



G.-Nr. R2.2014.00128
BRGE II Nr. 0095/2015

Entscheid vom 7. Juli 2015

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiberin Christine Suter-Pfannes

in Sachen **Rekurrierende**
M. und R. H., [....]

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Baukommission X, [....]
2. T. AG, [....]

betreffend Baukommissionsbeschluss vom 25. August 2014; Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus, Kat.-Nr. 321, W.-Strasse, X

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 25. August 2014 erteilte die Baukommission X der T. AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 321 an der W.-Strasse in X.

B.

Hiergegen wandten sich M. und R. H. mit Eingabe vom 13. Oktober 2014 fristgerecht an das Baurekursgericht und stellten folgende Anträge:

- "1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Es sei ein Abteilungsaugenschein durchzuführen und bis dahin die Aussteckung auch der Terrainveränderung anzuordnen.
3. Es sei ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerinnen."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 16. Oktober 2014 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Stempelverfügung vom 10. November 2014 wurde das Rekursverfahren auf Gesuch der Bauherrschaft hin sistiert und die Vernehmlassungsfrist abgenommen. Nachdem die Verhandlungen zwischen den Parteien erfolglos geblieben waren, wurde das Rekursverfahren mit Präsidialverfügung vom 30. Januar 2015 auf Antrag der Bauherrschaft fortgesetzt und die Vernehmlassungsfristen erneut angesetzt.

Die private Rekursgegnerin beantragte in ihrer Rekursantwort vom 31. März 2015, es sei der Rekurs abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die Vorinstanz schloss in ihrer Stellungnahme vom 1. April 2015 ebenfalls auf Abweisung des Rekurses.

E.

Sowohl die Rekurrierenden in ihrer Replik vom 28. April 2015 als auch die Bauherrschaft in ihrer Duplik vom 26. Mai 2015 hielten an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete unter Festhalten der in der Rekursantwort gestellten Anträge auf eine Duplik.

F.

Mit Eingabe vom 6. Juni 2015 reichten die Rekurrierenden unaufgefordert eine Triplik ein.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Das der Zentrumszone zugeteilte, an einem Hang gelegene Baugrundstück wird bergseits durch die W.-Strasse, talseitig durch das Bahntrasse der SBB und im Übrigen durch überbaute Grundstücke begrenzt. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage unter Abbruch der auf der Bauparzelle stehenden, im Jahre 1907 erbauten Einfamilienhaus-Villa. Das Abbruchobjekt ist nicht im kommunalen Inventar der Heimatschutzobjekte der Gemeinde X verzeichnet. Die Zufahrt von der W.-Strasse her zur Tiefgarage ist über einen Autolift vorgesehen, wobei neben der Einfahrt ein Warteraum für einfahrende Fahrzeuge und ein Besucherabstellplatz angelegt werden sollen.

2.

Die Rekurrierenden sind Eigentümer des Grundstücks, welches [...] unmittelbar an die mit der abzubrechenden Einfamilienhaus-Villa überbaute Bauparzelle anstösst. Sie sind angesichts der engen nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Beeinträchtigung eines potentiellen

Schutzobjektes, mangelhafter Warteraum vor dem Autolift, ungenügender Einlenker, übermässige Terrainaufschüttungen und Abgrabungen, übermässige Lärmimmissionen) zur Rekursergreifung ohne weiteres legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Auf das Rechtsmittel ist daher einzutreten.

3.

Die Rekurrierenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) und verlangen, dass neben dem Neubau auch die Terrainveränderungen auszustecken seien. Diese Aussteckung sei, obwohl empfindlich und raumwirksam, unterblieben.

Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidungsrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Auch lässt sich das Mass der Geländeänderungen anhand der im Dossier liegenden Pläne beurteilen. Soweit die Rekurrierenden eine mangelhafte Aussteckung rügen, ist festzuhalten, dass bei der Darstellung eines Neubaufvorhabens im Gelände nicht jeder Gebäude- oder Bauteil profiliert werden muss. Dies gilt speziell für Bauteile (z.B. Stützmauern) und Terrainveränderungen, welche die Umgebungs-gestaltung betreffen. Über die genaue Gestalt des Projektes hat sich der durch die Aussteckung (und die Ausschreibung) auf geplante bauliche Veränderungen aufmerksam gemachte Nachbar anhand der in erster Linie massgebenden öffentlich aufliegenden Pläne zu orientieren. Ein Augenschein war daher nicht durchzuführen.

4.1.

Die Rekurrierenden vertreten im Hauptpunkt die Auffassung, dass es sich beim abzubrechenden Wohnhaus mit seiner Gartenanlage um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Zur Begründung bringen sie im Wesentlichen vor, dass das Gebäude im Jahre 1907 erbaut worden sei; in einer Zeit, als die Bebauung an der W.-Strasse vom Ortskern um den Bahnhof her stadtwärts eingesetzt habe. Die Villa besetze als eines der ersten Gebäude diese erst wenige Jahre zuvor entstandene Achse und sei damals noch ziemlich alleine gestanden. Der markante Turm sei damals und bis heute das besondere Merkmal des Hauses. In späteren Jahren sei

die Villa um etwa dasselbe Volumen nach Süden erweitert worden. Das Haus habe als "Doktorhaus" über Jahrzehnte auch eine sozialgeschichtliche Bedeutung. Erhalten sei insbesondere auch – von der relativen Verwilderung seit dem Leerstand des Hauses müsse abgesehen werden – der grosszügige Garten in seiner Gesamtanlage mit der Terrassierung und im Detail mit Stützmauer zum Bahntrasse hin, Fusswegen, der Pergola und dem strassensäumenden üppigen Eisenzaun. Das Gebäude sei zwar nicht im Inventar der möglichen Schutzobjekte aufgeführt. Aus juristischer Sicht stehe dies jedoch der Möglichkeit (bzw. dem Erfordernis) nicht entgegen, den Denkmalwert des Gebäudes herauszuarbeiten und es mit geeigneten Massnahmen vor dem Rückbau zu bewahren. Das Inventar der Gemeinde sei vor einigen Jahren erneuert worden. Bei der Durchsicht sei zu erkennen, dass – neben sehr vielen aus dem frühen 19. Jahrhundert und noch älteren – in auffälliger Häufung Gebäude vor der Wende zum 20. Jahrhundert aufgeführt worden seien, hingegen nur wenige aus der Zeit des Umbruchs danach. Nun sei aber kaum ein anderes Objekt wie das streitbetroffene Haus zu finden, das einerseits auf diese Zeit zurückweise und das Ortsbild seit über 100 Jahren so präge und an dem andererseits in derart exemplarischer Weise bauliche Veränderungen nachgelebt werden könnten. Die Bedeutung des Objekts und damit sein Wert sei offensichtlich verkannt und auch nicht untersucht worden. Es sei weiter darauf hinzuweisen, dass das Abbruchobjekt unterhalb des bedeutenden Baudenkmals H. stehe, einer Villa aus der Zeit des neuen Bauens des bekannten Architektenpaars Flora Steiger-Crawford und Rudolf Steiger von 1928. Das streitbetroffene Gebäude habe seit seiner Errichtung und in den späteren Jahren – auch mit seinem Ausbau – zusammen mit dem Haus Steiger-Crawford und dem Chalet R. das Ortsbild von X massgeblich geprägt. Dazu habe auch der besondere Umstand beigetragen, dass das Bahntrasse vor der Villa einen unverbaubaren Freiraum zum See offengehalten habe und noch immer offen halte. So habe das Haus seine prägende Stellung auch nicht verlieren können, als rundherum gebaut worden sei.

Dem hält die Vorinstanz im Wesentlichen entgegen, dass das aus dem Jahre 1983 stammende kommunale Inventar im Jahre 2010/2011 umfassend überprüft und (bis zum Baujahr 1980) aktualisiert worden sei. Mit Beschluss vom 10. Mai 2011 habe der Gemeinderat das kommunale Inventar neu festgesetzt. Eine Säumnis bei der Inventarerstellung liege somit nicht vor. Die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe habe das Gebäude hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit eingehend geprüft. Gestützt darauf ha-

be der Gemeinderat vor nicht einmal vier Jahren bewusst den Entscheid getroffen, das Haus W.-Strasse [...] nicht ins kommunale Inventar der Heimatschutzobjekte aufzunehmen. Nachdem der Gemeinderat, welchem in heimatschutzrechtlichen Fragen ein grosses Ermessen zukomme, festgestellt habe, dass keine Schutzwürdigkeit vorliege, fehle es an einer begründeten Vermutung für die Schutzwürdigkeit. Die Vorinstanz habe somit keinen Anlass gehabt, von der Schutzwürdigkeit des Hauses auszugehen oder gar Schutzabklärungen zu veranlassen. Unter diesen Umständen sei auch die Einholung eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission nicht erforderlich. Es stelle sich unter diesen Umständen die Frage, ob auf die vorliegende Rüge der Rekurrierenden überhaupt einzutreten sei. Lügen keine Versäumnisse der zuständigen Behörde bei der Inventarerstellung vor, sei ein Heimatschutzverband nicht rechtsmittellegitimiert, sofern das Baubewilligungsverfahren eine nicht in dieses Inventar aufgenommene Baute betreffe. In Analogie zu dieser Rechtsprechung sei vorliegend davon auszugehen, dass auch die rekurrierenden Nachbarn zur Rüge, das streitbetroffene Gebäude sei zu Unrecht nicht ins Inventar aufgenommen worden, nicht legitimiert seien.

Auch die Bauherrschaft hält zusammengefasst dafür, dass dem Abbruchobjekt keine potentielle Schutzqualität zuzuerkennen sei. Der Entscheid der Nichtaufnahme ins Inventar sei aufgrund einer fachgerechten Gesamtwürdigung erfolgt.

Im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels halten die Parteien an ihren Anträgen und Ausführungen fest.

4.2.

Nach der Rechtsprechung sind Nachbarn, die durch ein Bauvorhaben in eigenen Interessen betroffen sind und folglich den Zugang zum Verfahren gefunden haben, auch zur Rüge befugt, ein für sie nachteiliger Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines (potentiellen) Schutzobjektes voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Anders als für die Rechtsmittelbefugnis von Verbänden gemäss § 338b Abs. 2 PBG kommt es dabei nicht darauf an, ob das fragliche Objekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörde inventarisiert sein müsste (VB.2008.00404 vom 10. Dezember 2008 in BEZ 2009 Nr. 4 = RB 2008 Nr. 11). Auf die Rüge ist daher einzutreten.

4.3.

Ein Anspruch auf Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines nicht inventarisierten, vom Abbruch bedrohten Objekts bietet die Praxis in Fällen, wo die Schutzqualität offensichtlich ist oder ein Eigentümer konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit hat. Solche Anzeichen liegen etwa dann vor, wenn bei einem nicht inventarisierten Gebäude eine die Schutzwürdigkeit bejahende Stellungnahme einer Sachverständigenkommission vorliegt (VB.2008.00404 in BEZ 2009 Nr. 4 = RB 2008 Nr. 11). Eine Pflicht zur Überprüfung drängt sich auch dann auf, wenn ein Objekt infolge eines unbestrittenen Versäumnisses nicht ins Inventar aufgenommen worden ist.

Im vorliegenden Fall sind keine solchen Hinweise vorhanden. Das streitbetreffende Abbruchobjekt ist unbestrittenermassen nicht inventarisiert. Mithin besteht grundsätzlich keine Vermutung für die Schutzwürdigkeit der Baute. Hinzu kommt, dass das aus dem Jahre 1983 stammende Inventar im Jahre 2010/2011 umfassend überprüft und aktualisiert wurde. Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz erfolgte die Überarbeitung des Inventars in zwei Phasen. In der Phase 1 wurden alle bisherigen Grundlagen auf der Gemeindeebene gesammelt und – neben ersten Recherchen nach möglichen bedeutenden Objekten – als Grundlage für die Begehung genutzt. Das gesamte Gemeindegebiet wurde systematisch begangen und die relevanten Objekte wurden fotografiert, stichwortartig aufgenommen und kurz bewertet. Unterschieden wurde in der ersten Phase nach "beachtenswert" und "bedeutenden" Objekten. In der Phase zwei fanden zu den als "beachtenswert" eingestuften Objekten detaillierte Recherchen statt, die zu einem Inventarblatt ausgearbeitet und bewertet wurden.

Bei dieser Gelegenheit wurde auch das Ortsbild entlang der W.-Strasse [...] einer Überprüfung und Würdigung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass zu den kommunal schützens- und erhaltenswerten Bauten, die das Ortsbild prägen, das Wohnhaus W.-Strasse [...] gehöre. Zahlreiche weitere Bauten (unter anderem das Streitobjekt) seien zwar prägend, jedoch nicht Bestandteil des kommunalen Inventars. Unter "Empfehlung" hält das Objektblatt Folgendes fest: "Als Ortsbild, das für die städtebauliche Erweiterung und den gründungszeitlichen Aufschwung Xs zu Beginn des 20. Jahrhunderts steht und herrschaftliche Villen und Bürgerhäuser des Historismus umfasst, die räumlich prägnant am Hang liegen und mit ihren grossen umgebenden Gärten und Einfriedungen sowohl eine stilistische als

auch räumliche Einheit bilden, ist das Ortsbild W.-Strasse bedeutsam und zu erhalten". Aufgrund dieser Beurteilung wurden die Bauten W.-Strasse [...] laut Ausführungen der Vorinstanz einer eingehenden Prüfung unterzogen. Der Eigenwert dieser Häuser wurde jedoch als nicht besonders hoch bewertet. Zur Diskussion stand lediglich, allenfalls die ganze Häuserreihe aufgrund ihres Ortsbildprägenden und situativen Wertes als Bauensemble ins Inventar aufzunehmen. Davon wurde jedoch abgesehen, da alle Häuser stärkere Änderungen erfahren hätten, die Aufhebung der Vorgärten und die Nutzung als Parkplatz den einst geschlossenen Eindruck verwischt und das Erscheinungsbild sich dadurch so massgeblich verändert habe, dass eine Schutzwürdigkeit aufgrund des Situationswertes nicht gegeben sei.

Ungeachtet dieser Einschätzung wurde das Streitobjekt von einer Arbeitsgruppe hinsichtlich seiner potentiellen Schutzwürdigkeit näher geprüft und einer Einzelbeurteilung unterzogen. Die eingesetzte Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass das Gebäude "trotz gewissen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten" nicht ins Inventar aufzunehmen sei. Der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung. Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz war ausschlaggebend, dass der Ursprungsbau von 1907 markante bauliche Veränderungen erfahren habe, durch den später erstellten anbiegenden Anbau entwertet worden sei und ein grosser Anteil der historischen Substanz verloren gegangen sei. Die baulichen Änderungen hätten die architektonische und baukünstlerische Aussagekraft des Ursprungbaus erheblich geschmälert.

In Anbetracht dieser einlässlichen Abklärungen kann somit nicht von einem Säumnis der Gemeinde bei der Inventarerstellung bzw. -überarbeitung ausgegangen werden. Vielmehr hat die zuständige Behörde ihr Schutzinventar erst vor kurzem eingehend, gründlich und seriös überarbeitet. Während die Gemeinde zuvor über 34 verzeichnete Schutzobjekte verfügte, sind 46 Objekte neu ins kommunale Inventar aufgenommen worden. Es wäre mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbar, wenn in Fällen, wo nach eingehender Prüfung und aufgrund sachlicher Kriterien die nicht schützenswerten von den zu schützenden Bauten getrennt wurden, diese Abgrenzung im Baubewilligungsverfahren wieder in Frage gestellt werden könnte. Ein Grundeigentümer muss bei Fehlen eines Inventareintrags und konkreter Anzeichen für eine Schutzwürdigkeit darauf vertrauen dürfen, dass seinen Überbauungsplänen keine denkmalpflegerischen Aspekte entgegenstehen, was sich indirekt aus §§ 209 und 213 PBG ergibt: Es besteht

hier ein gesetzlicher Schutz des bauwilligen Grundeigentümers vor Verfahrensverzögerungen im Unterschutzstellungsverfahren, der die Behörden zwingt, vorläufige Inventare zu erstellen und über die inventarisierten Objekte nach Eingang eines Provokationsgesuchs innert Jahresfrist eine definitive Entscheidung zu fällen. Dieser Schutz würde zunichte gemacht, liesse man es im Baubewilligungsverfahren trotz fehlendem Inventareintrag und mangels entsprechender Anhaltspunkte zu, ein zeitintensives Schutzabklärungsverfahren in Gang zu setzen. Ein Nachbar hätte es so in der Hand, mit der blossen Behauptung der Schutzwürdigkeit des Abbruchobjekts eine aufwändige materielle Prüfung der Voraussetzungen von § 203 Abs. 1 PBG zu erwirken. Eine Abklärungspflicht gebietet sich somit – wie vorne erwähnt – lediglich bei jenen Objekten, deren Schutzqualität offensichtlich ist oder hierfür konkrete Anzeichen bestehen. Gleiches gilt, wenn das Objekt infolge eines unbestrittenen Versäumnisses nicht ins Inventar aufgenommen worden ist, oder wenn neue, denkmalpflegerisch wichtige Gegebenheiten auftauchen, die bei der Inventarüberarbeitung nachgewiesenermassen unberücksichtigt geblieben sind. Nur dann rechtfertigt es sich, das Vertrauen eines Bauherrn in den fehlenden Inventareintrag ausnahmsweise als nicht mehr ausschlaggebend zu qualifizieren. Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben und wurde im Übrigen auch nicht geltend gemacht. Vielmehr halten die Rekurrierenden den kürzlich im Rahmen der Inventarüberarbeitung gewonnenen Ergebnissen lediglich ihre eigenen Schutzansichten entgegen.

In Anbetracht der Aktualität des kommunalen Schutzinventars und mangels neuer, unberücksichtigt gebliebener Fakten fehlt im vorliegenden Fall die begründete Vermutung, dass es sich beim abzubrechenden Gebäude um ein Schutzobjekt handelt. Es besteht daher kein Anlass, den Abbruch des Gebäudes nur unter vorgängiger Einholung eines dessen Schutzwürdigkeit näher untersuchenden Gutachtens für zulässig zu erklären. Der Rekurs ist in diesem Punkt somit abzuweisen.

[...]