

Hauptbahnhof



ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Neptunstrasse 20  
8032 Zürich

T 044 340 03 03  
[www.heimatschutz-zh.ch](http://www.heimatschutz-zh.ch)  
[info@heimatschutz-zh.ch](mailto:info@heimatschutz-zh.ch)

*Medienmitteilung vom 2. Mai 2023*

## **Die Schutzwürdigkeit des Hauses an der Bahnhofstrasse in Kilchberg muss abgeklärt werden**

*Das Verwaltungsgericht hat dem Zürcher Heimatschutz (ZVH) Recht gegeben und das Baurekursgericht angewiesen, auf den Rekurs des ZVH einzutreten. Der ZVH hatte geltend gemacht, dass die Schutzwürdigkeit des Hauses an der Bahnhofstrasse 12 in Kilchberg abzuklären beziehungsweise die Gemeinde zu dessen Abklärung zu verpflichten sei. In seinen Erwägungen hält das Gericht fest, dass das Gebäude «potenziell schutzwürdig» erscheint und «offensichtlich zu Unrecht» nicht inventarisiert worden ist.*

Die Gemeinde Kilchberg hatte im November 2021 der Coop Genossenschaft die Baubewilligung für einen Neubau mit einer Ladenfläche und mehreren Wohnungen an der Bahnhofstrasse 12 in Kilchberg erteilt. Dies hätte den Abbruch des markanten im Eigentum der Gemeinde stehenden Hauses aus dem frühen 18. Jahrhundert, allenfalls gar 17. Jahrhundert, im Zentrum von Kilchberg zur Folge. Das Baurekursgericht war im Mai 2022 auf den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes (ZVH) gegen den Entscheid der Gemeinde nicht eingetreten. Es verneinte die Legitimation des ZVH zur Beschwerde im konkreten Fall. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich beurteilt die Berechtigung des ZVH zur Beschwerdeführung nun anders und hat das Gericht angewiesen, auf den Rekurs einzutreten.

### **Zu Unrecht auf die Inventarisierung verzichtet**

Das Verwaltungsgericht hält fest, dass die Berechtigung (Legitimation) zu einer Beschwerde oder einem Rekurs der Natur- und Heimatschutzverbände zunächst zwar davon abhängig ist, ob das betreffende Objekt in ein Inventar aufgenommen wurde. Dazu gibt es aber Ausnahmen: Die Legitimation der Verbände besteht auch bei nicht inventarisierten Objekten, wenn erstens das Schutzobjekt nicht rechtzeitig entdeckt worden war und die Schutzwürdigkeit unbestritten ist und wenn zweitens das Gemeindewesen seiner Pflicht zur Inventarisierung nicht nachgekommen war, die Schutzwürdigkeit aber wahrscheinlich ist. Ferner ist die Beschwerdelegitimation nach neuer Rechtsprechung des Bundesgerichts anzuerkennen, wenn die Inventarisierung eines Schutzobjektes offensichtlich zu Unrecht unterblieb. Davon geht das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall aus. Es weist auf ein Kurzgutachten, das der ZHV eingereicht hatte, wonach das Baujahr des Hauses ins frühe 18. Jahrhundert oder gar 17. Jahrhundert fällt. Das Bauernhaus an der Bahnhofstrasse 12 in Kilchberg hat danach einen mächtigen Auftritt und sei prägend für das Zentrum sowie

wichtig für das Ortsbild (Situationswert). Aus von der Baukommission der Gemeinde Kilchberg eingereichten Akten gehe ferner hervor, dass eine eingesetzte Arbeitsgruppe von «besonderen städtebaulichen Qualitäten» sprach und «gewisse historische und architektonische Qualitäten» am betroffenen Gebäude registrierte (Eigenwert). Die Gemeinde sah dann aber trotzdem davon ab, die Aufnahme in das Inventar vorzunehmen. Dieses Vorgehen deutet für das Verwaltungsgericht auf eine unzureichende Abklärung hin. Die Gemeinde wäre namentlich gestützt auf die Selbstbindung bei einem Objekt, das in ihrem Eigentum steht, verpflichtet gewesen, genügende Abklärungen für eine Inventarisierung zu veranlassen und diese vor Gericht nachzuweisen.

### **Potenziell schutzwürdig**

Zusammenfassend geht aus dem Urteil hervor, dass das Verwaltungsgericht das Gebäude für «potenziell schutzwürdig» erachtet. Zu diesem Schluss kommt es nicht zuletzt auch aufgrund der Einschätzungen der Gemeinde, die von «besonderen städtebaulichen Qualitäten» und «gewisser alter Substanz» spricht. Es bemängelt, dass jedoch keine Begutachtung stattfand, und geht davon aus, dass das Gebäude «offensichtlich zu Unrecht» nicht inventarisiert wurde. Daran ändert auch der bereits in Rechtskraft erwachsene private Gestaltungsplan nichts. Denn mit dem Gestaltungsplan ist laut Verwaltungsgericht nicht über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes entschieden worden.

*(VB. 2022.00393 vom 13. April 2023, noch nicht rechtskräftig)*

### **Rückfragen an:**

Prof. Martin Killias, Präsident des Zürcher Heimatschutzes

[Martin.killias@unisg.ch](mailto:Martin.killias@unisg.ch)

079 621 36 56