



G.-Nr. R2.2021.00042  
BRGE II Nr. 0290/2021

**Entscheid vom 7. Dezember 2021**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Peter Rütimann, Ersatzrichterin Marlen Patt, Baurichter  
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi

in Sachen

**Rekurrenten**

1. P. H., [...]
2. L. G., [...]

beide vertreten durch [...]

gegen

**Rekursgegner**

1. Gemeinderat X, [...]

vertreten durch [...]

2. Gemeinde X, [...]

vertreten durch Gemeinderat X, [...]

betreffend

[...] Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl für drei Lüftungsaufbauten (Monoblöcken), Schulhaus R. [...]

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 26. Januar 2021 verweigerte der Gemeinderat X der Gemeinde X die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für drei Lüftungsaufbauten auf dem Schulhaus R. auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der S.-Strasse in X und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis spätestens Ende 2035 an. Sodann ordnete der Gemeinderat an, dass bis Ende 2034 ein Baugesuch für neue Monoblöcke und deren Standorte oder für ein anderes Lüftungssystem einzureichen ist.

**B.**

Hiergegen erhoben P. H. sowie L. G. mit gemeinsamer Eingabe vom 10. März 2021 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der Sätze 2 und 3 von Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses und die Statuierung der Pflicht zur sofortigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

**C.**

Mit Verfügung vom 12. März 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Verfügung vom 30. März 2021 wurde das Verfahren auf einvernehmlichen Antrag der Parteien hin sistiert.

**E.**

Mit Eingabe vom 16. Juli 2021 verlangte die Vorinstanz die Fortsetzung des Verfahrens und reichte gleichzeitig ihre Vernehmlassung ein mit dem Antrag auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden.

## **F.**

Mit Verfügung vom 23. Juli 2021 wurde das Verfahren antragsgemäss fortgesetzt. Die Rekursgegnerin 2 verzichtete in der Folge stillschweigend auf die Erstattung einer Vernehmlassung.

## **G.**

Auf Begehren der Rekurrierenden wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Replik datiert vom 9. September 2021; die Duplik der Vorinstanz vom 28. September 2021. Seitens der privaten Rekursgegnerin ging keine Duplik ein. Mit Datum 12. September 2021 (recte wohl 12. November 2021, hierorts eingegangen am 15. November 2021) erfolgte eine weitere Stellungnahme der Rekurrenten.

## **H.**

Am 1. November 2021 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichts in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **I.**

Auf die Vorbringen der Parteien sowie auf die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für die Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die Rekurrierenden sind Eigentümer von Parzellen im Nahbereich des streitbetreffenen Grundstücks (Kat.-Nrn. 2 sowie 3) mit direktem Sichtkontakt zu den streitbetreffenen Lüftungsaufbauten und verfügen damit über die vom Gesetz geforderte beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

## 2.

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 1 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X in der Zone für öffentliche Bauten. Auf dem Grundstück befinden sich die Schulhausanlagen B. und R.. Das Schulhaus R. ist im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet.

Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren bilden drei auf den Flachdächern der drei Treppenhaus-Verbindungsstrakte des Schulhauses R. aufgebaute Lüftungsaufbauten, welche in den Akten als "Monoblöcke" bezeichnet werden.

Den dem Gericht vorliegenden Akten, insbesondere dem angefochtenen Beschluss, lässt sich folgende Vorgeschichte des Rechtsstreits entnehmen: Am 3. September 2012 habe die Baubehörde Sanierungsmassnahmen am Schulhaus R. bewilligt. Das Sanierungsprojekt habe auch technische Aufbauten für eine neue Lüftung vorgesehen. Mit Beschluss vom 8. Juli 2013 sei sodann eine Projektänderung, welche eine Lageverschiebung und Vergrösserung der Lüftungsaufbauten vorgesehen habe, bewilligt worden. Im Rahmen der Baukontrolle habe die Behörde festgestellt, dass auf dem Schulhausdach drei Lüftungsaufbauten montiert worden seien, welche wesentlich grösser als die bewilligten gewesen seien. Die Bauherrschaft sei daher verpflichtet worden, umgehend ein Abänderungsgesuch einzureichen. Das Schulhaus R. sei zu diesem Zeitpunkt im überkommunalen Inventar verzeichnet gewesen, weshalb die Gesuchsunterlagen der Baudirektion zur Beurteilung/Bewilligung zugestellt worden seien. Gemäss den in diesem Punkt unbestrittenen Ausführungen der Rekurrierenden sei seitens der Baudirektion am 30. Juni 2014 ein Hindernisbrief an die Bauherrschaft verfasst worden, weil den (bereits aufgebauten) massiv grösseren Lüftungsaufbauten aus denkmalpflegerischen Gründen Hindernisse entgegenstünden, die sich nicht mit Auflagen oder Bedingungen beheben liessen.

Am 17. Oktober 2016 habe der Gemeinderat bei der Baudirektion ein Provokationsbegehren nach § 213 PBG gestellt. Gestützt auf das Gutachten der

kantonalen Denkmalpflegekommission habe die Baudirektion mit Verfügung vom 4. Juli 2017 auf die Unterschutzstellung des Schulhauses R. verzichtet. In der entsprechenden Verfügung sei der Gemeinderat eingeladen worden, das Schulhaus R. ins kommunale Denkmalschutzinventar aufzunehmen. Die Baukommission sei in der Folge zum Schluss gekommen, dass eine Aufnahme ins kommunale Inventar nicht zwingend angezeigt sei und der Gemeinderat habe deshalb mit Beschluss vom 1. Oktober 2019 auf eine Inventarisierung verzichtet. Im Rahmen des gegen diesen Beschluss durchgeführten Rechtsmittelverfahrens habe das Baurekursgericht den Beschluss des Gemeinderates aufgehoben. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Januar 2021 sei das Schulhaus R. ins kommunale Denkmalpflegeinventar aufgenommen worden.

Mit dem nun angefochtenen Beschluss hat der Gemeinderat die noch hängige zweite Projektänderung im Zusammenhang mit den vergrösserten Lüftungsaufbauten verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis spätestens Ende 2035 angeordnet sowie verlangt, dass bis Ende 2034 ein Baugesuch für neue Monoblöcke und deren Standorte oder für ein anderes Lüftungssystem einzureichen sei.

Zur Begründung führte die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss aus, es handle sich bei den Lüftungsaufbauten um technische Aufbauten. Technikaufbauten in Form von grossen Lüftungsaggregaten seien bezüglich Gestaltung/Einordnung per se regelmässig nicht unproblematisch. Auf der anderen Seite könne, insbesondere bei energetischen Sanierungen, auf Technikaufbauten oft nicht verzichtet werden. Auch auf Schutzobjekten seien solche Elemente grundsätzlich hinzunehmen, wenn sie optimiert (Grösse, Lage, Formen, Farbe/Material, Kaschierung) gestaltet seien. Die streitbetreffenden Lüftungsaufbauten seien allerdings weder für sich selber als Einheit gestaltet noch versuchten sie einen nachvollziehbaren Bezug zum Schulhaus herzustellen. Es handle sich vielmehr um einigermaßen lieblos und uninspiriert auf dem Dach platzierte Technischelemente. Eine optimierte Gestaltung sei nicht erkennbar. Eine nachträgliche Bewilligung für die drei Monoblöcke sei daher zu verweigern. Eine Heilung der Mängel sowie eine Ausnahmegewilligung seien nicht denkbar.

Da keine nachträgliche Bewilligung erteilt werden könne, sei grundsätzlich der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei indes zu beachten, dass das gesamte Lüftungssystem des Schulgebäudes auf die drei Lüftungsaufbauten haustechnisch zwingend angewiesen sei. Die Lüftungsaufbauten müssten demzufolge an einer anderen Stelle aufgestellt werden. Eine Verlegung in den Keller, was gemäss der von der Bauherrschaft beigezogenen I. GmbH mit voluminösen Lüftungskanälen vom Keller auf das Dach verbunden wäre und womit die Einordnung somit nicht wesentlich verbessert würde, könne gerade auch in Anbetracht der damit verbundenen Kosten von mindestens Fr. 450'000.-- nicht mehr verhältnismässig qualifiziert werden; dies zumindest nicht bis die Lebensdauer der Lüftungsaufbauten von 20-25 Jahren annähernd erreicht sei. Auf den Rückbau der Lüftungsaufbauten könne deshalb bis längstens Ende 2035 verzichtet werden.

Die Vorinstanz stützte sich bei ihrer Beurteilung insbesondere auf die Beurteilung der I. GmbH, welche dokumentiert ist mit einem protokollierten Telefonat vom 15. September 2020 und entsprechenden Plänen und Messungen (act. 14.2.1., 14.2.2 sowie 14.3) sowie mit einer im Rahmen der Vernehmung nachträglich schriftlichen Erfassung der bisherigen Überlegungen (act. 14.5.1) vom 19. Juli 2021.

Dem Bericht vom 19. Juli 2021 kann zusammengefasst folgendes entnommen werden:

Im Januar/Februar 2012 seien Luftmessungen in den Schulzimmern durchgeführt worden. In verschiedenen Schulzimmern seien Datenlogger platziert worden, um die aktuelle Situation vor dem Umbau während des Unterrichts zu erfassen. Die Messungen seien im normalen Schulbetrieb durchgeführt worden. Für das Lüftungsverhalten seien keine Vorgaben gemacht worden. Somit könne davon ausgegangen werden, dass die Messungen repräsentativ seien und den normalen Schulbetrieb mit dem alltäglichen Lüftungsverhalten abbildeten. Die Messungen hätten ergeben, dass insbesondere die CO<sub>2</sub>-Belastungen in den Schulzimmern mit einem Wert während des Schulbetriebs von beinahe konstant > 1500 ppm mit teilweise langen Phasen von sogar um 2000 ppm bis teilweise mehr als 2500 ppm sehr hoch gewesen seien. Da über Nacht nicht gelüftet werde, sinke die Belastung bis am Morgen nur langsam. Im Tagesbetrieb seien die Fensterlüftungen während der

Pausen ersichtlich. Es zeige sich jedoch, dass diese bei weitem nicht ausreichten, um die CO<sub>2</sub>-Belastung auf einem vertretbaren Niveau zu halten. Gemäss BAG lasse bei CO<sub>2</sub>-Belastungen > 1'000 ppm die Konzentrationsfähigkeit nach und die Behaglichkeit sinke. Bei noch höheren Werten gelte die Luftqualität als mässig (1'000-1'400 ppm), schlecht (1'400-2000 ppm) oder inakzeptabel (> 2000 ppm). Es hätten also unbedingt Lösungen für eine bessere Luftqualität in den dortigen Schulräumen gesucht werden müssen.

Ursprünglich sei geplant gewesen, mit der Schulhaussanierung das Minergie-Label zu erreichen. Um das Label zu erhalten, sei eine Lüftungsanlage unabdingbar. Erst im Rahmen der Ausführung habe am 9. Mai 2013 definitiv beschlossen werden müssen, auf die besagte Zertifizierung zu verzichten. Das Erreichen des Labels sei technisch gar nicht resp. nicht mit verhältnismässigem Aufwand zu erreichen gewesen (insbesondere wegen der Dämmung Zivilschutzanlage). Fassaden und Fenster seien jedoch gemäss Minergie-Standard ausgeführt worden. Die Messungen der Luftqualität im normalen Schulbetrieb im Januar/Februar 2012 hätten gezeigt, dass mit einer manuellen Fensterlüftung eine gute Raumluftqualität nicht gewährleistet sei. Es funktioniere folglich höchstens eine automatisierte Fensterlüftung, wovon allgemein auch das BAG ausgehe (siehe BAG-Themenblatt E: Mögliche Lüftungssysteme). Die Fensteröffnungen müssten dafür motorisiert werden. Die Steuerung der Öffnung erfolge über eine CO<sub>2</sub>-Messung oder allenfalls Zeitschaltung. Offene Fenster hätten gerade bei Schulhäusern jedoch folgende beachtliche Nachteile:

- Schallschutz nicht gewährleistet (insbesondere bei Primarschulhaus mit spielenden Kindern auf Pausenplätzen und in der Umgebung);
- keine Wärmerückgewinnung, grosser Energieverlust im Winter;
- die Fenster müssten über lange Zeit offen stehen, was im Winter bei Minustemperaturen für schnell frierende Personen schwer zu ertragen sei. Bei hohen Temperaturen im Sommer wiederum würden sich die Zimmer stark aufheizen mit den bekannten negativen Auswirkungen auf die Lern- und Konzentrationsfähigkeit sowie das Wohlbefinden;
- keine Filtration der einströmenden Luft.

Aus diesen Gründen sei weiterhin an einer mechanischen Lüftung festgehalten worden, obwohl die Minergie-Zertifizierung nicht weiterverfolgt worden sei.

Es seien folgende Standorte für die Platzierung der Lüftungsmonoblocks geprüft worden:

- Lüftungszentrale im UG (Zivilschutzanlage)
- Dachaufstellung

*Variante Zivilschutzanlage:*

Die Lüftungsanlagen wären in der nicht mehr aktiven Zivilschutzanlage (UG1) installiert worden. Eine Erschliessung der Zimmer hätte idealerweise über neue Steigzonen pro Trakt, welche von Lüftungsleitungen an der Kellerdecke erschlossen werden, erfolgen müssen. Die Kellerdecken (Doppeldecken) seien nun allerdings mit Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstalltionen vollgepfert. Für Lüftungsleitungen habe es keinen Platz mehr. Die gesamten Haustechnikleitungen anderweitig zu platzieren sei technisch, wenn überhaupt, nur äusserst schwierig realisierbar; die Kosten dafür sehr hoch. Die Decken weiter herunterzuhängen oder die Lüftungsleitungen unterhalb der Decke oder entlang der Seitenwände zu platzieren, sei wegen dann mangelnden Raumhöhen und -breiten nicht möglich. Es verbleibe somit die Erschliessung der Schulzimmer von oben, über das Dach des Schulhauses. Für die Zu- und Fortluft hätten vom Luftschutzraum über einen Innenhof bis auf das Schulhausdach und von hier über das Dach zu den einzelnen Trakten Lüftungsleitungen verlegt werden müssen. Neben dem Schulhausdach wäre auch ein Innenhof inkl. der dortigen Fassade beeinträchtigt worden.

*Variante Dachaufstellung:*

Bei dieser (heute realisierten) Variante sei der Aufbau eines Lüftungsmonoblocks pro Schultrakt geplant. Die Erschliessung der Schulzimmer erfolge ebenfalls über neue Steigzonen und werden von oben direkt pro Trakt erschlossen. Die Aussen- und Fortluft könne direkt im Aussenbereich gelöst werden. Somit seien keine Lüftungsleitungen entlang der Fassade durch den Innenhof notwendig und die Kosten bei dieser Variante erheblich geringer.

Aus folgenden Gründen sei entschieden worden, die Dachaufstellung zu realisieren:

- Leitungsführung auf Dachfläche bei beiden Varianten erforderlich;
- Platzbedarf im Gebäude, geringer Platz in Zivilschutzanlage könne als Lager resp. Archiv genutzt werden;
- Innenhof werde nicht mit Leitungen und Frischluftfassung verstellt. Auch müssten an der Fassade keine Leitungen (Schächte) angebracht werden;
- technische Komplexität geringer;
- Lösung mit Dachaufstellung sei von Kantonaler Denkmalpflege ebenfalls favorisiert worden;
- Kosten geringer.

Die Messungen nach dem Umbau zeigten, dass nur während sehr kurzer Zeit (Peaks) die CO<sub>2</sub>-Belastungen in den Bereich der schlechten Luftqualität (< 1400 ppm) stiegen. Diese Anstiege seien durch normalen Betrieb nicht zu erklären. Man gehe davon aus, dass hier in nächster Nähe hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgetreten seien. Dies könnte zum Beispiel durch direktes Anhauchen des Sensors erfolgen. Durch diese Messkampagne könne der effiziente Betrieb der installierten Anlage bestätigt werden.

*Nachträgliche Umplatzierung der Lüftungsgeräte/Lösungsvarianten:*

Die Lüftungsgeräte könnten, wie bereits in der Projektphase geprüft, in die Zivilschutzanlage gezügelt werden. Da der Anschluss über das Untergeschoss technisch kaum oder nur mit extrem hohem Aufwand möglich sei, müsste ein Kanal für Zu- und Abluft erstellt werden, der durch einen Innenhof und die dortige Fassade auf das Dach führe. Die einzelnen Steigzonen für die Schultrakte müssten auf dem Dach dann mit einem neuen Kanalsystem miteinander verbunden werden. Diese Installationen wären für alle sichtbar. Die neuen Dachaufbauten zusammen würden flächenmässig mehr Dachfläche belegen als die heutigen Lüftungsaggregate. Einzig die Höhe könnte reduziert werden.

Eine "Hofvariante", also mit Aufstellen der Lüftungsgeräte in den beiden Innenhöfen (anstatt in der Zivilschutzanlage), sei aus denkmalpflegerischen und nutzungstechnischen (Innenhöfe werden als Pausen- und Aufenthaltsflächen genutzt) Überlegungen nicht erwünscht. Zudem verblieben bei dieser Variante im Innenhof, an der Fassade und auf dem Dach dieselben Lüftungsleitungen wie bei der Aufstellung in der Zivilschutzanlage. Ein Ersatz der Lüftungsanlage durch einzelne Fassadengeräte (1 Gerät pro Schulzimmer)

könne nicht realisiert werden, da die Fassade und insbesondere die Fensteraufteilung denkmalpflegerisch schützenswerte Elemente darstellen würden. Eine "Armada" von Aussenlüftungsgeräten sei aus denkmalpflegerischer Sicht schlechter als die bestehenden Lüftungen auf dem Dach. Wie bereits vorne unter Ausgangslage beschrieben, hätten manuelle oder automatisierte Fensterlüftungen grosse Nachteile und wären für die Benutzer des Schulhauses die ungünstigste aller Varianten.

### **3.**

Die Rekurrierenden machen demgegenüber geltend, der Bauherrin sei vorzuhalten, dass die unbewilligte Bauausführung nicht gutgläubig erfolgt sei, sei doch die kantonale Denkmalpflege von Anfang an in das Bewilligungsverfahren involviert gewesen. Darüber, dass für die einschneidende Vergrösserung der Anlage die Genehmigung der Baudirektion erforderlich gewesen wäre, hätten sowohl bei der Bauherrin als auch bei den von ihr beauftragten Projektierenden kein Zweifel bestehen können. Nach verschiedenen erfolglosen Versuchen, die Akzeptanz der Anlage zu erreichen, habe sich der Gemeinderat mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss nunmehr der Beurteilung der Baudirektion vorbehaltlos angeschlossen. Die Lüftungsaufbauten könnten auch nachträglich nicht bewilligt werden und der Rechtsverstoss sei so klar, dass auch ein Verzicht auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht in Frage kommen könne. Die Vorinstanz habe die Bewilligung verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet.

In einem gewissen Widerspruch zu diesem zweifellos richtigen Entscheidung setze die Vorinstanz jedoch der Bauherrin eine an der Lebensdauer der Anlage orientierte Frist und verzichte damit im Ergebnis tatsächlich auf die Wiederherstellung der streitigen Anlage. Die Vorinstanz sehe indessen offensichtlich im formellen Aufschub der Rückbauverpflichtung keinen materiellen Verzicht auf Wiederherstellung und statuiere deshalb zwar eine Wiederherstellungspflicht, wolle jedoch den Vollzug aus Gründen der Verhältnismässigkeit um weitere 15 Jahre aussetzen. Wolle eine Behörde unter Berufung auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz von der Durchsetzung des Rechts ganz oder teilweise absehen, müsse sie für die Entscheidungsfindung nicht nur eine methodisch korrekte Interessenabwägung vornehmen, sondern diese

im Entscheid auch eingehend und nachvollziehbar begründen. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

Zunächst sei davon auszugehen, dass die strittige Anlage nicht verbessert werden könne und dürfe, sondern zurückgebaut werden müsse. Das bedeute, dass sozusagen ex ovo alle Interessen in die Abwägung einbezogen werden müssen, die für eine neue Lösung relevant seien, dies einschliesslich der Interessen, die für einen Verzicht auf eine technische Lüftung (insbesondere in den heutigen Ausmassen) sprächen. Die Vorinstanz erwähne als relevante Interessen diejenigen an einer Lüftungsanlage (die aus Sicherheitsgründen für die Frischluftzufuhr unverzichtbar sei) und an einer Minimierung der Kostenfolgen einer Wiederherstellung. In diesem Zusammenhang nicht einbezogen worden sei das Interesse an einer klimaverträglichen, energie- und kostensparenden Lüftung. Das Interesse am Schutz des Baudenkmals setzte die Vorinstanz unausgesprochen voraus, insbesondere das Interesse an der Vermeidung einer Verunstaltung. Weitergehend spezifiziere sie aber das Interesse an der Wahrung des Denkmalschutzes nicht und ignoriere dadurch, dass am Schutz des Baudenkmals nicht nur ein historisches Interesse bestehe. Anzuerkennen und zu bedenken sei vielmehr auch ein staatspolitisches Interesse (Achtung der Rechtsordnung, insbesondere durch die öffentliche Hand; Respekt gegenüber der betroffenen Bevölkerung) und ein bildungspolitisches Interesse (Verunstaltung ausgerechnet eines Primarschulhauses für eine Zeitspanne, in der mehrere Generationen darin zur Schule gingen).

Die Vorinstanz gewichte das Interesse an einer technischen Lüftungsanlage gestützt auf eine Apriori-Annahme, dass nur eine solche Anlage in Frage komme, weil die Fenster aus Sicherheitsgründen nicht geöffnet werden könnten. Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit zu erwägen wäre jedoch gewesen, ob das normale, energieschonende und echte Frischluftzufuhr gewährende Lüften nicht auch anderweitig ermöglicht werden könnte. Es werde nicht aufgezeigt, dass sich beispielsweise gläserne Blenden in den Fensterbrüstungen, zurückhaltend bzw. gestalterisch passende Streben in den Fensterbrüstungen oder Öffnungssperren mit dem Schutzobjekt vertragen würden. Solche Lösungen wären verträglicher und damit verhältnismässiger als eine Lüftungsanlage. Ob in Zukunft technisch oder natürlich gelüftet werden solle und könne, hätte auf alle Fälle geprüft werden müssen.

Sodann gewichte die Vorinstanz weiter das finanzielle Interesse am Aufschub in unzulässigem Mass: Zum einen sei der Vorinstanz entgegenzuhalten, dass grundsätzlich die rein finanziellen Interessen dem Denkmalschutzinteresse nicht vorgingen. Das gelte im vorliegenden Fall insbesondere auch, weil die befürchteten Kostenfolgen nicht vom Denkmalschutz herrührten, sondern vom Umstand, dass die Bauherrin die Anlage auf eigenes Risiko, nämlich bewusst ohne Bewilligung erstellt habe. Die befürchteten Kosten würden sodann ohnehin anfallen. Die Vorinstanz wolle sie lediglich amortisieren. Dabei lasse sie ungewichtet, dass die Anlage bereits seit 7 Jahren in Betrieb und demnach zu einem Drittel bereits amortisiert sei. Es komme hinzu, dass die Höhe der Kosten auf einer Schätzung des projektierenden Ingenieurbüros beruhen würde, das möglicherweise an der Verantwortung für den rechtswidrigen Aufbau der Anlage mittrage und zum andern auf der Annahme, dass das bestehende "Monster" durch ein anderes ersetzt werden müsse. Die Kosten von geschätzten Fr. 450'000.-- würden aber nicht anfallen, wenn eine klimaverträglichere und energiebedarfsgerechtere Lösung als Ersatz gewählt werde.

Nicht gewogen habe die Vorinstanz die staatspolitischen und die bildungspolitischen Interessen. Ihnen komme indessen zweifellos entscheidendes Gewicht zu: Der angefochtene Beschluss ignoriere diese Interessen völlig und unterlasse damit die gebotene Gewichtung der relevanten Interessen. Unberücksichtigt bleibe so, dass der Öffentlichkeit im Allgemeinen, aber auch der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft für die Dauer von 20 Jahren diese eigenmächtig realisierte Bausünde und Verschandelung des Baudenkmals zugemutet werde, ebenso wie die Tatsache, dass sich die Gemeinde aus rein finanziellem Interesse von der Beachtung des Rechts dispensiere. Demgegenüber lasse die Vorinstanz unerwähnt und ungewichtet, dass die Nachbarn den angerichteten Schaden finanziell mitbüssen müssten. Der Rekurrent 1 habe Mietpreisreduktionen hinnehmen müssen und auch im Mehrfamilienhaus S.-Strasse habe die Eigentümerin dauerhaft eine substantielle Mietpreissenkung zu gewähren. Den Rekurrenten sei nicht bekannt, ob es noch weitere Fälle gebe, ausgeschlossen sei dies jedenfalls nicht.

Da aufgezeigt worden sei, dass die Lüftungsanlage als technische Lösung keineswegs zwingend sei, stehe es der Baubehörde auch nicht zu, von der Bauherrin ein Baugesuch für eine spezifisch vorgeschriebene technische Lösung ("drei Monoblöcke") oder eine andere Lüftungsanlage zu verlangen und

dies schon gar nicht auf einen Zeitpunkt in 14 Jahren. Aus der Anordnung im dritten Satz von Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses könnte, aber dürfe nicht herausgelesen werden, dass ein Rückbau der nicht bewilligungsfähigen drei Monoblöcke unter dem Vorbehalt des gleichzeitigen Ersatzes mit einer wiederum technischen Lösung nötig sei. Die Anordnung sei deshalb nicht zulässig. Sie stehe der Findung eines optimalen verhältnismässigen Umgangs mit dem Schutzobjekt im Weg.

#### 4.

Festzuhalten ist vorab, dass die Vorinstanz die nachträgliche Bewilligung für die drei Lüftungsaufbauten verweigert und einen gänzlichen Rückbauverzicht derselben zwar grundsätzlich als unverhältnismässig qualifiziert hat. Im Rahmen der weiteren Abwägung der Interessen kam sie indes zum Schluss, dass ein sofortiger Rückbau nicht verhältnismässig wäre, sondern angesichts der Lebensdauer der Anlage von 20 bis 25 Jahren, bei guter Wartung allenfalls bis 30 Jahren, und unter Berücksichtigung, dass die Anlage im Jahre 2014 in Betrieb genommen wurde, ein solcher erst auf Ende 2035 anzuordnen sei.

Strittig ist damit vorliegend einzig, ob die von der Vorinstanz statuierte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verhältnismässig ist oder nicht. Zur Prüfung dieser Frage sind die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Das heisst, dass ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem mit der Massnahme verbundenen Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person bestehen muss. Staatliche Massnahmen müssen durch ein öffentliches Interesse, welches das private überwiegt, gerechtfertigt sein, andernfalls sie für den Betroffenen unzumutbar sind. Für die Interessenabwägung massgeblich ist einerseits die Bedeutung der mit einer staatlichen Massnahme verfolgten öffentlichen Interessen und andererseits das Gewicht der im Spiele stehenden privaten Interessen. Eine Massnahme, die tief greifende Auswirkungen auf die Rechtsstellung des betreffenden Rechtssubjektes hat, jedoch bloss von geringem öffentlichen Interesse ist, ist somit als unzulässig einzustufen (vgl. zum Ganzen Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020 Rz. 514 ff.).

## 5.1.

Zusammen mit der Vorinstanz kann festgehalten werden, dass sich angesichts der möglichen Lebensdauer der Anlage von 20 bis 25 Jahren, bei aufwendiger Wartung allenfalls bis 30 Jahre, womit aufgrund der Inbetriebnahme der Anlage im Jahre 2014, das frühest anzunehmende Ende der Lebensdauer im Jahre 2034 läge, zwar von einem weitgehenden aber nicht einem gänzlichen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gesprochen werden kann. Die Vorinstanz stellt mit der angesetzten Frist sicher, dass die Anlage maximal für die minimale Lebensdauer bestehen bleiben darf und hernach ein Baugesuch für einen Ersatz unterbreitet werden muss. Eine Fristerstreckung für einen ansonsten grundsätzlich als verhältnismässig qualifizierten Rückbau ist im Rahmen der Verhältnismässigkeitsabklärungen durchaus zulässig und auch nicht unüblich.

Zur Klärung der Verhältnismässigkeit der angeordneten Massnahmen hat die Vorinstanz unter anderem die fachkundige I. GmbH mit einer entsprechenden Beurteilung u.a. zur Kostenschätzung für die Beseitigung der Monoblöcke und deren baulichen Ersatz beauftragt. Der diesbezügliche Bericht erscheint schlüssig und nachvollziehbar.

Zu berücksichtigen ist somit insbesondere der Umstand, dass das Schulhaus R. energetisch saniert wurde – so wurden Fassaden und Fenster im Minergiestandard erstellt und es wurde in diesem Zusammenhang eine kontrollierte Lüftungsanlage verbaut. Das in der Vergangenheit durchgeführte normale Lüften schaffte massiv ungenügende Werte bezüglich der Raumluftqualität. Der CO<sub>2</sub>-Pegel war gemäss den im Bericht aufgeführten Messungen regelmässig überschritten, weshalb die Schule sich im Bereich der Lüftung für eine mechanische Lüftung entschied, obwohl die Minergie Zertifizierung nicht weiterverfolgt wurde. Auch wenn das öffentliche Interesse am ungeschmäleren Erhalt des Inventarobjektes sicherlich als hoch zu qualifizieren ist, steht diesem Interesse das ebenfalls stark zu gewichtende öffentliche Interesse an einem ungestörten Schulbetrieb gegenüber, dass wie vorstehend ausgeführt, auf eine kontrollierte Lüftungsanlage angewiesen ist. Die von den Rekurrierenden vorgeschlagene Alternative des normalen Stosslüftens kommt daher nicht in Betracht.

Die möglichen Alternativen zur bestehenden Lüftungsanlage, welche eine Verschiebung der Lüftungsaufbauten in den Zivilschutzkeller oder in einen

Innenhof vorsehen, bieten sodann in optischer und denkmalpflegerischer Hinsicht keineswegs eine Verbesserung der bestehenden Situation, da die Verlegung in den Keller mit der Erstellung von massiven Lüftungsrohren entlang der Fassaden auf das Dach der Liegenschaft verbunden wäre, was dem äusseren Erscheinungsbild des Inventarobjekts keine massgebliche Verbesserung bringt und die Aufstellung der Anlage in einem Innenhof aus denkmalpflegerischer Sicht noch problematischer wäre, da gerade die Aufenthaltsbereiche im Freien ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Inventarobjekts darstellen und die verglasten Innenhöfe für Transparenz und Belichtung im Gebäudeinnern sorgen.

Im Weiteren wäre die Verschiebung der Anlage mit hohen Kosten verbunden. Die im Bericht der I. GmbH genannten Kosten von Fr. 450'000.-- erscheinen gemäss der im Bericht enthaltenen detaillierten Aufstellung schlüssig und nachvollziehbar. Gerade in Anbetracht des Umstandes, dass die Verschiebung der Anlage in denkmalpflegerischer Hinsicht keinen grossen Nutzen bringt, sind diese Kosten durchaus relevant. Im Rahmen der finanziellen Interessenabwägung zu berücksichtigen sind sodann nicht nur die Kosten für die Verschiebung der Anlage, sondern auch die bereits getätigten Investitionskosten in die bestehende Anlage. Die Rekurrierenden lassen dies unberücksichtigt, wenn sie ausführen, die Kosten für die Entfernung der Anlage würden ohnehin anfallen, ob dies nun jetzt oder in 15 Jahren der Fall sei. In 15 Jahren haben sich die Investitionskosten zumindest weitgehend amortisiert. Das finanzielle Interesse der Bauherrschaft ist damit für die Interessenabwägung im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes keineswegs unerheblich.

Demgegenüber bestehen die privaten Interessen der Rekurrierenden vor allem im störenden Anblick bzw. in der ungestörten Aussicht auf den See und in den angeblich schlechteren Vermietungsmöglichkeiten. Anlässlich des Augenscheins zeigte sich deutlich, dass die Rekurrierenden die Anlage zwar sehen, dass die Lüftungsaufbauten aber aufgrund der doch erheblichen Sichtdistanz nicht derart massiv in Erscheinung treten, dass die Aussicht nachhaltig gestört würde. Dass aus diesem Grund, die Vermietung schwierig war bzw. der Mietzins gesenkt werden musste, ist für das Gericht nicht wirklich nachvollziehbar und wurde auch nicht belegt. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass grundsätzlich eine Bewilligung für drei Lüf-

tungsaufbauten auf dem Dach des Schulhauses vorliegt, die bewilligten Lüftungsaufbauten zwar wesentlich kleiner projektiert waren, diese aber gleichwohl von den rekurrentischen Liegenschaften aus sichtbar wären. Ein Schulbetrieb bringt sodann auch sonst eine Vielzahl von Immissionen mit sich, die allenfalls zu einer schlechteren Vermietbarkeit führen könnten. Selbst wenn aber tatsächlich der blosser Anblick der Lüftungselemente ursächlich für die schlechteren Vermietungsmöglichkeiten sein sollte, hat dieses private Interesse hinter dem gewichtigeren öffentlichen Interesse an einem ungestörten Schulbetrieb und dem doch erheblichen finanziellen Interesse der Bauherrschaft zurückzutreten.

Die von der Vorinstanz angesetzte Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erscheint aufgrund dieser Überlegungen als durchaus vertretbar und damit verhältnismässig. Somit ist der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen.

## **5.2.**

Bezüglich der im Dispositiv statuierten Auflage an die Bauherrschaft bis Ende Juni 2034 ein Baugesuch für neue Lüftungsaufbauten und deren Standorte oder für ein gänzlich anderes Lüftungssystem einzureichen, ist festzuhalten, dass nicht erkennbar ist, wie die Rekurrierenden durch diese Auflage beschwert sein sollten. Dies zumal offen bleibt, wie die Lüftung künftig gelöst wird und ob dazu erneut Dachaufbauten nötig sein werden. Die Auflage kann im Zusammenhang mit dem Beseitigungsbefehl auch nicht dahingehend verstanden werden, dass die Bauherrschaft zu einem Ersatz der Monoblöcke, mithin zu einer anderen mechanischen Lüftung verpflichtet wird. Es steht der Bauherrschaft frei, auf eine solche zu verzichten. Die Auflage betrifft einzig die Bauherrschaft und soll den zeitgerechten Vollzug der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sicherstellen. Eine Aufhebung dieser Auflage würde den Rekurrierenden keinen Nutzen bringen. Mangels Betroffenheit (§ 338a Satz 1 PBG) ist deshalb in diesem Punkt auf den Rekurs nicht einzutreten.

## **6.1.**

Somit ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den solidarisch haftenden Rekurrierenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegengesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 3'000.-- festzusetzen.

## **6.2.**

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien (oder wie hier Private und ein Gemeinwesen, welches als Bauherrin wie eine Privatperson auftritt) mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die kommunale Baubehörde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

Die von den Rekurrierenden beantragte Umtriebsentschädigung fällt aufgrund des Verfahrensausgangs zum vornherein ausser Betracht.