



G.-Nr. R4.2021.00152
BRGE IV Nr. 0016/2022

Entscheid vom 3. Februar 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Daniel Dittli, Baurichter Urs Hany, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrent**
A.S., [...]
vertreten durch [...]

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

Mitbeteiligter
2. Gemeinderat X, [...]

Beigeladener
3. Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

betreffend Verfügung der Baudirektion [...] Verweigerung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung für Umbau Bauernhaus zu Wohnhaus, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung vom 14. Juni 2021 verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich A.S. die raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung (Lage in der Landwirtschaftszone) für den Umbau eines Bauernhauses in ein Wohnhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der Z.-Strasse 27 in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A.S. mit Eingabe vom 18. August 2021 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Baudirektion.

C.

Mit Verfügung vom 20. August 2021 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Mit Verfügungen vom 26. August 2021 bzw. 7. September 2021 wurden Y und der Zürcher Heimatschutz ZVH in das Rekursverfahren beigegeben.

D.

Mit Eingabe vom 21. September 2021 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 20. September 2021.

Der Gemeinderat X beantragte, der Rekurs sei gutzuheissen. Der ZVH und Y verzichteten stillschweigend auf eine Stellungnahme.

E.

Mit Replik vom 1. November 2021 bzw. Dupliken vom 17. November 2021 und 23. November 2021 hielten der Rekurrent, die Baudirektion und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest. Die Beigeladenen liessen sich nicht vernehmen.

Y wurde mit Verfügung vom 3. November 2021 mangels rechtsgültig unterzeichnetem Beiladungsgesuch aus dem Verfahren entlassen.

F.

Mit Eingabe vom 15. Dezember 2021 liess sich der Rekurrent ein weiteres Mal vernehmen.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist als Eigentümer des streitbetroffenen Grundstücks und als Adressat des angefochtenen Beschlusses im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne Weiteres zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Landwirtschaftszone. Das dort bestehende, kommunal unter Schutz gestellte Bauernhaus Assek.-Nr. 1 soll zu einem Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten umgebaut werden.

Zur Verweigerung der Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen) erwog die Baudirektion, das Projekt sehe den Ausbau bis und mit dem gesamten Dachgeschoss im Wohn- und Scheunenbereich vor. Eine neue räumliche Organisation des bislang nahezu ungenutzten Scheunenbereiches sei unter Beibehaltung der Primärkonstruktion mit Blick auf den Schutzzumfang grundsätzlich möglich. Das Äussere sollte dabei sehr sorgfältig ausgestaltet werden und die ursprüngliche Ökonomie Nutzung weiterhin erkennbar lassen. Diesem Ziel werde an den Fassaden mithilfe der perforierten Holzschalung, welche eine Belichtung über die Fassade unter Beibehaltung des geschlossenen, holzverschalteten Ökonomiecharakters ermögliche, ansatzweise Rechnung getragen. Die perforierte Holzschalung trage dem Mehrzweckgebäude jedoch nur insoweit Rechnung, als dass diese Ausgestaltung im Zürcher Unterland die vorherrschende Baustruktur darstelle. Der murale Aspekt des Einzelobjekts Vers.-Nr. 1 werde aber nur ansatzweise wieder aufgenommen; dadurch werde das Objekt standardisiert, ohne der besonderen Einzigartigkeit des muralen Ökonomiekomplexes gebührend Rechnung zu tragen.

Im angestammten Wohnbereich sei der geplante Umbau der bestehenden Wohnung mit Ausnahme des Ausbaus des Dachgeschosses mit dem Schutzobjekt verträglich. Die Belichtung separater Wohneinheiten im Dachgeschoss stelle in der vorliegenden Bautypologie hingegen eine kaum zu lösende Schwierigkeit dar. Zwar werde durch die Verwendung von unterschiedlichen Gauben die Teilung von Wohn- und Ökonomiegebäude verdeutlicht, jedoch werde die Ursprünglichkeit der durchgängigen Dachfläche mehrfach durchbrochen. Der Bestand zeichne sich heute durch seine grossflächigen, homogenen Dachflächen ohne Dachaufbauten und Dachflächenfenster aus. Die Verwendung einer untypischen Schleppgaube im Bereich des Ökonomiegebäudes verdeutliche die vollständige Umnutzung des landwirtschaftlichen Teils nochmals zusätzlich. Hinzu komme, dass die Wohneinheiten im Dachgeschoss, sowohl im Scheunenbereich als auch im Wohnteil, grösstenteils über das Dach belichtet werden müssten. Hierzu würden nebst den neuen Lukarnen auch Dachflächenfenster eingesetzt. Im Schutzvertrag werde der Erhalt der strassenseitig ruhigen Dachfläche gefordert. Daher könne der vollständige Ausbau des Dachgeschosses bei Scheune und Wohnteil sowohl hinsichtlich der äusseren Gestaltung als auch bezüglich der

maximalen Ausnutzung des Schutzobjektes nicht nachvollzogen und diesem demnach auch nicht zugestimmt werden.

Im Anschluss an den Augenschein des Baurekursgerichts (Anmerkung: Abteilungsangenschein vom 10. November 2017 im Verfahren G.-Nr. R4.2017.00072 betreffend die Inventarentlassung des vorliegend streitbetreffenen Gebäudes, Protokoll in act. 34) habe das Baurekursgericht den Verfahrensparteien beschiedenen, dass es sich wohl um einen Grenzfall handle, bei welchem jedenfalls der denkmalpflegerische Situationswert (nicht aber der Eigenwert) nicht gänzlich von der Hand zu weisen sei. Daher sei bei einem Ausbau des Gebäudes der Fokus auf die Sichtbarkeit der bestehenden Bausubstanz, also der äusseren Erscheinung, zu setzen und nicht auf den vollständigen Ausbau des Gebäudes. Vorliegend könne das Gebäude demnach nur soweit ausgebaut werden, als am Äusseren keine Veränderungen stattfinden würden, die den Situationswert beeinträchtigen. Durch die geplanten Anpassungen der äusseren Erscheinungen (Dachaufbauten, Dachfenster, zusätzliche Fassadenöffnungen, Abbruch der muralen Elemente des Ökonomieteils und Ersatz durch eine perforierte Holzschalung) werde – so die Baudirektion - die Bausubstanz in ihrem Bestand massgeblich verändert.

Sodann sei der Nachweis, dass ein vollständiger Ausbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes für den Erhalt der Liegenschaft zwingend notwendig sei, nicht ausreichend bzw. plausibel erbracht werden können. Die Finanzierbarkeit der Instandstellung bzw. der langfristigen Instandhaltung der historischen Bausubstanz sei bereits mit der Modernisierung und dem Umbau des Wohnteils sowie einem Ausbau des Ökonomieteils – also auch ohne separate, wohnhygienisch einwandfrei zu belichtende Wohneinheiten im Dachgeschoss – möglich. Die Kosten für den Erwerb des Grundstückes, die Vorbereitung der Erschliessung, die Umgebungsgestaltungskosten sowie Anwaltskosten seien zu Unrecht in die Kostenberechnung einbezogen worden; diese zählten nicht zu den Instandhaltungskosten. Weiter seien die Kosten für den Umbau der Liegenschaft äusserst kritisch zu beurteilen, da allein schon die aufgeführten Kosten für die Dämmung des Daches, welche bei Beibehaltung eines Kaltdachs geringer ausfallen würden, die kalkulierten Umbaukosten stark erhöhen würden und vermieden werden könnten. Somit sei zwar nachvollziehbar, wie die hohen Kosten für die Sanierung zustande kämen. Jedoch könnten lediglich die notwendigen Mehrkosten, die über das

Mass für den durchschnittlichen Erhalt der Bausubstanz hinausgehen würden, berücksichtigt werden.

Grundsätzlich gelte zudem, dass die durch die Umnutzung generierten Geldmittel für die Renovation von historisch wertvollen Bauelementen oder für den eigentlichen Gebäudeerhalt einzusetzen seien. Es bestehe daher kein Anspruch darauf, dass auch sämtliche Umbaukosten vollständig mit den kalkulierten zukünftigen Mieteinnahmen abgedeckt werden könnten. Sollten (wenn auch nicht nachgewiesen) die Unterhaltskosten des Mehrzweckgebäudes Vers.-Nr. 1 nicht durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können, sehe § 207 Abs. 2 PBG eine besondere Regelung vor. Damit sei sichergestellt, dass die Unterschutzstellung keine unzumutbaren finanziellen Verpflichtungen für die Eigentümerschaft nach sich ziehe. Könne die geschützte Bausubstanz auf diese Weise erhalten werden, liege die Voraussetzung für eine Umnutzung gemäss Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG nicht vor.

Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sei ein wichtiges Ziel der Raumplanung. Die Schaffung neuer Wohneinheiten ausserhalb der Bauzonen sei deshalb nur zulässig, wenn diese innerhalb des bestehenden Volumens liegen würden und dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstünden. Die geplante massive Erhöhung von einer auf sieben Wohneinheiten bringe sehr grosse Auswirkungen auf Raum und Umwelt mit sich und sei vorliegend nicht mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung vereinbar. Aus der Bestandesgarantie könne kein Anspruch auf eine zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden. Art. 43a RPV untersage bei sämtlichen Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone einen mehr als geringfügigen Ausbau der bestehenden Erschliessungen. Erschliessungen, die über punktuelle Strassenausbauten und neue Kanalisierungen hinausgehen würden, seien somit unzulässig.

Schliesslich könne beim geplanten Projekt nicht von einer vollständigen Zweckänderung ausgegangen werden, da ein Teil des bestehenden Gebäudes bereits zu Wohnzwecken genutzt werde. Das Erweiterungspotential richte sich demnach nach Art. 24c RPG (altrechtliche Wohnbauten). Abweichungen, welche über das gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und b der Raumplanungsverordnung (RPV) geltende Mass hinausgehen würden, seien insofern nur möglich, wenn diese nachweislich für die Sicherung des Erhalts der Liegenschaft notwendig seien. Dies sei vorliegend nicht nachgewiesen worden,

weshalb die Wohnraumerweiterung nach den für altrechtliche Wohngebäude geltenden Grundsätzen gemäss Art. 24c RPG und Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV und der damit verbundenen ständigen Praxis der Baudirektion zu erfolgen habe, bisweilen aber im vorliegenden Bauvorhaben nicht eingehalten werde.

Zu den Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV erwog die Baudirektion, die Erweiterung der Wohnnutzfläche übersteige mit 129,9 % respektive 241,8 m² den zulässigen Rahmen deutlich, ebenso die neu erstellten zonenwidrigen Flächen (Wohn- und Nebennutzflächen insgesamt) mit 134,2% respektive 317,4 m². Sodann dürfe eine Zweckänderung keine vollständige neue Nutzung ermöglichen und zu keinen wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt führen. Das Bauwerk, das anders genutzt werden soll, müsse mindestens zum Teil für einen Zweck geschaffen worden sein, welcher der neuen Nutzung in seinen Auswirkungen nahestehe. Durch den vollständigen Umbau des Ökonomieteils könne auch diesem Aspekt nicht Rechnung getragen werden. Eine nachträgliche Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG falle somit ausser Betracht.

Zusammengefasst werde das Projekt viel mehr von der Zielsetzung der maximalen Ausnutzung des Raumangebots geleitet als von der Absicht, mit möglichst zurückhaltenden Massnahmen genau so viel verwertbare Mehrnutzung zu generieren, wie es die langfristige Instandhaltung des Gebäudes als Baudenkmal ausserhalb der Bauzone erfordere. Die Voraussetzungen gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG seien nicht erfüllt. Das Projekt führe zu einer überhöhten Ausnutzung des Schutzobjektes sowie zu einer markanten Veränderung des Erscheinungsbildes und somit des spezifischen Zeugniswertes. Auch eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG falle ausser Betracht, da die geplanten Erweiterungen das zulässige Mass überschreiten würden.

3.

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidend relevant, auf Grund der Akten aber noch

unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

4.1.

Der Rekurrent macht zunächst geltend, gemäss Rubrum sowie Überschrift zu Litera A der Erwägungen des angefochtenen Entscheids sei die "Lage in der Landwirtschaftszone sowie im Geltungsbereich überkommunaler Schutzanordnung" beurteilt worden. Beim streitbetroffenen Objekt handle es sich jedoch um ein kommunales Schutzobjekt. Es sei daher nicht Sache des Amtes für Landschaft und Natur, und auch nicht der kantonalen Denkmalpflege, die erfolgten Schutzanordnungen zu überprüfen. Die Vorinstanz habe ihre Kompetenz überschritten und das Projekt unter der falschen Prämisse geprüft, es liege ein überkommunales Schutzobjekt vor. Es gehe nicht an, dass die Vorinstanz eine eingehende Prüfung des Schutzzumfangs vornehme (E. 3.2.2 und 3.2.3 im angefochtenen Entscheid), hierfür einen Bericht der kantonalen Denkmalpflege vom 21. Januar 2021 mitberücksichtige und zu einer von der Gemeinde X abweichenden Beurteilung des Bauprojekts gelange. Art. 24d Abs. 2 RPG verlange bloss die Schutzwürdigkeit des Objektes.

4.2.

Die Baudirektion entgegnet, im Falle eines konkreten Baugesuchs sei die gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG zuständige kantonale Behörde befugt, bei der Anwendung von Art. 24d Abs. 2 RPG eine unabhängige materielle Beurteilung vorzunehmen. Dabei prüfe sie, ob das Objekt von hervorragender Qualität und darum materiell schutzwürdig sei. Diese Beurteilung habe keinen Einfluss auf die im Rahmen der formellen Unterschutzstellung getroffenen Schutzmassnahmen, sondern solle ausschliesslich gewährleisten, dass die bundesrechtlichen Einschränkungen von Art. 24d RPG eingehalten würden (Rudolf Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, hrsg. von Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen, 2017, Art. 24d Rz. 23). Denn selbst wenn eine Prüfung des Schutzzumfangs durch die kommunale Behörde stattgefunden habe, sei es nicht ausgeschlossen, dass dies zu Nutzungen führe, die den Rahmen von Art. 24d RPG sprengen würden. Mit der materiellen Prüfung im Baubewilligungsverfahren werde verhindert, dass kommunale projektbezogene Schutzverträge die bundesrechtlichen Vorgaben und die kantonale Praxis unterlaufen würden.

Vorliegend bestünden Anhaltspunkte, dass der im projektbezogenen Schutzvertrag definierte Schutzzumfang und damit einhergehend das Bauprojekt über das nach Art. 24d Abs. 2 RPG vertretbare Mass hinausgehen würden.

4.3.

Der Gemeinderat bringt vor, beim streitbetroffenen Gebäude handle es sich um ein kommunales Schutzobjekt, womit die denkmalschutzrechtliche Zuständigkeit nach Massgabe von § 211 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausschliesslich bei ihm liege. Für eine vorfrageweise Überprüfung des kompetenzgemäss abgeschlossenen projektbezogenen Schutzvertrags durch die Rekursgegnerin gestützt auf den Tatbestand von Art. 24d RPG verbleibe daher kein Raum, da für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten im Sinne von § 211 Abs. 1 PBG genauso wenig eine sachliche Veranlassung bestehe. Der Gemeinderat habe mit dem Rekurrenten einen projektbezogenen Schutzvertrag abgeschlossen, welchem ein Umbauprojekt zugrunde liege.

4.4.

Der Rekurrent repliziert, mit Blick auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Art. 24d RPG (BGr 1C_111/2020 vom 11. August 2021, E. 4.3.2 m.w.H.) werde die grundsätzliche Kompetenz der Baudirektion, im Lichte von Art. 24d Abs. 2 RPG zu prüfen, ob der Schutz der betroffenen Baute materiell gerechtfertigt sei, dem Grundsatz nach nicht bestritten. Allerdings habe die Baudirektion bei der Beurteilung der spezifischen örtlichen Besonderheiten die nötige Zurückhaltung vermissen lassen, indem sie ohne Not und ohne sich mit den örtlichen Gegebenheiten selbst vertraut zu machen die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Vielzweckgebäudes nicht in gleichem Mass bejaht habe wie der Gemeinderat. Es gebe keinen sachlich nachvollziehbaren Grund, von der materiellen Beurteilung des Gemeinderats abzuweichen, die sich auf ein Gutachten stütze.

4.5.1.

Die Betitelung der vorinstanzlichen Beurteilung mit "Lage in der Landwirtschaftszone sowie im Geltungsbereich überkommunaler Schutzanordnung" ist ein offensichtliches Versehen. Zu beurteilen war lediglich die Lage in der Landwirtschaftszone. Auf die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheids hat dies keine Auswirkung, zumal sich aus den Erwägungen unzweideutig ergibt, dass die Baudirektion vom korrekten Sachverhalt ausging,

nämlich von einem "kommunal unter Schutz gestellten Bauernhaus" und nicht von einem Objekt im Geltungsbereich einer überkommunalen Schutzanordnung oder im Geltungsbereich eines überkommunalen Inventars.

4.5.2.

Nach Art. 24d Abs. 2 RPG kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind (lit. a) und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b). Mit dieser im Übrigen als "Rustico-Artikel" bekannten Bestimmung wollte der Gesetzgeber insbesondere auch im Hinblick auf die Tessiner Verhältnisse klare Voraussetzungen schaffen, unter denen Umnutzungen bewilligt werden können. Eine Umnutzung nach Art. 24d Abs. 2 RPG darf indessen den Schutzwert der Baute nicht schmälern. Art. 24d Abs. 2 RPG will verhindern, dass schutzwürdige Objekte wie z. B. typische Kulturlandschaften, beeinträchtigt oder zerstört werden, weil jene Bauten, welche entscheidend zur Prägung der Landschaft beitragen, zerfallen oder abgebrochen werden, wenn keine Zweckänderung gegenüber der früheren Nutzung zugestanden wird. Art. 24d Abs. 2 RPG setzt zum einen voraus, dass die Baute, deren Zweck geändert werden soll, als schützenswertes Einzelobjekt formell unter Schutz gestellt worden ist. Zum anderen muss die Baute als Einzelobjekt aber auch materiell schützenswert sein ("als schützenswert anerkannt"). Eine bloss formelle Unterschutzstellung genügt somit nicht. Die materielle Schutzwürdigkeit bildet Prüfungsgegenstand der Ausnahmegewilligung; dies gilt selbst in jenen Fällen, da die formelle Unterschutzstellung rechtskräftig ist (VB.2018.00685 vom 7. März 2019, E. 3.1; VB.2010.00614 vom 29. Juni 2011, E. 6.3; BGr 1C_111/2020 vom 11. August 2021, E. 4.3.1; BGr 1C_397/2011 vom 9. Januar 2014, E. 3.2).

Die Unterschutzstellung von materiell schützenswerten Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG richtet sich nach dem kantonalen Recht. Das Bundesrecht enthält diesbezüglich - im Unterschied zur Unterschutzstellung von Bauten im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV - grundsätzlich keine verfahrensrechtlichen Vorgaben. Erforderlich ist nach Art. 24d Abs. 2 RPG immerhin, dass die materielle Schutzwürdigkeit der Baute in einem formellen Verfahren nach objektiv-fachlichen Kriterien festgestellt wird. Im kantonalen Ausnahmegewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob der Schutz der Baute, deren Zweck geändert werden soll, im Lichte von Art. 24d Abs. 2 RPG materiell

gerechtfertigt ist (BGr 1C_111/2020, E. 4.3.2.). Zu prüfen ist mithin, ob das Objekt von hervorragender Qualität und darum schutzwürdig ist (Muggli, Art. 24d Rz. 23). Gemäss Bundesgericht müssen besondere Eigenschaften die jeweilige Baute *als Einzelobjekt* so bedeutsam erscheinen lassen, dass sie nach Art. 24d Abs. 2 RPG als schützenswert beurteilt werden kann (BGr 1C_111/2020, E. 4.3.4.).

4.5.3.

Die streitbetroffene Baute wurde mit dem verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag vom 15. April 2019 unter Schutz gestellt (act. 25.5). Dass die Baudirektion im Lichte von Art. 24d Abs. 2 RPG zu prüfen hat, ob der Schutz der Baute materiell gerechtfertigt ist, wird vom Rekurrenten zu Recht nicht bestritten. Ebenfalls unbestritten ist, dass es sich vorliegend um eine im Lichte von Art. 24d Abs. 2 RPG als schützenswert anerkannte Baute handelt und diese Bestimmung somit anwendbar ist. Streitpunkt bildet die Frage, inwieweit die Baudirektion die Zulässigkeit der geplanten baulichen Änderungen am Schutzobjekt abweichend vom Schutzzumfang gemäss Schutzvertrag beurteilen darf.

Eine Umnutzung nach Art. 24d Abs. 2 RPG darf wie erwähnt den Schutzwert der Baute – der Bedingung ist für die Anwendung der genannten Bestimmung – nicht schmälern. Eine von der Baudirektion zu prüfende Voraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 24d RPG ist deshalb, ob die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG). "Im Wesentlichen" heisst, dass alle Merkmale, welche die Schutzwürdigkeit ausmachen, zu erhalten sind (Muggli, Art. 24d Rz. 30). Die Baudirektion hat somit nicht bloss zu prüfen, ob die Schutzwürdigkeit im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG und damit die Anwendbarkeit dieser Bestimmung gegeben ist. Sie hat auch zu beurteilen, ob das Bauvorhaben die weiteren Voraussetzungen gemäss Abs. 2 und 3 erfüllt, was nicht schon dann der Fall sein muss, wenn die Vorgaben des kommunalen Schutzvertrags eingehalten werden. Damit ist das Bauvorhaben und indirekt der Schutzvertrag hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG zu beurteilen.

Die vom Rekurrenten kritisierten Abweichungen vom Schutzvertrag betreffen Anpassungen am äusseren Erscheinungsbild durch zusätzliche Fassadenöffnungen, die perforierte Holzschalung an der Fassade anstelle der muralen

Elemente des Ökonomieteils und den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse einschliesslich der dafür notwendigen Dachaufbauten und Dachflächenfenster (s. Erw. 3.2.2. und 3.2.3 im angefochtenen Beschluss). Gemäss Art. 24d Abs. 3 RPG muss die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Darauf wird weiter unten zurückzukommen sein (s. Erw. 6.3.1. ff.).

5.1.

Der Rekurrent hält dafür, Art. 24d RPG setze keine vollständige Zweckänderung voraus. "Vollständig" im Sinn von Art. 24d Abs. 2 RPG heisse nicht, dass in einem Zug eine vollständige Umnutzung zum Wohnen bewilligt werden müsse, sondern dass ein solches Gebäude insgesamt unter Berücksichtigung zusätzlicher bzw. neuer Wohnnutzungen insgesamt bis zu 100% umgenutzt werden könne.

Sodann bleibe für die Anwendung von Art. 24c RPG kein Platz, da Art. 24d RPG einschlägig sei. Eine Bewilligung gemäss Art. 24c RPG wäre jedoch eventualiter zu erteilen, wenn die Praxis eine vollständige Umnutzung (ohne flächenmässige Begrenzung der Erweiterung gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV) unter diesem Titel zulasse, sofern dies für die Sicherung des Erhalts der Liegenschaft notwendig sei.

5.2.

Die Baudirektion führt aus, eine vollständige Zweckänderung im Rahmen des Schutzzumfangs sei zwar möglich, nicht aber zwingend. Bauliche Veränderungen zur Realisierung von neuen Nutzungen seien nur insoweit zulässig, als die Eingriffe mit dem Schutzzweck vereinbar und für die Erhaltung des Schutzobjektes nötig seien. Es bestehe kein Anspruch darauf, das ganze Volumen der geschützten Baute einer intensiven zonenwidrigen Nutzung zuzuführen (Muggli, Art. 24d Rz. 25 und 28). Betreffend das Mass der zulässigen Zweckänderung bzw. des Schutzzumfangs sei deshalb auf die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege vom 31. Januar 2021 zu verweisen, welche sich detailliert mit den Teilaspekten des konkreten Schutzobjektes auseinandersetze.

Altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten könnten seit der Teilrevision des RPG 2011 sowohl nach Art. 24c Abs. 3 RPG als auch nach Art. 24d

Abs. 1 oder Abs. 2 RPG geändert werden. Da die Voraussetzungen sehr unterschiedlich ausgestaltet seien, könne die für das geplante Vorhaben jeweils günstigste Norm angewandt werden (Muggli, Art. 24d Rz. 9). Das Erweiterungspotential von zonenfremden Wohngebäuden (mit und ohne angrenzenden Ökonomieteil) ausserhalb der Bauzone richte sich in erster Linie nach Art. 24c RPG (altrechtliche Wohnbauten). Abweichungen, welche über das gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV geltende Mass hinausgehen würden, seien nur möglich, wenn sie im Sinne von Art. 24d Abs. 2 Bst. b RPG nachweislich für die Sicherung des Erhalts von schützenswerten Gebäuden notwendig seien.

Im vorliegenden Fall solle das Dachgeschoss des bestehenden Wohnteils sowie der gesamte Ökonomieteil zu sieben Wohneinheiten ausgebaut werden. Beim Einbau der vier Wohneinheiten im ehemaligen Ökonomieteil handle es sich nicht um geringfügige Anpassungen. Grosse Teile der Aussenfassade des Ökonomieteils sowie die komplette Feinerschliessung der Wohnungen, die innenliegenden Wände, Zwischenböden, u.v.m. seien um- bzw. einzubauen. Eine solche Erweiterung überschreite das gemäss Art. 24c RPG und Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV zulässige Mass deutlich. Deshalb sei geprüft worden, ob das Vorhaben gestützt auf Art. 24d Abs. 2 RPG zum Erhalt des Schutzobjektes bewilligt werden könne. Die entsprechenden Voraussetzungen würden jedoch ebenfalls nicht erfüllt. Es habe nicht nachgewiesen werden können, dass das Gebäude nur erhalten werden könne, wenn der Ökonomieteil vollständig ausgebaut werde, weshalb die Wohnraumerweiterung nach den für altrechtliche Wohngebäude geltenden Grundsätzen gemäss Art. 24c RPG und Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV und der damit verbundenen ständigen Praxis der Baudirektion zu erfolgen habe.

5.3.

Der Rekurrent repliziert, wenn es für den langfristigen Unterhalt des schützenswerten Objektes notwendig sei, das ganze Volumen einer Zweckänderung zuzuführen und auch die weiteren Bewilligungsvoraussetzungen gegeben seien, bestehe ein Anspruch auf Erteilung der nachgesuchten Ausnahmebewilligung.

Betreffend das Mass der zulässigen Zweckänderung beziehungsweise des Schutzzumfanges sei nicht auf die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege

abzustellen. Zum einen handle es sich bei der Frage, ob eine Zweckänderung vorliege, um eine Rechtsfrage, die nicht von einer unzuständigen Amtsstelle zu prüfen sei, zum anderen obliege die denkmalpflegerische Beurteilung bei kommunalen Schutzobjekten den kommunalen Behörden. Vorliegend sei der zuständige Gemeinderat X der Meinung, dass die gemäss Schutzvertrag zulässigen baulichen Veränderungen mit dem (kommunalen) Schutzzweck vereinbar seien.

5.4.

Die Rüge zielt auf die Erwägung 3.2.6 im angefochtenen Beschluss, wonach beim geplanten Projekt nicht von einer vollständigen Zweckänderung ausgegangen werden könne, da ein Teil des bestehenden Gebäudes bereits zu Wohnzwecken genutzt werde. Das Erweiterungspotential richte sich demnach nach Art. 24c RPG. Abweichungen, welche über das gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV geltende Mass hinausgehen würden, seien nur möglich, wenn dies für die Sicherung des Erhalts der Liegenschaft notwendig sei (vgl. Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG).

Funktionslos gewordene altrechtliche landwirtschaftliche Bauten dürfen samt einem angebauten Ökonomieteil nach Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG in den Grenzen von Art. 42 RPV zu nicht landwirtschaftlichem Wohnraum umgenutzt, erweitert und sogar wieder aufgebaut werden. Ausdrücklich ausgenommen sind jedoch alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Die Umnutzung solcher Bauten zu Wohnzwecken ist nur unter den strengen Voraussetzungen gemäss Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG (schutzwürdige Bauten) bzw. Art. 39 Abs. 2-5 RPV (landschaftsprägende Bauten) zulässig, wobei kumulativ die allgemeinen Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 43a RPV zu beachten sind (BGr 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018, E. 5.2.1 = BGE 145 II 83).

Vorliegend ist es in Anwendung von Art. 24c Abs. 3 RPG zulässig, die nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung in den angebauten Ökonomieteil auszuweiten, dies in den Schranken von Art. 42 RPV. Mit dem streitbetreffenen Projekt wird aber die anrechenbare Bruttogeschossfläche (Wohnfläche) offensichtlich und unbestritten über das gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV zulässige Mass hinaus erweitert. Damit scheidet eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG aus.

Eine Kumulation der Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Art. 24c RPG mit denjenigen von Art. 24d RPG ist ausgeschlossen. Da die Voraussetzungen sehr unterschiedlich ausgestaltet sind, kann die für das geplante Vorhaben jeweils günstigste Norm angewandt werden. Der Rahmen der jeweils günstigsten Norm bildet die Grenze des Zulässigen (Muggli, Art. 24d Rz. 9). Abzulehnen ist daher die Auffassung der Vorinstanz, wonach Abweichungen, welche über das gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV geltende Mass hinausgehen würden, nur insofern möglich seien, als sie für die Sicherung des Erhalts der Liegenschaft notwendig seien. Dies läuft auf eine unerlaubte Kumulation der Erweiterungsmöglichkeiten von Art. 24c RPG mit denjenigen von Art. 24d RPG hinaus.

Bei Schutzobjekten grundsätzlich denkbar ist die separate Beurteilung von Zweckänderungen von an landwirtschaftliche Wohnbauten angebauten Ökonomiebauten nach Massgabe von Art. 24d Abs. 2 RPG, während Bauvorhaben betreffend den Wohnteil nach Art. 24c RPG beurteilt werden. Eine dahingehend getrennte Beurteilung des Bauvorhabens scheidet vorliegend daran, dass die Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus mit Lift im Ökonomieteil erschlossen werden. Ein Technikraum im Erdgeschoss des Ökonomieteils dürfte ebenfalls dem gesamten Gebäude dienen. Die funktionale Verknüpfung steht einer getrennten Beurteilung der beiden Gebäudeteile entgegen, weil die gemeinsame Erschliessung einerseits dem Wohnteil und andererseits dem Ökonomieteil mit den jeweils unterschiedlichen Erweiterungsmöglichkeiten zuzurechnen wäre. Eine solche Aufschlüsselung ist nicht möglich.

Damit ist für das Gesamtprojekt einzig eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG zu prüfen.

6.1.

Zum Erhalt der Wesensgleichheit (Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG) führt der Rekurrent aus, die Behauptung der Vorinstanz, mit der geplanten perforierten Holzschalung würde "der besonderen Einzigartigkeit des muralen Ökonomiekomplexes" keine Rechnung getragen, sei nicht haltbar. Weder der Schutzvertrag noch das diesem zugrundeliegende Schutzgutachten würden auf eine besondere Einzigartigkeit des Mauerwerks schliessen lassen. Schützenswert sei der Situationswert und nicht die Bausubstanz an sich,

weshalb den muralen Elementen beim Ökonomieteil kein besonders beachtenswerter und auf keinen Fall schützenswerter Eigenwert beizumessen sei. Mit der geplanten perforierten Holzschalung werde die äusserlich wahrnehmbare (und schützenswerte) Trennung des Ökonomie- vom Wohnteil beibehalten und untermauert und die dahinterliegenden Fensterelemente würden kaum bis gar nicht in Erscheinung treten. Der Stallbereich solle, wie in Ziffer 2.2 des Schutzvertrages gefordert, durch einen niedrigen Steinsockel, der Tennbereich ohne Sockelzone gestaltet werden. Dadurch werde den Einzelheiten des Mauerwerks hinreichend Rechnung getragen.

Dasselbe gelte für die geplanten Fensteröffnungen im Dachgeschoss des Wohnteils sowie die Lukarnen und Dachflächenfenster beim Dach des Ökonomieteils. Die in den Fensterachsen angeordneten und zurückhaltend gestalteten Gauben würden die Fassadensprache der darunterliegenden Geschosse aufnehmen. Die Dachfläche werde dadurch nur geringfügig durchstossen. Wenn aufgrund der Gauben erkennbar werde, dass der Ökonomie teil neu der Wohnnutzung zugeführt werde, sei dies im Rahmen der von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG geforderten Erhaltung der Gebäudeidentität als zulässig zu erachten. Mit den unterschiedlichen Gauben werde die Teilung von Wohn- und Ökonomie teil verdeutlicht. Die geplanten Öffnungen dienen Belichtungszwecken und entsprächen den Vorgaben gemäss Ziffer 2.5 des Schutzvertrages. Der typische Charakter des Vielzweckbaus bleibt somit unverändert wahrnehmbar.

Dem Gebäude sei zwar ein wichtiger Situationswert beizumessen, was aber nicht bedeute, dass es "demnach nur insoweit ausgebaut werden" könne, "als am Äusseren keine Veränderungen stattfinden, die den Situationswert beeinträchtigen". Vielmehr definiere der Schutzvertrag selbst, welche baulichen Massnahmen als mit dem Schutzzweck vereinbar gelten würden. Der Gemeinderat X habe mit der Genehmigung des projektbezogenen Schutzvertrages eine entsprechende Würdigung bereits vorgenommen. Es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb die Vorinstanz hiervon abweichen müsste (und dürfte). Im Übrigen erlaube Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG geringfügige Veränderungen im äusseren Erscheinungsbild. Das projektierte Vorhaben habe mindestens den wesentlichen denkmalpflegerischen Anforderungen des Schutzvertrages zu genügen (VB.2016.00780, E. 2.2). Aufgrund der Fassadenpläne und Ansichten, die dem Schutzvertrag beigelegt seien und weitgehend unverändert den Baueingabeplänen entsprechen würden, lasse sich

das künftige Erscheinungsbild des Vielzweckbaus hinreichend beurteilen. Insgesamt würden die Eingriffe in die Gebäudehülle moderat ausfallen. Damit bleibe der Vielzweckbau auch nach dem Umbau als solcher erkennbar.

6.2.

Die Baudirektion erklärt, das Vorhaben scheitere bereits an denkmalpflegerischen Überlegungen, wie dem Mitbericht der kantonalen Denkmalpflege (S. 2) zu entnehmen sei: Der vollständige Ausbau des Dachgeschosses bei Scheune und Wohnteil werde unabhängig von Kostenfaktoren sowohl hinsichtlich der äusseren Gestaltung als auch bezüglich der maximalen Ausnutzung des Schutzobjektes als kritisch beurteilt. Und im Schutzvertrag werde der geschlossene Charakter des Ökonomieteils als schutzwürdig bezeichnet, welcher mit einer für den Wohnbau typischen Lukarne verunklärt würde. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG würde dem öffentlichen Interesse am Denkmal keinen Nutzen bringen.

Grundsätzlich beurteile die kantonale Denkmalpflege die Machbarkeit von Ausbauten noch leerstehender Ökonomieteile bzw. Ökonomiebauten hinsichtlich des Substanzerhalts im Inneren (primäre Tragkonstruktion) sowie des Erhalts des wesentlichen, für Ökonomienutzung so typischen, geschlossenen Charakters. Dieser schutzwürdige Charakter werde bei der umstrittenen Liegenschaft auch im Schutzvertrag immer wieder als zu erhalten erwähnt. Charakteristisch seien hier nicht nur die geschlossenen Fassaden, sondern auch die ruhige Dachfläche ohne Durchdringungen. Eine Belichtung über Dach sei in der Erfahrung der kantonalen Denkmalpflege bei der Betreuung von überkommunalen Schutzobjekten am problematischsten hinsichtlich der Veränderung des spezifischen Ausdrucks. Dies führe unweigerlich zu einer Durchdringung der durchlaufenden Dachfläche und somit hin zu einer klaren optischen Veränderung zugunsten eines Wohncharakters.

Zum Mauerwerk führt die Baudirektion aus, gemäss Schutzvertrag werde dem Objekt sowohl ein Situations- als auch ein zumindest teilweiser Eigenwert zugemessen. So werde unter Ziffer 2.2 als schützenswerte Substanz insbesondere festgehalten: "Trauffassade West: Im Bereich des Ökonomiegebäudes die Substanz des Mauerwerks sowie das geschlossene Erscheinungsbild der Fassade [...]. Giebelfassade Süd: Die Substanz des Mauerwerks sowie das Erscheinungsbild und die Anordnung der Öffnungen inkl.

Gewände (ausgenommen nachträglich eingebautes Fenster Mitte Erdgeschoss)". Es sei somit nicht lediglich der Situationswert geschützt.

6.3.1.

Eine Ausnahmegewilligung darf nach Art. 24d Abs. 3 RPG nur erteilt werden, wenn die in dessen lit. a-e genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Erforderlich ist namentlich, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b). Dieses Erfordernis ist bei Denkmalschutzobjekten offensichtlich zentral. Im Wesentlichen heisst hier - wie bereits erwähnt -, dass alle Merkmale, welche die Schutzwürdigkeit ausmachen, zu erhalten sind (Muggli, Art. 24d Rz. 30).

Die raumplanungsrechtliche Voraussetzung von Art. 24d Abs. 3 lit b RPG überschneidet sich mit den Zielsetzungen der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften gemäss § 203 lit. c PBG und § 25 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV). Gemäss § 25 Abs. 1 KNHV sind Vorschriften zu erlassen und Verfügungen zu treffen über die Zulässigkeit von tatsächlichen Veränderungen des Schutzobjektes, dessen Pflege und Unterhalt und allfällige Restaurierungen, welche die Zerstörung, den Zerfall oder die Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten und ihrer Umgebung verhindern. Die genannten Bestimmungen sind inhaltlich auf Substanzschutz ausgerichtet (vgl. VB.2015.00362 vom 14. Juli 2016, E. 3.3), denn die besondere Stellung und Lage einer Baute begründen für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73 E. 2). Diese Elemente gilt es zu erhalten. Zweckänderungen im Rahmen von Art. 24d Abs. 2 RPG sind somit durch die Schutzziele Grenzen gesetzt.

6.3.2.

Beim vorliegend streitbetroffenen Vielzweckbauernhaus ist der Stallscheunenteil zur Strasse hin verputzt und auf der Rückseite hauptsächlich holzverbreterter. Ein ehemaliger Stallbereich ist in rotem Backstein gemauert. Das gesamte Gebäude ist durch ein geschlossenes Satteldach gedeckt (s. Gutachten der Z vom 2. September 2016, S. 4 und 7). Im Gutachten besonders hervorgehoben wird die gemauerte Giebelwand im Norden. Zusammen mit

den Grün- und Freiräumen würden die Z.-Strasse 27 und 25 (recte 29) vom hohen situativen Wert am südlichen Ortsausgang von Y zeugen (s. Gutachten S. 7).

Dementsprechend ist gemäss Schutzvertrag das siedlungsprägende Erscheinungsbild bzw. der "wichtige Situationswert" zu erhalten. Der Schutzzumfang wurde soweit hier wesentlich wie folgt festgelegt:

- Giebelfassade Nord: Die Substanz des Massivmauerwerks, der geschlossene Charakter der Fassadengestaltung, die Anordnung der Fenster. Das Erscheinungsbild des östlichen Schopfes. Zulässige Anpassungen: Öffnungen zu Belichtungszwecken sind reduziert möglich und dem geschlossenen Charakteristikum unterzuordnen. [..].
- Trauffassade West: Im Bereich des Ökonomiegebäudes die Substanz des Mauerwerks sowie das geschlossene Erscheinungsbild der Fassade. Im Bereich des Wohnteils die Substanz des Mauerwerks und Anordnung der Öffnungen inklusive Gewände. [..] Das Erscheinungsbild der Fenster mit filigraner Sprossierung und flankierenden Lamellenläden. Zulässige Anpassungen: Ökonomie teil: Das geschlossene Erscheinungsbild des Ökonomie teils kann als Holzfassade ausgeführt werden. [..]. Raumhohe Öffnungen sind möglich, insbesondere um den geschlossenen Charakter der Nordfassade zu wahren; eine Lamellenstruktur ist den Glasflächen vorzusetzen.
- Giebelfassade Süd: Die Substanz des Mauerwerks sowie das Erscheinungsbild und die Anordnung der Öffnungen inkl. Gewände [..]. Das Erscheinungsbild der Fenster mit filigraner Sprossierung und flankierenden Lamellenläden.
- Trauffassade Ost: Im Bereich des Wohnteils die Substanz des Mauerwerks und die Anordnung der Öffnungen. [..] Im Bereich des Ökonomiegebäudes das Erscheinungsbild des rückwärtigen Tenntores und des angebauten Schopfes. Zulässige Anpassungen: Im Bereich des Tenntores ist der Glasfläche eine Lamellenstruktur vorzusetzen.
- Dach: Strassenseitig die ruhige Dachfläche und die filigranen Dachabschlüsse, die Traufe sowie die geschlossene Dachuntersicht beim Wohnteil im Erscheinungsbild. Zulässige Anpassungen: Zu Belichtungszwecken ist im Bereich der Ökonomie ostseitig eine längere

Schleppgaube möglich, um die Erscheinung der geschlossenen massiven Nordfassade zu wahren; die Belichtung ist deshalb primär über die nördliche Schopfwand im DG zu führen. Westseitig ist im Bereich der Ökonomie ein Gaubenband möglich; im Bereich des Wohnteils ost- und westseitig sind je zwei zurückhaltend gestaltete, in den Fensterachsen angeordnete Gauben möglich.

6.3.3.

Der Ökonomieteil zeichnet sich insbesondere durch die gemauerte strassen- seitige Trauffassade und die ebenfalls gemauerte Giebelfassade aus. Der murale Charakter ist wesentlich für das zu erhaltende Erscheinungsbild des Gebäudes. Wie die Baudirektion im angefochtenen Beschluss zutreffend erwägt, wird dem muralen Aspekt durch die perforierte Holzschalung an der Trauffassade nicht gebührend Rechnung getragen. Es genügt nicht, dem Gebäude ein für Ökonomieteile typisches Aussehen zu verleihen und dergestalt die optische Unterteilung zwischen dem Wohn- und dem Ökonomieteil beizubehalten. Vielmehr ist der Ökonomieteil in seiner individuellen, besonderen Gestaltung und Erscheinung zu erhalten, nicht nur was das geschlossene Erscheinungsbild der Fassade, sondern auch was deren Materialisierung anbelangt. Sodann zeichnet sich das Gebäude durch geschlossene, ruhige Dachflächen aus, die auch gemäss Schutzvertrag grundsätzlich zu erhalten sind. Die vorgesehenen Dachaufbauten beeinträchtigen dieses Schutzziel. Im Widerspruch zum Erhalt des geschlossenen Charakters der nördlichen Giebelfassade stehen grundsätzlich auch die zusätzlichen Fensteröffnungen, die aber für sich allein betrachtet noch nicht zu beanstanden wären.

Insgesamt führt das Bauprojekt mit den Anpassungen, die der Schutzvertrag zulassen will, zu einer wesentlichen Veränderung der äusseren Erscheinung. Das Projekt entspricht damit zwar dem Schutzvertrag, steht aber im Widerspruch zu Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG. Diese bundesrechtliche Bestimmung geht den kommunalen Schutzmassnahmen vor. Eine Umnutzung nach Art. 24d Abs. 2 RPG darf den Schutzwert der Baute nicht schmälern. Art. 24d Abs. 2 RPG will verhindern, dass schutzwürdige Objekte wie z. B. typische Kulturlandschaften beeinträchtigt oder zerstört werden, weil jene Bauten, welche entscheidend zur Prägung der Landschaft beitragen, zerfallen oder abgebrochen werden, wenn keine Zweckänderung gegenüber der früheren Nutzung zugestanden wird. Diese Bestimmung kann aber insbesondere

nicht im Rahmen einer Verhältnismässigkeitsprüfung dazu führen, dass von einem im öffentlichen Interesse erkannten Schutzziel abgewichen wird mit dem Argument, die Einschränkungen des Privaten seien in Abwägung mit der gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG zulässigen vollständigen Zweckänderung unverhältnismässig. Art. 24d Abs. 2 RPG will mit anderen Worten den Schutzwert einer Baute sichern und nicht etwa dazu dienen, das Schutzziel zu schmälern (VB.2010.00614 vom 29. Juni 2011, E. 6.2).

Aufgrund des zu erhaltenden Situationswerts darf der Rekurrent das Gebäude nicht abbrechen und er muss es ordnungsgemäss unterhalten. Die Nutzung und bauliche Veränderungen sind zulässig, soweit sie das Schutzziel nicht beeinträchtigen und im Rahmen der raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig sind, namentlich Art. 16a und 24 ff. RPG. Es liegt im Ermessen des Gemeinwesens, eine im öffentlichen Interesse liegende Schutzmassnahme anzuordnen, auch wenn die dem Eigentümer des Schutzobjekts auferlegten Unterhaltsverpflichtungen erheblich sind. Sind die dem Eigentümer auferlegten Verpflichtungen unzumutbar, führt dies nicht zur Schmälerung des Schutzzwecks aus Gründen der Verhältnismässigkeit. Vielmehr bestimmt § 207 Abs. 2 PBG, dass die Betreuung durch das anordnende Gemeinwesen zu übernehmen und vom Eigentümer zu dulden sei, wenn die Anordnungen die allgemeine Pflicht des Eigentümers, sein Grundstück zu unterhalten, in unzumutbarer Weise übersteigen (s. VB.2010.00614, E. 6.4). Diese Regelung stellt sicher, dass die Unterschutzstellung keine unzumutbaren finanziellen Verpflichtungen für den Eigentümer nach sich zieht und damit verhältnismässig ist.

Der vorliegend betroffene Schutzvertrag lässt wie erwähnt Änderungen am äusseren Erscheinungsbild zu, die im Konflikt zum Schutzzweck stehen. Damit soll die Belichtung der vom Rekurrenten geplanten Wohnnutzung ermöglicht werden. Aus dem oben Gesagten folgt indes, dass sich damit die Schmälerung des Schutzzwecks nicht rechtfertigen lässt.

Soweit ergibt sich, dass der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen ist, da sich das Bauvorhaben mit Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG, wonach die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben muss, nicht vereinbaren lässt. Die angefochtene raumplanungsrechtliche Bewilligung wurde somit bereits aus den genannten Gründen zu Recht verweigert.

7.1.

Der Rekurrent stellt sich auf den Standpunkt, er habe den Nachweis, dass die dauernde Erhaltung der geschützten Bausubstanz einzig durch die Umnutzung, namentlich mit dem vollständigen Ausbau des Ökonomiegebäudes, sichergestellt werden könne, mit Einreichung der Kostenermittlung und Renditeberechnung sowie des Erläuterungsberichts vom 7. Juli 2020 zu den zu erwartenden Renditemöglichkeiten (act. 5.4) rechtsgenügend erbracht.

Die Vorinstanz verkenne, dass unter dem Aspekt der Erforderlichkeit der baulichen Massnahmen für den dauernden Erhalt des Schutzobjektes nicht allein die Instandhaltungskosten massgeblich sein könnten. Für unzumutbar hohe Instandhaltungskosten sehe § 207 Abs. 2 PBG zwar eine besondere Regelung vor, es sei indessen nicht ersichtlich, inwiefern die Gemeinde in eine Kostentragung eingebunden werden könnte, zumal die Kosten primär dann unzumutbar seien, wenn die Liegenschaft zwar unterhalten, aber nicht mehr adäquat genutzt werden könne. Bei der Beurteilung, welche Massnahmen erforderlich seien, um das Objekt vor dem Zerfall zu bewahren, seien daher sämtliche Kosten mitzuberücksichtigen, welche der Eigentümer oder ein allfälliger Interessent aufzubringen habe, um die Baute einer zeitgemässen und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Andernfalls entfalle das Interesse, die Liegenschaft zu erhalten, bereits aus wirtschaftlichen Gründen. Es sei sachlich nicht gerechtfertigt, die Erwerbskosten für das Grundstück und sämtliche Baukosten (für die Erschliessung, die Umgebungsgestaltung und soweit erforderlich auch für den Rechtsmittelweg) ausser Acht zu lassen. Der Erhalt und Unterhalt der Baute müsse eine minimale Rendite erzielen lassen.

7.2.

Die Baudirektion lässt sich im Sinne der Erwägungen im angefochtenen Entscheid vernehmen. Darüber hinaus bringt sie vor, die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen seien vor den individuellen Anspruch auf Rendite bzw. den subjektiven Vorteil zu stellen. Es stelle sich die Frage, ob ein dauerhafter Erhalt des Schutzobjektes unter der heutigen Nutzung möglich sei. Sei die ursprüngliche Nutzung eines Schutzobjektes oder Teilen davon nicht mehr möglich, könne eine Umnutzung den Erhalt des Schutzobjektes sicherstellen. Grundsätzlich sei jedoch sogar bei zonenkonformen Um- und Ausbauten immer der Erhalt des spezifischen Schutzcharakters und der vorgängig bestimmten schutzwürdigen Bauteile für das Projekt ausschlaggebend.

Diesbezüglich müsse sogar hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen ein gewisser wirtschaftlicher Minderwert in Kauf genommen werden. Im vorliegenden Fall liege das kommunale Schutzobjekt jedoch nicht in einer Wohnzone. Diesbezüglich könne folgerichtig auch kein Minderwert aufgrund des nicht vollflächigen Ausbaus geltend gemacht werden. Gewisse Faktoren der Berechnung seien für den Nachweis des "reinen Unterhalts" des Schutzobjektes nicht von Belang, da sich die Argumentation hinsichtlich Art. 24d RPG vielmehr darauf beziehe, ob eine grundsätzlich neue Nutzung den Erhalt des Schutzobjektes sicherstelle. Dies sei zu bejahen, jedoch könne hierbei geltend gemacht werden, dass die Ausnützungsziffer in Bezug auf den Erhalt des Schutzobjektes und dessen Charakters sehr wohl eine beträchtliche Rolle spielen könne. Dies sei auch beim vorliegenden Projekt dargelegt worden.

7.3.

Der Gemeinderat führt aus, die Überlegungen der Baudirektion zum Tatbestand von Art. 24d RPG seien nicht schlüssig resp. nicht einzelfallgerecht. So referenziere sie in der angefochtenen Verfügung auf die Bestimmung von § 207 Abs. 2 PBG, um eine Kostenübernahme des zuständigen Gemeinwesens zu begründen, obwohl die erwähnte Bestimmung vorliegend nicht einschlägig sei, zumal im projektbezogenen Schutzvertrag eine abweichende Vereinbarung des öffentlichen Rechts getroffen worden sei.

7.4.1.

Art. 24d Abs. 2 RPG erlaubt eine Zweckänderung von Schutzobjekten nur insoweit, als es für die dauernde Erhaltung des Objekts unumgänglich ist (lit. b). Damit soll einem Schutzobjekt ökonomisch der Weiterbestand ermöglicht werden (Muggli, Art. 24d Rz. 6 und 25). Eine "vollständige" Zweckänderung ist nicht zwingend, kann aber unter Umständen für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung erforderlich und diesfalls zulässig sein. Sodann beschränkt sich die Möglichkeit zur Zweckänderung nicht auf die Wohnnutzung; denkbar sind auch andere geeignete Nutzungen.

Der Rekurrent legt eine Berechnung vor, in der den Investitionen (Baukosten zuzüglich Eigenkapital bzw. Wert des Grundstücks) die zu erwartenden Mieterträge gegenübergestellt werden und eine Rendite ermittelt wird. Demgemäss wird die angestrebte Rendite von 2,5 % erst mit der vollständigen Ausnützung des Gebäudes mit sieben Wohneinheiten erreicht. Es müsse eine

"gewisse, minimale Marge" einkalkuliert werden, damit die erforderlichen Sanierungsarbeiten wirtschaftlich tragbar seien. Der angenommene Richtwert von mindestens 2,5 % sei erforderlich, damit eine Bank oder ein institutioneller Anleger sich überhaupt bereit erkläre, die Finanzierung mitzutragen. Üblich wäre eine Rendite von 3,0 % bis 3,5 % bei privaten Investoren. Die Banken müssten bei der Vergabe von Hypotheken von Gesetzes wegen mit einer Rendite von 5 % rechnen (act. 25.12, Rz. 20).

7.4.2.

Zu prüfen ist die Wirtschaftlichkeit der Nutzung des streitbetroffenen Gebäudes nach der geplanten Sanierung. Anhand der vorgelegten Berechnung lässt sich dies nicht beurteilen, denn es fehlen Angaben zu den erwarteten Kosten für den Betrieb und den laufenden Unterhalt (inkl. Rücklagen für Renovationen) des Gebäudes und für das eingesetzte Kapital. Der Rekurrent zeigt nicht auf, inwieweit die Kosten erst mit der von ihm angestrebten (Brutto-)Rendite von 2,5 % gedeckt sind. Damit scheitert der Nachweis, dass eine ökonomisch sinnvolle Nutzung die besagte Rendite bedingt. Zu verlangen ist eine Kosten-/Ertragsberechnung, die die Wirtschaftlichkeit der geplanten Nutzung aufzeigt.

Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG hat sodann nicht zum Ziel, dem Eigentümer mit der zonenwidrigen Nutzung des Schutzobjekts eine Rendite des (u.a. für die Instandsetzung) eingesetzten Kapitals zu ermöglichen, wie sie bei bestmöglicher Ausnützung in einer Bauzone erwartet werden dürfte; mithin ist bei den Renditeerwartungen nicht von einer Nutzung auszugehen, wie sie ohne denkmalschutzrechtliche Beschränkungen in einer Bauzone möglich wäre. Vielmehr gilt es lediglich, den Weiterbestand des Schutzobjekts mit einer ökonomisch sinnvollen Nutzung zu ermöglichen (Muggli, Art. 24d Rz. 6 und 25). Diese ist dann gegeben, wenn die Kosten, gedeckt sind (u.a. laufende Betriebskosten, Unterhalt inkl. Rücklagen für Renovationen, Fremdkapitalkosten) und ein angemessener Ertrag für die eingesetzten eigenen Mittel verbleibt. Damit ist es dem Eigentümer möglich, sein zonenwidriges Gebäude im Rahmen der ihm zugestandenen Bestandesgarantie bzw. der denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen weiterhin zu nutzen und zu erhalten.

Übersteigen die Unterhaltskosten für ein Schutzobjekt dennoch das dem Eigentümer zumutbare Mass, namentlich wenn die Schutzmassnahmen keine

wirtschaftliche Nutzung zulassen, greift wie bereits erwähnt die Bestimmung von § 207 Abs. 2 PBG, wonach das Gemeinwesen, das die Schutzmassnahme angeordnet hat, zur Übernahme der Kosten verpflichtet ist.

7.4.3.

Im Übrigen ist die Herleitung der Ziel-Rendite von 2,5 % nicht nachvollziehbar. Die Kreditvergabe hängt nicht von einer Rendite im hier vorgebrachten Sinn ab, wovon der Rekurrent auszugehen scheint. Massgebend sind namentlich die Tragbarkeit (bei Renditeobjekten der Liegenschaftsertrag abzüglich Unterhaltskosten und Amortisationen), der Eigenmittelanteil des Schuldners und der Wert der als Sicherheit dienenden Liegenschaft. Die vom Rekurrenten genannte "Rendite" von 5 % bei der Vergabe von Hypotheken betrifft die Tragbarkeitsberechnung, bei der vorsichtshalber üblicherweise mit einem hypothetisch möglichen Hypothekarzinssatz von 5 % gerechnet wird. Es handelt sich nicht um die Renditeerwartung an die finanzierte Liegenschaft.

Weiter erscheint in der Renditeberechnung zweifelhaft, ob das Grundstück mit einem Wert von Fr. 1'000'000.-- eingesetzt werden kann. Dies entspreche dem Grundstückspreis, den sich der Rekurrent im Rahmen der Erbteilung habe anrechnen lassen (act. 5.4 und 25.12, Rz. 24). Dieser Wert kann indes nicht unbesehen übernommen werden. Mit einer Fläche von 7'722 m² geht das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück weit über einen angemessenen Umschwung des streitbetroffenen Gebäudes hinaus. Ausserdem erscheint fraglich, ob dieser Wert dem eingeschränkten Ertragspotential, das für die Bewertung entscheidend ist, Rechnung trägt.

Schliesslich ist anzumerken, dass der Gesetzgeber in Art. 24c Abs. 2 RPG bezüglich landwirtschaftlicher Wohnbauten mit angebautem Ökonomieteil davon ausgeht, dass mit der gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV beschränkt möglichen Erweiterung der Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche im Sinne des Bestandsschutzes ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbestand solcher Bauten möglich ist. Im Lichte dieser Vorschrift erscheint es im vorliegenden Fall in Anwendung von Art. 24d Abs. 2 RPG von vornherein nicht plausibel, dass die Wirtschaftlichkeit erst mit einer massiven und maximalen Nutzungsintensivierung gegeben sein soll. Dies zumal die mit der Unterschutzstellung verbundenen Mehrkosten nicht derart erheblich zu Buche

schlagen und der Rekurrent noch vor der Unterschutzstellung eine Gesamtsanierung (und keinen Neubau im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG) geplant hatte (act. 25.12, Rz. 5).

Nach dem Gesagten ist nicht erwiesen und muss ernsthaft bezweifelt werden, dass die Erhaltung des streitbetroffenen Gebäudes nicht anders sichergestellt werden kann, als mit dem geplanten vollständigen Ausbau.

8.

Bei diesem Ergebnis ist auf die weitere Rüge des Rekurrenten betreffend die Erschliessungssituation nicht mehr einzugehen.

9.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

10.

Ausgangsgemäss und entsprechend ihrem Unterliegen sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte dem Rekurrenten und dem Gemeinderat X aufzuerlegen (§ 13 VRG; zur Kostenpflicht des Mitbeteiligten s. RB 1995 Nr. 2 und VB.2006.00148 in BEZ 2006 Nr. 46, E. 4).

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. 5'500.-- festzusetzen.

Dem unterliegenden Rekurrenten steht keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).