

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00624 vom 23. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00624

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00624 du 23 novembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00624 del 23 novembre 2023

Regeste

Inventarentlassung | Schutzobjekt i.S.v. § 203 Abs. 1 lit. c? Unzureichendes Gutachten der KDK; Parteigutachten. Aufgabe eines Gutachtens ist es, die in einem Inventar enthaltenen Hinweise zu vertiefen und genauer abzuklären. Ein Gutachten liefert die als Entscheidungsgrundlage dienenden Fakten. Die Bindungswirkung eines Gutachtens erstreckt sich nur auf die darin enthaltenen Feststellungen tatsächlicher Art und beschränkt sich zudem auf Fachfragen. Die Aufgabe des Gutachters ist auf die Sachverhaltsdarstellung beschränkt, wohingegen dessen rechtliche Würdigung den rechtsanwendenden Behörden obliegt. Ob ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die vom Gericht und nicht von Gutachtenspersonen zu entscheiden ist. Allerdings ist die Abgrenzung zwischen Sachverhalts- und Rechtsfrage in diesem Bereich schwierig. Hinzu kommt, dass die Gerichte bei der ihnen obliegenden Rechtsanwendung die Gemeindeautonomie zu beachten haben. Dieser Aufgabe wurde mit dem Gutachten der KDK nicht im erforderlichen Ausmass nachgekommen. Zwar hat die Vorinstanz einen Augenschein vorgenommen und Fotografien erstellt, womit sich aber die Mängel des Gutachtens nicht vollends beheben lassen. Beim vom ZVH eingereichten Gutachten handelt es sich um ein zulässiges neues Beweismittel, welches sich auf bereits behauptete Tatsachen – die Schutzwürdigkeit der Streitobjekte – bezieht. Es ist geeignet, zur Sachverhaltsfeststellung beizutragen und ist nur – aber immerhin – als Parteiaussage zu berücksichtigen (E. 5.1). Vorliegend weist das Hauptgebäude zumindest einen gewissen Eigenwert und einen hohen Situationswert auf. Die für eine Unterschutzstellung vorausgesetzte wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist gegeben. Letztere ergibt sich sodann auch für das Nebengebäude, und zwar aus dessen hohen Eigenwert sowie der Ensemblezugehörigkeit. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich insofern als rechtsverletzend. Wo wie hier wesentliche, zur allfälligen Festlegung des Schutzzumfangs erforderliche Elemente des Sachverhalts fehlen und noch keine Interessenabwägung vorgenommen wurde, ist die Sache angesichts der genannten Beurteilungsspielräume der Gemeinde an die zuständige kommunale Behörde zurückzuweisen (E. 6+7). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 6.1

Die streitbetroffenen Gebäude der Liegenschaft Nr. 05 bilden – umgeben vom Trasse der X-Bahn samt Strasse auf der Nordseite sowie vom stillgelegten Abschnitt der I-Strasse auf der Südseite – zusammen mit den beiden benachbarten Liegenschaften Nrn. 09 und

E. 6.2

Nach übereinstimmender Wahrnehmung der KDK und der Vorinstanz am Augenschein schränken die umliegenden Verkehrsanlagen die Erlebbarkeit dieser "ländlichen Insel" zum jetzigen (Beurteilungs-)Zeitpunkt ein. Diese Feststellung ist angesichts des X-Bahn-Trassees und der Höherlegung der I-Strasse nachvollziehbar, jedoch angesichts deren bereits erfolgten Verkehrsbefreiung zu relativieren.

E. 6.2.1

Hinzu kommt, dass die Bauten unbestrittenermassen Teil des inventarisierten Ensembles 06 sind. Indem sie durch grosse Verkehrsanlagen von den angrenzenden (Siedlungs-)Gebieten abgetrennt sind, werden sie ohne Weiteres als Gruppe von drei ehemaligen Bauernhäusern wahrgenommen, welche in gleicher (traufseitiger) Ausrichtung aufeinander folgend die I-Strasse säumen. Mit ihrer besonderen historischen und architektonischen Bedeutung bestimmen sie den Charakter und die Identität des Ortsbilds massgeblich mit und geben diesem eine besondere Wertigkeit, was sich bereits aus dem entsprechenden Inventarblatt wie auch aus den übrigen Akten ergibt. Ein Abbruch der strittigen Liegenschaft würde gleichsam den Wert der beiden weiteren Bauernhäuser schmälern. Insofern vermag die Ensemblezugehörigkeit einen rechtserheblichen Situationswert im Sinn des Natur- und Heimatschutzes zu begründen (vgl. VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2) .

E. 6.2.2

Gegenüber auf der anderen Seite des stillgelegten Abschnitts der I-Strasse befindet sich ferner auf gleicher Höhe (I-Strasse 013 und 014) eine historische Hofstatt (klassizistisches Wohnhaus mit freistehender Ökonomie; heute gemäss google.maps als Ortsmuseum und Ludothek genutzt). Von Westen betrachtet entfaltet das Zusammenspiel der bäuerlichen mit den bürgerlichen Gebäuden eine Blickfangwirkung, welche sich aus den zahlreichen in den Akten befindlichen Fotografien ergibt und hinsichtlich des Situationswerts bisher zu Unrecht unerwähnt geblieben ist. Insofern ist dem Parteigutachten beizupflichten. Nach dem Ausgeführten kommt der strittigen Liegenschaft somit ein hoher Situationswert zu, welcher sich aus der Ensemblezugehörigkeit, der isolierten "Insellage" und dem Zusammenspiel mit den gegenüberliegenden historischen Gebäuden ergibt.

E. 6.2.3

Im Übrigen weist das Privatgutachten auf den Masterplan J von 2022 hin, welcher eine Aufwertung und Verbindung der "ländlichen Insel", der I-Strasse ("Gebiet K") und des historischen Dorfzentrums vorsieht. Ferner ist für die Dauer von drei Jahren eine Planungszone festgesetzt worden, welche allerdings noch nicht rechtskräftig ist (vgl. VGr, 31. Mai 2023, VB.2022.00379/380). In der entsprechenden Verfügung wurde ebenfalls auf die Planungsabsichten der Stadt für eine "J" hingewiesen. Darin wurde ausgeführt, ein zonenkonformer Neubau an der I-Strasse 05 würde mit dem nach Regelbauweise möglichen Bauvolumen einen qualitativen Abschluss und Übergang der sogenannten "J" zur neuen I-Strasse verunmöglichen und im Widerspruch zu den Planungsabsichten der Stadt stehen. Die für den Ort wichtige identitätsstiftende Wirkung der historischen Bauten würde demgemäss bei deren Abbruch verschwinden.

E. 6.3

Eine 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 (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). Dass die historische Bausubstanz der Wohnbaute nur noch teilweise vorhanden ist, steht der Annahme eines hohen Situationswerts damit nicht entgegen. Abgesehen davon wird im Privatgutachten der Erhaltungszustand als – auf Sicht – gut beurteilt. Dass ein Denkmalschutzobjekt durch Umbauten und notwendige Sanierungen im Verlaufe der Zeit (hier über einen Zeitraum von 350 Jahren) einen gewissen Substanzverlust erleidet, lässt sich kaum je vermeiden und hat vorliegend auf die seit Jahrhunderten bestehende, ortsbildprägende Situation kaum Auswirkungen. Wenn auch bloss ein geringer, so liegt doch wenigstens ein gewisser Eigenwert vor, welcher entgegen den Vorinstanzen für eine Unterschutzstellung ausreichend zum hohen Situationswert beiträgt.

E. 6.4

Zusammengefasst weist das Hauptgebäude zumindest einen gewissen Eigenwert und einen hohen Situationswert auf. Die für eine Unterschutzstellung vorausgesetzte wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist gegeben. Letztere ergibt sich sodann auch für das Nebengebäude, und zwar aus dessen hohem Eigenwert sowie der Ensemblezugehörigkeit. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich insofern als rechtsverletzend. 7. 7.1 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). 7.2 Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es den denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu beurteilen (BGr, 9. Juni 2020, 1C_368/2019, E. 11.3). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die denkmalpflegerischen und allfälligen weiteren Erhaltungsinteressen gegen die dagegen gerichteten städtebaulichen, finanziellen und weiteren Anliegen abzuwägen. Die Gemeinde hat dabei insbesondere unterschiedlich weitreichende Schutzanordnungen (z. B. eine teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1). 7.3 Eine solche Interessenabwägung ist grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Bewertung und Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von der Gemeinde auszufüllen sind. So müssen sie unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sie in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten halten (RB 1989 Nr. 67). Dabei ist zu berücksichtigen, dass den Gemeinden im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach dem Planungs- und Baugesetz eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt, die unter dem Schutz der Gemeindeautonomie steht (BGr, 2. Februar 2006, 1P.504/2005, E. 3.3). Dies gilt nicht nur bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Objekts im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG (vgl. BGr, 25. August 2020, 1C_128/2019 und 134/2019, E. 5.2), sondern auch bei der Festlegung des Schutzzumfangs (vgl. Marco Donatsch in: Alain

Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 85). Wo wie hier wesentliche zur Festlegung des Schutzzumfangs erforderliche Elemente des Sachverhalts fehlen und noch keine Interessenabwägung vorgenommen wurde, ist die Sache angesichts der genannten Beurteilungsspielräume der Gemeinde an die zuständige kommunale Behörde zurückzuweisen. 8. Ferner beanstandet der Beschwerdeführer die Verpflichtung zur Bezahlung einer Parteientschädigung an das Gemeinwesen als "ungewöhnlich". Dies widerspreche bei grossen Stadtgemeinden der Praxis und werde auch nicht näher begründet. Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 17 N. 50 ff.). Obsiegenden grösseren Gemeinwesen – zu denen die Stadt Schlieren klarerweise zählt – wird bloss ausnahmsweise eine Parteientschädigung zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, welche über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 54). Der Aufwand vor der ersten Rechtsmittelinstanz bewegte sich für den Beschwerdegegner im Rahmen des Üblichen, obgleich er eine anwaltliche Vertretung bezog. Das Baurekursgericht stufte den Beizug eines Rechtsbeistands als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung ein und sprach ohne weitere Begründung oder Differenzierung sowohl dem Stadtrat als auch der Eigentümerin je eine solche von Fr. 2'000.- zu. Indes hatte der Stadtrat keine solche beantragt. Bei dieser Ausgangslage sowie vor dem Hintergrund des oben Ausgeführten ist von einer Entschädigung des Stadtrats für das Rekursverfahren abzusehen und die Disp.-Ziff. V des vorinstanzlichen Entscheids entsprechend abzuändern. 9. 9.1 Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Inventarentlassungsbeschluss aufzuheben und die Sache im Sinn der Erwägungen an den Stadtrat Schlieren zurückzuweisen. 9.2 Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Partei mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Ausgangsgemäss sind somit die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte dem Beschwerdegegner und der Mitbeteiligten aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 in Verbindung mit § 70 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner und die Mitbeteiligte sind überdies im gleichen Verhältnis zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94). Als angemessen erscheint für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren ein Betrag von insgesamt Fr. 4'000.-. 9.3 Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Zwischenentscheid, der beim Bundesgericht nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) anfechtbar ist (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2).

E. 010

unbestrittenermassen eine "ländliche Insel". Die I-Strasse ist seit ihrem Ausbau in den 1970er-Jahren 1,5 m höher gelegt und trennt diese "ländliche Insel" vom historischen Dorfzentrum. Seit dem Bau der X-Bahn 2018/2019 ist der entsprechende Abschnitt verkehrsbefreit.

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