

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00678 vom 8. April 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-04-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00678

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00678 du 8 avril 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00678 del 8 aprile 2021

Regeste

Inventarentlassung | Zulässigkeit der Aufhebung einer Unterschutzstellung Die Aufhebung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verwaltungsverfügungen. Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Dabei stehen sich das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts und dasjenige am Vertrauensschutz gegenüber, die gegeneinander abzuwägen sind. (...) Bei Unterschutzstellungsverfügungen ist zu beachten, dass die Unterschutzstellung nicht bloss voraussetzt, dass es sich um ein schutzfähiges Objekt im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG handelt, sondern dass zusätzlich die betreffende Schutzmassnahme aufgrund einer umfassenden Abwägung aller infrage stehenden Interessen gerechtfertigt ist. Bereits eine wesentliche Veränderung der Interessenlage kann deshalb bewirken, dass die Unterschutzstellung dem Gesetz nicht mehr entspricht. Das Verwaltungsgericht hat deshalb eine spätere Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme nicht ausgeschlossen, falls sie auf einer mindestens ebenso umfassenden und eingehenden Interessenermittlung und -abwägung beruht wie die frühere Schutzanordnung (E. 8.2). Das zweiseitige Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK), auf das die Feststellungen der Beschwerdegegnerin abstützen, weist wesentliche Irrtümer, Widersprüche und Ungenauigkeiten auf (E. 9.5). Deshalb ist abweichend vom Gutachten der KDK und der Feststellung der Beschwerdegegnerin noch immer von einer Schutzwürdigkeit aufgrund des Situationswerts bzw. einer wesentlichen landschaftsprägenden Wirkung auszugehen. (...) In Anbetracht der krassen baulichen Veränderungen im Innern des Streitobjekts (...) und angesichts dessen, dass es nur aufgrund seines Situationswerts unter Schutz gestellt wurde, erscheint jedoch ein Festhalten an der den Eigentümer belastenden Auflage, dass der Dachstuhl zu erhalten sei, nicht mehr gerechtfertigt (E. 9.5.5). Die Unterschutzstellung der Zehntenscheune aufgrund ihres Situationswerts erscheint nach wie vor als verhältnismässig (E. 9.6.3). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00678 Urteil der 1. Kammer vom 8. April 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Maja Schüpbach Schmid (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerin, und Stadtrat Winterthur, vertreten durch Rechtsdienst Baupolizeiamt, Mitbeteiligter, betreffend Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung Nr. 01

vom 19. März 2018 entliess die Baudirektion des Kantons Zürich das Gebäude Vers.-Nr. 02 (früher: Vers.-Nr. 03) auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 (früher: Kat.-Nr. 05) in Stadel (Winterthur) aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung und wies die kantonale Denkmalpflege an, das Inventar entsprechend nachzuführen (Dispositiv-Ziff. 1). Das Notariat und das Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur wurden eingeladen, auf Kosten des Kantons die bestehende Anmerkung zugunsten des Kantons auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 in Winterthur zu löschen (Dispositiv-Ziffer 2). II. Dagegen gelangte A am 27. April 2018 an den Regierungsrat. Mit Schreiben vom 2. Mai 2018 überwies die Staatskanzlei den Rekurs zuständigkeitshalber an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Urteil vom 27. August 2020 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Gegen diesen Entscheid erhob A mit Eingabe vom 28. September 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und forderte – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zulasten der Staatskasse – die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie der angefochtenen Verfügung der Baudirektion. Eventualiter sei die Sache der Vorinstanz zur Neu beurteilung zurückzuweisen; dabei hätten die im vorinstanzlichen Verfahren befassten Gerichtspersonen in den Ausstand zu treten. Subeventualiter sei die Sache an die Baudirektion zur Neu beurteilung zurückzuweisen. In formeller Hinsicht beantragte er, die Vorinstanz sei anzuweisen, das korrigierte Protokoll des Augenscheins vom 23. Oktober 2019 ins Recht zu legen und er sei für das Verfahren vor der Vorinstanz angemessen zu entschädigen. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2020 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2020 hielt der Stadtrat Winterthur dafür, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2020 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich unter Verweis auf den Mitbericht des Amts für Raumentwicklung vom 26. Oktober 2020, die Beschwerdeschrift sei wegen Weitschweifigkeit zur Kürzung zurückzuweisen (Antrag 1) und die Beschwerde sei abzuweisen (Antrag 2). Mit Replik vom 9. November 2020 beantragte A den Antrag 1 der Beschwerdegegnerin abzuweisen und hielt im Übrigen an seinen Rechtsbegehren vollumfänglich fest. Am 23. November 2020 teilte der Stadtrat Winterthur mit, auf eine Replik zu verzichten. Die Baudirektion des Kantons Zürich liess sich nicht mehr vernehmen. 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitobjekt ist die sogenannte F-Scheune (Vers.-Nr. 02 auf der Parzelle Kat.-Nr. 04) an der C-Strasse 06 in Stadel (Winterthur). Sie war mit Beschluss des Regierungsrates vom 30. Dezember 1980 in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen worden. Dem Objekt war regionale Bedeutung zugemessen worden. Mit Verfügung Nr. 87 vom 6. Februar 1987 stellte die Baudirektion das Streitobjekt – gestützt auf ein Gutachten der Denkmalpflegekommission vom 14. Mai 1984 – unter Schutz. Dabei wurde verfügt, dass das Gebäude nicht abgebrochen werden dürfe. Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche

Massnahmen am Gebäude sowie die Umgestaltung der Freiflächen "rund um die Schutzobjekte" wurden einer Baubewilligungspflicht der kommunalen Behörden unterstellt (Disp.-Ziff. I). Unter Schutz gestellt wurden ausdrücklich nur die Fassaden und Dächer sowie der Dachstuhl. In Bezug auf die Umgebung wurde eine Fläche ausgeschieden, in der das betroffene Grundstück nicht weiter überbaut werden darf sowie eine Fläche, in der die Überbauung mit einem Ökonomiegebäude zulässig ist. Schliesslich wurden Terrainveränderungen von mehr als 50 cm einer Baubewilligungspflicht unterstellt (Disp.-Ziff. II). Gegen die Unterschutzstellung erhob der Beschwerdeführer Rekurs an den Regierungsrat, wo er mit Beschluss vom 6. Januar 1988 in einem Nebenpunkt (das Bauverbot im Bereich vor der nordöstlichen Fassade des Anbaus und deren Verlängerung nach Nordosten und Südosten wurden aufgehoben) Recht erhielt. Die vom Beschwerdeführer dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde mit Entscheid VB.88/0037 vom 17. Juni 1988 abgewiesen. In der Folge wurde die Unterschutzstellung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt. Am 19. Februar 1994 schloss der Beschwerdeführer mit dem Kanton Zürich einen verwaltungsrechtlichen Vertrag "betreffend Unterschutzstellung und Restaurierung der ehemaligen F-Scheune" ab. Darin wurde auf die Unterschutzstellungsverfügung vom 6. Februar 1987 Bezug genommen (Ziff. 1). Die Baudirektion verpflichtete sich, die Restaurierung gemäss dem in Ziff. 2 aufgeführten Beschrieb auf Kosten des Staates ausführen zu lassen. Für die Erstellung einer Nothalle wurde dem Beschwerdeführer ein pauschaler Beitrag zugesichert (Ziff. 3). Unter den weiteren Bestimmungen in Ziff. 4 ist unter anderem statuiert, dass der Beschwerdeführer sich verpflichte, die Ersatzhalle bis 1994 zu erstellen und die F-Scheune bis August 1994 zu räumen und dem Kanton die Restaurierung anschliessend zu gestatten (Ziff. 4.1). Der Kanton sei bereit, dem Eigentümer Arbeiten zur Restaurierung der F-Scheune zu Konkurrenzpreisen zu vergeben, sofern Gewähr für eine fachgerechte Ausführung bestehe (Ziff. 4.2). Die Vergabe der Arbeiten für die Restaurierung erfolge im Einvernehmen mit dem Eigentümer (E. 4.3). Im Jahr 1997 wurden Arbeiten vom Hochbauamt des Kantons Zürich an den Beschwerdeführer vergeben. Gemäss den Aufzeichnungen der Kantonalen Denkmalpflege begannen die Arbeiten im November 1997, im Frühjahr 1998 wurden sie unvollendet ("F-Scheune ist nur zur Hälfte saniert!") eingestellt. Mit Verfügung vom 9. Oktober 2002 verweigerte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer die Bewilligung für den Abbruch des Streitobjekts. Bis heute wurde die geplante Restaurierung nicht fertiggestellt, wobei sich die Parteien dafür gegenseitig verantwortlich machen. Sie haben stark unterschiedliche Auffassungen über die zu ergreifenden baulichen Sanierungsmassnahmen. In einem Gutachten vom 8. Januar 2008 nahm die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) – auf den Auftrag der Baudirektion hin – eine neue Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Streitobjekts vor. Sie kam zum Schluss, dass diese nicht mehr gegeben sei. Am 15. August 2008 verfügte die Beschwerdegegnerin die Aufhebung der Unterschutzstellungsverfügung sowie die Inventarentlassung des Streitobjekts. Den vom Beschwerdeführer zusammen mit seiner Ehefrau G dagegen erhobenen Rekurs hiess der Regierungsrat mit Entscheid RBR 1454/2009 vom 16. September 2009 gut. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten. In der Folge reichte der Beschwerdeführer Klage beim Verwaltungsgericht ein und beantragte die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen durch die Beschwerdegegnerin. Mangels genügender Substanziierung des Leistungsbegehrens nahm das Verwaltungsgericht die Klage als Feststellungsbegehren entgegen. Es hiess die Klage gut und hielt fest, dass der Kanton Zürich zur Erfüllung des Restaurierungsvertrags verpflichtet sei. Im Sinn eines

obiter dictum wies es darauf hin, dass die Unterschutzstellung des Streitobjekts im Zeitpunkt des Abschlusses des Restaurierungsvertrages längst erfolgt gewesen sei. Auf die Unterschutzstellung werde zwar verwiesen; doch regle der Vertrag die Übernahme der Restaurierung durch den Staat. Die zuständige Verwaltungsbehörde habe mithin die Kompetenz, soweit die Voraussetzungen vorliegen würden, die Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar zu verfügen (VGr, VK.2010.00001 vom 19. Dezember 2012 E. 1.2.1 f., E. 2.5 und E. 2.6). Zwischenzeitlich hatte die Beschwerdegegnerin bei der Firma D ein Sanierungskonzept in Auftrag gegeben; dessen Entwurf lag am 3. Dezember 2010 vor, die definitive Fassung, die nicht bei den Akten liegt, datiert anscheinend vom 21. Dezember 2010. Gestützt darauf hatte der Kanton Zürich dem Beschwerdeführer gemäss eigenen Angaben am 26. Mai 2011 angeboten, ihm für die Erfüllung der noch offenen vertraglichen Leistungen per saldo aller Ansprüche Fr. 720'000.- zu vergüten, worauf sich der Beschwerdeführer nicht eingelassen habe. Mit Schreiben vom 25. März 2013 bzw. 17. April 2013 unterbreitete die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer erneut den Vorschlag, ihm für die Erfüllung der noch offenen vertraglichen Leistungen per saldo aller Ansprüche Fr. 720'000.- zu vergüten. Die Vornahme der noch ausstehenden Restaurierungsarbeiten erfolge durch eine Drittfirma. Die Restaurierungsarbeiten würden gestützt auf das Gutachten Neuenschwander vom 21. Dezember 2010 erfolgen. Eine Diskussion über die Zweckmässigkeit einzelner Renovationsarbeiten werde nicht mehr geführt. Diesen Vorschlag lehnte der Beschwerdeführer am 16. Mai 2013 ab; er sei mit der Abgeltung mit einem pauschalen Betrag nicht einverstanden. Gegen die Vergabe an eine Drittfirma und die Verwendung des Gutachtens Neuenschwander als "Leitfaden" habe er nichts einzuwenden. Mit Schreiben vom 23. September 2013 stellte der Beschwerdeführer Forderungen (unter anderem die umgehende Ergreifung von Massnahmen zur Sicherung des Streitobjekts betreffend herunterfallende Teile und Sicherung des Dachs) an die Beschwerdegegnerin bzw. den Kanton Zürich, welche von der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 zurückgewiesen wurden. In einem – von der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebenen – erneuten Gutachten vom 1. Juli 2014 hielt die KDK fest, dass sich seit der letzten Begutachtung im Jahr 2007 nichts Wesentliches geändert habe und sie deshalb zum selben Schluss komme wie im letzten Gutachten. Mit einem Entwurf der angefochtenen Verfügung gelangte die Beschwerdegegnerin an den Beschwerdeführer, die Stadt Winterthur und die Regionalplanung Winterthur und Umgebung. Am 19. März 2018 erliess die Beschwerdegegnerin die im vorliegenden Verfahren strittige Verfügung Nr. 01.

E. 3

Zunächst fragt es sich, ob angesichts der strittigen Verfügung die Aufhebung der Unterschutzstellung der F-Scheune überhaupt Streitgegenstand bilden kann. Grundsätzlich zeitigt nur das Dispositiv eines Entscheids Rechtskraftwirkung. Im Dispositiv der strittigen Verfügung sind nur die Entlassung des Streitobjekts aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung (Disp.-Ziff. 1) und die Löschung der bestehenden Anmerkung zugunsten des Kantons auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 in Winterthur (Disp.-Ziff. 2) festgehalten. Der Inventareintrag ist aber nur (insoweit) behördenverbindlich, als er die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte begründet und die Behörden verpflichten, sich in einem formellen Entscheid mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen (VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.2 mit Hinweisen); er entfaltet gegenüber dem Privaten keine unmittelbaren und verbindlichen Rechtswirkungen (VGr, 3. Juni 2020,

VB.2019.00781, E. 4.6) . Die Inventarentlassung eines bereits unter Schutz gestellten Objekts (allein) hebt die Unterschutzstellung nicht auf. Auch die Löschung der Anmerkung im Grundbuch vermag am Schutz des fraglichen Objekts nichts zu ändern, zumal ein Grundbucheintrag für die Unterschutzstellung nicht konstitutiv ist. Indes lassen sich die Inventarentlassung sowie die Löschung der bestehenden Anmerkung nur in Zusammenhang mit den Erwägungen in der angefochtenen Verfügung verstehen, wo der Widerruf der Unterschutzstellungsverfügung vom 6. Februar 1987 ausdrücklich geprüft und – im Ergebnis – bejaht wird. Der zu löschende Grundbucheintrag geht denn auch auf diese Unterschutzstellungsverfügung zurück; die Anmerkung wurde, nachdem sie – nach Abschluss des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens – formelle Rechtskraft erlangte, in das Grundbuch eingetragen. Mit der strittigen Verfügung wurden somit sowohl der Widerruf der Schutzverfügung vom 6. Februar 1987, die Inventarentlassung des Streitobjekts sowie die Löschung der diesbezüglich bestehenden Anmerkung angeordnet. Die Aufhebung der Unterschutzstellung der F-Scheune ist damit Streitgegenstand.

E. 4

Gemäss § 5 Abs. 3 VRG sind unleserliche, ungebührliche und übermässig weitschweifige Eingaben zur Verbesserung zurückzuweisen. Die Beschwerdeeingabe weist einen grossen Umfang und nicht unerhebliche Redundanzen auf; sie ist insgesamt aber – entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdegegnerin – noch annehmbar, zumal angesichts der möglichen Konsequenz des Verlusts des Rechtsschutzes kein allzu strenger Massstab angelegt werden darf (VGr, 28. Juli 2014, VB.2014.00171, E. 3.1.1 mit Hinweisen; Plüss, § 5 N. 70).

E. 5

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die Vorinstanz habe den Augenschein ohne Mitwirkung des Beschwerdeführers erweitert, indem sie die Siloanlagen besichtigt und fotografiert habe. Der Anspruch des rechtlichen Gehörs verleiht den Verfahrensbeteiligten bzw. ihren Rechtsvertretern bei der Durchführung von Augenscheinen grundsätzlich ein Anwesenheitsrecht (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 85 mit Hinweisen; vgl. VGr, 19. August 2019, VB.2019.00083, E. 4.1). Zur Besichtigung der Streitsache in Abwesenheit der Beteiligten ist die Behörde lediglich dann befugt, wenn schützenswerte Interessen Dritter oder des Staates oder eine besondere Dringlichkeit es gebieten, oder wenn der Augenschein seinen Zweck überhaupt nur dann erfüllen kann, wenn er unangemeldet erfolgt (a. a. O. § 7 N. 86 mit Hinweisen). Wird ein Augenschein ohne Not in Abwesenheit der Parteien und unter Erstellung von entscheiderelevanten Protokollen durchgeführt, so liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor; es genügt in diesem Fall nicht, das rechtliche Gehör durch die nachträgliche Einholung von Stellungnahmen der Beteiligten zu gewähren (a. a. O. § 7 N. 87 mit Hinweis). Der Beschwerdeführer spricht zwar von einer Erweiterung des Augenscheins und der Besichtigung von Siloanlagen. Er beanstandet am Augenscheinprotokoll indes einzig, dass sich darin zwei Fotografien finden würden, auf denen die Siloanlage zu sehen sei. Diese Fotografien wurden gemäss den Erläuterungen im Protokoll von der C-Strasse her – aus nordöstlicher (Foto 41) sowie aus südlicher Richtung (Foto 42) – aufgenommen. Auf der ersteren als Fotografie, die gemäss Bildunterschrift eine "Gesamtsicht Richtung Gebäude und weitere Objekte" darstellt, ist primär das Streitobjekt zu sehen, während die von einem Baum weitgehend verdeckte Siloanlage nur schlecht erkennbar ist. Das Sujet der letzteren Fotografie, die gemäss der Bildunterschrift den "Blick auf Siloanlage nach Norden" darstellt, bilden tatsächlich sechs Silos in Grossaufnahme, während die dahinter

liegende F-Scheune nur (aber immerhin) mit Mühe zu erkennen ist. Entgegen dem Beschwerdeführer erscheint es plausibel, dass es – wie die Vorinstanz geltend macht – dabei um das fotografische Festhalten der Wirkung der F-Scheune aus verschiedenen Perspektiven und nicht um eine eigentliche Besichtigung der Siloanlagen ging. Was die Fotografie Nr. 41 betrifft, führte die Vorinstanz sinngemäss aus, dass es sich um eine Fotografie von einem Standort aus handle, der Teil des Augenscheins war und von dem aus auch weitere Fotografien – namentlich die Fotografien Nr. 5, 6 und 8 – gemacht wurden. Dies ist nicht zu beanstanden. Die Fotografie Nr. 42 wurde demgegenüber von einem Standort aus aufgenommen, von dem der Beschwerdeführer geltend macht, dass er im Rahmen des Augenscheins nicht begangen wurde, was die Vorinstanz nicht ausdrücklich in Abrede stellt. Die Vorinstanz brachte vor, dass vom Gerichtsschreibenden usanzgemäss sowohl vor als auch während und nach der Durchführung des Augenscheins in eigenem Ermessen Fotografien erstellt würden (a. a. O.). Dies geht mit Blick auf das aus dem rechtlichen Gehör fliessenden Teilnahmerecht am Beweisverfahren (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648 und VB.2011.00681, E. 2.1) indes nicht an (vgl. BGr, 27. April 2010, 1C_154/2009 und 1C_156/2009, E. 3.2). Die Positionen, aus denen fotografiert wird, müssen im Rahmen des Augenscheins mit den Beteiligten begangen werden. Aufgrund dessen, dass nur eine einzige unzulässige Fotografie in das Protokoll eines ansonsten korrekt erfolgten Augenscheins aufgenommen wurde – was als ein Formfehler im Rahmen eines formellen Augenscheins und nicht als selbständiger informeller Augenschein zu betrachten ist –, ist im vorliegenden Fall die Tatsache, dass sich der Beschwerdeführer vor Ergehen des vorinstanzlichen Urteils zur fraglichen Fotografie ausführlich äussern konnte im Sinn einer Heilung der Gehörsverletzung zu berücksichtigen (vgl. BGr, 27. April 2010, 1C_154/2009 und 1C_156/2009, E. 3.2, wo zumindest die Möglichkeit einer Heilung nicht kategorisch ausgeschlossen wurde). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt im jetzigen Zeitpunkt nicht (mehr) vor. Für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist dies letztlich aber ohnehin nicht entscheidend. Die fotografierten Silos sind allein mit Blick auf die Frage relevant, ob das Streitobjekt aufgrund seines Situationswerts schützenswert bzw. (weiterhin) unter Schutz zu stellen ist. Diesbezüglich ist die Beschwerde indes – wie noch zu zeigen sein wird (vgl. E. 9) – materiell gutzuheissen (vgl. auch VGr, 24. Juni 2020, VB.2020.00010, E. 2.4; 3. Dezember 2009, VB.2009.00522, E. 4.2; BGr, 22. Mai 2000, 2P.227/1999, E. 2d).

E. 6

Der Beschwerdeführer behauptet weiter, bei der Vorinstanz habe zumindest der Anschein von Befangenheit vorgelegen.

E. 6.1

Erstens bringt der Beschwerdeführer vor, es seien im Zusammenhang mit der Zustellung und dem Inhalt des Augenscheinprotokolls Umstände gegeben, die geeignet seien, Misstrauen gegenüber der Unparteilichkeit der Vorinstanz zu wecken. Er begründet dies mit der angeblich lange dauernden und sehr unsorgfältigen Erstellung des "nicht einmal vollständigen", "offensichtlich fehlerhaften und äusserst suggestiven" Protokolls. Ausserdem behauptet er, dass im Aktenverzeichnis der ersten Version des Protokolls das – noch gar nicht gefällte – Urteil bereits aufgeführt worden sei. Was der Beschwerdeführer als unsorgfältig und unvollständig beurteilt, sind einige offensichtliche Versehen (Kanzleifehler) sowie geringfügige Ungenauigkeiten im Augenscheinprotokoll, die von der Vorinstanz im angefochtenen Urteil berichtigt wurden. Dass weitere Fehler bzw.

problematisch suggestive Passagen bestehen würden, bringt er vor Verwaltungsgericht gar nicht substantiiert vor; stattdessen setzt er sich in seiner Beschwerde mit einigen im Protokoll wiedergegebenen Aussagen von Augenscheinteilnehmenden inhaltlich auseinander und beanstandet sinngemäss, dass sich nicht seine eigenen Wertungen im Augenscheinprotokoll wiederfinden. Daraus lässt sich nicht auf ein Fehlen der Unparteilichkeit schliessen. Ein Fehlen der Unparteilichkeit ist auch nicht in den vom Beschwerdeführer behaupteten Umständen betreffend Erstellungsdauer und Zustellung zu erkennen. Schliesslich kann auch daraus, dass im Aktenverzeichnis fälschlicherweise – wohl als Platzhalter – auf ein noch nicht gefällttes Urteil bzw. einen internen Antrag des Gerichtsschreibers verwiesen wurde, nicht auf Befangenheit geschlossen werden. Das vermeintliche Aktenstück war denn auch als "BRGE Nr. 0" betitelt worden.

E. 6.2

Zweitens macht der Beschwerdeführer geltend, das Protokoll habe lediglich dazu gedient, den bereits gefällten Entscheid zu untermauern. Er verweist zur Begründung dieser Aussage darauf, dass die Vorinstanz zur Erstellung des Augenscheinprotokolls sechs Monate lang gebraucht habe, zur Ausfertigung des Urteils danach aber nur mehr drei Monate. Darauf, wie lange es dauerte, bis das Augenscheinprotokoll erstellt war, kommt es vorliegend nicht an. Die Zeit von drei Monaten erscheint für das Ausfertigen des vorinstanzlichen Urteils jedenfalls nicht als unangemessen kurz. Die Behauptung des Beschwerdeführers, dass vor dem 27. August 2020 bereits ein gefällttes Urteil vorgelegen haben soll, entbehrt einer nachvollziehbaren Grundlage. Vor ihrer Entscheidfällung am 27. August 2020 hatte die Vorinstanz auch genügend Zeit, die Stellungnahmen des Beschwerdeführers vom 28. April 2020 und vom 29. Mai 2020 zu berücksichtigen. Sie hat sich damit denn auch eingehend auseinandergesetzt. Dass der Beschwerdeführer diese – durch seine eigene Eingabe veranlassten – ausführlichen Darlegungen der Vorinstanz wiederum als Hinweis auf eine Befangenheit verstanden haben will, erscheint absurd.

E. 6.3

Drittens behauptet der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe den "irreführenden und falschen Sachverhalt" der Beschwerdegegnerin in ihrem Entscheid übernommen. Eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung geht nicht generell mit dem Anschein der Befangenheit einher. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können richterliche Verfahrensfehler nur ausnahmsweise die Unbefangenheit einer Gerichtsperson infrage stellen. Dabei müssen objektiv gerechtfertigte Gründe zur Annahme bestehen, dass sich in Rechtsfehlern gleichzeitig eine Haltung manifestiert, die auf fehlende Distanz und Neutralität beruht. Es muss sich um besonders krasse Fehler oder wiederholte Irrtümer handeln, die eine schwere Verletzung der Amtspflichten darstellen (BGr, 17. Juni 2009, 4A_222/2009, E. 4.1 mit Hinweisen; 16. September 2019, 2C_186/2019, E. 3.4 mit Hinweis). Eine solcherart fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung liegt indes nicht vor. Die Beurteilung der beschwerdeführerischen Sachverhaltsvorbringen zeigt, dass in diesem komplexen und Jahrzehnte zurückgehenden Fall zwar nicht alle Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz haltbar sind, indes auch Sachverhaltsvorbringen des Beschwerdeführers unzutreffend sind (vgl. E. 9.5). Es liegen keine krassen Fehler oder wiederholten Irrtümer der Vorinstanz vor, die eine schwere Verletzung der Amtspflichten darstellen würden.

E. 6.4

Viertens macht der Beschwerdeführer geltend, im vorinstanzlichen Entscheid werde keine akzeptable Begründung dafür vorgebracht, dass die Vorinstanz den Augenschein ohne Mitwirkung des Beschwerdeführers erweitert habe, indem sie die Siloanlagen besichtigte und fotografierte, was geeignet sei, Zweifel an der Unparteilichkeit der Vorinstanz hervorzurufen. Dass die Vorinstanz eine Fotografie des Streitobjekts aus einer Position erstellte, die beim Augenschein nicht begangen wurde, stellte (unabhängig von der Begründung) eine – inzwischen geheilte – Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (vgl. E. 5). Indes handelt es sich auch hier nicht um einen krassen Verfahrensfehler, der eine schwere Verletzung der Amtspflichten darstellt (vgl. E. 6.3 mit Hinweisen).

E. 6.5

Es besteht nach dem Gesagten im vorliegenden Fall kein Anschein von einer Befangenheit der Vorinstanz.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, es liege eine *res iudicata* mit materieller Rechtskraft vor, weshalb die angefochtene Verfügung gar nicht hätte ergehen dürfen. Zudem sei die Unterschutzstellung im Jahr 2002 mittels Verfügung bestätigt worden, weshalb es darauf ankomme, ob sich die Verhältnisse seit diesem Zeitpunkt geändert hätten.

E. 7.1.1

Kann eine Verfügung nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden – sei es, dass auf die Ergreifung eines ordentlichen Rechtsmittels explizit verzichtet bzw. ein solches zurückgezogen wurde, sei es, dass die Rechtsmittelfrist ungenutzt abgelaufen oder der Entscheid letztinstanzlich ist – erwächst sie in formelle Rechtskraft (Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., 2014, § 31 Rz. 5 ff.; Alain Griffel, Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, Zürich/Basel/Genf 2017, Rz. 218). Unter bestimmten Voraussetzungen darf eine Behörde ihre Verfügungen trotz eingetretener formeller Rechtskraft widerrufen (Tschannen/Zimmerli/Müller, § 31 Rz. 21). Ein formell rechtskräftiger Beschwerdeentscheid kann hingegen nur durch das ausserordentliche Rechtsmittel der Revision geändert werden (BGr, 5. November 2015, 1C_126/2015, E. 7.2; vgl. dazu Tschannen/Zimmerli/Müller, § 31 Rz. 24). Von der Änderung eines formell rechtskräftigen Urteils selbst zu unterscheiden ist aber Folgendes: Ein Anspruch auf Wiedererwägung kann auch bei gerichtlich bestätigten Verwaltungsakten bestehen. Er greift namentlich dann, wenn es darum geht, einen zeitlich offenen Dauersachverhalt der im Lauf der Zeit geänderten Sach- und Rechtslage anzupassen (BGr, 2. April 2013, 2C_487/2012, E. 3.3 mit Hinweisen; vgl. Griffel, Rz. 227). Unter materieller Rechtskraft wird die Massgeblichkeit eines formell rechtskräftigen Urteils in jedem späteren Verfahren unter denselben Parteien verstanden (BGE 139 III 126 E. 3.1). Verfügungen erwachsen nicht in materielle Rechtskraft (Tschannen/Zimmerli/Müller, § 31 Rz. 8 f., 21; Griffel, Rz. 219; vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich 2014, Vorbemerkungen zu §§ 86a–86d, N. 7). Eine *res iudicata* (abgeurteilte Sache) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dies trifft zu, falls der Anspruch dem Richter aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (BGE 144 I 11 E. 4.2 mit Hinweisen). In materielle Rechtskraft erwächst demzufolge allein das

Sachurteil. Ein solches liegt nur vor, wenn und soweit das Gericht die Sachverhaltsvorbringen der Parteien materiell-rechtlich würdigt, das heisst den geltend gemachten Anspruch inhaltlich beurteilt. Die Rechtskraftwirkung tritt nur soweit ein, als über den geltend gemachten Anspruch entschieden worden ist. Zwar erwächst der Entscheid nur in jener Form in Rechtskraft, wie er im Urteilsdispositiv zum Ausdruck kommt, doch ergibt sich dessen Tragweite vielfach erst aus den Urteilsbegründungen. Im Übrigen haben die tatsächlichen Feststellungen und die rechtlichen Erwägungen eines Entscheids aber in einer anderen Streitsache keine bindende Wirkung. Die materielle Rechtskraft der Entscheidung wird objektiv begrenzt durch den Streitgegenstand (BGE 123 III 16 E. 2a; 121 III 474 E. 4a; vgl. zur res iudicata auch VGr, 22. August 2019, VB.2018.00673, E. 2.2; 28. Juni 2018, VB.2018.00263, E. 2.2).

E. 7.1.2

Mit dem Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2009 wurde der Rekurs gegen die Inventarentlassung und Aufhebung der Unterschutzstellung im Sinn der Erwägungen gutgeheissen und die angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 15. August 2008 aufgehoben. Im Rahmen der Erwägungen – die aufgrund des Verweises in Disp.-Ziff. I des Regierungsratsbeschlusses an der Rechtskraft teilhaben – wurden die Aufhebung der Unterschutzstellung bzw. die Sachverhaltsvorbringen der Parteien bezüglich die Schutzwürdigkeit des Streitobjekts indes nicht materiell beurteilt. Die Rekurs-Gutheissung wurde allein mit dem formellen Argument begründet, dass ein – einer Inventarentlassung entgegenstehender – verwaltungsrechtlicher Unterschutzstellungs-Vertrag (im vorliegenden Verfahren Restaurierungsvertrag genannt) bestehe. Die Parteien hätten den Weg der verwaltungsrechtlichen Klage zu beschreiten (a. a. O. E. 4 und E. 5). Der Regierungsrat führte ausdrücklich aus, dass die Rekurrenten nur formell, nicht aber materiell obsiegen würden (a. a. O. E. 6). Materiell wurde die Zulässigkeit der Aufhebung der Unterschutzstellung des Streitobjekts damals demnach nicht geprüft. Das Verwaltungsgericht machte im später vom Beschwerdeführer angestossenen Klageverfahren betreffend die Erfüllung des Restaurierungsvertrags die Beschwerdegegnerin in seinem obiter dictum sodann auf seine gegenteilige Rechtsansicht in dieser Frage aufmerksam, nämlich darauf, dass die eigentliche Unterschutzstellung per Verfügung vom 6. Februar 1987 – was im vorliegenden Verfahren unbestritten ist – und nicht mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag erfolgt sei, der die Übernahme der Restaurierung durch den Staat regle. Nach Auffassung der Kammer habe die zuständige Verwaltungsbehörde deshalb die Kompetenz, soweit die Voraussetzungen vorliegen würden, die Entlassung der Liegenschaft aus dem Inventar mit Verfügung anzuordnen (VGr, 19. Dezember 2012, VK.2010.00001, E. 2.6). Das Verwaltungsgericht ist nach wie vor der Auffassung, dass der Restaurierungsvertrag der Aufhebung der Unterschutzstellung nicht entgegengehalten werden kann. Im Rahmen der Unterschutzstellung vom 6. Februar 1987 wurden das Schutzobjekt umschrieben und die Art sowie der Umfang des Schutzes festgelegt. Die zusätzlich im Restaurierungsvertrag vereinbarten – vom Beschwerdeführer nur zu tolerierenden, aber von der Beschwerdegegnerin zu finanzierenden – Arbeiten über die Restaurierung bzw. Renovation sowie die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Streitobjekts, dieses in gutem Zustand zu erhalten, finden im Grundsatz in § 207 Abs. 1 PBG eine Grundlage; sie ergänzen indes bloss die bereits rechtskräftige Unterschutzstellung um die – im Rahmen der Unterschutzstellung aufgrund der finanziellen Situation des Beschwerdeführers bewusst ausgesparten, weil zwar sinnvollen aber für die Unterschutzstellung nicht zwingend notwendigen Aspekte der Restaurierung sowie des

damit zusammenhängenden (nachfolgenden) dauernden Erhalts des Streitobjekts in gutem Zustand. Die Tatsache, dass der Entscheid des Regierungsrats, mit dem er die im vorliegenden Verfahren relevante materielle Frage nach der Zulässigkeit der Aufhebung der Unterschutzstellung rechtsfehlerhaft nicht behandelte, in Rechtskraft erwuchs, kann einem neuen Verfahren bereits deshalb nicht entgegenstehen, weil es sich bei der strittigen Unterschutzstellung um eine Dauerverfügung handelt und sich die fehlerhafte Rechtsanwendung (vgl. a. a. O.) über eine lange Zeitspanne bzw. auf unbestimmte Zeit auswirken würde. Entscheidend ist allerdings, dass mit dem Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2009 kein materieller Entscheid gefällt wurde, der einem (Neu-)Entscheid über die Unterschutzstellung entgegenstehen könnte. Aufgrund des Regierungsratsbeschlusses liegt mithin keine *res iudicata* vor, die der strittigen Verfügung entgegengehalten werden kann. Es kommt somit nicht darauf an, ob vom Zeitpunkt dieses Beschlusses an wesentliche Änderungen der Sachlage eingetreten sind. Ohnehin liegt die Vorinstanz jedoch richtig, wenn sie sinngemäss geltend macht, im Scheitern der seit dem 16. September 2009 erfolgten Einigungsbemühungen über die Fortsetzung der Renovation des Streitobjekts zwischen Beschwerdeführer und Beschwerdegegnerin (vgl. dazu auch E. 2) sei eine wesentliche Veränderung der Interessenlage zu sehen.

E. 7.1.3

Im Rahmen der Verfügung der Baudirektion vom 9. Oktober 2002 wurde zwar die vom Beschwerdeführer geforderte Abbruchbewilligung für das Schutzobjekt verweigert. Dabei wurde indes nicht materiell geprüft, ob sich die Situation seit der Unterschutzstellung geändert hatte. Argumentiert wurde rein formell mit der rechtskräftigen Unterschutzstellungsverfügung bzw. mit dem aus diesem Grund im Grundbuch eingetragenen Abbruchsverbot. Vom Beschwerdeführer war die Zulässigkeit der Unterschutzstellung nicht infrage gestellt worden, geschweige denn geltend gemacht worden, dass sich der relevante Sachverhalt geändert habe; sein Abbruchsgesuch erging anscheinend unbegründet. Dieser Entscheid darf grundsätzlich in Wiedererwägung gezogen werden. Kommt die Beschwerdegegnerin gestützt auf einen – seit dem Zeitpunkt der Unterschutzstellung – geänderten Sachverhalt und im Rahmen einer neuen umfassenden Interessenabwägung betreffend die für den Beschwerdeführer belastende Verfügung zu einem neuen Schluss, kann dem die Verfügung der Baudirektion vom 9. Oktober 2002 nicht entgegengehalten werden. Ohnehin haben sich die Verhältnisse ohne Zweifel auch seit dem 9. Oktober 2002 wesentlich geändert, konnte während den seither vergangenen mehr als 18 Jahren zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin keine Einigung mehr über die Renovation des Streitobjekts erzielt werden, während sich dessen baulicher Zustand mehr und mehr verschlechterte. Darin wäre eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse zu sehen bzw. zumindest eine wesentliche Veränderung der Interessenlage zu erblicken (vgl. E. 8).

E. 7.1.4

Der Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2009 sowie die Verfügung der Baudirektion vom 9. Oktober 2002 stehen der im Rahmen der strittigen Verfügung vorgenommenen Überprüfung bzw. Neubeurteilung der – letztmals materiell im Rahmen der Unterschutzstellungsverfügung vom 6. Februar 1987 bzw. der dagegen gerichteten Rechtmittelentscheide vom 6. Januar 1988 (durch den Regierungsrat) und 17. Juni 1988 (durch das Verwaltungsgericht) beurteilten – Schutzwürdigkeit des Streitobjekts nicht entgegen.

E. 8.1

Die Aufhebung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verwaltungsverfügungen (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 3.1; 4. Mai 2011, VB.2010.00707, E. 3.1). Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Dabei stehen sich das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts und dasjenige am Vertrauensschutz gegenüber, die gegeneinander abzuwägen sind. In der Regel überwiegt der Vertrauensschutz, wenn durch die Verwaltungsverfügung ein subjektives Recht begründet worden oder die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut; auch in diesen drei Fällen kann ein Widerruf infrage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist (BGE 137 I 69 E. 2.3 mit Hinweisen). Bei belastenden Verfügungen sind die Widerrufshürden tiefer als bei begünstigenden (Griffel, Rz. 223). Bei Unterschutzstellungen ist zu beachten, dass die Unterschutzstellung nicht bloss voraussetzt, dass es sich um ein schutzfähiges Objekt im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG handelt, sondern dass zusätzlich die betreffende Schutzmassnahme aufgrund einer umfassenden Abwägung aller infrage stehenden Interessen gerechtfertigt ist. Bereits eine wesentliche Veränderung der Interessenlage kann deshalb bewirken, dass die Unterschutzstellung dem Gesetz nicht mehr entspricht. Das Verwaltungsgericht hat deshalb eine spätere Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme nicht ausgeschlossen, falls sie auf einer mindestens ebenso umfassenden und eingehenden Interessenermittlung und -abwägung beruht wie die frühere Schutzanordnung (RB 1997 Nr. 76 = ZBl 99/1998, S. 336 ff.; bestätigt durch BGr, 28. April 1998, ZBl 101/2000, S. 41 ff.; VGr, 4. Mai 2011, VB.2010.00707, E. 3.1; bestätigt durch BGr, 3. Februar 2012, 1C_300/2011, E. 3.2; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 3.2).

E. 8.2

Es liegt eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse vor, womit ein Grund für ein Rückkommen auf die Unterschutzstellungsverfügung vom 6. Februar 1987 gegeben ist. Seit der Unterschutzstellung sind über 33 Jahre vergangen, ohne dass die Renovation der F-Scheune abgeschlossen werden konnte, während sich das Streitobjekt und seine direkte Umgebung in rechtserheblicher Weise veränderten (vgl. dazu E. 2). Anders als zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung befindet sich inzwischen auch der Dachstock in einem baulich schlechten Zustand (vgl. E. 9.5.4).

E. 9.1

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. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Christoph Fritzsche et. al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139).

E. 9.2

Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich sowohl aus einem hohen Eigen- oder Situationswert als auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, mit weiteren Hinweisen). 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 kann die Behörde für die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung 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).

E. 9.3

Der Beschwerdeführer betrachtet die Kantonale Denkmalpflegekommission als nicht unabhängig. Der Regierungsrat bestellt eine oder mehrere Kommissionen von Sachverständigen, die das Gemeinwesen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes beraten (§ 216 Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat überträgt ihnen wichtige Fragen von überkommunaler Bedeutung zur Begutachtung; es können ihnen auch weitere begutachtende Aufgaben zugewiesen werden (Abs. 2). Eine dieser Kommissionen ist die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK). Sie wird vom Regierungsrat gewählt und ist fachlich unabhängig (§ 1 Abs. 2 und 3 der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005 [VSVK]). Der Umstand allein, dass die Mitglieder einer Behörde durch die Exekutive ernannt werden, stellt deren Unabhängigkeit und Unparteilichkeit nicht infrage. Der Sicherung der Unabhängigkeit dient die Wahl auf Amtsdauer (BGE 142 III 732 E. 3.4.1). Es liegen sodann keine Hinweise vor, dass die KDK aus anderen Gründen die Anforderungen an die Unabhängigkeit oder Unparteilichkeit nicht erfüllen würde. Der Abteilungsleiter der Kantonalen Denkmalpflege ist auch nicht Mitglied der Kantonalen Denkmalpflegekommission. Liegen bei einzelnen Mitgliedern Ausstandsgründe vor, müssen diese von Amtes wegen von der KDK beachtet werden. Einer grundsätzlichen Beurteilung durch die KDK steht damit nichts im Weg (vgl. auch VGr, 30. April 2020, VB.2020.00059, E. 4.3). Dafür, dass es sich – wie der Beschwerdeführer behauptet – bei den Gutachten der KDK um nicht objektive Gefälligkeitsgutachten handeln würde, bestehen keine Anzeichen.

E. 9.4.1

Die Unterschutzstellung des Streitobjekts wurde ursprünglich von der Baudirektion zwar – entsprechend dem Gutachten der KDK vom 14. Mai 1984 – sowohl mit seinem Eigenwert ("wichtiger Zeuge der Landwirtschaft aus der Mitte des 18. Jahrhunderts") als auch mit

seinem Situationswert (Hofgruppe, wichtige landschaftsprägende Position) begründet. Unter Schutz gestellt wurden betreffend das Äussere die Fassaden und Dächer – wobei ausdrücklich festgehalten wurde, dass der Schopf an der Westfassade abgebrochen werden könne – und betreffend das Innere der Dachstuhl, wobei ausdrücklich festgehalten wurde, dass im Übrigen das Innere umgebaut werden könne. Betreffend die Umgebung wurde eine grüne Fläche ausgeschieden, die nicht weiter überbaut werden darf sowie eine rote Fläche, auf der die Erstellung eines Ökonomiegebäudes möglich ist. Terrainveränderungen von mehr als 50 cm wurden einer Bewilligungspflicht unterstellt. Der Regierungsrat vertrat dann aber im Rahmen seines Entscheides über den gegen die Unterschutzstellung gerichteten Rekurs die Auffassung, dass nur ein Situationswert gegeben sei, hingegen sei das Streitobjekt kein Zeuge oder gar wichtiger Zeuge der Landwirtschaft des 18. Jahrhunderts oder aus der Zeit ihrer Erstellung; er hiess den Rekurs teilweise gut. Das Verwaltungsgericht schloss sich dieser Auffassung an. Zumal sie für das Verständnis der Urteile relevant sind, nahmen die Erwägungen zur Schutzwürdigkeit des Streitobjekts an der Rechtskraft teil. Die Unterschutzstellung des Streitobjekts erfolgte mithin letztlich allein gestützt auf seinen Situationswert.

E. 9.4.2

Soweit die Beschwerdegegnerin die angefochtene Verfügung im Wesentlichen mit dem Wegfall der Zeugeneigenschaft der F-Scheune begründet, zielt dies nach dem Gesagten ins Leere. Entsprechend können die Ausführungen zum veränderten Eigenwert aufgrund des Umbaus im Innern der F-Scheune im Gutachten der KDK vom 1. Juli 2014, in der strittigen Verfügung der Beschwerdegegnerin sowie im angefochtenen vorinstanzlichen Urteil für die vollständige Aufhebung der Unterschutzstellung des Streitobjekts nicht entscheidend sein. Relevant ist diesbezüglich die Frage, wie es sich mit dem Situationswert verhält.

E. 9.5

Die Baudirektion stellte bezüglich des Situationswerts auf das Gutachten der KDK vom 1. Juli 2014 ab und erwog, die Ausführungen der KDK, welche in den baulichen Veränderungen rund um die F-Scheune eine stärkere Beeinträchtigung der äusseren Wirkung der F-Scheune und den Verlust der optischen Beziehung zur E-Burg erkenne, seien nachvollziehbar und plausibel dargelegt.

E. 9.5.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, es sei nur die Sicht aus der Richtung ... "geschützt". In der Unterschutzstellungsverfügung hiess es indes ganz allgemein, dass die E-Burger F-Scheune auf der vom massigen Turm der E-Burg dominierten Hügelkuppe eine wichtige und landschaftsprägende Position am Rand des nach Osten abbiegenden Hügels einnehme. Die Silhouette des Hügels würde ohne die Scheune um einen wichtigen Akzent ärmer sein. Ein Abbruch der Scheune würde das überlieferte Landschaftsbild und die nähere Umgebung der E-Burg ganz erheblich verändern. Ein wesentlich prägendes Element ginge verloren. Im Rahmen der Beurteilung des Rekurses gegen diesen Entscheid beantwortete der Regierungsrat die Frage, "ob die F-Scheune als Bestandteil des weiteren Burgbereichs und als prägendes Element des Landschaftsbildes" ein Schutzobjekt darstelle. Er erwog, dass die Hügelkuppe, auf dessen südöstlichem Rand die Scheune stehe, vom massigen Turm der kantonal schutzwürdigen E-Burg dominiert werde. Die F-Scheune habe, wie aus dem im Gutachten der Denkmalpflegekommission angeführten Kaufbrief hervorgehe, zur Herrschaft E-Burg gehört. Dieser Zusammenhang sei auch heute noch ersichtlich, und zwar

angesichts von Lage und Gestaltung der F-Scheune insbesondere aus grösserer Entfernung. Als südöstliche Begrenzung der das Schloss umgebenden Bauten präge die F-Scheune das Landschaftsbild um die E-Burg wesentlich mit. Es bestehe aus diesem Grund ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung, weshalb das Veränderungsverbot der angefochtenen Verfügung zu bestätigen sei. Die Baudirektion habe ferner zum Schutz der F-Scheune ein Bauverbot im Umfang der grün angelegten Flächen gemäss Situationsplan vom 15. Januar 1987 erlassen. Zwecks Gewährleistung der Sicht auf die Scheune insbesondere von ...her sei dies südlich und südwestlich der Scheune gerechtfertigt gewesen. Hinsichtlich des Bauverbots auf der nordöstlichen Seite sei davon auszugehen, dass dieses nicht direkt an die F-Scheune angrenze, sondern an einen Anbau aus neuster Zeit, mit dem die F-Scheune in nordöstliche Richtung verlängert worden sei. Aus nordöstlicher Richtung sei im Wesentlichen lediglich dieser Anbau sichtbar, weshalb das in diesem Bereich festgelegte Bauverbot nicht gerechtfertigt sei. Das Bauverbot im Bereich vor der nordöstlichen Fassade des Anbaus und deren Verlängerung nach Nordwesten und Südosten sei aufzuheben. Das Verwaltungsgericht führte anlässlich seiner Beurteilung der dagegen gerichteten Beschwerde zur Würdigung, dass die Scheune das Landschaftsbild um die E-Burg herum wesentlich mitpräge und daher ein erhebliches öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung bestehe, folgendes aus: Diese Würdigung werde durch die Akten, namentlich Fotografien, bestätigt und erweise sich jedenfalls nicht als rechtsfehlerhaft. So treffe es insbesondere zu, dass der Blick von ... her Richtung Burghügel wesentlich von der F-Scheune mitgeprägt werde. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers erleide die Einheitlichkeit des Landschaftsbildes keinerlei Einbusse durch den Umstand, dass die Scheune 120 m von der E-Burg entfernt stehe, und auch deren Baufähigkeit vermöge die Schutzwürdigkeit nicht entscheidend zu beeinträchtigen. Ein entscheidender Grund für die Bejahung der Schutzwürdigkeit der F-Scheune stelle wie gesagt deren prägende Bedeutung für das Landschaftsbild um die E-Burg, vor allem von ... aus betrachtet, dar. Damit liege es auf der Hand, dass dieses Bild nicht durch vorgelagerte Bauten beeinträchtigt werden dürfe. Entgegen dem Beschwerdeführer wurde somit nicht nur eine Blickrichtung auf das Streitobjekt "geschützt". Als prägend für das Landschaftsbild galt das Streitobjekt zwar tatsächlich primär aus der Sicht von ... her und die nordöstliche Fassade der F-Scheune – mit einem Anbau aus neuster Zeit – wurde für den Situationswert im Zeitpunkt der Unterschutzstellung ausdrücklich als nicht relevant betrachtet. Indes bedeutet dies nicht, dass die Wirkung der F-Scheune von allen übrigen Blickrichtungen aus für den Situationswert zu vernachlässigen wäre.

E. 9.5.2

Die KDK, die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz begründen den Wegfall der Schutzwürdigkeit der F-Scheune unter anderem damit, dass es zu äusseren Veränderungen am Schutzobjekt gekommen sei. Im Gutachten vom 1. Juli 2014 bringt die KDK unter Verweis auf ihr Gutachten vom 8. Januar 2008 vor, dass die Scheunentore nicht mehr die Originalen seien. Der Beschwerdeführer macht aber zutreffend geltend, dass die Scheunentore nicht vom Schutz erfasst gewesen seien. Gemäss der Unterschutzstellungsverfügung müssen nur die Fassade und die Dächer erhalten werden. Bezüglich Türen ist im Restaurierungsvertrag zudem ausdrücklich festgehalten, dass neue Flügeltore zu montieren seien. Zumal beim – nicht wegen seines Eigenwerts unter Schutz gestellten – Streitobjekt betreffend das Äussere nur die Fassade und die Dächer zu erhalten sind, fällt somit, entgegen der Vorinstanz, die Tatsache, dass Fenster und Tore der Nordwestfassade von moderner Bauart sind, nicht ins Gewicht. Im Gutachten vom 1. Juli

2014 macht die KDK zudem – wiederum unter Verweis auf ihr Gutachten vom 8. Januar 2008 – geltend, dass die Fassaden "schon früher" ihre "barocken Oberflächen" verloren hätten. Mit "schon früher" scheint indes ein – nicht relevanter – Zeitpunkt vor der Unterschutzstellung gemeint zu sein. Im ursprünglichen Gutachten der KDK vom 14. Mai 1984 und in der Unterschutzstellungsverfügung vom 6. Februar 1987 wurden barocke Fassaden jedenfalls nicht erwähnt. Stattdessen hiess es bereits in einem Gutachten des Tiefbauamts Winterthur vom 5. März 1984, dass der Verputz an der Nordfassade abbröckle bzw. der westliche Teil der Nordfassade stark nach aussen ausgebuchtet sei, viele Risse und Putzschäden aufweise. Betreffend die Fassade wurde im Restaurierungsvertrag sodann ausdrücklich vereinbart, dass ein neuer Fassadenverputz anzubringen sei. Dass sich – wie die Vorinstanz festhält – hinter der Nordfassade eine konstruktiv nicht (mehr) von dieser trennbare bis ca. 1 m dicke Wand aus Sichtbeton verberge, mindert den Situationswert als solchen nicht. Zugleich spricht die Vorinstanz nämlich ausdrücklich von der "von aussen her ansehnlichen" Nordfassade. Der nordöstliche Anbau des Streitobjekts bestand – ebenso wie die südwestliche Scheune – bei der Unterschutzstellung bereits. In der Unterschutzstellungsverfügung hiess es ausdrücklich, dass die später erstellten Anbauten das Ursprüngliche des Kubus nicht in seiner Erscheinung als südlicher Abschluss der Bauten am Fusse der E-Burg stören würden. Im Rahmen der Behandlung des dagegen gerichteten Rekurses wurde der Anbau aus neuester Zeit, mit dem die F-Scheune in nordöstliche Richtung verlängert worden sei, ausdrücklich thematisiert. Insofern erscheint es höchst widersprüchlich, wenn die KDK in ihrem Gutachten vom 1. Juli 2014 unter Verweis auf ihr Gutachten vom 8. Januar 2008 ausführt, dass der neue Anbau die F-Scheune in ihrem Erscheinungsbild bedränge und beeinträchtige. Nur die inzwischen daran erfolgten kleineren baulichen Änderungen – insbesondere die Dachaufbauten – sind dergestalt, dass sie sich auf die Erscheinung des Schutzobjekts überhaupt (neu) auswirken könnten. Jedoch kann dies in Bezug auf die Gesamtwirkung des Ensembles von F-Scheune und E-Burg am E-Burg-Hügel in der dafür notwendigen Distanz – wenn überhaupt – nur in völlig untergeordneter Weise der Fall sein. Daher erscheint es geradezu willkürlich, dem Streitobjekt – wie dies die KDK in ihrem Gutachten macht – aufgrund der geringfügigen Änderungen am Ostanbau eine Silhouettenwirkung aus der Fernsicht oder gar den optischen Bezug zur E-Burg (ganz) abzusprechen.

E. 9.5.3

Was den Zustand der Umgebung des Streitobjekts angeht, ist zu differenzieren. Gewisse Silos, von denen im Gutachten der KDK die Rede ist, sind – wie der Beschwerdeführer zu Recht moniert – bereits vor der Unterschutzstellung erbaut worden. Wie es sich aus den Fotografien des Beschwerdeführers ergibt, bestanden zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung indes erst drei Silos. Inzwischen stehen dort aber sieben Silos (GIS-Browser, Karten "amtliche Vermessung" sowie "Orthofoto Swissimage 2019" [www.maps.zh.ch]). Die vier neuen Silos wurden am 25. Mai 1988 und damit nach der Unterschutzstellung des Streitobjekts bewilligt. Allerdings handelt es sich dabei um ein Gebiet, wo der (landwirtschafts-)betrieblichen Weiterentwicklungsmöglichkeit gegenüber dem Schutz der freien Sicht auf das Schutzobjekt Vorrang gegeben wurde: im Rahmen der Unterschutzstellung war dort kein Bauverbot erlassen worden; soweit daran nicht ohnehin der rot markierte Bereich angrenzt, wo die Erstellung eines Ökonomiegebäudes ausdrücklich zulässig ist, wurde das Bauverbot mit dem Rekursentscheid des Regierungsrats auch im nördlich an die Silos angrenzenden Bereich aufgehoben. Die wesentlich tiefer als das Streitobjekt liegenden Silos wirken sich an diesem Standort nicht

entscheidend auf den Situationswert aus. Die vier neuen Silos unterscheiden sich in ihrer Höhenentwicklung auch nicht in einer Weise von den bestehenden Silos, dass sich mit ihrer Erstellung etwas an der Silhouettenwirkung der F-Scheune in der Landschaft oder an ihrem optischen Bezug zur E-Burg geändert haben könnte. Bereits im Rahmen der Unterschutzstellung war festgehalten worden, dass die Umgebung recht unansehnlich sei, da die Umgebungsgestaltung des neuen Ökonomiegebäudes südlich der F-Scheune seit Jahren nicht abgeschlossen werde. Inzwischen bestehen aber weitere Ursachen für die Unansehnlichkeit der Umgebung. Im Gutachten der KDK vom 1. Juli 2014 heisst es, dass der Aussenraum an einen Werkhof erinnere; zudem wird – neben den Silos – auch ein Kran als für das Landschaftsbild massiv störend bezeichnet. Die Vorinstanz führte aus, dass rund um die ehemalige F-Scheune sowie deren modernen nordseitigen Anbau die gesamte Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 04 (unter Ausnahme des westlichen Bereichs, wo noch Grasland vorhanden sei) von einem Sammelsurium werkhofartiger Gebäude sowie von Material- und Maschinenablagerungen (Baumaschinen, landwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge zum Teil aus Armeebeständen, [Schiffs-]Container, Lastwagenanhänger und ähnliche Vorrichtungen) umgeben sei. Angesichts dessen, dass der Beschwerdeführer und Grundeigentümer die anscheinend letzten Arbeiten am Schutzobjekt als Unternehmer selbst ausführte und kein Hinweis darauf besteht, dass er dazu nicht eigene Baufahrzeuge und Materialien verwendete, mutet seine – von der Beschwerdegegnerin plausibel bestrittene – Behauptung, es handle sich bei den abgelagerten Baumaterialien, Mobilien und Baufahrzeugen um eine Kantonsbaustelle, geradezu absurd an. Diesbezüglich brachte die Vorinstanz – plausibel – vor, dass es auch gegen die Behauptung des Beschwerdeführers sprechen würde, dass sich dieser bei der Beschwerdegegnerin noch nie über abgelagerte Maschinen und Baumaterialien beschwert habe. Indes sind die Nutzung des Grundstücks als Lagerplatz für Baumaterialien- und Baumaschinen wie auch das längerfristige Deponieren der übrigen darauf befindlichen Fahrnis(-bauten) einer baurechtlichen Beurteilung zu unterziehen und allenfalls, wofür angesichts des mit der Unterschutzstellung festgelegten Bauverbots sowie angesichts der auf dem Grundstück bestehenden kantonalen Landwirtschaftszone im Sinn von § 36 PBG bzw. regionalen Freihaltezone im Sinn von § 39 ff. PBG einiges spricht, zu entfernen. Es ist davon auszugehen, dass von den zuständigen Behörden die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt – und allenfalls auch zwangsweise durchgesetzt – werden kann bzw. muss. Für die Beurteilung des Situationswerts des Streitobjekts können die abgelagerten Maschinen, Baumaterialien und weiteren Mobilien daher nicht entscheidend sein.

E. 9.5.4

Was das Innere des Streitobjekts angeht, trifft es entgegen dem Beschwerdeführer nicht zu, dass der Zustand des Dachstocks bereits im Zeitpunkt der Unterschutzstellung schlecht war. Als in schlechtem Zustand befindlich galt gemäss einem im Auftrag des Tiefbauamts der Stadt Winterthur erstellten Gutachtens vom 15. März 1984 ausdrücklich der "erste Boden" bzw. "erste Zwischenboden", während der Dachstock und der "obere Zwischenboden" ausdrücklich als "konstruktiv gut durchgebildet und in gutem Zustand" bezeichnet wurden. Insofern ist es relevant, dass die KDK im Gutachten vom 1. Juli 2014 – unter Verweis auf ihr Gutachten vom 8. Januar 2008 – darauf hinwies, dass der "an sich interessante, aber nicht singuläre" Dachstuhl zwar noch vorhanden sei, sich aber in schlechtem Zustand befinde und durch die dominanten Betoneinbauten zum Fragment herabgemindert werde, dessen Wirkung im Gesamtvolumen nicht mehr zum Tragen komme. Entgegen dem Beschwerdeführer kommt es im Rahmen der vorliegenden Beurteilung nicht darauf an, wer

die Sanierung zu verantworten hat. Angesichts der bisher erfolgten – wenig schonenden – Umbauten im Innern gelangte die Vorinstanz sodann zum nachvollziehbaren Schluss, dass die noch vorhandene Substanz des südwestlichen Anbaus und des Dachstuhls für sich allein nicht mehr erhaltenswert erscheine und keine erkennbaren Qualitäten mehr aufweise. Die Vorinstanz ist der Meinung, dass sich dies nicht rückgängig machen lässt: Eine Entfernung der Betonkonstruktion wäre ihres Erachtens zugleich mit dem Abriss des gesamten Gebäudes verbunden. Bereits die Beschwerdegegnerin hatte im Rahmen der strittigen Verfügung nachvollziehbar festgehalten, dass durch die in jüngerer Zeit erfolgten baulichen Massnahmen die Binnenstruktur der Scheune nicht nur in der Substanz, sondern durch Nichtbeachtung der für eine Scheune des 18. Jahrhunderts typischen Raumstruktur auch typologisch verlorengegangen sei. Die Logik der konstruktiven Verbindung des – wenn auch in schlechtem Erhaltungszustand – noch vorhandenen bauzeitlichen Dachstuhls mit der Binnenstruktur sei entsprechend ebenfalls nicht mehr ablesbar: Die vorgenommenen baulichen Veränderungen seien mit grosszügiger Verwendung von Beton und in massiver Dimensionierung und Ausführung erfolgt.

E. 9.5.5

Das sehr kurze und nur wenig gehaltvolle Gutachten der KDK, auf das die Feststellungen der Beschwerdegegnerin abstützen, weist nach dem Gesagten tatsächlich wesentliche Irrtümer, Widersprüche und Ungenauigkeiten auf. Es ist keine rechtserhebliche Beeinträchtigung der äusseren Wirkung der F-Scheune und schon gar kein Verlust der optischen Beziehung zur E-Burg erkennbar. Das Gutachten widerspricht der ursprünglichen Beurteilung durch die KDK vom 14. Mai 1984 mit Blick auf den Situationswert diametral, ohne dafür schlüssige Argumente zu liefern. Im Vergleich zur Situation bei der Unterschutzstellung sind die das Äussere betreffenden Veränderungen klar untergeordneter Natur. Deshalb ist abweichend vom Gutachten der KDK vom 1. Juli 2014 und der Feststellung der Beschwerdegegnerin in der strittigen Verfügung noch immer von einer Schutzwürdigkeit aufgrund des Situationswerts bzw. einer wesentlichen landschaftsprägenden Wirkung auszugehen. In Anbetracht der krassen baulichen Veränderungen im Innern des Streitobjekts – im Entwurf des Gutachtens der Firma D ist von einer dilettantisch durchgeführten Renovation die Rede – und angesichts dessen, dass es nur aufgrund seines Situationswerts unter Schutz gestellt wurde, erscheint jedoch ein Festhalten an der den Eigentümer belastenden Auflage, dass der Dachstuhl zu erhalten sei, nicht mehr gerechtfertigt. Der von aussen nicht wahrnehmbare Dachstuhl ist für den Situationswert nicht zwingend. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass staatliche Eingriffe in Individualrechte nicht weitergehen dürfen, als es das öffentliche Interesse erfordert. Angesichts der bereits bestehenden – und gemäss der nachvollziehbaren vorinstanzlichen Einschätzung nicht mehr umkehrbaren – grossen Diskrepanz zwischen aussen und innen, dem jedoch eine hohe landschaftsprägende Wirkung entgegensteht, sind im vorliegenden Fall die Fassaden und Dächer weiterhin zu erhalten, während der Dachstuhl aus dem Schutz zu entlassen ist (vgl. VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 7.2).

E. 9.6

Indes könnte die gesamte Unterschutzstellung heute rechtsfehlerhaft sein, weil sich die Interessenlage wesentlich verändert hat.

E. 9.6.1

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). Im Rahmen der Interessenabwägung sind die konkreten Interessen zu ermitteln, diese mithilfe 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 (BGE 138 II 346 E. 10.3).

E. 9.6.2

Versteht man den verwaltungsrechtlichen Vertrag wie die Vorinstanz so, dass ein einseitiges Vorgehen der Beschwerdeführerin betreffend die Sanierung nicht möglich und zulässig wäre (der Kanton habe mit dem Vertragsschluss auf seine einseitig-hoheitlichen Anordnungsbefugnisse verzichtet bzw. sich dieser – was im Nachhinein schwer verständlich erscheine – unwiderruflich entäussert), so könnte aufgrund der aktenkundig bestehenden unüberbrückbaren Differenzen zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin in der Tat kaum mehr damit gerechnet werden, dass eine Sanierung je in Angriff genommen würde. Die vorinstanzliche Auffassung, dass es dem Beschwerdeführer primär um einen wohnlichen Alterssitz gehe und er mit einer modernen und gebrauchsgerechten Sanierung bzw. Fertigstellung mehr möchte als unter dem Titel Unterschutzstellung von der Beschwerdegegnerin zu leisten ist, erscheint mit Blick auf die Akten plausibel. Allerdings ist der Restaurierungsvertrag anders zu verstehen: Der Beschwerdeführer ist verpflichtet, das Beschwerdeobjekt zu räumen und dem Kanton die Restaurierung zu gestatten (Ziff. 4.1). Ziff. 4.2 und 4.3 des Vertrags ergeben nur zusammengelesen Sinn: Nach Ziff. 4.2 ist der Kanton bereit, dem Eigentümer die Arbeiten zur Restaurierung der F-Scheune zu Konkurrenzpreisen zu vergeben, sofern er Gewähr für eine fachgerechte Ausführung bietet. Gemäss Ziff. 4.3 darf die Vergabe nur im Einvernehmen geschehen. Letzteres bedeutet angesichts Ziff. 4.2 nur, dass keine Pflicht des Eigentümers besteht, die in Ziff. 4.2 angesprochenen Arbeiten zu übernehmen. Demgegenüber bedarf die Vergabe von Arbeiten an Dritte – wenn wie vorliegend keine Einigung über die Vergabe an den Eigentümer zu Konkurrenzpreisen zustande kommt oder wenn der Beschwerdeführer keine Gewähr für eine fachgerechte Ausführung bietet – keines Einverständnisses des Eigentümers, der wie gesehen vertraglich verpflichtet ist, das Objekt zu räumen und die Renovierung zu gestatten. Das Verwaltungsgericht war entsprechend denn auch bereits im Verfahren VK.2010.00001 zum Schluss gelangt, dass der Kanton zur selbständigen Vergabe der Arbeiten berechtigt sei, wenn sich trotz angemessener Bemühungen kein Einvernehmen mit dem Kläger erzielen lasse (VGr, VK.2010.00001 vom 19. Dezember 2012, E. 2.3.1). Dass der Eigentümer nicht mehr bereit ist, die Arbeiten zu übernehmen und der Kanton nicht mehr bereit ist, ihm Arbeiten zu übergeben, steht schon seit Jahren fest. Entgegen der Vorinstanz kann die Beschwerdegegnerin die Arbeiten einseitig vergeben und hat einen vertraglichen Anspruch, dass ihr die Renovierung gestattet wird. Somit ist entgegen der Vorinstanz nicht davon auszugehen, dass der Verfall des Objekts unausweichlich ist.

E. 9.6.3

Angesichts dessen, dass mit dieser vertraglichen Ausgangslage keine gewichtigen öffentlichen Interessen ersichtlich sind, die gegen die (Fortsetzung der) Unterschutzstellung

sprechen und der private Eigentümer keine dagegenstehenden privaten Interessen geltend macht, sondern die Unterschutzstellung (inzwischen) begrüsst, erscheint die Unterschutzstellung der F-Scheune aufgrund ihres Situationswerts nach wie vor als verhältnismässig. Ein Festhalten am Schutz des Dachstocks rechtfertigt sich im Hinblick auf die (unumkehrbare) heutige bauliche Situation im Innern der F-Scheune und ihren fehlenden Eigenwert indes nicht mehr. Diesbezüglich ist die Unterschutzstellung aufzuheben. Es sind – auch deswegen, weil es sich um eine den Eigentümer belastende Verfügung handelt – keine Vertrauensschutzaspekte des Beschwerdeführers ersichtlich, die diesbezüglich gegen die korrekte Rechtsanwendung sprechen. Noch im Jahr 2002 beantragte der Beschwerdeführer selbst eine Abbruchbewilligung für das Streitobjekt. Der Restaurierungsvertrag fällt damit auch nicht einfach dahin, weswegen die mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrauensschutzaspekte für den vorliegenden Entscheid nicht relevant sind.

E. 10.1

Dies führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde. Das Urteil des Baurekursgerichts vom 27. August 2020 sowie die Verfügung der Baudirektion vom 19. März 2018 sind insoweit aufzuheben, als betreffend das Streitobjekt die Inventarentlassung und die Löschung des Grundbucheintrags – und damit sinngemäss der vollständige Widerruf der Unterschutzstellung 6. Februar 1987 – angeordnet bzw. bestätigt wurden. Doch ist der Schutzzumfang des Streitobjekts anzupassen: auf den Schutz des Innern, namentlich des Dachstuhls, ist zu verzichten.

E. 10.2

Die Rekurskosten sind in Abweichung von Dispositiv-Ziffer VI des Entscheids des Baurekursgerichts vom 27. August 2020 zu 3/5 der Beschwerdegegnerin und zu 2/5 dem Beschwerdeführenden aufzuerlegen.

E. 11

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten zu 3/5 der Beschwerdegegnerin und zu 2/5 dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Bei diesem Ausgang ist dem Beschwerdeführer für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen.

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