



G.-Nr. R4.2015.00169
BRGE IV Nr. 0077/2016

Entscheid vom 9. Juni 2016

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Daniel Dittli, Baurichter Béla Berke, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

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

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

Mitbeteiligte

2. Politische Gemeinde Zell, 8486 Rikon
3. Verein Chrischona-Gemeinden Schweiz, Chrischonarain 200,
4126 Bettingen

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich ARE 15-1499 vom 11. November 2015; Nichtunterschutzstellung Kapelle der Chrischona-Gemeinde, Zell-Rämismühle

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung vom 11. November 2015 erklärte die Baudirektion des Kantons Zürich, dass das Gebäude Vers.-Nr. 0005 (Kapelle der Chrischona-Gemeinde) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4801 an der Mühle-Strasse 10 in Zell-Rämismühle nicht unter Schutz gestellt werde.

B.

Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) wandte sich mit Rekurs vom 21. Dezember 2015 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte sinngemäss, es sei die Verfügung vom 11. November 2015 aufzuheben und es sei die Baudirektion einzuladen, die Kapelle entsprechend dem in einer Verfügung der Baudirektion vom 16. Februar 2015 umschriebenen Umfang unter Schutz zu stellen, unter den entsprechenden Kosten- und Entschädigungsfolgen.

C.

Vom Rekurseingang wurde mit Verfügung vom 5. Januar 2016 Vormerk genommen, die Politische Gemeinde Zell als Mitbeteiligte 2 und der Verein Chrischona-Gemeinden Schweiz als Mitbeteiligter 3 in das Verfahren aufgenommen und zur Vernehmlassung eingeladen.

D.

Die Baudirektion verzichtete in der Vernehmlassung vom 26. Januar 2016 auf Anträge.

E.

Die Mitbeteiligte 2 und der Mitbeteiligte 3 schlossen in ihren Eingaben vom 21. Januar 2016 und vom 7. März 2016 auf Abweisung des Rekurses. Der Mitbeteiligte 3 beantragte überdies, dass dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten geschehe.

F.

In den Replik- und Dupliktschriften vom 31. März 2016 und vom 25. April 2016 hielten der Rekurrent und der Mitbeteiligte 3 an ihren Anträgen fest.

G.

Am 11. Mai 2016 führte die 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

H.

Auf die Ausführungen der Parteien und die Erkenntnisse des Augenscheins ist nachfolgend insoweit einzugehen, als dies für die Begründung des Entscheids erforderlich ist.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Erhebung des vorliegenden Rekurses legitimiert (vgl. auch BGr 1C_68/2009 vom 17. Juli 2009, E. 3.2 f.; www.bger.ch). Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Die rekurrentischen Anträge sind auslegungsbedürftig. Antragsziffern 1 und 2 der Rekursschrift zielen auf (blosse) Beibehaltung der Kapelle im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung ab. Hingegen verlangt der Rekurrent in Antragsziffer 3 die detaillierte Umschreibung des Schutzzumfangs der Kapelle und damit eine materiellrechtliche Prüfung ihrer Schutzwürdigkeit.

Im Lichte der Ziffern 8 und namentlich 9 der Rekursschrift wird klar, dass mit dem Rekurs der materiellrechtliche Schutz der Kapelle angestrebt wird und nicht bloss ihre Beibehaltung im Inventar. Ausgelöst wurde das Verfahren denn auch durch das Provokationsbegehren des Mitbeteiligten 3 vom 22. Mai 2012. Bei der angefochtenen Verfügung handelt es sich um einen negativen Schutzentscheid (respektive die Fingierung eines solchen zufolge Fristversäumnisses). Aufgrund der zusammen mit den Erwägungen in-

terpretierten Anträge in der Rekurschrift stellt im vorliegenden Rechtsmittelverfahren die materielle Schutzwürdigkeit der Kapelle den Streitgegenstand dar und nicht etwa die Frage ihrer Inventarisierung (zur Unterscheidung der beiden denkbaren Streitgegenstände vgl. VB.2009.00662 in BEZ 2010 Nr. 27 und BRGE IV Nr. 0084/2014 in BEZ 2014 Nr. 40, www.baurekursgericht-zh.ch, sowie BRGE IV Nr. 59/2016 vom 12. Mai 2016). Auch die übrigen Parteien verstehen dies nicht anders, wie sich aus allen Rechtsschriften ergibt.

3.

Wie erwähnt stellte der Mitbeteiligte 3 am 22. Mai 2012 ein Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG. Am 27. September 2012 beauftragte die Baudirektion die Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (nachfolgend: KDK) mit der Abklärung der Schutzwürdigkeit der Kapelle. Am 5. Februar 2013 erstattete die KDK ihr Gutachten, gemäss welchem die Kapelle ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung darstelle und demgemäss unter Denkmalschutz zu stellen sei. Mit Schreiben vom 14. Mai 2013 wurde dem Mitbeteiligten 3 angezeigt, dass sich die Behandlungsdauer des Provokationsbegehrens um ein Jahr erstrecke. In der Folge versäumte es die Baudirektion, bis zum Ablauf der (zweijährigen) Frist am 22. Mai 2014 einen Schutzentscheid zu treffen. Erst am 17. Februar 2015 erging eine Schutzverfügung. Diese hob das Baurekursgericht zufolge Fristversäumnisses auf und lud die Baudirektion ein, die (verwirkungsbedingte) Nichtunterschutzstellung der Kapelle nach Massgabe der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus Gründen des Drittrechtsschutzes zu publizieren (BRGE IV Nr. 0103/2015 vom 9. Juli 2015; www.baurekursgericht-zh.ch). Dieser Aufforderung kam die Baudirektion mit der nunmehr hier angefochtenen Verfügung vom 11. November 2015 nach. Deren Publikation erfolgte im Amtsblatt vom 20. November 2015.

4.1.

Streitbetroffen ist die seit 1989 im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung verzeichnete Kapelle der Freikirche Chrischona auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4801 im Ortsteil Rämismühle. Das Grundstück grenzt südöstlich an die Mühle-Strasse an und wird im Übrigen vom weitläufigen

Grundstück Kat.-Nr. 5837 umschlossen, welches mit den Gebäuden der Heimstätte Rämismühle, einem Alterswohn- und Pflegeheim, überstellt ist.

Gemäss dem Inventarblatt wurde die Kapelle 1884 von der Evangelischen Gemeinde Rämismühle erstellt und ging 1887 in den Besitz der Pilgermission St. Chrischona, Basel, über, dem seit 1997 als Verein organisierten Mitbeteiligten 3. Bei der Kapelle handelt es sich um einen Satteldachbau über Rechteckgrundriss, der am Fuss von einem leicht vorragenden Sockel umschlossen wird. Die Kapelle ist durch Ecklisenen und Wandlisenen vertikal gegliedert, wobei ein Zahnschnittfries das Mauerwerk abschliesst. Je drei Spitzbogenfenster durchbrechen die Seitenfassaden. An der südseitigen Giebelfassade wurde 1991 ein Eingangsfoyer mit einem aus fünf hohen Spitzbogenfenstern bestehenden Fensterband unter einem Halbpyramidendach angebaut. Im Innern der Kapelle findet sich ein schmuckloser Saal mit einem um zwei Stufen erhöhten Chorbereich und einer gegenüber situierten Empore, welche auf zwei gusseisernen Säulen ruht und von einer plastischen, hölzernen Balustrade abgeschlossen wird. Die 1977 erneuerte Decke ist aus schlichtem, modernem Täferholz, die Wände sind weiss gestrichen und der Boden ist mit einem Spannteppich bezogen. Die farbigen Glaseinsätze in den Bogenfeldern der Fenster in den Seitenfassaden stellen den einzigen Schmuck dar. Insgesamt handelt es sich um eine schlichte, kleine Saalbau-Kapelle, welche inmitten der Gebäudegruppe der heutigen Heimstätte Rämismühle situiert ist (vgl. Prot. S. 16, Foto 16).

4.2.

Die KDK beantragte in ihrem Gutachten vom 5. Februar 2013 die Unterschutzstellung der Kapelle einerseits als Baudenkmal mit wichtigem architektonischen, konfessions- und sozialgeschichtlichem Zeugenwert von überkommunaler Bedeutung. Die Kapelle sei ein ausgezeichnetes Beispiel für die Architektur der freikirchlichen Gemeinschaften im Tösstal gegen Ende des 19. Jahrhunderts. In der Kapelle manifestiere sich eine aus dem protestantischen Pietismus des 18. Jahrhunderts herausgewachsene bibelgläubige, "positiv" genannte Glaubens- und Geisteshaltung einer konfessionellen Minderheit. Zusammen mit Freikirchen wie jener der Methodisten, der Heilsarmee, der Baptisten und anderen habe diese zu jener Zeit ein selbstbewusstes Gegengewicht zum staatskirchlichen zürcherischen Protestantismus der als liberal und freidenkerisch bezeichneten Richtung gebildet. Lange vor dem modernen Sozialstaat hätten freikirchliche Organisa-

tionen wie die erwähnten soziale und karitative Aufgaben übernommen. Die Freikirchen hätten dabei keine staatliche Unterstützung erfahren. Die Kapelle bezeuge daher zusammen mit der Heimstätte Rämismühle eine bedeutende materielle Leistung einer evangelischen Minoritätsgemeinde. Es handle sich um ein wichtiges sozialgeschichtliches Beispiel aus einer Zeit, in welcher im Zürcher Oberland und im Tösstal die Industrie mit all ihren Sonnen- und Schattenseiten floriert habe. Die Kapelle stelle bis heute das Wahrzeichen und die Mitte der eindrücklichen, aus mehr als einem Dutzend unterschiedlicher Bauten bestehenden Heimstätte Rämismühle in der industriell geprägten Töss-Landschaft dar. Sie betone den religiös-karikativen Charakter der sukzessive ausgebauten, kurhausartigen Gesamtanlage, weshalb ihr auch eine hohe Ortsbildprägende Funktion zukomme.

5.

Die Baudirektion begründet die Nichtunterschutzstellung einzig mit der versäumten Frist zum Erlass eines Schutzentscheides. In inhaltlicher Hinsicht hält sie die Kapelle in Übereinstimmung mit der Argumentation des Rekurrenten nach wie vor für schutzwürdig.

6.

Der Rekurrent beantragt die Unterschutzstellung der Kapelle in dem Schutzzumfang, welcher in der mit BRGE IV Nr. 0103/2015 vom 9. Juli 2015 aufgehobenen Schutzverfügung der Baudirektion vom 16. Februar 2015 vorgesehen war. Dieser umfasst:

- das gesamte Gebäudeäussere ohne den südseitigen Windfang von 1992, umfassend alle Fassaden mit ihrer architektonischen Gliederung durch Lisenen, Sockel, Spitzbogenfenster und Zahnschnittfries sowie die Fenster in ihrer Einteilung mit Brüstungen und Laibungen, die Putzflächen und die traufseitigen Dachuntersichten sowie die geschlossenen Dachflächen in ihrer ursprünglichen Materialisierung.
- Die innere Saalstruktur, die Empore mitsamt den gusseisernen Säulen und der Brüstung sowie der Emporen-Aufgang, wobei qualitativ hochwertige Einbauten möglich sein sollen; sodann das originale Sparrendach mit liegendem Stuhl; schliesslich das gestemmte Hauptportal mit seiner Einteilung und den Beschlägen.
- von der Umgebung die unversiegelten Streifen entlang der Längsseiten der Kapelle und die strassenseitige Einfriedung.

7.

Die Mitbeteiligte 2 hält dafür, in der Gemeinde Zell existierten insgesamt drei Kapellen freikirchlichen Ursprungs. Bereits die Kapelle der Freien Missionsgemeinde in Zell-Kollbrunn sei unter Schutz gestellt worden. Eine unter Denkmalschutz gestellte Kapelle pro Gemeindegebiet sei mehr als ausreichend. Auch in Turbenthal existiere eine vergleichbare und noch heute genutzte Kapelle der Methodistenkirche. Verglichen mit diesen Kapellen sei die hier streitbetroffene von untergeordneter Bedeutung. Sie stehe leer und sei für eine Integration in den umgebenden Betrieb der Heimstätte Rämismühle ungeeignet bzw. eine Behinderung. Auch die ortsbildprägende Funktion werde durch die zwischenzeitlich erstellten Nachbarbauten in Frage gestellt.

8.

Der Mitbeteiligte 3 stellt die wichtige Zeugenschaft der Kapelle zusammengefasst ebenso in Abrede wie ihre ortsbildprägende Funktion. Im Übrigen sei eine Unterschutzstellung auch nicht verhältnismässig, da die Kapelle im Laufe der Zeit viele Veränderungen erfahren habe, in schlechtem Zustand sei und dem denkmalpflegerischen Interesse – sofern überhaupt vorhanden – nicht nur die privaten Interessen des Mitbeteiligten 3, sondern auch ein überwiegendes öffentliches Interesse an den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Heimstätte Rämismühle entgegenstehe.

9.1.

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 blosser 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 qualitativ 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.

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. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung – alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon 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).

9.2.

Bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen kommt den Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Solche Anordnungen sind namentlich dann mit einer gewissen Zurückhaltung zu überprüfen, wenn es um die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, um die Bestimmung des Umfangs einer Schutz-

massnahme oder um die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten geht. Diesbezügliche Beurteilungen sind mit einem spezifisch denkmalpflegerischen Fachwissen verbunden. Unerheblich ist, ob es um Anordnungen kommunaler oder kantonaler Denkmalpflegebehörden geht.

Diese Zurückhaltung führt allerdings 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 (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 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). Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann das Baurekursgericht frei beantworten. Soweit ihm 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.

Vorliegend besteht die Besonderheit, dass die Nichtunterschutzstellung einzig auf das Versäumnis der Baudirektion zum fristgemässen Abschluss des Provokationsverfahrens zurückzuführen ist. Dessen ungeachtet ist die Sache materiellrechtlich zu prüfen und zu entscheiden. Aus Ziff. 7 der Stellungnahme der Baudirektion vom 26. Januar 2016 ergibt sich, dass diese die Kapelle in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Rekurrenten weiterhin für schutzwürdig hält. Ob unter diesen besonderen Umständen noch von einem geschützten Beurteilungsspielraum der Baudirektion ausgegangen werden kann, kann offenbleiben, da die Nichtunterschutzstellung

der Kapelle – wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt – sowohl bei freier wie bei eingeschränkter Kognition der Rekursinstanz materiell-rechtlich klar unvertretbar erscheint.

10.1.

Bei der Kantonalen Denkmalpflegekommission handelt es sich um eine von drei vom Regierungsrat gestützt auf § 216 PBG eingesetzte Sachverständigenkommissionen, deren Zusammensetzung, Aufgaben etc. in der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG (VSVK) festgelegt sind. Die Sachverständigenkommissionen nehmen unter anderem – wie vorliegend geschehen – Stellung zur Schutzwürdigkeit von überkommunalen Schutzobjekten; dies auf Grund von Gesuchen der Direktionen, der Gemeinden oder Dritter (§§ 3 ff. VSVK). Formell kommt den Berichten der Sachverständigenkommissionen die Bedeutung eines Amtsberichtes zu; inhaltlich kommen sie, da auf besonderer Sachkunde beruhend, einem Gutachten gleich.

In Fachfragen darf die rechtsanwendende Behörde nicht ohne triftige Gründe von Gutachten abweichen und muss Abweichungen begründen (vgl. BGE 132 II 257, E. 4.4.1). Dies gilt insbesondere für die dem Gutachten zu Grunde liegenden tatsächlichen Feststellungen. Diese Bindung beruht darauf, dass die Sachverständigenkommissionen die gesetzlich bestimmten kantonalen Experten in Fragen des Natur- und Heimatschutzes sind. Ein Abweichen ist zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist.

10.2.

Derartige Umstände sind vorliegend nicht ansatzweise auszumachen.

In Bezug auf den Schutzwert der Kapelle als wichtiges Baudenkmal einer bestimmten Epoche ist mit dem Gutachten festzuhalten, dass die eher kleine Kapelle gerade zufolge ihrer Schlichtheit und Einfachheit sichtbares, eindrückliches und noch heute gut ablesbares Zeugnis für die sozial-karitative Tätigkeit der freikirchlichen Bewegungen im industrialisierten Tösstal gegen Ende des 19. Jahrhunderts ablegt. Wenngleich der Zeugniswert der Kapelle weniger architektonisch zu begründen sein mag – die aus der Zeit des Historismus stammende, mit einigen Elementen der Neugotik (insbesondere den Spitzbogenfenstern) erstellte Kapelle mag insoweit

eines von vielen aus jener Zeit noch erhaltenen Objekte sein –, ist doch der spezifisch sozial- und konfessionsgeschichtliche Zeugenwert der Kapelle gerade im oberen Tösstal offenkundig. Hieran ändert namentlich der Umstand nichts, dass noch einige (wenige) weitere, dieser klar definierbaren Epoche zuzurechnende Kapellen existieren wie namentlich die Methodistenkirche in Turbenthal und die Chrischona-Kapelle in Zell-Kollbrunn. Das Tösstal war seinerzeit, wie das Gutachten der KDK mit Recht festhält, ein bedeutendes Zentrum freikirchlicher Bewegungen, welches ein konfessionelles Gegengewicht zum namentlich in der Stadt Zürich vorherrschenden "liberalen" Protestantismus darstellte. Die noch bestehenden Kirchen und Kapellen im Tösstal zeugen nicht nur als Einzelobjekte, sondern gerade auch in ihrer erbauten Anzahl von der sozial- und konfessionsgeschichtlichen Bedeutung der Freikirchen zu jener Zeit. Es handelt sich um eine Art Perlenschnur an Kirchen und Kapellen, deren regionale Gesamtwirkung als historisch gewachsenes, gegen Ende des 19. Jahrhunderts aufblühendes Freikirchenzentrum im oberen Tösstal ausser Frage steht und aus diesem Grund auch die *überkommunale* Schutzwürdigkeit begründet. Abbrüche einzelner Kapellen würden sukzessive zur Schmälerung und letztlich zum Verlust dieser sozial- und konfessionsgeschichtlichen Gesichtspunkte der Industrialisierung führen.

Insgesamt bejaht das Gutachten der KDK mit Recht die wichtige Zeugeschaft der Kapelle im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c (erster Teil) PBG für die erwähnte sozial- und konfessionsgeschichtliche Epoche.

10.3.

Nicht anders verhält es sich mit der vom Gutachten weiter bejahten ortsbildprägenden Wirkung der Kapelle. Diese stellt bis heute den Mittelpunkt der Bauten des Vereins "Heimstätte Rämismühle" (vormals: "Asyl Rämismühle") dar. Der Kapelle kommt hier nachgerade wahrzeichenhafter Charakter zu. Sie unterstreicht den Charakter der gewachsenen kurhausartigen Anlage, welche bis heute ein Zentrum karitativer christlicher Gesinnung im Tösstal in der Funktion eines Wohn-, Pflege- und Altersheims darstellt, das seinerzeit besonders in den damaligen Tösstaler Fabriken tätig gewesene alte, arme und kranke Menschen aufnahm und betreute. Ziel der Gemeinschaft war es, in Rämismühle "Jerusalem selbst zu bauen", weshalb die verschiedenen Bauten entsprechende Namen (Haus Silo, Haus Zion, Haus Salem, Haus Bethel, Waschhaus Suchot usw.) erhielten (Hans Martin

Gubler, Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Bd. VII, Basel 1986, S. 147 ff.). Der hohen ortsbildprägenden Wirkung der Kapelle tut es entgegen der Ansicht des Mitbeteiligten 3 keinen Abbruch, dass sich zwischen der Heimstätte und dem Mitbeteiligten 3 schon früh institutionelle Unabhängigkeit entwickelte – in baulicher Hinsicht bilden die Bauten der Heimstätte und die Kapelle bis heute klarerweise eine Einheit. Ebenso wenig ändert an der ortsbildprägenden Wirkung der Umstand etwas, dass an vielen der Bauten im Verlaufe der Jahrzehnte bauliche Änderungen vorgenommen wurden und das Gebäude Vers.-Nr. 4 westlich der Kapelle erst in den 1980er-Jahren erstellt wurde. Die – unbestrittenermassen vorhandenen – baulichen Änderungen an der Kapelle selbst sind sodann nachfolgend im Rahmen der Klärung ihres schützenswerten Umfangs zu behandeln.

Zusammengefasst bejaht das Gutachten der KDK mit Recht auch die siedlungsprägende Wirkung der Kapelle im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c (zweiter Teil) PBG.

10.4.

In Bezug auf den Schutzzumfang ist festzuhalten, dass sich der schützenswerte Eigenwert der Kapelle weitgehend auf das Äussere und ihre ortsbildprägende Wirkung im Wesentlichen auf die ursprünglich erstellte Volumetrie (insbesondere ohne das erst im Jahr 1991 angebaute südseitige Foyer) beschränken, wie anlässlich des Augenscheins klar wurde.

Hinsichtlich des Äusseren des Gebäudes ist damit ohne Änderungen derjenige Schutzzumfang angezeigt, welcher bereits in der Verfügung der Baudirektion vom 16. Februar 2015 vorgesehen war (vgl. vorstehende Erwägungsziffer 6, 1. Aufzählungsstrich). An der so definierten Schutzwürdigkeit ändert im Übrigen der Umstand nichts, dass an der von der Strasse her nicht sichtbaren Nordfassade zwei Fenster zugemauert wurden, als der unmittelbar angrenzende Verbindungsgang zwischen den Gebäuden der Heimstätte errichtet wurde (Prot. S. 11, Foto 7) und dass das Dach im Rahmen einer anderen Renovation über die Säulen hinaus gezogen wurde (zum ursprünglichen Zustand vgl. act. 18.2). Trotz dieser Veränderungen ist der aus der Erstellungszeit der Kapelle noch erhaltene Umfang des Äusseren gross – mit Recht erklärt die KDK, abgesehen vom südseitigen Foyer sei das Äussere weitgehend im Originalzustand überliefert. Dass ein Gebäude im Laufe seiner Geschichte Veränderungen erfährt, spricht nicht ge-

gen seine Schutzwürdigkeit; dies entspräche einem überholten Begriff denkmalpflegerischer Schutzwürdigkeit.

In Bezug auf das Innere der Kapelle wurde anlässlich des Augenscheins insbesondere klar, dass die Ergebnisse der Renovationsarbeiten aus dem Jahr 1977 (Bodenheizung, Spannteppich, Holzdecke usw.) selbstredend nicht schutzwürdig sind. Die Schutzwürdigkeit im Innern beschränkt sich praktisch auf die innere Saalstruktur als solche (Prot. S. 15, Foto 15) sowie das original erhaltene Sparrendach mit dem liegendem Stuhl (Prot. S. 15, Foto 14) und das gestemmte Hauptportal mit seiner Einteilung und den Beschlägen. Hingegen ist die für die Saalstruktur nicht entscheidende Empore selbst ebenso wenig schutzwürdig wie der Ausgang zu ihr, die hölzernen Balustraden und die gusseisernen Säulen, auf denen sie angebracht wurde. Die Unterschutzstellung dieser nachträglichen Einbauten wäre im Übrigen auch unverhältnismässig, da namentlich die gusseisernen Säulen, auf denen die Empore steht, eine sinnvolle Andersnutzung der Saalstruktur massiv erschweren und der bauliche Zustand der Empore im Unterschied zum Saal als solchem, wie anlässlich des Augenscheins klar wurde, schlecht ist. In diesem Sinne wird der Schutzzumfang in Bezug auf das Innere der Kapelle etwas enger zu fassen sein als in der Verfügung vom 16. Februar 2015 ursprünglich vorgesehen. Hingegen scheint der anfänglich beabsichtigte Schutzzumfang in Bezug auf die Umgebung (die unversiegelten Streifen entlang der Längsseiten der Kapelle sowie die strassenseitige Einfriedung) weiterhin vernünftig.

11.1.

Zu überprüfen bleibt die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV). Mit der Anforderung der Verhältnismässigkeit wird zunächst verlangt, dass die Massnahme zwecktauglich und notwendig ist (Verhältnismässigkeit im weiteren Sinne). Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf. 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.).

11.2.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer der (wenigen) noch vorhandenen freikirchlichen Kapellen aus der erwähnten sozial- und konfessionsgeschichtlichen Epoche im Tösstal ist zweifelsohne hoch. Der Mitbeteiligte 3 weist indes auf den Renovierungsbedarf diverser Bauteile (z.B. der Heizung oder einzelner Fenster) hin und hält die Unterschutzstellung zunächst aus diesem Grunde für unverhältnismässig. Anlässlich der Begehung der Kapelle wurde klar, dass Unterhaltsbedarf vorhanden ist, wenngleich dieser aber keineswegs übermässig erscheint. Insgesamt darf der Zustand der Kapelle als in gewissem Masse renovationsbedürftig bezeichnet werden, wie dies bei einem mittlerweile über 130-jährigen Objekt indes nicht anders zu erwarten war. So wird beispielsweise die im Jahr 1977 eingebaute Bodenheizung samt den aus demselben Jahr stammenden Innenisolationen wohl in Bälde zu ersetzen sein. Allein, in diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass Sanierungsmehraufwand,

der auf mangelnden Gebäudeunterhalt seitens der Eigentümerschaft zurückzuführen ist, bei der Prüfung der finanziellen Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung nicht zu berücksichtigen ist (vgl. VB.96.00024 in BEZ 1996 Nr. 23). Wenn also anlässlich des Augenscheins beispielsweise darauf hingewiesen wurde, dass Fenster undicht geworden seien – und man hiervon seit dem Jahr 2007 Kenntnis habe – kann dies selbstverständlich nicht dazu führen, die Unterschutzstellung aus *diesem* Grund für unverhältnismässig zu erachten. Sie ist es angesichts des nicht übermässigen Renovierungsbedarfs aber auch im Übrigen nicht. Insbesondere waren anlässlich des Augenscheins keinerlei (in ihrer Behebung regelmässig kostenintensive) Feuchtigkeitsschäden zu erkennen; dies auch nicht im original erhaltenen Sparrendach. Im Übrigen ist der Erhalt der Kapelle entgegen den Ausführungen des Mitbeteiligten 3 auch nicht zwingend mit einer weiterhin freikirchlichen Nutzung verbunden, welche offenbar im Jahr 2012 eingestellt respektive nach Wila verlegt wurde. Eine Andersnutzung, die einem dauerhaften Leerstand entgegenstünde, ist durchaus denkbar; gerade die offene Saalstruktur (ohne die nicht schützenswerte Empore, siehe oben) lässt einen grosszügigen Spielraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen. In Bezug auf die befürchteten kostspieligen feuerpolizeilichen Anpassungen ist darauf hinzuweisen, dass bei einem bestehenden Gebäude, wie der Rekurrent mit Recht einwendet, das Verhältnismässigkeitsprinzip zum Tragen kommt (Art. 2 Abs. 2 der Brandschutznorm [BSN]). Sofern der Mitbeteiligte 3 weiter auf entgegenstehende öffentliche Interessen verweist (mögliche Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Rämismühle, falls die Kapelle abgebrochen werden könne), ist festzuhalten, dass eine bauliche Neunutzung des kleinen Grundstücks Kat.-Nr. 4801 namentlich im Lichte von Abstandsvorschriften wohl ohnehin nur in sehr eingeschränktem Masse möglich wäre. Hinzu kommt, dass für das Alters- und Pflegeheim im Falle der – bis anhin mit nichts dokumentierten – Notwendigkeit baulicher Erweiterungen in der direkten Umgebung und auf dem weitläufigen Grundstück Kat.-Nr. 5837 durchaus Alternativen zu finden sein dürften. Ein Verzicht auf die Unterschutzstellung der Kapelle lässt sich folglich auch nicht mit dem einigermaßen pauschal behaupteten öffentlichen Interesse am dereinstigen Ausbau des Alters- und Pflegeheims begründen.

Insgesamt ist die Unterschutzstellung der Kapelle im erwähnten (und insbesondere in Bezug auf das Innere der Kapelle doch geringfügigen) Masse durchaus verhältnismässig.

12.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Rekurs unter Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 11. November 2015 gutzuheissen ist. Die Baudirektion ist einzuladen, eine Schutzanordnung zu erlassen.

[...]