mass von der Fassadenhöhe nach Art. 3 BZO bewilligt werden können, stellt die Gemeinde Weisslingen nicht generell in Abrede. Entgegen der Gemeinde Weisslingen hat die IBID in ihrer Stellungnahme vom 31. Oktober 2018 denn auch keinesfalls ausgesagt, dass die einschlägigen Kernzonenvorschriften ausreichen würden – worauf es aber ohnehin nicht ankommt, da es sich dabei um eine rechtliche Würdigung handelt, bei der die zuständige Bewilligungsbehörde frei ist (VGr, 8. April 2020, VB.2019.00388, VB.2019.00404, E. 4.3 mit Hinweisen) –, sondern hat aufgezeigt, dass eine Unterschutzstellung mittels Verfügung oder Vertrag angezeigt wäre; ein Schutz, der weitergehe als die planungsrechtlichen Vorgaben, erscheine angemessen. Darauf, was der Vertreter der IBID am Augenschein dazu sagte, kann es ebenso wenig ankommen. Die das Streitobjekt betreffenden planerischen Festlegungen vermögen den Situationswert des Streitobjekts nach dem Gesagten offensichtlich nicht ausreichend zu schützen.

E. 4.4

Somit ist der vorinstanzliche Entscheid, dass die Gemeinde Weisslingen mit ihrem Beschluss, gänzlich auf eine Unterschutzstellung des ehemaligen Bauernhauses zu verzichten, ihren Ermessensspielraum überschritten habe, nicht zu beanstanden. Ebenso wenig ist es sodann zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Gemeinderat Weisslingen einlud, den Schutzzumfang im Einzelnen genauer abzuklären und festzulegen, wobei sie ihn anwies, zu prüfen, ob die von ihr erwähnten Schutzmassnahmen (Erhalt der Süd- und Ostfassade sowie des geschlossenen Dachs, Erhalt der Decken und Wände der Eckzimmer im Erd- und Obergeschoss) im Einzelnen möglich und letztlich verhältnismässig sind. Nach Ansicht der 1. Kammer des Verwaltungsgerichts ist der erwähnte Erhalt der Wände und

Decken in den Eckzimmern des Erd- und Obergeschosses – entsprechend der vorinstanzlichen Aussage, dass sich die Nutzung und die Raumgrößen mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirken würden – insbesondere dahingehend zu verstehen, dass die Funktionalität der Fassadenöffnungen erhalten werden soll und diese nicht zugestellt werden dürfen. Dem der Gemeinde zukommenden Ermessen bei der genauen Abklärung und Festlegung des Schutzzumfangs, bei dem namentlich Verhältnismässigkeitserwägungen relevant sein werden, ist nicht vorzugreifen. Die Rüge der Gemeinde Weisslingen sowie des privaten Beschwerdeführers, dass es nicht verhältnismässig sei, die Raumaufteilung oder das Mauerwerk im Innern des Gebäudes unter Schutz zu stellen, ist daher an dieser Stelle verfrüht.

E. 5

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

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Der private Beschwerdeführer ist zudem zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich Private mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, trifft die Amtsstelle nach § 17 Abs. 3 VRG grundsätzlich keine Entschädigungspflicht (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94, 99). Es liegt vorliegend kein Grund vor, davon abzuweichen.

E. 7

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Urteil als Entscheid über einen Rückweisungsentscheid einen Zwischenentscheid darstellt und damit nur selbständig angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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