

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00311 vom 13. Januar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00311

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00311 du 13 janvier 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00311 del 13 gennaio 2022

Regeste

Unterschutzstellung | Denkmalschutz; Abklärungen im Hinblick auf die Festlegung des Schutzzumfangs. Anfechtbarkeit des vorinstanzlichen Rückweisungsentscheids als Zwischenentscheid (E. 2). In einem dem vorliegenden vorangehenden Verfahren betreffend das gleiche Objekt war dessen grundsätzliche Schutzwürdigkeit aufgrund von dessen Situationswert bejaht worden. Dies bedeutet indes nicht, dass es im vorliegenden Verfahren, bei welchem es um einen Schutzvertrag und den festzulegenden Schutzzumfang geht, von vornherein nur um den Situationswert des Gebäudes gehen könne; bei der Abklärung und Festlegung des Schutzzumfangs hat eine umfassende Beurteilung des Objekts zu erfolgen. Die im früheren Verfahren ergangenen Urteile schliessen nicht aus, dass im Rahmen des vorliegenden Verfahrens auch zum Gebäudeinnern gehörende Elemente gegebenenfalls als schützenswert beurteilt und unter Schutz gestellt werden können (E. 4). Die im Rahmen des früheren Verfahrens durchgeführten Besichtigungen des Gebäudeinnern erfolgten mit Blick auf die damals streitgegenständliche Frage der grundsätzlichen Schutzwürdigkeit des Objekts und nicht mit Blick auf den Schutzzumfang. Aufgrund der Akten bestehen Hinweise darauf, dass Elemente des Gebäudeinnern bzw. Teile der Bausubstanz schützenswert sein könnten. Der Schluss der Vorinstanz, es seien diesbezüglich weitere Abklärungen (sowie gegebenenfalls eine umfassende Interessenabwägung) vorzunehmen, erweist sich folglich als nicht rechtsverletzend (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 4

Die Beschwerdeführenden sind in grundlegender Hinsicht der Auffassung, dass es vorliegend hinsichtlich des Schutzzumfangs aufgrund der erwähnten Urteile des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2017 (im Verfahren VB.2017.00159) sowie des Bundesgerichts vom 16. August 2018 (in den Verfahren 1C_626/2017 und 1C_628/2017) von vornherein nur um den Situationswert des Gebäudes gehen könne: Das Verwaltungsgericht habe damals entschieden, dass der "Schutzzumfang bezgl. des Situationswertes neu zu umschreiben" sei, was vom Bundesgericht bestätigt worden sei. Eine "Schutzwürdigkeit der wenigen, zusammenhangslos verbliebenen Objekte im Innern haben die Gerichte nirgends explizit festgehalten", was sich mit den damaligen Befunden des Gutachtens des Büros F sowie des Baurekursgerichts decke.

E. 4.1

). Wird die Schutzwürdigkeit bejaht, ist unter rechtlicher Perspektive zu entscheiden, ob und in welchem Umfang eine Unterschutzstellung einerseits angezeigt und andererseits

zulässig ist, wozu eine Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen ist (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 271 f.; vgl. RB 1992 Nr. 62; VGr, 23. Oktober 2019, VB.2018.00614, E. 3.1, sowie eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht, insbesondere in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen (BGE 120 Ia 270 E. 4a).

E. 4.2

Gegenstand des ersten Verfahrens in dieser Sache war eine Inventarentlassung, wobei es um die Frage der grundsätzlichen Schutzwürdigkeit des Gebäudes ging. Die Kammer befand in ihrem Urteil vom 5. Oktober 2017 das streitbetroffene Gebäude (zwar) seines – unumstritten – hohen Situationswerts wegen für schutzwürdig (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 6 ff.). Sie erwoh indes auch, die besondere Stellung und Lage einer Baute begründeten für sich allein grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 lit. c PBG; die zu schützende Baute müsse vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (a.a.O., E. 8.2). Das in der Folge angerufene Bundesgericht hielt seinerseits explizit fest, das Verwaltungsgericht habe (bislang) "lediglich einen Grundsatzentscheid zur Schutzwürdigkeit gefällt" und die geforderte Umschreibung des Schutzzumfangs stehe noch aus (BGr, 16. August 2018, 1C_626/2017 und 1C_628/2017, E. 7 am Ende). Im hier angefochtenen Rekursentscheid hielt die Vorinstanz diesbezüglich zutreffend fest, das verwaltungsgerichtliche Urteil vom 5. Oktober 2017 befasse sich nicht weiter mit der vorhandenen historischen Substanz und enthalte insbesondere keine Feststellung dazu, ob diese oder Teile davon schützenswert und bei der Unterschützstellung mit zu berücksichtigen sei bzw. seien. Auch der Entscheid des Bundesgerichts enthalte keine Beurteilung der Frage, ob einzelne historische Elemente schützenswert wären. Entgegen beschwerdeführerischer Auffassung ist damit aufgrund der im früheren Verfahren ergangenen Urteile nicht ausgeschlossen, dass im Hinblick auf die Abklärung des Schutzzumfangs eine umfassende Beurteilung des Objekts erfolge und insbesondere auch zum Gebäudeinnern gehörende Elemente gegebenenfalls als schützenswert beurteilt und unter Schutz gestellt werden können. Im Hinblick auf die Abklärung und Festlegung des Schutzzumfangs als Gegenstand des vorliegenden Verfahrens hat eine umfassende Beurteilung des infrage stehenden Objekts zu erfolgen. Hieran ändert die – seitens des Bundesgerichts aufgenommene – Wendung im damaligen Urteil des Verwaltungsgerichts nichts, der "Schutzzumfang bezüglich des Situationswertes" sei neu zu umschreiben.

E. 4.3

Es ist folglich mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass im Rahmen dieses Verfahrens in grundsätzlicher Hinsicht auch das Gebäudeinnere bzw. Elemente davon für schützenswert befunden und unter Schutz gestellt werden kann bzw. können.

E. 5.1

Die Vorinstanz kam im angefochtenen Rekursentscheid vom 6. April 2021 unter Hinweis auf das Inventarblatt von 1987, das Gutachten des Büros F aus dem Jahr 2016 sowie den vorinstanzlichen Augenschein vom 10. Januar 2017 zum Schluss, es seien bezüglich der alten Bausubstanz bzw. der verbliebenen Ausstattungselemente im Innern keine

Abklärungen vorgenommen worden: Weder stehe fest, welche historische Ausstattung noch vorhanden sei, noch sei die Frage geklärt worden, ob die verbliebene Substanz im Innern schützenswert sei. Das Gutachten vom Mai 2016 gebe hierzu wenig Auskunft. Schliesslich wäre im Fall schützenswerter Substanz eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Die Beschwerdeführenden halten dafür, dass bezüglich des Gebäudeinneren keine Abklärungen (mehr) nötig seien: Gestützt auf das Gutachten des Büros F aus dem Jahr 2016, in welchem Rahmen die ganze Liegenschaft innen wie aussen vollständig und sehr ausführlich begutachtet worden sei, sowie den vorinstanzlichen Augenschein vom 10. Januar 2017 sei erstellt, dass das Gebäudeinnere nicht schutzwürdig sei. Der Gutachter wie das Baurekursgericht seien nämlich übereinstimmend zu diesem Schluss gekommen. Die Schutzwürdigkeit sei damit umfassend und abschliessend abgeklärt worden.

E. 5.2

Gemäss dem Inventarblatt aus dem Jahr 1987 wurde bezüglich des nordöstlichen Teils des Gebäudes, um welchen es vorliegend geht, die "Erhaltung [...] aussen sowie der alten Bausubstanz im Inneren (bes. Täfer und Einbaukästen, alte Türen, Kachelofen Südstube, Reste von Bohlenständerbau)" als Schutzziel festgelegt. Das angesprochene Gutachten zur Schutzwürdigkeit F von Mai 2016 befasst sich unter Ziffer 2.3.4 kurz mit dem Gebäudeinnern. Der Innenausbau sei in den letzten Jahrzehnten in allen drei Hausteilen bis auf wenige Reste vollständig erneuert worden. Es folgt eine Auflistung erhaltener älterer Ausstattungselemente je Gebäudeteil: im Hausteil a (bzw. E-Strasse 03/04) eine Zimmertüre mit schmiedeeisernem Band, einfaches Feldertäfer, Rest eines Kachelofens und in der Küche ein eiserner Sparherd, im Hausteil c (bzw. E-Strasse 01) ein Kachelofen mit Ofentreppe, Feldertäfer an Wänden und Decke sowie einige wiederverwendete Kacheln zweier älterer Öfen. Einzelne Elemente (namentlich die Kachelöfen und das Täfer) wurden auch fotografisch dokumentiert. Unter dem Titel "Wertung" wird sodann lediglich allgemein festgehalten, im Innern seien nur geringfügige Reste älterer Ausbauteile erhalten geblieben, die aber nicht in die Zeit vor 1824 zurückreichten und meist noch jünger seien. Soweit ersichtlich verhalte es sich auch mit der konstruktiven Substanz kaum anders. Reste des Vorgängerbaus seien allenfalls in wenigen Natursteinmauern des Kellers zu vermuten (Ziff. 3.3). Auch der vorinstanzliche Augenschein vom 10. Januar 2017 wurde mit Blick darauf durchgeführt, ob das Objekt als solches aufgrund seines Situations- bzw. Eigenwerts insgesamt als schutzwürdig zu beurteilen sei. Um eine Besichtigung unter dem Blickwinkel einer Schutzabklärung handelte es sich nicht. Aus dem Augenscheinprotokoll geht hervor, dass auch dort vom anwesenden Gutachter die einzelnen älteren Ausstattungselemente erwähnt wurden. Auf den Fotoaufnahmen sind betreffend den Gebäudeteil E-Strasse 03/04 ein – allerdings nicht mehr demjenigen gemäss Inventarblatt entsprechender – Kachelofen, die Rückseite eines Kachelofens im Eingangsbereich, wiederverwendete Ofenkacheln sowie Täfer an der Decke im Eingangsbereich zu sehen (Fotos Nrn. 6–9), auf den Fotos zum Gebäudeteil E-Strasse 01 der oben erwähnte Kachelofen mit Ofentreppe, eine Holzdecke sowie eine ehemalige Stallwand.

E. 5.3

Die Vorinstanz hat damit zutreffend erwogen, dass bislang keine eigentliche Abklärung des Gebäudeinneren mit Blick auf den Schutzzumfang stattgefunden habe. Aufgrund verschiedener bei den Akten befindlicher Unterlagen bestehen jedoch Hinweise darauf, dass auch Elemente des Gebäudeinnern bzw. Teile der Bausubstanz schützenswert sein könnten bzw. sind; eine abschliessende Beurteilung ist gestützt auf die gegenwärtige Aktenlage

indes nicht möglich.

E. 5.4

Nach dem Dargelegten erweist sich der Schluss der Vorinstanz als nicht rechtsverletzend, dass Abklärungen hinsichtlich schützenswerter Substanz im Gebäudeinnern erforderlich seien sowie gegebenenfalls eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen sei. Die Rückweisung der Angelegenheit an die Gemeinde ist angesichts der im vorliegenden Zusammenhang bestehenden Beurteilungsspielräume ebenso wenig zu beanstanden.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 14 N. 6, 11 und 16). Die unterliegenden Beschwerdeführenden sind gestützt auf § 17 Abs. 3 VRG im gleichen Verhältnis und solidarisch zu verpflichten, den obsiegenden Beschwerdegegner zu entschädigen.

E. 8

Zur Rechtsmittelbelehrung im nachstehenden Urteilsdispositiv ist Folgendes zu erläutern: Da der Rückweisungsentscheid der Vorinstanz einen Zwischenentscheid darstellt, gilt dies auch für das vorliegende Urteil. Das Bundesgericht lässt sich daher wiederum nur unter den Voraussetzungen des Art. 93 Abs. 1 BGG anrufen (Bertschi, § 19a N. 31 f.; BGE 133 II 409 E. 1.2).

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