Maja Saputelli

Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung

BRGE II Nr. 0071/2021 vom 27. April 2021, in: BEZ 2021 Nr. 25

Eine Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung ist nur dann möglich, wenn ein Objekt die Voraussetzungen für die Inventaraufnahme nicht mehr erfüllt. Bei einer Rekonstruktion ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass das Gebäude hinsichtlich des Situationswertes potentiell schutzwürdig sein könnte. Entsprechend wurde der Rekurs des Zürcher Heimatschutzes ZVH gutgeheissen, und das streitbetroffene Objekt ist im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu belassen.

1 Ausgangslage

Die Gemeinde X hat im Jahr 2020 das kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude in der Kernzone revidiert und festgesetzt. Dabei wurde das Gebäude Y aus dem Inventar entlassen. Dagegen erhob der ZVH Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, das Gebäude sei im Inventar zu belassen oder es sei das äussere Erscheinungsbild unter Schutz zu stellen.

Das Gebäude Y bildet mit zwei weiteren Gebäuden, mit welchen es auf der Nordwest- bzw. Südwestseite zusammengebaut ist, eine Baugruppe. Der Ursprungsbau stammte aus dem Jahr 1815, im Jahr 1979 wurde das Gebäude abgebrochen und wieder aufgebaut, weitgehend im alten Stil, so dass es als Rekonstruktion wahrgenommen wird.

Das Gebäude figuriert im kommunalen Inventar der schützenswerten Einzelobjekte im Dorfkern vom 26. November 1990; im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) ist die Gebäudegruppe als prägendes oder strukturbildendes Gebäude erfasst. Die Nordostfassade wird als wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiraum ausgewiesen. Weiter ist die Gebäudegruppe im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet. Die mit der Überarbeitung beauftragte Gutachterfirma würdigte das fragliche Gebäude als markanten Eckbau, der räumlich sehr bedeutsam und ortsbildprägend sei. Da das Gebäude jedoch über keine historische Substanz mehr verfüge, handle es sich nicht um ein Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung und es werde deshalb empfohlen, das Gebäude aus dem Inventar zu entlassen.[1]

2 Inventarentlassung

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb ein Objekt aus einem Inventar entlassen werden kann. Zu unterscheiden sind die Inventarentlassung aufgrund einer drohenden Beeinträchtigung eines potentiellen Schutzobjektes, ein Provokationsbegehren oder eine Inventarbereinigung. Sowohl die drohende Beeinträchtigung als auch das Provokationsbegehren erfordern eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebäudes. Ein allfälliges Rekursverfahren muss alsdann die Frage klären, ob in Bestätigung der Inventarentlassung definitiv auf Schutzmassnahmen zu verzichten ist oder aber gerade solche Schutzmassnahmen in Betracht fallen.[2]

«Sowohl die drohende Beeinträchtigung als auch das Provokationsbegehren erfordern eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit.»

Wenn weder eine Beeinträchtigung eines potentiellen Schutzobjektes droht, noch ein Provokationsbegehren gestellt worden ist, ist eine Inventarentlassung nur im Rahmen einer Inventarbereinigung möglich. Ein allfälliges Rechtsmittelverfahren hat nicht die Anordnung von Schutzmassnahmen bzw. den Verzicht darauf zum Gegenstand, sondern betrifft einzig die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Inventarentlassung erfüllt sind. Trifft dies nicht zu, ist das Objekt im Inventar zu belassen, ohne dass definitiv über seine Schutzwürdigkeit zu entscheiden ist.[3]

3 Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung

Vorliegend handelt es sich um eine Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung. Das Inventar hat alle schutzfähigen Objekte zu umfassen. Im Falle einer entsprechenden Entlassung muss die Behörde darlegen können, dass dem fraglichen Objekt schon die Schutzfähigkeit abgeht, also wenn ein Objekt die Voraussetzungen für die Inventaraufnahme nicht mehr erfüllt. Beispielsweise weil es zerstört oder derart verändert worden ist, dass es nicht mehr als schutzfähig erscheint.[4] Die ursprüngliche Vermutung der Schutzwürdigkeit ist nicht mehr gegeben.

«Die ursprüngliche Vermutung der Schutzwürdigkeit ist nicht mehr gegeben.»

Im konkreten Fall hatte die Gemeinde weder umfassende Schutzabklärungen vorgenommen, noch den Verzicht auf Anordnung von Schutzmassnahmen erklärt. Die Vorinstanz stützt ihre Argumentation darauf, dass das streitbetroffene Gebäude die Voraussetzungen einer Inventaraufnahme gar nicht erfüllen

könne, da das Gebäude 1979 abgebrochen und wieder aufgebaut worden sei und für eine Rekonstruktion eine Schutzwürdigkeit a priori ausgeschlossen sei.[5] Das Baurekursgericht prüfte sodann, ob es einer Rekonstruktion per se an einer potentiellen Schutzwürdigkeit mangle.

Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich alternativ aus dessen Eigen- bzw. Zeugenwert oder aus dessen Situationswert ergeben. Zwar begründet gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die besondere Stellung und Lage einer Baute für sich allein grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinne 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.[6] An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen müssen.

Für den allfälligen Situationswert einer bestehenden Rekonstruktion ist nicht auf die Situation zur Zeit des Bestands der Ursprungsbaute abzustellen, sondern auf die Situation, wie sie sich mit der bereits realisierten Rekonstruktion präsentiert. Dabei zielt ein allfälliger Situationsschutz darauf ab, die bestehende Baute in genau dieser Erscheinungsweise und Materialität zu erhalten und sich nicht lediglich auf den Erhalt beispielsweise hinsichtlich Kubatur oder wesentlicher Gestaltungselemente zu beschränken. Es ist deshalb aus Sicht des Baurekursgerichts nicht ersichtlich, weshalb im Falle einer als Rekonstruktion geschaffenen Baute von vornherein ausgeschlossen sein sollte, dass deren allfällige Prägung des Ortsbildes auch durch die konkret realisierte Erscheinung und Substanz mitbestimmt wird, denn Bausubstanz muss nicht zwingend historische Bausubstanz sein.[7] Das Gericht leitet diesen Umstand auch daraus ab, dass die Rechtsprechung die Rekonstruktionsverpflichtung für zerstörte Schutzobjekte gerade auch damit begründet, dass dergestalt das Schutzziel der Erhaltung des Situationswerts erreicht werden könne.[8]

«Es darf nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen müssen.»

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die vorinstanzliche Annahme unzutreffend ist, wonach eine potentielle Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes auch hinsichtlich des Situationswerts a priori ausgeschlossen werden könne, da es sich um eine Rekonstruktion handle.[9] Wenn Zweifel bestehen, dass einem fraglichen Objekt schon die Schutzfähigkeit abgeht, vermag dies eine Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung nicht zu recht-

fertigen.[10] Entsprechend darf eine Vorinstanz auch keine Interessenabwägung vornehmen, ansonsten das fragliche Objekt zufolge grundsätzlich gegebener Schutzfähigkeit im Inventar verbleiben muss.[11]

4 Fazit

Gemeinden im Kanton Zürich haben gemäss § 203 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 4 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV; LS 702.11) die Pflicht, ein kommunales Inventar der schützenswerten Objekte zu erstellen. Die Inventare sind gemäss § 8 KNHV bei Bedarf nachzuführen. Wann ein Bedarf besteht, ist nicht genau geregelt, wobei es sich anbietet, in etwa analog der ebenfalls behördenverbindlichen Richtplanung vorzugehen. Dabei sind nicht nur neue Objekte aufzunehmen, sondern eben auch solche aus dem Inventar zu entfernen, die keinen Schutzwert im Sinne der obgenannten Ausführungen mehr haben. Auch die Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung muss für jedes einzelne Objekt sorgfältig begründet werden.[12]

«Auch die Inventarentlassung im Rahmen einer Inventarbereinigung muss für jedes einzelne Objekt sorgfältig begründet werden.»

Ansonsten darf eine Gemeinde nur dann eine Inventarentlassung vornehmen, wenn entweder ein inventarisiertes Objekt durch Zerfall oder dergleichen gefährdet ist oder aber wenn ein Grundeigentümer explizit die Abklärung der Schutzwürdigkeit durch ein Provokationsbegehren verlangt. Diesfalls muss eine umfassende Schutzabklärung stattfinden, worauf der Entscheid der Inventarentlassung oder der Unterschutzstellung folgt.

Nicht mit der Nachführung bzw. Inventarbereinigung gleichzusetzen ist die Aktualisierung des kommunalen Inventars der schützenswerten Objekte. Obwohl nicht geregelt, ist eine Aktualisierung im Sinne einer laufenden Vermerkung im Inventar, welche Objekte unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen worden sind, unerlässlich.[13]

Dieser Entscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich

[1] BRGE II Nr. 0071/2021 vom 27. April 2021 E. 3 f., in: BEZ 2021 Nr. 25.
[2] BRGE II Nr. 0071/2021 vom 27. April 2021 E. 5, in: BEZ 2021 Nr. 25.
[3] VB.2009.00662 vom 19. Mai 2010 E. 3.3, in: BEZ 2010 Nr. 27.
[4] VB.2010.00032 vom 9. Februar 2011 E. 5.3 f., in: BEZ 2011 Nr. 21.
[5] BRGE II Nr. 0071/2021 vom 27. April 2021 E. 5.2.2, in: BEZ 2021 Nr. 25.

[6] VB.97.00034 E. 2, in: RB 1997 Nr. 73.
[7] BRGE II Nr. 0071/2021 vom 27. April 2021 E. 5.2.2, in: BEZ 2021 Nr. 25.
[8] BRGE IV Nr. 0020/2016 und 0021/2016 vom 18. Februar 2016 E. 5.2, in: BEZ 2016 Nr. 10.
[9] BRGE II Nr. 0071/2021 vom 27. April 2021 E. 5.2.3, in: BEZ 2021 Nr. 25.
[10] VB.2009.00662 vom 19. Mai 2010 E. 3.3, in: BEZ 2010 Nr. 27.
[11] BRGE IV Nr. 0084/2014 vom 24. Juli 2014 E. 6 f., in: BEZ 2014 Nr. 40.
[12] Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas/Kunz Daniel, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 305.
[13] Siehe zum Thema auch: Bachmann Dominik, (Massen-) Entlassungen aus dem Denkmalinventar, in: PBG aktuell 1/2010, S. 35 ff.

SPÄH
Späh Architektur AG unterstützt Ihr Bauprojekt von A wie Amt bis Z wie Zukunft