

Der Gemeinderat entliess mehrere Gebäude aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von kommunaler Bedeutung. Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) Rekurs und beantragte die Aufhebung der Beschlüsse.

Aus den Erwägungen:

2. Der hier angefochtene Beschluss erging gleichentags wie vier weitere, gleichgelagerte Beschlüsse. Mit den insgesamt fünf Beschlüssen wurden diejenigen Gebäude, welche zusammen die Häuserzeile M.-Strasse 6-14 und S.-Strasse 26 bilden, aus dem Inventar entlassen. Der Rekurrent hat alle fünf Beschlüsse angefochten. Von einer Vereinigung der Verfahren ist – da die Inventarentlassungen nicht etwa in einem einzigen Beschluss zusammengefasst worden sind – abzusehen; bei jedem der fünf Beschlüsse handelt es sich um ein eigenständiges Anfechtungsobjekt.

3. Die Vorinstanz begründet die Inventarentlassung wie folgt:

Bei der Überarbeitung des Inventars in den Jahren 2006-2009 und der Festsetzung des überarbeiteten Inventars am 9. April 2009 habe man beschlossen, die Liegenschaft aus dem Inventar zu entlassen.

Das Inventar sei ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Die konkrete Schutzwürdigkeit sei mittels eines Fachgutachtens, einer Begehung durch Vertreter der Gemeinde sowie einer umfassenden Abwägung betreffend die wirtschaftliche Entwicklung der Liegenschaft mit und ohne Schutzziele zu beurteilen. Die Fachkommission Bau habe daher die Firma V. beauftragt, die Liegenschaft in Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. b PBG zu untersuchen. Das Gutachten datiere vom 16. September 2013. Es empfehle, die Liegenschaft als Teil der gesamten Heimatstilhäuserzeile M.-Strasse 6 bis 14 und S.-Strasse 26 im Inventar zu belassen. Erhaltenswert sei gemäss Gutachten vor allem das äussere Erscheinungsbild samt Umgebung jedes Einzelbaus sowie das Gesamterscheinungsbild der Heimatstilhäuserreihe.

Nach Meinung der Vorinstanz sei jedoch keines der Gebäude im Inventar zu behalten, da nur schützenswerte Bauten von ausserordentlichem architektonischem und/oder künstlerischem und/oder baugeschichtlichem Wert im Inventar zu belassen seien. Aufgrund der Tatsache, dass das Innere des Gebäudes seit dem letzten Drittel des 20. Jahrhunderts tiefgreifend verändert worden sei und dieser Umstand eine mögliche Unterschutzstellung nicht rechtfertigen würde, sei das Gebäude M.-Strasse 14 aus dem Inventar zu entlassen.

4. Der Rekurrent hält die Inventarentlassung, ohne dass ein Bauprojekt oder ein Provokationsgesuch im Sinne von § 213 PBG vorliege, für unzulässig. Das Inventar habe alle schutzfähigen Objekte zu umfassen, weshalb blosse Zweifel an der Schutzwürdigkeit eine Entlassung nicht zu rechtfertigen vermögen; vielmehr müsse die Behörde gestützt auf eine hinreichende, in der Regel gutachterliche Abklärung des massgeblichen Sachverhalts begründen können, dass einem Objekt bereits die Schutzfähigkeit abgehe.

Das Gutachten sei vorliegend unmissverständlich. Es halte fest, die gesamte Häuserzeile beeindrucke durch ihre stilistische Einheitlichkeit hinsichtlich Gebäudeäusserem und Gartengestaltung, sie habe einen hohen situativen Wert und sei in ihrer Geschlossenheit und Lage einmalig. Damit sei die Schutzfähigkeit aller Gebäude offenkundig und eine Inventarentlassung mit nichts zu rechtfertigen. Trotz dieses klaren Befunds der Fachexperten habe die Vorinstanz alle Gebäude in lapidarer Art und Weise sowie in Widerspruch zur diesbezüglich einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (VB.2009.00662, in BEZ 2010 Nr. 27) aus dem Inventar entlassen.

5. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Entlassung von Objekten aus dem Inventar zulässig ist, wenn sich eine Gemeinde von sich aus (also namentlich ohne dass ein Provokationsbegehren seitens der Grundeigentümerschaft Anlass zur behördlichen Beschäftigung mit dem Inventarobjekt gegeben hätte) mit den Inventarobjekten befasst.

6. Das Verwaltungsgericht hat sich mit dieser Frage in seinem vom Rekurrenten erwähnten Leitentscheid VB.2009.00662 = BEZ 2010 Nr. 27 auseinandergesetzt und in Erwägung 3 zusammengefasst ausgeführt, zwar habe nicht jeder Inventarentlassung zwingend eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit voranzugehen. Jedenfalls dann, wenn keine drohende Beeinträchtigung eines Schutzobjekts und kein Provokationsbegehren des Eigentümers Anlass zur Inventarentlassung (zwecks Schutzentscheid) gegeben habe, habe auch das Rechtsmittelverfahren nicht die Anordnung von Schutzmassnahmen bzw. den Verzicht hierauf zum Gegenstand. Vielmehr betreffe es dann einzig die Frage, ob die Voraussetzung für eine Inventarentlassung zwecks Inventarbereinigung erfüllt sei. Eine solche Entlassung zwecks Inventarbereinigung sei dann zulässig, wenn die Voraussetzung für die Inventaraufnahme (sprich: die ursprüngliche Vermutung der Schutzwürdigkeit) nicht mehr gegeben sei. Weil das Inventar alle schutzfähigen Objekte zu umfassen habe, reichten blosse Zweifel an der Schutzwürdigkeit eines Objekts allerdings nicht aus, um seine Entlassung zu rechtfertigen. Vielmehr müsse die Behörde darlegen können, dass einem Objekt bereits die Schutzfähigkeit abgehe.

Im konkreten, die Gemeinde G. betreffenden Fall hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass dieser Nachweis nicht gelungen sei, weil bei jedem der damals in Frage stehenden Objekte nach einem von Fachgutachtern verwendeten Bewertungsschema in mindestens einem der Hauptkriterien «Situationswert/Stellenwert» oder «Eigenwert» die Note 3 erreicht worden war, welche für «erhaltenswert» stand. Die Inventarentlassungen habe die Gemeinde unzulässigerweise damit begründet, dass keine

weiteren Kriterien erfüllt oder die Objekte durch bauliche Veränderungen stark beeinträchtigt worden seien. Damit habe die Gemeinde aber bereits eine Interessenabwägung vorgenommen, wie sie einem Entscheid über die Schutzwürdigkeit eines Objekts vorbehalten bleiben müsse (Inventarentlassung zwecks Schutzentscheids). Es sei daher offenkundig, dass die Objekte grundsätzlich schutzfähig seien und deshalb im Inventar zu verbleiben gehabt hätten. Selbst wenn es sich um Grenzfälle der Schutzwürdigkeit gehandelt habe, betreffe dies die Frage der Unterschutzstellung, über welche im Rahmen einer Inventarbereinigung nicht zu befinden sei.

Diese Rechtsprechung hat das Verwaltungsgericht in einem späteren, die Gemeinde H. betreffenden Fall bestätigt (VB.2010.00062, E. 4, = BEZ 2011 Nr. 21).

7. Auch vorliegend liegt weder ein Provokationsbegehren der Mitbeteiligten vor noch droht dem streitbetroffenen Gebäude aktuell irgendeine Beeinträchtigung. Den Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Beschluss ist denn auch mit aller Deutlichkeit zu entnehmen, dass «nur» eine Inventarentlassung zwecks (in den Jahren 2006 bis 2009) durchgeführter Inventarbereinigung beabsichtigt ist. Damit aber wäre die Vorinstanz aufgrund der gezeigten Rechtsprechung verpflichtet, darzulegen, weshalb dem streitbetroffenen Gebäude bereits die Schutzfähigkeit abgehe. Denkbar ist dies beispielsweise dann, wenn es sich unbestrittenermassen um ein bereits gänzlich abgebrochenes, fast vollständig abgebrochenes bzw. zerfallenes oder durch Umbauten seiner Schutzwürdigkeit unstreitig beraubtes Objekt handelt (so etwa BRKE IV Nr. 0034-0042/2010 vom 25. Februar 2010, ebenfalls die Gemeinde B. betreffend).

Auch vorliegend sind Fachgutachten eingeholt worden. Im Unterschied zu den in G. beurteilten Objekten handelt es sich jedoch beim streitbetroffenen Gebäude gemäss Fachgutachten noch nicht einmal um einen Grenzfall der Schutzwürdigkeit. Die Fachgutachter sind vielmehr zum Schluss gekommen, dass dem Gebäude und der gesamten Heimatstilhäuserzeile ein hoher Situationswert zukomme, ja die von den Objekten gebildete Heimatstil-Kleinstsiedlung geradezu einzigartig sei.

Die Entlassung des streitbetroffenen Gebäudes aus dem Inventar wird wie erwähnt damit begründet, dass das Innere des Gebäudes seit dem letzten Drittel des 20. Jahrhunderts tiefgreifend verändert worden sei und «dieser Umstand eine mögliche Unterschutzstellung nicht rechtfertigen würde». Erstens ändern derlei den Eigenwert des Gebäudes betreffende Umstände nichts am gutachterlich eruierten situativen Wert, und zweitens wird auch hiermit bereits eine Interessenabwägung vorgenommen, wie sie einem vorliegend nicht zur Diskussion stehenden Entscheid über die Schutzwürdigkeit vorbehalten bleibt. Damit ist offenkundig, dass das streitbetroffene Gebäude grundsätzlich schutzfähig ist und deshalb im Inventar verbleiben muss.

8. Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen und der Beschluss vom 12. November 2013 ist aufzuheben.