



G.-Nr. R4.2017.00031  
BRGE IV Nr. 0097/2017

**Entscheid vom 17. August 2017**

Mitwirkende      **Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Baurichter Alexander Seiler, Gerichtsschreiber Fabian Vonlanthen**

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

gegen      **Rekursgegner**  
1. Gemeinderat X, [....]  
2. N. L., [....]

betreffend      **Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 2017; Baubewilligung für Indach-Photovoltaikanlage, X**

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 7. Februar 2017 erteilte der Gemeinderat N. L. die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung einer Indach-Solaranlage auf der Dach Südseite des Wohnhauses YZ-Gasse 36 [...] in X.

**B.**

Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz mit Eingabe vom 16. März 2017 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgendes Rechtsbegehren:

- " 1. Der Beschluss des Gemeinderates von X betreffend Bewilligung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnhauses Hohlgass 36 sei aufzuheben.
2. Vor einer allfälligen erneuten Entscheidung über Zulässigkeit einer Solaranlage am Wohnhaus [...] sei die Schutzwürdigkeit dieses Objekts abzuklären und der Schutzzumfang durch eine entsprechende Verfügung resp. einen entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag festzulegen.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekursgegners."

**C.**

Mit Präsidialverfügung vom 20. März 2017 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Eingabe vom 16. April 2017 beantragte der private Rekursgegner sinngemäss die Abweisung des Rekurses.

Der Gemeinderat X beantragte mit Eingabe vom 21. April 2017 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, unter Entschädigungsfolge zulasten des Rekurrenten.

**E.**

Mit Replik vom 15. Mai 2017 bzw. Dupliken vom 12. und 15. Juni 2017 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

## **F.**

Am 20. Juli 2017 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **G.**

Auf die Parteivorbringen sowie die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) sind gesamt-kantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit diese sich auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

#### **2.**

Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der Kernzone Ka und ist mit dem Wohnhaus YZ-Gasse 36 überstellt, das sich im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte befindet. Vis-à-vis des Baugrundstücks befindet sich ein Gebäude, das im kantonalen Inventar schützenswerter Bauten verzeichnet ist [...]. Der Bauherr beabsichtigt, die südliche Dachfläche des Wohnteils seines Wohnhauses mit einer Indach-Solaranlage vom Typ MegaSlate einzudecken.

### **3.1.**

Der Rekurrent bringt in seiner Rekursbegründung im Wesentlichen vor, die Vorinstanz habe bei der Beurteilung des Baugesuchs wesentliche Tatsachen nicht ausreichend berücksichtigt. Die geplante Solaranlage stelle einen schwerwiegenden Eingriff in die Substanz und das Erscheinungsbild des Schutzobjekts dar. Solche Eingriffe dürften nicht ohne vorgängige gutachterliche Schutzabklärung und Neufestlegung des Schutzzumfangs vorgenommen werden. Ein solches Verfahren habe vorliegend nicht stattgefunden, da nicht von Fachleuten abgeklärt worden sei, wie sich die vorgesehene Solaranlage auf den Eigen- und den Situationswert des Schutzobjekts sowie das Ortsbild auswirke.

Weiter seien gemäss Art. 16 BZO Solaranlagen nur zulässig, sofern sie als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle integriert würden und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt werde. Die Vorinstanz habe in der Baubewilligung indes nicht dargelegt, inwiefern die geplante Solaranlage eine besonders gute Gesamtwirkung erziele, sondern lediglich festgehalten, sie betrachte die Einordnung und Gestaltung des vorliegenden Projekts als gut und die Anforderungen von Art. 16 BZO als erfüllt. Die Vorinstanz habe auch nicht geprüft, wie sich die geplante Solaranlage auf die Dachlandschaft im Umfeld des Objekts und mithin auf das Ortsbild insgesamt auswirke. Insbesondere hätten die konkreten Auswirkungen auf den betroffenen Teil des Doppelbauernhauses (YZ-Gasse 36), die Wirkung auf den nicht von der Massnahme betroffenen Gebäudeteil (YZ-Gasse 38), die Wirkung auf die benachbarten Gebäude und auf das direkt gegenüber gelegene kantonale Inventarobjekt (YZ-Gasse 37) sowie die Auswirkungen für das regional bedeutsame Ortsbild geprüft werden müssen.

### **3.2.**

Die Vorinstanz hält dem zusammengefasst wiedergegeben entgegen, die Baubewilligung sei sowohl in verfahrensrechtlicher als auch in materiellrechtlicher Hinsicht korrekt. Eine vorgängige gutachterliche Schutzabklärung und Festsetzung des Schutzzumfangs des inventarisierten Objekts sei nicht notwendig. Die streitgegenständliche Indach-Solaranlage sei gut gestaltet und erziele eine besonders gute Gesamtwirkung. Weder das betroffene Haus selbst noch die umliegenden Gebäude würden durch die Solaranlage beeinträchtigt.

### 3.3.

Der private Rekursgegner betont, die geplante Solaranlage stelle keinen schwerwiegenden Eingriff in die Substanz und das Erscheinungsbild des inventarisierten Objekts dar. Überdies sei die südliche Dachfläche des streitbetroffenen Gebäudes einzig von der YZ-Gasse oberhalb Hausnummer 36 aus einsehbar; von allen anderen Strassen und Wegen im Dorf sei das Dach nicht sichtbar. Vor diesem Hintergrund sei schleierhaft, inwiefern die geplante Solaranlage das Ortsbild bzw. die Dachlandschaft negativ beeinträchtigen solle.

### 4.1.

Reicht eine Bauherrschaft ein Bauprojekt betreffend ein Inventarobjekt ein, ist die zuständige Behörde aufgrund der durch den Inventareintrag begründeten Vermutung der Schutzwürdigkeit des verzeichneten Objekts verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid grundsätzlich entweder in einer definitiven Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen (RB 1990 Nr. 13; VB.2009.00662 vom 19. Mai 2010, E. 3.3). In Betracht fallen kann indes, anstelle eines förmlichen, umfassenden Schutzentscheides einen sogenannten *projektbezogenen* Schutzentscheid zu erlassen, bei welchem der materielle Schutzentscheid in der Baubewilligung mit enthalten ist, soweit sich die zuständige Behörde darin vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt. Ein solcher projektbezogener Schutzentscheid ist mitunter zweckmässiger als eine vom Bewilligungsentscheid separierte formelle Unterschutzstellung, der von Natur aus eine gewisse Starrheit anhaftet. Anders als ein förmlicher Schutzentscheid ist ein solcher auch als Folge der blossen Einreichung eines Baugesuches zulässig (VB.2012.00373, E. 3.1.1 f., in BEZ 2013 Nr. 10). Für einen projektbezogenen Schutzentscheid sind dieselben Überlegungen anzustellen wie in einem separaten Schutzentscheid. Beide Entscheide müssen mithin hinreichend begründet werden, wobei es zulässig ist, eine ausführliche Begründung mit der Rekursvernehmlassung nachzuschieben. Der projektbezogene Schutzentscheid findet dort seine Grenze, wo sich der erforderliche Schutz mit Anordnungen in der Baubewilligung, namentlich mit Nebenbe-

stimmungen (§ 321 PBG), nicht mehr einwandfrei gewährleisten lässt, weil die geplanten baulichen Massnahmen hierfür zu eingreifend sind oder gar die Beseitigung des Inventarobjekts vorgesehen ist. In solchen Fällen wäre demnach die Baubewilligung aufgrund des Inventareintrags bzw. des (noch) fehlenden Schutzentscheides und damit gleichsam der fehlenden "denkmalpflegerischen Baureife" zu verweigern.

#### **4.2.**

Die Vorinstanz hält in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids explizit fest, das streitbetreffende Gebäude befinde sich im kommunalen Inventar der Schutzobjekte. Den im Inventar aufgeführten Schutzzweck gibt sie vollständig und korrekt wieder. Anschliessend kommt sie mit Erteilung der Bewilligung zum Ergebnis, dass die geplante bauliche Massnahme mit dem Schutzzweck vereinbar sei. Die Vorinstanz nahm damit in materieller Hinsicht fraglos eine projektbezogene Schutzabklärung vor. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich mithin um einen projektbezogenen Schutzentscheid. Zwar hat die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid nur summarisch begründet. Mit ihren Ausführungen im Rekursverfahren, in denen sich die Behörde einlässlich mit den Vorbringen des Rekurrenten auseinandergesetzt hat, hat sie aber jedenfalls eine ausreichende ergänzende Begründung nachgereicht.

In formeller Hinsicht hat das Verwaltungsgericht projektbezogene Schutzentscheide anstelle des "zweistufigen Vorgehens" (förmlicher Schutzentscheid, Baubewilligung) für den Fall als zulässig erklärt, dass ein und dieselbe Behörde für die Erteilung der Baubewilligung und den Schutzentscheid zuständig ist (VB.2012.00373, E. 3.1.2). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Zuständig ist hierfür die kommunale Exekutive und damit der Gemeinderat von X (§ 211 Abs. 2 PBG), welcher in der Gemeinde X auch für die Prüfung von Baugesuchen zuständig ist und das vorliegend strittige Bauvorhaben sowohl in baupolizeilicher als auch faktisch in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht beurteilte.

Zu prüfen ist im Folgenden somit, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, dass sich die strittige bauliche Massnahme mit den genannten Schutzziele vereinbaren lässt.

## 5.1.

Gemäss § 238 Abs. 4 PBG werden sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen bewilligt, wenn nicht überwiegende öffentliche Interessen (gemeint sind namentlich solche des Natur- und Heimatschutzes) entgegenstehen. Nach in Kraft treten von § 238 Abs. 4 PBG können über diese kantonale Norm hinausgehende (gestalterische) Anforderungen an Solaranlagen nicht mehr gestellt werden, da diese in gestalterischer Hinsicht abschliessend ist und anders lautendes kantonales und kommunales Recht derogiert (BRGE III 0065/2014 vom 21. Mai 2014, E. 3.2., m.w.H.).

Im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit einer Solaranlage sind im Übrigen auch die gesetzgeberischen Bestrebungen zu beachten, solche Anlagen auf der Ebene des Raumplanungsrechts weiter zu fördern. So gilt seit dem 1. Mai 2014 der revidierte Art. 18a RPG, wonach genügend auf dem Dach angepasste Solaranlagen grundsätzlich keiner Bewilligung mehr bedürfen (Abs. 1 und 2). Selbst Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern müssen bewilligt werden, sofern sie die Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen (Abs. 3). Im Übrigen gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor (Abs. 4). Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass für die streitgegenständliche Indach-Solaranlage einzig deshalb eine Baubewilligung erforderlich ist, weil das betroffene Gebäude in der Kernzone liegt, nicht aber, weil es sich im kommunalen Inventar der Schutzobjekte befindet (§ 2a lit. a Bauverfahrensordnung [BVV]; vgl. auch Irene Widmer, Melde- und Baubewilligungspflicht von Solaranlagen, PBG aktuell 2016/4 S. 7).

## 5.2.

Soweit sich der Rekurrent auf die Gestaltungsvorschriften von Art. 16 BZO beruft und geltend macht, diese würden mit dem Bau der Solaranlage missachtet, so ist ihm nach dem Gesagten entgegenzuhalten, dass im Zusammenhang mit Solaranlagen die kommunalen Gestaltungsvorschriften von § 238 Abs. 4 PBG derogiert werden und keine Anwendung finden. Steht also wie hier die Bewilligung einer Solaranlage innerhalb einer Bauzone zur Diskussion, so ist einzig noch zu prüfen, ob die Solaranlage genügend auf dem Dach angepasst ist und ob ihr nicht überwiegende öf-

fentliche Interessen – namentlich solche des Natur- und Heimatschutzes – entgegenstehen.

### **5.3.**

Bei der zu beurteilenden Solaranlage handelt es sich um eine vollflächige Indach-Anlage, bestehend aus dunklen und reflexionsarmen Modulen des Typs MegaSlate, welche kompakt angeordnet werden und nicht über die Dachfläche hinausragen. Die vollflächig angeordneten Module bilden dabei die eigentliche Dachhaut, womit sich – im Gegensatz zu den teilweise etwas klobig wirkenden Aufdach-Anlagen – ein dickerer Ort- und Traufgang vermeiden lässt. Da das Dach ausserdem weder über Dachflächenfenster, Lukarnen oder Schleppegauben verfügt, sind keinerlei Aussparungen notwendig.

Damit wird die Anforderung der genügenden Angepasstheit auf dem Dach durch die zu beurteilende Solaranlage nicht nur erfüllt, sondern sogar deutlich übertroffen.

Es bleibt zu prüfen, ob der Solaranlage überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass den Denkmalpflegebehörden bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen eine gewisse Entscheidungsfreiheit zukommt. Steht ein kommunales Schutz- oder Inventarobjekt zur Beurteilung, fusst dieser Beurteilungsspielraum auch auf der Gemeindeautonomie. 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 Auswahl unter mehreren Schutzobjekten oder – wie vorliegend – um die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme geht.

### **5.4.**

Ausgangspunkt für die vorzunehmende Interessenabwägung bildet der im Inventareintrag festgehaltene Schutzzweck. Dieser wird wie folgt umschrieben: "Erhaltung des Doppelbauernhauses mit Kubus, Dachform und Charakter. Die Gliederung in Wohn- und ehem. Scheunenteile ist sichtbar zu belassen. Auf der strassenseitigen Wohnhausfassade ist je nach Befund das Fachwerk freizulegen oder zu verputzen. Inneres: Die Kachelöfen sind zu erhalten." Weiter lässt sich dem Inventareintrag entnehmen, dass das



Gebäude mehrmals und zu verschiedenen Zeiten umgebaut worden sei. Eine klar erwiesene Baugeschichte sei daher kaum mehr ablesbar.

Die geplante bauliche Massnahme hat einzig zur Folge, dass die bestehenden Dachziegel entfernt und durch Solarmodule ersetzt werden. Entgegen der Meinung des Rekurrenten stellt die blosser Änderung der Materialisierung der Dachhaut keinen schwerwiegenden Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes dar, bleibt doch diese – abgesehen von Ziegeln – vollständig unangetastet und erhalten. Die durch den Einbau der Solaranlage zu entfernenden Ziegel bzw. die Dacheindeckung finden im Inventareintrag keine Erwähnung. Die bauliche Massnahme betrifft damit einzig Elemente, die mangels denkmalpflegerischer Relevanz keinen besonderen Schutz geniessen. Damit kann auch offen bleiben, ob die Ziegel – wie von der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins ausgeführt – aus den 70-er Jahren stammen.

Vom Schutzzweck erfasst ist ferner der Charakter des Doppelbauernhauses. Durch die Indach-Solaranlage erfährt die Dachfläche zwangsläufig eine gewisse Veränderung, die – wie jede äusserlich sichtbare Änderung an einem Gebäude – den Charakter des Gebäudes zwar tangiert. Die konkrete Ausgestaltung der Solaranlage bietet vorliegend aber Gewähr dafür, dass die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebäudes lediglich von untergeordneter Bedeutung sind. Dank der vollflächigen Eindeckung mit dunklen, reflexionsarmen Modulen tritt die Solaranlage nur dezent in Erscheinung. Mangels Aussparungen wird das Dach weiterhin als ruhige und geschlossene Fläche wahrgenommen. Die geschützte Dachform bleibt unverändert, ebenso die für den Charakter des Doppelbauernhauses prägenden Elemente wie die Kubatur, die Gliederung in Wohn- und ehemaligen Scheunenteil sowie die strassenseitige Fachwerkfassade, die vom Eingriff allesamt nicht betroffen sind.

Insgesamt wird damit das Schutzziel zwar tangiert, nicht aber dermassen stark beeinträchtigt, als dass das heimatschutzrechtliche Interesse am unveränderten Erhalt des Inventarobjekts das hoch zu gewichtende öffentliche Interesse an der Förderung von Solarenergie sowie das private Interesse des Bauherrn überwiegen würde. Die Auffassung der Vorinstanz, die Solaranlage sei mit dem Schutzzweck des Inventarobjekts vereinbar, ist daher nicht zu beanstanden.

### **5.5.**

Der Rekurrent macht weiter geltend, die streitgegenständliche Solaranlage beeinträchtigt das dem Baugrundstück gegenüberliegende Gebäude, das sich im kantonalen Inventar der Schutzobjekte befindet.

Die Rüge ist unbegründet. Wie die Vorinstanz und der private Rekursgegner zutreffend ausführen und anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte, ist die Dachfläche des streitbetroffenen Gebäudes auf der stark ansteigenden YZ-Gasse nur einsehbar, wenn der Betrachter oben auf der YZ-Gasse steht und nach unten Richtung Dorfkern blickt. Da die YZ-Gasse an dieser Stelle eine Kurve aufweist und überdies der Strassenrand über eine üppige Vegetation verfügt, ist das kantonale Inventarobjekt nicht sichtbar (vgl. Protokoll S. 7, Foto Nr. 3). Steht der Betrachter hingegen unten auf der YZ-Gasse und wendet seinen Blick in Richtung des streitbetroffenen Gebäudes, so ist das kantonale Inventarobjekt zwar sichtbar, nicht aber die Dachfläche des streitbetroffenen Gebäudes (vgl. Protokoll S. 7, Foto Nr. 4). Von allen anderen Standorten aus sind weder das kantonale Inventarobjekt noch das streitbetroffene Gebäude sichtbar. Die Solaranlage beeinträchtigt daher weder das kantonale Inventarobjekt noch das (im Übrigen nicht geschützte) Ortsbild von X.

### **5.6.**

Schliesslich moniert der Rekurrent, der Bewilligung der Solaranlage käme eine grosse präjudizielle Wirkung zu. Es sei zu befürchten, dass entlang der YZ-Gasse zahlreiche weitere Häuser mit einer Solaranlage ausgestattet werden, da ähnliche Projekte aufgrund des Rechtsgleichheitsgebots ebenfalls zu bewilligen wären.

Streitgegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens bildet einzig die Indach-Solaranlage auf der Dachsüdseite des Wohnhauses [...] YZ-Gasse 36. Deren Bewilligungsfähigkeit ist auf Grundlage der im Zeitpunkt des Entscheids herrschenden Gegebenheiten zu beurteilen. Mögliche künftige Solaranlagen auf anderen Gebäuden sind daher nicht geeignet, die Bewilligungsfähigkeit der vorliegend zu beurteilenden Solaranlage in Frage zu stellen. Das Rechtsgleichheitsgebot entbindet im Übrigen nicht von einer Einzelfallprüfung. Allfällige künftige Baugesuche für andere Solaranlagen sind somit in jedem Einzelfall zu prüfen.

**6.**

Damit erweist sich der durch die Vorinstanz faktisch getroffene projektbezogene Schutzentscheid als rechtskonform. Der Rekurs ist abzuweisen.

[....]