

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00093 vom 22. Dezember 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-12-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00093](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00093)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00093 du 22 décembre 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00093 del 22 dicembre 2021

## Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines Gebäudes in der Kernzone. Denkmalpflegerischen Fachgutachten kommt eine massgebliche Bedeutung zu; die Behörde darf nicht ohne triftige Gründe davon abweichen (E. 4.2). Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen. 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 (E. 5.1). Das strittige Gebäude ist Teil eines bedeutsamen Ensembles (E. 5.2). Die Unterschutzstellung erweist sich als verhältnismässig (E. 6). Teilweise Gutheissung (lediglich Abänderung der vorinstanzlichen Kostenaufgabe, E. 7).

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2021.00093 VB.2021.00094 Urteil der 1. Kammer vom 22. Dezember 2021  
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen 1. Stadt Bülach, vertreten durch Stadtrat Bülach, dieser vertreten durch RA A, 2. B, vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und 1. B, vertreten durch RA C, 2. Stadt Bülach, vertreten durch Stadtrat Bülach, dieser vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Auf das Provokationsbegehren des Grundeigentümers B entliess der Stadtrat Bülach mit Entscheid vom 22. April 2020 das Gebäude E-Gasse 01 (Gebäude Vers.-Nr. 02, Grundstück Kat.-Nr. 03) aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte und verzichtete auf die Anordnung von Schutzmassnahmen. II. Gegen diesen Beschluss erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH am 8. Juni 2020 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Der Stadtrat von Bülach sei anzuweisen, das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes (ohne den südlichen und östlichen Anbau von 1961 bzw. 1993), die Fassaden, das Tragwerk und die Raumgliederung mit Treppenhaus von 1915, das Dachwerk einschliesslich der geschlossenen Dachlandschaft und im Inneren die bauzeitlichen Täferungen, Türen und Beschläge und den Kachelofen mit Feuerwand unter Schutz zu stellen. Unter Schutz zu stellen seien auch die Freiflächen südlich, westlich und nördlich des Gebäudes mit dem Baum im Südwesten. Mit Entscheid vom 17. Dezember 2020 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut. Demgemäss wurde der Beschluss des Stadtrats von Bülach vom 22. April

2020 aufgehoben und der Stadtrat eingeladen, das Gebäude Vers.-Nr. 02 an der E-Gasse 01 in Bülach im Sinn der Erwägungen unter Schutz zu stellen. Zu erhalten seien das äussere Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (ohne den südlichen und östlichen Anbau), insbesondere die äusseren Gebäudemauern, das Dachwerk einschliesslich der geschlossenen Dachlandschaft und das konstruktive Gefüge mit den tragenden Wänden. III. A. Dagegen erhob die Stadt Bülach (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 29. Januar 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Rekursentscheids und die Bestätigung des Stadtratsbeschlusses vom 22. April 2020. Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) sei zu verpflichten, die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens vollumfänglich (eventuell teilweise) zu tragen und der Stadt Bülach eine Umtriebsentschädigung zu bezahlen. Das Baurekursgericht ersuchte am 26. Februar 2021 um Abweisung der Beschwerde. Der ZVH beantragte am 8. März 2021, die Beschwerde abzuweisen. Die Replik der Stadt Bülach erfolgte am 25. März 2021, die Duplik des ZVH am 20. April 2021. Schliesslich äusserte sich die Stadt Bülach nochmals mit Eingabe vom 10. Mai 2021. B. Gegen den Rekursentscheid vom 17. Dezember 2020 gelangte auch B (Beschwerdeführer) mit Beschwerde vom 1. Februar 2021 an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids sowie die Bestätigung der Inventarentlassung und des Verzichts auf Schutzmassnahmen gemäss Beschluss des Stadtrats Bülach vom 22. April 2020, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des ZVH. Das Baurekursgericht beantragte am 26. Februar 2021 Beschwerdeabweisung. Der ZVH beantragte am 8. März 2021, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Replik erfolgte am 25. März 2021, die Duplik des ZVH am 20. April 2021. Schliesslich äusserte sich B nochmals mit Eingabe vom 10. Mai 2021. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

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

#### **E. 1.2**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtmittellegitimiert, 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 beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts betreffend Inventarentlassung und betreffen grundsätzlich denselben Sachverhalt und weitgehend dieselben Rechtsfragen. Sie sind deshalb zu vereinigen (vgl. Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N. 59).

#### **E. 3**

Das streitbetroffene Vielzweckgebäude an der E-Gasse 01 (Baujahr 1915) befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03. Dieses liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach

(BZO) in der Kernzone KA und ist im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten aufgeführt. Zudem ist es 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 der F GmbH ein bauhistorisches Kurzgutachten erstellen. Dieses erfolgte am 2. März 2020. Mit dem angefochtenen Beschluss vom 22. April 2020 bestätigte der Stadtrat Bülach das Gebäude zwar als sehr bedeutsam, verneinte jedoch das Vorliegen eines schutzwürdigen Objekts. Das Gebäude wurde aus dem kommunalen Inventar für Schutzobjekte entlassen; auf die Anordnung von Schutzmassnahmen wurde verzichtet.

#### **E. 4.1**

Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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., Wädenswil 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). 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. 4.2**

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 zur 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, Kommentar VRG, § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. A., Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 775).

#### **E. 4.3**

Nach Auffassung der von der Stadt Bülach beigezogenen Gutachterin ist das Gebäude räumlich durch seine Stellung am Rande der Altstadt und als Teil des Altstadtrings und der historischen Gebäudegruppe an der E-Gasse 04, 05, 06 und 07, die den Eingang in die historische Altstadt bildet, höchst bedeutsam. Hingegen zeige das Gebäude wenige

baukünstlerisch oder architektonisch herausragende Details, sondern eher eine zeittypische und einfache Ausgestaltung. Infolgedessen und weil der ursprüngliche Verlauf der einstigen Stadtmauer in diesem Bereich nicht mehr ablesbar sei, empfiehlt das Gutachten das Gebäude abschliessend aus "denkmalwissenschaftlichen Aspekten" als nicht schutzwürdig.

#### **E. 4.4.1**

Das Baurekursgericht bezeichnete den Eigenwert des Gebäudes als höchstens gering. Der Eigenwert begründe jedenfalls keine wichtige Zeugeneigenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Auch bezüglich der Freiflächen verneinte das Baurekursgericht eine Schutzwürdigkeit.

#### **E. 4.4.2**

Betreffend den Situationswert stellte das Baurekursgericht dagegen fest, dass das streitbetroffene Gebäude und die drei Gebäude E-Gasse 04, 05 und 07 zusammen als Gruppe einen Teil der historischen Bebauung der Altstadt bilden würden. Durch das räumliche Zusammenspiel der vier historischen Gebäude an dieser empfindlichen Lage als südwestlicher Abschluss der Altstadt entstehe ein für das schützenswerte Ortsbild bedeutendes Ensemble. Innerhalb des Ensembles komme dem streitbetroffenen Gebäude eine wichtige Bedeutung zu, stehe es doch am südwestlichen Rand der Altstadt und markiere dadurch an prominenter Stelle den Eingang zu dieser, zumal das Gebäude gerade von Südwesten her gut einsehbar sei. Mit der Beseitigung des Objekts würde die Ensemblewirkung zerstört, zumal Ersatzbauten den Verlust an Originalsubstanz an das für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen vermöchten. Mit einem Ersatzbau würde die Altstadt an einem prominenten und sensiblen Bereich aufgerissen. Der Wert des streitbetroffenen Gebäudes ergebe sich nebst seiner Stellung im Ensemble daraus, dass es durch die ursprüngliche Bausubstanz dessen Charakter und Identität massgeblich mitbestimme. Auch verfüge das Gebäude über die notwendige gestalterische Qualität, welche einen rechtserheblichen Situationswert zu begründen vermöge. Der Stadtrat Bülach weiche mit der Verneinung bzw. Relativierung der Ensemblewirkung in ungerechtfertigter Weise von den diesbezüglichen tatsächlichen Feststellungen der Gutachterin ab. Dem streitbetroffenen Gebäude komme vielmehr ein hoher Situationswert zu bzw. es liege eine hochgradige Schutzwürdigkeit vor.

#### **E. 4.5**

Nach Meinung der Beschwerdeführenden liegt demgegenüber kein Situationswert und dementsprechend keine Schutzwürdigkeit vor bzw. nach Darlegung der Beschwerdeführerin höchstens eine geringe Schutzwürdigkeit und nach Meinung des Beschwerdeführers ein Situationswert von höchstens schwacher Ausprägung, also ein höchstens tiefer Schutzgrad.

#### **E. 5.1**

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 zu vereinbaren, 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. 5.2**

Das Baurekursgericht hat aufgrund der Akten und des durchgeführten Augenscheins in tatsächlicher Hinsicht zutreffend festgehalten, dass es sich bei der Gebäudegruppe E-Gasse 04, 05, 01 und 07 um ein bedeutsames Ensemble handelt. Zum einen stützt sich dies auf die gutachterliche Feststellung, wonach das Gebäude als Teil der historischen Gebäudegruppe an der E-Gasse am Eingang in die historische Altstadt höchst bedeutsam sei. Weiter lässt sich die Ensemblewirkung auf den Bildern des Augenscheins und des Gutachtens zwanglos erkennen. Zunächst ist festzuhalten, dass die vier Gebäude hälftig links und rechts entlang der E-Gasse liegen, welche unmittelbar zum eigentlichen Mittelpunkt der Altstadt mit Rathaus und Kirche führt. Abgesehen von dieser gemeinsamen prominenten Lage ergeben sich die gegenseitigen Bezüge auch aus einer durchaus ähnlichen Gestaltung der Gebäude. Es handelt sich um historische Giebelhäuser, die eine vergleichbare Höhe, deutliche First- und Trauffassaden sowie ähnliche Fensteranordnungen in den Fassaden aufweisen. Einige von den Beschwerdeführenden vermisste einheitsstiftenden Elemente sind also gegeben, auch wenn die Gestaltung der Gebäude im Einzelnen variiert. Es versteht sich von selbst, dass zu unterschiedlichen Zeiten erstellte Gebäude – im Gegensatz zu geplanten Überbauungen – unterschiedliche Gestaltungsmerkmale aufweisen. Dies schliesst indes eine prägende Ensemblewirkung keineswegs aus. Entgegen den Beschwerdeführenden ist eine historisch gewachsene Gebäudegruppe bzw. ein entsprechendes Ensemble zu bejahen. Dabei ist für den Experten die bauhistorische Entwicklung ablesbar; für den unbefangenen Betrachter sind die unterschiedlichen Erstellungsjahre vorliegend ohnehin kaum erkennbar, zumal sich das streitbetroffene als jüngstes und inzwischen auch über hundert Jahre altes Gebäude teilweise an der früheren Bauweise orientiert hat. Zusammen mit den anderen drei Gebäuden an der E-Gasse prägt das streitbetroffene Gebäude die Umgebung bzw. den erwähnten benachbarten Altstadt kern mit Rathaus und Kirche ganz wesentlich.

## **E. 5.3**

Die dagegen vorgebrachten Argumente der Beschwerdeführenden vermögen nicht zu überzeugen:

### **E. 5.3.1**

Nach Auffassung der Beschwerdeführenden haben andere Gebäude in der (unmittelbaren) Umgebung eine prägendere Wirkung. Die hohe Bedeutung wird von den Beschwerdeführenden auch in Abrede gestellt, weil das Gebäude mit seiner schlichten und unauffälligen Gestaltung nicht geeignet sei, den Rand der Altstadt zu markieren. Nach Meinung des Beschwerdeführers fehlt es an den Voraussetzungen für die Annahme eines prägenden Ensembles auch deshalb, weil an der gegebenen Stelle am Rande der Altstadt

ohne Weiteres auch eine Ersatzneubaute möglich sei. Es liege in der Natur der Sache, dass fast jedes Gebäude seine Umgebung mitpräge. Dennoch könne nicht jedes Gebäude schutzwürdig sein. Das Baurekursgericht habe eine prägende Wirkung auf das Ortsbild nicht nachvollziehbar begründet.

### **E. 5.3.2**

Diese Ausführungen vermögen nicht aufzuzeigen, dass das Gutachten das streitbetreffene Gebäude zu Unrecht als höchst bedeutsam geschildert hätte. Die grosse Bedeutung des Gebäudes wurde im Gutachten nicht etwa bloss aus der Lage am Rande der Altstadt, sondern eben auch explizit aus seiner Zugehörigkeit zur dortigen historischen Gebäudegruppe hergeleitet. Es besteht entgegen den Beschwerdeführenden kein Anlass, um von diesen tatsächlichen Feststellungen im behördlich angeordneten Gutachten abzuweichen (vgl. oben E. 4.2; Plüss, § 7 N. 146 f.).

### **E. 5.3.3**

Da das streitbetreffene Gebäude zusammen mit den anderen drei erwähnten Liegenschaften als Ensemble aufgefasst werden muss, spielt die Ausgestaltung der einzelnen Häuser keine entscheidende Rolle. Dass vorab die Fachwerkbaute E-Gasse 04 als deutlich stattlicher erscheint, spricht deshalb nicht massgeblich gegen den vom Baurekursgericht angenommenen hohen Situationswert des streitbetreffenen Gebäudes als Teil des Ensembles. Ausserdem ist davon auszugehen, dass das streitbetreffene Gebäude trotz seines eher schlichten Baustils durchaus auffällig ist. Als Vielzweckbau, der mit Stall- und Scheunenteil einem Bauernhaus gleicht, wird es an der prominenten Lage mit grossem Umschwung als durchaus markant wahrgenommen.

### **E. 5.3.4**

Nicht hilfreich sind weiter Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Umstand, dass die vier genannten Gebäude durch die E-Gasse getrennt sind. Die prägende Wirkung der Häusergruppe ist gerade deshalb stark, weil sie entlang dieser zum Kern führenden Gasse gut sichtbar und erlebbar ist. Weiter kommt den Gebäuden im vorliegenden Baubereich entgegen der Beschwerdeführerin durchaus eine Abgrenzungsfunktion gegenüber den Neubauten zu, zumal in diesem Bereich die frühere Stadtmauer platziert war. Es mag zwar zutreffen, dass der südwestliche Eintritt in die Altstadt keine ähnlich lange Geschichte aufweist wie die Marktgasse; indes hat gerade die Öffnung dazu beigetragen, dass der Blick aus Südwesten den Blick auf den Kern der Altstadt ermöglicht und die dortigen Gebäude deshalb die wahrnehmbare Situation besonders prägen. Die Situation ist in diesem Bereich auch deshalb eine besondere, weil hier die Distanz der ehemaligen Stadtmauer zum eigentlichen Kern der Altstadt mit Rathaus und Kirche besonders kurz ist. Hinweise der Beschwerdeführenden auf andere Gebäude der Altstadt sind deshalb ebenfalls nicht geeignet, um die Bedeutung des vorliegenden Ensembles zu schmälern.

### **E. 5.3.5**

Ohne massgebliche Relevanz ist die sinngemässe Empfehlung des Gutachtens, auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes zu verzichten: Gutachten dienen lediglich zur Abklärung des relevanten Sachverhalts (Plüss, § 7 N. 66 und insbesondere N. 68). Ob und in welchem Grad das vorliegende Objekt schutzwürdig ist, ist deshalb als Rechtsfrage durch die Behörde bzw. durch die Gerichte zu beurteilen. Relevant sind hingegen die tatsächlichen Feststellungen im Gutachten zur Situation (vgl. dazu Plüss, § 7 N 146).

### **E. 5.3.6**

Nach Meinung der Beschwerdeführenden fehlt es dem streitbetroffenen Gebäude namentlich auch am Erfordernis der Bausubstanz für eine prägende Wirkung mit Situationswert. Die Ausführungen laufen wesentlich auf eine Kritik an der oben dargelegten Rechtsprechung hinaus, wonach an die Gestaltung und Erscheinung bzw. hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz der Baute keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden dürfen (vgl. oben E. 5.1). Es besteht kein Anlass für eine diesbezügliche Praxisänderung. Es liegt auf der Hand, dass die Bausubstanz bei der Frage nach dem Situationswert nur von nachrangiger Bedeutung sein kann. Zusätzlich ist zu beachten, dass das vorliegende Gebäude durchaus über historische Bausubstanz verfügt: Gemäss Gutachten ist es weitgehend bauzeitlich erhalten: dazu gehören die Grundrisse, Feldertüren, -täfer und -wandschränke, ein Grossteil der schlichten Riemenböden und das Dachwerk. Auch erwähnt das Gutachten den verputzten und regelmässig durchfensterten Wohnhausteil und den erhöhten Eingang mit einem dekorativen Vordach.

### **E. 5.3.7**

Schliesslich führte das Baurekursgericht zur Begründung des hohen Schutzwürdigkeitsgrades ergänzend an, dass das streitbetroffene Gebäude im Perimeter des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung liege, das noch dazu im ISOS mit dem höchstmöglichen Erhaltungsziel A figuriere. Nach Meinung der Beschwerdeführenden ist der ISOS-Eintrag ohne relevante Bedeutung. Der genannte Eintrag im ISOS bedeutet selbstredend kein Verbot für eine Inventarentlassung. Indes spricht das Erhaltungsziel A für den Perimeter – neben den bereits dargelegten Umständen – durchaus für ein hohes Interesse am Erhalt der Liegenschaft.

### **E. 5.4**

Zusammengefasst ist davon auszugehen, dass das streitbetroffene Gebäude die Siedlung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG wesentlich mitprägt. Die prägende Bedeutung des Gebäudes ist gross. Damit lässt sich der Grad der Schutzwürdigkeit bezogen auf den Situationswert entgegen den Beschwerdeführenden nicht als fehlend oder bloss als gering bezeichnen. Die entsprechende Beurteilung durch die Stadt Bülach im erstinstanzlichen Entscheid hat das Baurekursgericht deshalb zu Recht als ungerechtfertigt 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 als hoch einzustufen ist. Dies ist nach dem oben Gesagten nachvollziehbar und plausibel begründet worden.

### **E. 6.1**

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, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 7.1, mit Hinweisen).

#### **E. 6.2.1**

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. Mit dem genannten Schutzzumfang sei eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes jedenfalls weiterhin möglich. Wohl verlangt das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG); dies setzt indes voraus, dass auf kommunale Schutzobjekte so weit möglich Rücksicht genommen wird (BGr, 10. Dezember 2020, 1C\_318/2020, E. 6.4). Es ist offenkundig, dass die sensible Örtlichkeit neben dem Altstadt kern nicht eben geeignet ist für die angestrebte Verdichtung. Auch für den Fall der Entlassung des streitbetroffenen Gebäudes aus dem Inventar ist nicht davon auszugehen, dass an dieser Stelle ein erheblich grösseres Volumen mit dem Ortsbild vereinbar wäre. Dies schmälert die Bedeutung der Verdichtung als Argument der Beschwerdeführenden für die Inventarentlassung zusätzlich. Das Interesse am gänzlichen Abbruch der Liegenschaft ist deshalb unter dem Aspekt der Verdichtung als eher gering zu werten.

#### **E. 6.2.2**

Geltend gemacht wird auch ein öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Aufwertung. Inwiefern mit dem Abbruch des Gebäudes und einem Neubau eine höhere städtebauliche Qualität unter Aufwertung des Ortsbildes gelingen soll, ist allerdings nicht ersichtlich oder nachvollziehbar dargetan. Namentlich ist entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden davon auszugehen, dass das streitbetroffene Gebäude – auch wenn es nach dem Abriss der Stadtmauer erstellt wurde – dem damaligen Mauerverlauf bzw. der Stadtumrandung weitgehend folgt. Dies zeigen die im Gutachten wiedergegebenen Pläne deutlich auf.

#### **E. 6.2.3**

Auch das Argument Lärmschutz vermag nicht zu verfangen. Wohl wäre es möglich, die Fenster eines Neubaus weniger gegen die "lärmige G-Strasse" auszurichten. Inwieweit dies bei einem Neubau dann tatsächlich zutreffen würde, ist allerdings offen; eine solche Lösung wäre zudem fragwürdig, da eine Südfassade ohne wesentliche Befensterung grundsätzlich wenig Sinn macht. Abgesehen davon liegt es ohnehin nicht im öffentlichen Interesse, ausgerechnet an einer lärmigen Strasse mehr Wohneinheiten zu erstellen.

#### **E. 6.2.4**

Schliesslich führt der Beschwerdeführer sein privates Interesse an einem Neubau an, da eine Kernsanierung der bestehenden Liegenschaft über Fr. 5 Mio. kosten und eine jährliche Rendite von nur rund 1,88 % ergeben würde. Dies sei ein gewichtiges Interesse. Die

Darstellung überzeugt nicht, zumal die zur Bekräftigung eingereichten Kostenzusammenstellungen und Kalkulationen der H AG als blosse Parteivorbringen zu qualifizieren sind (vgl. Plüss, § 7 N. 148, zur Bedeutung eines Parteigutachtens). Der finanzielle Nachteil des Beschwerdeführers erscheint somit nicht als ungewöhnlich, weshalb sein privates Interesse nicht stark ins Gewicht fällt.

### **E. 6.3**

Zusammengefasst überzeugen die vorinstanzlichen Erwägungen zur Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung. Beim geltend gemachten Neubauinteresse handelt es sich unter den konkreten Umständen um ein nicht erheblich ins Gewicht fallendes privates Interesse. Sodann ist das Interesse an Verdichtung nicht grösser, als es üblicherweise ist. Bei dieser Konstellation überwiegt das hohe Unterschutzstellungsinteresse die gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen an einer vollständigen Inventarentlassung. Dies wäre 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. 7**

Bezüglich der Kosten des Rekursverfahrens beantragt die Beschwerdeführerin, diese Kosten selbst bei Abweisung der Beschwerde teilweise dem Beschwerdegegner aufzuerlegen, da die Vorinstanz dessen Rekurs, soweit er die Unterschutzstellung des Inneren sowie Freiflächen südlich, westlich und nördlich des Gebäudes mit dem Baum im Südwesten betreffe, abgewiesen habe. Gemessen an seinen Rekursanträgen hat der Beschwerdegegner im Rekursverfahren in der Tat nur teilweise obsiegt. Wohl kommt dem Baurekursgericht bei der Kostenverteilung ein grosser Ermessenspielraum zu (vgl. Plüss, § 13 N. 43). Es missachtete jedoch diesen Spielraum, wenn der Rekurs im Wesentlichen nur bezüglich der Erhaltung der Gebäudehülle und tragender Elemente durchzudringen vermochte, jedoch bezüglich eines weitergehenden Schutzzumfangs erfolglos geblieben ist. Die Kostenaufgabe ist daher als rechtsverletzend aufzuheben und in Anwendung von § 63 Abs. 1 VRG durch das Verwaltungsgericht neu zu regeln. Dabei rechtfertigt es sich, die Kosten des Rekursverfahrens in Abänderung von Dispositiv-Ziffer II des Rekursentscheids vom 17. Dezember 2020 nur zu 3/4 der Stadt Bülach und zu 1/4 dem Beschwerdegegner aufzuerlegen.

### **E. 8**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden als im Wesentlichen unterliegenden Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Dabei ist anzumerken, dass die Korrektur der vorinstanzlichen Kostenregelung angesichts deren geringfügiger Bedeutung im Vergleich zum materiellen Ausgang des Beschwerdeverfahrens keine Kostenaufgabe an den Beschwerdegegner rechtfertigt. Dementsprechend steht den Beschwerdeführenden keine Parteientschädigung zu (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 VRG). Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner hat keine Parteientschädigung verlangt.

### **E. 9**

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

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