



G.-Nr. R2.2017.00067  
BRGE II Nr. 0190/2017

**Entscheid vom 19. Dezember 2017**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Peter Rütimann, Ersatzrichter Ulrich Brunner, Baurichter Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Nicole Herzig

in Sachen      **Rekurrent**  
R. U., [...]

gegen      **Rekursgegnerin**  
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

**Mitbeteiligte**

2. Gemeinderat X, [...]
3. Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich

betreffend      Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. 1863/2016 vom 7. April 2017; Unterschutzstellung eines Mehrfamilienhauses

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Verfügung vom 7. April 2017 stellte die Baudirektion Kanton Zürich das Mehrfamilienhaus Y in X mit den vier Hausteilen Assek.-Nrn. 0094, 0095, 0096 und 0097 [...] unter Schutz. In Bezug auf den Schutzzumfang des Gebäudeinneren des Hausteils Assek.-Nr. 0095 wurde in Ziff. II der Verfügung unter anderem das Folgende festgehalten:

"Die historische Türe in der östlichen Blockwand der Stube zum Hausteil Assek.-Nr. 0094 sowie die historische Türe in der südlichen Blockwand des Raums über der Küche zum Hausteil Assek.-Nr. 0096 seien zu erhalten.

Ein befeuerbarer Kachelofen sei in der Stube des Kernbaus an seinem ursprünglichen Ort wiederherzustellen."

**B.**

Hiergegen wandte sich R. U. mit Rekurschrift vom 8. Mai 2017 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, die beiden Abschnitte betreffend die historischen Türen und den Kachelofen seien aufzuheben.

**C.**

Mit Verfügung vom 11. Mai 2017 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Die Vorinstanz beantragte mit Rekursantwort vom 9. Juni 2017 die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Der als Mitbeteiligter in das Rekursverfahren aufgenommene Gemeinderat X verzichtete auf eine Stellungnahme.

**E.**

Mit Verfügung vom 11. Juni 2017 wurde die Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, ebenfalls als Mitbeteiligte in das Rekursverfahren aufgenommen.

**F.**

Am 8. August 2017 führte eine Delegation der zweiten Abteilung des Bau-  
rekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal  
durch. In der Folge wurde das Rekursverfahren einstweilen sistiert.

**G.**

Mit Eingabe vom 13. August 2017 teilte der Rekurrent mit, er ziehe den Re-  
kurs in Bezug auf die historischen Türen zurück, halte jedoch an seinem  
Antrag bezüglich des Kachelofens fest.

**H.**

Die Baudirektion Kanton Zürich hielt mit Eingabe vom 12. September 2017  
an ihrem Antrag fest. Der Rekurs sei bezüglich des verbleibenden Streit-  
punktes abzuweisen.

**I.**

Der Rekurrent blieb mit Stellungnahme vom 9. Oktober 2017 ebenfalls bei  
seinem Antrag. Das Rekursverfahren wurde entsprechend mit Verfügung  
vom 31. Oktober 2017 fortgesetzt.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erfor-  
derlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

**Es kommt in Betracht:**

**1.**

Der Rekurrent ist als Eigentümer des streitbetroffenen unter Schutz zu stel-  
lenden Hausteils und Adressat der angefochtenen Verfügung ohne weite-  
res im Sinne von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur  
Rekurserhebung legitimiert. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen  
unbestrittenermassen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

## **2.**

Der streitbetroffene Hausteil Assek.-Nr. 0095 bildet Bestandteil eines gemäss Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission (KDK) vom 1. November 2016 im Jahre 1528 erstellten Mehrfamilienhauses im bäuerlichen Weiler Z. Das Gebäude wurde im Jahre 1985 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler [...] aufgenommen. Im Jahre 2014 wurde der Hausteil Assek.-Nr. 0095 an den Rekurrenten verkauft. Nachdem die Kantonale Denkmalpflege im Jahre 2015 auf Bauarbeiten am Hausteil Assek.-Nr. 0095 aufmerksam gemacht wurde, reichte der Rekurrent ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung der baulichen Änderungen ein. Das daraufhin eröffnete Bewilligungsverfahren wurde sistiert und es wurde die Schutzabklärung eingeleitet. Mit Verfügung vom 22. April 2016 wurde das Mehrfamilienhaus vorsorglich und mit der angefochtenen Verfügung definitiv unter Schutz gestellt.

Gemäss Gutachten der KDK gehöre das Gebäude als freistehender Wohnblock zu den seltenen und für die Hauslandschaft des linken Seebeckens wichtigen Konstruktionstypen und sei handwerklich der alpinen Bautradition verpflichtet. In der Region [...] hätten im Laufe des 16. Jahrhunderts Tei- lungen von ehemaligen Grosshöfen eingesetzt und sich im 17. Jahrhundert gehäuft. Der Weiler Z sei ein Beispiel für die dadurch entstandenen neuen Bauten. Aus baukünstlerischen, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Gründen handle es sich deshalb um ein Schutzobjekt, welches im regionalen Vergleich als von überkommunaler Bedeutung einzustufen sei.

## **3.**

Soweit sich der Rekurrent gegen die Verpflichtung zum Erhalt der historischen Türe in der östlichen Blockwand der Stube zum Hausteil Assek.-Nr. 0094 sowie der historischen Türe in der südlichen Blockwand des Raums über der Küche zum Hausteil Assek.-Nr. 0096 wandte, ist festzuhalten, dass er seine Rüge mit Eingabe vom 13. August 2017 (act. 13) zurückzog und das Verfahren diesbezüglich abgeschlossen werden kann.

## **4.1.**

Bezüglich der Verpflichtung zur Wiederherstellung eines befeuerten Kachelofens an seinem ursprünglichen Ort in der Stube des Kernbaus macht der Rekurrent geltend, er habe sich beim Ausbau des Kachelofens in gu-

tem Glauben auf eine Dienstbarkeit vom 21. September 1989 gestützt, wobei er die Auffassung vertreten habe, diese betreffe nur das Gebäudeäussere. Zudem sei der Kachelofen wohl seit dem Anbau des westlichen Hausteils vor rund 150 Jahren nicht mehr in Betrieb gewesen. Der Kamin werde durch das Nachbargebäude Assek.-Nr. 0094 genutzt. Eine gemeinsame Nutzung durch beide Liegenschaften sei aus Brandschutzgründen nicht zulässig. Zudem erweise sich die verlangte Wiederherstellung als finanziell unverhältnismässig und für die Öffentlichkeit ohne jeden Nutzen.

#### **4.2.**

Die Baudirektion Kanton Zürich stützt sich auf das Gutachten der KDK vom 1. November 2016, mit welchem der entfernte Kachelofen zum Schutzzumfang gezählt werde. Obwohl die Stellungnahmen der Kommissionen formell die Bedeutung von Amtsberichten hätten, komme ihnen aufgrund der Fachkompetenz der Kommissionen doch inhaltlich bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht zu. Entsprechend dürfe nur aus triftigen Gründen von den dem Gutachten zugrundeliegenden tatsächlichen Feststellungen abgewichen werden.

Der streitbetroffene Kachelofen sei ohne Bewilligung entfernt worden. Eine Rekonstruktion könne gemäss der Rechtsprechung gestützt auf § 207 Abs. 1 PBG angeordnet werden. Eine solche könne aus Gründen des Eigen- wie auch des Situationswertes verlangt werden. Dies gelte bei einem Kachelofen als Teil eines Schutzobjektes besonders, da Kachelöfen aus Verschleissgründen regelmässig nach 40-50 Jahren abgebrochen und neu aufgebaut werden müssten. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit sei diese Anordnung nur in Bezug auf den Kachelofen in der Stube erfolgt. Da die Ofenwand und der Schornstein noch bestünden, könne bei einer Wiederherstellung des Kachelofens die historische Beheizung ungeschmälert dokumentiert werden. Dass der Ofen allenfalls aufgrund der Nutzung des Kamins durch die Nachbarliegenschaft und wegen der brandschutzrechtlichen Vorschriften vorerst nicht befeuert werden könnte, sei aus der Sicht des Denkmalschutzes hinnehmbar. Sollte der Kamin durch die Liegenschaft Assek.-Nr. 0094 genutzt werden, komme dieser Nutzung Bestandesgarantie zu. Bei einem allfälligen Umbauvorhaben dieses Hausteils würde dann ein separater Schornstein eingefordert.

Schliesslich betont die Baudirektion Kanton Zürich die präventive Wirkung von Wiederherstellungsmassnahmen auch im Gebäudeinnern ohne Ein-

fluss auf den äusserlichen Situationswert. Diese könnten verhindern, dass Schutzobjekte – unter Inkaufnahme bescheidener Bussen – ausgeräumt würden.

## 5.1.

Gemäss Gutachten der KDK wurde der Kachelofen, ein Kastenofen mit patronierten Kacheln und Nelkenmotiv, einer Chuuscht (einem Herd) mit Sandsteinsitzplatte, datiert 1770 und einer Chuuschtwand aus älteren, reliefierten Kacheln aus dem 16. Jahrhundert, zwischen 2013 und 2015 entfernt, was vom Rekurrenten auch nicht bestritten wird. Der Ausbau des Kachelofens erfolgte somit aus dem inventarisierten Gebäude vor Einleitung der Schutzabklärungen.

Gemäss den Ausführungen der angefochtenen Verfügung fand zwar bereits am 17. Dezember 2013 ein Augenschein mit dem zuständigen Baubehörden der Kantonalen Denkmalpflege statt, anlässlich welchem dieser die denkmalpflegerischen Auflagen erläutert habe. Ob der dort anwesende Kaufinteressent der heutige Rekurrent war und ob der Kachelofen als zu erhalten deklariert wurde, ist den Akten nicht zu entnehmen, zumal diese nur einzelne Fotos des damals festgehaltenen Zustandes enthalten. Zumindest wurde der umstrittene Kachelofen fotografisch festgehalten (act. 8.13 S. 2). Bei der nächsten Begehung am 14. April 2015 war der Kachelofen dagegen bereits entfernt und entsorgt.

Der Rekurrent verliess sich laut seinen Ausführungen auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 21. September 1989 (act. 8.6). Gemäss diesem darf der Grundeigentümer des streitbetroffenen Grundstücks an der Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege "keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden." Insofern ist grundsätzlich nachvollziehbar, wenn der Rekurrent zum Schluss kam, der Kachelofen dürfe ohne vorgängige Rücksprache mit der Kantonalen Denkmalpflege entfernt werden, zumal dies offensichtlich nicht zu einer äusseren Veränderung des Gebäudes führen konnte. Ob er aufgrund der genannten Kontakte mit der Kantonalen Denkmalpflege dennoch in Bezug auf den möglichen denkmalpflegerischen Wert des Kachelofens hätte sensibilisiert sein sollen, kann in diesem Verfahren

offenbleiben, zumal eine Rekonstruktion, wie im Folgenden aufzuzeigen sein wird, ohnehin nicht verlangt werden kann.

## **5.2.**

Die Vorinstanz bezieht sich in ihrer Begründung auf verschiedene Entscheide des Baurekursgerichts und des Verwaltungsgerichts, mit denen ebenfalls Rekonstruktionen und Wiederherstellungen von früheren, nachweisbaren historischen Zuständen geschützt worden seien. Allerdings weist sie selber zu Recht darauf hin, dass die Zulässigkeit von Rekonstruktionen stets am Situationswert und somit an der Bedeutung für das Ortsbild beurteilt wurde.

So wurde im zitierten Entscheid BRGE IV Nrn. 0020 und 0021/2016 dem betroffenen Gebäude "Fröschengrueb" in Regensdorf kein Eigenwert, hingegen aber ein hoher Situationswert attestiert. Dazu wurde in Erwägung 5.2 festgehalten, dass es beim Situationswert nicht um die Zeugeschaft eines Gebäudes und damit um die Wahrung historischer Bausubstanz gehe, sondern um die Erhaltung einer seit langer Zeit bestehenden baulichen Situation, die für das angestammte Ortsbild von grosser Bedeutung und deswegen erhaltenswert sei.

Mit individuellen Schutzanordnungen im Sinne von § 205 lit. c PBG könne sich für ein Objekt, welches trotz seiner rechtskräftigen Unterschutzstellung nicht mehr existent sei, weil es wie im Falle der "Fröschengrueb" dem Verfall preisgegeben worden sei, als individuelle Schutzmassnahme eine teilweise Rekonstruktion des Gebäudes aufdrängen. Damit würde das Gebäudeäussere und mithin der Situationswert kaum weniger gewahrt, als dies mit der Erhaltung des Gebäudeäussers in der (gegebenenfalls erheblich restaurierten) Originalsubstanz der Fall wäre. Dabei wurde auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2012.00553 vom 27. Februar 2013 (E. 2.3.3 in fine) verwiesen, der festhält, die Schutzwürdigkeit sei bei einem rekonstruierten Objekt nicht generell zu verneinen. Die Eigenart einer Altbau bleibe auch im (fachgerecht) renovierten bzw. rekonstruierten Zustand ablesbar. An dieser Auffassung ist weiterhin festzuhalten. Es ist aber klar zu betonen, dass die zitierten Entscheide zur Frage einer zulässigen Anordnung von Rekonstruktionen immer die Erhaltung des Situationswertes beschlugen. Entscheidend ist die Bedeutung der betroffenen Baute oder Anlage für das Ortsbild.

Dass das Verwaltungsgericht die Wiederherstellung eines historischen Zustandes an einem Objekt geschützt hat, dessen Eigenwert es ebenfalls bejahte, ändert nichts an der Tatsache, dass die Voraussetzung für die Anordnung einer Rekonstruktion im Situationswert liegt. Selbstverständlich kann dies auch bei Teilen eines Schutzobjekts der Fall sein, welches auch über einen schutzbegründenden Eigenwert verfügt. So ging es im zitierten VB.2012.00553 um das Erd- und Sockelgeschoss einer schutzwürdigen Baute, deren Fassade um 1980 tiefgreifende Veränderungen mit Verlust sämtlicher gestalterischer Baudetails sowie später im Jahre 1991 eine nicht originalgetreue teilweise Rekonstruktion erfahren hatte. Der Rechtsstreit drehte sich dabei um die Frage, ob dieses rekonstruierte Erd- und Sockelgeschoss dennoch auch Teil eines wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG bilden könne oder ob dieses vom Schutzzumfang auszuschliessen sei und damit umgestaltet werden dürfe. Das Verwaltungsgericht wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass es nicht nur um den baukünstlerischen Wert des Gebäudes, sondern auch um die wirtschafts- und siedlungshistorische Zeugenschaft der Liegenschaft gehe, welche beim damals betroffenen Streitobjekt gegeben sei. Dabei erwog das Verwaltungsgericht, es sei davon auszugehen, dass eine Umgestaltung des streitbetroffenen Erd- und Sockelgeschosses den Wert und die einheitliche Ausstrahlung des Quartiers als eigentliche Prachtstrasse erheblich mindern würde. Das Ziel der Unterschutzstellung sei sowohl die Erhaltung des Erscheinungsbilds des wichtigen Zeugen als auch die Bewahrung des Ortsbildes. Entsprechend wurde entschieden, der Eigenwert des streitbetroffenen Gebäudes sei durch die Rekonstruktion im Erd- und Sockelgeschoss zwar nicht gleich hoch wie derjenige anderer Schutzobjekte an der gleichen Strasse, dies tue der Schutzwürdigkeit jedoch keinen Abbruch.

Demnach ging es auch hier in erster Linie um Fragen des Situationswertes. Es ist zudem nicht ersichtlich, was die Vorinstanz aus dem zitierten Entscheid für die vorliegend zu klärende Frage ableiten möchte, zumal mit der im VB.2012.00553 beurteilten Unterschutzstellung keine Rekonstruktion verlangt wurde. Offenbar wurde anlässlich eines weiteren Umbaus eine Fassadenrenovation und Fassadenreparatur (Rekonstruktion) des Erd- und Sockelgeschosses nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten verlangt. Diese Aufforderung war jedoch nicht Gegenstand des zitierten Entscheides.

Ebenso wenig verfängt der von der Vorinstanz zitierte Entscheid BRGE II Nr. 0111/2017, bei dem es um die Subventionierung von Ersatzfenstern

bzw. von Mehrkosten für deren dem Erscheinungsbild angepasste Ausführung ging. Dabei waren die Fenster an sich nicht Teil des Schutzzweckes. Der Ersatz war damit durch die Unterschützstellung der Baute nicht untersagt. Eine Rekonstruktion wurde ebenfalls nicht angeordnet. Eine Subventionierung wurde hingegen bejaht, da die neuen Fenster doch in ihrer Ausführung dem Schutzzweck dienen.

### **5.3.**

Der streitbetroffene Kachelofen stand im Gebäudeinnern. Er hatte somit keinerlei Auswirkung auf den Situationswert des erhaltenswerten Gebäudes. Zwar hätte er allenfalls aufgrund seines Eigenwerts als wichtiger Zeuge in den Schutzzumfang aufgenommen werden können. Eine Verpflichtung zur Rekonstruktion oder zum Ersatz des Kachelofens würde jedoch wie dargelegt voraussetzen, dass damit zum Erhalt des Situationswertes beigetragen werden könnte, was mangels Aussenwirkung auszuschliessen ist.

Entsprechend ist festzuhalten, dass zwar mit der Entfernung des Kachelofens allenfalls historische Substanz verloren ging, deren Rekonstruktion jedoch nicht verlangt werden kann. Die nachvollziehbarerweise angestrebte Prävention muss auf anderen Wegen verfolgt werden. Eine Beurteilung der Verhältnismässigkeit der angeordneten Massnahme erübrigt sich somit.

### **6.1.**

Zusammenfassend ist demnach die Anordnung der Baudirektion Kanton Zürich in Dispositiv-Ziffer II der angefochtenen Verfügung, wonach ein befeuerbarer Kachelofen in der Stube des Kernbaus an seinem ursprünglichen Ort wiederherzustellen ist, in teilweiser Gutheissung des Rekurses aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs als durch Rückzug erledigt abzuschreiben.

[.....]