

Strittig war der Befehl, innert Frist eine originalgetreue Kopie eines entfernten und abhanden gekommenen Wirtshausschildes anfertigen und am betreffenden Gebäude anbringen zu lassen. Die Rekurrentschaft hatte diese Liegenschaft zu einem früheren Zeitpunkt von der Stadt X erworben. Diese machte im Rekursverfahren geltend, das Wirtshausschild bilde einen wesentlichen Bestandteil der mit dem seinerzeitigen Kaufvertrag unter Schutz gestellten Fassade.

Aus den Erwägungen:

3.2 Gemäss § 205 lit. d PBG kann der dauernde Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, mitunter also auch von Gebäuden sowie Teilen und Zugehör von solchen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG), durch Vertrag erfolgen. Solche Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Objekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben (§ 207 Abs. 1 PBG).

Laut § 23 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen (Natur- und Heimatschutzverordnung [NHV]) sind Teile und Zugehör von Gebäuden im Sinne von § 203 lit. c PBG namentlich Brunnen, Skulpturen, Portale, Türen, Treppen, Schilder, Wand- und Deckentäfer, Böden, eingebaute Schrankpartien, Gitterwerke, Stuckaturen, Öfen, Inschriften, Wand- und Deckenmalereien sowie andere Gegenstände und Anlagen der Baukunst, seien sie vollständig oder nur fragmentarisch vorhanden. (...)

Es ist zwar mit der Vorinstanz dafür zu halten, dass grundsätzlich ein Schutzobjekt auch mittels Vertrag unter Schutz gestellt werden kann. Jedoch haben in einem solchen Vertrag der Schutzzumfang – d.h. die vom Schutz umfassten Teile und Zugehör von Gebäuden im Sinne von Art. 23 Abs. 3 NHV – sowie die entsprechenden Schutzmassnahmen klar und präzise umschrieben zu sein (§ 207 Abs. 1 Satz 2 PBG). So wird in einem Unterschutzstellungsvertrag in der Regel ein Grundeigentümer analog einer Unterschutzstellungsverfügung zu einem Unterlassen (Verzicht auf Abbruch, Fällverbot für einen Baum etc.) oder zu einer Leistung (dauernder Unterhalt, Rekonstruktion eines Originalbauteils etc.) verpflichtet. Sodann hat die für die Unterschutzstellung zuständige Behörde (in der Regel die Gemeindeexekutive) die vertragliche Unterschutzstellung in einem anfechtbaren Beschluss zu genehmigen und diesen in einem öffentlichen Organ (Amtsblatt) zu publizieren. Schliesslich erscheint bei einer Unterschutzstellung durch (verwaltungsrechtlichen) Vertrag auch die Verpflichtung zu einem Grundbucheintrag sinnvoll, um die grundsätzlich nur zwischen den vertragsschliessenden Parteien geltende Vereinbarung auch für zukünftige

Grundeigentümer verbindlich zu erklären und damit die Aufrechterhaltung der Schutzmassnahmen zu gewährleisten. So ist denn die Vereinbarung einer Personaldienstbarkeit zu Gunsten des Gemeinwesens oder zumindest die Verpflichtung zur Statuierung einer öffentlich-rechtlichen Anmerkung im Grundbuch (Revers) grundsätzlich auch Kernstück solcher (verwaltungsrechtlicher) Verträge (vgl. Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., 2006, 5-16 f.).

Im vorliegenden Fall wurde hingegen weder im Kaufvertrag vom 3. Februar 2004 hinsichtlich des Schutzzumfangs ein Grundbucheintrag vereinbart, noch wurde das Wirtshausschild – obwohl auf dem kommunalen Inventarblatt ausdrücklich erwähnt – explizit zum Vertragsgegenstand, geschweige denn zum Schutzobjekt gemacht, noch wurde die angebliche Unterschützstellung des Wirtshauses inklusive Wirtshausschild publiziert. Vielmehr wurde im Kaufvertrag einzig auf die Schutzziele hingewiesen und wurden diese vertraglich, unter Verweis auf eine Aktennotiz bzw. eine Begehung, (grob) definiert. Aus all dem erhellt, dass es sich beim Vertrag vom 3. Februar 2004 nicht um einen Unterschützungsvertrag im Sinne von § 205 lit. d PBG handelt, mit dem neben der Liegenschaft auch das Wirtshausschild unter Schutz gestellt und entsprechende, klar formulierte Schutzmassnahmen angeordnet wurden, sondern bloss um einen (öffentlich beurkundeten) Kaufvertrag, in dem Schutzziele hinsichtlich eines noch durchzuführenden Unterschützungsverfahrens festgelegt wurden. Daraus eine Rechtsgrundlage für einen Befehl zum Unterhalt bzw. zur Rekonstruktion eines unter Schutz stehenden Gebäudebestandteils im Sinne von § 207 PBG in Verbindung mit § 341 PBG abzuleiten, geht nicht an. Vielmehr hat die Vorinstanz zunächst ein ordentliches Unterschützungsverfahren durchzuführen, in dem sie die teilweise vertraglich definierten Schutzziele in konkrete Schutzmassnahmen umsetzt. In diesem Rahmen wäre allenfalls auch zu prüfen und womöglich zu verfügen, ob bzw. dass das unter Schutz zu stellende (verschwundene) originale Wirtshausschild zu rekonstruieren sei. Dass ein ordentliches Unterschützungsverfahren durchzuführen ist, scheint übrigens auch der Stadtrat erkannt zu haben, hat er doch am 11. Januar 2010 gestützt auf § 209 PBG eine vorsorgliche Schutzmassnahme betreffend das Wirtshaus erlassen und darin festgehalten, dass diese Liegenschaft ein kommunales Schutzobjekt «sein könnte». Einer solchen Verfügung bedürfte es nicht, wenn die Liegenschaft (inkl. Wirtshausschild) bereits unter Schutz stünde.

Daraus erhellt, dass eine Rechtsgrundlage für den angefochtenen Wiederherstellungsbefehl fehlt.