

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00449 vom 3. Juli 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-07-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00449](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00449)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00449 du 3 juillet 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00449 del 3 luglio 2025

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Einfamilienhauses sowie Umbau der denkmalgeschützten Scheune im Perimeter des ISOS sowie im Bereich eines Grundwasserträgers. Zwar kann mit dem Baurekursgericht davon ausgegangen werden, dass die zuständige kantonale Fachstelle in ausreichender Weise im Sinn von Art. 7 Abs. 1 NHG mitgewirkt hat. Eine Rückweisung zur ausdrücklichen Prüfung würde aufgrund der klaren Äusserung des ARE im Rekursverfahren einen prozessualen Leerlauf darstellen. Indes unterliess das Baurekursgericht die inhaltliche Prüfung der Beurteilung des ARE und damit der Frage des Vorliegens einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. einer grundsätzlichen Frage im Sinn von Art. 7 Abs. 2 NHG. In seinen Erwägungen hat das Baurekursgericht lediglich die Ausführungen des ARE in der Rekursvernehmlassung wiedergegeben, sich jedoch mit keinem Wort damit auseinandergesetzt. Insofern ist der vorinstanzliche Entscheid hinsichtlich der Frage, ob das ARE auf ein Gutachten verzichten durfte bzw. die Voraussetzungen für die Erstellung eines Gutachtens zu Recht verneint hat, ungenügend begründet und liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Zur Wahrung des Instanzenzugs ist die Sache zur gehörigen Begründung an das Baurekursgericht als Fachgericht zurückzuweisen (E. 3.3.3). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Beschwerdeführerin ist gemäss § 338a des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) rechtsmittellegitimiert. Die weiteren Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2.1

Das Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maschwanden vom 2. Juni 2003 (BZO) in der Kernzone und befindet sich im Perimeter der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; Gebiet 2, Baugruppe 2.1 mit Erhaltungsziel A) sowie im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Ferner liegt das Baugrundstück im Bereich eines Grundwasserträgers. Gemäss Ortsbildbeschreibung des kantonalen Ortsbildinventars sind die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbilds in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der

bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Zudem ist der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft grosse Aufmerksamkeit zu schenken und sind bei Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung zu berücksichtigen. Im ISOS befindet sich die Baugruppe 2.1 im Usserdorf, welches durch eine lockere Reihung von trauf- und giebelständigen Wohn- und Ökonomiebauten (18.–21. Jh.) entlang der ebenen Strasse und der Querachsen am erhöhten Bachtobelrand geprägt ist. Die Baugruppe 2.1 selbst wird als intaktes Ensemble mit bäuerlichen Wohnhäusern, Scheunen und ehemaligem Gewerbebau sowie reizvollen Hinterhöfen und Gärten (18./19. Jh.) beschrieben. Zugeordnet ist sie der Aufnahmekategorie AB, womit sie ursprüngliche Substanz sowie ursprüngliche Struktur aufweist. Der Baugruppe wird das Erhaltungsziel "A" zugewiesen, wonach Substanzerhalt gilt (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen).

### **E. 2.2**

Die Parzelle grenzt im Osten an einen Fuss- und Veloweg sowie im Übrigen an ebenfalls der Kernzone zugehörige Grundstücke. Sie ist mit einer unter Schutz gestellten Scheune von kommunaler Bedeutung überbaut. Gemäss dem verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag vom 21. Dezember 2021 ist der Schutzzumfang wie folgt festgelegt: "Der Schutzzumfang beschränkt sich auf den aus Tenn, Stall und Heuraum bestehenden Kernbau von 1865. Zu respektieren ist das äussere Erscheinungsbild mitsamt den geschlossenen, ruhig wirkenden Dachflächen. Hier muss die charakteristische Nutzungsanordnung mit gemauertem Stall, hölzernem Heuraum sowie Tennbereich mit grossflächigem Scheunentor weiterhin ablesbar bleiben. [...] In der Substanz zu erhalten sind folgende Elemente des Kernbaus: - Die hölzerne Grundkonstruktion, bestehend aus einem Ständergerüst und der Dachkonstruktion mit liegendem Stuhl und säulengestützter Firstpfette, welche sich in einem vergleichsweise guten baulichen Zustand befindet und wo nötig zimmermannstechnisch ausgebessert werden kann. - Die originale Vordachkonstruktion an den beiden Traufseiten und der südlichen Stirnseite, bestehend aus Flugpfette, Stützbügen und Zughölzern. - Das grossflächige ostseitige Tenntor, welches ebenfalls noch aus der Bauzeit stammt. - Die östliche Heubühnenwand mit zeittypischer rautenförmiger Staketenfüllung." Eine materielle Erhaltung bzw. Wiederherstellung der jüngeren seitlichen und rückwärtigen Anbauten von 1901 (Waschhaus, Remise, Keller) wird gemäss Schutzvertrag als nicht zielführend erachtet (zu grosse Verluste an originaler Bausubstanz). Eine allfällige bauliche Erweiterung des Scheunen-Kernbaus soll in rücksichtsvoller Art vorgenommen werden, welche die nutzungsgeschichtliche und situative Bedeutung des Hofareals respektiert und sich in Stellung und Volumen an den bestehenden Baukörpern orientiert.

### **E. 2.3**

Die Bauherrschaft plant, die unter Schutz gestellte Scheune zu einem Zweifamilienhaus umzubauen und im rückwärtigen westlichen Freibereich ein Einfamilienhaus zu erstellen. Die beiden Gebäude sollen mit einer Überdachung im 1. Obergeschoss optisch miteinander verbunden werden. Das nachgesuchte Bauvorhaben wurde unter diversen gestalterischen Nebenbestimmungen bewilligt. Das Baurekursgericht hat den dagegen erhobenen Rekurs wie erwähnt abgewiesen.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin macht als Erstes eine fehlende Begutachtung durch die sachlich zuständige eidgenössische Kommission geltend und rügt den vorinstanzlichen Entscheid diesbezüglich sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht als unhaltbar.

### **E. 3.1**

Da die geplante Unterkellerung eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung nach Art. 19 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) erforderlich macht, handelt es sich gemäss Rechtsprechung um eine Bundesaufgabe, sodass Art. 6 f. des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Juli 1966 (NHG) zur Anwendung gelangen (BGE 145 II 176 E. 3; BGr, 11. April 2019, 1C\_217/2018, E. 4.1; VGr, 21. Dezember 2023, VB.2023.00209, E. 5.2.4).

#### **E. 3.1.1**

Gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG i. V. m. Art. 23 Abs. 4 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV) ist – zwingend (BGE 145 II 176 E. 3.2 f. mit Hinweisen) – ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen, wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden kann oder sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Im Gutachten gibt die Kommission an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (a. a. O.). Das Gutachten bildet eine der Grundlagen für die Abwägung aller Interessen durch die Entscheidbehörde (Art. 7 Abs. 3 NHG).

#### **E. 3.1.2**

Ob eine Begutachtung durch die ENHK bzw. die EKD erforderlich ist, entscheidet je nachdem, ob für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund oder – wie vorliegend – der Kanton zuständig ist, die Fachstelle des Bundes oder die kantonale Fachstelle (Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 Abs. 2 NHG). Die kantonalen Fachstellen nehmen diese Beurteilung im Rahmen ihrer Mitwirkung wahr (Art. 2 Abs. 4 NHV). Die Kantone sorgen für deren Mitwirkung (Art. 2 Abs. 3 NHV). Im Kanton Zürich ist für Landschaftsschutz, Denkmalpflege, Archäologie und Ortsbildschutz das Amt für Raumentwicklung (ARE) der kantonalen Baudirektion zuständig (§ 2a Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]).

### **E. 3.2**

Hinsichtlich des vom strittigen Bauvorhaben umfassten Neubaus eines Einfamilienhauses erwog das Baurekursgericht, es handle sich dabei um ein selbständiges Gebäude, welches auch in einem separaten Bewilligungsverfahren hätte beurteilt werden können. Mit Bezug auf den Neubau liege damit kein Bundesaufgabe vor. Vorab ist zum Sachverhalt festzuhalten, dass im strittigen Bauprojekt sowohl beim Neubau wie auch bei der nordseitigen Anbaute an die bestehende Scheune eine Unterkellerung geplant ist. Davon geht ausdrücklich auch die Bauherrin aus. In der kantonalen Gesamtverfügung wurde die geplante Unterkellerung des Neubaus nicht erwähnt, sondern lediglich der nördliche Anbau an die Scheune. Die von der Bauherrschaft auf Verlangen der kantonalen Behörde in Auftrag gegebene hydrologische Beurteilung vom 7. März 2023 erfolgte jedoch korrekt sowohl betreffend den Neubau und wie auch den nördlichen Anbau. Damit ist auch der

(vollständig) im ISOS-Perimeter liegende Neubau auf eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung angewiesen und liegt – entgegen dem Baurekursgericht – auch diesbezüglich eine Bundesaufgabe im Sinn der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor. Die Frage der Zulässigkeit einer theoretischen Aufgliederung der Baueingabe wird vor diesem Hintergrund obsolet.

### **E. 3.3**

Zur gerügten fehlenden Begutachtung hat das Baurekursgericht erwogen, das ARE habe im Rahmen der Prüfung des Ortsbildschutzes das Bauvorhaben als mit den Schutzziele klar vereinbar qualifiziert. Der nationale und der kantonale Ortsbildschutz seien vorliegend deckungsgleich. In seiner Vernehmlassung habe das ARE sodann explizit darauf hingewiesen, dass bewusst auf eine Begutachtung durch die ENHK verzichtet worden sei, da keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliege. Nach Auffassung des Baurekursgerichts hat die zuständige kantonale Fachstelle damit in ausreichender Weise mitgewirkt, auch wenn der Verzicht auf ein Gutachten in der angefochtenen Verfügung nicht explizit erwähnt worden ist. Die Rückweisung zur ausdrücklichen Prüfung erscheine aufgrund der klaren Äusserung des ARE als prozessualer Leerlauf, weshalb darauf zu verzichten sei.

#### **E. 3.3.1**

Dem kommunalen Bauentscheid lässt sich entnehmen, dass das Bauvorhaben bezüglich Vereinbarkeit mit dem Ortsbildschutz von der Fachstelle Städtebau und Ortsbildschutz des ARE begleitet und geprüft worden sei. Das ISOS wird darin nicht erwähnt. Gemäss Entscheid der kantonalen Behörde wurde sodann das ARE beigezogen, welches das Bauvorhaben auf die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des überkommunalen Ortsbildinventars geprüft habe. Das ISOS findet in dessen Ausführungen in diesem Zusammenhang einzig in der Sachverhaltserwägung Erwähnung. Explizit auf die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des ISOS wurde bloss die geplante Solaranlage geprüft.

#### **E. 3.3.2**

Im Rahmen der Rekursvernehmlassung führte das ARE aus, durch die dichte Anordnung der Bauten weise das Ensemble (Baugruppe 2.1) eine bemerkenswerte Qualität auf. Das intakte bäuerliche Ensemble bleibe weiterhin bestehen, zumal insbesondere der schutzwürdige Kernbau der Scheune erhalten werde. Der Neubau liege rückwärtig zum Ensemble von der Scheune abgerückt und trete untergeordnet in Erscheinung. Die prägenden Dachformen der bestehenden Scheune würden übernommen. Sowohl der Umbau der Scheune wie auch der Neubau seien in ihrer Dimensionierung vergleichbar mit den umliegenden Bauten und ordneten sich entsprechend ins bauliche Gefüge ein. Weiter führte das ARE in der Rekursvernehmlassung aus, mit der Erteilung der Bewilligung habe sich die zuständige Fachstelle Ortsbildschutz mit den Schutzziele des ISOS auseinandergesetzt und zum Ausdruck gebracht, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliege bzw. sich keine grundsätzlichen Fragen des Natur- und Heimatschutzes stellten und somit kein Gutachten der eidgenössischen Kommission erforderlich sei.

#### **E. 3.3.3**

Vorliegend hat die zuständige kantonale Fachstelle in der angefochtenen Verfügung das Bauvorhaben als mit den Schutzziele des überkommunalen Ortsbildschutzes vereinbar beurteilt. Explizite Ausführungen zur Frage, ob im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz auf Bundesebene eine Begutachtung durch die ENHK bzw. die EKD erforderlich ist,

erfolgten allerdings erst in der Rekursvernehmlassung. Nachdem sich die Parteien dazu äussern konnten, kann zwar mit dem Baurekursgericht davon ausgegangen werden, dass die zuständige kantonale Fachstelle in ausreichender Weise mitgewirkt hat, auch wenn der Verzicht auf ein Gutachten in der angefochtenen Verfügung nicht explizit erwähnt worden ist. Eine Rückweisung zur ausdrücklichen Prüfung würde aufgrund der klaren Äusserung des ARE einen prozessualen Leerlauf darstellen. Indes unterliess die Vorinstanz die inhaltliche Prüfung der Beurteilung des ARE und damit der Frage des Vorliegens einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. einer grundsätzlichen Frage im Sinn des Gesetzes. In seinen Erwägungen hat das Baurekursgericht lediglich die Ausführungen des ARE in der Rekursvernehmlassung wiedergegeben, sich jedoch mit keinem Wort damit auseinandergesetzt. Insofern ist der vorinstanzliche Entscheid hinsichtlich der Frage, ob das ARE auf ein Gutachten verzichten durfte bzw. die Voraussetzungen für die Erstellung eines Gutachtens zu Recht verneint hat, ungenügend begründet und liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur; die Verletzung des Gehörsanspruchs führt daher grundsätzlich unabhängig von den Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Heilung der Gehörsverletzung ist im vorliegenden Fall ausgeschlossen, weil das Verwaltungsgericht im Gegensatz zur Vorinstanz nicht zur Überprüfung der Angemessenheit befugt ist und damit über eine engere Kognition verfügt (§ 20 Abs. 1 bzw. § 50 VRG). Zwar kann das Verwaltungsgericht gemäss seiner Praxis ausnahmsweise über Ermessensfragen entscheiden, wenn es einen reformatorischen Entscheid fällt, doch kommt diese Rechtsprechung bei Verletzungen des rechtlichen Gehörs nicht zum Tragen (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 64 N. 11, 13). Zur Wahrung des Instanzenzugs ist die Sache zur gehörigen Begründung an das Baurekursgericht als Fachgericht zurückzuweisen. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Bei diesem Ergebnis können die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin (Verletzung des Schutzvertrags sowie der Kernzonenvorschriften und Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG) ungeprüft bleiben.

#### **E. 4**

Gemäss § 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung ist in Bezug auf die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f. mit Hinweisen; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 64 N. 5). Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kann auch eine Vorinstanz für kostenpflichtig erklärt werden, wenn die Kosten allein auf ihre Verfahrensfehler zurückgehen. Entsprechend sind hier die Kosten in Anwendung des Verursacherprinzips der Vorinstanz aufzuerlegen, welche die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu verantworten hat (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 48, 59). Der Beschwerdeführerin ist sodann zulasten der Vorinstanz eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 26). Dem Beschwerdegegner 1 ist mangels Obsiegens eine Parteientschädigung zu verwehren.

#### **E. 5**

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 erfüllt sind (BGE 138 I 143 E. 1.2; 133 II 409 E. 1.2).

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