

3. Das Baugrundstück liegt am Siedlungsrand des Weilers H und befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO) in der Landwirtschaftszone. Es ist mit dem Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 1 überstellt, welches zusammen mit dem Wohnhaus Assek.-Nr. 2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 und dem Wohnhaus Assek.-Nr. 3 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 15. März 2012 in Anwendung von § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt wurde. Mit Verfügung der Baudirektion vom 25. März 2015 und Beschluss der Baukommission X vom 14. April 2015 wurde der Bauherrschaft die Bewilligung zum Umbau und zur Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken erteilt. Die Bauherrschaft beabsichtigt, die südöstliche Dachfläche der Scheune mit einer vollflächigen Indach-Solaranlage einzudecken.

4.1 Der Rekurrent macht geltend, das Bauvorhaben sei mit dem vertraglich vereinbarten Schutzzweck nicht vereinbar. Der Schutzvertrag halte explizit fest, dass die Gestaltung der Fassaden, der Dächer und deren Materialisierung möglichst zu erhalten seien. Laut dem im Hinblick auf die Unterschutzstellung eingeholten Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (nachfolgend: KDK-Gutachten) sei die einheitliche und geschlossene Dachfläche ein prägendes Element der Scheune, das bei einer Renovation integral geschlossen erhalten bleiben und wieder mit einer Eindeckung mit Biberschwanzziegeln versehen werden müsse. Die projektierte Solaranlage widerspreche daher dem Kerngehalt der Regelung im Schutzvertrag. Bereits in der Bewilligung der Baudirektion vom 25. März 2015 betreffend Umbau und Nutzungsänderung der Scheune zu Wohnzwecken sei darauf hingewiesen worden, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben müssten. Ferner beeinträchtige die geplante Solaranlage auch die Fernwirkung des geschützten Ensembles, zu dem die streitgegenständliche Scheune gehöre, ebenso wie die Nahwirkung der ausgesprochen landwirtschaftlich geprägten Häusergruppe. Die Baubewilligung für die Errichtung der Solaranlage sei daher zu Unrecht erteilt worden, weshalb die angefochtenen Entscheide aufzuheben seien.

4.2 Die kommunale Vorinstanz ist demgegenüber der Ansicht, die geplante Solaranlage sei mit dem Schutzzweck vereinbar. Die Regel im Schutzvertrag, wonach die Gestaltung der Fassaden, der Dächer und deren Materialisierung möglichst zu erhalten seien, werde nicht verletzt. Die Gestaltung der Dachfläche werde nicht verändert. Die Änderung der Materialisierung sei ein Eingriff von geringer Natur und vertretbar, zumal die Formulierung «möglichst zu erhalten» eine Veränderung der Dachfläche oder der Materialisierung nicht explizit ausschliesse.

Ferner sei zu berücksichtigen, dass die zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen einschlägigen Rechtsgrundlagen nach dem Abschluss des Schutzvertrages im Jahre 2012 geändert hätten. So seien am 1. Mai 2014 die revidierten Fassungen von Art. 18a des Raumplanungsgesetzes (RPG) und von Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten, was auch entsprechende Änderungen des PBG und weiteren

Erlassen nach sich gezogen habe. § 238 Abs. 4 PBG sehe nun vor, dass sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen seien, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegen stünden. Der Leitfaden des Amtes für Raumentwicklung (ARE) betreffend Solaranlagen halte zu den Gestaltungsanforderungen für Solaranlagen in Schutzzonen fest, dass von Solaranlagen innerhalb der genannten Schutzzonen keine wesentliche Beeinträchtigung ausgehen dürfe, aber eine Interessenabwägung im Einzelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter dem Aspekt der sorgfältigen Integration gemäss § 238 Abs. 4 PBG durch die zuständige Baubewilligungsbehörde vorzunehmen sei. Diese Interessenabwägung dürfe nicht restriktiver sein, als die Anforderungen nach Art. 32a Abs. 1 RPV, womit Solaranlagen auch in Schutzzonen zu bewilligen seien, wenn Art. 32a Abs. 1 RPV eingehalten sei. Da die geplante Solaranlage diese Anforderungen erfülle, sei sie bewilligungsfähig.

Auch habe die geplante Solaranlage weder eine Beeinträchtigung der Nah- oder Fernwirkung zur Folge, noch könne von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzzone gesprochen werden. Ein überwiegendes öffentliches Interesse, das der Solaranlage entgegenstehe, sei nicht ersichtlich. Vielmehr sei es der Wille des Gesetzgebers, Solaranlagen zu fördern.

4.3 Der private Rekursgegner bringt zusammengefasst wiedergegeben vor, es bestehe kein denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt der Substanz der Dachflächen, da diese neueren Datums sei und nicht dem Originalzustand entspreche. Die Dachfläche sei nicht wegen der Ziegel schützenswert, sondern wegen der von weither sichtbaren, markanten einheitlichen Dachfläche ohne Aufbauten. Im KDK-Gutachten werde nur der Situationswert hervorgehoben, ein erhöhter Eigenwert bestehe demgegenüber nicht. Überhaupt könne sich das KDK-Gutachten nur zur Schutzwürdigkeit äussern. Die darauf gestützte Bestimmung des Schutzzumfanges und die Verhältnismässigkeitsprüfung sei Sache der Behörde.

Die Bestimmung des Schutzvertrages, wonach das Dach möglichst zu erhalten sei, sei nicht restlos klar und damit auslegungsbedürftig. Der technische Fortschritt, der es mittlerweile erlaube, Solaranlagen reflexionsarm in die Dachfläche zu integrieren und deren Erscheinungsbild damit nicht wesentlich zu verändern, sei nicht berücksichtigt worden. Die Vorinstanz habe daher eine Auslegung der fraglichen Bestimmung und eine Interessenabwägung vorgenommen und dabei zu Recht auf den Schutzzweck abgestellt. Dieser habe nicht die Erhaltung der Substanz zum Gegenstand, sondern die Fernwirkung, die dem markanten Dach zukomme. Die geplante Indach-Solaranlage führe daher nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzzwecks.

Trotz Schutzvertrag seien die Bestimmungen des RPG und des PBG massgebend. Die Erteilung der Baubewilligung und die dabei vorzunehmende Auslegung von Schutzbestimmungen stellten einen Akt der Rechtsanwendung dar, bei dem das geltende Recht zu berücksichtigen sei. Die Vorinstanz sei daher verpflichtet gewesen, das erhöhte öffentliche Interesse an Solaranlagen zu berücksichtigen. Nach Art. 18a RPG sei für eine genügend angepasste Solaranlage grundsätzlich keine Bewilligung mehr nötig. Nur wenn diese in

einer vom Kanton definierten Schutzzone gemäss Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG liege oder auf Denkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung angebracht werden sollen, seien sie noch bewilligungspflichtig. Wann Solaranlagen genügend angepasst seien, regle Art. 32a Abs. 1 RPV. Die vorliegend zu beurteilende Solaranlage erfülle die dort statuierten Voraussetzungen.

Was den Antrag auf Verpflichtung der Bauherrschaft zur Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln betreffe, so sei auf diesen nicht einzutreten, da die Eindeckung des Daches nicht Streitgegenstand der angefochtenen Entscheide und daher auch nicht Rekursgegenstand sei.

5. Gemäss § 2a lit. a der Bauverfahrensordnung (BVV) sind Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen im Bereich von Schutzanordnungen bewilligungspflichtig. Als Schutzanordnung gilt auch die Unterschutzstellung durch Vertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG (vgl. Irene Widmer, Melde- und Baubewilligungspflicht von Solaranlagen, PBG aktuell 2016/4 S. 5, 11). Das vorliegend streitbetroffene Gebäude wurde mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 15. März 2012 unter Schutz gestellt und unterliegt daher der Bewilligungspflicht. (...)

6.1 Reicht eine Bauherrschaft ein Bauprojekt ein, das ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG betrifft, ist die zuständige Behörde verpflichtet, die Schutzzielverträglichkeit des Bauvorhabens zu prüfen. Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn sich das Bauvorhaben als mit dem Schutzzweck vereinbar erweist. Ob dies der Fall ist, ist bei durch Vertrag geschützten Objekten primär anhand des vertraglich vereinbarten Schutzzumfangs bzw. Schutzzwecks zu prüfen. Haben im Vorfeld der Unterschutzstellung gutachterliche Abklärungen stattgefunden, sind diese konkretisierend heranzuziehen. Soweit erforderlich, ist auch die der Unterschutzstellung zugrunde liegende Vorgeschichte zu beachten.

6.2 Laut Schutzvertrag vom 15. März 2012 sind die äussere Gestaltung der Fassaden, der Dächer und deren Materialisierung möglichst zu erhalten. Damit ist die Materialisierung der Dachfläche ausdrücklich vom vertraglich festgelegten Schutzzumfang erfasst. Dies spricht schon vom Wortlaut her gegen die Auffassung des privaten Rekursgegners, wonach die Dachfläche nicht wegen der Ziegel schützenswert sei, sondern lediglich wegen der von weither sichtbaren, markanten und einheitlichen Dachfläche. Zum gleichen Ergebnis gelangt man bei einer teleologischen Auslegung der Formulierung. Entgegen der Ansicht des privaten Rekursgegners erschöpft sich der Zweck des Schutzes der Materialisierung der Dachfläche keineswegs im Erhalt der Originalsubstanz der derzeitigen Dacheindeckung. Vielmehr bezweckt diese auch den Erhalt des ursprünglichen Erscheinungsbildes, nämlich einer Scheune, deren Dacheindeckung aus dem Material Ziegel besteht. Die Rüge, es bestehe kein denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt der Substanz der Dachflächen, da diese neueren Datums sei und nicht dem Originalzustand entspreche, stösst daher ins Leere. Die Auffassung, dass die vom Schutzzumfang erfasste Materialisierung der Dachfläche auch den Erhalt des ursprünglichen Erscheinungsbildes bezweckt, wird zusätzlich durch die Erwägungen im KDK-

Gutachten untermauert. Entgegen den Ausführungen des privaten Rekursgegners attestiert das Gutachten dem Schutzobjekt nicht bloss einen Situationswert, sondern auch einen Eigenwert. So lässt sich diesem entnehmen, dass die Scheune den Ort wesentlich präge und bestimme (Situationswert) und ein typischer Vertreter von Zweckbauten dieser Entstehungszeit sei (Eigenwert). Demnach kommt dem Schutzobjekt auch ein denkmalpflegerischer Eigenwert zu, nämlich die laut Gutachten wichtige Zeugenschaft für «Zweckbauten dieser Entstehungszeit» (1843). Mit der Installation der Solaranlage wird nun aber diese Zeugenschaft zweifellos beeinträchtigt, stellt diese doch ein «zeitfremdes» Element dar.

Nicht zu überzeugen vermag die Auffassung der kommunalen Vorinstanz, wonach die Änderung der Materialisierung der Dacheindeckung lediglich ein Eingriff von geringer Natur sei. In Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur wesentlichen Beeinträchtigung von Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung durch Solaranlagen (Art. 18a Abs. 3 RPG) ist bei der Beurteilung der Tragweite eines baulichen Eingriffs an einem kommunalen Schutzobjekt auf das Kriterium abzustellen, ob die geplante Solaranlage das Schutzobjekt in jenen Bereichen trifft, die es einzigartig oder charakteristisch machen und aufgrund derer dem Objekt seine schutzwürdige Eigenschaft zukommt (BGr, 11. Mai 2016, 1C_179/2015, E. 6.4). Dies ist vorliegend beim Scheunendach und dessen Materialisierung zweifellos der Fall, da beide explizit vom vertraglich festgelegten Schutzzumfang erfasst sind. Auch das der Unterschutzstellung zugrunde liegende KDK-Gutachten betont die Bedeutung des Daches und dessen Materialisierung. Diesem lässt sich entnehmen, dass die streitbetroffene Scheune über ein von weither sichtbares, markantes Dach verfügt, das bei einer Renovation möglichst intakt bleiben, jedoch wieder mit einer Eindeckung mit Biberschwanzziegeln versehen werden sollte. Angesichts der guten Einsehbarkeit, der Dimensionen und der Bedeutung der Dachfläche kann beim vorliegenden Bauvorhaben daher nicht mehr von einem Eingriff von geringer Natur gesprochen werden.

Die Vorinstanz macht weiter geltend, die im Schutzvertrag verwendete Formulierung «möglichst zu erhalten» schliesse eine Veränderung der Dachfläche oder deren Materialisierung nicht explizit aus. Dies ist vom Wortlaut her zwar zutreffend. Die Formulierung ist jedoch im Kontext des Schutzvertrages zu lesen, der den Erhalt der Dachfläche und deren Materialisierung bezweckt. Sie ist so zu verstehen, dass von der Erhaltungspflicht nur dann abgewichen werden darf, wenn dies zum Erhalt oder zur Nutzung des Gebäudes unumgänglich ist. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn sich die integrale Erhaltung einzelner Gebäudeteile im Nachhinein aus technischen Gründen als unmöglich erweist. Dass vorliegend solche Gründe bestehen, wird nicht geltend gemacht. Laut KDK-Gutachten ist der Zustand des Gebäudes - unter Berücksichtigung des Alters - sehr gut und das Mauerwerk und die Holzkonstruktionen von Obergeschoss und Dach sind durchwegs im Originalzustand erhalten.

Gegen die Erstellung der Solaranlage spricht schliesslich auch der Umstand, dass der Bauherrschaft für die streitbetroffene Scheune in Anwendung von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG eine Ausnahmegewilligung für den

Umbau und die Umnutzung zu Wohnzwecken erteilt wurde. Die Umnutzung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Ökonomiegebäudes war nach diesen Bestimmungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt (Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG). Im Wesentlichen heisst, dass alle Merkmale, welche die Schutzwürdigkeit ausmachen, zu erhalten sind (Rudolf Muggli, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, hrsg. von Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen, 2017, Art. 24d RPG Rz. 30). Dass die Dachfläche und deren Materialisierung ein solches Merkmal darstellt, wurde bereits ausgeführt. Dementsprechend steht der Bewilligung der Solaranlage auch die kantonale Umnutzungsbewilligung entgegen.

6.3 Die Vorinstanz und der private Rekursgegner machen weiter geltend, bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens seien der technische Fortschritt und die revidierten Gesetzesbestimmungen betreffend Solaranlagen zu berücksichtigen.

Zutreffend ist, dass im Rahmen der gesetzgeberischen Bestrebungen der letzten Jahre, Solaranlagen auf der Ebene des Raumplanungsrechts weiter zu fördern, diverse Gesetzesbestimmungen revidiert oder neu geschaffen wurden. Insgesamt hatten diese Revisionen zum Ziel, den Interessen an der Nutzung der Solarenergie verstärktes Gewicht beizumessen, insbesondere gegenüber ästhetischen Anliegen. So gilt seit dem 1. Mai 2014 der revidierte Art. 18a RPG, wonach in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen grundsätzlich keiner Bewilligung mehr bedürfen, sondern der zuständigen Behörde lediglich zu melden sind (Abs. 1). Wann eine Solaranlage als auf einem Dach genügend angepasst gilt, führt Art. 32a Abs. 1 RPV näher aus. Wie die kommunale Vorinstanz und der private Rekursgegner zutreffend vorbringen, erfüllt die streitgegenständliche Solaranlage diese Anforderungen. Die daraus gezogene Schlussfolgerung, die Solaranlage sei bewilligungsfähig, ist jedoch falsch. Art. 32a RPV gilt nur für bewilligungsfreie Solaranlagen. Die Bestimmung ist eine Konkretisierung von Art. 18a Abs. 1 RPG, welcher seinerseits unter dem Vorbehalt von Art. 18a Abs. 2 RPG steht. Gemäss dieser Bestimmung kann das kantonale Recht in bestimmten Typen von Schutzzonen für solche (d.h. auf Dächern genügend angepasste) Solaranlagen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Wie bereits vorstehend unter Ziff. 5 ausgeführt, hat der Kanton Zürich gestützt darauf in § 2a lit. a BVV statuiert, dass Solaranlagen im Geltungsbereich einer Schutzanordnung bewilligungspflichtig sind (zu den Begriffen der Schutzzonen und Schutzanordnungen vgl. Irene Widmer, Melde- und Baubewilligungspflicht von Solaranlagen, PBG aktuell 2016/4 S. 11 f.). Die von der Rekursgegnerschaft angerufenen revidierten Gesetzesbestimmungen sind daher für den vorliegend zu beurteilenden Fall einer Solaranlage auf einem kommunalen Schutzobjekt nicht einschlägig. Soweit sich die kommunale Vorinstanz sodann auf § 238 Abs. 4 PBG beruft, verkennt sie, dass auch diese Bestimmung unter dem Vorbehalt entgegenstehender überwiegender öffentlicher Interessen, worunter namentlich Interessen des Natur- und Heimatschutzes zu verstehen sind, steht. Dass sich die zu beurteilende Solaranlage vorliegend als mit diesen unvereinbar erweist, wurde bereits ausgeführt. Unbehelflich ist sodann der Verweis auf den

technischen Fortschritt. Ein solcher mag durchaus stattgefunden haben, ändert aber nichts daran, dass die Eindeckung der Dachfläche mit einer Solaranlage zu einer deutlich sichtbaren Änderung der geschützten Materialisierung derselben führt. (...)

7.1 Zusammenfassend ist der Rekurs unter Aufhebung des angefochtenen Entscheides gutzuheissen.