

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00453 vom 27. Januar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-01-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00453

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00453 du 27 janvier 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00453 del 27 gennaio 2022

Regeste

Inventarentlassung | Fehlende Rechtmässigkeit der Inventarentlassung. Aufforderung zum Treffen von Schutzmassnahmen durch BRG. Der (geringe) Eigenwert der beiden zusammengebauten Kernzonengebäude ist mangels Zeugenschaft für sich allein nicht schutzwürdig. Hingegen weisen die Bauten aufgrund ihrer Lage im Ortsbild, ihrer äusseren Erscheinung und ihrer Ensemblezugehörigkeit einen schützenswerten Situationswert auf, welcher mit den speziell bezeichneten Aussenräumen entgegen der Behörde nicht als planungsrechtlich ausreichend gesichert geltend kann. Das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung überwiegt entgegenstehende Interessen. Dass die historische Bausubstanz nur noch ansatzweise vorhanden ist, steht der Annahme eines hohen Situationswerts nicht entgegen (E.5). Planungsrechtliche Massnahmen sind zum Schutz des hohen Situationswerts von vornherein ungeeignet; die Unterschutzstellung erweist sich als verhältnismässig (E.6). 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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Das Grundstück, auf welchem sich das streitbetroffene Vielzweckbauernhaus befindet, liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil (BZO) in der Kernzone B. Die streitbetroffenen Wohngebäude sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Wädenswil aus dem Jahr 1982 unter den Nummern 05 (C-Strasse 010) und 06 (C-Strasse 09) verzeichnet. Die Bauten bilden Bestandteil des Komplexes C-Strasse 07/08/09/010 und liegen im Perimeter des schutzwürdigen Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung (Wädenswiler Siedlungskern).

E. 2.2

Für die C-Strasse 09 ist der Eigen- und Situationswert im Inventar der schützenswerten Bauten je mit "erhaltenswert" klassifiziert. Bei der C-Strasse 010 wird der Eigenwert als "kein" und der Situationswert als "erhaltenswert" bezeichnet. Im Ortsbildinventar wird die beidseitige Bebauung der C-Strasse als ausgeprägter Platz-/Strassenraum hervorgehoben. Die Liegenschaften C-Strasse 07, 08 und 09 sind als prägende oder strukturbildende Gebäude markiert.

E. 3.1

Aufgrund des Provokationsbegehrens liess der Stadtrat Wädenswil zur Frage der Schutzwürdigkeit bei der Firma D, Dr. phil. E, Kunsthistorikerin, ein Gutachten erstellen, welches vom November 2018 datiert. Am 13. Juni 2018 fand zudem eine Besichtigung durch die Gemeinde sowie die Gutachterin statt.

E. 3.2

Mit dem streitbetroffenen Beschluss vom 20. Mai 2019 beurteilte die Stadtbild- und Denkmalschutzkommission (SDK) den Eigenwert der Gebäude gestützt auf diese Erkenntnisse wegen fehlender Zeugenschaft als nicht schutzwürdig. Das öffentliche Interesse der Unterschutzstellung müsse aus Verhältnismässigkeitsgründen hinter den privaten Interessen zurückstehen. Den schützenswerten Situationswert erachtete sie als mit den speziell bezeichneten Aussenräumen planungsrechtlich ausreichend gesichert. Die SDK beantragte dem Stadtrat Wädenswil einstimmig, die beiden strittigen Objekte aus dem kommunalen Inventar zu entlassen. Sie stütze die für sie lediglich informative Empfehlung der Gutachterin. Der Stadtrat Wädenswil beschloss gestützt darauf, dass die strittigen Wohnhäuser die strengen Anforderungen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht zu erfüllen vermöchten und daher aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten zu entlassen seien und auf Schutzmassnahmen zu verzichten sei.

E. 3.3

Demgegenüber gelangte das Baurekursgericht gestützt auf die Akten sowie einen eigenen Augenschein zum Schluss, den streitbetroffenen Objekten komme insbesondere aufgrund ihrer Lage im Ortsbild, ihrer äusseren Erscheinung und Ensemblezugehörigkeit ein sehr hoher Situationswert zu, welcher nur durch die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz bewahrt werden könne. Die Behörde habe das ihr zustehende Ermessen in nicht mehr vertretbarer Weise gehandhabt.

E. 3.4

Dagegen ist die beschwerdeführende Grundeigentümerin der Ansicht, es fehle an einem schutzwürdigen Situationswert sowie an der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung. Sie macht geltend, solange sich die Behörde nicht von unsachlichen oder zweckfremden Erwägungen leiten lasse, könne die Vorinstanz den kommunalen Ermessensentscheid nicht durch eigenes Ermessen ersetzen. Durch ihr Einschreiten habe die Vorinstanz ihre Kognitionsbefugnis überschritten.

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 als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (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 und

205). Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich dabei nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (RB 1997 Nr. 73).

E. 4.2

Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung nicht aus; es muss sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. 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; Fritzsche et al., a.a.O., S. 272). Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann die Behörde ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu. Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von Behörden eingeholtes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert. 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 (RB 1982 Nr. 35 ; 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.).

E. 4.3

Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil Rechtsfrage, und die Vorinstanz hat auch trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der sie denn auch als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium in der Lage ist. Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde bzw. die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (BGE 115 Ib 131 E. 3; VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

E. 5.1

Die Gutachterin führte in ihrer Wertung der Lage und der Umgebung aus, als integrales Element der historischen C-Strasse (schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung) besitze der Komplex C-Strasse 07/08/09/010 einen hohen Situationswert . Unbestritten sei der geschichtliche Zeugniswert des Komplexes als Beispiel eines während Jahrhunderten aus einem wohl im 17. Jh. errichteten ursprünglichen Wohnhaus entwickelten, vielgestaltigen Gebildes mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen. Die zahlreichen Erweiterungen und Erneuerungen hätten die historische Substanz (konstruktiv und baukünstlerisch, was die Ausstattung betreffe) zu einem grossen Teil zerstört. Der heutige Komplex präsentiere sich als Mischmasch unterschiedlicher Stile, was je nach Gesichtspunkt als interessant oder störend beurteilt werden könne. Insgesamt wertete die Gutachterin den Komplex C-Strasse 09/010 nicht als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Sie führte aus, die Wahrung des wichtigen Situationswerts werde

durch die Kernzonenvorschriften und das schützenswerte Ortsbild von überkommunaler Bedeutung gewährleistet. Der historische Zeugniswert könne nur noch auf Grundlage historischer Quellen erkannt werden, da die historische Bausubstanz nur noch marginal vorhanden sei. Die Gutachterin empfahl daher, den Komplex C-Strasse 09/010 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte Wädenswil zu entlassen.

E. 5.2

Unter Zugrundelegung der Ausführungen im Gutachten als massgebende Grundlage berücksichtigte die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission im Wesentlichen folgende Aspekte bei der Entscheidungsfindung: Ein gewisser geschichtlicher Zeugniswert des Komplexes als Beispiel eines während Jahrhunderten aus einem wohl im 17. Jh. errichteten ursprünglichen Wohnhaus heraus entstandenen vielgestaltigen Gebildes mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen sei vorhanden. Die Gebäude C-Strasse 09 und 010 bildeten zusammen mit dem Haus C-Strasse 07/08 einen unter dem Aspekt der Situation und der Geschichte zusammenhängenden Komplex. Die zahlreichen Erweiterungen und Erneuerungen hätten die historische Substanz zu einem grossen Teil zerstört. Der historische Zeugniswert könne daher nur noch auf Grundlage historischer Quellen erkannt werden. Der heutige Komplex präsentiere sich als Sammelsurium unterschiedlicher Stile. Von einem gewissen historischen Interesse sei allein das Innere des Hauses C-Strasse 09. Lediglich ein gewisser Zeugniswert oder ein gewisses historisches Interesse erfülle die Anforderung an eine Unterschutzstellung jedoch nicht. Die Wohnhäuser C-Strasse 09 und 010 vermöchten nicht eine politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche besonders aussagekräftig und qualitativvoll zu dokumentieren. Eine wichtige Zeugenschaft könne daher nicht festgestellt oder zugesprochen werden. Zum Situationswert führte die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission zusammengefasst aus, als integrales Element der historischen C-Strasse besitze der Komplex C-Strasse 07/08/09/010 einen besonderen Situationswert und liege im Perimeter des schutzwürdigen Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung. Im Kernzonenplan seien dessen Schutzziele übernommen worden. Die betreffenden Gebäude lägen in der Kernzone B. Im Kernzonenplan seien in Art. 17 Abs. 2 und 3 BZO der spezielle Aussenraum westlich an das Gebäude C-Strasse 07 und nördlich an das Gebäude C-Strasse 09 anschliessend bezeichnet sowie die im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenflucht zur C-Strasse bei Gebäude C-Strasse 07 übernommen worden.

E. 5.3

Das Baurekursgericht führte im Zusammenhang mit dem Eigenwert der beiden Liegenschaften aus, das Gutachten führe zu Recht aus, dass dieser als eher gering zu bezeichnen sei. Die historische Bausubstanz sei nur noch ansatzweise vorhanden. Auch wenn die beiden Gebäude einen gewissen historischen Zeugniswert aufwiesen – als Beispiel der Entwicklung während Jahrhunderten eines wohl im 17. Jh. errichteten ursprünglichen Wohnhauses zum vielgestaltigen Gebilde mit Elementen aus den unterschiedlichsten Bauepochen – sei der historische Zeugniswert für den durchschnittlichen Betrachter nur schwer erkennbar und fast ausschliesslich aus Quellen ersichtlich. Der architektonische Zeugniswert sei aufgrund der zahlreichen Umbauten ebenfalls verloren gegangen. Dies habe sich insbesondere am Augenschein bestätigt, anlässlich dessen beide Gebäude auch von innen hätten besichtigt werden können. Ein wichtiger geschichtlicher oder baukünstlerischer Zeugenwert sei damit nicht erkennbar. Auch wenn allenfalls noch teilweise ältere Bausubstanz verborgen sein könnte, reiche diese für sich allein betrachtet nicht aus, um einen schützenswerten Eigenwert der gesamten

Gebäude zu bejahen. Demgegenüber habe sich aus den vorliegenden Akten – hauptsächlich aus dem Gutachten – sowie anlässlich des Augenscheins ergeben, dass den streitbetroffenen Objekten insbesondere aufgrund ihrer Lage im Ortsbild und ihrer äusseren Erscheinung ein hoher Situationswert zukomme. Vorab zu erwähnen sei in diesem Zusammenhang, dass die Gebäude C-Strasse 07 und 08 nicht Streitgegenstand des vorliegenden Entscheids bildeten und ihre Schutzwürdigkeit nicht zu beurteilen sei. Gleichwohl seien sie bei der Beurteilung des Situationswerts der Gebäude C-Strasse 09 und 010 mitzubewertigen. Ein Vergleich zwischen der amtlichen Vermessung der Gebäude auf dem Grundstück und der Grafik im Gutachten (S. 7) bezüglich der Stellung der Altbauten zeige, dass die Anordnung der Gebäude nach wie vor der ursprünglichen um 1812 entspreche, wobei das Objekt C-Strasse 010 damals vermutlich noch ein Schopf gewesen sei und erst ab ca. 1860 durch den in dieser Zeit erfolgten Eigentümerwechsel zu einem Wohnhaus umgebaut worden sei. Trotz der unbestrittenermassen erfolgten zahlreichen Umbauten, habe sich damit die Stellung der Bauten bis heute nicht bzw. kaum verändert. Sodann seien auch die letzten massgeblich nach Aussen in Erscheinung tretenden Umbauten bereits in den 1930er Jahren erfolgt. Die Situation wie sie heute erscheine, sei damit seit Jahrzehnten bzw. Jahrhunderten gleichbleibend. Insbesondere die durch das von der Strasse zurückversetzte Gebäude C-Strasse 09 geschaffene Platzsituation sei sehr prägend. Für viele Einwohner dürfte letztere ein wichtiges Element in der Kernzone sein, womit eine identitätsstiftende Wirkung vorliege. Die durch die Bauten geschaffene Situation in der Altstadtgasse sei gerade angesichts der direkt gegenüber erstellten und durchaus als "störend in Erscheinung tretend" zu bezeichnende (Neu-)Baute äusserst wichtig für den Erhalt des Altstadtcharakters. Zur Situation gehöre aber auch das besondere Erscheinungsbild des Ensembles C-Strasse 07/08/09/010, welches zeige, dass hier immer weitergebaut worden sei. Insofern füge sich auch die etwas modernere Formensprache des Gebäudes C-Strasse 010 durchaus ins Gefüge ein. Auch wenn dies nicht ausreichend sei, um einen historischen Eigenwert der Gebäude zu bejahen, sei dieses im Zusammenhang mit dem Situationswert dennoch ein wichtiges Element. Die Liegenschaften C-Strasse 07/08/09/010 seien gewissermassen ein Konvolut und bildeten zusammen ein Geviert aus verschiedenen Epochen und unterschiedlichen Stilen. Das Ensemble, zu welchem auch die strittigen Gebäude C-Strasse 09 und 010 gehörten, präge damit die örtliche Situation der teilweise schon stark veränderten Altstadtgasse wesentlich mit. Dieser Situationswert erfahre auch durch den infolge der Umbauten resultierenden teilweisen Substanzverlust keine Schmälerung. Dass ein Denkmalschutzobjekt durch Umbauten und notwendige Sanierungen im Verlaufe der Zeit (hier über einen Zeitraum von 150 Jahren) einen gewissen Substanzverlust erleide, lasse sich kaum je vermeiden und habe vorliegend auf die seit Jahrzehnten bestehende, ortsbildprägende Situation kaum Auswirkungen. Den Gebäuden C-Strasse 09 und 010 komme damit ein sehr hoher Situationswert zu.

E. 5.4

Den beiden streitbetroffenen Liegenschaften C-Strasse 09 und 010 kommt unbestrittenermassen lediglich ein gewisser historischer Zeugenwert (Eigenwert) zu, welchen das Baurekursgericht als "eher gering" bezeichnete und welcher für eine Unterschutzstellung nicht ausreichend ist. Allerdings lässt die Bestimmung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG das Vorliegen eines wesentlichen Situationswerts für eine Unterschutzstellung genügen. Von einer Baute, deren Situationswert bedeutsam ist, darf nicht zusätzlich eine wichtige Zeugeneigenschaft gefordert werden (VGr, 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 4.3).

E. 5.4.1

Dass vorliegend ein hoher Situationswert besteht, hat die Vorinstanz gestützt auf ihren Augenschein und die Akten zutreffend ausgeführt; auf die entsprechenden Erwägungen kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG; E. 5.3). Den beiden Objekten wurde bereits im Gutachten ein hoher Situationswert zugesprochen (vgl. E. 5.1) und auch die Behörde sprach in ihrer Einschätzung von einem "besonderen" Situationswert (vgl. E. 5.2). Von der Vorinstanz wird dieser insbesondere mit der Lage der Bauten im Ortsbild, ihrer äusseren Erscheinung und ihrer Ensemblezugehörigkeit begründet, was von der Beschwerdeführerin infrage gestellt wird.

E. 5.4.2

Zwar begründet die besondere Stellung und Lage einer Baute 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 indes keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen würden (VGr, 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 4.2). Als Ensemble, welches 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. Entscheidend ist, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2).

E. 5.4.3

Entgegen der Beschwerdeführerin ist vorliegend offensichtlich, dass sich die besondere äussere Erscheinung aus dem Konglomerat unterschiedlicher Stile der Gebäude und Gebäudeteile aus verschiedenen Epochen ergibt. Diese geschichtliche Zeugenschaft wurde bereits im Gutachten als unbestritten angenommen. Sodann hat die Vorinstanz nicht die besondere Erscheinung, sondern den baukünstlerischen Zeugenwert als "nicht erkennbar" bezeichnet, weshalb die Beschwerdeführerin daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag. Dass die historische Bausubstanz nur noch ansatzweise vorhanden ist, steht der Annahme eines hohen Situationswerts ebenfalls nicht entgegen. Abgesehen davon wird die Bausubstanz im Gutachten als gut bewertet. Wenn auch bloss ein geringer, so liegt doch wenigstens ein gewisser Eigenwert vor, welcher entgegen der Beschwerdeführerin ausreichend zur prägenden Wirkung und damit zum (hohen) Situationswert beiträgt. Hinzu kommt, dass die strittigen Gebäude C-Strasse 09 und 010 gemäss Gutachten bzw. angefochtenem Beschluss integralen Bestandteil des Komplexes C-Strasse 07/08/09/010 bilden und damit Ensemblebestandteile sind. Indem sie mit dem Gebäude C-Strasse 07/08 zusammengebaut sind, werden sie ohne Weiteres als Gruppe wahrgenommen. Mit der dargelegten geschichtlichen Bedeutung bestimmen sie den Charakter und die Identität der historischen C-Strasse massgeblich mit. Die Behörde hat die wichtige Zeugeneigenschaft im Übrigen bereits im Inventarentlassungsbeschluss sinngemäss konzidiert, indem sie von einem "besonderen Situationswert" sprach und da sich andernfalls die vorgenommene Interessenabwägung erübrigt hätte. Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten

Argumente gegen das Vorliegen einer wichtigen Zeugeneigenschaft vermögen wie gesehen denn auch nicht durchzudringen.

E. 5.5

Insgesamt ist das Baurekursgericht zu Recht zum Ergebnis gelangt, dass den Gebäuden aufgrund der Lage der Bauten im Ortsbild, ihrer äusseren Erscheinung und ihrer Ensemblezugehörigkeit ein hoher Situationswert zukommt und dass der Grad der Schutzwürdigkeit, unter zusätzlicher Berücksichtigung des geringen Eigenwerts, als hoch einzustufen ist. Dies ist nach dem Gesagten nachvollziehbar und plausibel begründet worden.

E. 6

Die Qualifikation des Streitobjekts als "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung und damit 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). 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 (§ 50 VRG; VGr, 17. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.4; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4).

E. 6.1

In der Interessenabwägung gewichtete der Stadtrat Wädenswil das Interesse am Erhalt des Schutzobjekts als nicht höher als die privaten Interessen. Sodann führte er im angefochtenen Beschluss aus, bei den im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäuden könnten bei Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene liege, die Abweichungen für die Zweckbestimmung des Gebäudes nötig seien und das Gebäude gut ins Ortsbild eingeordnet werde (Interpretation von Art. 15 Abs. 3 BZO). Andernfalls gälten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 16 BZO, was auch für Anbauten gelte, die das übliche Mass für grössere Abweichungen überschritten. Anzumerken sei, dass die Neubauvorschriften grössere Grenzabstände verlangen würden als dies mit dem Bestandesschutz möglich wäre und daher dem Schutzziel des prägenden Platzraums entgegenkämen. Mit den im Kernzonenplan integrierten Schutzzielen des überregionalen Ortsbildschutzes werde dem zu erhaltenden Situationswert Rechnung getragen und es müsse nicht zusätzlich verwaltungsrechtlich oder vertraglich unter Schutz gestellt werden.

E. 6.2

Demgegenüber qualifizierte die Vorinstanz das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung aufgrund des wichtigen Situationswerts als sehr hoch. Sie führte dazu aus, der festgestellte hohe Situationswert könne entgegen der Ansicht des Stadtrats nur durch die Erhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz bewahrt werden. Lediglich eine Renovation biete Gewähr für eine detailgetreue Übernahme von Form, Gestaltung und insbesondere der Lage sowie für die Erhaltung der prägenden Bestandteile einer Baute unter Wahrung der bestehenden Proportionen. Nur so könne das ursprüngliche und

charakteristische Erscheinungsbild bewahrt werden. Die Kernzonenvorschriften und die Lage der Bauten im überkommunal geschützten Ortsbild gewährten demgegenüber keinen genügenden denkmalpflegerisch relevanten Schutz. Generell seien planerische Massnahmen nicht geeignet, um auf Gebäude oder Gebäudegruppen bezogene denkmalpflegerische Schutzziele zu erreichen. Vorliegend liessen die Kernzonenvorschriften als Ersatz für die beiden streitbetroffenen Liegenschaften sogar Bauten nach den Neubauvorschriften zu, was dem Denkmalschutzgedanken vollkommen zuwiderlaufe. Angesichts des Umstands, dass die Bauten nach wie vor bewohnt seien und die Bausubstanz im Gutachten als gut qualifiziert worden sei, erscheine eine Unterschutzstellung schliesslich nicht von vornherein als unverhältnismässig.

E. 6.3

Soweit die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, dem Streitobjekt sei kein wichtiger Situationswert beizumessen, kann auf das soeben Ausgeführte verwiesen werden. Sodann ist sie der Ansicht, ein bloss planungsrechtlicher Schutz genüge.

E. 6.3.1

Die Festlegung einer Kernzone und der Erlass von Kernzonenbestimmungen ermöglichen keinen Schutz der Bausubstanz oder ein eigentliches Abbruchverbot. Sind solche Massnahmen notwendig, ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.2; 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 3.2; Christoph Fritzsche et al., a.a.O., S. 286). Handelt es sich beim Schutzobjekt um ein Einzelobjekt mit qualifizierter Zeugeneigenschaft (hohem Eigenwert) oder besonderer landschafts- bzw. siedlungsprägender Wirkung (hohem Situationswert) oder allenfalls mit einer Kombination von Zeugeneigenschaft und landschafts- oder siedlungsprägender Wirkung, so kommt die Unterschutzstellung mittels einer Kernzone als Massnahme des Planungsrechts im Sinn von § 205 lit. a PBG nicht infrage (VGr, 4. März 2021, VB.2020.00618/638, E. 4.1). Das Verwaltungsgericht hat ferner verschiedentlich darauf hingewiesen, dass mit planungsrechtlichen Massnahmen allein das Ortsbild nur unzureichend geschützt wird und Ersatzbauten, selbst wenn sie die Fassadengestaltung imitieren, den Verlust an Originalsubstanz an ortsbildprägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen. Es entspricht einer Erfahrungstatsache, dass von einer Ersatzbaute nicht dieselbe Wirkung ausgeht, wie von einer renovierten Altbaute. Beim Ersatz des streitbetroffenen Gebäudes durch eine Neubaute würde nämlich das Ursprüngliche und das für das Haus Charakteristische zerstört (VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8; RB 1997 Nr. 73). Nachdem, wie bereits ausgeführt, das Vorliegen eines hohen Situationswerts zu Recht bejaht wurde, sind die planungsrechtlichen Massnahmen nach dem Gesagten von vornherein zum Schutz des Situationswerts ungeeignet. Daran ändert nichts, dass Neubauvorschriften grössere Grenzabstände verlangen würden. Weitere Ausführungen zu den Auswirkungen der Kernzonenbestimmungen erübrigen sich damit.

E. 6.3.2

Die vorinstanzliche Gewichtung des öffentlichen Interesses am Erhalt der Streitobjekte als hoch ist angesichts der wichtigen Zeugenschaft aufgrund des hohen Situationswerts nicht zu beanstanden (vgl. dazu BGr, 27. Oktober 2017, 1C_285/2017, E. 3.3; VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.5, mit Hinweisen). Einer Unterschutzstellung entgegenstehende öffentliche oder private Interessen werden nicht substantiiert geltend gemacht. Entgegen der Behörde übersteigt das hohe Interesse an der Unterschutzstellung vorliegend die

entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen an einer Inventarentlassung. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die bestehende, zonenkonforme Nutzung weiterhin möglich ist und die Bausubstanz im Gutachten als gut qualifiziert wurde. Erhebliche Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten bei einer Unterschutzstellung werden sodann nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. So sind etwa für Ersatzbauten grössere Abweichungen vom heutigen Zustand nur unter strengen Voraussetzungen bewilligungsfähig (Art. 15 Abs. 2 und 3 BZO). Ferner sind die bestehenden Bauten abstandswidrig, wovon die Bauherrin bei einem Neubau nicht mehr profitieren könnte. Die Neubauvorschriften würden gar grössere Grenzabstände verlangen (Art. 16 Abs. 1 BZO). Zudem wäre bei einer Neubaute die Fassadenflucht beizubehalten (Art. 17 Abs. 2 BZO). Da im Übrigen rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein können (BGr, 25. August 2020, 1C_128/2019, E. 10.4), vermögen solche das Ergebnis der Interessenabwägung nicht in relevanter Weise zu ändern.

E. 6.3.3

Zusammenfassend hat der Stadtrat Wädenswil demnach sein Ermessen nicht mehr vertretbar gehandhabt, sodass die Beurteilung des Baurekursgerichts mit der Aufforderung zur Anordnung der für den Erhalt des Situationswerts erforderlichen Schutzmassnahmen als verhältnismässige Massnahme nicht zu beanstanden ist. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor. Das Baurekursgericht hat sich in seinem Entscheid zudem ausreichend mit den Umständen befasst und seine Beurteilung nachvollziehbar begründet. Eine Verletzung der Kognition liegt ebenfalls nicht vor. Insgesamt erwies sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung von Fr. 2'000.- zu bezahlen.

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