

4.1 Streitbetroffen ist das 1559 erbaute Bauernhaus mit Namen «F.» im Dorfkern von X. Es handelt (bzw. handelte) sich um ein zweigeschossiges Riegelhaus mit einem steilen, hohen und geknickten Satteldach mit Krüppelwalm und Klebdach.

Im Gutachten der Denkmalpflegkommission des Kantons Zürich vom 28. Juni 2002 wurde die Liegenschaft zusammengefasst folgendermassen umschrieben: Das Gebäude entspreche dem charakteristischen Ackerbauernhaus des 16. Jahrhunderts der Region nordwestlich von Y und sei als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche und als bedeutender Bestandteil des Ortsbildes von X ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Das selten hohe Alter des 1559 errichteten Bauernhauses und die für das Zürcher Unterland exemplarische, am Gebäude ablesbare Hausgeschichte würden den hohen Eigenwert begründen. Eine besondere Bedeutung komme dem Gebäude als markantem Eckpunkt im Ortsgefüge von X zu. Das Gebäude habe im Dorfbereich westlich der Kirche Identifikationscharakter. Die auf alten Dorfplänen gut sichtbare Dorfstruktur mit dem durch vier Strassenachsen gebildeten Geviert sei noch heute erlebbar. Das Gebäude sei in jeder Beziehung ein für X und die Region wichtiger Zeuge und unbedingt erhaltenswürdig.

4.2 Der vorliegende Fall weist folgende Vorgeschichte auf:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 9. Dezember 2003 des Gebäude in folgendem Umfang unter Schutz gestellt:

«Der Schutzzumfang umfasst die Fassaden und Dachflächen, die originale Bausubstanz mit Ständern, Bohlenwänden und Balkenlagen, das Dach mit Dachstuhl und Eindeckung und die Ausstattung der mittleren Stube mit dem Kachelofen. Die durch die Ständerstellung bestimmte Raumstruktur ist zu erhalten. Das Bauernhaus «F.» darf nicht abgebrochen und weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden. Hofraum, Garten und die Erscheinung des Gebäudes im Dorfgefüge sind in der heutigen Eigenart zu erhalten. Das Gebäude ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden, unumgänglich ist, sind wiederum Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind Materialien im Originalzustand nicht oder nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Bauabteilung bestmöglicher Ersatz verwendet.»

Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

4.3 Im April 2006 erwarb der Mitbeteiligte die streitbetroffene Liegenschaft. In der Folge beantragte er beim Gemeinderat, ein Verfahren zur Schutzentlassung einzuleiten. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 2. Oktober 2007 wurde die Liegenschaft «F.» aus dem Schutz entlassen.

Auf Anfechtung dieses Beschluss durch den Zürcher Heimatschutz hin hob die Rekursinstanz mit Entscheid BRKE I Nrn. 0145/2008 und 0146/2008 vom 4. Juli 2008 diese Schutzentlassung auf. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

4.4 Mit Verfügung des Bauvorstandes vom 18. Dezember 2008 wurde der Mitbeteiligte aufgefordert, die Dachhaut der streitbetroffenen Liegenschaft instand zu stellen. Der gegen diese Verfügung gerichtete Rekurs wurde mit Entscheid BRKE I Nr. 0206/2011 vom 28. Oktober 2011 teilweise als durch Erfüllung und teilweise als durch Wiedererwägung der angefochtenen Verfügung gegenstandslos geworden abgeschrieben.

4.5 Mit Schreiben vom 20. September 2013 verlangte der Mitbeteiligte eine erneute Begutachtung des Objektes mit dem Ziel einer Schutzentlassung. Die Begutachtung wurde von der Gemeinde an den Gutachter P. von der I. AG übertragen, der mit Datum vom 18. Dezember 2013 ein Gutachten erstellte. Auf Basis dieses Gutachtens wurde ein Schutzvertrag erstellt, welcher die Reduktion des Schutzzumfanges vor allem auf die Erhaltung des Volumens des originalen Baukörpers vorsieht, es also erlaubt, das Schutzobjekt «F.» zu beseitigen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen.

Mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss des Gemeinderates X vom 30. September 2014 wurde dieser Schutzvertrag zwischen dem Mitbeteiligten und der Politischen Gemeinde X genehmigt und zugleich die Schutzverfügung vom 9. Dezember 2003 aufgehoben.

Zuvor, mit Verfügung des Bauvorstandes X vom 28. August 2014, wurden aufgrund eines erfolgten Teileinsturzes verschiedene zu treffende Sicherungsmassnahmen statuiert. Unter anderem wurde die Eindeckung der Dachfläche mit Planen verlangt. Der vom Mitbeteiligten gegen diese Verfügung erhobene Rekurs wurde mit Entscheid BRKE IV Nr. 0148/2014 vom 27. November 2014 abgewiesen.

Während des laufenden Rekursverfahrens betreffend den Beschluss des Gemeinderates X vom 30. September 2014 ordnete der Gemeinderat mit Beschluss vom 5. August 2015 schliesslich aus Sicherheitsgründen den Abbruch der streitbetroffenen Liegenschaft an. Diesem Beschluss wurde umgehend Folge geleistet.

Auch dieser Beschluss bildet Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren.

5.1 Aufgrund der dargelegten Vorgeschichte ergibt sich, dass zum heutigen Zeitpunkt nach wie vor die Schutzverfügung aus dem Jahre 2003 Gültigkeit hat; deren Aufhebung ist zufolge Anfechtung nicht rechtskräftig.

Dass es sich beim Gebäude «F.» erstens um einen wichtigen Zeugen (sogenannter Eigenwert) und zweitens um ein Gebäude, welches das Ortsbild wesentlich mitprägt (sogenannter Situationswert), und damit aus zweierlei Gründen um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelte, ergibt sich aus dem Gutachten der Denkmalpflegkommission des Kantons Zürich vom 28. Juni 2002 und alsdann einerseits aus der rechtskräftigen

Schutzverfügung aus dem Jahre 2003 und andererseits aus dem ebenfalls rechtskräftigen Rekursentscheid BRKE I Nrn. 0145/2008 und 0146/2008 vom 4. Juli 2008. Die zur Qualifikation als Schutzobjekt führenden Eigenschaften blieben im vorliegenden Verfahren weitgehend unbestritten, auch wenn das neu eingeholte Gutachten der I. AG vom 18. Dezember 2013 den Zeugenwert des Schutzobjektes als eher gering einstuft.

Es stellt sich die Frage, ob bzw. inwieweit die mit der Unterschutzstellung im Jahre 2003 festgelegten Schutzziele noch erreicht werden können, und ob bzw. inwieweit dies mit der Reduktion des Schutzzumfangs gemäss Beschluss des Gemeinderates X vom 30. September 2014 der Fall ist. Dies ist im Lichte der Tatsache zu beurteilen, dass das Schutzobjekt zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

5.2 Mit Bezug auf den Eigenwert des Gebäudes ist das Schutzziel nicht mehr zu erreichen. Die Qualifikation als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche kann ohne jegliche originale Substanz des Objektes nicht mehr gegeben sein.

Anders präsentiert sich die Lage im Zusammenhang mit dem Schutzziel der Erhaltung des Situationswertes. Beim Situationswert geht es nicht um die Zeugenschaft eines Gebäudes und damit um die Wahrung historischer Bausubstanz, sondern um die Erhaltung einer seit langer Zeit bestehenden baulichen Situation, die für das angestammte Ortsbild von grosser Bedeutung und deswegen erhaltenswert ist.

Allenfalls kann ein solcher Situationswert schon mit den Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung, also mit einer planungsrechtlichen Schutzmassnahme gemäss § 205 lit. a PBG gewahrt werden.

Mit individuellen Schutzanordnungen im Sinne von § 205 lit. c PBG, die dann anzuordnen sind, wenn und soweit planungsrechtliche Anordnungen nicht ausreichen (§ 9 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung [NHV]), können demgegenüber deutlich weitergehende Massnahmen zur Erhaltung des Situationswertes statuiert werden. Ist ein Objekt trotz seiner rechtskräftigen Unterschutzstellung nicht mehr existent, weil es wie vorliegend dem Verfall preisgegeben wurde, kann sich als individuelle Schutzmassnahme eine teilweise Rekonstruktion des Gebäudes aufdrängen. Damit würde das Gebäudeäussere und mithin der Situationswert kaum weniger gewahrt, als es mit der Erhaltung des Gebäudeäussers in der (gegebenenfalls erheblich restaurierten) Originalsubstanz der Fall wäre. Das Verwaltungsgericht hielt in seinem Entscheid VB.2012.00553 vom 27. Februar 2013 (E. 2.3.3 in fine) fest, die Schutzwürdigkeit sei bei einem rekonstruierten Objekt nicht generell zu verneinen. Die Eigenart einer Altbaute bleibe auch im (fachgerecht) renovierten bzw. rekonstruierten Zustand ablesbar. Diese Auffassung ist, jedenfalls soweit es wie vorliegend um die Schutzwürdigkeit im Sinne des Situationswertes geht, uneingeschränkt zu Grunde zu legen. Im Übrigen geht hiervon auch der Mitbeteiligte aus, macht er doch – insoweit zutreffend – geltend, es sei keineswegs so, dass die ortsbildprägende Wirkung zwingend die Erhaltung von historischer Substanz erfordere.

Zwar sind in § 25 NHV, mit welcher Vorschrift die individuellen Schutzmassnahmen («Besondere Anordnungen» im Gegensatz zum planungsrechtlichen Schutz) näher umschrieben werden, Rekonstruktionsmassnahmen nicht explizit vorgesehen. Die Aufzählung möglicher Massnahmen in Abs. 2 dieser Vorschrift ist indes nicht abschliessend. Die die Bindung des Gemeinwesens statuierende Vorschrift von § 204 PBG sieht vor, dass, soweit möglich und zumutbar, für zerstörte Schutzobjekte Ersatz geschaffen werden muss. Mithin ist vorliegend die Schaffung von Ersatz anzuordnen. Diese Auffassung liegt – insoweit richtig – auch schon dem angefochtenen Unterschutzstellungsvertrag zu Grunde, indem die dort vorgesehene Volumenerhaltung nicht mehr und nicht weniger als eine Ersatzmassnahme für den Wegfall der (damals noch bestehenden, aber baufällig gewordenen) Altbaute darstellt. Damit wurde der ursprüngliche Schutzentscheid dem neuen, geänderten Sachverhalt angepasst. Dementsprechend hat die Vorinstanz vernehmlassungsweise hierzu ausgeführt, sie habe die ursprüngliche Schutzverfügung durch einen Schutzvertrag substituiert, damit das seit Jahrzehnten stark baufällige Gebäude an empfindlicher Lage mitten im Dorfkern von X zu Gunsten eines Ersatzbaus «zurückgebaut» werden könne.

Der Begriff des Ersatzes impliziert allerdings, dass im Verhältnis zum zerstörten Objekt ein gewisses Mass an Adäquanz gegeben sein muss, andernfalls nicht mehr von einem «Ersatz» gesprochen werden kann. Nachfolgend ist zu entscheiden, welche Massnahmen unter diesem Aspekt zu verlangen sind.

5.3 Zu prüfen ist, ob der vom Gemeinderat genehmigte Schutzvertrag mit reduziertem Schutzzumfang für die Zielerreichung der Erhaltung der ortsbildprägenden Wirkung genügt, oder ob weitergehende Vorschriften erforderlich sind.

Mit dem angefochtenen Beschluss bzw. dem diesem zu Grunde liegenden Vertrag wurde der neue Schutzzumfang wie folgt umschrieben: «Das Vielzweckhaus «F.» (...) ist ein wichtiger Eckpunkt im historischen Dorfgefüge an der Ecke D.-Strasse/S.-Strasse. Das Volumen ist zu erhalten, kann jedoch ersetzt werden. Die Ablesbarkeit der Hausgeschichte ist in der Gliederung der Südostfassade ablesbar zu machen.»

Diese Anordnung geht zwar etwas weiter als die einschlägigen Kernzonenvorschriften (Festsetzung einer strassenseitigen Fassadenlinie bzw. im Übrigen einer Mantellinie sowie der Frisrichtung; Ziffern 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 und 2.5.1 der Bau- und Zonenordnung [BZO]), gemäss welchen der Grundeigentümer die Wahl zwischen einer Ersatzbaute und einer Neubaute hat; bei der Wahl der Neubaute entfielen die Übernahme des Volumens der Altbaute. Zudem soll wie dargetan die Hausgeschichte in der Gliederung der Südostfassade ablesbar gemacht werden, was allerdings eine wenig klare Gestaltungsvorschrift darstellt, die einen äusserst weiten Spielraum belässt.

Im Ergebnis stellt der dergestalt reduzierte Schutzzumfang nichts anderes als einen weitestgehenden Verzicht auf Schutzmassnahmen dar. Soweit eine

Schutzmassnahme überhaupt noch zu erkennen ist, indem das Grundstück nicht einfach nach den Neubauvorschriften gemäss der Bau- und Zonenordnung überbaut werden kann, ist festzustellen, dass diese Massnahme für die Erreichung des Schutzziels – Erhaltung des Situationswertes – klar unzureichend ist. Mit einer Massnahme des Denkmalschutzes zur Erhaltung des Situationswertes hat ein solcher Schutzvertrag kaum mehr etwas gemein.

5.4.1 Das Gebäude war vor seinem Abbruch ein für das Ortsbild äusserst prägendes Objekt. Es war an der Ecke der Verzweigung D.-Strasse/S.-Strasse prominent platziert, stand in unmittelbarer Nähe zur Kirche und prägte diesen für das Dorf zentralen Ort in erheblichem Masse. Seit Jahrhunderten bildete das Objekt eine Konstante innerhalb der sich stark erneuernden Dorfstruktur. Die äusserst wichtige Stellung des Gebäudes «F.» im Ortsbild wurde insbesondere auch durch die Eigenart der Altbaute geprägt. Namentlich das grosse Volumen mit dem mächtigen Krüppelwalmdach und der für ein Vielzweckbauernhaus typischen Gliederung und Struktur der einsehbaren Fassaden waren an dieser repräsentativen Lage ein das Ortsbild in ganz erheblichem Masse bestimmendes Element.

5.4.2 Dieser Situationswert kann durchaus wiederhergestellt werden. Dies aber nur, wenn bei einem Ersatzbau nicht nur das Volumen einschliesslich einer hausgeschichtlich ausgerichteten Gliederung der Südostfassade, sondern auch die Stellung des Baukörpers einschliesslich Firstrichtung übernommen wird, und wenn darüber hinaus sämtliche weiteren das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes ergebenden gestalterischen Elemente des Altbaus rekonstruiert werden. Eine solche Rekonstruktion hat jedenfalls die originalgetreue Wiedererstellung der Ost-, der Süd- und der Westfassade und des Daches des Gebäudes «F.» zu beinhalten. Soweit möglich sind Materialien gemäss dem Originalzustand zu verwenden.

Abweichungen vom originalen Zustand – der im Übrigen auf mannigfachem, hier nicht im Einzelnen zu benennendem (Bild-)Material hinreichend dokumentiert ist – sind nur insoweit zu erlauben, als sie der Belichtung und Belüftung (und damit der Nutzbarmachung) namentlich des Dachgeschosses dienen.

Demgegenüber ist die Gestaltung der kaum einsehbaren Nordfassade für den Situationswert nicht massgeblich und kann daher vom Schutzzumfang ausgenommen werden. Im Weiteren entfällt es selbstredend auch, mit Bezug auf von aussen her eindeutig nicht sichtbare Gebäudeteile eine Rekonstruktion zu verlangen. Die innere, nach aussen nicht manifest werdende Gebäudeausgestaltung richtet sich einzig nach den einschlägigen Bauvorschriften.

Somit ist – die nachstehende Verhältnismässigkeitsprüfung vorbehalten – im Rahmen einer zu neu erlassenden Schutzanordnung (welche den Kernzonenvorschriften selbstverständlich vorgeht) die Erstellung eines – mit Ausnahme der Nordfassade und der dargelegten Abweichungsmöglichkeit – nach aussen mit dem Altbau erscheinungsmässig vollständig identischen Ersatzbaus zu verlangen. Die Abweichungsmöglichkeiten sind in der

Schutzanordnung detailliert zu umschreiben. Diese wird zu publizieren sein.  
(...)

7.1 Zu prüfen ist, ob eine solche Schutzmassnahme verhältnismässig ist.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Mit der Anforderung der Verhältnismässigkeit wird zunächst verlangt, dass die Massnahme zwecktauglich und notwendig ist (Verhältnismässigkeit im weiteren Sinne). Die Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf. Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Nur so ist die Massnahme für den Rechtsunterworfenen zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., 2010, Rz. 613 ff.). Die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne darf nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung stets auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung zu berücksichtigen.

6.2 Die zur Wahrung bzw. Wiederherstellung des Situationswertes anvisierte Teilrekonstruktionsmassnahme stellt nach dem Abbruch des Gebäudes die einzige mögliche und zugleich eine zwingend erforderliche Massnahme dar, um das Schutzziel der Erhaltung des Situationswertes noch zu erreichen. Mit einer weniger weitgehenden Massnahme liesse sich dieses Schutzziel nicht erreichen. An der Wahrung des Schutzziels besteht nach dem Gesagten ein ganz erhebliches öffentliches Interesse. Dieses ist mit der Beseitigung der Altbaute keineswegs untergegangen.

Mit Bezug auf die entgegenstehenden privaten Interessen des Mitbeteiligten sind insbesondere folgende Umstände zu berücksichtigen:

Mit der Schutzverfügung aus dem Jahre 2003 wurde das Objekt formell unter Schutz gestellt. Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Die Unterschutzstellung wurde im Jahre 2008 durch das Baurekursgericht überprüft, und das Objekt wurde auch noch zu diesem Zeitpunkt als klar erhaltenswürdig und insbesondere auch als erhaltungsfähig qualifiziert. Auch dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. In der Schutzverfügung aus dem Jahre 2003 wurde die Unterhaltspflicht des Grundeigentümers ausdrücklich festgehalten. Die Veränderungen des Zustandes seit der Unterschutzstellung, die dazu führten, dass das Gebäude schliesslich baufällig war und wohl tatsächlich abgerissen werden musste, gehen einzig auf den pflichtwidrig unterlassenen oder jedenfalls klar ungenügenden Unterhalt durch den Grundeigentümer zurück.

Die rechtskräftig verfügte Unterhaltspflicht galt unabhängig davon, ob und gegebenenfalls zu welchen Zeitpunkten Schäden an tragenden Balken oder ähnliches eintraten. Die Erhaltungsfähigkeit wurde rechtskräftig festgestellt. Die

diesbezüglichen Ausführungen im Gutachten der I. AG aus dem Jahre sind hier nicht mehr massgeblich. Vielmehr ist abschliessend davon auszugehen, dass eine Instandhaltung bzw. wo nötig Instandstellung zwar aufwendig, aber möglich und zumutbar gewesen wäre, zumal heutzutage die diesbezüglichen fachtechnischen Möglichkeiten bekanntermassen sehr weit fortgeschritten sind. Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass der Mitbeteiligte das Objekt erwarb, als es bereits unter Schutz gestellt war, mithin also im Wissen um die Unterschutzstellung und die sich daraus ergebenden Pflichten, die er in der Folge missachtete.

Aufgrund des pflichtwidrig vernachlässigten Unterhalts hat der Mitbeteiligte die finanziellen Mehraufwendungen, die aus der ihm erwachsenden Rekonstruktionspflicht entstehen, selber zu vertreten. Ein solcher Mehraufwand kann ihm nicht im Sinne eines entgegenstehenden privaten Interesses angerechnet werden (VB.96.00024 = BEZ 1996 Nr. 23). Daran ändert auch nichts, dass der Gemeinderat, welcher die Unterschutzstellung angeordnet hatte, nach Massgabe von § 204 PBG verpflichtet gewesen wäre, die Einhaltung der Anordnung durchzusetzen, dies aber – seinerseits pflichtwidrig – unterliess.

Die hier verlangte Massnahme erweist sich somit unter allen Titeln als klar verhältnismässig.