



G.-Nr. R2.2020.00242
BRGE II Nr. 0033/2021

Entscheid vom 9. März 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiber Alain Thiébaud

in Sachen **Rekurrierende**
1. P. und U. A. [...]
2. A. M. [...]
3. H. T. [...]
alle vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Baukommission X [...]
2. M. AG [...]
 Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss der Baukommission vom 13. Juli 2020; Baubewilligung für Abbruch bestehendes Gebäude und Neubau Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 13. Juli 2020 erteilte die Baukommission X der M. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 1 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten sowie Unterniveaugarage auf den Parzellen Kat.-Nr. 1, 2 und 3 an der K.-Strasse 1 und 2 (neue Adresse), X.

B.

Gegen diesen Entscheid gelangten P. und U. A., A. M. und H. T. mit gemeinsamer Rekurschrift vom 21. Oktober 2020 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten was folgt:

- " 1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben.
2. Die Sache sei an den Gemeinderat von X zurückzuweisen, damit dieser
 - (a) die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1/2 (ehemaliges Restaurant W.) durch ein denkmalpflegerisches Gutachten abklären lasse und
 - (b) entsprechend den denkmalpflegerischen Befunden das Gebäude unter Schutz stelle.
- [3.Prozessualer Antrag: Abteilungsaugenschein]
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 26. Oktober 2020 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Rekursvernehmlassung vom 23. November 2020 beantragte die Baukommission X die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Rekursantwort vom 30. November 2020, auf den Rekurs sei

nicht einzutreten, eventualiter sei der Rekurs vollumfänglich abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

E.

Die Rekurrierenden bekräftigten mit Replik vom 6. Januar 2020 die gestellten Rekursanträge.

F.

Am 27. Januar 2021 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichts auf Lokal einen Referentenaugenschein durch.

G.

Die private Rekursgegnerin hielt mit Duplik vom 1. Februar 2020 an den gestellten Anträgen vollumfänglich fest. Die Baukommission X liess sich duplicando nicht weiter vernehmen.

Es kommt in Betracht:

1.1.

Die Rekurrierenden sind als jeweilige (Mit-)Eigentümer der in der unmittelbaren Umgebung der Baugrundstücke gelegenen Liegenschaften auf den Parzellen Kat.-Nrn. 4 (A. K.-Strasse 1; P. und U. A.), 5 (T.-Strasse 1; A. M.) und 6 (K.-Strasse 3; H. T.) im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung im Grundsatz ohne weiteres legitimiert.

1.2.

Die private Rekursgegnerin sieht Anlass für ein Nichteintreten darin, als dass zum Inhalt der Rekurschrift ein Antrag in der Sache gehöre, welcher bei Gutheissung des Rechtsmittels zum Entscheid erhoben werden könne. Ein (materieller) Entscheid über die Schutzwürdigkeit durch das Baurekursgericht dränge sich aufgrund der bereits umfangreich getroffenen Abklä-

rungen zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 auf. Da die Rekurrierenden keine Anträge in der Sache gestellt, sondern nur eine Rückweisung beantragt hätten, genüge der Rekurs diesen Anforderungen nicht, weshalb es gleichsam am Rechtsschutzinteresse der Rekurrierenden fehle.

1.3.

Diese Dafürhaltungen der privaten Rekursgegnerin sind offenkundig verfehlt. Dem Rechtsschutzinteresse einer benachbarten, rekurshebenden Partei wird bei Gutheissung des Rechtsmittels bereits dadurch (vollauf) Genüge getan, dass der angefochtene baurechtliche Entscheid aufgehoben und damit der Bauherrschaft die Verwirklichung des angefochtenen Bewilligungsentscheids versagt wird. Ein besonderer Antrag dahingehend, wonach der Bauherrschaft ein Bauabschlag zu erteilen (bzw. die Baubewilligung für das nachgesuchte Bauvorhaben zu verweigern) sei, ist nicht erforderlich. Derart zusätzlich zu einem Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids zu verlangen, wäre überspitzt formalistisch.

In formeller Hinsicht verkennt die private Rekursgegnerin, dass ein materieller Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 im vorliegenden Verfahren gar nicht ergehen kann, weil diese Frage gar nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses der Baukommission vom 13. Juli 2020 ist und damit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sein kann. Die anderslautenden Ausführungen im von der privaten Rekursgegnerin zitierten Entscheid VB.2015.00554 vom 21. April 2016 sind – wie das Baurekursgericht im daraufhin ergangenen Entscheid BRGE II Nr. 0148/2016 vom 13. September 2016 festhielt – insofern unzutreffend, als das Baurekursgericht aus Gründen der funktionellen Zuständigkeitsordnung nicht erstmalig über die allfällige Schutzwürdigkeit des Gebäudes befinden kann. Das Vorliegen eines sog. projektbezogenen Schutzentscheids ist vorliegend sodann bereits deshalb ausgeschlossen, weil ein solcher weder implizit (gesamthaft) negativ ausfallen könnte noch überhaupt der Baukommission als Baubewilligungsbehörde obläge. Für einen materiellen Schutzentscheid zuständig ist kraft ausdrücklicher Gesetzesvorschrift stets der Gemeindevorstand, mithin der Gemeinderat von X (§ 211 Abs. 2 PBG).

1.4.

Daraus folgt, dass der Antrag gemäss Ziffer 1 des Rechtsbegehrens der Rekurrierenden (sowie selbstredend der Antrag bezüglich Nebenfolgen

gemäss Ziffer 4 des Rechtsbegehrens) ohne weiteres als zulässig und prozessual hinreichend zu gelten hat.

1.5.

Aus dem Gesagten folgt indes auch, dass ein Rückweisungsentscheid an den Gemeinderat verbunden mit *verbindlichen* Anweisungen dahingehend, dass das Gebäude Vers.-Nr. 1 materiell unter Schutz zu stellen sei, im vorliegenden Verfahren nicht statthaft sein kann. Entsprechend kann insoweit vorliegend keine Entscheidzuständigkeit bzw. -befugnis bestehen. Nach der Rechtsprechung kommt einem Baugesuch, welches einen Schutzentscheid erforderlich macht, sodann auch nicht die Rechtswirkung eines Provokationsbegehrens zu. Aus einem Provokationsbegehren muss eindeutig hervorgehen, dass der Grundeigentümer einen förmlichen Schutzentscheid verlangt. Umgekehrt bedeutet dies nicht, dass ein Baugesuch keine Schutzabklärungen und allenfalls (projektbezogene) Veränderungsverbote beziehungsweise behördliche Schutzanordnungen nach sich ziehen kann (VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3.4, mit Hinweisen; VB.2012.00373 in BEZ 2013 Nr. 10, E. 3.1.3).

1.6.

Im Ergebnis ist auf den Rekurs, da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, in der Hauptsache ohne weiteres einzutreten.

2.1.

Die Rekurrierenden machen in der Hauptsache geltend, die Bewilligung des rekursgegenständlichen Neubauprojekts setze voraus, dass das Gebäude Vers.-Nr. 1 (Restaurant W.) rechtmässig abgebrochen werden könne.

Einer Dokumentation aus der Feder des früheren Gemeinderates und Bauvorstandes E. S. könne Folgendes entnommen werden: Das Restaurant W. sei um 1880 als klassizistischer Steinbau mit angebautem Ökonomieteil und einem hohen Weinkeller entstanden. Der Weinkeller sei seit jeher über eine zweiflügelige Eingangstür zugänglich gewesen, zu der man unter einer Pergola aus Reben hindurch gelangt sei.

Der Bau des Restaurants W. sei in einer Zeit eines kleinen Baubooms im K. von X erfolgt. Die meisten Bewohner hätten damals etwas Landwirtschaft

neben einem anderen Gewerbe betrieben. Dabei habe in der Zeit von 1850 bis 1880 der Weinbau eine zentrale Rolle gespielt. Die Wirte hätten den Wein zumeist selber in ihren Kellern gekeltert, um ihn dann direkt ab Fass zu verkaufen. Das Haus repräsentiere somit das typische Weinbauernhaus dieser Zeit, aus Stein gebaut und ohne sichtbare Riegel, zudem in klassizistischer Formensprache, womit der steigende Wohlstand am Zürichsee zur Schau gestellt worden sei. In seiner äusseren Erscheinung sei das Haus damit ein typischer Vertreter des Stils der Mischbauweise gegen Ende des 19. Jahrhunderts, mit einem "städtisch" geprägten Wohngebäude, einem repräsentativen Weinkeller und einem Ökonomieteil mit Stall und Scheune.

Angesichts seiner Funktion sei das Restaurant W. der gegebene Treffpunkt der Bewohnerinnen und Bewohner des K. gewesen. Die sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung für diesen ganzen oberen Teil von X ("K." genannt, im Gegensatz zum "G." im unteren Teil entlang des Seeufers) sei daher hoch. Mit seiner giebelständigen Stellung bilde das Restaurant W. gewissermassen die "Visitenkarte" des K.

In seinem äusseren Erscheinungsbild habe sich das Haus sehr gut erhalten. Im Innern solle das Gebäude stark verändert worden sein. Der Ökonomieteil sei schon vor längerer Zeit zu Wohnzwecken umgenutzt worden, wobei die früheren Ausfachungen zwischen den Fachwerkbalken durch Glaswände ersetzt worden seien. Dies entspreche einer früheren Form der heute sehr populären Umnutzungen früherer Ökonomiebauten zu Wohnhäusern.

Im Ergebnis sei das ehemalige Restaurant W. ein bedeutender Zeuge einer architektur-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Epoche. Seine Bedeutung im Ortsbild sei hoch, zumal das Gebäude noch heute weitgehend das Erscheinungsbild des alten Dorfkerns präge. Dementsprechend sei auch der Situationswert sehr hoch.

Der relativ ärmliche Stil des K. habe zu einer gewissen Geringschätzung der Besonderheiten wie auch der Typologie sowohl des Restaurants W. als auch der weiteren Bauten im "K." im Allgemeinen geführt. Zum Zeitpunkt der Inventarerstellung seien solche Bauten nicht gewürdigt und noch weniger erkannt worden. Dementsprechend würden im Umfeld des K. nur wenige Inventarobjekte figurieren. Dazu gehörten das auf das 18. Jahrhundert

zurückgehende Haus der Rekurrierenden P. und U. A. (A. K.-Strasse 1), sodann das "Altersheim O." aus dem 18. Jahrhundert (K.-Strasse 4) und das mit diesem ungefähr gleichzeitig entstandene Haus K.-Strasse 5. Zwei Gebäude seien aus dem Inventar entlassen worden (K.-Strasse 6 und T.-Strasse 1). Die Kernzone K. enthalte damit nur noch zwei Inventarobjekte und ein definitiv geschütztes Gebäude. Angesichts der Grösse der Kernzone erreiche die Anzahl aktueller oder potenzieller Schutzobjekte damit eine untere kritische Grenze, unterhalb welcher die Ausscheidung einer Kernzone nach der Rechtsprechung gar nicht mehr zulässig wäre.

2.2.

Die Baukommission X macht namhaft, der Gemeinderat von X habe sich bereits im Vorfeld mit der Frage der Inventarisierung des Gebäudes Vers.-Nr. 1 (Restaurant W.) befasst. Mit Beschluss vom 25. Oktober 2018 sei die Überführung in das Inventar und damit der Erhalt der bestehenden Bausubstanz abgelehnt worden. Eine weitergehende bzw. erneute denkmalpflegerische Untersuchung sei weder erforderlich noch sachgerecht. Eine Unterschutzstellung lasse sich nicht rechtfertigen, wäre offensichtlich unverhältnismässig und würde die Umsetzung der rechtskräftigen Kernzonenbestimmungen unterminieren. Alles andere würde bedeuten, dass bei jedem Gebäudeabbruch in der Kernzone eine denkmalpflegerische Untersuchung stattzufinden hätte.

Folglich habe die Baukommission keine Veranlassung gesehen, den Abbruch des Restaurants W. im Zusammenhang mit dem rekursgegenständlichen Bauvorhaben zu hinterfragen. Die Kernzone selber stelle kein "Schutzobjekt" dar; in der Kernzone K2 bestünden keine quantitativen Vorgaben hinsichtlich der Anzahl vorhandener Inventarobjekte. Die Kernzone K. bestehe aus 16 (bebauten) Grundstücken, wobei auf drei Grundstücken schützenswerte bzw. inventarisierte Gebäude stünden. Dies entspreche einem Anteil von rund 19 %. Die Kernzone K2 lasse gemäss Art. 4 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine zeitgemässe Weiterentwicklung und damit auch Neubauten zu.

2.3.

Die private Rekursgegnerin führt an, die von den Rekurrierenden eingereichte Dokumentation (von E. S.) sei weder datiert noch unterzeichnet. Ein Auftraggeber sei nicht ersichtlich, was seltsam anmute. E. S. sei selbst Mitglied des Gemeinderats und der Baukommission von X gewesen und habe

in dieser Funktion das Inventar der Schutzobjekte betreut. Wäre E. S. tatsächlich der Ansicht gewesen, dass Anhaltspunkte für eine Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 in das Inventar bestünden, hätte er dessen Aufnahme in das Inventar beantragt. Anlässlich des durchgeführten Referentenaugenscheins habe E. S. selber eingeräumt, in seiner amtlichen Funktion nie eine Unterschutzstellung des Restaurants W. oder weitere diesbezügliche denkmalpflegerische Abklärungen beantragt zu haben.

Insgesamt erweise sich die mit Bezug auf den Auftraggeber nicht offengelegte, nicht datierte und auch nicht unterzeichnete Dokumentation als unglaubwürdig und unbeachtlich. Das Innere des Gebäudes Vers.-Nr. 1, sowohl des Ökonomieteils als auch des Wohnteils, sei beträchtlich verändert worden. Das Gebäude sei zudem in die Jahre gekommen und somit nicht mehr für eine zeitgemässe und wirtschaftliche Nutzung geeignet. Entgegen den Vorbringen der Rekurrierenden habe sich das äussere Erscheinungsbild des Restaurants W. nicht gut erhalten. An der Fassade seien etliche Veränderungen (Metalltreppe, Metalltüren, zum Teil Ersatz von Fenstern durch Türen) vorgenommen worden. Fast die komplette Fassade des Ökonomieteils, einst eine verschalte Holzkonstruktion, sei durch ortsuntypisches Glas und Riegel ersetzt worden. Zudem würden auch die nördlich an das Hauptgebäude angebauten bzw. früher unter einem Schleppdach integrierten Garagenboxen als nicht schutzwürdig und nicht erhaltenswert erscheinen. Die Änderungen und "Modernisierungen" seien auch an der Ost- und Südfassade offensichtlich. Die zerschnittene Südfassade sei mit einem provisorisch anmutenden Metallzugang verstellt. Eine Unterschutzstellung hätte letztlich den Charakter eines der Denkmalpflege nicht gerecht werdenden "Kulissenschutzes" nur teilweise erhaltener Fassadenteile, namentlich der Südfassade.

Der Erhalt des Ortsbildes werde bereits mit den Kernzonenvorschriften gewahrt; darüber hinaus bestünden angesichts der wesentlichen Veränderungen keine konkreten Anhaltspunkte für einen Substanzschutz am bestehenden Gebäude. Ein Blick auf die BZO bzw. den Zonenplan von X zeige, dass der Anteil an Kernzonen relativ hoch sei und sich nicht nur im kommunalen, sondern auch im kantonalen und regionalen Inventar mehrere Schutzobjekte befänden. Der im Rekurs erzeugte Eindruck, wonach nur wenige Schutzobjekte vorhanden seien, trüge. Das flächenmässige Ausmass der Kernzonen zeige, dass dem Ortsbildschutz in der Gemeinde bereits umfassend Rechnung getragen werde; dabei werde zwischen der

Kernzone K1 mit Zielsetzung der Bewahrung der heutigen Erscheinung und Identität der Gebäude und der Kernzone K2, wo Um-, Ersatz- und Neubauten zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung beitragen sollen, unterschieden. Die Anordnung weitergehender Massnahmen zum Schutz des Gebäudes Vers.-Nr. 1 würde somit in erster Linie die Anwendung von Art. 4 Abs. 2 BZO aushebeln.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig sei, stehe der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum (im Sinne der Gemeindeautonomie) zu. Die Gemeinde habe unter Beizug eines ausgewiesenen und erfahrenen denkmalpflegerischen Beraters (Architekt P. F.) einlässliche Abklärungen betreffend die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 veranlasst und im Anschluss eine sachkonforme Gesamtbeurteilung vorgenommen. Entsprechend sei von der Anordnung weitergehender Schutzmassnahmen abgesehen worden. Der Entscheid der Gemeinde betreffend Nichtaufnahme des Gebäudes Vers.-Nr. 1 sei zu respektieren. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur nochmaligen Veranlassung von Abklärungen sei unzulässig. Eine Gemeinde sei bei der Beurteilung der Frage der Aufnahme bzw. Nichtaufnahme von Objekten mit kommunaler Bedeutung in das entsprechende Inventar nicht verpflichtet, ein Denkmalgutachten in Auftrag zu geben. Entsprechend liege es im Ermessen der kommunalen Behörde, ob sie nach eigenem Sachverstand oder unter Beizug einer Fachperson handle oder ob sie eine externe Expertise einhole.

Genügende Abklärungen zum Gebäude Vers.-Nr. 1 seien auch deshalb zu bejahen, weil mehrere Baubewilligungen vorlägen, im Rahmen welcher Verfahren jeweils Abklärungen durch die Baukommission getroffen worden seien, jedoch ohne die Notwendigkeit eines Schutzes der betroffenen Bauteile oder weiterer Gebäudeteile festzustellen. Der denkmalpflegerische Berater P. F. habe ausserdem darauf hingewiesen, dass sich die Architekten des rekursgegenständlichen Bauprojekts durchaus mit dem baulichen bzw. historischen Kontext des Restaurants W. auseinandergesetzt hätten.

2.4.

Vor wesentlichen Änderungen oder einem Abbruch einer inventarisierten Baute oder Anlage ist vorab ein negativer Schutzentscheid zu treffen und eine regelkonforme Inventarentlassung vorzunehmen. Nur wenn die Gefährdung eines Schutzobjekts von vornherein ausgeschlossen werden

kann, besteht für die Baubehörde kein Anlass, beim Gemeindevorstand oder der Baudirektion einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang zu verlangen. Bei Inventarobjekten ist die Pflicht der zuständigen Behörde, einen (positiven oder negativen) Unterschutzstellungsentscheid zu treffen, immanent. Über die vom Inventar erfassten Fälle hinaus besteht eine solche Verpflichtung jedenfalls dann, wenn die Qualität als Schutzobjekt völlig unbestritten und von der zuständigen Behörde auch ausdrücklich anerkannt worden ist (zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 295 und S. 305, mit Hinweisen).

Im Fall eines geplanten Neubauvorhabens sind Nachbarn nach der Rechtsprechung sodann zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjektes voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. In diesem Punkt unterscheidet sich die Rechtsmittelbefugnis eines Nachbarn von derjenigen eines Verbandes gemäss § 338b PBG. Die Legitimation des Nachbarn ist mithin weiter als diejenige des Verbandes. Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang aber nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit einer Baute bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen. Liegen genügend objektive Anhaltspunkte vor, dass es sich mindestens möglicherweise um eine schutzwürdige Baute handelt, sind weitere Abklärungen vorzunehmen. Wenn eine Baubehörde das Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit in solchen Fällen dennoch (sinngemäss) verneint und deshalb weitere Abklärungen von vornherein verwirft, liegt darin eine Rechtsverweigerung (VB.2015.00554 vom 21. April 2016, E. 3.1, mit Hinweisen; VB.2008.00404 in BEZ 2009 Nr. 4, E. 2.1, mit Hinweisen).

2.5.

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Die Schutzwürdigkeit kann sich auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines Objekts ergeben. Nach der Rechtsprechung ist für die Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissen-

schaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung durchzuführen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit und die notwendige Interessenabwägung erfordern demnach spezifische Fachkenntnisse, über welche die entscheidenden Behörden in aller Regel nicht verfügen.

Liegen die erforderlichen fachkundigen Abklärungen vor, hat die Behörde gestützt darauf zu entscheiden, ob das untersuchte Objekt als wichtiger Zeuge oder wesentlich prägender Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 PBG zu qualifizieren ist. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung, mithin die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien, würdigen die rechtsanwendenden Behörden grundsätzlich frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Dieser Grundsatz gilt mit Bezug auf die Würdigung von Gutachten nur eingeschränkt. Diese werden lediglich dahingehend geprüft, ob sie auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhen und vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei sind; ausserdem muss die sachverständige Person hinreichende Sachkenntnisse und die nötige Unbefangenheit bewiesen haben. Nur wenn diese Randbedingungen nicht erfüllt sind, darf eine Behörde mit entsprechender Begründung vom Gutachten abweichen (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Bd. 1, S. 300 f., mit Hinweisen).

2.6.

Im vorliegenden Fall sind die Rekurrierenden als in unmittelbarer Nähe der Bauparzellen wohnhafte Nachbarn ohne weiteres berechtigt, eine Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 (Restaurant W.) geltend zu machen. Wie von der zitierten Rechtsprechung gefordert, hat dies in Form substantiierter Darlegungen der entsprechenden Anhaltspunkte zu geschehen.

Diese Anforderungen erfüllen die in der Rekurschrift angeführten, einleitend wiedergegebenen Ausführungen aus der lokalhistorischen Dokumentation von E. S. ohne Weiteres. Dass E. S. mit Bezug auf diese Dokumentation nicht die Rolle eines Fachgutachters oder anderweitigen Sachverständigen zukommen kann, tut nichts zur Sache. Entsprechend schadet es nicht, dass die Dokumentation – welche entgegen den Ausführungen der privaten Rekursgegnerin bereits in der Rekurschrift eindeutig als Werk von E. S. kenntlich gemacht wurde – keine Unterschrift ihres Verfassers trägt. Für die einzufordernde Glaubhaftmachung der Schutzwürdigkeit haben sei-

tens der Nachbarn entsprechend substantiierte, anhand der baulichen Gegebenheiten in der Realität überprüfbare Parteibehauptungen – aus welcher Feder auch immer – zu genügen.

Das Restaurant W. lässt sich ohne weiteres einer bestimmten Epoche (Aufschwung und Boom des in den Seegemeinden bedeutsamen Weinbaus) in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zuzuordnen. Die klassizistische Formensprache des Ökonomieteils ist für jene Epoche als typisch zu bewerten, sodass eine Zeugeneigenschaft aufgrund der Gegebenheiten jedenfalls denkbar erscheint. Dies auch und namentlich deshalb, weil dem (ehemaligen) Restaurant W. – was allseits unbestritten ist – bereits zu jener Zeit und bis vor wenigen Jahren eine wichtige Funktion als sozialer Treffpunkt im Ortsteil K. zukam, was als Indiz zugunsten der möglichen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung des Objekts zu werten sein könnte.

Aus den vor ca. 20-30 Jahren am Gebäude (vornehmlich am Ökonomieteil) vorgenommenen baulichen Modifikationen ist nicht von vornherein auf einen unwiederbringlichen Verlust des Substanzwerts zu schliessen. Das Gebäude Vers.-Nr. 1 präsentiert sich, verglichen mit anderen (potenziellen) Schutzobjekten, objektiv in einem guten bis sehr guten Bauzustand. Der Dachstuhl und das Fachwerk ist, wie anlässlich des Referentenaugenscheins offenkundig, (weitgehend) in Originalsubstanz vorhanden. Entsprechendes gilt für die Südfassade, wobei die geringfügigen Modifikationen (Tür- statt Fensteröffnung; aussenliegender Treppenaufgang aus Metall), da ohne weiteren Schaden wiederherzustellen, möglicherweise nicht ins Gewicht fallen. Die baulichen Modifikationen an der Ostfassade sind ebenfalls geringfügig und beschränken sich auf einige in Glas ausgeführte Balkenzwischenräume in den Obergeschossen sowie auf die im Erdgeschoss eingesetzte (verglaste) Metalltür. Zahlreicher sind die Modifikationen an der Nord- sowie der Westfassade, wobei auch letzteres wohl nichts zur Sache tut. Sowohl der westseitige Garagenanbau als auch die in Glas ausgeführten Balkenzwischenräume an der Nordfassade lassen sich ohne Verlust an originaler Ausstrahlung des Hauptbaus beseitigen und das Gebäude diesbezüglich denkmalgerecht wiederherstellen. Der Innenausbau des Gebäudes Vers.-Nr. 1 (Innenwände, Raumaufteilung) ist, soweit anlässlich des Referentenaugenscheins erkennbar, grösstenteils modern, wenngleich die Tragkonstruktionen der Böden teilweise original erhalten geblieben sind. Original und in ohne weiteres gutem Zustand befindet sich wohl auch das

tragende Mauerwerk sowohl des Sockels des Ökonomieteils als auch des Wohnteils (letzterer unter Einschluss des charakteristischen roten Holztors an der Südfassade). Ebenfalls erhalten ist das originale Mauerwerk im Erdgeschoss des Wohnteils bzw. im Bereich der dortigen, durchaus qualitativ erhaltenen Gaststube. Entsprechend ist anzunehmen, dass sich auch das übrige (Aussen-)Mauerwerk des Wohnteils in gutem, weitgehend originalem Zustand befindet. Dass das Gebäude punkto Beheizung und Wärmedämmung nicht den neusten Vorschriften entspricht bzw. entsprechen kann, tut bei einem (potenziellen) Schutzobjekt nichts zur Sache. Insgesamt, so ist offenkundig, wurde das Restaurant W. vor ca. 20-30 Jahren, übereinstimmend mit den damaligen architektonischen Vorstellungen einer denkmalgerechten Umnutzung und Renovierung, durchaus qualitativ und mit Rücksicht auf die vorhandene historische Substanz umgestaltet. Entsprechend gut hat sich die Substanz bis in die heutige Zeit erhalten. Vor diesem Hintergrund von einem blossen "Kulissenschutz" zu sprechen, wäre abwegig. Das Vorhandensein eines gewissen Substanzwerts ist nach Massgabe des Gesagten evident.

Hinzu kommt der anlässlich des durchgeführten Referentenaugenscheins durchaus ersichtliche potentielle Situationswert. Das Restaurant W. prägt seine Umgebung, namentlich den Kreuzungsbereich T.-Strasse/K.-Strasse (Kreisel) wohl erheblich mit. Nichts zur Sache tut, dass das Gebäude in den Sommermonaten regelmässig von den im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 7 vorhandenen Vegetation (Bäume) verdeckt wird. Dies umso mehr, als diese nur die Ansicht von Süden her tangieren. Das Gebäude Vers.-Nr. 1 erfüllt aktuell wohl eine wichtige Funktion nicht zuletzt als verbindendes Glied zwischen den südlich der T.-Strasse gelegenen Kernzonengebäuden (teilweise: Schutzobjekte) sowie den nördlich der T.-Strasse gelegenen Kernzonengebäuden (teilweise: Schutzobjekte). Ob das Gebäude Vers.-Nr. 1 für die Erscheinung und damit die Identität des K. unverzichtbar ist, kann adäquat nur im Rahmen eines formellen Schutzentscheids beurteilt werden. Jedenfalls ist darauf hinzuweisen, dass ohne das Gebäude Vers.-Nr. 1 eine gewisse optisch wahrnehmbare Verbindung vom nördlichen zum südlichen Bereich der Kernzone K. einzig (noch) durch das nicht inventarisierte, direkt am Kreuzungsbereich T.-Strasse/K.-Strasse gelegene Gebäude Vers.-Nr. 3 hergestellt werden könnte.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass eine Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 aufgrund der Sachumstände und angesichts der Er-

kenntnisse im Rahmen des vorliegenden Verfahrens – ohne bereits eine abschliessende Beurteilung vorwegzunehmen – durchaus als wahrscheinlich gelten kann.

2.7.

Daraus folgt nach der zitierten Rechtsprechung die Pflicht zu behördlichen Schutzabklärungen. Zuständig ist hierfür gemäss § 211 Abs. 4 PBG der Gemeindevorstand bzw. vorliegend der Gemeinderat von X. Wenn die Baukommission ausführt, der Gemeinderat habe sich bereits anlässlich der Beschlussfassung vom 25. Oktober 2018 hinlänglich mit der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1 auseinandergesetzt, trifft dies nicht zu. Dem entsprechenden Beschluss ist einzig zu entnehmen, der Gemeinderat "anerkenne die Wichtigkeit des Hauses zum W. als Teil des Ortsbildes im K.", erachte aber eine Überführung in das Inventar bzw. den Erhalt der bestehenden Bausubstanz "als nicht zweck- und verhältnismässig". Mit der vom Gesetz geforderten – durchaus einlässlichen – Gesamtbeurteilung und freien Würdigung der Untersuchungsergebnisse (§ 7 Abs. 4 VRG) hat dies wenig gemein.

Zwar ist, wie die private Rekursgegnerin zu Recht anführt, bei Objekten von (möglicherweise) kommunaler Bedeutung nicht von vornherein in jedem Fall zwingend eine externe Expertise erforderlich. Dies ändert aber nichts daran, dass eine Fachbeurteilung erforderlich ist; wenngleich aber nicht eine in Form eines Gutachtens im engeren Sinne. Die Schwelle kann je nachdem sogar sehr tief liegen; gegebenenfalls reicht sogar eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Objekt durch die Behörde selbst aus, sofern sich keine besonderen denkmalpflegerischen Fragen stellen. Die Behörde kann sich demnach auf eigene aussagekräftige Fachunterlagen, auf einen Bericht ihres Denkmalamtes oder auf eine Sachverständigenkommission stützen, wie sie in grösseren Gemeinden bestehen, oder sie kann schliesslich eine externe Expertise in Auftrag geben. So ergibt sich eine Rangfolge, die sich nach der Schwierigkeit der Fragestellung und den Besonderheiten eines Objektes richtet: Vom eigenen Sachverstand der Behörde über deren eigene Fachstelle und die kommunale Sachverständigenkommission bis zur externen Expertise. Der Entscheid, welche Fachperson oder welches Gremium beizuziehen ist, liegt im Einzelfall bei der Behörde selbst. Dabei ist das Ermessen, wie immer, pflichtgemäss auszuüben (zum Ganzen Dominik Bachmann, Denkmalgutachten, PBG aktuell 3/2017, S. 9 ff.).

Der Entscheid des Gemeinderats von X indes fusst auf keinen ersichtlichen fachlichen Grundlagen. Die von der Baukommission namhaft gemachte, indes nicht substantiierte wiederholte Befassung (der Baubehörde) mit einer Liegenschaft im Baubewilligungsverfahren hat keinen denkmalpflegerischen Charakter und genügt den Anforderungen nicht. Inwiefern sich der denkmalpflegerische Berater der Gemeinde X (Architekt P. F.) für oder wider die Inventarisierung des Gebäudes Vers.-Nr. 1 ausgesprochen hat, geht aus dem Beschluss des Gemeinderats vom 25. Oktober 2018 gerade nicht hervor. Dass derselbe P. F. (zu einem späteren Zeitpunkt) zuhanden der Baukommission konkrete Empfehlungen betreffend die Gestaltung des rekursgegenständlichen Bauvorhabens abgab, ist nicht relevant. Letztlich kann offen bleiben, welche (allfälligen) Empfehlungen P. F. zuhanden des Gemeinderats abgab. Der Beschluss vom 25. Oktober 2018 macht (allfällige) Empfehlungen nicht kenntlich und kann daher nicht für sich in Anspruch nehmen, auf Basis einer denkmalpflegerischen Beurteilung ergangen zu sein. Weiter fehlen im Beschluss vom 25. Oktober 2018 jegliche Überlegungen zum (möglichen) Substanzwert des Gebäudes Vers.-Nr. 1, weshalb die Begründung von vornherein planwidrig unvollständig erscheint. Der gezogene Schluss widerspricht inhaltlich dem Umstand, dass der Gemeinderat in den Erwägungen "die Wichtigkeit des Hauses "zum W." als Teil des Ortsbildes im K." anerkenne. Aufgrund dieser Umstände ist eine pflichtgemässe Betätigung des Ermessens nicht erkennbar. Entsprechend können die Behörden von X auch keinen Schutz der Ermessensausübung für sich in Anspruch nehmen.

2.8.

Nach dem Gesagten durfte die Baukommission nicht von vornherein davon ausgehen, dass das Gebäude Vers.-Nr. 1 nicht schutzwürdig sei. Dies ist gegenüber den Rekurrierenden als Rechtsverweigerung zu werten. Daraus folgt, dass sich die rekurrentische Rüge als berechtigt erweist. Die erteilte baurechtliche Bewilligung ist aufzuheben.

3.

Auf die von den Rekurrierenden mit Bezug auf das rekursgegenständliche Bauvorhaben erhobene weitere Rüge betreffend Einordnung braucht angesichts des Verfahrensergebnisses nicht weiter Bezug genommen zu werden.

4.

Im Ergebnis ist der Rekurs gutzuheissen und der Beschluss der Baukommission von X vom 13. Juli 2020 aufzuheben.

Die Sache ist an die Vorinstanz bzw. die zuständige erstinstanzliche Denkmalschutzbehörde zur Ausfällung eines Schutzentscheides zurückzuweisen. Die erneute Erteilung der Baubewilligung setzt einen negativen Schutzentscheid des hierfür erstinstanzlich zuständigen Gemeinderates voraus (vgl. zum Ganzen BRGE II Nr. 0148/2016 vom 13. September 2016). Dementsprechend ist die Vorinstanz einzuladen, das Geschäft dem zuständigen Gemeinderat X zur Beschlussfassung (Fällung eines Schutzentscheides bezüglich des abzubrechenden Gebäudes) vorzulegen.

5.

Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu erneuter Abklärung (mit noch offenem Ausgang) gilt praxisgemäss für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten wie auch der Parteientschädigung als volles Obsiegen (BGE 132 V 215, E. 6.1; BGr 2C_846/2013, E. 3.2. f.).

Demgemäss sind die Verfahrenskosten der Baukommission X und der privaten Rekursgegnerin je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'000.-- festzusetzen.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte o-

der den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend den Rekurrierenden zulasten der privaten Rekursgegnerin (§ 17 Abs. 3 VRG) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von total Fr. 1'800.–. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56). Der privaten Rekursgegnerin ist angesichts des Verfahrensergebnisses von vornherein keine Umtriebsentschädigung zuzuerkennen.

6.

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor, der als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zu qualifizieren ist. Dessen Anfechtbarkeit richtet sich nach § 19a Abs. 2 VRG.

[...]