



Fall-Nr.: B 2010/170
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.03.2011
Entscheiddatum: 16.03.2011

Urteil Verwaltungsgericht, 16. 03. 2011

Denkmalschutz, Art. 98 BauG (sGS 731.1).Rechtmässigkeit der Klassierung eines markanten ehemaligen Bauernhauses als Schutzgegenstand (Verwaltungsgericht, B 2010/170).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

X. und Y.

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Z.

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, Bau- und Umweltkommission,
St. Gallerstrasse 40, 8645 Jona,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Denkmalschutz

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Das Doppelwohnhaus .. (Politische Gemeinde Rapperswil-Jona) steht je hälftig im Eigentum von X. und Y. ...

Am 21. Mai 2008 informierte der Stadtrat von Rapperswil-Jona erstmals über die neue Natur- und Denkmalschutzverordnung (SRRJ 671.001, abgekürzt: Schutzverordnung) und das damit zusammenhängende Schutzinventar. Sie erfasste neu auch die bis anhin nicht geschützte Baute als Kulturobjekt der Kategorie II (Art. 9 Abs. 3 Schutzverordnung) mit dem Schutzziel, den Gebäudekubus mit Fassaden, Fassadengliederung und Dachneigung zu erhalten.

Von 31. März bis 29. April 2009 wurde die Schutzverordnung mit dem Inventar erstmals öffentlich aufgelegt. Mit Eingaben vom 24. bzw. 26. April 2009 erhoben X. und Y. Einsprache gegen die Unterschutzstellung ihrer Hausteile. Daraufhin führte der Stadtrat von Rapperswil-Jona einen Augenschein durch und lockerte die Schutzzielsetzung. Ergänzend hielt er im Inventar fest: "Materialisierung der Fassaden: Die Ecken dürfen auch wieder überputzt werden. Balkone gegen Osten sind analog zu jenen gegen Westen möglich. Dachaufbauten analog zu jenen gegen Osten sind auch auf der westlichen Dachfläche möglich. Innere Umbauten können ohne weitere Auflagen



ausgeführt werden." Die Eigentümer hielten trotz diesen Anpassungen an ihren Einsprachen fest. Mit Entscheid vom 31. August 2009 wies der Stadtrat Rapperswil-Jona diese ab. Zur Begründung führte er im wesentlichen an, das Doppelbauernhaus sei aufgrund seiner grossen Kubatur, seiner klaren baulichen Gliederung und der dominanten Lage am Südhang von Bollingen ein wichtiger Zeitzeuge.

B./ Mit Eingaben vom 25. September und 19. Oktober 2009 erhoben X. und Y. durch ihren Rechtsvertreter beim Baudepartement Rekurs gegen den Entscheid des Stadtrates von Rapperswil-Jona. Sie beantragten, der Beschluss der Vorinstanz vom 31. August 2009 sei aufzuheben und die Unterschutzstellung der Liegenschaft abzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz. Zur Begründung führten sie im wesentlichen an, die Unterschutzstellung sei unverhältnismässig und unbegründet. Die Fassade der Liegenschaft habe in der Vergangenheit mehrfach Veränderungen erfahren. Wie die Vorinstanz eine klare bauliche Gliederung erkennen könne, sei deshalb nicht nachvollziehbar. Im weiteren könnten geschichtliche Bezüge nicht ausreichend nachgewiesen werden. Das Doppelbauernhaus liege in grösserer Entfernung zum südlich der Bahnlinie liegenden Ortsbild, sodass eine Verbindung zum geschützten Ortsbild nicht bestehe. Unbestreitbar weise das Haus eine grosse Kubatur auf und stehe an dominanter Lage. Dies alleine reiche für die Unterschutzstellung jedoch nicht aus. Es existierten viele andere, nicht geschützte Gebäude mit den selben Eigenschaften. Im übrigen liege das Haus in der Landschaftsschutzzone; sein Erscheinungsbild sei folglich durch Baugesetz und Baureglement ausreichend geschützt.

Das Baudepartement führte am 26. April 2010 einen Augenschein durch und wies den Rekurs mit Entscheid vom 30. Juni 2010 ab. Es erwog, das am Südhang oberhalb von Bollingen thronende Gebäude sei ausgesprochen auffällig und ein wichtiger Zeuge für eine aussergewöhnlich repräsentative Bauart in der offenen Landschaft. Für die Gemeinde Rapperswil-Jona komme dem voluminösen Massivbau einzigartige Bedeutung zu. Zudem sei er ein wichtiger Bestandteil des geschützten, national bedeutenden Ortsbilds von Bollingen. Es möge sein, dass die in den vergangenen Jahrzehnten sowohl innerhalb des Gebäudes als auch an der Fassade durchgeführten Um- und Anbauten aus denkmalpflegerischer Sicht bedauerlich seien, an der Gesamtbeurteilung ändere dies aber nichts.



St.Galler Gerichte

C./ Mit Eingaben vom 15. Juli und 20. August 2010 erhoben X. und Y. durch ihren Rechtsvertreter Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids des Baudepartements und die Abweisung der Unterschutzstellung der Liegenschaft; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Staates.

In der Stellungnahme vom 31. August 2010 beantragte das Baudepartement, die Beschwerde sei abzuweisen. Es verwies auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid und teilte mit, der angefochtene Erlass sei am 16. Juli 2010 genehmigt worden.

Mit Vernehmlassung vom 15. September 2010 beantragte die Stadt Rapperswil-Jona unter Verweis auf die Erwägungen im Rekursentscheid des Baudepartements die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der übrigen Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen. Mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 30. September 2010 verzichteten sie darauf.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten nahmen daran teil und hatten Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern. Die dabei gemachten Feststellungen und die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 15. Juli und 20. August 2010 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.



2. Zu prüfen ist, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, bei dem Doppelwohnhaus handle es sich um ein Einzelobjekt im Sinne von Art. 98 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) und die Aufnahme in die Schutzverordnung sei deshalb zulässig.

2.1. Die Aufzählung der Schutzgegenstände in Art. 98 BauG ist auf Art. 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, abgekürzt RPG) abgestimmt (Botschaft des Regierungsrates zu einem Nachtragsgesetz zum Baugesetz vom 9. September 1980, ABI 1980, 1383 ff. 1419). Für die Auslegung des Begriffs der Schutzgegenstände kann somit auch auf die Literatur und Rechtsprechung zu Art. 17 RPG abgestellt werden. Sowohl Art. 17 Abs. 1 lit. c RPG als auch Art. 98 Abs. 1 lit. c BauG führen Kulturdenkmäler als Schutzgegenstände an. Die Umschreibung der Denkmäler (von regionaler oder lokaler Bedeutung) fällt zwar gemäss Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung (SR 101) in die Kompetenz der Kantone, angesichts der im BauG vorgenommenen Anpassung an das RPG kann aber auf die Begriffsumschreibung im RPG abgestellt werden. Danach sind Kulturdenkmäler unbewegliche, von Menschenhand geschaffene Objekte, die als wichtige, besonders charakteristische Zeugen einer bestimmten, auch jüngeren Epoche und deren kulturellen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, baulichen oder technischen Gegebenheiten gelten. Hingegen ist nicht erforderlich, dass sich die Objekte durch Schönheit auszeichnen. Zum Denkmal gehören immer auch Zugehör, Bestandteile und die unmittelbare Umgebung, die an der Wirkung einer Unterschutzstellung teilhaben (Waldmann/Hänni, Handkommentar zum RPG, Bern 2006, Art. 17 N 19 mit Hinweisen). Der Begriff des Denkmals wird in verschiedenen kantonalen Gesetzen unterschiedlich umschrieben. Die verschiedenen Umschreibungen lassen sich indessen auf die Auffassung zurückführen, dass Objekte, denen eine wichtige kulturelle, historische oder ästhetische Bedeutung zukommt, als Denkmäler einzustufen sind (B. Furrer, Motive und Objekte der heutigen Denkmalpflege, in: Aktuelle Rechtsfragen der Denkmalpflege, Schriftenreihe des Instituts für Rechtswissenschaft und Rechtspraxis IRP-HSG, 2003, Band 26, S. 12).

Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG schützt sodann künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten oder Bauteile. Deren Beseitigung darf nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen



lässt (Abs. 2). Die Schutzwürdigkeit kann folglich sowohl an der künstlerischen als auch an der historischen Bedeutung anknüpfen. Eine beide Aspekte umfassende Gesamtbetrachtung fordert das Gesetz indessen nicht (GVP 2001 Nr. 12; GVP 1997 Nr. 16 mit Hinweis auf VerwGE vom 13. Dezember 1991/27. April 1992 i.S. Heimatschutz SG/Al; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1051). Die Frage, was unter einer geschichtlich oder künstlerisch wertvollen Baute zu verstehen ist, ist eine Rechtsfrage, deren Beurteilung sich auf objektive und grundsätzliche Kriterien zu stützen hat. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse besonders in Betracht zu ziehen. In Frage kommen vorab die stilistische Eigenart einer Baute, deren Ausführung und Ausgestaltung und ihre Bedeutung für die örtlichen Verhältnisse. Massgebend für den Entscheid ist die Überzeugung, die von einer Allgemeinheit getragen werden kann. Der Entscheid über die Schutzwürdigkeit einer Baute ist in den Anschauungen zu suchen, die durch weite Kreise getragen werden und Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben können. Das subjektive Empfinden einzelner Personen kann dagegen keinen gültigen Entscheidmassstab setzen. Dabei ist sowohl das durchschnittliche Empfinden eines Menschen zu beachten als auch die Beurteilung der Fachleute zu gewichten. Der Entscheid hat die Meinung der Allgemeinheit und jene der Fachleute gebührend zu berücksichtigen und zwischen diesen Meinungen gegebenenfalls einen Ausgleich zu finden. Was als erhaltenswürdig zu gelten hat, entscheidet der Richter somit gestützt auf sein eigenes Urteil und unter Berücksichtigung der Meinungsäusserungen von Fachleuten (GVP 2001 Nr. 12; GVP 1997 Nr. 16 mit weiteren Hinweisen; Heer, a.a.O., Rz. 1051). Der Ausdruck "wertvoll" deutet darauf hin, dass die Schutzwürdigkeit nur solchen Bauten zukommen kann, die aus künstlerischer oder historischer Sicht ein wertvolles Zeugnis der Baukunst ablegen können. Bauten, die nicht über den Durchschnittswert hinausragen, fallen dagegen für die Unterschutzstellung nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG ausser Betracht. Auch mit dem Argument der Rarität kann der Wert einer Baute nicht ohne weiteres nachgewiesen werden (GVP 2001 Nr. 12; GVP 1997 Nr. 16; Heer, a.a.O., Rz. 1052).

Der Begriff der "Schutzwürdigkeit" ist ein unbestimmter Gesetzesbegriff. Bei der Anwendung und der Auslegung eines solchen Begriffs bleibt der Verwaltungsbehörde im Regelfall ein Beurteilungsspielraum, der sich allein deshalb schon rechtfertigt, weil die behördliche Würdigung aufgrund von örtlichen Gegebenheiten erfolgt, über welche die Ortsbehörden eine sachnahe Kenntnis verfügen. Einen solchen



Beurteilungsspielraum anerkennt das Verwaltungsgericht in seiner Spruchpraxis zu Art. 98 BauG. In solchen Fällen übt auch das Verwaltungsgericht die durch die Rechtslage gebotene Zurückhaltung bei der eigenen Beurteilung (GVP 2001 Nr. 12). Die Verhältnismässigkeit der damit zusammenhängenden Eigentumsbeschränkungen prüft es jedoch mit voller Kognition.

2.2. Im Amtsbericht vom 29. Januar 2010 führt die Kantonale Denkmalpflege aus, bei dem Gebäude handle es sich um einen Massivbau mit beachtlichen Dimensionen (ca. 14 mal 16 Meter). Die Baugeschichte sei nicht geklärt; dazu bedürfe es einer bauhistorischen Untersuchung. Die Baute sei aber mit Sicherheit vor 1811 erstellt und wahrscheinlich 1844 nach der Teilung in zwei Hausteile einem grösseren Umbau unterzogen worden. Weitere Renovationen und Umbauten seien nach Angaben der Eigentümer in den Jahren 1960 und 1978 erfolgt. Das Haus bestehe trotz diesen diversen baulichen Massnahmen in seinem heutigen Zustand durch den geschlossenen Charakter, die regelmässige Fenstergliederung und kleine Details am Aussenbau. Zu nennen seien beispielsweise die beiden für spätbarocke Wohnbauten typischen ovalen Fensteröffnungen an der Ostseite. Das Haus sei sorgfältig gebaut und ursprünglich deckend verputzt worden. Im Innern sei die statische Grundkonstruktion in den grossen Zügen noch vorhanden. Der Dachstuhl sei weitgehend erhalten und überziehe das ganze Gebäude in seiner heutigen Ausdehnung. Damit sei belegt, dass die Baute in der ursprünglichen Dimension erhalten geblieben sei. Zu erwähnen sei die Ausstattung der Stube im westlichen Hausteil mit ihren Decken und Wänden aus einfachem gestemmtem Täfer, wahrscheinlich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammend. Sie beinhalte zudem ein spätbarockes Einbaubuffet und einen Stubenofen aus dem Jahre 1954. Im östlichen Hausteil befinde sich in der Stube ein schöner Kachelofen mit Jugendstileinschlag (1910/1920), darüber ein ebenfalls mit gestemmtem Täfer aus dem 19. Jahrhundert ausgestattetes Zimmer.

Das Gebäude hebe sich aufgrund seiner Bauweise und des Volumens deutlich von den übrigen Landwirtschaftsgebäuden ab; es sei nicht nur in der Gemeinde Rapperswil-Jona, sondern wahrscheinlich im gesamten Seebezirk einzigartig. Über die Hintergründe der Baute könnten keine genauen Aussagen gemacht werden. In Frage käme ein Bezug zu den nahe gelegenen Steinbrüchen oder einem Kloster. Die Unklarheit über die historischen Grundlagen ändere aber nichts daran, dass die Baute



kein gewöhnliches Bauernhaus sei. Die Theorie, es handle sich um ein klösterliches Bauerngut, weise eine gewisse Wahrscheinlichkeit auf. Das Haus habe unabhängig vom konkreten geschichtlichen Hintergrund einen hohen Zeugniswert als historisches Bauwerk. Hinsichtlich Dimensionen und Materialisierung hebe es sich deutlich vom normalen Baubestand ab und bilde in der Gemeinde Rapperswil-Jona einziges Beispiel eines so repräsentativen Wohngebäudes ausserhalb eines Dorfes. Deshalb stelle es ohne Zweifel einen Schutzgegenstand nach Art. 98 ff. BauG dar. Dass im Innern des Gebäudes nur noch wenig historische Ausstattung vorhanden sei, sei zwar bedauerlich, könne der Schutzwürdigkeit jedoch keinen Abbruch tun.

Die Kantonale Denkmalpflege würdigte das Gebäude im Amtsbericht nicht nur als Einzelobjekt, sondern auch im Rahmen des Ortsbildes des Dorfes Bollingen. Obwohl es ausserhalb des Dorfes stehe, sei es ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes. Zu diesem gehöre gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowohl das innere als auch das äussere Ortsbild. Folglich sei der Blick aus dem Ortskern hinaus ebenfalls zu berücksichtigen. Die Häusergruppe, in welcher sich das Haus befinde, liege nicht nur im Umgebungsgebiet des vom ISOS erfassten Ortes Bollingen, sondern bilde selbst ein kleines Ortsbild. Die Fernwirkung des stattlichen Bauernhauses und sein intensiver Sichtbezug zum Kirchort seien im ISOS ausdrücklich erwähnt. Insgesamt werde das höchste Schutzziel A (Erhalten der Substanz) formuliert. Dieser Einstufung sei beizupflichten.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte müsse das Doppelwohnhaus als wichtiger Zeitzeuge für eine aussergewöhnlich repräsentative, massive und voluminöse Bauart in der offenen Landschaft betrachtet werden, dem überdies grosse Bedeutung im Zusammenhang mit dem geschützten Ortsbild von Bollingen zukomme. Es sei wahrscheinlich, dass die aussergewöhnliche Bauweise im Zusammenhang mit historischen, bis heute noch ungeklärten Umständen stehe.

2.3. Die Vorinstanz erwog, die Ausführungen der Kantonalen Denkmalpflege im Amtsbericht hätten sich anlässlich des Rekursaugenscheins eindrücklich bestätigt. Das von weither sichtbare, grosse Doppelwohnhaus präsentiere sich ausgesprochen auffällig. Am Südhang oberhalb von Bollingen throne es als wichtiger Zeitzeuge für eine aussergewöhnlich repräsentative Bauart in der offenen Landschaft. Der voluminöse



Massivbau sei für die Gemeinde Rapperswil-Jona unbestritten einzigartig. Er sei zudem ein wichtiger Bestandteil des geschützten Ortsbildes von Bollingen, welchem nationale Bedeutung zukomme. Die in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Veränderungen vermöchten, auch wenn sie aus denkmalpflegerischer Sicht bedauert werden könnten, an dieser Beurteilung nichts zu ändern. Bei dem Doppelwohnhaus handle es sich um ein schützenswertes Einzelobjekt im Sinne von Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG, das zu Recht in die Schutzverordnung der Gemeinde Rapperswil-Jona aufgenommen worden sei.

2.4. Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei wohl zutreffend, dass es sich bei dem Haus um eine grosse Baute an Hanglage handle; alle anderen Vorbringen im Amtsbericht seien jedoch Interpretationen, Mutmassungen und Annahmen. Weder bestehe ein Bezug zur Geschichte noch zum Ortsbild von Bollingen. Es könne nicht von einer künstlerisch wertvollen Baute gesprochen werden. Bei der Beurteilung sei den wiederholten baulichen Veränderungen zu wenig Beachtung geschenkt worden. Man habe in der Vergangenheit auf der Westseite Balkone angebracht und Fenster verändert; im Jahre 1978 sei das Haus gar weiss verputzt worden, weshalb es heute derart stark auffalle. Der Stadtrat von Rapperswil-Jona lasse weitere Veränderungen auch in Zukunft zu. Alleine aufgrund seines Alters könne das Haus nicht als geschichtlicher Zeitzeuge qualifiziert werden. Die Erwähnung von Landwirtschaftsbetrieben im Buch "Geschichte der Gemeinde Jona" lasse darauf schliessen, dass die Baute immer ein gewöhnliches Bauernhaus gewesen sei. Im weiteren sei die Baute nicht Bestandteil des Ortsbildes von Bollingen. Die Vorinstanz habe nicht begründet, warum sie für die Entstehungszeit charakteristisch sein soll und auch nicht erklärt, worin die regional oder lokal typischen Eigenheiten bestünden. Die Einzigartigkeit werde lediglich vermutet. Im übrigen habe die Vorinstanz die Verhältnismässigkeit des Eingriffs falsch bewertet; sie habe die Interessen der Eigentümer völlig ausser acht gelassen und einseitig diejenigen der Allgemeinheit berücksichtigt.

2.5. Es ist unbestritten, dass das Doppelhaus vor 1811 erstellt wurde. Alleine mit dem Alter kann dessen Schutzwürdigkeit jedoch nicht begründet werden. Ein Schutz gemäss Art. 98 Abs. 1 lit. f erfordert einen überdurchschnittlichen künstlerischen oder geschichtlichen Wert, der nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu beurteilen



St.Galler Gerichte

ist. Der geschichtliche Bezug des Hauses konnte weder im Amtsbericht noch im Inventarblatt zur Natur- und Denkmalschutzverordnung hergestellt werden. Es besteht lediglich die Vermutung, das Gebäude könnte im Zusammenhang mit den nahegelegenen Steinbrüchen oder einem Kloster gestanden haben. Die Vorinstanz begründete die Schutzwürdigkeit denn auch nicht mit der Verbindung zu einer bestimmten geschichtlichen Epoche, sondern mit der aussergewöhnlich repräsentativen Bauart in der offenen Landschaft und stützte sich damit auf den Amtsbericht, welcher die Unterschützstellung des historischen Bauwerkes aufgrund der Einzigartigkeit in Dimension und Materialisierung als zwingend beurteilte. Die Beurteilung basierte somit auf objektiven Kriterien, die einen Vergleich mit anderen Bauten ermöglichte.

Das Verwaltungsgericht konnte sich anlässlich des Augenscheins davon überzeugen, dass es sich tatsächlich um ein stattliches Gebäude handelt, dessen Dimensionen jene der umliegenden Bauten stark überschreiten. Die dominante Lage lässt das beeindruckende Volumen des Hauses bereits von weitem klar erkennen. Aufgrund der gemauerten Bauweise hebt es sich zudem von gewöhnlichen Holzbauten, wie sie im ländlichen Gebiet im frühen 19. Jahrhundert üblich waren, deutlich ab. Die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft ergibt sich indessen nicht in erster Linie aus ihrem geschichtlichen Kontext. Vielmehr legt das Haus Zeugnis für die baulichen Gegebenheiten im frühen 19. Jahrhundert ab und ist deshalb als Kulturdenkmal nach Art. 98 Abs. 1 lit. c BauG zu qualifizieren. Die Bedeutung der Liegenschaft ist umso grösser, als sich auf dem gesamten Gemeindegebiet von Rapperswil-Jona im ländlichen Gebiet kein weiteres derart markantes Bauernhaus mehr befindet. Das bestreiten auch die Beschwerdeführer nicht. Fraglich ist lediglich, ob dies auf den ganzen Seebezirk zutrifft. Das ist jedoch insofern von untergeordneter Bedeutung, als die Schutzverordnung über das Gemeindegebiet hinaus keine Wirkung entfalten kann. Nach dem Gesagten kann offen bleiben, ob das Gebäude auch den Schutz als geschichtlich wertvolle Baute nach Art. 98 Abs. 1 lit. f verdienen würde; ein künstlerischer Wert im Sinne des Gesetzes, darin ist den Beschwerdeführern zuzustimmen, ist ihm auf jeden Fall nicht beizumessen.

Dass die Gebäudehülle in den vergangenen Jahrzehnten verschiedene Änderungen erfuhr, wird ebenfalls nicht bestritten. Dieser Umstand verliert aber angesichts des



St.Galler Gerichte

Schutzzieles an Bedeutung. Die Gemeinde will primär den Gebäudekörper mit der Fassade und deren Gliederung sowie die Dachneigung schützen. Damit setzt sie die von weitem sichtbare Erscheinung des Gebäudes ins Zentrum der Schutzbemühungen und nicht bauliche Details. Das führt dazu, dass aus denkmalpflegerischer Sicht auch künftig im bisherigen Rahmen weitere Dachaufbauten und Balkonanbauten zulässig sind. Es kann deshalb den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden, wenn sie behaupten, den baulichen Veränderungen würde nicht ausreichend Rechnung getragen. Im übrigen richtet sich der Schutz der Kulturobjekte der Kategorie II gemäss Art. 9 Abs. 3 der Schutzverordnung lediglich auf die festgelegte schutzwürdige Substanz und nicht auf den integralen Erhalt des gesamten Gebäudes, wie er bei Objekten der Kategorie I vorgesehen ist (Abs. 2).

Der Schutz des Gebäudes steht in einem engen Zusammenhang mit dem Ortsbild von Bollingen, welches als Ortsbild (Spezialfall) von nationaler Bedeutung von der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (SR 451.12, abgekürzt VISOS) erfasst wird. Auf dem von der Gemeinde Rapperswil-Jona erstellten Inventarblatt über das Doppelbauernhaus wird in der Rubrik "Ortsbaulicher Zusammenhang" mit dem Vermerk "Ensemble" auf einen über die Baute hinausgehenden Kontext hingewiesen. Weitere Ausführungen dazu sind im Amtsbericht zu finden, in welchem festgehalten wurde, die Häusergruppe "Rain", zu der auch das Gebäude gehöre, liege gemäss ISOS nicht nur im Umgebungsschutzgebiet von Bollingen, sondern bilde selber ein kleines Ortsbild. Im Anhang II der Schutzverordnung sei das Ortsbild von Bollingen ebenfalls als schützenswert aufgeführt. Mit der Unterschützstellung des Gebäudes trug die Gemeinde Rapperswil-Jona somit Art. 4a VISOS Rechnung, der verlangt, dass die Kantone das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz bei der Erstellung ihrer Richtpläne berücksichtigen. Die Umsetzung von ISOS im Richtplan des Kantons St. Gallen ist noch nicht erfolgt; es spricht jedoch nichts dagegen, das Bundesinventar trotzdem bereits auf kommunaler Ebene umzusetzen. Sowohl Kantone als auch Gemeinden sind nämlich verpflichtet, Bundesinventare zu berücksichtigen (BGE 135 II 2009 E. 2.1).

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Haus sei nicht Bestandteil des Ortsbildes von Bollingen, es liege in zu grosser Distanz zum Dorf; das habe auch die Stadt



Rapperswil-Jona so gesehen. Es trifft zu, dass der Stadtrat von Rapperswil-Jona in seinem Beschluss vom 31. August 2009 festhielt, das Schutzobjekt liege ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes südlich der Bahnlinie und der Kantonsstrasse. Zu den erwähnten Feststellungen im ISOS hat er sich aber nicht geäussert; sie werden auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Es ist im übrigen festzuhalten, dass sich die im Amtsbericht gemachten Ausführungen über die Erfassung des Doppelhauses bzw. der Häusergruppe "Rain" im ISOS gemäss den im Beschwerdeverfahren eingeforderten Akten bestätigt haben. Dass der im ISOS festgehaltene "intensive Sichtbezug zum Kirchort" tatsächlich besteht, zeigte sich zudem anlässlich des Augenscheins vom 16. März 2011.

2.6. Die Schutzverordnung wurde im Rahmen der Fusion der beiden Gemeinden Rapperswil und Jona erlassen. Die fusionierte Gemeinde legte offenbar Wert darauf, die in Frage kommenden Schutzobjekte nach einheitlichen Kriterien im Rahmen einer Gesamtschau zu inventarisieren und nicht nur die beiden bestehenden Bestände zusammenzuführen. Verordnung und Inventar wurden in der Folge dreimal öffentlich aufgelegt (31. März bis 29. April 2009, 15. September bis 14. Oktober 2009, 1. bis 30. Juni 2010). Somit hatte die Bevölkerung ausreichend Gelegenheit, sich zur Schutzverordnung und zum Inventar zu äussern. Nach dem Abschluss dieses Prozesses darf angenommen werden, dass sowohl die Schutzverordnung als auch das zugehörige Inventar die Zustimmung der Allgemeinheit gefunden haben und der Entscheid über die Unterschutzstellung der Liegenschaft, als Teil des Gesamtinventars, demnach nicht nur durch Fachleute, sondern auch durch weite Kreise der Bevölkerung getragen wird.

2.7. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz habe die Verhältnismässigkeit des Eingriffs falsch bewertet und die Interessen der Eigentümer völlig ausser acht gelassen. Sie führen jedoch nicht aus, inwiefern ihre Interessen durch die Unterschutzstellung konkret verletzt werden. Fest steht, dass der Stadtrat von Rapperswil-Jona nach der Durchführung eines Augenscheins den Schutzzumfang in seinem Beschluss vom 31. August 2010 erheblich reduzierte. So wird es auch künftig möglich sein, Balkone gegen Osten anzubauen und Dachaufbauten auf der westlichen Dachfläche anzubringen. Innere Umbauten dürfen sogar ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Die im Amtsbericht erwähnten Ausstattungen im Innern (mit



St.Galler Gerichte

einfachem gestemmtem Täfer ausgestattete Stube im westlichen Hausteil, spätbarockes Einbaubuffet, Stubenofen, Kachelofen mit Jugendstileinschlag im östlichen Hausteil, mit gestemmtem Täfer ausgestattetes Zimmer im ersten Obergeschoss) werden somit, wie alle übrigen Innenausbauten, vom Schutz nicht erfasst. Dieser beschränkt sich auf das im Inventar festgehaltene Schutzziel (Erhalt des Gebäudekubus' mit Fassaden, der Fassadengliederung und der Dachneigung). Der Eingriff ist somit auf das minimal Notwendige begrenzt und erscheint als verhältnismässig. Im übrigen erwog die Vorinstanz, der voluminöse Massivbau sei für die Gemeinde Rapperswil-Jona unbestritten einzigartig. Befänden sich auf dem Gemeindegebiet noch weitere gleichartige Bauten, so wäre aus Gründen der Verhältnismässigkeit eine Auswahl zu treffen gewesen. Nachdem die Beschwerdeführer jedoch keine vergleichbaren Objekte anführten, bestand dazu kein Anlass.

3. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Aufnahme des Doppelhauses in die Schutzverordnung zulässig und die Beschwerde deshalb als unbegründet abzuweisen ist.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 und Art. 96bis VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 7, Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 94I.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Eine ausseramtliche Entschädigung ist nicht zuzusprechen (Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.



St.Galler Gerichte

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr.iur. Z.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin

am:

Rechtsmittelbelehrung:



Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.