

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00322 vom 28. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00322

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00322 du 28 mai 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00322 del 28 maggio 2025

Regeste

Inventarentlassung | Entlassung einer Kernzonenbaute aus dem kommunalen Inventar nach Provokationsbegehren. Rüge der unrichtigen Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz (E. 6.1). Die Erwägungen des Baurekursgerichts konkretisieren lediglich die Ausführungen des Gutachters, weshalb nicht von einer unrichtigen Sachverhaltsabklärung ausgegangen werden kann (E. 6.1.3). Das Baurekursgericht erwog, es liege kein historisches Ensemble vor, da das benachbarte Gebäude nicht im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet sei und somit jederzeit ersetzt werden könne (E. 6.2.1). Eine rechtserhebliche Ensemblewirkung kann auch zu Objekten bestehen, die nicht unter Schutz gestellt sind. Eine besondere Stellung der streitbetroffenen Liegenschaft im Gesamtgefüge, welche zusammen mit benachbarten Liegenschaften einen Situationswert begründen würde, ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich (E. 6.2.2). Der Gemeinderat sah das Volumen und die Stellung der streitbetroffenen Liegenschaft aufgrund der Kernzonenvorschriften als gesichert an, was durch das Baurekursgericht bestätigt wurde (E. 6.4.1). 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 (E. 6.4.3). Soweit sich der Beschwerdeführer auf die Rechtsprechung berufen will, wonach Kernzonen Schutzobjekte respektive ein Minimum an erhaltungs- bzw. schutzwürdigen Bauten und Anlagen enthalten müssen, ist festzuhalten, dass sich diese auf die Zonenplanung bezieht und daher vorliegend nicht anwendbar ist. Die Vorinstanz gelangte zu Recht zum Schluss, dass die Baute weder durch die vorhandene Bausubstanz noch durch ihre Erscheinung prägende Wirkung entfaltet. Da keine denkmalrechtlich relevante, schützenswerte Eigen- und Situationswerte vorliegen, ist die vorinstanzliche Schlussfolgerung, die losgelöst vom Denkmalschutz für das Ortsbildverbleibende wesentliche Charakteristik des Gebäudes hinsichtlich Stellung und Volumen könne ohne Weiteres mit den vorhandenen planerischen Massnahmen sichergestellt werden, nicht zu beanstanden (E. 6.4.4). 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. Der Beschwerdeführer ist ein Verband im Sinn von § 338 b Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und gemäss lit. a dieser Bestimmung zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Strittig ist vorliegend, ob das Gebäude an der C-Strasse 03 und 04 (Vers.-Nr. 01) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 in Ottenbach, das im Eigentum der Mitbeteiligten steht, aus dem kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte entlassen werden darf.

E. 2.2

Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ottenbach (BZO) in der Kernzone und ist mit einem Doppelwohnhaus überstellt, welches im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet ist. Das Gebäude wird im Inventarblatt als zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus mit Satteldach und markantem Quergiebel zur Strassenseite beschrieben, welches seitliche Anbauten aufweist. Das im Jahr 1880 erbaute Doppelwohnhaus sollte als "lokalhistorisch spezielles Gebäude mit bestimmender Stellung im Strassenraum" erhalten werden.

E. 2.3

Anlass für die denkmalschutzrechtlichen Abklärungen bildete eine Anfrage der Mitbeteiligten vom 13. September 2021 bei der Gemeinde Ottenbach bezüglich eines Umbaus oder Ersatzneubaus auf dem betroffenen Grundstück, welche die Gemeinde Ottenbach als Provokationsbegehren nach § 213 PBG entgegennahm. Die Baukommission der Gemeinde Ottenbach gab in der Folge bei der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) ein Gutachten in Auftrag zur Feststellung, ob es sich beim Doppelwohnhaus insgesamt oder in einzelnen Teilen um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 PBG handle und falls es sich um ein Schutzobjekt handle, wie der Schutzzumfang festzulegen sei. Der Referent des Gutachtens besichtigte die Liegenschaft am 9. Dezember 2021 im Beisein eines Vertreters der Eigentümerin und der Gemeindepräsidentin von Ottenbach. Die KDK gelangte im Gutachten vom 9. Februar 2022 zum Schluss, das Doppelwohnhaus vermöge die hohen Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht zu erfüllen. Gestützt darauf führte der Gemeinderat Ottenbach aus, die Liegenschaft weise keinen Eigenwert auf, ihr komme jedoch ein gewisser Situationswert in Bezug auf "Stellung und Volumen" zu, welcher aber aufgrund der Kernzonenvorschriften gesichert sei. Mit Beschluss vom 3. Oktober 2022 entliess der Gemeinderat Ottenbach das Gebäude aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

E. 2.4

Der Beschwerdeführer beantragt "eventuell" die Durchführung eines Augenscheins, sofern sich das Gericht ausserstande sehen sollte, anhand der eingereichten Beweismittel und der Akten zu entscheiden (Beschwerde, Rz. 6). Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen 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). Dies ist vorliegend der Fall. Die Vorinstanz hat am 27. September 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokolls und aussagekräftiger Fotografien dokumentiert. Damit und mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht erübrigt sich.

E. 3.1

Das Baurekursgericht erwog im angefochtenen Entscheid, betreffend den Eigenwert der streitbetroffenen Liegenschaft habe weder eine architekturgeschichtliche noch eine siedlungs- oder wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft belegt werden können. Das blosses Vorhandensein alter Bausubstanz reiche für die Bejahung des Eigenwerts nicht aus. In Bezug auf den Situationswert sei festzuhalten, es sei zutreffend, dass das Gutachten sich mit diesem kaum auseinandersetze. Das Baurekursgericht kam nach Prüfung verschiedener Argumente zum Schluss, dass kein denkmalpflegerisch relevanter Situationswert vorliege. Entsprechend sei auch die Ausführung des Gemeinderats Ottenbach, der Situationswert sei mit den Kernzonenvorschriften ausreichend geschützt, nicht zu beanstanden. Die losgelöst vom Denkmalschutz für das Ortsbild verbleibende wesentliche Charakteristik des Gebäudes (Stellung und Volumen) könne ohne Weiteres mit den vorhandenen planerischen Massnahmen sichergestellt werden. Die von der Gemeinde Ottenbach statuierte Inventarentlassung sei nicht zu beanstanden, weshalb der Rekurs abzuweisen sei, soweit auf diesen einzutreten sei.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer rügt eine fehlerhafte Auslegung und Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Er macht in seiner Beschwerde zusammengefasst geltend, das Baurekursgericht habe den Sachverhalt hinsichtlich des Situationswerts fehlerhaft festgestellt. Zudem sei der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz ein Rechtsfehler unterlaufen, indem sie die Kernzonenvorschriften zur Wahrung des Situationswerts als ausreichend erachtet hätten. Der Beschwerdeführer bezieht sich mit seinen Rügen auf das Wohnhaus und nicht (auch) auf den "Praxisanbau" der streitbetroffenen Liegenschaft (Beschwerde, Rz. 18).

E. 4.1

Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Diese sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Die Erstellung der Inventare bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz. Das Inventar begründet lediglich die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte und die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen (VGr, 18. Dezember 2019, VB.2017.00074/VB.2018.00583, E. 7.2; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1; 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1; 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3 = BEZ 2010 Nr. 27; Josua Raster/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 335).

E. 4.2

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. Raster/Wipf, S. 364; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139, 205) bzw. wird als Situationswert die prägende Wirkung für eine Landschaft oder Siedlung bezeichnet (BGE 147 II 465 E. 4.3.4; BGr, 30. Juni 2022, 1C_491/2021, E. 4.1, mit Hinweis auf BGr, 16. August 2018, 1C_626/2017, E. 4.2 und 5.4). Die Schutzwürdigkeit kann sich auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines Objekts ergeben. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, ist eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung durchzuführen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; Raster/Wipf, S. 364; je mit weiteren Hinweisen). Dabei steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (BGr, 21. Februar 2014, 1C_595/2013, E. 4.1.1 f.; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 85).

E. 4.3

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 (RB 1997 Nr. 73 E. 2). An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen. Denn dies liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass die Baute nur noch aufgrund ihres Eigenwerts unter Schutz gestellt werden könnte. Solches wäre mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht vereinbar, lässt doch diese Bestimmung den Situationswert für eine Unterschutzstellung genügen (VGr, 12. Mai 2023, VB.2022.00515, E. 5.1.2; 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.3.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2). Dass historische Bausubstanz nur noch ansatzweise vorhanden ist, steht der Annahme eines hohen Situationswerts mithin nicht entgegen (VGr, 12. Mai 2023, VB.2022.00515, E. 5.1.2; 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 5.4.3; 22. Dezember 2021, VB.2021.00093/VB.2021.00094, E. 5.3.6).

E. 4.4

Allfällig vorhandenen Fachgutachten kommt bei der Feststellung des Sachverhalts eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 10. November 2022, VB.2022.00080, E. 3.4; 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2; je mit Hinweisen). Gutachten unterliegen wie alle Beweismittel der freien Beweiswürdigung. Allerdings genießt ein von der Behörde

eingeholtes, vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges Gutachten einen hohen Beweiswert. Deshalb darf das Gericht 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 (BGE 136 II 539 E. 3.2; VGr, 10. November 2022, VB.2022.00080, E. 3.4, 3. November 2014, VB.2014.00445, E. 6.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. A., Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 775).

E. 5.1

Der Beschwerdeführer moniert im Zusammenhang mit der Würdigung des Situationswerts eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie eine falsche Rechtsanwendung.

E. 5.2

Das Gutachten der KDK vom 9. Februar 2022 führt zur Lage bzw. Situation der streitbetroffenen Liegenschaft aus, die C-Strasse bilde den in südlicher Richtung vom Zentrum abgehenden Verkehrsstrang, der im Bereich des traufständigen Wohn- und Geschäftshauses C-Strasse 03/04 einen leichten Bogen beschreibe. Auch die übrigen Altbauten stünden mehrheitlich traufständig zur Strasse, während die häufig giebelständig zur Strasse ausgerichteten Bauten der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu einem heterogenen Strassenbild geführt hätten. Mit seiner Position im gebogenen Strassenverlauf trete der Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses im Strassenraum prominent in Erscheinung. Von Süden her präge die Giebelfassade des Wohn- und Geschäftshauses C-Strasse 03/04 zusammen mit jener des nicht im Inventar der Gemeinde Ottenbach aufgeführten Hauses C-Strasse 05/06 den Strassenraum. Das Gebäude sei Teil der Siedlungsentwicklung, die innerhalb von etwa einhundert Jahren die Bebauung an der C-Strasse zu einem strassendorfähnlichen Ortsteil von Ottenbach habe werden lassen. Zusammenfassend führt der Gutachter aus, der Bauzustand weise wenig ausgewogene Geschossproportionen sowie Fensterformate und -anordnungen auf, die nicht einem klaren gestalterischen Konzept folgten. Umbauten hätten zu einer teilweisen Purifizierung der Fassaden und gestalterischen Überformungen von Fassadenabschnitten und Bauteilen geführt, die dem Gesamterscheinungsbild nicht zuträglich gewesen seien. Das Wohn- und Geschäftshaus weise nicht jene Qualitäten auf, die es als wichtigen architekturgeschichtlichen Zeugen auszeichnen würden, und habe zudem durch die Umbaumassnahmen im Laufe des 20. Jahrhunderts materiell an Zeugenschaft eingebüsst. Weder der ortsgeschichtliche Aspekt, dass es sich um das sogenannte "Haus D" handle, noch die hohe Präsenz im heute wenig qualifizierten Ortsteil würden eine Zeugenschaft im Sinn des PBG begründen. Das Doppelwohnhaus C-Strasse 03/04 vermöge die hohen Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht zu erfüllen.

E. 5.3

Die Gemeinde Ottenbach bezieht sich hinsichtlich des Situationswerts in ihrem Beschluss vom 3. Oktober 2022 vorab auf die erwähnten Ausführungen im Gutachten (vgl. E. 5.2 hiervor) betreffend Prägung des Strassenraums, macht aber darauf aufmerksam, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite der C-Strasse ausschliesslich neuzeitliche Bauten befänden, die den Strassenraum kaum fassten. Das Äussere des Gebäudes habe sich durch die verschiedenen Umbauten stark verändert. Die unregelmässigen Fensteranordnungen,

Fassaden und Dachformen seien durch die Entwicklung geprägt und könnten gestalterisch nicht überzeugen. Das Strassenbild werde allenfalls durch die Stellung, das Volumen und die beiden Ahornbäume auf der Strassenseite geprägt. Zusammenfassend könne festgestellt werden, dass dem Bau kein besonderer, aber immerhin ein gewisser Situationswert in Bezug auf die Stellung und das Volumen zuzuschreiben sei. Das Volumen und die Stellung seien aber aufgrund der Kernzonenvorschriften gesichert. So habe das Vorprojekt, welches der Anfrage (der Eigentümerin bzw. Mitbeteiligten) vom 13. September 2021 zugrunde liege, ein Gebäude in einem ähnlichen Volumen, der gleichen Giebelrichtung und Lage vorgesehen.

E. 6.1.1

Das Baurekursgericht hält in Bezug auf den Situationswert einleitend fest, das Objekt sei nur von der E-Strasse her gut sichtbar. Vom alten historischen Verkehrsweg, der C-Strasse, her gesehen, trete das Haus überhaupt nicht prominent in Erscheinung, sondern erscheine lediglich als Teil der noch älteren Bebauung am Rand der Strasse. Aus historischer Sicht sei dem Gebäude damit nie ein wesentlicher Situationswert zugekommen. Auch aus heutiger Sicht sei sodann ein wesentlicher Situationswert zu verneinen. Das streitbetreffene Gebäude sei auch von der E-Strasse her gesehen nicht etwa das erste Haus bei der Strassenverzweigung mit Blickrichtung Dorfkern. Als erstes sehe man aus dieser Richtung die Giebelfassade des Gebäudes C-Strasse 05/06, welches leicht versetzt vor dem Streitobjekt liege.

E. 6.1.2

Der Beschwerdeführer macht diesbezüglich geltend, der Sachverhalt im angefochtenen Entscheid sei insofern unrichtig festgestellt worden, als dass das strittige Gebäude auch von der westlichen Strassenseite der C-Strasse her sehr wohl wahrgenommen werde. Auch auf Höhe der Einmündung der E- in die C-Strasse werde das strittige Objekt deutlich wahrgenommen (Beschwerde, Rz. 10). Dass das Doppelhaus C-Strasse 05/06 beim Blick von der E-Strasse her unmittelbarer (als das streitbetreffene Gebäude) in Erscheinung trete, sei schon darum nicht massgebend, weil dieses näher an der Einmündung dieser Strasse in die C-Strasse liege (Beschwerde, Rz. 11).

E. 6.1.3

Auf den Fotos des Augenscheins des Baurekursgerichts ist erkennbar, dass das streitbetreffene Gebäude (auch) von der westlichen Strassenseite bzw. vom westlichen Trottoir der C-Strasse gut wahrnehmbar ist, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht. Die Fotos wurden mit Blick dorfeinwärts aufgenommen. Dem widerspricht das Gutachten nicht, welches ausführt, dass die "Giebelfassade des Wohn- und Geschäftshauses C-Strasse 03/04 [...] den Strassenraum" von Süden her präge. Ob dabei die Sicht von der E- oder der C-Strasse her erfolgt, wird nicht weiter konkretisiert und ist insofern irrelevant, als das Gutachten nicht davon ausgeht, dass dem streitbetreffenen Gebäude bei Sicht aus der einen oder anderen Strasse prägende Wirkung für die Landschaft oder Siedlung in ausreichendem Mass attestiert würde, sodass von einem schützenswerten Situationswert ausgegangen werden könnte. Die Erwägungen des Baurekursgerichts konkretisieren diesbezüglich lediglich die Ausführungen des Gutachters, weshalb nicht von einer unrichtigen Sachverhaltsabklärung ausgegangen werden kann. Im Übrigen ist vorliegend kein Grund ersichtlich und wird auch im Beschwerdeverfahren keiner (mehr) geltend gemacht, der in Bezug auf die Feststellung des Sachverhalts zu einem Abweichen vom

Gutachten führen würde.

E. 6.2.1

Das Baurekursgericht erwog, es liege kein historisches Ensemble vor, da das benachbarte Gebäude C-Strasse 05/06 nicht im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet sei und somit jederzeit ersetzt werden könne.

E. 6.2.2

Wie der Beschwerdeführer diesbezüglich zu Recht geltend macht, kann eine rechtserhebliche Ensemblewirkung auch zu Objekten bestehen, die nicht unter Schutz gestellt sind (vgl. VGr, 7. Oktober 2021, VB.2021.00051/VB.2021.00056, E. 5.4 und E. 6.1.2). 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 (VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 5.4.2, mit Hinweisen). 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). Mit dem Beschwerdeführer ist zwar davon auszugehen, dass beide Gebäude ungefähr zur gleichen Zeit entstanden sind und ähnliche architektonische Merkmale aufweisen. Auch das Gutachten erwähnt, die beiden Doppelhäuser prägten "zusammen [...] den Strassenraum". Das Baurekursgericht erwog in Bezug auf die streitbetroffene Liegenschaft, diese vermöge die örtliche Situation nicht in massgeblicher Weise mitzuprägen, sondern nur derart, wie jedes andere ältere Gebäude entlang einer Strasse mit einer teilweise noch älteren Bebauung den Strassenraum mitprägen. Diese Erwägung trifft auch auf die vom Beschwerdeführer angeführte Liegenschaft C-Strasse 05/06 bzw. auf deren Zusammenspiel mit der streitbetroffenen Liegenschaft zu. Eine besondere Stellung der streitbetroffenen Liegenschaft im Gesamtgefüge, welche – zusammen mit der Liegenschaft C-Strasse 05/06 und C-Strasse 07/08/09, wie dies der Beschwerdeführer gelten lassen möchte – einen Situationswert begründen würde, ist somit weder aus dem Gutachten noch aus den den Unterlagen beiliegenden Fotos ersichtlich.

E. 6.3

Der Beschwerdeführer macht geltend, das strittige Haus verfüge für eine Unterschutzstellung allein wegen des Situationswertes über einen weitaus ausreichenden Eigenwert. Er führt jedoch auch aus, er habe darauf verzichtet, den Entscheid des Baurekursgerichts wegen des verneinten Eigenwerts anzufechten. Die Erwägungen des Baurekursgerichts, wonach das streitbetroffene Gebäude über keinen schützenswerten Eigenwert verfügt, sind ohne Weiteres nachvollziehbar.

E. 6.4.1

Der Gemeinderat Ottenbach sah das Volumen und die Stellung der streitbetroffenen Liegenschaft aufgrund der Kernzonenvorschriften als gesichert an. Das Baurekursgericht führt hierzu aus, dass gerade auch im ländlichen Umfeld der ursprüngliche historische dörfliche Charakter durch den Erhalt von historischer Substanz bewahrt werde. Wesentlich für den Erhalt des charakteristischen Bildes einer Kernzone seien dabei aber nicht sämtliche Altbauten, sondern insbesondere die exponierten, gut sichtbaren Objekte oder jene Objekte, die ein wichtiges Bindeglied darstellten oder Teil eines historischen Ensembles seien. Das treffe indes auf das vorliegende streitbetroffene Gebäude nicht zu.

E. 6.4.2

Der Beschwerdeführer macht geltend, wenn das strittige Objekt abgebrochen werde, falle das "Scharnier" weg, das die historische Bebauung südlich und nördlich der Biegung der C-Strasse miteinander verbinde. Viele Gebäude in der Kernzone von Ottenbach seien nicht im Inventar erfasst, welche aber aufgrund ihres offenkundigen Situationswertes zumindest als potenzielle Schutzobjekte gelten müssten. Das Inventar der Gemeinde Ottenbach entspreche daher den Anforderungen gemäss § 203 Abs. 2 PBG nicht, was anzufechten sich der Beschwerdeführer im Falle einer konkreten Gefährdung der anderen Bauten vorbehalte. Solche – vorläufig hypothetischen – Bemühungen würden jedoch eines Teils ihrer inneren Berechtigung beraubt, wenn das zentrale strittige Gebäude aus der Linie der potenziell schutzwürdigen Objekte entlang der C-Strasse "herausgebrochen" würde (Beschwerde, Rz. 14). Mit dem Abbruch des strittigen Gebäudes würde zugleich eine Situation geschaffen, die das Baurekursgericht als unerwünscht bezeichnet habe, nämlich eine Kernzone so gut wie ohne Inventar- bzw. Schutzobjekte. Der Tag sei wohl nicht mehr fern, da die Kernzone in Ottenbach zumindest entlang der C-Strasse nur noch aus Ersatzbauten der typischen Trivialarchitektur bestehen werde (Beschwerde, Rz. 15).

E. 6.4.3

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, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 6.3.1; 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.2; 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 3.2; Michael Steiner/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz [Hrsg.], S. 172). Handelt es sich beim Schutzobjekt um ein Einzelobjekt mit qualifizierter Zeugeneigenschaft, das heisst hohem Eigenwert, oder besonderer landschafts- bzw. siedlungsprägender Wirkung, das heisst hohem Situationswert, oder allenfalls mit einer Kombination aus 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, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 6.3.1; 4. März 2021, VB.2020.00618/638, E. 4.1).

E. 6.4.4

Soweit sich der Beschwerdeführer auf die Rechtsprechung berufen will, wonach Kernzonen Schutzobjekte respektive ein Minimum an erhaltungs- bzw. schutzwürdigen Bauten und Anlagen enthalten müssen (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.2; Steiner/Wipf, S. 171; BEZ 1988 Nr. 8), ist festzuhalten, dass sich diese auf die Zonenplanung bezieht und daher vorliegend nicht anwendbar ist (vgl. so auch VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.3.5). Es ist festzuhalten, dass der Eigenwert nach dem Gesagten zu Recht verneint wurde, weshalb eine Unterschutzstellung, um einen Verlust der Bausubstanz durch deren Abbruch zu verhindern, nicht erforderlich ist. Weiter weist der äussere Bauzustand gemäss Gutachten wie erwähnt wenig ausgewogene Geschossproportionen sowie Fensterformate und -anordnungen auf, die keinem klaren gestalterischen Konzept folgten. Die baulichen Veränderungen hätten zu "gestalterischen Überformungen von Fassadenabschnitten und Bauteilen geführt, die dem Gesamterscheinungsbild nicht zuträglich" seien. Die Vorinstanz gelangte daher zu Recht zum Schluss, dass die Bauteile weder durch die vorhandene Bausubstanz noch durch ihre Erscheinung prägende Wirkung entfaltet. Da folglich keine denkmalrechtlich relevante, schützenswerte Eigen- und

Situationswerte vorliegen, ist die vorinstanzliche Schlussfolgerung, die losgelöst vom Denkmalschutz für das Ortsbild verbleibende wesentliche Charakteristik des Gebäudes hinsichtlich Stellung und Volumen könne ohne Weiteres mit den vorhandenen planerischen Massnahmen sichergestellt werden, nicht zu beanstanden.

E. 6.4.5

Anzufügen bleibt, dass auch in der Ausübung des sogenannten Auswahlermessens durch die kommunale Behörde kein Rechtsfehler festzustellen ist: Die zuständigen Behörden sind je nach Sachlage gehalten, unter mehreren Objekten aus der nämlichen Epoche (sofern überhaupt mehrere solche vorhanden sind) eine Auswahl zu treffen und die in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am besten geeigneten Bauten zu schützen (VGr, 23. Oktober 2019, VB.2018.00614, E. 5.3; 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 6.6; 4. Mai 2011, VB.2011.00135, E. 5.4.1; 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.3). Vorliegend sind gemäss Angaben des Beschwerdegegners in der Kernzone von Ottenbach eine wesentliche Anzahl historischer Bauten im kommunalen oder kantonalen Denkmalschutzinventar aufgeführt oder bereits unter Schutz gestellt. Die inventarisierten Objekte befänden sich überwiegend in der Nähe des Dorfkerns rund um den Dorfplatz sowie im südwestlichen Abschnitt der F-Strasse, welche eine deutlich übergeordnete Rolle für den Erhalt der Kernzone darstellten. Beim südlichen Teil des Strassenzuges handle es sich um einen Ausläufer der Kernzone. Es befinden sich somit verschiedene inventarisierte Gebäude in der näheren und weiteren Umgebung des streitbetroffenen Objekts. Aus diesen Bauten können die für eine Unterschutzstellung Geeignetsten gewählt werden.

E. 6.4.6

Der Rüge des Beschwerdeführers, das Inventar der Gemeinde Ottenbach entspreche nicht den Anforderungen gemäss § 203 Abs. 2 PBG, entgegenete der Gemeinderat Ottenbach, das Inventar sei 1986 erstellt worden und in die Jahre gekommen. Dies sei auch dem Gemeinderat bewusst, weshalb es in den kommenden Jahren überarbeitet werde. Da Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens einzig die Inventarentlassung des streitbetroffenen Gebäudes und nicht die Qualität des Inventars der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Ottenbach ist, erübrigen sich hierzu weitere Ausführungen.

E. 7.1

Zusammenfassend ergibt sich, dass in der vorinstanzlichen Verneinung der Schutzwürdigkeit kein Rechtsfehler zu erblicken ist. Folglich ist die Inventarentlassung zu bestätigen. Die Beschwerde erweist sich somit gesamthaft als unbegründet, weshalb deren Anträge abzuweisen sind.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Der Beschwerdeführer ist überdies zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten eine angemessene Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Praxisgemäss hat die Gemeinde in der vorliegenden Konstellation keinen Entschädigungsanspruch (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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