



G.-Nr. R2.2011.00079  
BRGE II Nr. 0013/2013

**Entscheid vom 29. Januar 2013**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Baurichter  
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiber Antonio Frigerio

in Sachen        **Rekurrentin**  
Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz, Eichstrasse 29, 8045 Zürich

gegen            **Rekursgegner**  
1. Gemeinderat Affoltern am Albis, 8910 Affoltern am Albis

**Mitbeteiligte**

2. [...]
3. [...]

betreffend        Gemeinderatsbeschluss vom 21. März 2011; Verzicht auf Unterschutzstel-  
lung, Entlassung aus dem Inventar, Zürichstrasse 140, 142 und 144, Wein-  
gasse 2, Kat.-Nrn. 62 und 57, Affoltern am Albis

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 21. März 2011 verzichtete der Gemeinderat Affoltern am Albis auf eine Unterschutzstellung der Gebäude Zürichstrasse 140, 142 und 144 sowie Weingasse 2 und entliess die Objekte aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

**B.**

Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) wandte sich mit Eingabe vom 26. April 2011 mit folgenden materiell-rechtlichen Anträgen an das Baurekursgericht:

- "1. Es sei der Entscheid des Gemeinderats Affoltern am Albis, Geschäft Nr. 78 vom 21. März 2011 betreffend Entlassung der Gebäude Zürichstrasse 140, 142, 144 (Kat.-Nr. 62) und Weingasse 2 (Kat.-Nr. 57) aus dem Inventar aufzuheben und es sei die Vorinstanz anzuweisen, die Gebäude Zürichstrasse 140, 142, 144 (Kat.-Nr. 62) und Weingasse 2 (Kat.-Nr. 57) im Sinne der Erwägungen unter Schutz zu stellen;
2. es sei der Entscheid des Gemeinderats Affoltern am Albis, Geschäft Nr. 78 vom 21. März 2011 betreffend die Entlassung des Gebäudes Mühlebergstrasse 1 für nichtig zu erklären."

**C.**

Mit Präsidialverfügung vom 28. April 2011 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Am 23. Juni 2011 wurde das Rekursverfahren auf Ersuchen der Mitbeteiligten sistiert und die Vernehmlassungsfristen abgenommen, da die Parteien in Vergleichsverhandlungen getreten waren.

**E.**

Mit Eingabe vom 7. August 2012 liessen die Mitbeteiligten mitteilen, dass die aussergerichtlichen Einigungsgespräche gescheitert seien und verlangten die Fortsetzung des Verfahrens.

**F.**

Mit Präsidialverfügung vom 9. August 2012 wurde das Rekursverfahren fortgesetzt und erneut zur Vernehmlassung eingeladen.

**G.**

Mit fristgerechten Eingaben vom 5. Oktober 2012 und 9. Oktober 2012 beantragten sowohl die Mitbeteiligten als auch die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Rekurrentin.

**H.**

Mit Präsidialverfügung vom 23. Oktober 2012 wurde die Rekurrentin ihrem Ersuchen vom 19. Oktober 2012 entsprechend zur Einreichung einer Replik eingeladen, welche sie mit Datum vom 13. November 2012 fristgerecht erstattete. In der Replik präzisierte die Rekurrentin ihren Antrag gemäss Ziff. 1 wie folgt:

"Es sei der Entscheid des Gemeinderats Affoltern am Albis, Geschäft Nr. 78 vom 21. März 2011 betreffend Entlassung der Gebäude Mühlebergstrasse 1/Zürichstrasse 140, 142, 144 (Kat.-Nr. 62) und Weingasse 2 (Kat.-Nr. 57) aus dem Inventar aufzuheben und es sei die Vorinstanz anzuweisen, die Gebäude Zürichstrasse 140, 142, 144 (Kat.-Nr. 62) und Weingasse 2 (Kat.-Nr. 57) im Sinne der Erwägungen unter Schutz zu stellen."

Die Rekurrentin erklärte, dass ihr Antrag gemäss Ziff. 2 damit entfalle.

**I.**

Mit Eingaben je vom 6. Dezember 2012 verzichteten die Mitbeteiligten auf Duplik und hielt die Vorinstanz an ihren Anträgen fest.

**J.**

Am 11. Dezember 2012 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts unter Beisein der Parteien einen Augenschein auf Lokal durch.

**K.**

Auf die Ausführungen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die ZVH ist im vorliegenden Verfahren unbestrittenermassen zur Rekurs-erhebung nach Massgabe des Verbandsbeschwerderechts legitimiert (§ 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetz [PBG]). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

### **2.1**

Aufgrund der Vernehmlassungsantwort der Vorinstanz wurde klar, dass mit den Adressen Zürichstrasse 140 und Mühlebergstrasse 1 in Dispositiv-Ziff. 1 des Beschlusses ein- und dasselbe Gebäude gemeint ist, zumal die Adresse Mühlebergstrasse 1 offiziell gar nicht existiert (vgl. [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)). Von der Inventarentlassung ist nebst den Gebäuden Zürichstrasse 140, 142 und 144 sowie Weingasse 2 also keine weitere Liegenschaft betroffen. Folgerichtig präziserte die Rekurrentin replicando ihren Antrag 1 und erklärte, Antrag 2 entfalle. Aus der unpräzisen Redaktion des Inventarentlassungsbeschlusses, welcher zum rekurrentischen Antrag 2 führte, erwachsen der Rekurrentin unabhängig vom Ausgang im Verfahren vor Baurekursgericht keine Kostenfolgen.

### **2.2**

Die Vorinstanz hat mit der Vernehmlassung alle relevanten Akten ins Recht gelegt, inklusive der Akten des Provokationsverfahrens und der in Erwägungsziffer 10 des Beschlusses erwähnten Renditeberechnungen. Soweit die Rekurrentin geltend macht, diese Unterlagen seien ihr von der Vorinstanz bis anhin nicht vollständig zur Verfügung gestellt worden (was die Vorinstanz in Abrede stellt), weshalb ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei, wäre diese Verletzung mit Durchführung des zweiten Schriftenwechsels geheilt. Der Rechtsvertreter der Rekurrentin nahm am 9. November 2012 auf der Kanzlei des Baurekursgerichts Einsicht in alle Akten (Prot. S. 4) und vermochte seine Erkenntnisse in der Replik vom 13. November 2012 umfassend vorzutragen.

Entgegen der Ansicht der Rekurrentin sind die "gesamten Unterlagen der Inventarüberarbeitung aus dem Jahr 2008" vorliegend nicht relevant und

waren seitens der Vorinstanz nicht zu edieren. Die relevanten Ergebnisse dieser Inventarüberarbeitung sind den - sehr ausführlichen - Inventarblättern der streitbetroffenen Gebäude zu entnehmen (vgl. act. 5.4 - act. 5.7).

### **2.3**

Die Rekurrentin ersuchte um Durchführung des Augenscheins unter Beteiligung der Fachgutachter.

Derlei anzuordnen bestand gerichtsseits kein Anlass. Einerseits sind die bei den Akten liegenden Fachgutachten selbsterklärend und andererseits ist das Baurekursgericht ein regelmässig mit heimatschutzrechtlichen Belangen befasstes Fachgericht. Gleichwohl erschienen die Parteien am Augenschein vom 11. Dezember 2012 in Begleitung von zumindest zwei der involvierten Gutachter [...], wogegen selbstredend nichts einzuwenden war.

### **3.**

Die auf Grundstück Kat.-Nr. 62 gelegenen Liegenschaften Zürichstrasse 140, 142 und 144 sind durch zwei Zwischenbauten verbunden und bilden den Gebäudekomplex mit der Versicherungsnummer 206. Das zweigeschossige, auf einem Kellersockel errichtete, klassizistische Wohnhaus Zürichstrasse 140 stellt den Kopfbau des Komplexes dar, welcher im Jahr 1858 vollendet wurde. An diesen Kopfbau schliesst nordwestlich ein zweigeschossiger Mischbau (Massivmauern/Fachwerk) unter Satteldach an, welcher als Zwischenbau zum Gebäude Zürichstrasse 142 fungiert. Zürichstrasse 142 ist ein zweigeschossiger Massivbau unter zwei flachgeneigten Walmdächern aus dem Jahr 1896. Wiederum nordwestlich schliesst ein weiterer Zwischenbau (zweigeschossige Holzkonstruktion unter Satteldach) an. Den Abschluss des Komplexes bildet das im Jahr 1911 vollendete Gebäude Zürichstrasse 144, bei dem es sich um einen zweigeschossigen Massivbau unter Krüppelwalmdach mit zwei strassenseitigen Gauben handelt. Das Gebäude Weingasse 2 mit der Versicherungsnummer 681 ist eine auf das Jahr 1782 zurückzuführende Fachwerkkonstruktion (Natursteinmauerwerk) unter Sparrendach mit einer angebauten Scheune aus Holz mit gemauertem Stall. Es liegt unmittelbar nordöstlich des Gebäudekomplexes Zürichstrasse 140-144, bergseits der Weingasse.

Mit Zuschrift vom 8. Oktober 2009 stellten die Mitbeteiligten ein Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG. Die Vorinstanz ersuchte daraufhin

die Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) um Stellungnahme zur Schutzwürdigkeit der vier inventarisierten Objekte sowie zur Frage, welche Massnahmen zu deren Erhalt erforderlich wären. Das Gutachten der KDK datiert vom 9. August 2010 (act. 5.9). Die Vorinstanz beauftragte zudem die Ingenieur-X AG mit der Erstellung eines Gutachtens über den baulichen Zustand der vom Provokationsbegehren erfassten Gebäude. Dieses Gutachten trägt das Datum vom 2. Juni 2010 (act. 5.8).

#### 4.

Das Gutachten der KDK hält zusammengefasst fest, vor allem die ortsbildprägende Funktion der vier Gebäude sei als hoch einzustufen. Ausgeprägt gelte dies zunächst für das klassizistische Wohnhaus Zürichstrasse 140, welches Gebäude der markanteste Bau am zentralen Kronenplatz sei und, von weitem als Solitär wirkend, von allen Seiten her einen Blickpunkt darstelle. Auch dem späthistorischen Sichtbacksteinbau Zürichstrasse 142, dem Heimatstilformen aufnehmenden Kellereigebäude Zürichstrasse 144 sowie dem bäuerlichen Wohnhaus Weingasse 2 mit seinem intakten Äusseren wird ein hoher Situationswert zugeschrieben (act. 5.9 S. 4).

In Bezug auf den Eigenwert hält das KDK-Gutachten fest, dass jedem Gebäude auch eine wirtschafts- und baugeschichtliche Zeugenschaft zukomme. So stelle der Kopfbau Zürichstrasse 140 einen sehr typischen und gut erhaltenen Vertreter eines klassizistischen Wohnhauses aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dar. Das aus dem Jahr 1896 stammende Gebäude Zürichstrasse 142 sei einerseits zeittypisch (Verwendung von zweifarbigem Sichtbackstein) und gleichzeitig eigenwillig, indem die Imitation eines bei Wohnbauten üblichen, massiven Quadersteinsockelgeschosses in Verbindung mit einem Sichtbackstein-Obergeschoss einerseits an den zeitgenössischen Fabrikbau erinnere und dem Bau gleichzeitig einen aussergewöhnlich repräsentativen Charakter verleihe. Zürichstrasse 144 aus dem Jahr 1911 stelle einen sehr schönen und sorgfältig gestalteten Heimatstilbau dar. Der 1782 datierte Bohlenständerbau Weingasse 2 bilde mit seiner Fachwerküberformung aus den Jahren 1832-1834 eine regionaltypische Form des Umbaus, welche in gutem Zustand erhalten geblieben sei (act. 5.9 S. 6 f.). Die vier Gebäude zeugten auch in seltener Anschaulichkeit davon, wie sich die Weinhandlung Weisbrod ab 1873 bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts kontinuierlich entwickelt habe. Diese Firma sei ein bedeutendes Wirtschaftsunternehmen in der Gemeinde Affoltern am Albis gewe-

sen, welches die bauliche Entwicklung im Unterdorf mit den markanten Bauten am Kronenplatz mitgeprägt habe. Zusammenfassend stellten der Gebäudekomplex Zürichstrasse 140, 142 und 144 sowie das Haus Weingasse 2 wichtige Zeugen für die bauliche und geschichtliche Entwicklung der Gemeinde Affoltern am Albis dar und seien deshalb Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

## 5.

Im Inventarentlassungsbeschluss hält die Vorinstanz im Wesentlichen fest, wie die KDK sei sie zwar der Ansicht, dass der Häusergruppe Zürichstrasse 140-144 und dem Gebäude Weingasse 2 eine ortsbildprägende und zweifellos auch eine wirtschaftsgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung zukomme. Die KDK zeige indes nicht auf, dass den einzelnen Bauten auch für sich alleine eine *wichtige* baugeschichtliche Zeugenschaft zukäme. Ihre Ausführungen zielten im Wesentlichen darauf ab, die wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Ensembles (ehemalige Weinhandlung Weisbrod) zu bestätigen. Nur beim Gebäude Weingasse 2 führe die KDK aus, wie dieses Gebäude selbst Zeugnis für die dörfliche Bebauung vor dem ab 1837 einsetzenden gewerblichen Entwicklungsschub darstelle. Der Umstand, dass die Gebäudegruppe Zürichstrasse 140-144 Zeuge der Entwicklung eines früher einmal in Affoltern am Albis ansässigen Unternehmens sei, genüge nicht, um das Ensemble als wichtigen Zeugen der Gründerjahre der Gemeinde unter Schutz zu stellen. Die Unterschutzstellung eines Gebäudekomplexes als Zeuge der Entwicklung eines längst nicht mehr existierenden Unternehmens würde denn auch von einem grösseren Teil der Bevölkerung nicht verstanden. Die Bedeutung des Ensembles sei genügend berücksichtigt worden, als es bei der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Kernzone zugeteilt und die Gebäude Zürichstrasse 140, 144 und Weingasse 2 im Kernzonenplan rot eingezeichnet worden seien. Damit genössen diese Gebäude den Schutz von Art. 13.3 in Verbindung mit Art. 13.4 BZO. Ersatzbauten seien somit nur zulässig, sowie sie nebst der bestehenden Stellung, der volumetrischen Anordnung und Dachform auch das äussere Erscheinungsbild erhielten. Das Gebäude Zürichstrasse 142 geniesse immerhin noch den Schutz von Art. 13.2 BZO, wonach Veränderungen von Lage, Stellung, volumetrischer Anordnung und Erscheinungsbild nur zulässig seien, sofern damit eine bessere Gesamtgestaltung und

Einpassung ins Ortsbild erreicht werde. Der Bedeutung des Ensembles werde mit dieser Zuteilung gebührend Rechnung getragen.

Selbst wenn dem Ensemble oder aber auch einzelnen Gebäuden eine wichtige Zeugeneigenschaft zukommen würde und sie dementsprechend als Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG in Frage kämen, wäre dem Aspekt der Verhältnismässigkeit Beachtung zu schenken. Dem Gutachten B. N. (act. 5.8) könne entnommen werden, dass die Gebäude insgesamt einen sehr grossen Sanierungsbedarf aufwiesen. Zusammenfassend komme dieses Gutachten zum Schluss, dass der generelle Zustand der Bauten eine Instandsetzung und Umnutzung zulasse, dass die Gesamtkosten aber höher lägen als bei entsprechenden Neubauten. Die Mitbeteiligten hätten überdies Unterlagen über die heutige und die Rendite nach Vornahme der im Gutachten umschriebenen Sanierungen und Umnutzungen eingereicht, die aufzeigten, dass die anfallenden Investitionen wirtschaftlich nicht tragbar wären. Werde berücksichtigt, dass die Bedeutung der vier Objekte hauptsächlich in ihrer ortsbildprägenden Funktion liege und diesem Umstand mit der BZO gebührend Rechnung getragen worden sei, rechtfertige es sich aus Verhältnismässigkeitsgründen nicht, die Gebäude unter Schutz zu stellen, weshalb auf die Anordnung von Schutzmassnahmen zu verzichten und die Gebäude aus dem Inventar zu entlassen seien.

## **6.**

Die Rekurrentin erklärt zusammengefasst, die Schutzobjekte befänden sich an bedeutender Lage, nämlich am für die Siedlungsstruktur zentralen Kronenplatz. Bereits die im Jahr 2008 überarbeiteten Inventarblätter wiesen die Schutzfähigkeit und die sehr hohe Schutzwürdigkeit der Objekte aus. Dem Gebäudekomplex komme ein ausserordentlich wichtiger Situationswert an der Nahtstelle der beiden historischen Ortskerne (Ober- und Unterdorf) zu. Insbesondere der Kopfbau Zürichstrasse 140 sei ein bedeutender Orientierungs- und Identifikationspunkt am sich rasant verändernden Kronenplatz. Die Inventareinträge seien auch bezüglich der Gebäude Zürichstrasse 142 und 144 sowie Weingasse 2 eindeutig und zeigten deren hohe Schutzwürdigkeit. Ebenso eindeutig sei das Gutachten der KDK. Aus Sicht der KDK sei auch die Verhältnismässigkeit einer Sanierung aller Schutzobjekte gegeben, halte sie doch - mit dem Gutachten B. N. - eine solche für "möglich und sinnvoll".

Der Entscheid der Vorinstanz komme trotz seltener Einmütigkeit aller Fachpersonen überraschend zum gegenteiligen Resultat. Etwas verklausuliert werde formuliert, dass es sich zwar um Zeugen, nicht aber um wichtige Zeugen im Sinne des PBG handle, und dass die angeblich lediglich ortsbildprägende Wirkung mit den Kernzonenbestimmungen ausreichend aufgefangen werde. Den eingeholten Fachgutachten komme eine gewisse Bindungswirkung zu, von der nur aus triftigen Gründen abgewichen werden dürfe. Derlei Gründe seien nicht ersichtlich. Insbesondere weise das KDK-Gutachten nebst der ortsbildprägenden Bedeutung auch die baugeschichtliche Bedeutung jedes einzelnen Objekts aus. Die Abweichung vom Gutachten durch die Vorinstanz sei unsachlich, da dem Gutachten keine Irrtümer, Lücken oder Widersprüche nachgewiesen würden. Die Vorinstanz weiche auch in Bezug auf die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung in willkürlicher Weise vom Gutachten B. N. ab, welches belege, dass die Aufwendungen zur Sanierung der Schutzobjekte durchaus in einem vertretbaren Rahmen lägen.

#### **7.**

Die Mitbeteiligten erklären zusammengefasst, die von ihnen ergänzend in Auftrag gegebenen Gutachten zeigten minutiös auf, dass erstens keiner der vier Liegenschaften Zeugenqualität zukomme (Gutachten P. L., act. 21.2) und - selbst, wenn dem so wäre - zweitens eine Unterschutzstellung unverhältnismässig wäre (Gutachten G. B., act. 21.3).

#### **8.**

Replicando entgegnet die Rekurrentin, das vernehmlassungsweise eingereichte Gutachten von P. L. schildere lediglich eine vom Gutachten der KDK abweichende Meinung, ohne dass es an der Bindungswirkung des letzteren etwas ändere. Im Übrigen komme diesem Gutachten als Parteigutachten nur die Qualität einer Parteibehauptung zu. Es greife insbesondere insofern zu kurz, als es sich in erster Linie auf Vergleichsobjekte abstütze, obwohl vorliegend gerade nicht der isolierte Schutz von Einzelobjekten, sondern derjenige eines Gebäudekomplexes und dessen hoher Situationswert zur Diskussion stehe. Auch das von den Mitbeteiligten eingereichte Gutachten G. B. über den Zustand und den Sanierungsbedarf der Gebäude stelle diesen nicht zutreffender dar als das Gutachten B. N. und sei

im Übrigen ein nicht sonderlich substantiiertes, auf reinen Schätzungen beruhendes Parteigutachten.

## **9.**

Vorgängig ist festzuhalten, dass bei den Ausführungen der Vorinstanz klar unterschieden werden muss zwischen der Prüfung der wichtigen Zeugenschaft, welche verschieden begründet sein kann, und der Gewichtung der Interessen an einer Unterschutzstellung. Das Mass des öffentlichen Interesses an einer Unterschutzstellung ist erst bei der Frage der Verhältnismässigkeit zu prüfen. So kann unter Umständen ein Objekt zwar ein wichtiger Zeuge im Sinne des Gesetzes sein, jedoch die Unterschutzstellung aufgrund von überwiegenden privaten bzw. anderen öffentlichen Interessen nicht verhältnismässig sein.

## **10.**

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-mässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosse Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitätsvoll zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baute oder Anlage als wichtiger Zeuge einzustufen sei, steht dem Gemeinwesen ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Daher auferlegt sich das Baurekursgericht bei der Überprüfung solcher Entscheide in Einschränkung seiner grundsätzlich vollen Kognition (§ 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) Zurückhaltung, indem es eine noch vertretbare Wertung nicht durch eine abweichende eigene Wertung ersetzt. Hingegen greift das Baurekursgericht dann ein, wenn sich der Entscheid der Vorinstanz als offensichtlich unvertretbar oder gar rechtsverletzend erweist (vgl. zum Ganzen Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 20 Rz. 17 ff.).

### **11.1**

Auch wenn die Ausführungen der KDK formell die Bedeutung eines Amtsberichtes haben, kommen sie nach der Rechtsprechung aufgrund der besonderen Fachkompetenz der Kommission einem eigentlichen Gutachten gleich, das bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht hat. Das gilt insbesondere für die zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von welchen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf – etwa dann, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält. Diese Bindungswirkung beruht darauf, dass die KDK die vom Gesetz (§ 216 PBG) bezeichnete kantonale Expertin in Fragen des Heimatschutzes ist. Es kann nicht der Sinn des Bezugs dieser sachkundigen Spezialbehörde sein, dass sich eine rechtsanwendende Behörde ohne triftige Gründe über die Feststellungen des Gutachtens zu den Qualitäten von Schutzobjekten hinwegsetzt (RB 2005 Nr. 61 = BEZ 2005 Nr. 27 und Kölz/Bosshart/Röhl, a.a.O., § 7 Rz. 30, je mit Hinweisen, sowie VB.2008.00433 vom 11. März 2009, E. 5.2).

## 11.2

Derlei triftige Gründe sind vorliegend nicht zu erkennen. Das im Gutachten der KDK hervorgehobene äussere Erscheinungsbild aller vier Gebäude an der historischen Schnittstelle zwischen Ober- und Unterdorf wurde anlässlich des Lokaltermins augenscheinlich. Die Gebäude - allen voran das klassizistische Wohnhaus Zürichstrasse 140 - bilden als letzte noch erhaltene historische Bauzeugen einen herausstechenden Orientierungspunkt inmitten gesichtsloser Neubauten (vgl. etwa Prot. S. 19 [Foto 19], S. 21 [Foto 22] und S. 22 [Foto 24]) an und um den mit einem grossflächigen Parkplatz überstellten Kronenplatz (Prot. S. 20 [Foto 21]). Entgegen Erwägungsziffer 5 des angefochtenen Beschlusses zeigt das Gutachten der KDK auch für jedes der vier Gebäude dessen Eigenwert samt Zuordnung zur entsprechenden zeitgeschichtlichen Epoche auf. Zwar geht das Gutachten der KDK *auch* auf die wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung der Bauten ein und spricht in diesem Zusammenhang von einem Ensemble (ehemaliges Wohnhaus samt Kellereigebäuden und Stallung der Weinhandlung Weisbrod). Entgegen der Ausführungen der Vorinstanz handelt es sich hierbei aber - nebst der Bedeutung für das Ortsbild und der baugeschichtlichen Zeugenschaft jedes einzelnen Objektes - lediglich um eines von drei Begründungselementen, welches für die Qualifizierung der Bauten als wichtige Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG spricht. Im Vordergrund steht offensichtlich der hohe Situationswert der vier Gebäude, welcher auch für einen Laien nicht zu übersehen ist. In den erst im Jahr 2008 überarbeiteten und sehr ausführlichen Inventarblättern ist in Bezug auf die drei Gebäude an der Zürichstrasse denn auch zu Recht von einem "ausserordentlich wichtigen" Situationswert an der Nahtstelle der beiden historischen Ortskerne (Ober- und Unterdorf) die Rede (act. 5.4 - 5.6, jeweils letzte Seite). Diese hohe Bedeutung für das Ortsbild von Affoltern am Albis lässt sich mit planungsrechtlichen Massnahmen nur unzureichend schützen. Die nach Art. 13.2-4 BZO bestehende Möglichkeit der Erstellung von Ersatzbauten mag den Verlust an Originalsubstanz keinesfalls auszugleichen (vgl. VB.2010.00032, E. 5.3).

Zusammengefasst sind die vom Gutachten der KDK abweichenden Erwägungen der Vorinstanz bezüglich des angeblich nicht vorhandenen wichtigen Zeugenwertes der vier streitbetroffenen Gebäude nicht nachvollziehbar. Es handelt sich bei den Gebäuden Zürichstrasse 140, 142, 144 sowie Weingasse 2 um Bauten, welche das Quartier in dominanter Weise prägen (Situationswert) und welche auch je eigenständig wichtiges baukünstleri-

sches und wirtschaftsgeschichtliches Zeugnis ihrer Epoche ablegen (Eigenwert). Die Gebäude stellen deshalb wichtige Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar.

### 11.3

An diesem Ergebnis ändert das von den Mitbeteiligten ins Recht gelegte Gutachten von P. L. (act. 21.2) nichts. Dieses Gutachten umfasst zwar sehr ausführliche Baubeschriebe der einzelnen Gebäude. In Bezug auf den Situationswert enthält es aber einzig die nicht nachvollziehbare Wertung, dass die Baugruppe aus dem Strassenraum der Zürichstrasse südöstlich der Kreuzung am Kronenplatz gesehen keine besondere Stellung im Ortsbild einnehme (Seite 13 f.). Das kann im Ernst nicht behauptet werden, ist doch das Gegenteil der Fall, wie am Augenschein anhand der prägenden Stellung der Gebäude offenkundig wurde. In Bezug auf den Eigenwert wird jedem der vier Gebäude - teilweise nur implizit - die wichtige Zeugenschaft einzig mit dem Argument abgesprochen, dass es in Affoltern am Albis sehr gut erhaltene Vergleichsobjekte gäbe ("architekturhistorische oder konstruktionsgeschichtliche Zeugenschaft", S. 15 f.). Allein, das behauptete Vorhandensein eines zufolge (nicht näher begründeter) Ansicht des Gutachters offenbar höherwertigen Vergleichsobjektes führt selbstredend nicht etwa zum automatischen Wegfall der wichtigen Zeugenschaft jedes anderen Gebäudes in einer Gemeinde von der Grösse Affoltern am Albis. Eine solche Betrachtungsweise liefe letztlich darauf hinaus, dass pro Gemeinde unabhängig von der insgesamt erhaltenswerten Bausubstanz nur noch das "beste" Gebäude unter Schutz gestellt werden dürfte. Das findet in § 203 PBG keine Stütze und erschiene denkmalpflegerisch überdies äussert fragwürdig.

### 12.1

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen als Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). 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. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 613 ff.).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinne vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. 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 auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass, je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer die Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten sind (BGr 1P.584/1995, E. 6b, in ZBI 1996 366 ff.).

Zu beachten ist sodann, dass der Gesetzgeber die finanziellen Interessen der Grundeigentümer selber bewusst im PBG relativiert hat, indem er beispielsweise in § 212 PBG einen Übernahmeanspruch des Gemeinwesens kodifiziert hat, wenn nach dem Zweck der Schutzmassnahme eine bestimmte Betreuung nötig ist und der Grundeigentümer ausser Stande ist, diese Betreuung zu gewährleisten. Im weiteren ergibt sich aus § 214 PBG, dass selbst eine Unterschutzstellung, welche eine materielle Enteignung zur Folge hat, nicht a priori als unverhältnismässig betrachtet werden kann, sondern ein Heimschlagsrecht zur Folge hat.

Im Ergebnis führt das dazu, dass bei einem genügend grossen öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines Schutzobjektes dieses die finanziellen Interessen des Grundeigentümers überwiegt.

Ob die für die Unterschutzstellung zuständige Behörde die Verhältnismässigkeitsprüfung zutreffend vorgenommen hat, ist eine von der Rekursinstanz grundsätzlich frei zu überprüfende Rechtsfrage (§ 20 Abs. 1 VRG). Bei der Gewichtung der sich entgegenstehenden Interessen sind indes in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume gegeben, die erster Linie

von der Verwaltungsbehörde auszufüllen sind. Hierbei kommt dieser eine von der Rekursinstanz zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu.

## **12.2**

Wie sich aus dem Gutachten der KDK und den vorstehenden Ausführungen ergibt, ist namentlich der auf das äussere Erscheinungsbild der Gebäude zurückzuführende Situationswert bedeutend. Entsprechend hoch ist das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung. Etwas geringer erscheint das Schutzbedürfnis - mit Ausnahme der Bohlenständerkonstruktion des Gebäudes Weingasse 2 - an der Erhaltung der inneren Konstruktion und der Innenausstattung der Gebäude sowie am Erhalt der an das Gebäude Weingasse 2 angebauten Scheune. Bezüglich der Innenausstattung hält das Gutachten der KDK in Abwägung der Interessen Kompromisse in Hinblick auf zeitgemässes Wohnen bzw. eine sinnvolle Büro- und Gewerbe-  
nutzung zu Recht für denkbar. In Bezug auf die Scheune bei Weingasse 2 erachtet es auch einen Ersatzneubau im gleichen Volumen als zulässig. Diese Ausführungen sind überzeugend und konnten anlässlich des Augenscheins vom 11. Dezember 2012 verifiziert werden. Zu ergänzen ist, dass am Lokaltermin klar wurde, dass auch die beiden Zwischenbauten für den Situationswert der drei Hauptgebäude entlang der Zürichstrasse von etwas geringerer Bedeutung sind.

## **12.3**

Dem öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes stehen die privaten Interessen der Grundeigentümer gegenüber. Diese machen geltend, eine Unterschutzstellung sei unverhältnismässig. Der Zustand der Gebäude werde im Gutachten B. N. beschönigt und besser dargestellt, als er effektiv sei, wie das Gutachten G. B. detailliert aufzeige. Die für eine Sanierung nötigen Investitionen seien für die Eigentümer wirtschaftlich nicht tragbar, wie sich aus einer Zusammenstellung der Kosten, Finanzierungen und Erträge nach Sanierung und Ausbau (act. 21.4) und einem entsprechenden Nutzungskonzept (act. 21.5) ergäbe. Konkret seien bei den zu erwartenden Kosten nach durchgeführter Sanierung und Umnutzung alle vier Liegenschaften nicht einmal mehr kostentragend, sondern würden insgesamt einen jährlichen Verlust von rund Fr. 150'000.-- generieren.

## **12.4**

Diesen Ausführungen ist zunächst entgegenzuhalten, dass angesichts des

sehr hohen Situationswertes die von der Bauherrschaft vorgetragenen Rentabilitätsüberlegungen entsprechend geringer zu gewichten sind. Die zur Geltendmachung der Unverhältnismässigkeit ins Recht gelegten Unterlagen sind überdies in verschiedener Hinsicht fragwürdig. Zunächst operiert das Gutachten G. B. pro Gebäude mit in keiner Weise substantiierten Zahlen betreffend den Sanierungsbedarf. So sollen sich etwa die Kosten für die Sanierung des Wohnhauses Zürichstrasse 140 auf 1.7-2 Mio. Franken belaufen (act. 21.3 Seite 14). Die Zusammenstellung dieser Schätzwerte ist nicht nachvollziehbar, weil nicht offengelegt wird, wie sie zustande gekommen sind. Mit anderen Worten liessen sich an denselben Stellen im Gutachten G. B. ebenso gut andere Zahlen - im Falle des Gebäudes Zürichstrasse 140 bspw. ein Band von (nur) 1.4-1.7 Mio. Franken - einsetzen, ohne dass die Plausibilität gesteigert würde. Dazu kommt, dass mehrere der aufgezählten Kostenpositionen (bspw. "Einbau einer neuen Küche", a.a.O.) nicht in direktem Zusammenhang mit einer Unterschutzstellung stünden. So stammt beispielsweise die besagte Küche im Gebäude Zürichstrasse 140 offenbar aus dem Jahr 1964 (vgl. act. 21.2, Seite 44) und wäre nach Ablauf der gewöhnlichen Lebensdauer von 20-30 Jahren im Rahmen des üblichen Gebäudeunterhaltes schon seit einiger Zeit zu ersetzen gewesen. Selbiges gilt für weitere Positionen wie etwa den verschiedentlich erwähnten Einbau neuer Fenster oder zeitgemässer Nasszellen. Derlei Sanierungsmehraufwand, der auf mangelnden Gebäudeunterhalt seitens der Eigentümerschaft zurückzuführen ist, dürfte bei der Prüfung der finanziellen Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung nicht berücksichtigt werden (VGr, 27. September 1996, BEZ 1996 Nr. 23). Selbst wenn man jedoch vorbehaltlos auf die im Gutachten G. B. verfochtenen Sanierungskosten abstellen würde, wie dies in der "Zusammenstellung der Kosten, Finanzierungen und Erträge nach Sanierung und Ausbau" (act. 21.4) gemacht wird, litte diese Zusammenstellung an einem offensichtlichen Mangel, setzt sie doch im heutigen Zinsumfeld marktfremde Fremdkapitalzinsen von 4.4 % ein. Rechnete man diesbezüglich nur schon mit dem seit Juni 2012 massgeblichen Hypo-Referenzzins von 2.25 %, ergäbe sich ein deutlich besseres Resultat. Unter Zugrundelegung der in derselben Zusammenstellung von der Bauherrschaft angenommenen jährlich erzielbaren Mietzinseinnahmen von insgesamt Fr. 277'000.-- (Zürichstrasse 140: Fr. 58'740.--; Zürichstrasse 142: Fr. 51'200.--; Zürichstrasse 144: Fr. 93'000.--; Weingasse 2: Fr. 74'020.--) ergäbe sich selbst beim angenommenen Gesamtkapital von Fr. 9'485'600.-- eine Bruttorendite von wenigstens 2.92 %, so dass

wohl auch eine - wenn auch sehr geringfügige - Nettorendite verbliebe. Eine Bruttorendite in dieser Grössenordnung ist bei einem - wie vorliegend - sehr hohen öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Gebäude nicht von vornherein unzumutbar respektive lässt klarerweise nicht auf ein überwiegendes privates Interesse an einem Verzicht auf Schutzmassnahmen schliessen (BRKE I Nr. 0100/2007 vom 27. April 2007 = BEZ 2008 Nr. 41; bestätigt mit VB.2007.00255 vom 4. Oktober 2007; dieser bestätigt mit BGR 1C\_418/2007 vom 25. Juli 2008). Das von der Vorinstanz einverlangte Gutachten B. N. hält denn auch fest, dass der generelle Zustand der Gebäude eine Instandsetzung und Sanierung der Bauten zulasse. Dass die Kosten hierfür wohl höher ausfielen als bei der Erstellung von Neubauten, ist angesichts des sehr hohen öffentlichen Interesses an der Erhaltung der vier Gebäude durchaus zumutbar.

## **12.5**

Zusammengefasst sind die von den Mitbeteiligten ins Recht gelegten Unterlagen zur Rentabilitätsberechnung nicht überzeugend und vermögen die Unverhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung nicht zu belegen. Sie beruhen teilweise auf unzulässigen Kostenpositionen, nicht nachvollziehbaren Schätzungen des Gesamtsanierungsaufwandes sowie nicht marktüblichen Fremdkapitalkosten. Überdies verbliebe wohl selbst gemäss diesen Berechnungsgrundlagen eine - wenn auch sehr geringe - Nettorendite. Der vollständige Verzicht auf Schutzmassnahmen erweist sich daher namentlich unter Berücksichtigung des sehr hohen Situationswertes der streit betroffenen Gebäude als nicht gerechtfertigt. Die Vorinstanz hat das ihr in diesen Fragen zustehende Ermessen nicht mehr vertretbar gehandhabt. Das Baurekursgericht kann jedoch nicht selbst Schutzmassnahmen anordnen; dies liegt vielmehr in der erstinstanzlichen Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde. Da vorliegend Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung in Frage stehen, ist der Gemeinderat Affoltern am Albis sachlich zuständig (§ 211 Abs. 2 PBG).

Demnach ist der angefochtene Beschluss aufzuheben. Der Gemeinderat Affoltern am Albis ist einzuladen, die erforderlichen Schutzmassnahmen für die Gebäude Zürichstrasse 140, 142 und 144 sowie Weingasse 2 festzusetzen.

[...]

