

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00738 vom 16. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00738

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00738 du 16 novembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00738 del 16 novembre 2023

Regeste

Baubewilligung | Dachgeschossausbau bei geschützter Baute; Kernzonenbestimmungen. Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein im Kernzonenplan der Gemeinde Kilchberg blau bezeichnetes Gebäude (Blaubaute). Es unterliegt somit der Bestimmung von Ziff. 3.2.1 BZO. Danach dürfen bestehende Gebäude oder Gebäudeteile nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden (Abs. 1 Satz 1). Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt (Abs. 1 Satz 2). Vorbehalten bleiben gemäss Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO Unterschutzstellungen oder Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO (E. 3.1). Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass vom in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO anzutreffenden Terminus "Unterschutzstellungen" nicht sämtliche Schutzobjekte erfasst seien, sondern nur individuelle Schutzanordnungen. Von den Kernzonenvorschriften und damit von den Geboten des Ortsbildschutzes könne nur dann abgewichen werden, wenn Aspekte des Denkmalschutzes dies gebieten würden. Daher müsse aus denkmalpflegerischer Sicht etwas dafür sprechen, das Profil zu durchstossen, um die gleichwertigen Interessen von Ortsbildschutz und Denkmalschutz auszugleichen, was vorliegend nicht gegeben sei (E. 3.2). Auslegung der Kernzonenbestimmung (E. 3.3- E. 3.8). Als Unterschutzstellungen im Sinn von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO, welche dem bisherigen Gebäudeprofil Ziff. 3.2.1 Abs. 1 BZO vorgehen, sind mit der Vorinstanz allein jene aufzufassen, welche aus denkmalpflegerischen Gründen die Durchstossung der Profilerhaltungslinie vorsehen (E. 3.9). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 02 liegt in der Kernzone G gemäss anwendbarer Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 23. Mai 2012 (BZO). Mit Begehren vom 4. November 2016 ersuchte der Beschwerdeführer um Entlassung des darauf befindlichen Gebäudes F-Strasse 03 (Vers.-Nr. 01) aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte, da er den Wohnraum im Dachgeschoss Richtung Norden auf der bestehenden Terrasse zu erweitern beabsichtige. Das in der Folge im Auftrag der Gemeinde

erstellte Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes vom April 2017 führt aus, dass das Gebäude Teil des Komplexes F-Strasse 03/04/05/06 sei, welcher eine mehr als 350-jährige, komplexe Baugeschichte aufweise (S. 7). 1825 sei die Baute F-Strasse 04 um ein Wohnhaus, die heutige Baute F-Strasse 03, erweitert worden (S. 11). Zunächst habe die Baute F-Strasse 03 über einen Dachgiebel verfügt, welcher 1914 durch die heutige Zinne ersetzt worden sei (S. 15, S. 25). 1980 seien die Innenwände des Dachgeschosses entfernt sowie dessen Fenster vergrössert worden (S. 19). Das Gutachten schliesst in der Wertung, dass der Komplex wie kaum eine andere Baute in Kilchberg die Entwicklungsgeschichte widerspiegeln würde. Das Gebäude sei nie vereinheitlichend überformt worden, sondern jeder Besitzer habe seinen Hausteil individuell entwickelt und ihn dem jeweiligen Zeitgeschmack angepasst (S. 35). Zu erhalten empfiehlt das Gutachten neben der ursprünglichen Bohlenständerkonstruktion – der eine besondere architektonische Bedeutung zukomme (S. 35) – die prinzipielle äussere Erscheinung der Erweiterung des 19. Jahrhunderts mit jenen Veränderungen des 20. Jahrhunderts, die den Charakter des Hauses bestimmen, wozu die Zinnen zählen würden (S. 36). Hinsichtlich des Umbauprojektes des Beschwerdeführers hält das Gutachten fest, dass dieser Erweiterung des Wohnraumes im Dachgeschoss auf der Zinne Richtung Norden unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nichts entgegenstehe, da ein solcher Eingriff die logische Fortsetzung der Baugeschichte darstellen würde (S. 36).

E. 2.2

Darauf gestützt stellte der Gemeinderat Kilchberg mit Beschluss vom 3. Juli 2018 das Gebäude F-Strasse 03 unter Schutz und erteilte dem Eigentümer zugleich die baurechtliche Bewilligung für die Erweiterung des Dachgeschosses (sowie für diverse innere Umbauten). Nachdem das Baurekursgericht mit Entscheid vom 13. August 2019 den dagegen erhobenen Rekurs teilweise guthiess und den Beschluss insoweit aufhob, als damit die baurechtliche Bewilligung für die Erweiterung des Dachgeschosses erteilt wurde, hiess das angerufene Verwaltungsgericht die Beschwerde gut und wies die Sache zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an den Gemeinderat Kilchberg zurück, da die Art und der Umfang des Schutzes nur unzureichend festgelegt worden sind (VGr, 25. Juni 2020, VB.2019.00606, Sachverhalt I, II, E. 4.3.3 f.).

E. 2.3

Zur Festlegung des Schutzzumfangs schloss darauf der Beschwerdeführer mit der Gemeinde einen Schutzvertrag, welcher der Gemeinderat am 31. August 2021 genehmigte. Geschützte Teile des Gebäudeäusseren sind demnach namentlich "das Schrägdach und das Flachdach in seiner Konzeption". Auf Grundlage der diesem Vertrag zugrundeliegenden Schutzpläne sowie des beigelegten Baueingabeplans – welcher jenem entspricht, welcher am 3. Juli 2018 bewilligt wurde – qualifizierte die Vereinbarung die Erweiterung des Dachgeschosses, von der keine wertvolle historische Bausubstanz betroffen wäre, als möglich. Entsprechend erteilte der Gemeinderat dem Beschwerdeführer (wiederum) mit angefochtenem Beschluss vom 30. November 2021 die baurechtliche Bewilligung für die Vergrösserung des Dachgeschosses (sowie innere Umbauten). Das angerufene Baurekursgericht erwog in der Folge, dass kein Anwendungsfall von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO vorliege, weshalb der geplante Dachgeschossausbau gegen die Profilerhaltungspflicht verstosse, und hob den Beschluss vom 30. November 2021 insoweit auf, als damit die Bewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses erteilt wurde. Der Beschwerdeführer moniert in seiner Beschwerde eine rechtsfehlerhafte Auslegung und Anwendung von Ziff. 3.2.1 BZO, was im Folgenden zu untersuchen ist.

E. 3.1

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein im Kernzonenplan der Gemeinde Kilchberg blau bezeichnetes Gebäude (Blaubaute). Es unterliegt somit der Bestimmung von Ziff. 3.2.1 BZO. Danach dürfen bestehende Gebäude oder Gebäudeteile nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden (Abs. 1 Satz 1). Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt (Abs. 1 Satz 2). Vorbehalten bleiben gemäss Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO Unterschutzstellungen oder Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO.

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass vom in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO anzutreffenden Terminus "Unterschutzstellungen" nicht sämtliche Schutzobjekte erfasst seien, sondern nur individuelle Schutzanordnungen. Von den Kernzonenvorschriften und damit von den Geboten des Ortsbildschutzes könne nur dann abgewichen werden, wenn Aspekte des Denkmalschutzes dies gebieten würden. Daher müsse aus denkmalpflegerischer Sicht etwas dafür sprechen, das Profil zu durchstossen, um die gleichwertigen Interessen von Ortsbildschutz und Denkmalschutz auszugleichen, was vorliegend nicht gegeben sei. Der projektierte Ausbau des Dachgeschosses lasse sich nicht auf denkmalpflegerische Gründe stützen. Die Vorinstanz untermauerte dieses Ergebnis darauf mit einer historischen Betrachtungsweise. Bereits die BZO 1985 habe eine Profilerhaltungspflicht vorgesehen, habe als Vorbehalt aber konkret "abweichende Bestimmungen von Schutzverfügungen" statuiert. Dies zeige, dass der Gesetzgeber nicht beabsichtigt habe, Schutzobjekte generell von der Profilerhaltungspflicht auszunehmen, sondern nur, wenn dies im Einzelfall aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angezeigt und in der Schutzverfügung auch entsprechend angeordnet worden sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Denkmalpflegerische Gründe für den Ausbau des Dachgeschosses, wie etwa die Wiederherstellung eines historischen Zustands, würden keine bestehen. Für einen Ausbau des Dachgeschosses sprächen einzig Gründe des Wohnkomforts, was keine Abweichung von den Kernzonenvorschriften rechtfertigen würde.

E. 3.3

Strittig ist vorliegend der wahre Normsinn von Ziff. 3.2.1 BZO und dabei besonders der verwendete Begriff der "Unterschutzstellungen" in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO. Zur Sinnermittlung ist als Ausgangspunkt zunächst der Wortlaut zu untersuchen, wobei in Bezug auf das gebrauchte Wort "Unterschutzstellungen" die Rechtssprache Massstab ist für Wortlautgrenze und Auslegungsergebnis (vgl. Susan Emmenegger/Axel Tschentscher, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Bd I/1, Einleitung: Art. 1–9 ZGB, Bern 2012, Art. 1 N. 214). Unter Unterschutzstellung ist geläufig das Verfahren zu verstehen, in welchem ein Objekt als Schutzobjekt qualifiziert wird. Im Kanton Zürich sind die möglichen Schutzobjekte in § 203 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) aufgeführt. Der Schutz dieser Objekte soll mittels Schutzmassnahmen gemäss §§ 205 ff. PBG erreicht werden. Schutzmassnahmen können dabei – was, wie auch vorliegend, regelmässig anzutreffen ist – auf Teile des Schutzobjekts begrenzt sein (vgl. § 207 PBG und § 10 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV], wonach der Schutzzumfang festzulegen und genau zu umschreiben ist). Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist eine

individuell-konkrete Schutzanordnung für ein Gebäude vom Begriff der Unterschutzstellungen im Sinn von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO umschlossen und gehe der Profilerhaltungspflicht vor. Eine Differenzierung in Bezug auf Art und Umfang der Schutzmassnahmen unterlässt er, womit auf dieser Grundlage sämtliche Schutzobjekte vom Vorbehalt für Unterschutzstellungen in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO profitieren würden, ungeachtet davon, welche Bauteile des Schutzobjekts tatsächlich Schutz erfahren. Der rechtstechnische Sprachgebrauch (vgl. etwa die Gleichsetzung von (definitiver) Schutzmassnahme und Unterschutzstellung bei Marco Koletsis, Baudenkmal, Voraussetzungen der Unterschutzstellung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Zürich, Zürich/St. Gallen 2022, Rz. 18 f.) spricht eher für eine engere grammatikalische Auslegung, wonach allein die geschützten Bauteile eines Schutzobjekts vom Wortlaut "Unterschutzstellungen" erfasst wären.

E. 3.4

Die historische Betrachtung der Norm durch die Vorinstanz gibt zu keinen Beanstandungen Anlass. Die BZO 1985 (festgesetzt am 22. und 31. Januar und 12. Februar 1985) hält in Art. 5 Abs. 1 lit. a fest, dass bei Gebäuden mit Abbruchverbot (mit separater Schutzverfügung unter Schutz gestellt) allfällige bauliche Änderungen grundsätzlich innerhalb der bisherigen Abmessungen zu erfolgen haben. Abs. 2 statuiert, dass "[a]bweichende Bestimmungen der Schutzverfügungen" vorbehalten bleiben. Die revidierte BZO vom 4. April 1995 verankerte die Regelung neu in Ziff. 3.2.1 BZO. Laut Abs. 2 sind von der Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils gemäss Abs. 1 "Unterschutzstellungen" entbunden. Mit der Teilrevision der BZO vom 23. Mai 2013 erhielt Ziff. 3.2.1 BZO ihre heutige Fassung, wonach neben Unterschutzstellungen neu auch Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO der Profilerhaltung vorbehalten bleiben. Dem dazugehörigen Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. Oktober 2013 ist zu entnehmen, dass in der Kernzone bei "neuzeitliche[m] Bauen" an geschützten Gebäuden "die Umsetzung der Schutzanliegen vorgeht" (S. 12).

E. 3.5

Mit dem Erlass von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO beabsichtigte der Gesetzgeber, das Verhältnis von Denkmalschutz und Ortsbildschutz zu klären (welches konfliktieren kann, siehe Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 286). Objekte des Ortsbildschutzes sind gemäss § 23 Abs. 1 KNHV die in § 203 Abs. 1 lit. c PBG genannten, in der Regel grösseren Baugesamtheiten. Der planungsrechtliche Schutz von Ortsbildern erfolgt namentlich durch die Festsetzung von Kernzonen, welche schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen (§ 48 Abs. 2 lit. a und § 50 Abs. 1 PBG; § 24 Abs. 1 KNHV). Mit Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO verhalf der Normgeber dabei dem Denkmalschutz im Verhältnis zum Ortsbildschutz (partiell, nämlich hinsichtlich der Profilerhaltung) zum Durchbruch, indem er in den Vorschriften zur Kernzone (Ziff. 3 ff. BZO) Unterschutzstellungen von der Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (welches die Bewahrung der Eigenart bzw. des Charakters des betreffenden Gebiets bezweckt, VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.3.1) vorbehielt. Was den (strittigen) Umfang des Vorbehalts angeht, ist den Materialien zu entnehmen, dass damit den Anliegen des Denkmalschutzes Vorrang eingeräumt werden soll. Dies deutet darauf hin, dass denkmalpflegerische Gründe für die Durchstossung des Gebäudeprofils vorliegen müssen (was mit dem bereits favorisierten engeren Wortverständnis einhergeht). Die

beschwerdeführerische Ansicht, wonach das Vorliegen eines irgendwie gearteten Schutzobjekts genügt, hätte überschüssende Folgen, welche vom Gesetzgeber in dieser Form nicht gewollt sein können: Soweit konkret angeordnete Schutzmassnahmen das Gebäudeprofil unberührt lassen, kommt es gar nicht zu einem (konfligierenden) Verhältnis zwischen Ortsbild- und Denkmalschutz, welches mit Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO aufgelöst werden soll. Ebenso wenig liegt ein Konflikt zwischen Ortsbild- und Denkmalschutz vor, wenn die baulichen Massnahmen ohne denkmalpflegerische Interessen das Gebäudeprofil durchstossen wollen. Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO ist entsprechend allein dann einschlägig, wenn sich das bisherige Gebäudeprofil und die denkmalschutzrechtliche Massnahme (unversöhnlich) gegenüberstehen, und beantwortet die Vorrangfrage zugunsten letzterer. Eine darüber hinausgehende Anwendung von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO, also eine auf (beliebige) Schutzobjekte, würde demgegenüber den Ortsbildschutz untergraben, ohne dass ein denkmalpflegerischer Anlass dafür ersichtlich ist.

E. 3.6

Unter systematischen Gesichtspunkten ist zu erwägen, dass Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO einerseits Unterschützstellungen von der Profilerhaltungspflicht ausnimmt, andererseits Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO. Letztere Norm statuiert, dass bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden. Damit sollen gemäss den Materialien die Voraussetzungen für zeitgemäss und qualitativ gestaltetete Neubauten in der Kernzone geschaffen werden (Teilrevision der BZO Kilchberg, synoptische Darstellung vom 28. Oktober 2013 des Planungsbüros Daniel Christoffel, S. 17). Die mitbeteiligte Gemeinde setzt nun diese zwei Vorbehalte für das Abweichen von der Profilerhaltung ins Verhältnis und schreibt, dass auch bei Schutzobjekten eine auf Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO gestützte qualitätsvolle Weiterentwicklung möglich sein müsse. Es könne nicht dem Sinn von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO entsprechen, bei einer Unterschützstellung einen strengeren Massstab anzuwenden als bei einem Ersatzbau nach Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO. Diese Argumentation übersieht zweierlei: Der Vorrang der Unterschützstellungen gegenüber Bauprojekten gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO entspricht dem klaren Willen des Gesetzgebers (oben E. 3.4 und Teilrevision der BZO Kilchberg, synoptische Darstellung vom 28. Oktober 2013 des Planungsbüros Daniel Christoffel, S. 17). Zudem ist eine solche Differenzierung vom öffentlichen Interesse an der Erhaltung von Baudenkmalern (dazu VGr, 14. Juli 2022, VB.2021.00366, E. 3.3; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 466) getragen. Somit ist eine unzulässige Ungleichbehandlung zuungunsten von Schutzobjekten im Vergleich mit Neubauprojekten nicht gegeben. Die Bezugnahme des Beschwerdeführers auf die verfassungskonforme Auslegung geht ferner fehl: Der in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO statuierte Vorbehalt zugunsten von Unterschützstellungen ist (bereits) eine Ausprägung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (BGE 90 I 334 E. 3c). Der Beschwerdeführer fordert nun unter Berufung auf die Verhältnismässigkeit weitere Abweichungen von Ziff. 3.2.1 Abs. 1 BZO, was (gerade angesichts der vom Gesetzgeber vorgesehenen Ausnahmeregelungen) mit Blick auf das Legalitätsprinzip nicht angebracht ist. Entsprechend dringt das Argument der Gemeinde, dass die Profilabweichung nur untergeordnet sei, nicht durch, da auch diesfalls die Baurechtswidrigkeit nicht wegfällt. Aus dem gleichen Grund (der Baurechtswidrigkeit) ist irrelevant, dass der projektierte Dachaufbau von aussen kaum wahrnehmbar sei und gegenüber dem Terrassengeländer zurückversetzt zu liegen kommen würde. Schliesslich

überzeugt nicht, was der Beschwerdeführer mit der seiner Ansicht nach verfassungskonformen Auslegung von Ziff. 3.2.1 Abs. 1 Satz 2 BZO und den dort verankerten Abweichungsermächtigungen ausführt, da die relevante Verbindung mit Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO nicht ersichtlich ist.

E. 3.7

Was der Beschwerdeführer im Weiteren gegen das Auslegungsergebnis vorbringt, schlägt nicht durch: Zunächst mag die beschwerdeführerische Darstellung der gerichtlichen Praxis betreffend Kernzonen und Profilerhaltung zutreffen, sie trägt zur Ermittlung des Normsinnes mittels teleologischer Auslegung von Ziff. 3.2.1 BZO aber nichts Ergiebiges bei. Im Weiteren vermischt der Beschwerdeführer Ortsbild- und Denkmalschutz, wenn er schreibt, dass die Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes bereits anlässlich der denkmalpflegerischen Beurteilung festgestellt worden sei. So hat das Gutachten das Bauprojekt im Dachgeschoss allein unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten beurteilt (oben E. 2.1).

E. 3.8

Ebenso wenig vermögen die Einwände der mitbeteiligten Gemeinde das Auslegungsergebnis der Vorinstanz umzustossen: Zunächst führt die Gemeinde aus, dass Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO anwendbar sei, da gemäss dem Schutzvertrag das Schrägdach und das Flachdach in seiner Konzeption zu schützen sind und somit eine entsprechende Schutzanordnung vorliege. Dabei übersieht die Gemeinde, dass das mit angefochtenem Beschluss bewilligte Projekt vom bisherigen Gebäudeprofil abweichen will (und nicht der Schutzvertrag, der selbst keine Baugenehmigung ausspricht), weshalb dieses Projekt in den Anwendungsbereich von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO fallen müsste. Dies tut es indes nicht. Es mag denkmalverträglich sein, womit es aber nicht zwangsläufig denkmalpflegerisch geboten wäre. Die Vorinstanz erwog zutreffend, dass der Ausbau des Dachgeschosses aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erwünscht wäre. Das Bauprojekt auf dem Dachgeschoss wird allein auf die denkmalpflegerische Vereinbarkeit mit dem Gebäude F-Strasse 03 untersucht. So erwägt der angefochtene Beschluss, dass vom projektierten Ausbau des Dachgeschosses keine wertvolle historische Bausubstanz betroffen wäre (oben E. 2.3). Um- und Ausbauten, die im Lauf der Zeit entsprechend den sich ändernden Bedürfnissen und dem jeweiligen Zeitgeschmack erfolgten, können zwar durchaus auch von besonderem baugeschichtlichen Interesse und damit geeignet sein, einen bedeutenden Eigenwert zu begründen (BGr, 18. November 2014, 1C_267/2014, E. 4.4). Ein solcher eigener denkmalpflegerischer Wert der projektierten Dachenerweiterung ist aber nicht aufgezeigt oder erkennbar. Der pauschale Hinweis, dass das Projekt die logische Fortsetzung der Baugeschichte sei (oben E. 2.1), begründet schliesslich keinen Denkmalwert, da mit einer solchen Argumentation sämtliche bauliche Massnahmen schützenswert wären, was denkmalpflegerisch nicht angehen kann. Die Gemeinde wendet ferner ein, dass mit dem Auslegungsergebnis der Vorinstanz der Vorbehalt der Profilerhaltungspflicht in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO kaum zum Tragen käme und allein den Fall erfassen würde, in dem ein Schutzobjekt wiederhergestellt werden solle. Dies allein vermag das Auslegungsergebnis nicht umzustossen, da der Vorbehalt in Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO die ausnahmsweise (und gerade nicht die regelhafte oder häufige) Befreiung von der Profilerhaltungspflicht in Ziff. 3.2.1 Abs. 1 BZO vorsieht. Wenige Anwendungsfälle sprechen nicht grundsätzlich gegen den Ausnahmeverbehalt; massgeblich ist, dass die vom Gesetzgeber angedachten Sachverhalte davon erfasst sind.

E. 3.9

Als Unterschutzstellungen im Sinn von Ziff. 3.2.1 Abs. 2 BZO, welche dem bisherigen Gebäudeprofil gemäss Ziff. 3.2.1 Abs. 1 BZO vorgehen, sind somit mit der Vorinstanz allein jene aufzufassen, welche aus denkmalpflegerischen Gründen die Durchstossung der Profilerhaltungslinie vorsehen. Damit bleibt eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Schutzobjekts – entgegen dem Beschwerdeführer – durchaus möglich; eine solche verlangt aber in Bezug auf die Abweichung vom Dachprofil eine Rechtfertigung unter denkmalpflegerischen Aspekten. Die Auslegung der Vorinstanz hält somit vor der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle stand. Ein Eingriff in die Gemeindeautonomie liegt schliesslich nicht vor. Nach ständiger Rechtsprechung steht den Rekursbehörden in Bezug auf die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts sowie bei Ermessensentscheiden gestützt auf solches zwar nur eine beschränkte Überprüfungsbefugnis zu. Den zuständigen Gemeindebehörden kommt bei der Auslegung ein Beurteilungsspielraum zu (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00553, E. 3.1 mit Hinweisen). Der auszulegende Begriff der Unterschutzstellungen entstammt aber nicht dem kommunalen Recht; das Baudenkmal ist vielmehr auf kantonaler Stufe definiert oder umschrieben (Annina Naomi Fey, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht – Ausgewählte Aspekte, unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Zürich, Zürich/Genf 2023, Rz. 16; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 9). Darüber hinaus zeigte die Vorinstanz ausführlich auf, dass die kommunale Auffassung zu nicht sachgerechten Ergebnissen – in Form einer übermässigen Privilegierung von Eigentümern von Schutzobjekten zulasten des Ortsbildschutzes – führen würde, womit die Gemeinde den Rahmen einer vertretbaren Auslegung verliess.

E. 4

Nach dem Ausgeführten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist er zur Bezahlung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerinnen zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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