



G.-Nr. R2.2020.00302
BRGE II Nr. 0071/2021

Entscheid vom 27. April 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Ersatzrichterin Marlen Patt, Baurichter Daniel Willi, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X [...] vertreten durch [...]

Mitbeteiligte
2. P. J. M. und E. M.-L. [...]
3. A. B. [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderates vom 31. August 2020; Festsetzung des überarbeiteten Inventars der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, Inventarentlassung des Postgebäudes, Vers.-Nr. 1, Grundstück Kat.-Nr. 1, P.-Strasse 1, X

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 31. August 2020 setzte der Gemeinderat X das revidierte kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude in der Kernzone fest. Wie sich der Publikation des Beschlusses vom 4. Dezember 2020 entnehmen lässt, wurde dabei unter anderem das Gebäude Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der P.-Strasse 1 aus dem Inventar entlassen.

B.

Mit Eingabe vom 30. Dezember 2020 erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, es sei der Beschluss des Gemeinderats, das Gebäude P.-Strasse 1 aus dem kommunalen Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu entlassen, aufzuheben und das Gebäude im kommunalen Inventar zu belassen, eventualiter sei der Gemeinderat anzuweisen, das äussere Erscheinungsbild unter Schutz zu stellen, unter Kostenfolgen zu lasten der Vorinstanz.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 4. Januar 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Vernehmlassung vom 5. Februar 2021 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zu lasten des Rekurrenten. Die Mitbeteiligten liessen sich nicht vernehmen.

E.

Mit Replik vom 3. März 2021 hielt der Rekurrent an seinen Anträgen fest. Die Vorinstanz beantragte mit Duplik vom 26. März 2021, der Rekurs sei

abzuweisen, soweit auf diesen einzutreten sei. Die Mitbeteiligten verzichteten stillschweigend auf Einreichung einer Duplik.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind gesamtkantonal tätige Verbände, 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 sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Auch stellt eine Inventarentlassung eine Verfügung dar, die von den beschwerdeberechtigten Verbänden angefochten werden kann (VB.2009.00662, E. 3.2, in BEZ 2010 Nr. 27). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

3.

Das gemäss BZO der Gemeinde X in der Kernzone K gelegene Gebäude Vers.-Nr. 1 (P.-Strasse 1, Kat.-Nr. 1) bildet mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 2 (C.-Gasse 1, Kat.-Nr. 2) und 3 (P.-Strasse 2, Kat.-Nr. 3), mit denen es auf der Nordwest- bzw. Südwestseite zusammengebaut ist, eine Baugruppe. Die Südostseite des Gebäudes ist auf die P.-Strasse ausgerichtet, die Nordostseite auf die C.-Gasse, die in diesem Bereich parallel zur seewärts gelegenen S.-Strasse verläuft. Der Ursprungsbau entstand im Jahre 1815, im Jahre 1861 erfolgte der Umbau in ein erstes Postlokal. 1979 wurde das Gebäude abgebrochen und im historischen Stil wiederaufgebaut. Das Gebäude war im kommunalen Inventar der schützenswerten Einzelobjekte im Dorfkern vom 26. November 1990 verzeichnet. Bei der Überarbeitung dieses Inventars wurden (nebst weiteren Änderungen) insbesondere 52 neue kommunale Inventarobjekte erfasst und zwei Objekte, darunter das streitbetreffene Gebäude, aus dem Inventar entlassen. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) ist die gesamte Gebäudegruppe als prägendes oder strukturbildendes Gebäude erfasst; bezüglich des streitbetreffenen Gebäudeteils P.-Strasse 1 wird dessen Nordostfassade als wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen ausgewiesen. Schliesslich ist X auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet, wobei die fragliche Baugruppe zusammen mit weiteren Gebäuden als Baugruppe 2.1 ("Mächtige, drei-/viergeschossige Gasthöfe und Wohnhäuser in prominenter Position am Seeplatz, v.a. 18./19. Jh.") mit Erhaltungsziel A erfasst ist. In der Beschreibung des heutigen Ortes heisst es insoweit, die Bebauung östlich des Kerns bestehe vorwiegend aus Gasthöfen, Hotels und grossvolumigen Wohn- und Geschäftsbauten; ein imposantes Ensemble (Nr. 2.1) bestimme die Seefront.

4.1

Mit der Überarbeitung des Inventars der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung in der Kernzone wurde seitens der Gemeinde X die v. GmbH beauftragt. Diese würdigte den streitbetreffenen Gebäudeteil als markanten Eckbau, der räumlich sehr bedeutsam und ortsbildprägend sei. Unter Verweis auf den vollständigen Abbruch und Wiederaufbau im Jahre 1979 wurde jedoch festgehalten, das Gebäude verfüge über keine historische Sub-

stanz und sei daher kein Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung, weshalb es zur Entlassung aus dem Inventar empfohlen werde (act. 4.1).

Der Rekurrent macht geltend, das Geviert bilde ein markantes Element im alten Dorfkern; das streitbetroffene Gebäude sei als ehemaliges Postbüro auch in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht von Bedeutung und seine Stellung an der Seefront sei höchst bedeutsam. Die denkmalpflegerische Beurteilung durch die v. GmbH könne so verstanden werden, dass dem Gebäude ein hoher Situationswert, jedoch kein Eigenwert zugeschrieben werde. Ein Gebäude könne jedoch auch vor allem wegen seines hohen Situationswerts und trotz eines geringen Eigenwerts unter Schutz gestellt werden. Zwar sei in der Rechtsprechung verlangt worden, dass ein zumindest bescheidener Eigenwert noch vorhanden sein müsse. Dass es sich vorliegend um ein rekonstruiertes Gebäude handle, könne aber kein Grund sein, dieses kategorisch als nicht schutzwürdig zu beurteilen. Wenn gemäss Rechtsprechung der Situationswert durch Rekonstruktion oder Reparatur wiederhergestellt werden könne, dann müsse auch der Schutz eines Gebäudes möglich sein, an welchem nicht die Bausubstanz, sondern allein noch der Situationswert oder das äussere Erscheinungsbild die historische Situation im Ortsbild verkörpere. Zu berücksichtigen sei auch, dass das ISOS, welches die Bedeutung der fraglichen Baugruppe betone, im Jahr 2010 und damit bezüglich des streitbetroffenen Gebäudeteils in voller Kenntnis der fehlenden historischen Bausubstanz erstellt worden sei. Im Falle eines üblichen Kernzonenprojekts drohe jedenfalls der Seefront von X erheblicher Schaden. In der Replik wird ergänzend darauf hingewiesen, wesentlich sei die Zeitdimension: Abbrüche zwecks Rekonstruktion in der Zukunft seien abzulehnen, in der Vergangenheit rekonstruierte Gebäude könnten jedoch schutzwürdig sein.

4.2

Dem hält die Vorinstanz im Rahmen der Vernehmlassung entgegen, gemäss § 8 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) seien die Inventare nach Bedarf nachzuführen. Dabei sei für die Frage, ob Objekte mangels Erfüllung der Voraussetzungen für eine Inventarisierung aus dem Inventar zu entlassen seien, das Kriterium der Schutzfähigkeit massgebend. An dieser fehle es unter anderem bei zerstörten oder zu stark in der Substanz veränderten Objekten. Der potentielle Schutzwert des streitgegenständlichen Objekts liege in seiner möglichen Ortsbildprägung. Einen

Eigenwert weise das Objekt offensichtlich nicht auf, zumal es nicht einmal teilweise im Original erhalten sei. Die im Inventarblatt genannten Epochen seien für den heutigen Betrachter nicht authentisch erlebbar. Weiter weise das Objekt auch offensichtlich keinen Situationswert auf. Gemäss der Rechtsprechung fehle es an einem solchen, wenn das betreffende Objekt durch die zahlreichen Veränderungen massiv an Erinnerungswert eingebüsst habe. Es wäre absurd und entspräche nicht Sinn und Zweck eines ehrlichen, glaubwürdigen und nachvollziehbaren Denkmalschutzes, unauthentische, nichthistorische Objekte, welche aber historisch daherkommen, unter Schutz zu stellen. Entsprechend dem Grundsatz, dass es zerstörten oder in ihrer Substanz zu stark veränderten Objekten an der Schutzfähigkeit fehle, weise das streitgegenständliche Objekt keinen Situationswert auf. Ein Objekt, das historisch aussehe, es in Tat und Wahrheit aber gar nicht sei, könne keine die Umgebung wesentlich und positiv mitprägende Wirkung haben. Es könnten höchstens teilweise rekonstruierte Objekte schutzwürdig sein, und die vom Rekurrenten angeführte Rechtsprechung betreffend Verpflichtung zum Wiederaufbau zerstörter Schutzobjekte verfolge lediglich einen pönalen Zweck. Würde sich die Auffassung durchsetzen, dass auch Rekonstruktionen generell einen Situationswert aufweisen könnten, dürfte umgekehrt auch keine Bewahrung von Originalsubstanz zur Erhaltung des Situationswerts verlangt werden, was aber nicht der bisherigen Rechtsprechung entspreche. Konsequenterweise könne vorliegend mangels authentischer historischer Substanz nicht von der Schutzfähigkeit des Objekts ausgegangen werden. Im Übrigen handle es sich nicht einmal um eine Rekonstruktion, sondern um einen analogen Ersatzbau, der sich gestalterisch an das abgebrochene Vorgängergebäude anlehne. Weiter sei das entlassene Objekt insbesondere auch im Quervergleich mit anderen potentiellen Schutzobjekten ausgeschieden, da es aufgrund der fehlenden Originalsubstanz im Vergleich nicht wertvoll genug erscheine, um dereinst als Denkmalschutzobjekt in Frage zu kommen. Es erscheine ausgeschlossen, dass das Gebäude dereinst als schutzwürdig erachtet werden könnte. Schliesslich sei eine direkte Anwendung des ISOS, bei dem es sich um ein Ortsbild- und kein Denkmalschutzinventar handle, ausgeschlossen. Eine Revision des Eintrags im KOBİ sei nicht vorgesehen. Die Gemeinde plane, das Objekt bei der laufenden Revision des kommunalen Kernzonenplans gelb mit prägenden Fassaden zu markieren, womit die Erscheinung vom See her gewahrt bleibe. Kanton und Gemeinde berück-

sichtigten das Ortsbildschutzinteresse damit in zumindest vertretbarer Weise.

5.1

In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung wird zwischen verschiedenen Formen der Inventarentlassung differenziert: Ist Anlass der Entlassung eine drohende Beeinträchtigung des Schutzobjekts oder ein Provokationsbegehren, so hat der Entlassung eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit voranzugehen. Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens bildet alsdann die Frage, ob in Bestätigung der Inventarentlassung definitiv auf Schutzmassnahmen zu verzichten ist oder ob im Gegenteil solche in Betracht fallen. Erfolgt demgegenüber die Entlassung eines Objekts im Rahmen einer Inventarbereinigung, so hat das Rechtsmittelverfahren 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, so ist die Inventarentlassung aufzuheben und bleibt das Objekt im Inventar, ohne dass definitiv über seine Schutzwürdigkeit zu entscheiden ist (VB.2009.00662, E. 3.3, in BEZ 2010 Nr. 27). Zwar kann unter Umständen auch im Rahmen einer Inventarbereinigung eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit und ein Entscheid über Schutzmassnahmen erfolgen (VB.2020.00342 vom 3. Dezember 2020, E. 3.3). Soweit jedoch die Vorinstanz namentlich im Rahmen umfassender (und nicht bloss ein Einzelobjekt betreffender) Inventarbereinigungen Entlassungen angeordnet hat, ohne dabei umfassende Schutzabklärungen vorzunehmen, gelangt die vorstehend referierte Rechtsprechung betreffend Entlassungen zufolge Inventarbereinigung zur Anwendung. Dies mit folgender Konsequenz: Da das Inventar alle schutzfähigen Objekte zu umfassen hat, muss die Behörde im Falle einer entsprechenden Entlassung darlegen können, dass den fraglichen Objekten schon die Schutzfähigkeit abgeht, während blosse Zweifel an der Schutzwürdigkeit die Entlassung nicht zu rechtfertigen vermögen (VB.2009.00662, E. 3.3, in BEZ 2010 Nr. 27). In diesem Zusammenhang wird weiter ausgeführt, solche Entlassungen seien nur zulässig, wenn ein Objekt die Voraussetzungen für die Inventaraufnahme nicht mehr erfülle, beispielsweise weil es zerstört oder so verändert worden sei, dass es nicht mehr als schutzfähig erscheine (VB.2010.00032, E. 5.3 und 5.4, in BEZ 2011 Nr. 21). Zum Teil wird ergänzend zum Terminus der Schutzfähigkeit auch darauf hingewiesen, eine Ent-

lassung zwecks Inventarbereinigung sei dann zulässig, wenn die Voraussetzung für die Inventaraufnahme, nämlich die ursprüngliche Vermutung der Schutzwürdigkeit, nicht mehr gegeben sei. Ein Verlust der Schutzfähigkeit sei beispielsweise denkbar, wenn es sich unbestrittenermassen um ein bereits gänzlich abgebrochenes, fast vollständig abgebrochenes bzw. zerfallenes oder durch Umbauten seiner Schutzwürdigkeit unstreitig beraubtes Objekt handle. Soweit stattdessen seitens der Vorinstanz eine Interessenabwägung vorgenommen werde, wie sie einem in dieser Konstellation gerade nicht zu treffenden Entscheid über die Schutzwürdigkeit vorbehalten sei, müsse das fragliche Objekt zufolge grundsätzlich gegebener Schutzfähigkeit im Inventar verbleiben (BRGE IV Nr. 0084/2014, E. 6 und 7, in BEZ 2014 Nr. 40).

5.2.1

Wie sich bereits aus dem angefochtenen Beschluss ergibt, handelt es sich vorliegend um eine Inventarentlassung im Rahmen einer umfassenden Inventarbereinigung. Entsprechend wurden im fraglichen Beschluss bezüglich der Entlassungen denn auch weder vorgängige umfassende Schutzabklärungen noch ein mit der Entlassung einhergehender Verzicht auf Anordnung von Schutzmassnahmen erwähnt. Zwar unterscheidet sich bezüglich Letzterem die Publikation des Beschlusses (act. 3.2) von diesem selbst, indem sie im Zusammenhang mit den Entlassungen darauf hinweist, es sei auf das Anordnen von Schutzmassnahmen verzichtet worden. Indessen kann die Publikation des Beschlusses den Inhalt des publizierten Beschlusses nicht erweitern, was zwar nicht hinsichtlich der Entlassungen (die in den Erwägungen des Beschlusses summarisch erwähnt werden), wohl aber bezüglich des Verzichts auf Schutzmassnahmen (worauf der Beschluss nirgends Bezug nimmt) der Fall wäre. Auch ist der Entlassung gerade keine umfassende Schutzabklärung vorangegangen, beschränken sich doch die Ausführungen der mit der Überprüfung des Inventars betrauten v. GmbH in der Begründung ihrer Empfehlung auf den Umstand, dass es sich beim fraglichen Gebäude um eine Rekonstruktion handle. Auf diesen Aspekt lassen sich letztlich auch sämtliche Argumente in der Vernehmlassung zurückführen, was insofern stringent ist, als die Vorinstanz dadurch gerade die *Schutzfähigkeit* in Frage gestellt sieht (vgl. dazu sogleich). In der Vernehmlassung wird denn auch ausdrücklich darauf hingewiesen, die streitgegenständliche Inventarentlassung initiere keine Schutzabklärung (act. 7 Rz. 17). Zusammenfassend ergibt sich somit, dass es sich vorlie-

gend im Sinne der referierten Rechtsprechung um eine Entlassung zwecks Inventarbereinigung handelt, die nach dem Gesagten nur zulässig wäre, wenn dem fraglichen Objekt bereits die *Schutzfähigkeit* abgehen würde bzw. die ursprüngliche *Vermutung der Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben wäre*.

5.2.2

Dass solches insofern der Fall wäre, als das fragliche Objekt zufolge Zerstörung überhaupt nicht mehr existent wäre, wird zu Recht nicht geltend gemacht, handelt es sich beim von der Inventarentlassung betroffenen Objekt doch nicht etwa um die Ursprungsbaute, sondern um das (nach wie vor bestehende) 1979 errichtete Gebäude, auf welches sich denn auch das bisherige Inventarblatt bezieht (vgl. act. 8.2). Inwieweit es terminologisch sinnvoll ist, mit dem Begriff der fehlenden Schutzfähigkeit weitere Konstellationen als diejenigen einer Zerstörung des fraglichen Objekts oder Unmöglichkeit, dieses zu erhalten, zu erfassen, kann vorliegend offenbleiben. Klar ist jedenfalls, dass die Argumentation der Vorinstanz materiell darauf hinausläuft, das streitbetroffene Gebäude deshalb aus dem Inventar zu entlassen, weil es ihrer Ansicht nach die Voraussetzungen einer Inventaraufnahme gar nicht erfüllen kann, da für Rekonstruktionen eine Schutzwürdigkeit a priori ausgeschlossen sein soll, womit auch eine Vermutung der Schutzwürdigkeit von vornherein entfallen müsste. In der Tat erschiene bei entsprechender Rechtslage eine Entlassung auch im Rahmen einer Inventarbereinigung zulässig. Ob aber die vorinstanzliche Einschätzung, wonach es einer Rekonstruktion per se an einer potentiellen Schutzwürdigkeit mangle, zutreffend ist, ist nachfolgend zu überprüfen (ohne dass damit eine Prüfung der Schutzwürdigkeit des konkret in Frage stehenden Gebäudes einhergehen würde).

Unstrittig ist zunächst, dass sich die Schutzwürdigkeit eines Objekts alternativ aus dessen Eigen- bzw. Zeugenwert oder aus dessen Situationswert ergeben kann. Mit dem in § 203 Abs. 1 lit. c PBG alternativ genannten Kriterium der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, wird anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder bezweckt. Zwar begründet gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die besondere Stellung und Lage einer Baute für sich allein grund-

sätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn 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 (VB.97.00034, E. 2, in RB1997 Nr. 73). 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. Denn dies liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass die Baute nur noch aufgrund ihres Eigenwerts unter Schutz gestellt werden könnte. Solches wäre mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht vereinbar, lässt doch diese Bestimmung den Situationswert für eine Unterschützstellung genügen (VB.2013.00662 vom 27. Februar 2014, E. 4.2; VB.2017.00159 vom 5. Oktober 2017, E. 8.2).

Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich für die Frage der potentiellen Schutzwürdigkeit von Rekonstruktionen was folgt: Ausgangspunkt bildet die Feststellung, dass für die Beurteilung des allfälligen Situationswerts einer bestehenden Rekonstruktion nicht auf die Situation zur Zeit des Bestands der Ursprungsbaute, sondern auf die Situation, wie sie sich mit der bereits realisierten Rekonstruktion präsentiert, abzustellen ist. Zu fragen ist demnach, ob die bereits realisierte Rekonstruktion auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur gegebenenfalls konstatierten prägenden Wirkung beiträgt. Dabei zielt ein allfälliger Substanzschutz (im Gegensatz zu einer rein planungsrechtlichen Schutzmassnahme wie namentlich entsprechenden Kernzonenbestimmungen) darauf ab, die bestehende Baute, unter Umständen gerade mit Blick auf ihren Situationswert, in genau dieser Erscheinungsweise und Materialität zu erhalten und sich nicht lediglich auf den Erhalt beispielsweise der Kubatur oder wesentlicher Gestaltungselemente zu beschränken. Nicht ersichtlich ist nun, weshalb es 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. Insbesondere lässt sich der zitierten Rechtsprechung nicht entnehmen, dass mit dem Kriterium der Bausubstanz ausschliesslich historische Bausubstanz im Sinne einer bestimmten Ursprungsbaute anvisiert wäre. Mit einem solchen Verständnis würde die Unterscheidung von Eigen- und Situationswert unterlaufen. Viel-

mehr geht es beim Kriterium der Bausubstanz im Rahmen des Situationswerts um den Erhalt einer die Prägung des Ortsbilds mitbeeinflussenden Materialisierung als solcher, unabhängig davon, ob diese Materialisierung mit dem Eindruck, den das Gebäude hinsichtlich seiner Bauzeit beim Betrachter hervorrufen mag, übereinstimmt oder nicht. Gestützt wird diese Sichtweise auch durch die Rechtsprechung, welche die Rekonstruktionsverpflichtung für zerstörte Schutzobjekte gerade damit begründet, dergestalt das Schutzziel der Erhaltung des Situationswerts erreichen zu können (BRGE IV Nr. 0020/2016 und 0021/2016, E. 5.2, in BEZ 2016 Nr. 10), was sich entgegen der Vorinstanz nicht auf eine Anordnung pönalen Charakters reduzieren lässt. Auch hat ein solches Verständnis gerade nicht zur Folge, dass der Schutz des Situationswerts keinen Substanzerhalt mehr erfordern und damit dem Abbruch bestehender Gebäude bei entsprechendem Wiederaufbau nicht entgegenstehen würde. Im Gegenteil geht es stets darum, ob sich die Bausubstanz der bestehenden Baute gegebenenfalls bezüglich des Situationswerts als mitprägend erweist und eine Substituierung durch eine gleich gestaltete Ersatzbaute damit ausscheidet, wobei aber wie dargelegt nicht von vornherein danach differenziert werden kann, ob es sich bei der bestehenden Baute ihrerseits um eine Ursprungsbaute oder eine Rekonstruktion handelt.

5.2.3

Zusammengefasst ergibt sich, dass die vorinstanzliche Annahme, wonach eine potentielle Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes auch hinsichtlich des Situationswerts a priori ausgeschlossen werden könne, da es sich um eine Rekonstruktion handle, unzutreffend ist. Damit ist über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes geschweige denn die allfällige Anordnung von Schutzmassnahmen noch nichts gesagt, was wie dargelegt auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Hinsichtlich der Voraussetzungen einer Inventarentlassung zwecks Inventarbereinigung hat die vorstehende Einschätzung jedoch zur Folge, dass nicht gesagt werden kann, das streitbetroffene Objekt würde die Voraussetzungen für die Inventaraufnahme nicht mehr erfüllen, ist doch dessen potentielle Schutzwürdigkeit durch den Umstand, dass es sich um eine Rekonstruktion handelt, nicht in Frage gestellt. Damit erweist sich die vorgesehene Inventarentlassung als unzulässig und hat das streitbetroffene Objekt im Inventar zu verbleiben. An diesem Ergebnis vermögen auch die weiteren Argumente der Vorinstanz nichts zu ändern: Da wie ausgeführt der heute gegebene bauliche

Bestand der Beurteilung zugrunde zu legen ist, erweist sich als unerheblich, ob dieser als Rekonstruktion oder lediglich als Ersatzbaute qualifiziert werden kann. Die weiteren Argumente lassen sich letztlich umfassend auf die vorstehend erörterte Frage zurückführen; so, wenn in der Vernehmlassung beispielsweise der angeblich fehlende Situationswert oder sinngemäss eine bestimmte Betätigung des Auswahlermessens mit dem Fehlen von Originalsubstanz begründet werden. Soweit demgegenüber entsprechende Ausführungen im Sinne einer weitergehenden Prüfung der Schutzwürdigkeit aufzufassen wären, gilt wie dargelegt, dass eine solche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist und eine Infragestellung der konkret zu ermittelnden Schutzwürdigkeit gerade nicht zur Inventarentlassung zwecks Inventarbereinigung führen könnte. In diesem Zusammenhang ist abschliessend auf Folgendes hinzuweisen: Eine seitens der Vorinstanz angestrebte Inventarentlassung könnte - bei gegebenen Voraussetzungen - lediglich im Sinne einer Inventarentlassung nach vorgängiger umfassender Schutzabklärung und verbunden mit dem Verzicht auf Schutzmassnahmen vorgenommen werden. Selbst wenn das vorliegend zu beurteilende Vorgehen der Vorinstanz in diesem Sinn interpretiert würde (was nach dem in E. 5.2.1 Dargelegten klarerweise zu verneinen ist), wäre der angefochtene Beschluss bezüglich der vorgesehenen Inventarentlassung aufzuheben. Dies deshalb, weil es an einer umfassenden, nach wissenschaftlichen Kriterien ausgeführten Schutzabklärung und damit an einer rechtsgenügenden Sachverhaltserstellung fehlen würde, nachdem sich die v. GmbH bezüglich ihrer Empfehlung betreffend Inventarentlassung einzig auf das vorstehend verworfene Argument der fehlenden Schutzfähigkeit von Rekonstruktionen abgestützt hat.

6.

Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss des Gemeinderats X vom 31. August 2020 aufzuheben, soweit damit das Gebäude P.-Strasse 1 (Vers.-Nr. 1, Kat.-Nr. 1) aus dem kommunalen Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung in der Kernzone entlassen wird.

7.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Gemeinderat X 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. 4'500.-- festzusetzen.

7.2

Seitens der Parteien wurden keine Umtriebsentschädigungen beantragt, weshalb sich Weiterungen hierzu erübrigen.

[...]