



G.-Nrn. R2.2014.00115 und R2.2015.00203
BRGE II Nrn. 0051/2017 - 0052/2017

Entscheid vom 4. April 2017

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Baurichter
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Martina Hemerka Bonetti

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Eichstrasse 29, 8045 Zürich

gegen **Rekursgegnerschaft**
R2.2014.00115
1. Gemeinderat Horgen, 8810 Horgen
R2.2015.00203
1. Politische Gemeinde Horgen, 8810 Horgen
R2.2015.00203
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

Mitbeteiligte
2. Y AG, [...]

betreffend R2.2014.00115
Gemeinderatsbeschluss vom 11. August 2014; Entlassung aus dem Inven-
tar des "Alten Fabrikgebäudes Wannenthal", Kat.-Nr. 6012, Zugerstras-
se 57, Horgen
R2.2015.00203
Gemeindeversammlungsbeschluss vom 11. Dezember 2014; Zustimmung
zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Wannenthal", Horgen; Ge-
nehmigungsverfügung Nr. 0482/15 der Baudirektion Kanton Zürich vom
22. September 2015

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 11. August 2014 verzichtete der Gemeinderat Horgen auf Schutzmassnahmen am Fabrikgebäude Wannenthal, Assek.-Nr. 1256, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6012 an der Schärbächlistrasse 57 in Horgen und entliess die Baute aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

B.

Hiergegen wandte sich der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Rekurseingabe vom 22. September 2014 innert Frist an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge:

- "1. Es sei der Beschluss Nr. 318/2014, Geschäfts-Nr. 2014-273, des Gemeinderates Horgen vom 11. August 2014 betreffend Verzicht auf die Anordnung definitiver Schutzmassnahmen für das Gebäude Assek.-Nr. 1256, Kat.-Nr. 6012, Schärbächlistrasse 57, aufzuheben.
2. Es sei das Inventarobjekt Schärbächlistrasse 57, Assek.-Nr. 1256, Kat.-Nr. 6012, Inv.-Nr. 435 (Altes Fabrikgebäude Wannenthal) im Äusseren integral und im Innern in geeignetem Umfang unter Schutz zu stellen, und zwar
 - a) unter Beizug eines geeigneten, unabhängigen Fachgutachtens;
 - b) unter Durchführung eines Augenscheins;
 - c) unter Ansetzung eines weiteren Schriftenwechsels;
3. eventualiter sei der Rekursgegner einzuladen, eine formelle Unterschutzstellung mittels Verfügung oder Vertrag bezüglich des Gebäudes Schärbächlistrasse 57, Assek.-Nr. 1256, Kat.-Nr. 6012, Inv.-Nr. 435 (Altes Fabrikgebäude Wannenthal) vorzunehmen, unter Beizug eines neuen, unabhängigen Fachgutachtens.
4. Es seien die Akten des Verfahrens BRGE II Nr. 0173/2013 (G.-Nr. R2.2013.00098) beizuziehen;
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 26. September 2014 wurde vom Rekurseingang unter der Geschäftsnummer R2.2014.00115 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit innert erstreckter Frist eingereichter Rekursantwort vom 6. November 2014 schloss der Gemeinderat auf Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zu Lasten des Rekurrenten.

E.

Auch die Y AG als Grundeigentümerin und Mitbeteiligte schloss innert erstreckter Frist mit Vernehmlassung vom 26. November 2014 auf Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Rekurrenten.

F.

In seiner Replik vom 22. Dezember 2014 hielt der Rekurrent an seinen Anträgen fest.

G.

Am 3. Februar 2015 wurde das Rekursverfahren auf Antrag des Rekursgegners und der Mitbeteiligten mittels Stempelverfügung sistiert.

H.

Am 11. Dezember 2014 hatte die Politische Gemeinde Horgen einer Teilrevision des privaten Gestaltungsplans "Wannenthal" zugestimmt, in dessen Perimeter sich das Fabrikgebäude befindet.

I.

Auf den gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss erhobenen Rekurs des Rekurrenten vom 14. Januar 2015 trat der Einzelrichter des Baurekursgerichts mangels Vorliegen einer Genehmigungsverfügung der Baudirektion mit Entscheid BRGE II 0015/2015 vom 17. Februar 2015 nicht ein.

J.

Mit Eingabe vom 16. November 2015 reichte der Rekurrent erneut Rekurs gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 11. Dezember 2014 sowie gegen die mittlerweile ergangene Genehmigungsverfügung

Nr. 0482/15 der Baudirektion Kanton Zürich vom 22. September 2015 mit folgenden Anträgen ein:

- "1. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Horgen vom 11. Dezember 2014 betreffend Teilrevision Privater Gestaltungsplan Wannenthal sei aufzuheben;
2. Die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, vom 22. September 2015, Nr. 0482/15, sei aufzuheben; Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

K.

Mit Präsidialverfügung vom 19. November 2015 wurde auch von diesem Rekurs unter der Geschäftsnummer R2.2015.00203 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

L.

Die Baudirektion schloss in ihrer Vernehmlassung vom 18. Dezember 2015 fristgerecht auf Abweisung des Rekurses.

M.

Der Gemeinderat schloss mit Rekursantwort vom 19. Januar 2016 innert erstreckter Frist auf Nichteintreten auf den Rekurs, eventualiter auf dessen Abweisung.

N.

Die Mitbeteiligte beantragte mit innert erstreckter Frist eingereichter Vernehmlassung vom 19. Januar 2016 die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Rekurrenten.

O.

Mit Präsidialverfügung vom 12. Februar 2016 wurde das Rekursverfahren G.-Nr. R2.2014.00115 betreffend Inventarentlassung fortgesetzt.

P.

In ihrer Replik vom 10. Februar 2016 bzw. Duplik vom 3. März 2016 hielten der Rekurrent sowie der Gemeinderat und die Mitbeteiligte an ihren Anträ-

gen im Gestaltungsplanrekurs fest. Die Baudirektion reichte keine Duplik ein.

Im Rekurs betreffend Inventarentlassung wurde in den Dupliken vom 3. und 7. März 2016 seitens des Gemeinderates und der Mitbeteiligten an den Vernehmlassungsweise gestellten Anträgen festgehalten.

Der Rekurrent reichte am 18. März 2016 unaufgefordert eine Triplik zu den Akten. Die Mitbeteiligte nahm hierzu mit Eingabe vom 24. März 2016 ebenfalls unaufgefordert Stellung.

Q.

Am 11. April 2016 führte das Baurekursgericht unter Anwesenheit der Parteien in beiden Verfahren einen Augenschein auf dem Lokal durch.

R.

Mit Präsidialverfügung vom 18. Mai 2016 wurden die Parteien informiert, dass das Baurekursgericht gedenke, von der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) ein Gutachten über die folgenden Fragen einzuholen:

- "1. Welche Bedeutung hat die Fabrik aus denkmalpflegerischer Sicht als Zeuge für eine bestimmte politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche (Eigenwert) und welche Bedeutung hat das Gebäude für das Ortsbild (Situationswert)?
2. Welche Aspekte und Bauteile der Fabrik sind für diese Gewichtung massgebend?
3. Ist die Fabrik erhaltungsfähig resp. welche der allenfalls zeugenhaften Teile der Fabrik sind erhaltungsfähig?"

Mit Eingaben vom 9. bzw. 29. Juni 2016 nahmen der Rekurrent sowie der Gemeinderat und die Mitbeteiligte innert erstreckter Frist hierzu Stellung. Von der Baudirektion ging keine Vernehmlassung ein.

S.

Mit Verfügung vom 15. Juli 2016 wurde die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) eingeladen, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

- "1. Welche Bedeutung hat die Fabrik aus denkmalpflegerischer Sicht als Zeuge für eine bestimmte politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche (Eigenwert) und welche Bedeutung hat das Gebäude für das Ortsbild (Situationswert)?

2. Welche Aspekte und Bauteile der Fabrik sind für diese Gewichtung massgebend?
3. Ist die Fabrik erhaltungsfähig resp. welche der allenfalls zeugenhaften Teile der Fabrik sind erhaltungsfähig
 - a. mit Blick auf den baulichen Zustand?
 - b. mit Blick auf eine allfällige Sanierungsbedürftigkeit des Untergrunds (Altlasten)?
4. Kann der Situationswert (bei entsprechend guter Gestaltung) auch durch einen Ersatzbau gewahrt werden, wie dies an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 beschlossen wurde?"

T.

Mit Eingabe vom 13. September 2016 stellte der Rekurrent den Antrag, die Mitbeteiligte und eventualiter der Gemeinderat seien unter Strafandrohung von Art. 292 des Strafgesetzbuches (StGB) zu verpflichten, die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung des streitbetroffenen Schutzobjekts zu ergreifen, insbesondere das Abdichten des Daches gegen eindringendes Regenwasser sowie das Verhindern unbefugten Eindringens ins Gebäude mit entsprechenden baulichen Massnahmen wie verschraubten, massiven Brettern vor Fenstern und Türen, mindestens bis zum ersten Obergeschoss.

Mit Präsidialverfügungen vom 16. September 2016 wurden die Rekursgegnerinnen sowie die Mitbeteiligte zur Stellungnahme hierzu eingeladen. Eine solche Einladung erfolgte auch im Verfahren G.-Nr. R2.2015.00203 betreffend Teilrevision Gestaltungsplan.

Die Stellungnahmen des Gemeinderates und der Mitbeteiligten auf Abweisung der Anträge betreffend die beantragten vorsorglichen Massnahmen datieren vom 3. Oktober 2016. Die Baudirektion liess sich nicht vernehmen.

Mit Präsidialverfügung vom 20. Oktober 2016 wurde die Mitbeteiligte verpflichtet, unverzüglich ein Notdach über dem Fabrikgebäude "Wannenthal" zu errichten, welches das Eindringen von Regenwasser ins Gebäudeinnere verhindere. Am streitgegenständlichen Objekt dürften keine tatsächlichen Veränderungen vorgenommen werden.

Eine hiergegen gerichtete Beschwerde der Mitbeteiligten vom 11. November 2016 hiess das Verwaltungsgericht mit Entscheid VB.2016.00713 vom 9. Februar 2017 teilweise gut und ordnete im Sinne von vorsorglichen Massnahmen an, dass die Mitbeteiligte mit Luftbefeuchtern/Bautrocknern

dafür zu sorgen habe, dass im Gebäudeinnern der Fabrik keine feuchtigkeitsbedingten Schäden entstünden. Zuvor hatte es der Beschwerde mit Präsidialverfügung vom 2. Dezember 2016 die aufschiebende Wirkung gewährt.

U.

Das Gutachten der KDK vom 6. Dezember 2016 wurde den Parteien mit Verfügungen vom 16. Dezember 2016 und 1. Februar 2017 (Baudirektion) zur Stellungnahme zugestellt.

Der Rekurrent verzichtete mit Eingabe vom 9. Januar 2017 auf eine Stellungnahme, der Rekursgegner und die Mitbeteiligte äusserten sich mit Eingaben vom 18. Januar 2017 sowie 17. Januar 2017. Die Baudirektion verzichtete mit Eingabe vom 2. März 2017 auf eine Stellungnahme.

V.

Auf die Vorbringen der Parteien sowie auf die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Das rekursbetroffene Grundstück ist im nordwestlichen Teil von der Schärbächlistrasse her erschlossen und im südwestlichen Teil über einen schmalen, 1,50 m breiten Weg von der Wannenthalstrasse resp. von der Zugerstrasse her erreichbar. Die inventarisierte dreigeschossige Fabrik steht im Nordwesten des Grundstücks an der Schärbächlistrasse. Südwestlich der Fabrik befinden sich die zwei Parzellen Kat.-Nrn. 5602 und 5603, auf welchen bis mindestens Ende 2012 ein zusammengebautes, dreigeschossiges Wohnhaus und das Restaurant Wannenthal standen. Die streitbetroffene Fabrik hielt zu den beiden Gebäuden mit seiner südwestseitigen Fassade einen Abstand von ca. 2,50 m ein. Südöstlich der Fabrik stand damals auf dem rekursbetroffenen Grundstück noch ein weiteres, mittler-

weile abgebrochenes Gebäude mit nahezu quadratischem Grundriss von ca. 21 m x 21 m. Von der Fabrik führt ein Verbindungsgang über die Schärbächlistrasse zur Liegenschaft Zugerstrasse 53/55 (ehemalige Fabrik und Wohnhaus).

2.

Mit Beschluss vom 14. Dezember 2006 stimmte die Gemeindeversammlung dem von der Mitbeteiligten ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan Wannenthal zu. In Ziff. 3 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) wurde folgendes festgesetzt: *"Die bestehende Fabrik auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6012 (Assek.-Nr. 1256) ist ein inventarisiertes Objekt und soll erhalten bleiben. Die Bestimmungen eines künftigen Schutzvertrages oder einer künftigen Schutzverfügung gehen den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes vor."* Die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan am 14. März 2007. Das fragliche Gebäude ist unter der Nummer 435 im einstweiligen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet.

Mit Provokationsgesuch vom 10. August 2012 ersuchte die Mitbeteiligte um Entlassung des Fabrikgebäudes aus dem Inventar. Das Gesuch wurde damit begründet, dass in einer Altlasten-Untersuchung Schadstoffbelastungen festgestellt worden seien, welche saniert werden müssten. Eine Teilanierung würde dazu führen, dass nicht alle Schadstoffe entfernt werden könnten. Es bestehe deshalb die Gefahr, dass das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eine Überbauung dieses belasteten Grundstückteils nicht genehmigen würde. Weiter drohe die Gefahr, dass im Rahmen des Aushubs des belasteten Bodens innerhalb der Fabrik und entlang der Fassade die Fabrik einstürzen könnte. Die Backsteinfassade der Fabrik sei in einem Zustand, der eine Sanierung nicht mehr zulasse. Es seien ein EMPA-Bericht und eine Expertise der L AG erstellt worden, welche zum Schluss gekommen seien, dass eine Sanierung nicht möglich sei.

Der Gemeinderat liess in der Folge ein Gutachten des Architekten Z über die Schutzwürdigkeit und den baulichen Zustand des Gebäudes ausarbeiten. Der Gutachter beantragte in seinem Bericht vom 30. Dezember 2012 die Entlassung des Fabrikgebäudes aus dem kommunalen Inventar.

Mit Beschluss vom 3. Juni 2013 verzichtete der Gemeinderat auf die Anordnung von Schutzmassnahmen und entliess die Fabrik aus dem kommunalen Inventar.

Einen hiergegen vom Rekurrenten erhobenen Rekurs hiess das Baurekursgericht mit Entscheid vom 3. Dezember 2013 teilweise gut. Der angefochtene Entscheid wurde aufgehoben und das Verfahren zur weiteren Untersuchung (zusätzliche Schutzabklärungen) an die Vorinstanz zurückgewiesen (BRGE II Nr. 0173/2013).

Der Gemeinderat holte ein Ergänzungsgutachten bei Z ein und entliess das Fabrikgebäude mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss vom 11. August 2014 erneut aus dem kommunalen Inventar.

Am 11. Dezember 2014 stimmte die Gemeindeversammlung einer Teilrevision des privaten Gestaltungsplans zu, wonach die bestehende Fabrik abgebrochen und durch ein gleiches Gebäudevolumen ersetzt sowie um ein Attikageschoss, welches allseitig um mindestens 3.0 m von der Fassade zurückversetzt sei, aufgestockt werden dürfe. Die Baudirektion erteilte ihre Genehmigung mit Verfügung vom 22. September 2015.

Die beiden Rekurse gegen die Inventarentlassung und die Teilrevision des Gestaltungsplans sind Thema des vorliegenden Entscheides.

3.1.

Der Gemeinderat und die Mitbeteiligte stellen die Rekurslegitimation des Rekurrenten im Gestaltungsplan-Rekurs in Frage. Voraussetzung zur Anfechtung eines Gemeindeversammlungsbeschlusses sei grundsätzlich, dass jemand in der Gemeinde stimmberechtigt sei oder gemäss § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) dazu berechtigt sei (§ 151 Gemeindegesetz [GG]). Der Rekurrent sei weder Grundeigentümer noch Stimmberechtigter in der Gemeinde.

3.2.

Der Rekurrent ist aufgrund des Verbandsbeschwerderechts zur Rekuserhebung legitimiert, soweit die Anwendung des III. Titels des Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend den Natur- und Heimatschutz (§§ 203 ff. PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG im Streit steht (§ 338a Abs. 2 PBG). Der Re-

kurrent gilt als gesamtkantonal tätige Vereinigung im Sinne von § 338a Abs. 2 PBG. Soweit die Inventarentlassung gerügt ist, ist die Legitimation unstrittig und ohne weiteres gegeben.

Der Rekurrent ist indes auch zur Anfechtung der Gestaltungsplanrevision befugt: Im sog. Kamin-Entscheid vom 11. März 2014 (BRGE II Nr. 0034/2014 in BEZ 2014 Nr. 18) gelangte das Baurekursgericht im Sinne einer Praxisänderung zum Schluss, dass mittels eines Gestaltungsplans auch Substanzerhaltung von Schutzobjekten angeordnet werden könne. Entgegen der noch im Entscheid BRGE II Nr. 0173/2013 vom 3. Dezember 2013 vertretenen Auffassung ist somit davon auszugehen, dass der Gestaltungsplan mit der ursprünglichen Ziff. 3 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) – *"Die bestehende Fabrik auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6012 (Assek.-Nr. 1256) ist ein inventarisiertes Objekt und soll erhalten bleiben."* – im Sinne einer Schutzmassnahme gemäss § 205 lit. a PBG den Erhalt des Fabrikgebäudes anordnete (zu den Details siehe nachfolgend Erw. 5). Die Rekurslegitimation des Rekurrenten ist folglich auch im Gestaltungsplanrekurs zu bejahen.

Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf beide Rekurse einzutreten.

4.

Der Rekurrent bemängelt, dass der Genehmigungsentscheid tatsächenswidrige Aussagen enthalte. So werde darin zu Unrecht behauptet, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend Gestaltungsplanrevision seien keine Rechtsmittel eingelegt worden. Dazu in Widerspruch stehe die nachfolgende Aussage, das Rekursverfahren gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss sei sistiert worden.

Wenn im Genehmigungsentscheid der Baudirektion unter Hinweis auf die Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen die Rede davon ist, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 seien keine Rechtsmittel eingelegt worden, bedeutet dies in erster Linie, dass kein Stimmrechtsrekurs eingereicht wurde, da der Bezirksrat nur für eine solche Rechtskraftbescheinigung zuständig ist. Keinesfalls widersprüchlich ist folglich die Erwähnung des gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung eingereichten Rekurses beim Baurekursgericht in den

materiellen Erwägungen der kantonalen Genehmigung. Hieraus kann der Rekurrent nichts zu seinen Gunsten ableiten, wurde jenes Rechtsmittel doch durch einen Nichteintretensentscheid erledigt, da es verfrüht erfolgte bzw. gemäss § 89 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 3 PBG der kommunale Akt erst mit Vorliegen der kantonalen Genehmigung angefochten werden kann. Dass die Baudirektion in ihrem Genehmigungsentscheid fälschlicherweise von einer Sistierung des Rekursverfahrens und nicht von einem Nichteintretensentscheid ausging, verschafft dem Rekurrenten ebenfalls keinerlei Nachteil, hätte die Bewilligungsfähigkeit des Gestaltungsplans unabhängig von einer Sistierung oder einem Nichteintreten ohnehin geprüft werden müssen.

5.

In Anbetracht der mit dem sog. Kamin-Entscheid geänderten Rechtsprechung und der daraus resultierenden Abhängigkeit von Inventarentlassung und Gestaltungsplanrevision (zu den Einzelheiten siehe nachfolgend Erw. 6), ist es angezeigt, die beiden Rekursverfahren G.-Nrn. R2.2014.00115 und R2.2015.00203 zu vereinigen.

6.1.

Die mit dem sog. Kamin-Entscheid eingeführte neue Praxis, wonach mit dem Mittel des Gestaltungsplans Schutzmassnahmen gemäss § 205 lit. a PBG angeordnet werden können, hat zur Folge, dass eine Entlassung eines Inventarobjektes erst möglich ist, wenn die Gestaltungsplanvorschriften entsprechend geändert worden sind. Dies bedingt auch, dass die Gestaltungsplanrevision bereits von der Baudirektion genehmigt worden ist.

Im ersten Entscheid betreffend Inventarentlassung vom 3. Dezember 2013 (BRGE II Nr. 0173/2013) – also noch vor dem sog. Kamin-Entscheid – hatte das Baurekursgericht noch festgehalten, dass mit planungsrechtlichen Massnahmen im Sinne von § 205 lit. a PBG, zu denen auch Gestaltungspläne gehörten, regelmässig keine Substanzerhaltung verlangt werden könne. Eine solche sei vielmehr von der zuständigen Exekutivbehörde mit Verfügung, Verordnung oder Vertrag sicherzustellen. Damit könne Abs. 2 von Ziffer 3 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV), wonach die Fabrik erhalten bleiben solle, einzig als Absichtserklärung verstanden werden und müsse ihm jede rechtliche Tragweite aberkannt werden. Die angefochtene

Inventarentlassung wurde damals jedoch nicht aus diesem Grunde aufgehoben, sondern weil das Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit bzw. –fähigkeit ungenügend war. Die Überlegungen betreffend Gestaltungsplan erfolgten lediglich erwägungsweise und flossen nicht ins Dispositiv ein bzw. bildeten nicht den Grund für die Rückweisung. Einer Anwendung der mit dem sog. Kamin-Entscheid geänderten Praxis steht der Entscheid vom 3. Dezember 2013 mithin entgegen der Auffassung der Mitbeteiligten nicht entgegen.

Dass gemäss der ursprünglichen Fassung im Gestaltungsplan aus dem Jahr 2006 Schutzmassnahmen oder Schutzverträge diesem vorgehen, bedeutet nicht, dass im Gestaltungsplan keine Schutzmassnahme festgesetzt worden wäre. Der Gestaltungsplan setzte die Schutzmassnahme zumindest im Grundsatz fest.

Im vorliegenden Fall erging der Inventarentlassungs-Beschluss zwar vor dem Beschluss betreffend Gestaltungsplanrevision und dessen Genehmigung durch die Baudirektion, ist jedoch wie letztere angefochten, weshalb über beide Rekurse gleichzeitig entschieden werden kann.

Die Praxisänderung im erwähnten Kamin-Entscheid vom 11. März 2014 scheint im Übrigen für einige Unklarheit gesorgt zu haben. Dies reflektieren diverse Rechtsschriften seitens der Baudirektion und der Mitbeteiligten. So ist auch zu erklären, warum die Baudirektion zunächst als Voraussetzung des Genehmigungsentscheides eine rechtskräftige Inventarentlassung forderte. Dass die Baudirektion schliesslich im Einklang mit der geänderten Rechtsprechung des Baurekursgerichts handelte, indem sie doch noch und vor Rechtskraft des Inventarentlassungs-Beschlusses über die Genehmigungsfähigkeit der Gestaltungsplanrevision entschied, zeigen indes die obigen Erwägungen. Dieser – im Übrigen von der Baudirektion transparent dargelegte – "Meinungsumschwung" ist entgegen der rekurrentischen Auffassung nicht zu beanstanden.

6.2.

Im Kern geht es in beiden Rekursen um die Frage, ob das Fabrikgebäude schutzwürdig resp. schutzfähig ist. Hierbei sind die diversen Gutachten und die Ergebnisse des Augenscheins zu würdigen. Im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanrevision ist überdies zu prüfen, ob die Gemeindeversammlung den Anliegen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der

Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) genügend Rechnung getragen hat.

7.

Nach rekurrentischer Auffassung bedarf es im Gestaltungsplan eines Vorbehaltes der Inventarentlassung. Dieser Forderung ist nicht stattzugeben. Art. 4 Abs. 2 GPV hält lediglich fest, dass die bestehende Fabrik abgebrochen werden darf (Unterstreichung durch das Baurekursgericht). Eine Inventarentlassung durch den Gemeinderat wird dadurch weder vereitelt noch vorweggenommen. Die im Genehmigungsentscheid gewählte Formulierung *"Die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans wird so ergänzt, dass ein Ersatzbau für die bestehende Fabrik – vorbehalten Inventarentlassung – möglich ist."* bedeutet, dass der vom Gestaltungsplan ermöglichte Abbruch den ersten Schritt darstellt und erst vorgenommen werden kann, wenn die Inventarentlassung durch die Vorinstanz beschlossen wurde. Im vorliegenden Fall kann die Frage nach dem Erfordernis eines expliziten Vorbehalts der Inventarentlassung indes auch offenbleiben, sind doch vorliegend gleichzeitig die Gestaltungsplanrevision wie auch die Inventarentlassung zu beurteilen.

8.

Der Gemeinderat hat sich für die Beantwortung der Frage nach der Schutzwürdigkeit bzw. –fähigkeit an zahlreichen Gutachten orientiert: Das sind einerseits das Gutachten und Ergänzungsgutachten von Z vom 30. Dezember 2012 bzw. 7. Juli 2014, das Statikgutachten der F vom 23. Mai 2014, die Schadenexpertise und deren Ergänzung der L AG aus dem Jahre 2010 resp. 2014 und das Gutachten der EMPA bzw. dessen Ergänzung zur Druckfestigkeit und Porosität der Steine vom 26. Januar 2011 und 14. April 2014. Der Inventareintrag begründet zudem die Vermutung der Schutzwürdigkeit.

9.

Entgegen der rekurrentischen Auffassung war die Vorinstanz frei, ein Ergänzungsgutachten von Z einzuholen, liess das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 3. Dezember 2013 doch ausdrücklich offen, ob ein neuer

bzw. ergänzender Sachverständigenbericht oder ein Fachgutachten (u.U. der Kantonalen Denkmalpflegekommission [KDK]) einzuholen sei. Die Rüge ist im Übrigen mittlerweile gegenstandslos geworden, hat das Baurekursgericht im Nachgang zum Augenschein ein Gutachten der KDK zur Frage der Schutzwürdigkeit eingeholt.

10.1.

Der Rekurrent stellt die Unabhängigkeit des Gutachters Z in Frage. Für den Leser entstehe der deutliche Eindruck einer nachträglichen Rechtfertigung eines vorgefassten Entscheids. Die Lektüre des Gutachtens 2014 zeige ganz deutlich, dass die persönliche Meinung des Gutachters festgestanden habe, bevor er seine Argumentation entwickelt habe. Anders sei nicht zu erklären, dass seine Argumentation ausschliesslich aus Argumenten gegen die Schutzwürdigkeit bestehe.

Der Gutachter sei persönlich befangen. Die Vorbefassung des Gutachters habe zu einer schwerwiegenden, anhand objektiver Kriterien (wie insbesondere der vollständig fehlenden Berücksichtigung der pro-Argumente) deutlich erkennbaren Voreingenommenheit geführt.

Die Vorinstanz verhalte sich widersprüchlich, wenn sie sich im angefochtenen Inventarentlassungsbeschluss auf den Standpunkt stelle, die mangelnde Schutzwürdigkeit sei bereits bei der ersten Inventarentlassung gutachterlich festgestellt worden. Im ersten Rekursverfahren habe der Gemeinderat vielmehr eingeräumt, dass die Schutzwürdigkeit weder vom Gutachter noch vom Gemeinderat in Frage gestellt werde.

10.2.

Beim Gutachter handelt es sich gemäss Gemeinderat um einen ausgewiesenen und unabhängigen Sachverständigen, der in keinem Verhältnis zu den Beteiligten stehe. Aus dem Umstand, dass das erste Gutachten zu wenig ausführlich gewesen und zurückgewiesen worden sei, könne von vorneherein nicht auf Befangenheit geschlossen werden.

10.3.

Trotz einer Vorbefassung ist ein Ausstand nicht zwingend. Es liegt so lange keine Befangenheit vor, als das Verfahren in Bezug auf den konkreten

Sachverhalt und die konkret zu entscheidenden Rechtsfragen weiterhin als offen und nicht vorbestimmt erscheint. Ausschlaggebend ist, ob die frühere Tätigkeit den berechtigten Eindruck entstehen lässt, die betroffene Person könne sich von den seinerzeit getroffenen Feststellungen und geäusserten Wertungen nicht mehr lösen und die Angelegenheit deshalb nicht mehr mit der nötigen Distanz und Objektivität beurteilen. Mehrfachbefassungen innerhalb der gleichen Instanz sind systembedingt und bewirken in der Regel keine Ausstandspflicht, es sei denn, weitere Umstände würden die Offenheit des Verfahrens in Frage stellen und damit auf eine Befangenheit schliessen lassen. Auch die erneute Befassung nach Rückweisung durch die Rechtsmittelinstanz begründet nach der Praxis keine Ausstandspflicht.

Eine Befangenheit des Gutachters Z ist zu verneinen. Es ist keinesfalls so, dass sich der Gutachter bereits im ersten Gutachten zur Frage der Schutzwürdigkeit festgelegt hätte. Erwägung 6.3 des Entscheides des Baurekursgerichts vom 3. Dezember 2013 hält vielmehr fest, dass sich dem Leser aus dem Bericht nicht erschliesse, ob das Fabrikgebäude nach Ansicht des Gutachters überhaupt schutzwürdig sei. Aus diesem Grund wurde das Inventarentlassungsverfahren denn auch zur weiteren Untersuchung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Der Gutachter hatte somit eine Entscheidung für oder gegen eine Schutzwürdigkeit erst einmal zu treffen und war entsprechend frei in seiner Würdigung. Es ist nicht so, dass er sich nur noch gegen eine Schutzwürdigkeit hätte entscheiden dürfen. Nachdem die beiden Gutachten eine Einheit bilden, finden sich Argumente, die sowohl für als auch gegen eine Schutzwürdigkeit sprechen (könnten).

Die rekurrentische Rüge erweist sich als unbegründet.

Im Übrigen liegt mittlerweile mit dem KDK-Gutachten ein weiteres, vom Baurekursgericht in Auftrag gegebenes Gutachten vor, womit die rekurrentische Forderung nach einem "neuen, unabhängigen Gutachten" ohnehin gegenstandlos geworden ist.

11.

Gemäss Inventarblatt handelt es sich beim streitbetroffenen Fabrikgebäude um einen dreigeschossigen Massivbau mit Flachdach und grossen, jeweils zu zweien zwischen einem durchlaufenden Fassadenpfeiler zusammengefassten Fenstern. Über das Dach aufspringende Fassadenpfeiler. Spärli-

cher Fassadenschmuck mit verzierten Zugeisenankern in den Pfeilern ziere das Gebäude. Das Gebäude bilde Bestandteil der Industrie- und Gewerbeentwicklung im Gebiet Neudorf-Zugerstrasse. Es handle sich um ein frühes Beispiel eines mit grossen Fenstern versehenen rhythmisch gegliederten Backstein-Industriebaus.

12.

Die Vorinstanz gelangt im angefochtenen Beschluss gestützt auf das Ergänzungsgutachten von Z zur Auffassung, dass das Fabrikgebäude nicht schutzwürdig sei, da es sich nicht um einen wichtigen Zeugen handle. Dem Gebäude fehle es an einer Zweckbestimmung, es sei anspruchslos gestaltet und weise kaum architektonische und baukünstlerische Qualität auf, es komme ihm keine bestimmte Funktion zu und es fehle ein industrie- und baugeschichtlicher Bezug. Es liege keine geometrisch und bautechnisch gut gestaltete Konstruktion, sondern ein auf die Parzelle abgestimmtes, grosses Volumen vor. Die Wirkung des Gebäudes sei im Kontext der umliegenden, vielgestaltigen Bauten fremd und bezüglich der Volumetrie protzig.

13.1.

Das erste Gutachten Z führt aus, dass das rekursbetroffene Grundstück mit den darauf bestehenden Bauten Vers.-Nrn. 1256 und 496 (mittlerweile abgebrochen) ortsbaulich zu einer industriell geprägten Bebauung gehöre, welche sich vermutlich im frühen 20. Jahrhundert im Bereich zwischen der Zuger- und Neudorfstrasse entwickelt habe. Als besonders qualitätsvoller Bau falle der unmittelbar an der Zugerstrasse stehende zweigeschossige Fabrikbau Vers.-Nr. 499 mit dekorativ gestalteten Sichtbacksteinfassaden auf. Ein über die Schärbächlistrasse führender Verbindungsbau zwischen den Fabrikbauten Vers.-Nrn. 499 und 1256 dokumentiere die seinerzeit zusammenhängenden Betriebe und die Nutzungen in diesen Gebäuden.

Der Haupteingang zum Fabrikgebäude befinde sich an der Schärbächlistrasse an der nordseitigen Ecke, wo sich das Grundstück platzartig gegen Norden weite. Durch die gestutzte Ecke sei der Eingang mit einer Torbreite von ca. 1,80 m auf den Vorplatz ausgerichtet. Das äussere Erscheinungsbild des markanten Baukubus sei geprägt durch seine einheitliche Materialisierung in Sichtmauerwerk in kleinformatigen, hellen Kalksandstei-

nen mit zurückversetzten Mörtelfugen. Die Fassaden seien streng vertikal betont durch die vorspringenden, Pfeilerartigen Mauerwerkspartien und mit grossen, regelmässigen Doppelfenstern mit Kämpferpartie und 12er-Glasteilung mit feinen Sprossenteilungen und hochrechteckigen Gläsern in den Mauerwerksfeldern. An der Nordwestfassade bestehe etwa in der Mitte der Fassade im 1. Obergeschoss eine geschlossene, etwa 2,70 m breite Brücke, welche die beiden Fabrikgebäude Ver.-Nr. 499 und 1256 verbinde.

Bei der rekursbetroffenen Fabrik handle es sich um einen bautechnisch und baukünstlerisch interessanten Bau, welcher vermutlich in den 40er-Jahren (oder etwas später) des 20. Jahrhunderts als damals moderner, zweckmässiger Industriebau errichtet worden sei. Der Bau sei Bestandteil der starken baulichen Entwicklung der im 19. und auch noch im 20. Jahrhundert in Horgen blühenden Industrie- und Gewerbeentwicklung. Er stehe in betrieblich enger Verbindung mit den Nachbarbauten Vers.-Nrn. 496 (mittlerweile abgebrochen) und 499 und vermutlich auch Zugerstrasse 63, Vers.-Nr. 1792. Die nahezu einheitliche Rhythmisierung, Gliederung und Gestaltung der in seiner Geometrie komplexen Fassadenabwicklung des Fabrikgebäudes stehe in einem gewissen Widerspruch zum konstruktiven Konzept des Gebäudes. Auch die Materialisierung der Aussenhülle und der weiteren statisch-konstruktiven Elemente verkörperten diesen Widerspruch. Es sei auch denkbar, dass dieser Widerspruch bewusst erfolgt sei, um dadurch eine für die geplanten Nutzungen verträglichere, flexiblere und dynamischere Situation zu erreichen.

13.2.

Gemäss Ergänzungsgutachten Z war Ferdinand Kiessling seit 1906 Eigentümer eines hier bestehenden Fabrikgebäudes. Im Brandassekuranzregister sei es als Fabrikgebäude mit Dampfheizröhren, mit Wasserspeicher und Sammelgrube, Durchgang zu Gebäude Nr. 500 und Schopfanbau eingetragen. Am 14. Juli 1920 sei (vermutlich ein Teil des) Gebäudes abgebrannt. 1920 und 1921 seien Bauten und Mehrwert am Fabrikgebäude vermerkt. Aufgrund der Erhöhung der Versicherungssummen (alt Fr. 60'000.--, neu Fr. 94'200.--) und einer Anmerkung "neu unvollendet" sei anzunehmen, dass der Neubau nach dem Brandfall im Jahre 1920/21 erstellt worden sei. Der Durchgang zu Nr. 550 werde für das alte wie auch für das Gebäude von 1920 erwähnt. Ob dieser Gebäudeteil vom Brand verschont geblieben

oder danach ebenfalls neu erstellt worden sei, gehe aus den Dokumenten nicht hervor. Auch fehlten Hinweise über die Bedeutung dieser Verbindungsbaute. Der Vorgängerbau sei offenbar ein Gebäude der Fensterfabrik Kiessling gewesen, welche im Jahre 1915 zur Liquidation gestanden habe. Über Art, Gestaltung und Konstruktion des Vorgängerbaus sei nichts bekannt. Zwischen dem 15. Juni 1916 und mit neuem Vertrag zwischen 1. Februar 1923 und Ende Januar 1926 sei die stark wachsende Maschinenfabrik Schweiter AG, welche im Quartier "Baumgärtli" Horgen ihre Gründungsstätte hatte, Mieterin des Gebäudes gewesen, bis sie auf ein grosses Areal oberhalb des Bahnhofs Oberdorf habe umziehen können. Vermutlich aus der Konkursmasse sei das Gebäude danach für wenige Jahre in den Besitz der Schweizerischen Kreditanstalt übergegangen. 1928 habe die Firma Saverio Brügger + Cie. die Liegenschaft gekauft. Zwischen 1928 und 1931 seien niedrigere Versicherungswerte und wieder Bauten vermerkt. Um welche Art von Bauten es sich gehandelt habe, habe nicht in Erfahrung gebracht werden können. Vermutlich habe es sich mehrheitlich um innere Umbauten oder um die (unterirdische) Erweiterung im Erdgeschoss gegen Süden gehandelt. Die Liegenschaft sei 1934 durch die 1911 gegründete Firma Albert Egli und Xaver Brügger (seit 1918 Brügger & Co.), eine Textilmaschinenfabrik, welche Webgeschirre und Webutensilien herstellte, übernommen worden. Seit 1956 sei die Liegenschaft im Besitz der Mitbeteiligten. Sie habe dort eine Dreherei und eine Spedition für Maschinenteile eingerichtet. 1974 seien die Vordach-Anbauten auf der Nordseite des Gebäudes erstellt worden. Ab 1982 bis vor wenigen Jahren seien die Räume an eine Montagefirma vermietet gewesen.

Aus der Baugeschichte des Gebäudes lasse sich keine Zweckbestimmung des 1920 neu errichteten Gebäudes feststellen. Die Tatsache, dass der Neubau für einen Mieter erfolgte, lasse den Schluss zu, dass der Bau möglichst rasch und kostengünstig habe errichtet werden müssen. Daraus sei auch erklärbar, dass es sich beim Neubau um eine möglichst anspruchslose Gestaltung gehandelt habe und es primär um die Realisierung von vermietbarem, nutzbarem Raum gegangen sei. Die nach der Nutzung durch die Firma Schweiter AG in wenigen Jahren ändernden Nutzer der Liegenschaft liessen ebenfalls keine räumliche, betriebliche oder gestalterische Verbindung im Zusammenhang mit den heute noch bestehenden, für gewerbliche und industrielle Nutzungen erstellten Nachbarbauten feststellen. Auch die Frage, wann und in welchem Zusammenhang der über die Schärbächlistrasse führende Verbindungsbau erstellt worden sei, habe nicht ge-

klärt werden können. Zwar sei in den Versicherungsprotokollen bereits 1906 ein Durchgang zu Nr. 500 erwähnt. Um welche Art Bauwerk es sich dabei gehandelt habe, gehe aus dem Dokument nicht hervor. Vielmehr lasse sich daraus schliessen, dass das Gebäude Vers.-Nr. 1256, aber vermutlich auch weitere Bauten im Quartier Wannenthal, den verschiedenen, in der Zeit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark wachsenden Industrien als vorübergehende Lösung zeitlich dringlicher Bedürfnisse gedient habe. Den meisten dieser Bauten könne auch kaum eine architektonische und baukünstlerische Qualität und eine bestimmte Funktion zugesprochen werden. Viele dieser Bauten seien im Laufe der Zeit zum Teil wesentlich verändert, umgebaut oder angebaut worden. Auch die hohe Dichte von an diesem Ort realisierten Bauvolumen sei ein klares Indiz dafür, dass zur Zeit der Erstellung dieser Bauten ein hohes Bedürfnis an Produktions- oder anderen industriell oder gewerblich nutzbaren Räumen bestanden habe. Der in den Jahren 1920/1921 erstellte, strittige Fabrikbau zeige diese Absicht, indem nicht eine geometrisch und bautechnisch gut gestaltete Konstruktion realisiert worden sei, sondern ein auf dieser Parzelle möglichst grosses Volumen. Ein industrie- oder baugeschichtlicher Bezug bestehe für das Gebäude nicht. Zudem bestehe auch keine erkennbare Qualität der gebauten Struktur an diesem Ort. In seiner Gestaltung wirke der Bau im Kontext der umliegenden vielgestaltigen Bauten als fremd und in seiner Volumetrie ausgesprochen protzig. Die Geometrie des Grundrisses scheine alleine durch die Form des Grundstücks bestimmt zu sein. Als wichtiger und baukünstlerisch wertvoller Zeuge der industriellen und gewerblichen Entwicklung am Ort sei das Gebäude Vers.-Nr. 499 zu nennen, dessen Kernbau offenbar 1893 erstellt worden sei, mit seinen im Laufe der Zeit entstandenen südost- und nordwestseitigen Anbauten auf Kat.-Nr. 202. Die auch für die bauliche Entwicklung und für das Ortsbild von Horgen bedeutenden Industrieanlagen hätten sich befunden oder befänden sich in den Quartieren Scheller, Seegarten/Hellbach, Sust/Hof, Rotweg, Käpfnach, Chalchofen, Waldegg, Stotzweid, Oberdorf und Spätz.

14.

Das Gutachten der KDK geht vom Erstellungsjahr 1906 für die Fabrik aus. Es handle sich um einen sehr frühen Bau mit dem damals neuartigen Material Kalksandstein. Im Neudorf bilde sie zusammen mit den Gebäuden Zugerstrasse 53/55 (Vers.-Nr. 499) das letzte erhaltene Industrieensemble

dieses im 19. Jahrhundert mit vielen Unternehmen entstandenen Fabrikquartiers. Sie sei nach Abbrüchen zahlreicher Fabriken einer der letzten Zeugen der Industrialisierung von Horgen. Es bestünden sonst nur noch Anlagen oberhalb des Bahnhofs Oberdorf sowie Fabrikantenvillen. Dem innovativen Bau mit hohem gestalterischen Anspruch komme als architektur- und wirtschaftsgeschichtlichem Zeugen eine überaus hohe Bedeutung zu. Es sei darum ein Schutzobjekt mit überkommunaler Einstufung. Ortsbildprägend sei das Fabrikgebäude durch seine markante Architektur sowie durch seine Anbindung mit der Passerelle an das Ensemble mit Fabrik und Wohnhaus an der Zugerstrasse 53/55 (Vers.-Nr. 499). Für die Zeugen-schaft massgebend seien die Fassaden mit allen Bauteilen und Details, die Passerelle sowie die innere Tragkonstruktion (Stahl- und Holzstützen, Balkenlagen).

Zur Baugeschichte führt die KDK aus, dass das Fabrikgebäude und der Durchgang 1906 von Ferdinand Kiessling erstellt worden seien, die Fensterfabrik von 1906 bis 1912 bestanden habe, die Liquidation von 1912-1926 durch die Schweizerische Kreditanstalt erfolgt und von 1916-1926 die Fabrik an die Firma Schweiter vermietet gewesen sei. Von 1928-1960 sei die Fabrik im Besitz der Brügger & Co. gewesen und 1960 an die Mitbeteiligte übergegangen. Von 2008-2011 sei die Fabrik vermietet gewesen.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts habe sich der Bezirk Horgen zum Zentrum des Industrialisierungsbooms in der Seidenindustrie entwickelt. In der Folge hätten auch die textilindustriellen Zulieferungszweige geblüht, die Textilmaschinenindustrie und Handwerksbetriebe, die zu Fabriken angewachsen seien. Die Industrialisierung habe eine grosse Bautätigkeit nach sich gezogen. Zu erwähnen seien neben der Fensterfabrik Kiessling die Rolladenfabrik Baumann, von der keine Bauten mehr bestünden, die ag möbelfabrik horgenglarus und das elektrotechnische Unternehmen Feller. Von den Fabriken bestünden lediglich beim Bahnhof Oberdorf noch einige Gebäude. Im Dorf und in Seenähe seien bis auf die Gebäude der ehemaligen Fensterfabrik Kiessling alle abgebrochen worden. Als Zeugen der Industrialisierung von Horgen seien nur noch einige Fabrikantenvillen erhalten. Die ehemalige Fensterfabrik Kiessling stelle somit einen der letzten Zeugen der Industrialisierung von Horgen dar. Ihr komme grosse wirtschaftshistorische Bedeutung zu.

Das Fabrikgebäude sei mit dem damals neuartigen Baumaterial Kalksandstein errichtet worden. Es sei mit Baujahr 1906 das älteste bisher bekannte mit diesem Material erstellte Gebäude. Mit ziemlicher Sicherheit würden die Kalksandsteine aus der ersten in der Schweiz gegründeten Fabrik für Kalksandsteine Steinfabrik Zürichsee in Pfäffikon SZ stammen. Der Bau zeige eine monumentale Gestaltung, die sich an die historistische Architektursprache für Industriebauten, wie sie vor allem die Architekten Séquin & Knobel geprägt hätten, anlehne. Mit einer weitgehenden Reduzierung weise die Gestaltung des Baukörpers aber bereits darüber hinaus. Er zeige expressionistische Züge, die an norddeutschen Backsteinexpressionismus erinnerten und die ihn einzigartig in der Zürcher Landschaft machten. Das Fabrikgebäude habe überaus hohe architekturgeschichtliche Bedeutung. Das Fabrikgebäude sei über eine Passerelle verbunden mit dem ehemaligen Wohnhaus und dem daran angebauten Sichtbacksteingebäude Zugerstrasse 53/55 (Vers.-Nr. 499). Zusammen bildeten die Gebäude ein Industrieensemble, das im Neudorfquartier an der Zuger- und Schärbächlistrasse durch die markante Architektur die Strassenräume präge. Das Fabrikgebäude habe grosse ortsbildende Bedeutung im Neudorf, das noch von Wohnbauten aus der Jahrhundertwende dominiert werde.

Die Kalksandsteinindustrie habe ihre Anfänge in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. 1894 habe die industrielle Produktion mit der Entwicklung der Kalksandsteinpresse begonnen. In der Schweiz habe die Steinfabrik Zürichsee in Pfäffikon SZ bereits 1899 mit der Herstellung von Kalksandsteinen begonnen. Das neuartige Material sei zuerst für landwirtschaftliche Nebenbauten und Industriegebäude verwendet worden. Als Beispiele werden Transformatorenstationen ab 1909, der Kalenderbau der Papierfabrik Cham, die Kraftwerkzentrale Rempfen in Vorderthal SZ, die 1927 entstandene Wohnkolonie für alleinstehende Frauen Lettenhof in Zürich sowie die 1933 fertiggestellte Gewerbeschule und das Kunstgewerbemuseum genannt.

15.

Auch nach Auffassung des Rekurrenten handelt es sich beim Fabrikgebäude um einen Bestandteil der Industrie- und Gewerbeentwicklung im Gebiet Neudorf-Zugerstrasse. Es handle sich um ein frühes Beispiel eines mit grossen Fenstern versehenen, rhythmisch gegliederten Backstein-Industriebaus.

Es sei unklar, inwiefern die angeblich fehlende Zweckbestimmung gegen eine Schutzwürdigkeit sprechen solle, kämen in den geschilderten Verhältnissen und in der skizzierten Gebäudeentwicklung doch genau die bauprägenden Notwendigkeiten wirtschaftlichen Handelns zum Ausdruck. Die Tatsache, dass man offensichtlich nicht für eine bestimmte vorgegebene Produktion gebaut habe, sondern mit dem Fabrikgebäude multifunktional nutzbaren Produktionsraum geschaffen habe, sei im Gegenteil als eine besondere Entwicklungsstufe des Industriebaus zu interpretieren. Die Bau- und Wirtschaftsgeschichte um die Fabrik lenke weg von einer nur von Textil- und Textilmaschinenindustrien geprägten Sicht auf die Industrialisierung auf das Phänomen, dass nun auch Halbfabrikate, Möbel-, Fenster-, Seifen- etc. –produktion vermehrt fabrikindustriell erfolgt seien. Horgen habe eine fabrikindustrielle Vergangenheit nicht nur in der Textilindustrie, sondern in der ganzen zunehmenden Breite der industriellen Produktion, wie sie sich v.a. seit den 1890er-Jahren und in der Zwischenkriegszeit entwickelt habe. Das Fabrikgebäude stehe im Besonderen auch für diese Entwicklung. Inwiefern die Aussage, dass beim Schutzobjekt nicht eine geometrisch- und bautechnisch gut gestaltete Konstruktion realisiert worden sei, sondern ein auf dieser Parzelle möglichst grosses Volumen, und die gerade aus wirtschaftshistorischer Sicht besonders interessant sein könnten, einer Schutzwürdigkeit widersprächen, erläutere der Gutachter nicht.

16.

Nach Ansicht des Gemeinderates hat der Gutachter klar zum Ausdruck gebracht, dass es sich beim Fabrikgebäude um ein zufälliges Produkt innerhalb der sich stark entwickelnden Industrie in der Zeit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts handle. Die fehlende Zweckbestimmung führe dazu, dass der skizzierten Gebäudeentwicklung reiner Zufallswert beizumessen sei. Daran ändere sich nichts, selbst wenn sich die industrielle Produktion in der Gemeinde weiterentwickelt habe. Da die Baute in keinem Kontext zu den umliegenden Gewerbe- und Industriebauten stehe, sei es sachgerecht, den Fokus bei der Überprüfung der Schutzwürdigkeit auf diese isolierte Fabrikbaute zu richten.

Auch in Kenntnis des KDK-Gutachtens hält die Vorinstanz an der Inventarentlassung fest. Das Gutachten sei wenig fundiert und weise teilweise erhebliche Fehler auf. Die KDK gehe fälschlicherweise davon aus, dass die Fabrik im Jahre 1906 erstellt worden sei und es sich deshalb vermutlich um

das älteste mit Kalksandstein erstellte Gebäude handle. Das Fabrikgebäude sei 1920 nach einem Brandfall neu erstellt worden. Nach der Liquidation der Fensterfabrik Kissling sei es ab dem Jahr 1915 an die Maschinenfabrik Schweiter vermietet gewesen. Der Bau sei im Übrigen mit absolut minimalem Abstand zum bereits damals bestehenden Restaurant Wannenthal und dem danebenstehenden Mehrfamilienhaus erstellt worden. Er habe versteckt und kaum einsehbar hinter diesen Bauten gelegen. Eine Ensemblewirkung mit Fabrik und Wohnhaus Zugerstrasse 53/55 habe nie bestanden. Die Herkunft der Kalksandsteine sei ebenfalls völlig unklar. Während der Rekurrent vom Horgener Bergwerk Käpfnach ausgehe, vermute die KDK die Sandkalksteinfabrik Pfäffikon.

17.

Die Mitbeteiligte unterstreicht, dass über den Bau nichts bekannt und der Architekt unbekannt sei. Die Fabrik sei in keiner Art und Weise mit der Geschichte eines Horgner Unternehmens verknüpft und von Anfang an als Mietobjekt geplant gewesen. Die Fabrik sei weder Zeuge noch wichtiger Zeuge für eine Industriegeschichte einer Unternehmung aus Horgen noch für das Werkverzeichnis irgendeines Architekten. Die Fabrik sei lediglich Zeugnis für den Umstand, dass im Quartier ein Gewerbe-/Mietobjekt erstellt worden sei, welches teilweise als Fabrikations-, teilweise als Lagerfläche gedient habe. Dem Rekurrenten gelinge es nicht darzulegen, wofür und weshalb das entlassene Fabrikgebäude wichtiger Zeuge sein solle.

Weiter hält auch die Mitbeteiligte das KDK-Gutachten für fehlerhaft und weist darauf hin, dass sowohl die Firma C in der Altlastenüberprüfung, die Firma F im Statikgutachten, der Gutachter Z wie auch der Rekurrent selbst davon ausgingen, dass die Fabrik erst im Jahr 1920 erstellt worden seien. Die Fensterfabrik Kiessling sei damals bereits liquidiert gewesen. Die Ausführungen zur Geschichte der Fensterfabrik und zur Geschichte des Baumaterials Kalksandstein seien damit offensichtlich Makulatur. An der Ecke Schärbächlistrasse/Zugerstrasse stehe im Übrigen heute noch das gemäss KDK-Gutachten abgebrochene Gebäude der Rolladenfabrik Baumann. Das Gebäude sei auch keineswegs ein Monumentalbau und habe zu keiner Zeit irgendeinen architektonischen Anspruch gehabt. Der Bau sei seinerzeit mit absolut minimalem Gebäudeabstand zum damals bereits bestehenden Restaurant Wannenthal und dem danebenstehenden Mehrfamilienhaus erstellt worden. Vor dem Abbruch des Restaurants sei die Fabrik kaum sicht-

bar und total eingeklemmt gewesen zwischen den Lagergebäuden und den Mehrfamilienhäusern entlang der Zugerstrasse. Die Fabrik habe der Firma Schweiter, welche auch die angrenzende Fabrik Zugerstrasse 55 betrieben habe, als Lager gedient.

18.1.

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 ausstattungsmässigen 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 blossе 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.

18.2.

Nach der Lehre kommt bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine besondere Entscheidungsfreiheit zu, da sie dabei im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung handeln. Die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde bezieht sich namentlich auf die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, auf den konkret erforderlichen Umfang einer Schutzmassnahme und gegebenenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten. Die Rekursinstanz darf eine noch vertretbare Wertung der Denkmalpflegebehörde nicht durch eine abweichende eigene Wertung ersetzen. Auch bei Inventarentlassungen greift die Rekursinstanz nur bei sachlich nicht mehr vertretbaren Entscheiden ein. Die Rekursinstanz verfügt damit insoweit über keine weitere Prüfungsbefugnis als das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht.

Die von der Rekursinstanz zu wahrende Zurückhaltung, so die Lehre weiter, steht nicht im Zusammenhang mit der Gemeindeautonomie. Die Zurückhaltung greift daher nur, soweit es um die Würdigung örtlicher Verhältnisse oder um technische oder andere Fragen geht, die ein bestimmtes Fachwissen voraussetzen, zumal die Beratung durch Fachstellen ausdrücklich im Gesetz vorgesehen ist (§ 216 PBG). Dies ist nicht der Fall bei der Beantwortung der Frage, was unter einem wertvollen Baum oder Baumbestand bzw. Feldgehölze im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG zu verstehen ist (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 85 f.).

Aus dem vorstehend Wiedergegebenen ergibt sich zutreffend, dass das Baurekursgericht (auch) die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, frei beantworten kann. Zuzustimmen ist auch der Auffassung, dass die Kognition des Baurekursgerichts nicht davon abhängt, ob Anordnungen kommunaler oder kantonalen Denkmalpflegebehörden zu überprüfen sind. Im Übrigen kann der Lehre nur eingeschränkt beigetreten werden. Soweit dem Baurekursgericht die örtlichen Verhältnisse hinreichend bekannt sind, kann es diese in der Regel frei würdigen. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden, womit

auch in dieser Hinsicht eine Kognitionseinschränkung nicht begründet wäre.

Eine gewisse Zurückhaltung ist demgegenüber namentlich dann angezeigt, wenn es um die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten geht. Diesbezügliche Beurteilungen sind mit einem spezifisch denkmalpflegerischen Fachwissen verbunden. Allerdings führt diese Zurückhaltung nicht etwa dazu, dass das Baurekursgericht gleich wie das Verwaltungsgericht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt wäre (§ 20 Abs. 1 und § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Konsequenz ist vielmehr, dass das Baurekursgericht den angefochtenen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Denkmalpflegebehörde und in sorgfältiger, einlässlicher Auseinandersetzung mit diesen zu überprüfen hat. Dergestalt ist zwischen der Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde einerseits und dem Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz andererseits (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]) praktische Konkordanz herzustellen (Donatsch, § 20 Rz. 64 ff.). Im Übrigen kommt dem Baurekursgericht bei der Überprüfung von sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen in der Regel volle Kognition zu (§ 20 Abs. 1 VRG).

18.3.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen 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.).

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

18.4.

Aus dem Gesagten folgt, dass anlässlich von Schutzabklärungen vorab die Frage der Schutzwürdigkeit untersucht werden muss, bevor im Rahmen der Interessenabwägung über die Schutzfähigkeit entschieden werden kann. Selbst wenn sich also ein potentielles Schutzobjekt in einem (sehr) schlechten Zustand befinden sollte, besteht kein Grund, auf die Prüfung der Zeugeneigenschaft zu verzichten. Ein solcher Umstand fliesst vielmehr als privates Interesse in die Interessenabwägung ein, wonach der Zeugenwert umso gewichtiger sein muss, je grösser die (finanziellen) privaten Einschränkungen durch eine anvisierte Schutzmassnahme sind. Von einer Prüfung der Schutzwürdigkeit kann nur dann abgesehen werden, wenn die Baute ein eindeutiges Abbruchobjekt darstellt.

19.

Bei der Natur- und Heimatschutzkommission, der Denkmalpflegekommission und der Archäologiekommission handelt es sich um vom Regierungsrat

gestützt auf § 216 PBG eingesetzte Sachverständigenkommissionen, deren Zusammensetzung, Aufgaben etc. in der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG festgelegt sind. Die Sachverständigenkommissionen nehmen Stellung zu wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes; dies auf Grund von Gesuchen der Direktionen, der Gemeinden oder Dritter (§§ 3 ff. der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG).

Die Berichte der Sachverständigenkommissionen kommen, da auf besonderer Sachkunde beruhend, einem Gutachten gleich. Dieses darf einzig zu Sachverhaltsfragen, nicht aber auch zu Rechtsfragen wie etwa die Verhältnismässigkeit einer Massnahme eingeholt werden; die Beantwortung von Rechtsfragen obliegt der Rekursinstanz. Diese hat das Gutachten einer Würdigung zu unterziehen. Es gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, so dass allein die - in nachvollziehbarer Weise zu begründende - Überzeugung der Rekursinstanz massgeblich ist.

Den Berichten der Sachverständigenkommissionen kommt in der Regel ein erhöhter Beweiswert zu, was dem Umstand geschuldet ist, dass die Sachverständigenkommissionen von Gesetzes wegen die kantonalen Experten in Fragen des Natur- und Heimatschutzes sind. Weicht die Rekursinstanz in Fachfragen von der Auffassung des Gutachtens ab, so hat sie hierfür triftige Gründe anzuführen. Als solche gelten namentlich Irrtümer, Lücken oder Widersprüche im Gutachten. Abweichungen sind aber auch etwa dann gerechtfertigt, wenn die Schlüssigkeit des Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint, wenn die Erkenntnisse des Gutachtens nicht oder nur unzureichend begründet oder wenn gestellte Fragen ungenügend oder überhaupt nicht beantwortet wurden (vgl. Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 66 ff. und 136 ff.). Die Berichte der Sachverständigenkommissionen sind demnach nur, aber immerhin insoweit bindend, als sich die darin getroffenen Feststellungen und Schlüsse nicht als mangelhaft erweisen und ihnen nicht eine zutreffendere Auffassung des Gerichtes entgegensteht.

20.1.

Nicht nur der Gutachter Z, der Gemeinderat und die Mitbeteiligte, sondern auch der Rekurrent (bereits im Verfahren G.-Nr. R2.2013.00098) gehen davon aus, dass die im Streite stehende Fabrik im Jahr 1920/21 nach ei-

nem Brand (neu) erstellt worden ist - was sich im Übrigen aus einem entsprechenden Eintrag im Brandassekuranzregister ergibt. Auf diesen wesentlichen Aspekt geht das KDK-Gutachten nicht ein.

Von der KDK abgesehen ist unstrittig, dass sich in der Fabrik am 14. Juli 1920 ein Brand ereignet hat. Obwohl der Gutachter Z (in Klammerbemerkung) vermutet, dass nicht das ganze Gebäude, sondern ein Teil davon zerstört wurde, scheint das Fabrikgebäude dennoch zu einem zumindest wesentlichen Teil neu aufgebaut worden zu sein. Hierfür spricht einerseits die Anmerkung im Brandassekuranzregister "neu unvollendet" und damit zusammenhängend die Erhöhung der Versicherungssumme von Fr. 60'000.-- auf Fr. 94'200.--. Auch die Tatsache, dass ein neuer Mietvertrag mit der Firma Schweiter auf den 1. Februar 1923 geschlossen wurde, deutet auf umfassendere (wertsteigernde) Bauarbeiten. Die EMPA geht in ihrem Gutachten zur Druckfestigkeit und Porosität der Steine vom 26. Januar 2011 von einem Alter der eingelieferten Kalksandsteine von ca. 75 Jahren aus, was als Baujahr ca. 1936 ergäbe. 2011 wurden 7 Mauersteine begutachtet, wobei im Bericht jeweils vermerkt ist, ob es sich um Steine der Aussen- oder Innenseite des Gebäudes handelt und wie sich der Stein optisch präsentiert (gut/schlecht). Es ist mithin davon auszugehen, dass das strittige Fabrikgebäude nicht aus dem Jahr 1906, sondern aus dem Jahr 1920/21 stammt. Wie die Fabrik vor dem Brand ausgesehen hat, ist nicht bekannt.

20.2.

Eine wirtschaftshistorische Bedeutung als (einer der letzten) Zeugen der Industrialisierung von Horgen kommt der Fabrikbaute nicht zu. Die Fabrik ist zwar mit Baujahr 1920 noch ein (später) Zeuge der Industrialisierung Horgens. Es handelt sich jedoch nicht um einen wichtigen Zeugen. Die Fensterfabrik Kiessling musste bereits 1912 Konkurs anmelden. Die rekursbetroffene Fabrik stammt indes aus dem Jahr 1920. Wie der Vorgängerbau von 1906 ausgesehen hat, ist unbekannt. Ein wirtschaftshistorischer Bezug zur Fensterfirma Kiessling entfällt damit. Daran ändert nichts, dass offenbar schon der Bau von 1906 über einen Verbindungsgang zu Wohnhaus/Fabrik Kiessling, Vers.-Nr. 499, über die Schärbächlistrasse verfügte.

Mit der Liquidation der konkursiten Firma Kiessling war von 1912-1926 die Schweizerische Kreditanstalt betraut. Die für Horgen historisch bedeutsame und expandierende Firma Schweiter AG, welche ihre Gründungsstätte im nahe gelegenen Quartier "Baumgärtli" hatte, mietete die Gebäulichkeiten der Firma Kiessling zwar im Jahr 1916, aber lediglich bis zu ihrem Umzug ins Oberdorf im Jahr 1926, d.h. während bloss elf Jahren. In diese Zeitspanne fielen überdies der Brand und der Neubau der rekursbetroffenen Fabrik. Eine wirtschaftshistorische Prägung der Fabrik durch die Firma Schweiter AG fällt angesichts dieser kurzen Zeitspanne und nachdem es sich nicht um das Stammwerk der Firma handelte, ebenfalls nicht in Betracht.

Selbst wenn zur Zeit der Erstellung der Fabrik eine grosse Nachfrage nach industriell resp. gewerblich nutzbarem Raum bestanden haben und dies sogar der Grund für den Bau gewesen sein sollte, liesse sich aus dieser Tatsache allein für die Fabrikbaute keine wichtige, schützenswerte Bedeutung herleiten. (Rendite-)Bauten zur Befriedigung einer grossen Nachfrage an industriell bzw. gewerblich nutzbarem Raum sind nicht schon aufgrund ihres Erstellungsgrundes schutzwürdig, träge dies doch auf eine Vielzahl von - aufgrund der Rendite-Motivation des Bauherrn nicht selten anspruchslos gestalteten - Gebäuden zu.

Sodann führt auch der Umstand, dass das Gebäude nach seiner Erstellung 1920 diversen Firmen als Produktions- resp. Lagerstandort diente, noch nicht dazu, dass die Fabrik ein wichtiger und damit schützenswerter Zeuge der Industrialisierung wäre.

20.3.

Auch aus architekturhistorischer Sicht kommt der rekursbetroffenen Fabrikbaute keine Schutzwürdigkeit zu. Zwar ist mittlerweile unbestritten, dass es sich beim verwendeten Baumaterial um Kalksandstein handelt. Unbekannt ist jedoch die Herkunft des Kalksandsteins (Rekurrent: Bergwerk Käpfnach Horgen, KDK: Steinfabrik Zürichsee Pfäffikon SZ). Da die Begründung der Schutzwürdigkeit durch die KDK auf der mittlerweile widerlegten Annahme aufbaut, dass es sich bei der Fabrik mit Baujahr 1906 um den ältesten Zeugen handle, der mit dem neuartigen Baustoff Kalksandstein errichtet worden sei, die Fabrik jedoch erst im Jahr 1920/21 erstellt wurde, fällt diese Argumentation in sich zusammen.

Die industrielle Produktion von Kalksandstein wurde in der Schweiz im Jahr 1899 in der Steinfabrik Zürichsee in Pfäffikon SZ aufgenommen. Mit Baujahr 1920/21 stellt die streitbetroffene Fabrik zwar nicht den ältesten, so aber doch einen älteren Zeugen für die Verwendung dieses Baustoffes dar. Es ist deshalb zu prüfen, ob sich die Fabrikbaute aus diesem Grunde als schutzwürdig erweist. Hierzu ist indes erforderlich, dass der Fabrik ausser dem verwendeten Material hohe gestalterische/architektonische Qualitäten attestiert werden können. Dies ist nicht der Fall. Zwar ist der Bau markant und sind die serielle Anordnung von grossen Fenstern sowie eine einheitliche Gestaltung der Fassaden Merkmale einer modernen Generation von Industriebauten. Und obwohl die KDK positiv von einer "weitgehenden Reduzierung" der Gestaltung spricht, ist mit dem Gutachter Z festzustellen, dass die Fabrik vielmehr - nunmehr negativ ausgedrückt - anspruchslos wirkt. Dies zeigen beispielsweise die einfachen Fensterstürze aus Holz oder die fehlende Übereinstimmung der im Äusseren deutlich erkennbaren, klaren Strukturen im Vergleich zur inneren Struktur des Gebäudes. Die Fabrik wurde nach dem Brand offensichtlich schnell und kostengünstig von einem nicht bekannten Architekten für einen bereits bestehenden Mieter und ohne erkennbare Zweckbestimmung erstellt. Es handelt sich nicht um einen Repräsentations-, sondern um einen reinen Zweckbau, was auch durch die nachfolgende, rasch wechselnde Nutzung illustriert wird. Gegen eine besondere architekturhistorische Bedeutung spricht zudem die eingezwängte und kaum einsehbare Lage zwischen dem ehemaligen Restaurant, dem Mehrfamilienhaus und dem mittlerweile abgebrochenen Gebäude Vers.-Nr. 496. Es ist mit dem Gutachter Z davon auszugehen, dass auf der Parzelle ein möglichst grosses Volumen realisiert werden sollte, da damals eine grosse Nachfrage nach industriell resp. gewerblich nutzbarem Raum bestand. Die mangelnde architektonische Qualität und die fehlende Abstimmung bzw. Rücksichtnahme im Volumen manifestiert sich insbesondere bei Gegenüberstellung der benachbarten ehemaligen, sorgfältig und hochwertig gestalteten Fensterfabrik Kiessling (Zugerstrasse 53, Vers.-Nr. 499) mit der vorliegend zu beurteilenden Fabrik.

20.4.

Der Fabrikbaute ist auch ein schützenswerter Situationswert abzusprechen.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG

– anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen – nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – wichtige Zeugeneigenschaft oder wesentlich prägende Wirkung – alternativ aufzählt, lässt sich auch allein mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild sehr wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB.2009.00608 vom 4. Mai 2011).

Als "Ensemble" im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel. Entscheidend ist, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt (vgl. VB.2010.00472 vom 26. Januar 2011, E. 6.2).

Zwar ist die Fabrik heute freistehend. Dies aber nur, weil um die Fabrik herum zwischenzeitlich diverse, teils mehrgeschossige Gebäude abgebrochen wurden (Restaurant und Mehrfamilienhaus zwischen Fabrik und Zugerstrasse, Gebäude Vers.-Nr. 496 südöstlich der Fabrik, diverse Anbauten im Nordosten). Diese sind auf dem zum ersten Gutachten Z gehörenden Situationsplan sowie den entsprechenden Fotos noch deutlich zu sehen (G.-Nr. R2.2014.00115, act. 13.11, S. 14, 19, 20). Die Gebäude sind bereits auf der Alten Landeskarte 1956-65 (www.gis.zh.ch) südwestlich, südlich und südöstlich der Fabrik eingezeichnet. Zumindest das Restaurant Wannenthal bestand schon in den 1920er-Jahren. Die Sicht auf die Fabrik war also grossräumig verstellt. Nachdem die Fabrik von der Zugerstrasse aus kaum sichtbar war, wurden die Gebäude Zugerstrasse 53/55 auch nie als Ensemble mit der rekursbetroffenen Fabrik wahrgenommen (besonders gut sichtbar auf noch nicht aktualisierten Aufnahmen in www.maps.google.com, besucht am 6. März 2017).

20.5.

Selbst wenn der Fabrik eine gewisse Schutzwürdigkeit zugesprochen werden müsste, sei es wegen der einigermaßen frühen Verwendung von Kalksandstein oder der Nutzung durch die Horgener Firma Schweiter, so wäre die Inventarentlassung zu schützen. Im Entscheid VB.2014.00603 vom 9. Juli 2015 hielt das Verwaltungsgericht fest: *"Eine Unterschutzstellung ist trotz dem Grundsatz nach zu bejahender mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit eines Ensembles nur zulässig, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts im Rahmen der vorzunehmenden Güterabwägung höher zu gewichten ist als dem entgegenstehende private oder (andere) öffentliche Interessen (RB 1992 Nr. 62). Beim Entscheid, ob ein Objekt unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen werden soll, verfügen die Gemeinden über ein Auswahlermessen. Sie müssen unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sie in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten halten (RB 1989 Nr. 67)."* Eine solche Auswahl hat die Gemeinde mit der geschützten benachbarten, ehemaligen Fensterfabrik Kiessling Zugerstrasse 53, Vers.-Nr. 499 getroffen.

Die rekursbetroffene Fabrik wurde mithin zu Recht aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen.

21.1.

Auch der Gemeindeversammlungsbeschluss betreffend Teilrevision des Gestaltungsplans und dessen Genehmigung sind nicht zu beanstanden:

Der Rekurrent weist im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanrevision darauf hin, dass Horgen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Schutzobjekt erfasst sei. Die Fabrik werde mit Verweis auf den Zinnenkranz explizit erwähnt. Bundesrechtliche Vorgaben wie jene des ISOS seien auch im Rahmen kantonaler und kommunaler Erlasse und Planungen zu berücksichtigen. Mit dem revidierten Gestaltungsplan halte die Fabrik die Vorgaben der BZO hinsichtlich Baumassenziffer, Gebäudeabstand und Dimensionen von Dachaufbauten nicht ein. Die Baumassenziffer werde im abparzellierten Teil der Fabrik überschritten, der Abstand gegenüber dem Grundstück Kat.-

Nr. 11025 entspreche mit 7 m nicht dem baugesetzlichen Minimum von 8,50 m, und die zulässige Länge von Dachaufbauten werde für einzelne Fassadenabschnitte überschritten, weil das Dachgeschoss auf dem westlichen Gebäudeteil zusammengefasst werde. Voraussetzung der Teilrevision des Gestaltungsplans wäre eine Interessenabwägung gewesen, welche die Interessen des Heimatschutzes angemessen berücksichtigt hätte. Dem Entscheid der Gemeindeversammlung sei indes keine eigentliche Interessenabwägung vorangegangen.

Auch sei nicht nachvollziehbar, warum die in der Vorprüfung von der Baudirektion bemängelte Auseinandersetzung mit den Vorgaben des ISOS nach der "geänderten Rechtsauffassung" der Baudirektion plötzlich kein Problem mehr sein solle. Aus einer einzigen protokollierten Wortmeldung anlässlich der Gemeindeversammlung – welche zudem noch eine Rückweisung verlange – auf eine genügende Berücksichtigung des ISOS zu schliessen, erscheine geradezu willkürlich.

21.2.

Die Baudirektion hält dem entgegen, dass die Berücksichtigung der ISOS-Schutzanliegen in der Nutzungsplanung primär dem Schutz des Ortsbildes diene. Mithin stünden planerische Aspekte im Vordergrund. In Bezug auf die Bebauungsstruktur sei bereits im Vorfeld zur Gestaltungsplan-Erarbeitung eine vertiefte Auseinandersetzung mit den ISOS-Anliegen erfolgt. Die nunmehr angefochtene Revision, die das Schicksal der Fabrik in der Substanz vom Ausgang des Verfahrens der "Inventarentlassung" abhängig mache, habe keinen Einfluss auf die Bebauungsstruktur. Auch bei – wie vorliegend – Baugruppen mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS-Eintrag, bei denen die Erhaltung der Substanz von Bauten, Anlageteilen und Freiräumen postuliert werde, habe dies nicht ein absolutes Veränderungsgebot zur Folge. Sollte das Inventarentlassungsverfahren ergeben, dass das Fabrikgebäude zu erhalten sei, stehe dies nicht in Widerspruch zu den Bestimmungen des Gestaltungsplanes. Die Fabrik dürfe gemäss Gestaltungsplan sowie vorbehältlich einer rechtskräftigen Inventarentlassung abgebrochen und durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Der Gestaltungsplan lasse jedoch einen Weiterbestand der Fabrik ohne weiteres zu. Die Vorinstanz habe in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Anhörung dargelegt, dass mit Bezug auf den Bundesgerichtsentscheid "Rüti", welcher die for-

mellen Anforderungen an die Auseinandersetzung mit dem ISOS relativ tief ansetze, das ISOS in der Planung genügend berücksichtigt worden sei.

21.3.

Der Gemeinderat macht geltend, dass die Fabrik nicht im ISOS als Schutzobjekt aufgeführt sei. Auf Seite 14 Foto 10 sei einzig die Fabrik an der Zugerstrasse bezeichnet und lediglich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung erwähnt. Es sei übrigens unzulässig, das kantonale Verfahren betreffend Landschafts- und Ortsbildschutz mit dem ISOS, welches nicht im demokratischen Verfahren, sondern von Bundesbehörden erstellt worden sei, auszuhebeln. Hinzu komme der Umstand, dass vorliegend eine Schutzverfügung oder ein Schutzvertrag dem Gestaltungsplan vorgehe. D.h. es sei in jedem Fall ein "ordentliches" Verfahren nach kantonalem Recht durchzuführen, in welchem die Frage der Unterschutzstellung geklärt werden müsse. Im Gestaltungsplan-Revisionsverfahren bilde höchstens das "Ortsbild" ein Thema. Diesem könne aber auch mit einem Ersatzbau genügend Rechnung getragen werden. Es sei zwar richtig, dass der Gestaltungsplan von der BZO abweiche, dies allerdings nur marginal. Dies sei jedoch nicht neu; vielmehr sei der Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung bereits am 14. Dezember 2005 beschlossen und von der Baudirektion am 14. März 2007 genehmigt worden. Die Abweichungen von der BZO stünden damit nicht im Zusammenhang mit der strittigen Änderung des Gestaltungsplans.

21.4.

Auch die Mitbeteiligte weist darauf hin, dass die streitige Fabrik lediglich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde im ISOS erwähnt sei. Es sei dabei lediglich festgehalten, dass die Fabrik erwähnenswert sei. Keinesfalls werde sie jedoch als Schutzobjekt bezeichnet. Im Übrigen dürfe eine BZO das ISOS-Inventar durchstossen. Es sei unzulässig, das kantonale Verfahren durch ein Inventar, welches keineswegs ein Gesetz im formellen Sinne darstelle, zu übersteuern. Im Gestaltungsplan sei ausserdem ausdrücklich formuliert, dass eine Schutzverfügung oder ein Schutzvertrag dem Gestaltungsplan vorgingen. Dies gelte selbstverständlich auch für einen negativen Schutzentscheid, d.h. für eine Inventarentlassung.

Die Stimmberechtigten hätten sich ein recht gutes Bild von den gestellten Fragen der Gestaltungsplanrevision, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit, der Schutzfähigkeit sowie einer allfälligen ISOS-Problematik machen können. Sowohl die Mitbeteiligte als auch der Rekurrent hätten viel besuchte Informationsveranstaltungen vor und um die Fabrik durchgeführt und so die Bevölkerung informiert. Es seien auch in den Parteiversammlungen detaillierte Diskussionen geführt worden. Auch der Rekurrent sei zu den Parteiversammlungen eingeladen worden, um dort seine Auffassung darzulegen. Der Rekurrent habe sogar vor der Gemeindeversammlung Inserate in Tageszeitungen geschaltet. Es könne absolut nicht gesagt werden, dass die Stimmbürger irgendwie in die Irre geführt worden seien, dass sie gestützt auf unzulässige Grundlagen entschieden hätten und dergleichen mehr. An der Gemeindeversammlung hätten sowohl der Gemeinderatsschreiber als auch der Bauvorstand die gesamte Problematik auch bezüglich ISOS einlässlich erläutert. Das Bundesgericht setze die formellen Anforderungen an eine Auseinandersetzung mit dem ISOS anlässlich einer Gemeindeversammlung sehr tief an.

Vorliegend sei nicht einzusehen, gegen welches übergeordnete Recht die geringfügige Änderung des Gestaltungsplans verstossen sollte.

Das Verwaltungsgericht habe entschieden, dass das ISOS nicht direkt anwendbares Recht sei und der Konkretisierung der nötigen Massnahmen durch einen Schutzvertrag oder eine Schutzverfügung bedürfe (VB.2010.00312 vom 3. November 2010, www.vgrzh.ch). Eine derartige Überprüfung sei im Rahmen des hängigen Verfahrens betreffend Inventarentlassung der Fabrik im Gange. Dort solle die Schutzfähigkeit und Schutzwürdigkeit der Fabrik auch durch das Baurekursgericht detailliert überprüft werden. Gemäss Gestaltungsplan sei dies nicht Thema des Gestaltungsplans. Schutzmassnahmen oder Schutzverträge würden gemäss Gestaltungsplan diesem vorgehen. Sollte sich daher herausstellen, dass die Fabrik unter Schutz gestellt werden müsse, könne sie trotz der Änderung im Gestaltungsplan nicht abgebrochen und ersetzt werden. Dies bedeute ganz eindeutig, dass eine Änderung des Gestaltungsplans zulässig sei und nur die Grundlage dafür schaffe, dass im Falle einer Inventarentlassung die Fabrik auch ersetzt werden könne.

Die vom Rekurrenten genannten Abweichungen des Gestaltungsplans zur Regelbauweise würden im vorliegenden Verfahren überhaupt nicht geändert und seien seit 2006 in Kraft. Sie seien zudem absolut marginal.

21.5.

Vorauszuschicken ist, dass der vom Rekurrenten vorgebrachte Vorwurf der mangelnden Begründungsdichte des Genehmigungsentscheides nicht verfährt. Soweit der Rekurrent bemängelt, eine eigene Berücksichtigung des ISOS durch die Baudirektion fehle vollständig, ist dem entgegenzuhalten, dass der Genehmigungsentscheid auf Seite 3 zum Schluss kommt, dass es mit den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans, insbesondere der guten Gesamtwirkung, möglich sei, den Anliegen des ISOS Rechnung zu tragen. Diese Kurzbegründung reicht grundsätzlich aus.

Schriftliche Anordnungen sind zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen, die das zulässige ordentliche Rechtsmittel, die Rechtsmittelinstanz und die Rechtsmittelfrist bezeichnet (§ 10 Abs. 1 des Verwaltungsgerichtsgesetzes [VRG]). Die fehlende oder fehlerhafte Begründung einer begründungspflichtigen Anordnung stellt einen Eröffnungsmangel dar und somit einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör bzw. eine formelle Rechtsverweigerung. Ungenügend begründete Entscheide sind nicht nichtig, aber anfechtbar. Der Mangel der ungenügenden Begründung einer Anordnung kann nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis unter Umständen durch spätere Nachreichung einer genügenden Begründung geheilt werden. Demnach kann es zulässig sein, die ungenügende Begründung im Rahmen der Rechtsmittelbeantwortung - nicht mehr aber im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels - nachzuholen (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, § 10 Rz. 34 ff.). Dies ist vorliegend erfolgt.

21.6.

Die Stimmberechtigten wurden an der Gemeindeversammlung zur Gestaltungsplanrevision rechtsgenügend über die Konsequenzen des ISOS-Eintrags informiert. Entgegen der Situation, in der eine Bundesaufgabe in Frage steht, ergeben sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für die vorliegende Konstellation des kantonalen Planungsverfahrens aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) keine förmlichen Anforderungen, wie den Anliegen des Bundesinventars Rechnung zu tragen wäre. Insbesondere besteht keine Pflicht zur Einholung eines Gutachtens. Die Bestim-

mung von Art. 7 NHG ist auf die vorliegende Konstellation nicht anwendbar. Daraus folgt, dass die erforderliche Beachtung des ISOS in einer nicht förmlichen Weise erfolgen kann (BGE 135 II 209, E. 3, www.bger.ch). Auch das ergänzte Gutachten Z weist einleitend auf den ISOS-Eintrag hin. Aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 ergibt sich, dass M. K. auf den Bundesgerichtsentscheid von Rüti Bezug genommen, die ISOS-Richtlinien erwähnt und den Vergleich mit dem Kamin-Entscheid in Abrede gestellt hat. Der Gemeinderat solle zuwarten, bis die Inventarentlassung des alten Fabrikgebäudes rechtskräftig geworden sei. Wenn es nachfolgend heisst, *"X nimmt noch einmal Bezug auf die Rechtslage"*, bedeutet dies nichts anderes, als dass der Gemeinderat bereits in seiner Einleitung auf die ISOS-Thematik eingegangen ist (*"Nachfolgend erläutert Gemeinderat X die Vorlage."*). Eine solche Auseinandersetzung mit den Anliegen des ISOS reicht mithin aus.

Im Übrigen erhellen die Voten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014, dass sich die Bürgerinnen und Bürger auch mit der Frage der Inventarentlassung auseinandergesetzt haben. So hielt einerseits R. R. fest, dass die FDP den Rekurrenten und die Mitbeteiligte detailliert befragt bzw. angehört habe. Das Gebäude habe keine Verbindung zu hiesigen Firmen, trage nicht zur Verschönerung des Ortsbildes bei und befinde sich in einem desolaten Zustand. Diese protokollarische Zusammenfassung beschlägt die Themen der Schutzwürdigkeit, das ISOS und die Schutzfähigkeit. Auch Frau S. T. bringt ausdrücklich die Frage der Schutzwürdigkeit ins Spiel. Der Gemeindeversammlung war mithin auch bewusst, dass die Inventarentlassung und damit das Thema Schutzwürdigkeit/ -fähigkeit noch nicht rechtskräftig entschieden war.

21.7.

Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben - wozu im Grundsatz die Nutzungsplanung zählt - wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 der schweizerischen Bundesverfassung (BV), wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind indessen Bundesinventare wie das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Raumplanungsgesetzes (RPG) gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Die derart ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich. Insoweit besteht für die Kantone (und Gemeinden) eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren. Die Pflicht zur Beachtung findet zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung. Zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden. Das ist insbesondere der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209, E. 2.1., mit Hinweisen).

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) gibt für die Richtplanung Planungsgrundsätze vor (§ 18 Abs. 1 PBG). Anzustreben ist u.a., dass schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden (§ 18 Abs. 2 lit. I PBG). Der Siedlungsplan bezeichnet u.a. die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonalen Bedeutung (§ 22 Abs. 2 PBG). Die Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes werden im Einzelnen umschrieben (§ 203 PBG); es gehören dazu namentlich Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile, die als wichtige Zeugen erhaltenswürdig sind oder Siedlungen wesentlich prägen (§ 203 lit. c PBG).

Der Schutz erfolgt u.a. durch Massnahmen des Planungsrechts (§ 205 lit. a PBG). Dazu zählt insbesondere die Nutzungsordnung in den Bauzonen (§ 47 ff. PBG). Speziell erwähnt das kantonale Recht die Kernzonen; solche umfassen schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen (§ 50 Abs. 1 PBG). Auf diese Weise werden Schutzvorgaben des Natur- und Heimatschutzes auf kommunaler Ebene konkretisiert und umgesetzt (BGE 135 II 209, E. 2.2.).

Von den Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG zu unterscheiden ist die Aufnahme von Schutzobjekten in kommunale oder kantonale Inventare (§ 203 Abs. 2 PBG). Grundsätzlich verpflichten die Inventare nur die Behörden, nicht aber direkt die betroffenen Grundeigentümer. Es handelt sich nicht um eine Schutzmassnahme, sondern lediglich um eine Zusammenstellung von an sich schutzfähigen Objekten (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Seite 211).

21.8.

Im ISOS-Inventar sind unter der Nummer 4 das Gewerbe-, Industrie- und Arbeiterwohnquartier an der Zugerstrasse und Nebenachsen, v.a. 19. Jahrhundert/ 1. Hälfte 20. Jahrhundert, sowie im Zentrumsbereich einige Wohn-/Geschäftshäuser und eine Alterssiedlung aus der 2. Hälfte des 20./Anfang 21. Jahrhunderts erwähnt. Das Erhaltungsziel ist hier mit der Kategorie B angegeben, weshalb gemäss den Erläuterungen zum ISOS ein Erhalten der Struktur gilt (Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten). Als generelle Erhaltungshinweise werden der Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen und besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten genannt. Unter der Nummer 4.1 ist das Neudorf als Quartier mit schmalen Gassenräumen mit dicht gereihten, kleinen Arbeiterhäusern, Gewerbebauten und Industriebereich (v.a. 2. Hälfte 19. Jh. / Anfang 20. Jh.) aufgeführt. Im Neudorf steht die streitbetroffene Fabrik. Hier besteht ein Erhaltungsziel der Kategorie A. Sie bedeutet gemäss den Erläuterungen zum ISOS ein Erhalten der Substanz (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen). Folgende generelle Erhaltungshinweise gelten: Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen. Die Fotografien Nrn. 10 und 11 dokumentieren das Neudorf. Auf dem Foto Nr. 10 ist die Fabrik Zugerstrasse

se 53/55, Vers.-Nr. 499, abgebildet und in der Legende auch aufgelistet (Nr. 4.1.1).

Der Textteil zum ISOS-Inventar lautet wie folgt:

"An der Zugerstrasse liegt ein Industrie- und Gewerbebereich mit ehemaligen Fabriken, Werkstätten und Holzschuppen. Neben der Fabrik in polychromer Backsteinarchitektur von 1893 (4.1.1) ist auch ein Industriebau in grauem Backstein mit Zinnenkranz erwähnenswert. Das sogenannte Neudorf beeindruckt durch die engen, ausgeprägten Gassenräume, die Intaktheit der Bauten und ihre kleinräumige Anordnung sowie die relativ ursprünglichen Zwischenbereiche mit raumbegrenzenden Stützmauern, Gärten und zum Teil gepflasterten Vorplätzen."

21.9.

Die Baudirektion prüft bei der Genehmigung den festgesetzten privaten Gestaltungsplan hinsichtlich Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit (vgl. §§ 5 i.V.m. § 89 Abs. 1 PBG). Neben der eigentlichen Rechtmässigkeitsprüfung darf die Baudirektion dann in kommunale Planungen eingreifen, wenn sich eine Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung widerspricht (vgl. VB.2012.00794 vom 27. März 2013, E. 2.2 f., www.vgrzh.ch). Im Übrigen respektiert sie die - durch die Gemeindeautonomie geschützte - originäre Planungszuständigkeit der Gemeinwesen (vgl. § 2 lit. c PBG).

21.10.

Indem Ziff. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen festhält, dass die bestehende Fabrik abgebrochen und durch ein gleiches Gebäudevolumen ersetzt sowie um ein Attikageschoss aufgestockt werden dürfe, belässt der Gestaltungsplan einerseits die Möglichkeit, die Fabrik zu erhalten (bei Abweisung des Inventarentlassungsgesuchs) oder abzubrechen (bei dessen Gutheissung). Die Planung gemäss revidiertem Gestaltungsplan ist somit in jedem Fall umsetzbar.

21.11.

Die Zielsetzung des ISOS ist in erster Linie der Schutz des Ortsbildes, stellt mithin ein planerisches Instrument dar. Die Bebauungsstruktur ändert jedoch mit der Gestaltungsplanrevision, die einen Ersatzbau vorsieht, nicht.

Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen in Art. 7 Abs. 1 eine gute Gesamtwirkung i.S.v. § 238 Abs. 2 PBG. Der Ersatzbau der bestehenden Fabrik muss sich in seiner Erscheinung und Materialisierung am bestehenden Bau orientieren. Die wichtigsten prägenden Elemente sind zu übernehmen (Abs. 2). Nachdem das ISOS die Fabrik in einem Nebensatz lediglich als "erwähnenswert" betrachtet, ist es mit diesen Bestimmungen ohne weiteres möglich, den Anliegen des ISOS auch mit einem Ersatzbau Rechnung zu tragen. Dies umso mehr, als sich die Fabrik gemäss den obigen Erwägungen als nicht schutzwürdig erweist und zu Recht aus dem Inventar entlassen wurde. Die rechtmässig und in Anwendung des kantonalen Rechts erfolgte Inventarentlassung kann nicht durch das ISOS-Erhaltungsziel A aufgehoben werden, sofern die Zielsetzungen des ISOS von der Gemeindeversammlung im Rahmen einer Interessenabwägung gebührend berücksichtigt wurden. Dies ist vorliegend der Fall (siehe Erw. 20.6).

Die Abweichungen von den BZO-Bestimmungen, welchen übrigens bereits mit der Festsetzung des Gestaltungsplans 2006 rechtskräftig zugestimmt wurde, sind marginal. Die Baumassenziffer wird zwar gemäss dem Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan 2006 (act. 13.7 im Verfahren G.-Nr. R2.2014.00115) im abparzellierten Teil des Fabrikgebäudes überschritten, auf dem restlichen Areal aber eingehalten. Gemäss kantonalem GIS-Browser (www.gis.zh.ch) ist übrigens eine solche Abparzellierung bis heute nicht erfolgt. Der Abstand gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 11025 beträgt zwar nur 7 m statt 8,50 m, betrifft aber den geplanten Neubau B1 und nicht die Fabrik und wurde im Übrigen mit Festsetzung des Gestaltungsplans im Jahre 2006 rechtskräftig bewilligt. Zudem soll zwischen den Gebäuden eine öffentliche Fussgängerverbindung verlaufen, womit der Wegabstand lediglich 3,5 m betragen müsste (§ 265 Abs. 1 PBG). Die vom Rekurrenten monierte Überschreitung der Länge der Dachaufbauten bezieht sich offensichtlich auf das neu zu erstellende Gebäude B1 (siehe act. 5.14 S. 23).

Die Gemeindeversammlung hat somit in Kenntnis des ISOS-Eintrags und in Abwägung aller Interessen einen Entscheid gefällt, welcher als recht- und

zweckmässig und angemessen zu betrachten ist. Die Genehmigung der Gestaltungsplanrevision ist folglich nicht zu beanstanden.

22.1.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Rekurse abzuweisen sind. Sowohl die Inventarentlassung als auch die Gestaltungsplanrevision erweisen sich als korrekt.

[....]