

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00051 vom 7. Oktober 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00051

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00051 du 7 octobre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00051 del 7 ottobre 2021

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines Gebäudes in der Kernzone. Es ist weder zweckwidrig noch führt es zu einem Legitimationsverlust, dass sich der ZVH auf dem Verhandlungsweg bereit erklärte, auf ein Rechtsmittel gegen eine Inventarentlassung allenfalls zu verzichten, um damit die Unterschutzstellung eines anderen Objekts sicherzustellen (E. 2). Denkmalpflegerischen Fachgutachten kommt eine massgebliche Bedeutung zu; die Behörde darf nicht ohne triftige Gründe davon abweichen (E. 5.2). Das Gutachten führt aus, dass das streitgegenständliche Gebäude im Zusammenspiel mit den beiden benachbarten Liegenschaften das Ortsbild ensemblebildend wesentlich präge (E. 5.3). Bei Abbruch eines Mittelgebäudes fällt die Ensemblewirkung getrennter Gebäude regelmässig weg (E. 6.1.2). Das Gebäude verfügt über einen gewissen Eigen- und einen hohen Situationswert (E. 6.1.3, E. 6.3). Durch die Unterschutzstellung bleibt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks möglich und das Interesse am gänzlichen Abbruch der Liegenschaft ist auch unter dem Aspekt der städtebaulichen Verdichtung und Modernisierung als eher gering zu werten; das Unterschutzstellungsinteresse überwiegt die Interessen an einer vollständigen Inventarentlassung (E. 7.2 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. 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. 2

Die private Beschwerdeführerin bestreitet die Legitimation des Beschwerdegegners zur Rekurerhebung und zur Beteiligung im Beschwerdeverfahren. Der Vertreter des Beschwerdegegners habe in einer Besprechung angeboten, seinen Rekurs gegen die Inventarentlassung der vorliegend strittigen Liegenschaft zurückzuziehen, wenn die Bauherrschaft einer Unterschutzstellung der Liegenschaft D-Strasse 07 zustimme. Dies zeige, dass der Beschwerdegegner kein Interesse an der Unterschutzstellung der vorliegend streitigen Liegenschaft D-Strasse 01 habe und zudem verletze er den Verbandszweck, die

Anliegen des Denkmalschutzes in objektiver Weise zu verfolgen. Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Es kann sich mit Blick auf den oftmals ungewissen Ausgang von Unterschutzstellungsverfahren durchaus rechtfertigen, auf dem Verhandlungsweg auf ein Rechtsmittel gegen eine Inventarentlassung allenfalls zu verzichten, um damit die Unterschutzstellung eines anderen Objekts sicherzustellen. Dies führt weder zu einem Legitimationsverlust, noch wird dabei zweckwidrig gehandelt, zumal es dem Beschwerdegegner ohnehin nicht möglich ist, gegen Inventarentlassungen flächendeckend vorzugehen und er sich demnach nur punktuell für den Erhalt potenziell schützenswerter Objekte engagieren kann. Das Vorliegen einer unzulässigen Vereinbarung im Sinn von § 338b Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) oder ein anderweitig rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Beschwerdegegners, welches gemäss § 338b Abs. 5 PBG zu einem Nichteintreten auf den Rekurs hätte führen sollen, ist nicht ersichtlich.

E. 3

Die private Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Baurekursgericht auf diverse Vorbringen nicht eingegangen sei. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist aber nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Dies war den Beschwerdeführenden bezogen auf den ausführlich begründeten Entscheid des Baurekursgerichts ohne Weiteres möglich. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 4

Das streitbetroffene Wohn- und Geschäftshaus D-Strasse 01 befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03. Dieses liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) in der Kernzone KC und ist Bestandteil des im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthaltenen Ortsbilds von Bülach. Aufgrund des Provokationsbegehrens liess der Stadtrat Bülach zur Frage der Schutzwürdigkeit bei Unternehmung E, Dr. phil. F, ein Gutachten erstellen. Dieses erfolgte am 30. Juli 2019. Mit dem streitbetroffenen Beschluss vom 11. März 2020 attestierte der Stadtrat Bülach dem Gebäude einen geringen Eigen- und Situationswert und entliess es – gestützt auf eine Interessenabwägung – aus dem kommunalen Inventar für Schutzobjekte bzw. verzichtete auf die Anordnung von Schutzmassnahmen.

E. 5.1

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/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Dabei reicht die Zeugeneigenschaft allein für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich sowohl aus dem 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).

E. 5.2

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, 23. Oktober 2019, VB.2019.00063, E. 3.4; 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). Die Behörde darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

E. 5.3

Nach Auffassung der von der Stadt Bülach beigezogenen Gutachterin zum Situationswert prägt das Gebäude die ortsbauliche Situation in der D-Strasse und das Ortsbild der ostseitigen Strassenbebauung – insbesondere im Zusammenspiel mit den beiden benachbarten Liegenschaften D-Strasse 08 und 09 – ensemblebildend sehr wesentlich mit. Die spätklassizistische Strassenfassade zeige charakteristisch ein um 1900 zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgenutztes Vielzweckbauernhaus. Das Erscheinungsbild sei typisch für die Gebietscharakteristik und präge sowohl das Nahumfeld wie den gesamten Strassenzug mit. Betreffend den Eigenwert attestiert das Gutachten dem Gebäude eine hohe siedlungspolitische Bedeutung und eine bedeutende baukünstlerische Zeugenschaft. Die in den 1850er Jahren erstellte Konstruktion von Haupthaus und Werkstattgebäude sei zeittypisch und weitgehend bewahrt geblieben. Die in Massivbauweise ausgeführte Strassenfassade des Wohnteils sowie die wetterseitige Giebelfassade des Ökonomieteils – in Kombination mit Fachwerk und der als Holzgerüst errichteten inneren Tragstruktur – würden die klassische Konstruktionsweise in Zürcher Landstädten repräsentieren. Im Wohnteil seien historisch wertvolle Türen und Täfer vorhanden, die weitgehend im gestalterischen Zusammenhang vorliegen würden.

E. 5.4

Das Baurekursgericht bezeichnete den Eigenwert des Gebäudes als gering, dies namentlich unter Hinweis auf eine dahingehende Beurteilung durch den Stadtrat Bülach und mangels substantiierter Rügen des heutigen Beschwerdegegners im Rekursverfahren. Betreffend den Situationswert stellte das Baurekursgericht fest, dass das strittige Gebäude zusammen mit den beiden Nachbargebäuden ein für das schützenswerte Ortsbild bedeutendes Ensemble darstelle. Die drei Gebäude würden als Gruppe eines erhalten gebliebenen Teils der ursprünglichen Bebauung an der D-Strasse erscheinen. Das bedeutende Ensemble und damit auch das strittige Gebäude könne seine Wirkung im engeren Umfeld entfalten, insbesondere in der Kernzone KC und damit im Strassenabschnitt, der im schützenswerten Ortsbild gelegen sei. Der teilweise Verlust der ursprünglichen Bebauung im weiteren Umfeld spreche eher für die siedlungsprägende Wirkung. Mit den gegenüberliegenden Gebäuden D-Strasse 010 und 011 werde der nördliche Abschluss der Kernzone gebildet und das Ensemble markiere den Abschluss des schützenswerten Ortsbilds. Das Ensemble sei charakteristisch für die traditionelle Bebauung entlang der D-Strasse im betreffenden Abschnitt und präge dort das geschützte Ortsbild in hohem Masse. Die erhebliche Bedeutung des Ensembles ergebe sich auch aus dem ISOS. Innerhalb des Ensembles müsse die Stellung des mittleren, streitbetroffenen Gebäudes als sehr bedeutsam bezeichnet werden. Das Gebäude trete zwar unauffällig und bescheiden in Erscheinung. Der Wert des Gebäudes ergebe sich jedoch nebst seiner Stellung im Ensemble daraus, dass es durch die ursprüngliche Bausubstanz dessen Charakter und Identität massgeblich mitbestimme. Der Stadtrat Bülach weiche mit der Verneinung bzw. Relativierung der Ensemblewirkung in ungerechtfertigter Weise von den diesbezüglichen tatsächlichen Feststellungen der Gutachterin ab. Gleiches gelte in Bezug auf die ortsbildprägende Wirkung. Mit der Gutachterin sei vielmehr von einem Ensemble und einem hohen Situationswert des streitbetroffenen Gebäudes auszugehen. Der Grad der Schutzwürdigkeit des Gebäudes sei, unter Berücksichtigung des geringen Eigenwerts, als hoch einzustufen.

E. 5.5

Nach Meinung der privaten Beschwerdeführerin liegt demgegenüber ein höchstens geringer Situationswert vor, die Stadt Bülach nimmt eine Schutzwürdigkeit in geringem, höchstens mittleren Grad an.

E. 6.1.1

Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73 E. 2). An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen. Denn dies liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass die Baute nur noch aufgrund ihres Eigenwerts unter Schutz gestellt werden könnte. Solches wäre mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht vereinbar, lässt doch diese Bestimmung den Situationswert für eine Unterschutzstellung genügen (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.3.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit Hinweisen). Als Ensemble, das einen rechtserheblichen Situationswert im Sinn des Natur- und Heimatschutzes zu begründen vermag, bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die in ihrem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das

Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2).

E. 6.1.2

Es ist vorliegend offensichtlich, dass sich die Ensemblewirkung zusammen mit den beiden benachbarten Häusern nicht nur aus dem räumlichen Verhältnissen ergibt, sondern insbesondere auch aus der identischen traufseitigen Stellung zur Strasse, aus der identischen Geschossigkeit und vergleichbaren Volumetrie (auch wenn das Haus Nr. 09 entlang der Strasse deutlich länger ist), aus den ähnlichen Dachformen und den strengen Fassaden mit dichter Befensterung im Obergeschoss. Sodann stammen alle drei Gebäude aus dem 19. Jahrhundert und sind Zeugen für die damalige Entwicklung des Ortes Bülach über die Altstadt hinaus. Die von der Stadt Bülach angesprochene unterschiedliche Gestaltung der drei Gebäude im Einzelnen ändert nichts an der starken Wirkung als Ensemble. Gerade wegen der unterschiedlichen Baujahre manifestiert die Gebäudegruppe die Rücksichtnahme der damaligen Bautätigkeit auf die benachbarten Objekte und macht das Ensemble auch unter diesem Aspekt wertvoll. Sodann kann entgegen der Stadt Bülach keine Rede davon sein, dass die (durchaus kleinen) Abstände zwischen den Häusern zu einer Schwächung der Ensemblewirkung führen würden. Ebenso wenig trifft es zu, dass das streitbetroffene Gebäude aufgrund seiner mittigen Stellung weniger prägend wäre; es ist mit dem Baurekursgericht vielmehr davon auszugehen, dass es als mittleres Gebäude für das Ensemble sehr bedeutsam ist: Mit dem Abbruch eines Randgebäudes könnte allenfalls immer noch von einem Ensemble gesprochen werden; bei Abbruch eines Mittelgebäudes hingegen fällt die Ensemblewirkung getrennter Gebäude regelmässig weg.

E. 6.1.3

Nach Meinung der Beschwerdeführenden fehlt es dem streitbetroffenen Gebäudenamentlich auch am Erfordernis der Bausubstanz für eine prägende Wirkung mit Situationswert. Das eingeholte Gutachten enthält indes klare Hinweise auf eine bedeutende baukünstlerische Zeugenschaft des streitbetroffenen Gebäudes: Die in den 1850er Jahren erstellte Konstruktion von Haupthaus und Werkstattgebäude sei zeittypisch und weitgehend bewahrt geblieben. Die in Massivbauweise ausgeführte Strassenfassade des Wohnteils sowie die wetterseitige Giebelfassade des Ökonometeils – in Kombination mit Fachwerk und der als Holzgerüst errichteten inneren Tragstruktur – würden die klassische Konstruktionsweise in Zürcher Landstädten repräsentieren. Im Wohnteil seien historisch wertvolle Türen und Täfer vorhanden. Diese Ausführungen sind plausibel und werden mit den Beschwerden nicht näher in Abrede gestellt. Die strittige Liegenschaft enthält also grundsätzlich erhaltenswerte Bausubstanz und Gestaltungselemente. Dies führt zwar noch nicht zu einem bedeutenden, jedoch immerhin mindestens zu einem gewissen Eigenwert. Gerade auch vor diesem Hintergrund tragen neben der Erscheinung auch die Gestaltung und die Bausubstanz zum prägenden Situationswert bei.

E. 6.1.4

Wenn die private Beschwerdeführerin weiter einzelne Argumente des Baurekursgerichts herauspflückt und sinngemäss geltend macht, diese seien für sich allein nicht prägend, so sind ihre Ausführungen unbehelflich. Weder das Baurekursgericht noch die Gutachterin haben die prägende Wirkung aufgrund eines einzelnen Umstandes bejaht, sondern im Zusammenspiel der verschiedenen dargelegten Aspekte.

E. 6.1.5

Die Beschwerdeführenden verweisen des Weiteren auf andere Gebäude im Umfeld, welche das Ortsbild stärker oder zumindest ebenso stark prägen würden wie das streitbetroffene Gebäude bzw. das Ensemble. Entgegen dieser Auffassung lässt sich den Akten unschwer entnehmen, dass der Eingang zum Ortskern nicht etwa durch das UBS-Gebäude oder andere (neuere) Gebäude entlang der D-Strasse geprägt wird, sondern eben im Speziellen durch die hier infrage stehende Gebäudegruppe mit dem strittigen Gebäude als dem zentralen Objekt. Dies zeigt neben der ausführlichen Dokumentation der Gutachterin etwa das Bild 9 des Augenscheinprotokolls, welches links das Ensemble in Blickrichtung des alten Ortskerns zeigt. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Bildlegenden im Protokoll zu Bild 4 und 5 falsch sind: Die Häusernummern sind dort von links nach rechts angegeben, tatsächlich tragen die abgebildeten Häuser die angegebenen Nummern aber von rechts nach links. Mit dieser Korrektur leuchtet vollständig ein, dass das erwähnte Bild 9 [aufgenommen vor Nr. 012, also vor dem stadtauswärts an Nr. 08 anschliessenden Haus] in Richtung Ortskern [Süden] aufgenommen ist. Im Gegensatz zum erwähnten UBS-Gebäude im Speziellen, aber auch zu anderen Gebäuden, lässt sich das besagte Ensemble als Teil des Ortskerns erkennen. Wohl wird die Stadt Bülach auch durch zahlreiche neuere Bauten geprägt; indes haben diese Bauten keinen oder mindestens einen weniger grossen Bezug zum hier betroffenen historischen Ortsbild und sind für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der strittigen Liegenschaft ohne relevante Bedeutung.

E. 6.1.6

Nach Auffassung der beiden Beschwerdeführenden wird dem Eintrag ins Inventar ISOS eine zu grosse Bedeutung zugemessen. Die Vorinstanz habe zu Unrecht behauptet, die erhebliche Bedeutung ergebe sich aus dem ISOS. Dabei scheinen die Beschwerdeführenden zu übersehen, dass die Vorinstanz die Einträge nicht etwa als entscheidendes Element, sondern in einem sehr kurzen Absatz zur Begründung der Schutzwürdigkeit hinzugezogen hat. Im Übrigen trifft es durchaus zu, dass die Einträge im ISOS für den von der Vorinstanz angenommenen Situationswert sprechen: Gemäss ISOS zählt das streitbetroffene Gebäude zu den den Strassenraum prägenden vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Giebelbauten und steht im Gebiet der Reste historischer Vorstadt und Osterweiterung mit dem Ziel "Erhalten des Charakters".

E. 6.2

Dass das Gebäude zusammengefasst als "wichtiger" Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren ist, ist bei der gegebenen Sach- und Rechtslage ohnehin klar und auch weitgehend unbestritten. Die Stadt Bülach hat die wichtige Zeugeneigenschaft bereits im Inventarentlassungsbeschluss sinngemäss konzidiert, da sich andernfalls die vorgenommene Interessenabwägung erübrigt hätte. Die von der privaten Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente gegen das Vorliegen einer wichtigen Zeugeneigenschaft vermögen wie gesehen nicht durchzudringen.

E. 6.3

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage als Abschluss der Kernzone und der Situierung als mittleres Gebäude im Ensemble lässt sich der Grad der Schutzwürdigkeit bezogen auf den Situationswert entgegen den Beschwerdeführenden auch nicht mehr als gering bezeichnen. Die entsprechende Beurteilung durch die Stadt Bülach im erstinstanzlichen Entscheid hat das Baurekursgericht deshalb zu Recht als nicht mehr vertretbar erachtet und dementsprechend korrigiert, ohne damit die Gemeindeautonomie der

Stadt Bülach zu verletzen. Dabei ist das Baurekursgericht zum Ergebnis gelangt, dass dem Gebäude ein hoher Situationswert zukommt und dass der Grad der Schutzwürdigkeit, unter zusätzlicher Berücksichtigung des geringen Eigenwerts, als hoch einzustufen ist. Dies ist nach dem oben Gesagten nachvollziehbar und plausibel begründet worden.

E. 7.1

Ist ein Objekt schutzwürdig im Sinn von § 205 und 207 PBG, bedeutet das noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Lichte der festgestellten Denkmalschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGE 147 II 125 E. 8 mit Hinweisen). Im Rahmen der Interessenabwägung sind die konkreten Interessen zu ermitteln, diese 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). Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind. Dem Verwaltungsgericht steht keine Überprüfung der Angemessenheit zu; es prüft, ob sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist (VGr, 6. März 2019, VB.2018.00519, E. 7.1, mit Hinweisen).

E. 7.2.1

Bezüglich der privaten Interessen der Grundeigentümerschaft hat sich das Baurekursgericht eingehend mit dem im Rekursverfahren eingebrachten Argument der privaten Beschwerdeführerin auseinandergesetzt, wonach die Unterschutzstellung Mehrkosten von Fr. 725'000.- ausmachen würden. Dabei stellte das Gericht fest, dass die Kostenzusammenstellung teilweise falsch sei. Die angeblichen Mehrkosten seien zudem nicht in Relation zu den gesamten Baukosten gesetzt worden. In Anbetracht des auf dem betroffenen Grundstück realisierbaren erheblichen Bauvolumens sei die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht infrage gestellt. Dem hält die private Beschwerdeführerin nichts Wesentliches entgegen; vielmehr verweist sie – wie die Stadt Bülach – zunächst wiederum auf den ihrer Ansicht nach höchstens tiefgradigen Situationswert sowie auf Mehrkosten von rund Fr. 725'000.-, ohne sich mit den diesbezüglichen relativierenden Erwägungen des Baurekursgerichts auseinanderzusetzen. Auch die Stadt Bülach verweist auf Arbeiten bzw. Kosten, die mit einer Unterschutzstellung generiert würden, ohne diese zu spezifizieren.

E. 7.2.2

Zum privaten und öffentlichen Interesse an der inneren Verdichtung hielt das Baurekursgericht fest, dass ältere Siedlungen regelmässig eine geringere Nutzungsdichte als Neubauten aufweisen würden, weshalb das Argument der Verdichtung fast meist zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt werden könne, was – bei hoher Gewichtung dieses Elements – einer sachgemässen Interessenabwägung widerspräche. Sodann bestehe vorliegend auch bei einer Unterschutzstellung Raum für bauliche Erneuerung und Verdichtung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, womit dem Argument der baulichen Verdichtung weitgehend die Grundlage entzogen sei. Mit diesen plausiblen Erwägungen der Vorinstanz setzen sich die Beschwerdeführenden kaum auseinander und

vermögen ein erhebliches Interesse, um auf der vorliegenden Parzelle noch weiter zu verdichten, als dies mit der Ausweitung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich ohnehin möglich sein wird, jedenfalls nicht aufzuzeigen. Zutreffend weist zwar die Stadt Bülach darauf hin, dass im betroffenen Zentrumsgebiet eine Verdichtung erwünscht ist. Indes fällt andererseits ins Gewicht, dass eine grössere Nutzung der Parzelle und damit eine markante Verdichtung auch mit dem vorinstanzlichen Entscheid möglich bleiben: Der seinerzeitige Rekursantrag des heutigen Beschwerdegegners beschränkte sich auf einzelne Teile des Hauptgebäudes und richtete sich ausdrücklich nicht gegen den (rückwärtigen) Werkstattanbau, das Waschhaus und den Schopf. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen verlangt (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG); dies setzt voraus, dass auf kommunale Schutzobjekte soweit möglich Rücksicht genommen wird (BGer, 10. Dezember 2020, 1C_318/2020, E. 6.4). Das Interesse am gänzlichen Abbruch der Liegenschaft ist deshalb auch unter dem Aspekt der Verdichtung als eher gering zu werten.

E. 7.2.3

Vergleichbares gilt auch für das geltend gemachte öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Modernisierung. Ein solches Interesse ist zwar – ebenso wie das Interesse an der Verdichtung – vorhanden, fällt aber am gegebenen Ort, also am Eingang zum geschützten Ortsbild – nicht massgeblich ins Gewicht. Inwiefern der Stadt Bülach mit dem Abbruch des Gebäudes eine höhere städtebauliche Qualität vorschwebt, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Daran ändert auch nichts, dass die private Beschwerdeführerin der Vorinstanz Fassadenmaskerei vorwirft. Gerade beim infrage stehenden Situationswert ist die Fassade von grosser Relevanz. Abgesehen davon hat das Baurekursgericht in Übereinstimmung mit dem Gutachten durchaus auch innere Teile als schützenswert erachtet und deshalb die Gemeinde zu Recht angewiesen, mit dem neuen Schutzentscheid das Dachwerk einschliesslich der geschlossenen Dachlandschaft, das konstruktive Gefüge mit den tragenden Wänden und die Deckenanlagen zu erhalten.

E. 7.2.4

Die Stadt Bülach bringt in die Interessenabwägung ein, dass zwei Gebäude an der D-Strasse unter Schutz gestellt seien und dass weitere Gebäude entlang der D-Strasse die städtebauliche Entwicklung ausserhalb der Stadtmauern manifestieren würden. Das Baurekursgericht betrachtete namentlich die beiden unter Schutz gestellten Gebäude nicht als massgebend. Es verwies dazu auf den grossen Abstand der beiden Gebäude von rund 200 m zum streitbetroffenen Gebäude, weshalb jene nichts mit dem Erhalt des Ortsbilds im hier infrage stehenden Strassenabschnitt zu tun hätten. Diese Argumentation ist nicht zu beanstanden. Die Unterschutzstellung zweier anderer Gebäude entlang der weitläufigen D-Strasse vermag das öffentliche Interesse am Erhalt des strittigen Gebäudes als Teil des Ensembles bzw. als nördlichen Abschluss der Kernzone auch unter dem Aspekt des Auswahlermessens der Gemeinde nicht massgeblich zu relativieren. Ohne jegliche Relevanz ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass noch weitere (offensichtlich nicht unter Schutz gestellte) Gebäude entlang der D-Strasse die städtebauliche Entwicklung manifestieren.

E. 7.3

Zusammengefasst überzeugen die vorinstanzlichen Erwägungen zur Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung. Beim geltend gemachten Neubauinteresse handelt es sich unter

den konkreten Umständen um ein eher geringfügig ins Gewicht fallendes privates Interesse. Auch das Interesse an Verdichtung und Stadtentwicklung ist kaum grösser als es üblicherweise ist. Bei dieser Konstellation überwiegt das hohe Unterschutzstellungsinteresse die gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen an einer vollständigen Inventarentlassung. Dies wäre angesichts der eher geringen Interessen für einen vollständigen Abbruch selbst dann noch der Fall, wenn man – anders als das Baurekursgericht – davon ausgehen würde, dass nur ein mittelgewichtiges Interesse an der Unterschutzstellung bestünde. Demnach hat der Stadtrat Bülach sein Ermessen nicht mehr vertretbar gehandhabt, sodass die Beurteilung des Baurekursgerichts mit dem Ergebnis der teilweisen Unterschutzstellung als verhältnismässige Massnahme nicht zu beanstanden ist. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor. Damit erweisen sich die Beschwerden in materieller Hinsicht als unbegründet und sind insoweit abzuweisen.

E. 8

Bezüglich der Kosten des Rekursverfahrens beantragt die Stadt Bülach, diese selbst bei Abweisung ihrer Beschwerde teilweise dem Beschwerdegegner aufzuerlegen, da die Vorinstanz dessen Rekurs bezüglich der Beurteilung des Eigenwerts abgewiesen habe. Gemessen an seinen Rekursanträgen hat der Beschwerdegegner im Rekursverfahren indessen weitgehend obsiegt. Das Baurekursgericht, dem bei der Kostenverteilung ein grosser Ermessensspielraum zukommt (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 43), hat deshalb die Kosten ohne Ermessensüberschreitung einzig dem Stadtrat Bülach auferlegt. Die Beschwerde der Stadt Bülach ist folglich auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 9

Mit dem vorliegenden Urteil wird das am 7. September 2021 von der privaten Beschwerdeführerin eingereichte prozessuale Begehren betreffend die aufschiebende Wirkung der Beschwerden gegenstandslos.

E. 10

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden als unterliegende Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Hingegen sind sie je hälftig zu verpflichten, dem Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 2'000.-.

E. 11

Soweit das vorliegende Urteil einen Zwischenentscheid darstellt (vgl. dazu Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 32), ist es gemäss Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) nur dann beim Bundesgericht anfechtbar, wenn es einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).