

Abbruchbewilligung; Abbruch einer in einem kommunalen Inventar eingetragenen und in einer kommunalen Schutzzone befindlichen Liegenschaft; Notabbruch – Art. 6 Abs. 1, Art. 7, Art. 8 Abs. 1 und Art. 8b Abs. 2 NHG/SH; Art. 55 und Art. 56 BNO Thayngen.

Der Abbruch des Ökonomieteils einer im kommunalen Inventar der erhaltenswerten Bauten eingetragenen Liegenschaft bedarf keiner vorgängigen Inventarentlassung, wenn der Abbruch den Schutzzielen nicht widerspricht (E. 3.3).

Der blosse Umstand, dass sich eine Baute in einer Ensemble-Schutzzone nach Art. 7 NHG/SH befindet, steht einem Abbruch der Baute nicht entgegen (E. 3.4).

Ohne fachtechnische Beurteilung lassen sich im konkreten Fall die Erforderlichkeit und Dringlichkeit eines Abbruchs des Ökonomiegebäudes und damit die Zulässigkeit eines Notabbruchs nicht zuverlässig beurteilen (E. 3.6).

OGE 60/2023/39 vom 16. Februar 2024

Veröffentlichung im Amtsbericht

Aus den Erwägungen

3. Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Bewilligung des Abbruchs des Ökonomieteils sei unrechtmässig.

3.1. Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG/SH, SHR 451.100) erstellen und führen die Gemeinden unter Berücksichtigung der Vorgabe von Bund und Kanton Inventare der Schutzzeiten und Schutzobjekte; die Inventare und ihre Änderung bedürfen der Genehmigung des Regierungsrats.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 NHG/SH sind als Schutzobjekte Gegenstände zu bezeichnen, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrer Bedeutung als wertvolles Einzelobjekt ergibt. Die Schutzzeiten für die einzelnen Schutzobjekte sind in öffentlich-rechtlichen Verträgen, in Einzelverfügungen, in den Inventaren oder den Bauordnungen zu beschreiben (Abs. 3).

Gemäss Art. 56 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Thayngen vom 6. April 2006 (BNO) sind erhaltenswerte Bauten klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften; Bauten mit den Einstufungen A (sehr wertvoll), B (wertvoll) und C (Gesamtform erhaltenswert) sind im Zonenplan 1:2'000 gekennzeichnet und in Inventarlisten festgehalten. Die Inventarliste der sehr wert-

vollen und wertvollen Bauten befindet sich im Anhang 3 der BNO. Die streitgegenständliche Liegenschaft VS Nr. [...] ist im Inventar enthalten und als wertvoll (B) klassifiziert.

Die *Schutzziele* der Bauten mit der Einstufung A oder B und somit auch der streitgegenständlichen Liegenschaft VS Nr. [...] sind in Art. 56 Abs. 2 BNO festgehalten. Demnach dürfen solche Bauten grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere, prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Inneren sind bewilligungspflichtig.

Gemäss Art. 8b Abs. 2 NHG/SH bedürfen Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von lokaler Bedeutung dauernd verändern, der Bewilligung des Gemeinderats. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für das betreffende Schutzobjekt festgelegten *Schutzzielen nicht widersprechen* und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen (Abs. 3). Die Bewilligung des Gemeinderats wird dem Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann (Abs. 4).

3.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, für den Ökonomieteil bestehe ein grundsätzliches bzw. absolutes Abbruchverbot. Ein Abbruch setze eine vorgängige Inventarentlassung voraus. Mit der Erteilung der Abbruchbewilligung habe die Einwohnergemeinde Thayngen jedenfalls ihr Ermessen klar überschritten.

3.3. Einleitend ist festzuhalten, dass der Abbruch des Ökonomieteils keine vorgängige Inventarentlassung voraussetzt, wenn der Abbruch den Schutzzielen nicht widerspricht. Das in Art. 56 Abs. 2 BNO formulierte Schutzziel der Erhaltung von Bauten ist individuell-abstrakter Natur, da es sich ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände auf bestimmte Gebäude bezieht. Dabei handelt es sich um einen Grundsatz ("wertvolle Bauten [...] dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden"), der eine verhältnismässige Anwendung des Schutzziels im Einzelfall ermöglicht. Vorliegend erachtete die Kantonale Denkmalpflege Schaffhausen (Denkmalpflege) nur den Kernbau der Liegenschaft VS Nr. [...] als schützenswert, nicht jedoch den dazugehörigen Ökonomieteil; Letzterer habe immerhin einen gewissen denkmalpflegerischen Wert. Die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Schaffhausen (KNHK) schloss sich der Einschätzung grundsätzlich an. Die Frage der Schutzwürdigkeit des Ökonomieteils ist Gegenstand der Gehörsverletzung (vgl. oben E. 2.3). Erweist sich der Ökonomieteil der Liegenschaft VS Nr. [...] aus denkmalpflegerischer Sicht nicht als erhaltenswert, steht einem aus-

nahmsweisen Abbruch des Ökonomieteils nichts entgegen, denn der erhaltenswerte Kernbau bleibt erhalten. Ein Abbruch des Ökonomieteils wäre mit den Schutzziele vereinbar und würde keine vorgängige Entlassung aus dem Inventar bedingen. Erweist sich auch der Ökonomierteil aus denkmalpflegerischer Sicht als erhaltenswert, fällt ein Abbruch ohne gleichzeitige Inventarentlassung ausser Betracht. Mangels Entlassung wäre vorliegend die Beschwerde begründet und die Abbruchbewilligung wäre zu verweigern.

3.4. Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass sich das streitgegenständliche Grundstück in der Ortsbildschutzzone Barzheim und somit in einer Ensemble-Schutzzone nach Art. 7 NHG/SH befindet, was erhöhte Anforderungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds nach sich zieht (vgl. Art. 55 Abs. 1 und 2 BNO). Demgegenüber steht der blosser Umstand, dass sich eine Baute in einer Ensemble-Schutzzone befindet, einem Abbruch der Baute nicht entgegen. Nach der Stellungnahme der KNHK vom 24. November 2022 müsste ein Ersatzbau aber als Weiterentwicklung des historischen Ortsbilds mit hoher Qualität konzipiert werden und mit einer Abbruchbewilligung müsste dessen Realisierung gesichert werden, wobei eine Auflage zur Einreichung eines Baugesuchs eine Realisierung noch nicht sicherstellte. Eine Auflage, wonach ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegen muss, erschiene indes unverhältnismässig, wenn der Weiterbestand des Ökonomieteils die übrigen Gebäudeteile gefährden würde und dieser Gefährdung nicht anderweitig begegnet werden könnte. Sollte der Ökonomierteil aus denkmalpflegerischer Sicht nicht schützenswert sein (vgl. vorstehende E. 3.3), wäre somit entscheidend, ob der Notabbruch des Ökonomieteils vorliegend zwingend ist.

3.5. Die Einwohnergemeinde Thayngen erteilte die Abbruchbewilligung im Oktober 2021 unter Verweis auf die Denkmalpflege mit der Begründung, der Abbruch diene dem langfristigen Erhalt des geschützten Kernbaus aus dem Jahr 1859/60. Der Notabbruch sei vorzunehmen, um die Statik des Dachstuhls noch vor dem Winter in Ordnung bringen und das Dach abdichten zu können. Die KNHK merkte zum Argument des schlechten Gebäudezustands an, für die Überprüfung fehle eine fachliche Expertise eines Spezialisten. Der Regierungsrat hielt fest, der Ökonomierteil sei bestimmt schon länger baufällig. Unabhängig vom Zeitablauf bleibe die Tatsache, dass die schlechte Bausubstanz nicht in Stand gestellt werden könne und die Substanz des intakten Gebäudeteils gefährde. Die Beschwerdeführerin bestreitet die Erforderlichkeit eines Notabbruchs. Die private Beschwerdegegnerin begründete das Abbruchgesuch wie folgt:

"Nach langer Beratung mit Herrn A. von der Firma B., über die Reparatur vom Dachstuhl sind wir zum Entschluss gekommen, den nach Westen angebaute Ökonomierteil abzubrechen und danach ein Ersatzbau zu errichten. Laut Herr A.

ist es nicht möglich den Dachstuhl notdürftig zu reparieren. Die morschen Balken und die verwitterten Dachböden machen die Sanierung zu gefährlich. Wichtig ist, nach dem Abbruch den Dachstuhl vom Wohn- und Ökonomieteil zu sichern und zu erhalten. Die feuchte Wette Lage hat dem Gebäude dieses Jahr besonders zugesetzt. Es droht im Wiederkehr einzustürzen. Zudem zieht die defekte Stelle den besonders schützenswerten Wohnteil nach Süden. Ein schnelle Handlung ist nötig um den Zerfall des Kernbaus zu retten. Mit einem Abbruch des Ökonomiegebäudes können wir die Substanz des Dachstuhls und der Grundstruktur erhalten. Für das Alte Wohnhaus gäbe das eine Entlastung. Die Planung dieses Objekts läuft parallel, wird aber voraussichtlich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Auf Seiten des Architekten, der Denkmalpflege und für uns als Bauherren, damit für alle eine 'Gefreute Sache' entsteht."

3.6. Es ist unbestritten, dass sich die Bausubstanz des Ökonomieteils in einem schlechten Zustand befindet. Ob nur ein Abbruch des Ökonomieteils in Frage kommt und dieser dringlich ist, ist hingegen nicht erwiesen, zumal seit Erlass der Abbruchbewilligung inzwischen rund zwei Jahre vergangen sind und nicht bekannt wäre, dass der Ökonomieteil inzwischen weiter Schaden genommen hätte. Wie von der KNHK darauf hingewiesen wurde, liegt hierzu keine fachtechnische Beurteilung vor. Ohne eine solche Beurteilung lassen sich die Erforderlichkeit und Dringlichkeit eines Abbruchs des Ökonomiegebäudes nicht zuverlässig beurteilen. Der Regierungsrat hat es insofern unterlassen, den rechtserheblichen Sachverhalt vollständig festzustellen. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als begründet.

4. Nach dem Gesagten hat der Regierungsrat bezüglich der Schutzwürdigkeit des Ökonomieteils das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt (vgl. oben E. 2.3) und zur Frage der Notwendigkeit eines Abbruchs des Ökonomieteils den rechtserheblichen Sachverhalt nicht vollständig festgestellt (vgl. oben E. 3.6). Ob die Abbruchbewilligung zu erteilen ist bzw. ob zusätzliche Auflagen zu machen sind, ist damit offen. Die Beschwerde ist teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Beschluss ist aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückzuweisen. Dem Regierungsrat bleibt es anheimgestellt, ob er die nötigen Handlungen im Sinne der Erwägungen selbst vornimmt und einen neuen Entscheid fällt oder aber die Sache an die Einwohnergemeinde Thayngen als untere Verwaltungsinstanz zurückweisen will (OGE 60/2015/22 vom 10. August 2018 E. 12.2).