

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00266 vom 13. November 2020**

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00266](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00266)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00266 du 13 novembre 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00266 del 13 novembre 2020

## **Regeste**

Unterschutzstellung | Feststellung der Schutzobjektqualität; Überprüfung der kommunalen Festsetzung des Schutzzumfangs. Der Antrag auf Inventarentlassung wurde vor der Vorinstanz nicht gestellt und erweist sich demgemäss als unzulässiges neues (Haupt-)Begehren (E.2). Der Ablauf des vorinstanzlichen Augenscheintermins ist nicht zu beanstanden und der Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten (E.3). Das vorinstanzliche Urteil beschränkt sich auf die Wiedergabe der Passagen des behördlich eingeholten Gutachtens zum baukünstlerischen Zeugenwert insgesamt und zum konstruktiven Gefüge und der Raumstruktur des Inventarobjekts, ohne sich mit diesen auseinanderzusetzen oder auszuführen, weshalb das Inventarobjekt besonders anschaulich über die Epoche berichten kann und damit ein wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG wäre. Dies ist nachzuholen. Dem Inventarobjekt kommt eine wichtige baukünstlerische und eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zu. Sein Eigenwert ist reduziert durch den Verlust von originaler Bausubstanz und die mangelnde Stimmigkeit des Gebäudeinnern mit dem Gebäudeäusseren. Sodann kann von einer wesentlichen Prägung des Ortsbilds im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gesprochen werden, zu welcher die vorhandene äussere Bausubstanz merklich beiträgt. Insgesamt ist der Eigenwert als gering zu qualifizieren und es liegt ein mindestens mittlerer Situationswert vor (E.7+8). Bei Unterschutzstellungen (primär) aufgrund des Situationswerts ist zumindest in Bezug auf die Fassaden und das Dach grundsätzlich die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten. Das nicht unerhebliche private Interessen der Beschwerdeführenden an den projektierten baulichen Massnahmen im Inneren, an denen auf Beschwerdeführerseite durch die behördliche Handlungsweise berechnete Erwartungen geweckt wurden, überwiegt das geringe öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung des Innern des Inventarobjekts (E.9). Teilweise Gutheissung, soweit Eintreten.

## **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.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführenden werfen dem Beschwerdegegner vor, der Vorinstanz nicht sämtliche Vorakten eingereicht zu haben. Dies verfährt nicht: Die Vorinstanz (vorliegend der Beschwerdegegner) ist verpflichtet, die Akten der Rekursbehörde auszuhändigen, und zwar auch dann, wenn sie auf die Erstattung einer Vernehmlassung verzichtet. Sie muss die

Akten – einschliesslich allfälliger Vorakten und sämtlicher Beilagen – vollständig und möglichst im Original einreichen; allerdings kommt ihr mitunter ein gewisser Ermessensspielraum zu, ob ein Aktenstück zum Dossier des betreffenden Verfahrens gehört oder allgemeiner Natur ist. Wenn auch Akten grundsätzlich vollständig einzureichen sind, so ist die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift jedenfalls erst anzunehmen, wenn der Rekursbehörde Akten vorenthalten werden, welche für die Entscheidungsfindung relevant sein können (VGr, 30. April 2020, VB.2020.00058, E. 1.4.1 mit Hinweisen). Anhaltspunkte dafür bestehen vorliegend nicht. Zudem haben die Beschwerdeführenden die ihrer Ansicht nach ebenfalls massgeblichen Akten selbst dem Baurekursgericht respektive dem Verwaltungsgericht eingereicht. Zum Entscheidzeitpunkt lagen somit alle verfahrensrelevanten Dokumente der Entscheidbehörde vor.

## **E. 2.2**

Gegenstand eines Rekursverfahrens (und entsprechend einer Beschwerde) kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Der Streitgegenstand bestimmt sich nach der im Rekursantrag verlangten Rechtsfolge. Massgebend für die Bestimmung des Streitgegenstands sind somit die Rechtsbegehren, nicht deren Begründung (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a, N. 45 ff.). Der Streitgegenstand kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, aber grundsätzlich nicht erweitern oder inhaltlich verändern (BGE 136 II 457 E. 4.2). Im Verfahren vor dem Baurekursgericht beantragten die Beschwerdeführenden in der Hauptsache die Aufhebung der Präsidialverfügung vom 30. April 2019 und des Beschlusses vom 21. Mai 2019 sowie die Festsetzung des Schutzzumfangs gemäss dem von ihnen eingeholten Gutachten. In ihrer Replik hielten sie daran fest. In ihrer Eingabe vom 5. Februar 2021 schrieben sie zwar, dass gestützt auf neue Sachverhaltsfeststellungen "sogar eine Inventarentlassung der Liegenschaften E-Platz 01 und 02 angezeigt" wäre, belassen es aber explizit bei den (eingangs) gestellten Rechtsbegehren. Die im vorliegenden Beschwerdeverfahren beantragte Inventarentlassung wurde vor der Vorinstanz somit nicht gestellt und erweist sich demgemäss im vorliegenden Beschwerdeverfahren als unzulässiges neues (Haupt-)Begehren. In diesem Punkt ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten. Dies gilt es im Rahmen der Kostentragung zu berücksichtigen, ändert aber nichts daran, dass mit Blick auf den Eventualantrag (Überprüfung der kommunalen Festsetzung des Schutzzumfangs) die Feststellung der Schutzobjektqualität vorgängig vorzunehmen ist (siehe E. 7 f.).

## **E. 3**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins sowie die Einholung eines (Ober-)Gutachtens betreffend die Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts.

### **E. 3.1**

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und

Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Die Vorinstanz hat am 22. Oktober 2019 einen Augenschein durchgeführt. Was die Beschwerdeführenden gegen diesen vorbringen, überzeugt nicht: Sie monieren, anlässlich des Augenscheins hätte das Gebäude E-Platz 02 von innen besichtigt werden müssen. Indessen haben sie am Augenscheintermin auf Frage des Abteilungspräsidenten hin die Besichtigung weiterer Standorte nicht verlangt, sondern vielmehr verneint, weshalb die Rüge verspätet ist (vgl. BGr, 3. Oktober 2012, 1C\_542/2011, E. 4.1). Ebenso unzulässig ist die Rüge der Fehler- und Lückenhaftigkeit des Augenscheinprotokolls. Ein Gesuch um Berichtigung des Protokolls ist in analoger Anwendung von Art. 235 Abs. 3 der Zivilprozessordnung (ZPO) vom 19. Dezember 2008 bei jener Gerichtsstelle zur Behandlung einzureichen, über deren Verfahren das Protokoll Aufschluss gibt (VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00733, E. 3.1; vgl. VGr, 1. Juni 2023, VB.2022.00250, E. 3.3 ). Vor Verwaltungsgericht können die Beschwerdeführenden somit nicht erstmals eine ungenügende Dokumentation des Augenscheins rügen. Da somit der Ablauf des vorinstanzlichen Augenscheintermins nicht zu beanstanden ist und sich insgesamt der Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten ergibt, kann auf einen Augenschein des Verwaltungsgerichts verzichtet werden.

### **E. 3.2**

Sofern in einem Verfahren bereits unabhängige Sachverständige mitgewirkt haben, ist nur dann ein weiteres Gutachten bzw. ein Obergutachten einzuholen, wenn begründete Zweifel an der richtigen Beurteilung einer Sachfrage bestehen (VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 2.2). Ein Obergutachten ist daher nicht bereits dann erforderlich, wenn ein Parteigutachten dem von der Gemeinde eingeholten Gutachten widerspricht, indem es zu einer anderen Einschätzung gelangt. Vielmehr müsste sich aus dem Parteigutachten ergeben, dass das offizielle Gutachten an Mängeln leidet, die eine Abweichung von ihm rechtfertigen würden (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 5.1.3). Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, besteht kein Anlass, von den Sachverhaltsdarlegungen das amtlich eingeholten Gutachtens abzuweichen. Insbesondere erschüttern die von den Beschwerdeführenden monierten Mängel im Amtsgutachten (etwa Verwechslungen der Gebäude E-Platz 01 und 02, angebliche Selektivität bei der Auswahl der verwendeten Fotos), welche selbst bei Zutreffen von untergeordneter Natur wären ( vgl. VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 4.2.2), dessen Glaubwürdigkeit nicht (gleichermaßen sind die von Beschwerdeführerseite gegenüber der Vorinstanz erhobenen Vorwürfe der Verwechslung oder der ungenauen Bezeichnung der Gebäude E-Platz 01 und 02 unwesentliche Versehen und führen für sich allein keineswegs zur angebehrten Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids). Die Beschwerdeführenden machen schliesslich erstmals vor Verwaltungsgericht eingehendere Zweifel an der Unbefangenheit der amtlich bestellten Gutachterin geltend . Da die Parteien indessen nach Treu und Glauben gehalten sind, Ausstandsgründe unverzüglich vorzubringen (VGr, 14. Juli 2022, VB.2022.00044, E. 3.2.3), ist darauf nicht weiter einzugehen. Im Übrigen vermag allein die Tatsache, dass die Gutachterin zu einem anderen als dem von den Beschwerdeführenden erwünschten Ergebnis gelangt, keinen Anschein von Befangenheit zu erwecken (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00094, E. 2.2). Insgesamt erübrigt sich die Einholung eines weiteren Gutachtens zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts, womit dem

entsprechenden Verfahrens Antrag nicht zu folgen ist.

#### **E. 4.1**

Das kommunale Inventarblatt beschreibt das Objekt als 1839 erstellte "Wohnhäuser mit Ladengeschäft" sowie die "Schutzart" mit "Erhalt des Charakters der Bebauung". Die Baute, welche sich über die Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 04 erstreckt, ist durch eine Scheidewand entlang der gemeinsamen Parzellengrenze in zwei Teile gegliedert, welche aktuell jeweils über einen separaten Eingang mit den Adressen E-Platz 01 respektive 02 verfügen. Das Inventarobjekt erfuhr im Lauf seines Bestehens zahlreiche, umfangmässig unterschiedlichste (und nach Dafürhalten der Beschwerdeführenden teils undokumentierte) bauliche Eingriffe. Um die Wende zum 20. Jahrhundert wurde der Innenraum des Gebäudes E-Platz 02 verändert. Der Umbau des Gebäudes E-Platz 01 im Jahr 1949 umfasste den Einbau von Zimmern und Bädern. Weitere Umgestaltungen erfolgten 1970 (Gebäude E-Platz 01) und 1975 (Gebäude E-Platz 02). In neuerer Zeit genehmigte die Gemeinde mit Bewilligung vom 23. April 2015 einen weiteren Innenausbau des Gebäudes E-Platz 02, womit dieses nach Verschiebung der inneren Trennwände und Einbau von Nasszellen knapp zehn Wohneinheiten aufweist. Die damalige Natur- und Denkmalschutzkommission (NDK; heute: Ortsbild- und Denkmalschutzkommission [ODK] nach Art. 32 der Gemeindeordnung vom 1. September 2019) hatte keine Anmerkungen zu den innenräumlichen Erneuerungen und erachtete diese in ihrer Stellungnahme als bewilligungsfähig. Ferner wurden sämtliche Fenster ersetzt. Am 1. Februar 2016 wurde die Projektänderung, welche den Einbau einer Gasheizung (als Ersatz für die Ölheizung) sowie eines zusätzlichen Zimmers im Erdgeschoss umfasste, genehmigt, wobei die NDK in ihrer Stellungnahme vom 25. Januar 2016 die geplanten Grundrissänderungen wiederum als bewilligungsfähig einschätzte. Erneut im Rahmen einer Projektänderung ersuchte die Bauherrschaft um Grundrissanpassungen im Dachgeschoss sowie Einbau von zwei zusätzlichen Dachfenstern, was die Behörde am 4. März 2016 – nach positiver Einschätzung der NDK vom 26. Februar 2016 in Bezug auf die Dachflächenfenster – genehmigte. Am 10. Mai 2016 erging die Bezugsbewilligung.

#### **E. 4.2**

Die das Inventarobjekt aufweisenden Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 04 befinden sich gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) innerhalb des Gebiets Nr. 1. Bei einem Gebiet handelt es sich um einen grösstmöglichen Ortsteil, der dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist. Das Gebiet Nr. 1 ist der Aufnahmekategorie AB zugeordnet, besitzt somit mehrheitlich ursprüngliche Substanz und ursprüngliche Struktur, und weist das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) auf. Es hat besondere Bedeutung sowie besondere räumliche und architektur-historische Qualität. Als Einzelelement ist das Inventarobjekt im ISOS dagegen nicht aufgeführt.

#### **E. 4.3**

Weiter sind die betroffenen Grundstücke im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Kantonales Ortsbildinventar [KOBI]) situiert. Die Hauptgebäude sind als "prägend oder strukturbildend" aufgeführt. Zudem besitzt das Inventarobjekt (das ausserhalb des Ortskerns verortet ist) eine "[p]rägende Firstrichtung" und die Südfassade weist eine "[w]ichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen" auf. An die Westfassade des Inventarobjekts stösst teilweise ein wichtiger

Freiraum an. Der Schutz von Ortsbildern überkommener Bedeutung erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung von Kern- oder Freihaltezonen und/oder mit Hilfe von Gestaltungsplänen (BGr, 20. März 2019, 1C\_200/2018, E. 4.2; vgl. VGr, 3. Juni 2021, VB.2021.00035, E. 5.2.1). So siedelt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon vom 22. September 2014 das Inventarobjekt in der Kernzone (K) an. Die Hauptgebäude sind darin als "grau bezeichnete Bauten" erfasst, womit sie entweder gemäss Art. 8 Abs. 1 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Art. 8 Abs. 3 ersetzt werden dürfen (Art. 8 Abs. 2 BZO).

#### **E. 4.4**

Im Nahbereich der strittigen Baute befinden sich mit den Objekten E-Platz 05, E-Platz 07/08/09, E-Platz 010, F-Strasse 011 und F-Strasse 06 weitere inventarisierte Objekte.

#### **E. 5.1**

Nach § 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist jeder Grundeigentümer jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (Abs. 1). Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen (Abs. 2). Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden (Abs. 3).

#### **E. 5.2**

Das Provokationsbegehren der Beschwerdeführenden datiert vom 22. Mai 2018. Mit Beschluss vom 21. Mai 2019 sanktionierte der Gemeinderat die Präsidialverfügung vom 30. April 2019, welche die Gebäude E-Platz 01 und 02 unter Schutz stellte. Vor diesem Hintergrund qualifizierte das Baurekursgericht den Gemeinderatsbeschluss vom 21. Mai 2019, deren inhaltlicher Bestandteil durch die Sanktionierung die Präsidialverfügung vom 30. April 2019 wurde, als Anfechtungsobjekt und erachtete sodann die Jahresfrist als gewahrt an. Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 21. Mai 2019 nicht innert Frist publiziert worden sei, was ihnen indessen nichts einbringt: Den Beschwerdeführenden wurde der Gemeinderatsbeschluss vom 21. Mai 2019 vorab per E-Mail und darauf postalisch zugestellt, weshalb ihnen aus einer angeblich verspäteten amtlichen Publikation des Beschlusses vom 21. Mai 2019 ohnehin kein relevanter Rechtsnachteil erwachsen wäre (vgl. auch VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00263, E. 2.6; VGr, 21. Mai 2015, VB.2015.00057, E. 3).

#### **E. 6.1**

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 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., Wädenswil 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139, 205).

### **E. 6.2**

Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es 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/Bösch/Wipf/Kunz, S. 272).

### **E. 6.3**

Grundsätzlich muss von einem Gebäude ein gewisses Mass an Originalsubstanz vorhanden sein, damit es überhaupt als wichtiger Zeuge einer Epoche und damit als Schutzobjekt nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG infrage kommt. Das Vorhandensein genügender Originalsubstanz ist dabei in erster Linie für die Frage der Zeugenschaft massgebend; überdies stellt es einen Aspekt dar, den es im Rahmen der anschliessenden Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt. Je mehr originale Bausubstanz vom wichtigen Zeugen erhalten ist, desto grösser wird in der Regel das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung sein (vgl. VGr, 25. Oktober 2011, VB.2011.00348, E. 3.2.3). Durch Veränderungen am Inventarobjekt kann dieses entscheidend an Aussagekraft einbüssen, womit die bauliche Epoche infolgedessen nicht mehr besonders aussagekräftig dokumentiert wird (vgl. VGr, 23. Oktober 2019, VB.2018.00614, E. 5.1.2). Jene Veränderungen, die sich nach dem Stil und dem ursprünglichen Gestaltungsprinzip des Gebäudes richten, bewirken in der Regel keine massgebliche Beeinträchtigung der architektonischen Zeugeneigenschaft (VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.4.1). Eine mit nachträglichen Renovationen und Umbauten von Gebäuden einhergehende Mischung von unterschiedlichen Stilelementen vermindert indessen deren Eigenwert und spricht gegen die Schutzwürdigkeit (VGr, 3. September 2009, VB.2009.00219, E. 4.3.3). Um- und Ausbauten, die im Lauf der Zeit entsprechend den sich ändernden Bedürfnissen und dem jeweiligen Zeitgeschmack erfolgten, können aber auch von besonderem baugeschichtlichen Interesse und damit geeignet sein, einen bedeutenden Eigenwert zu begründen (BGr, 18. November 2014, 1C\_267/2014, E. 4.4).

### **E. 7.1**

Ausgangspunkt für die Denkmalschutzwürdigkeit einer Baute bildet die von ihr zu bezeugende Epoche (RB 1994 Nr. 78), wobei die Rechtsprechung von einem weit gefassten Epochenbegriff ausgeht (vgl. Marco Koletsis, Baudenkmal, Voraussetzungen der Unterschutzstellung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Zürich, Zürich/St. Gallen 2022, Rz. 137 ff.). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeuge einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt es aber nicht schon, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.1; 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.2; 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2).

## **E. 7.2**

Das Inventarobjekt wurde 1839 erstellt als Ersatz eines im gleichen Jahr abgebrannten Wohnhauses. Der Brand erfasste dabei nicht einzig die Gebäude E-Platz 01 und 02, sondern war als Grossbrand bestimmend für die Siedlungsentwicklung bzw. -erneuerung im 19. Jahrhundert in Pfäffikon. Der Wiederaufbau der zerstörten Gebäude entlang der F-Strasse führte zu einer Umgestaltung des Ortskernes mit zeittypisch klassizistischen Bauten. Das behördlich eingeholte Gutachten von der Firma G vom November/Dezember 2018 führt in Bezug auf die zu bezeugende Epoche im Wesentlichen aus, dass das Inventarobjekt die typologischen Eigenschaften eines Vielzweckbaus mit stark reduzierter Ökonomie im rückwärtigen Bereich aufweise. Während Lage sowie Stellung und damit auch die Typik des Grundrisses wohl vom Vorgängerbau übernommen worden sei, sei die Funktion und Nutzung dem für ein verstädtertes Dorf entsprechenden Gebäudetyp des Wohn- und Gewerbehäuses einfacher Prägung zuzuordnen, was sich namentlich in der zeittypischen Bau- und Konstruktionsweise (zur Anwendung gelangt beim städtischen Baumeisterhaus respektive dem spätklassizistischen Vielzweckbau), welche ökonomisch, konzeptionell durchdacht (Umfassungsmauern in Bruchstein, Innenwände in Fach- und Ständerwerk) sowie handwerklich gut ausgeführt sei, erkennen lasse. Der handwerkliche Bauprozess mit teils industriell (vor-)gefertigten Baumitteln, was erst die Industrialisierung der Baumittelproduktion ermöglicht habe, sowie die klassizistische Erscheinung sei am Inventarobjekt ablesbar. Das von den Beschwerdeführenden bei der Stiftung H eingeholte Gutachten vom 24. Mai 2019 führt das Inventarobjekt auf den biedermeierlich geprägten Wohnhaustyp zurück. Der Steinbau mit Putzfassaden in schlichter Formensprache mit wenigen Zierformen habe ausgehend von der spätbarocken Architektur des 18. Jahrhunderts an Einfluss gewonnen. Architektonisch bestimmend für die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts sei der Epochenübergang vom ausklingenden Spätbarock zu den standardisierten Formen des Spätklassizismus ab ca. 1850.

## **E. 7.3**

Unbesehen unwesentlicher terminologischer Differenzen in Bezug auf die exakte baukünstlerische Verortung (Klassizismus, Biedermeier) stimmen die beiden Gutachten darin überein, dass das Inventarobjekt mit seinem überaus schlichten Stil eine charakteristische Konstruktion aufweist, die um die Mitte des 19. Jahrhunderts typisch war. Entsprechend kann das Inventarobjekt der um die Mitte des 19. Jahrhunderts anzusiedelnden baukünstlerischen Epoche des (Spät-)Klassizismus zugeordnet werden.

## **E. 7.4**

Die Zeugeneigenschaft einer Epoche reicht jedoch für sich noch nicht aus; vielmehr muss es sich um einen wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche handeln.

### **E. 7.4.1**

Zum Kriterium der Wichtigkeit in Bezug auf den baukünstlerischen Zeugenwert äussert sich das behördlich eingeholte Gutachten vergleichsweise zurückhaltend, indem es dem Inventarobjekt lediglich einen gewissen baukünstlerischen Zeugenwert (im Unterschied zur zugeschriebenen wichtigen siedlungs- bzw. bedeutenden sozialgeschichtlichen Zeugenschaft und der wichtigen ortsbildprägenden Wirkung) zumisst. Das vorinstanzliche Urteil beschränkt sich auf die Wiedergabe der Passagen des behördlich eingeholten

Gutachtens zum baukünstlerischen Zeugenwert insgesamt und zum konstruktiven Gefüge und der Raumstruktur des Inventarobjekts, ohne sich mit diesen auseinanderzusetzen oder ausführen, weshalb das Inventarobjekt besonders anschaulich über die Epoche berichten kann und damit ein wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG wäre. Dies ist im Folgenden nachzuholen, wobei es aufgrund der vorgenommenen baulichen Eingriffe am Inventarobjekt (oben E. 4.1) und dem damit einhergehenden Verlust von Originalsubstanz angezeigt ist, die fragliche Zeugenschaft in Bezug auf die einzelnen Bauteile zu untersuchen:

#### **E. 7.4.2**

Die Aussenmauern des Inventarobjekts sind unbestrittenermassen bauzeitlich und legen aussagekräftig Zeugnis über die Epoche des Klassizismus ab. Verringert ist die Zeugenschaft zugleich durch den 1970 erfolgten Einbau eines grossen Schaufensters im Erdgeschoss der östlichen Giebelfassade, durch die heterogene Eingangssituation (unten E. 7.4.3.3) und durch die weitgehend ersetzten und in Bezug auf die horizontalen Sprossen uneinheitlichen Fenster. In Bezug auf das Dachwerk, welchem die Beschwerdeführenden den Zeugenwert absprechen, erwog die Vorinstanz mit Verweis auf das behördlich eingeholte Gutachten und ihre Eindrücke am Augenschein, dass im Dachstock des Gebäudes E-Platz 01 die typische bauzeitliche Bauweise nach wie vor gut zu erkennen sei. Damit liegt eine wichtige baukünstlerische Zeugenschaft des Dachs vor. Zugleich existiert für die Teilnahme des (gesamten) Dachwerks an der wichtigen Zeugenschaft ein genügendes Mass an Originalsubstanz, dies auch unter Zugrundlegung des (nicht nachvollziehbaren) beschwerdeführerischen Einwands, dass mit der Bewilligung vom 4. März 2016 (welche insbesondere den Einbau von zwei Dachfenstern umfasste, oben E. 4.1) die historische Dachsubstanz des Gebäudes E-Platz 02 vollends verlustig gegangen sei. Die abgesehen von einem Kamin ursprünglich geschlossene südliche, strassenseitige Dachfläche durchstösst eine 1970 eingebaute Gaube, was den baukünstlerischen Zeugenwert des Dachwerks schliesslich schmälert.

#### **E. 7.4.3**

Was das Innere des Inventarobjekts betrifft, ist zwischen den Gebäuden E-Platz 01 und E-Platz 02 zu unterscheiden:

##### **E. 7.4.3.1**

Der Innenumbau des Gebäudes E-Platz 02 im Jahr 2015 umfasste sämtliche Wände, bis auf die Geschossbalken auch die Böden und liess darüber hinaus allein die Treppen unverändert, weshalb der Innenraum des Gebäudes E-Platz 02 keine baukünstlerische Zeugenschaft abzulegen vermag.

##### **E. 7.4.3.2**

Die Frage, ob und inwieweit die seit dem Erstellungszeitpunkt vorgenommenen baulichen Veränderungen die mögliche Zeugenschaft des Innenraums im Gebäude E-Platz 01 beseitigte, veranlasste beide Parteien, im Rekursverfahren ergänzende gutachterliche Stellungnahmen einzuholen sowie die Beschwerdeführenden, eine baustatische Analyse einzureichen. Letztere erschöpft sich indessen in einer graphischen Darstellung der zeitlichen Verortung von An- und Umbauten des Gebäudes E-Platz 01 (vor/nach 1949), ohne Grundlagen aufzuzeigen, weshalb sie nicht überprüf- und damit nicht tragfähig ist. Die Raumausstattung sowie die Türen und Fenster des Gebäudes E-Platz 01 sind in späteren, nachbauzeitlichen Umbauphasen realisiert worden. Die (reduzierten) Grundrisse des

Inventarobjekts entsprechen sodann weniger dem Typus des Wohn- und Gewerbehäuses, als vielmehr dem Typ des Kosthauses, welches auf Mietwohnungen für Arbeiterfamilien hin konzipiert wurde. Da dieses aber, worauf das Gutachten an gleicher Stelle hinweist, primär auf der grünen Wiese und damit ausserhalb der Dörfer nahe der Fabriken erstellt worden seien, sind die (Wohnungs-)Grundrisse im Gebäude E-Platz 01 als atypische Vertreter ihrer Epoche zu qualifizieren. Die Raumaufteilung im Gebäude E-Platz 01, deren Bauzeitlichkeit durch das von den Beschwerdeführenden eingeholte Gutachten ohnehin in Zweifel gezogen ist, nimmt somit mangels Eignung zur geschichtlichen Vermittlungsfunktion nicht an der Zeugenschaft teil. Demgegenüber sind, soweit die Gutachten darüber Aufschluss geben, die Decken und das Tragwerk als teilweise bauzeitlich zu qualifizieren. Somit legen beide aussagekräftig Zeugnis ab.

#### **E. 7.4.3.3**

Strittig ist schliesslich, inwiefern die vertikale Erschliessung des Inventarobjekts an der Zeugenschaft teilnimmt. Das von der Behörde eingeholte Gutachten qualifiziert das Inventarobjekt als Zweispänner: Ein in der Mitte des Inventarobjekts angelegtes Treppenhaus habe die quer abgehenden Wohneinheiten E-Platz 01 respektive 02 erschlossen. Darauf Bezug nehmend schrieb der Gemeinderat im Rekursverfahren, dass von einer bauzeitlichen Erstellung einer gemeinsamen Eingangs- und Erschliessungszone für das Doppelhaus auszugehen sei. Anlässlich des Umbaus 1917 sei die Separierung dieser zuvor gemeinsamen Erschliessungszone mittels Einbau eines zweiten strassenseitigen Eingangs (zum Gebäude E-Platz 02) erfolgt. Am Augenscheintermin präziserte die Amtsgutachterin, dass der frühere Bestand von lediglich einem Eingang nur eine Hypothese des Gutachtens sei. Das von den Beschwerdeführenden eingeholte Gutachten erachtet demgegenüber eine (bereits) bauzeitliche Trennung der vertikalen Erschliessung als wahrscheinlich; es fänden sich keine Hinweise auf eine ursprünglich gemeinsame Erschliessung der Gebäude E-Platz 01 und 02. Die Frage, ob das Inventarobjekt zum Erstellungszeitpunkt als Zweispänner angelegt war, braucht vorliegend mangels Authentizität der vertikalen Erschliessung nicht entschieden zu werden: Aufgrund fehlender stilistischer Merkmale ist gemäss dem amtlich eingeholten Gutachten eine Datierung der Treppenhäuser hypothetisch. Die Treppe und der Handlauf im Gebäude E-Platz 01 könnte teilweise aus dem 19. Jahrhundert stammen, ab dem 2. Obergeschoss sei aber von dessen Ersatz um 1900 auszugehen. Gemäss dem von den Beschwerdeführenden eingeholte Gutachten könnten die Treppen sowohl im späteren 19. Jahrhundert als auch im 20. Jahrhundert entstanden sein. Die Eingangssituation von aussen betrachtet präsentiert sich sodann heterogen und in nachbauzeitlichem Zustand. Die 1969 erfolgte Neugestaltung des Eingangs zum Gebäude E-Platz 01 wirkt gemäss dem Amtsgutachten aufgrund der viertelgerundeten Einfassung und der orangefarbenen gefliessten Eingangsstufen als überladen. Damit vermag die vertikale Erschliessung das für die Epoche des Klassizismus Typische und Charakteristische nicht erlebbar zu machen. Eine Teilnahme an der (wichtigen) Zeugenschaft scheidet aus.

#### **E. 7.4.4**

Insgesamt ist mit dem amtlich eingeholten Gutachten das Inventarobjekt als wichtiger baukünstlerischer Zeuge zu qualifizieren. Dieser Eigenwert ist indessen spürbar geschmälert durch teils tiefgreifende baulichen Eingriffe unter Ersatz der Originalsubstanz. Die Veränderungen des ursprünglichen baulichen Zustands weisen dabei keinen eigenen denkmalpflegerischen Wert auf. Die amtlich bestellte Gutachterin führt im Rekursverfahren

zwar aus, dass der Denkmalwert des Inventarobjekts aus der Vielschichtigkeit mit all seinen Zeitspuren und dem hohen Zeugniswert der jüngeren baulichen Veränderungen resultiere. Indessen ist weder dargelegt noch ersichtlich, dass etwa dem im Jahr 2015 erfolgte Innenumbau des Gebäudes E-Platz 02 (als jüngere bauliche Veränderung) ein eigener denkmalpflegerischer Wert innewohnt; die hierzu ergangenen (positiven) Stellungnahmen der NDK (oben E. 4.1) genügen jedenfalls nicht.

#### **E. 7.5**

Im Weiteren ist die siedlungsgeschichtliche Bedeutung des Inventarobjekts zu beurteilen. Mit Verweis auf das behördlich eingeholte Gutachten führt die Vorinstanz aus, dass das Inventarobjekt mit seiner Formensprache die Zugehörigkeit zur Bebauungsphase des 19. Jahrhunderts in Folge der Brandkatastrophe und der Siedlungserneuerung entlang der F-Strasse aufzeige. Durch seine Setzung und Lage sei es zugleich Teil des eine "Hornfigur" zeichnenden Platzraumes E-Platz, welcher strukturell das mittelalterliche und in Substanz das frühneuzeitliche Siedlungsmuster abbilde. Damit bezeuge das Inventarobjekt zwei Siedlungsphasen, die es überdies ortsbaulich ausserordentlich gut verbinde. Um die Ablesbarkeit dieser Siedlungsentwicklung in Pfäffikon zu bewahren, seien neben architektonisch herausragenden Bauten des 19. Jahrhunderts auch architektonisch schlichte Bauten wichtig. Die Beschwerdeführenden monieren, dass angesichts von Lage und Stellung des Vorgängerbaus kein Zeugnis für die mittelalterliche Struktur zu sehen sei. Dies ist wenig nachvollziehbar, da gleichfalls das von ihnen eingeholte Gutachten festhält, dass sich das Inventarobjekt, welches Stellung und Grundfläche des 1838 niedergebrannten Vorgängerbaus aufnimmt, in die ältere Siedlungsstruktur einfüge. Der Vorinstanz ist sodann zuzustimmen, dass der vom behördlich eingeholten Gutachten verwendete Begriff der Hornfigur allein die Bebauungsstruktur E-Platz bildlich umschreibt, weswegen die Beanstandung der Beschwerdeführenden an der verwendeten Begrifflichkeit nichts zu ihren Gunsten zu bewirken vermag. Im Weiteren argumentieren die Beschwerdeführenden, dass die am Inventarobjekt vorgenommenen baulichen Massnahmen dessen Formensprache und damit die siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft überdecke. Dies überzeugt wenig, da selbst das von den Beschwerdeführenden eingeholte Gutachten ausführt, dass der Anblick des Inventarobjekts aus südlicher, aus östlicher sowie teilweise aus westlicher Positionierung dem bauzeitlichen Anblick entsprechen dürfte. Entsprechend zeigte sich der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins die – zur Bebauungsphase des 19. Jahrhunderts entlang der F-Strasse zugehörige – Formensprache des Inventarobjekts. Damit sind die beschwerdeführerischen Einwendungen nicht durchschlagend und der Schluss der Vorinstanz auf eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft des Inventarobjekts bleibt stehen.

#### **E. 7.6**

Zu klären ist ferner eine mögliche sozialgeschichtliche Zeugenschaft des Inventarobjekts. Das behördlich eingeholte Gutachten attestiert dem Gebäude E-Platz 02 in Verbindung mit dem vis-à-vis situierten Fabrikgebäude E-Platz 05 eine solche. I habe letzteres 1880 erworben und ab 1882 darin die Firma I betrieben. 1889 habe er zusammen mit seinem Sohn J auch das Gebäude E-Platz 02 erstanden, um den Arbeitskräften aus seiner gegenüberliegenden Firma Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Damit bezeuge das Inventarobjekt die mit der Industrialisierung verbundene "Wohnungsnot" sehr gut. Das von den Beschwerdeführenden eingeholte Gutachten hält dem entgegen, dass nicht belegt sei, dass das Gebäude E-Platz 02 industrieabhängiger Wohnbau gewesen sei. Inwiefern dieser

Einwand zutrifft, braucht vorliegend nicht entschieden zu werden, da eine allenfalls vorhandene sozialgeschichtliche Zeugenschaft ohnehin nicht (mehr) zu erkennen wäre: Nach dem 2015 erfolgten Innenumbau des Gebäudes E-Platz 02 (oben E. 4.1) lässt der heutige Zustand die für die sozialgeschichtliche Zeugenschaft erforderliche vormalige Nutzung als Kleinstwohnungen für Arbeitskräfte nicht ablesen und das Gebäude E-Platz 02 kann nicht dieser allfälligen Bedeutung zugeordnet werden (vgl. auch VGr, 30. April 2020, VB.2019.00731, E. 7.1.3; 5. April 2018, VB.2017.00698, E. 4.1.5). Somit eignet sich das Inventarobjekt nicht zur Dokumentation sozialer Gegebenheiten. Die Rüge der Beschwerdeführenden, dass keine sozialgeschichtliche Zeugenschaft vorliege, ist insofern begründet. Damit entfällt aber – entgegen der Beschwerdeschrift – nicht zugleich eine anders, zum Beispiel baukünstlerisch, begründete Zeugenschaft (vgl. nur VGr, 23. Oktober 2019, VB.2019.00063, E. 3.6.3) .

### **E. 7.7**

Zusammenfassend kommt dem Inventarobjekt eine wichtige baukünstlerische und eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zu. Sein Eigenwert ist reduziert durch den Verlust von originaler Bausubstanz und die, insbesondere beim Gebäude E-Platz 02, mangelnde Stimmigkeit des Gebäudeinnern mit dem Gebäudeäusseren (zu Letzterem VGr, 18. August 2017, VB.2017.00073, E. 4.4.3). Zudem ist der Eigenwert dadurch relativiert, dass durch den brandbedingten Wiederaufbau des Ortskerns nach klassizistischer Bauweise (oben E. 7.2) ein beachtlicher Baubestand aus dieser Phase vorliegt, wodurch das Inventarobjekt nicht als singulär zu bezeichnen ist und weitere Vergleichsobjekte, welche teilweise ebenfalls inventarisiert sind (oben E. 4.4), für eine Unterschutzstellung infrage kommen (vgl. VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00361, E. 5.5). Das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung in Bezug auf den Eigenwert ist insgesamt erheblich gemindert und als gering zu qualifizieren.

### **E. 8.1**

Weiter ist der Situationswert des Inventarobjekts strittig. Das von der Behörde eingeholte Gutachten schreibt den Gebäuden E-Platz 01 und 02 eine wichtige ortsbildprägende Wirkung zu. Zum einen dominiere die dreigeschossige, markant auftretende Westfassade den Abschluss der Bebauungsstruktur E-Platz, welcher durch die traufbetonte Setzung des Inventarobjekts dicht an der Strasse, womit zusammen mit der gegenüberliegenden Baute E-Platz 05 ein enger Gassenraum entstehe, betont werde. Sodann verknüpft das Inventarobjekt die Baugruppe E-Platz mit den Gebäuden entlang der F-Strasse, da zwischen den Bauten F-Strasse 012 und F-Strasse 06 die Ostfassade des Inventarobjekts sich öffne und gleichsam im zweiten Glied einordne. Gemäss der Vorinstanz habe sich die wichtige ortsbildprägende Wirkung am Augenschein klar gezeigt. Das Inventarobjekt trete von Westen (E-Platz) wie von Osten (F-Strasse) durch seine nach vorne versetzte Lage markant in Erscheinung.

### **E. 8.2**

Die Beschwerdeführenden halten dem entgegen, dass die nach vorne versetzte Lage nicht ausreichend dokumentiert sei, was nicht nachvollziehbar ist. Bereits aus den in beiden Gutachten enthaltenen Plangrundlagen ist leicht erkennbar, dass das Inventarobjekt im Verhältnis zu den Gebäuden (nord-)westlich der gekurvten Strasse E-Platz hervortritt und dadurch, zusammen mit der gegenüberliegenden Baute E-Platz 05, den Platzraum in verengender Weise abschliesst. Entsprechend attestiert auch das von den

Beschwerdeführenden eingeholte Gutachten dem Inventarobjekt eine vorgeschobene Stellung. Letztere bewirkt ferner, dass das Inventarobjekt von der F-Strasse aus gut einsehbar ist und mithin nicht hinter dem Gebäude F-Strasse 06 verschwindet. Die Verbindungswirkung ist damit nicht von der Hand zu weisen. Die Parkplätze um das Inventarobjekt schmälern dessen Ortsbildprägende Wirkung mit der Vorinstanz und entgegen den Beschwerdeführenden nicht, da diese das Inventarobjekt nicht bedrängen und ihm nicht die Geltung nehmen. Ferner ist der Vorinstanz auch darin zuzustimmen, dass die (nach beschwerdeführerischer Ansicht desolante) rückwärtige Nordseite des Inventarobjekts seinem Situationswert nicht abträglich ist, da die übrigen Fassaden massgebend sind für die siedlungsprägende Wirkung des Objekts und diese vom öffentlichen Raum aus (dazu VGr, 23. Oktober 2019, VB.2019.00063, E. 3.7) weithin erkennbar sind. Schliesslich monieren die Beschwerdeführenden verschiedene Mängel im amtlich eingeholten Gutachten bei der Beurteilung des Situationswerts, ohne dass ansatzweise ersichtlich wird, inwiefern diese dem Inventarobjekt die wesentliche Prägung der Umgebungsstruktur absprechen könnten.

### **E. 8.3**

Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich allein 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. Dass dies vorliegend zutrifft, ergibt sich aus dem oben (E. 7) zum Eigenwert Ausgeführten.

### **E. 8.4**

Insgesamt kann von einer wesentlichen Prägung des Ortsbildes im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gesprochen werden, zu welcher die vorhandene äussere Bausubstanz merklich beiträgt. Somit ist nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner und die Vorinstanz dem Inventarobjekt aufgrund des Situationswerts Schutzwürdigkeit zugesprochen haben. Angesichts des ISOS-Eintrags ist von einem schützenswerten Ortsbild auszugehen, zu dem das Inventarobjekt wegen seiner Stellung beiträgt. Damit ergibt sich in Bezug auf den Situationswert eine mindestens mittlere Schutzwürdigkeit des Objekts.

### **E. 9.1**

Ist ein Objekt schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, so bedeutet dies noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen gemäss § 205 in Verbindung mit § 207 PBG angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Licht 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 anhand 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 (vgl. BGE 138 II 346 E. 10.3).

### **E. 9.2**

Die Beschwerdeführenden monieren im Wesentlichen, dass der Grundsatz von Treu und Glauben einer Unterschutzstellung entgegenstehe. Im Jahr 2015 hätten sie das Gebäude E-Platz 02 erworben und kurz darauf nach innerräumlichen Erneuerungen, zu denen die NDK keine Anmerkungen hatte, einen Hotelleriebetrieb etabliert. Auf dieser

vertrauenserweckenden Grundlage hätten sie das Gebäude E-Platz 01 im Jahre 2018 gekauft, um dieses ebenso zu einem Hotelleriebetrieb umzubauen und dasjenige im Gebäude E-Platz 02 entsprechend zu erweitern. Von daher hätten sie nicht damit rechnen müssen, dass dem geplanten Umbau des Gebäudes E-Platz 01 sowie deren Erweiterung (in Gestalt eines Anbaus) denkmalpflegerische Vorbehalte entgegenstehen könnten. Die Vorinstanz erwog in diesem Zusammenhang, dass die 2015 und 2016 für den Umbau des Gebäudes E-Platz 02 erteilten Bewilligungen einen Innenausbau erlaubten hätten und keine Auskernung, weshalb daraus kein Vertrauensschutz abgeleitet werden könne. Diese Argumentation (basierend auf der Unterscheidung der formellen Baurechtskonformität der im Gebäude E-Platz 02 verwirklichten baulichen Massnahmen) übersieht, dass die tiefgreifenden innenräumlichen Veränderungen am Gebäude E-Platz 02 und mithin am Inventarobjekt im Jahr 2015 in den bewilligten Plänen veranschaulicht waren und die hierzu angehörte damalige NDK keine denkmalpflegerischen Einwände vorbrachte (oben E. 4.1). Entsprechend erteilte die Behörde die Baubewilligung ohne vorgängigen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang. Es besteht indes für das Gemeinwesen nur dann keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang zu entscheiden, wenn eine Gefährdung des inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann (VGr, 30. April 2020, VB.2020.00058, E. 3.3.2 mit Hinweisen). Obschon der Inventareintrag (oben E. 4.1) nicht erkennen lässt, welche Eigenschaften im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG den besonderen Wert des Objekts ausmachen sollen, erstreckt sich die vermutete Schutzwürdigkeit jedenfalls auf das gesamte inventarisierte Objekt und mithin (neben dem Gebäude E-Platz 01) auch auf das Gebäude E-Platz 02. Mit Verzicht auf einen vorgängigen Schutzentscheid zeigte die Gemeinde der nun beschwerdeführenden Bauherrschaft, dass sie eine Gefährdung des inventarisierten Objekts durch das Bauvorhaben von vornherein als ausgeschlossen betrachtete.

### **E. 9.3**

Angesichts dieser behördlich manifestierten Verhaltensweise durften die Beschwerdeführenden berechtigterweise davon ausgehen, dass die ihrerseits projektierten innenräumlichen Umbaumaassnahmen – also unter Ausklammerung des ebenso geplanten Anbaus – im Gebäude E-Platz 01 (welche gemäss den eingereichten Projektvarianten im Vergleich zu jenen im Gebäude E-Platz 02 eher weniger tiefe Eingriffe vorsehen) in denkmalpflegerischer Hinsicht realisierbar wären, handelt es sich doch immerhin um Bauarbeiten am nämlichen Inventarobjekt und ist den Gutachten nicht zu entnehmen, dass das Gebäude E-Platz 01 im Vergleich zum Gebäude E-Platz 02 über einen höheren Denkmalwert verfügen würde. Die Baubewilligungsbehörde hat somit das ihr zustehende Beurteilungsermessen in der Frage, ob ein Bauvorhaben ein Schutzobjekt zu beeinträchtigen vermag oder nicht (VGr, 30. April 2020, VB.2020.00058, E. 3.3.2), falsch wahrgenommen bzw. widersprüchlich ausgefüllt (zum Verbot widersprüchlichen Verhaltens siehe Matthias Kradofer, in: Bernhard Ehrenzeller/Patricia Egli/Peter Hettich/Peter Hongler/Benjamin Schindler/Stefan G. Schmid/Rainer J. Schweizer [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., Art. 9 Rz. 131), als sie beim gleichen Inventarobjekt innenräumliche Baunassnahmen zunächst als in denkmalpflegerischer Hinsicht unbedenklich qualifizierte (Gebäude E-Platz 02), dann aber anlässlich weiterer projektierten Baumaassnahmen eine das Innere (unter anderem die dreiraumtiefe Struktur) erfassende Schutzanordnung erliess (Gebäude E-Platz 01). Mit Blick auf die behördliche Pflicht zur Behandlung der Privaten nach Treu und Glauben

mussten die Beschwerdeführenden somit nicht damit rechnen, dass ihnen der innere Umbau des zu diesem Zwecke erworbenen Gebäudes E-Platz 01 zu einem Hotelleriebetrieb (und damit den realisierten Hotelleriebetrieb im Gebäude E-Platz 02 zu erweitern) aus denkmalpflegerischen Gründen verwehrt wird. Dies gilt es zulasten von Schutzmassnahmen zu berücksichtigen (vgl. Koletsis, Rz. 333 ff.).

#### **E. 9.4**

Wenig ins Gewicht fällt das Interesse der Beschwerdeführenden an genügender Raumhöhe, da ebenso bei der von ihnen präferierten Massivbauweise anstelle der gebotenen 2,3 m bloss eine lichte Raumhöhe von rund 2,13 m erreicht würde, was im Hinblick auf § 304 Abs. 1 PBG zu weiterhin wohnhygienisch ungenügenden Resultaten führte (vgl. VGr, 2. September 2002, VB.2002.00172, E. 3b.bb). Entsprechend weist das Gebäude E-Platz 02 gemäss den bewilligten Plänen vom 23. April 2015 Raumhöhen von 2,03 m (1. Obergeschoss) und 2,10 m (2. Obergeschoss und das Dachgeschoss) auf. Nicht einzubeziehen ist schliesslich das beschwerdeführerisch vorgebrachte Interesse des Brandschutzes wegen der für den Fluchtweg zu schmalen Treppenanlage, da diese ohnehin kein geschütztes Bauteil ist (oben E. 7.4.3.3).

#### **E. 9.5**

Insgesamt überwiegt das nicht unerhebliche private Interessen der Beschwerdeführenden an den projektierten baulichen Massnahmen im Inneren von Gebäude E-Platz Nr. 01, an denen auf Beschwerdeführerseite durch die behördliche Handlungsweise berechnete Erwartungen geweckt wurden, das wie dargelegt geringe (oben E. 7.7) öffentliche Interesse an einer Unterschützstellung des Innern des Inventarobjekts .

#### **E. 9.6**

Bei Unterschützstellungen (primär) aufgrund des Situationswerts ist zumindest in Bezug auf die Fassaden und das Dach grundsätzlich die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten (VGr, 29. November 2022, VB.2020.00800, E. 10.9 mit Hinweisen). Angesichts der beim vorliegenden Inventarobjekt anzutreffenden, bereits bestehenden – realistischerweise unumkehrbaren – grossen Diskrepanz zwischen aussen und innen insbesondere in Bezug auf das Gebäude E-Platz 02, dem jedoch eine mittlere ortsbildprägende Wirkung entgegensteht, sind im vorliegenden Fall die zum Situationswert beitragende südliche, östliche sowie die westliche Fassade zu erhalten. Nicht davon erfasst sind die Hauseingänge. Die für den Situationswert wichtige südliche Dachfläche ist geschlossen zu halten (vgl. auch VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 7.4.2). Auf der nördlichen Dachfläche sind zugunsten der Belichtungssituation die Schaffung von Dachaufbauten in Absprache mit der Denkmalpflege denkbar. Ein Anbau im nördlichen Bereich ist möglich, soweit dieser den Situationswert des Inventarobjekts nicht schmälert. Auf den Schutz des Innern des Inventarobjekts ist schliesslich zu verzichten.

#### **E. 10.1**

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Somit sind der Entscheid des Baurekursgerichts vom 16. März 2022 sowie der Beschluss des Gemeinderats Pfäffikon vom 21. Mai 2019 aufzuheben. Die Gemeinde ist einzuladen, den Schutzzumfang im Sinn der Erwägungen festzulegen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 10.2**

Vor der Vorinstanz dringen die Beschwerdeführenden mit ihrem Hauptantrag (Änderung des Schutzzumfangs) insofern grossenteils durch. Die Rekurskosten sind daher in Abänderung von Dispositiv-Ziffer II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 16. März 2022 zu 1/4 den Beschwerdeführenden und zu 3/4 dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Zugleich steht den Beschwerdeführenden in Abänderung von Dispositiv-Ziffer III des Entscheids des Baurekursgerichts vom 16. März 2022 eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'000.- zu.

### **E. 10.3**

Da die Beschwerdeführenden mit ihrem Hauptantrag auf Inventarentlassung vor Verwaltungsgericht nicht durchdringen, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden und dem Beschwerdegegner je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Das Zusprechen einer Parteientschädigung kommt sodann mangels überwiegenden Obsiegens einer Partei nicht infrage (§ 17 Abs. 2 VRG).

### **E. 11**

Soweit es sich vorliegend um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGr, 13. November 2020, 1C\_590/2019, E. 1.4).

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