



G.-Nr. R3.2021.00004  
BRGE III Nr. 0206/2021

**Entscheid vom 15. Dezember 2021**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Sabine Ziegler, Baurichter Roland Fraefel, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi

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

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

betreffend        Beschluss der Baukommission [...]; Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus, [...]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 erteilte die Baukommission X der N. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Doppel Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2, 3 sowie 4 an der S.-Strasse 3 und 5 in X.

### **B.**

Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) mit Eingabe vom 11. Januar 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung sowie die Einholung eines Gutachtens über die denkmalpflegerische Bedeutung der betroffenen Liegenschaft unter Kostenfolge zu Lasten der Rekursgegner.

### **C.**

Mit Verfügung vom 12. Januar 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 11. Februar 2021 auf Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zu Lasten des Rekurrenten. Der private Rekursgegner liess sich mit Eingabe vom 17. Februar 2021 ebenfalls vernehmen und beantragte auf den Rekurs sei nicht einzutreten, eventualiter sei dieser abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten.

### **E.**

Auf Begehren des Rekurrenten wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Replik datiert vom 17. März 2021; die Duplik der Vorinstanz vom 13. April 2021 und diejenige des privaten Rekursgegners ebenfalls vom 13. April 2021. Eine weitere Stellungnahme des Rekurrenten datiert vom 4. Mai 2021.

## **F.**

Am 31. August 2021 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **G.**

Auf die Vorbringen der Parteien, sowie auf die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 1, 2, 3 sowie 4 liegen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X in der Kernzone. Die Parzellen grenzen im Westen an die S.-Strasse, im Norden an ein ebenfalls der Kernzone zugehöriges Grundstück und im Übrigen an die Freihaltezone an. Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch des Doppeleinfamilienhauses (Vers.-Nrn. 1 und 2) und des zur Vers.-Nr. 2 gehörenden Nebengebäudes sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei vertikal und horizontal gestaffelten Gebäudeteilen. Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben unter Auflagen bewilligt.

#### **2.**

Der Rekurrent macht geltend, geplant sei der Abbruch des ehemaligen Gasthofs "Y". Dieser liege direkt am Hügel, auf welchem die dominierende Kirche stehe. Der Gasthof solle früher auch als Relaisstation für Kutschen gedient haben. Als Bauzeit würden Kenner von X das frühe 17. Jahrhundert vermuten. Das Alter der heutigen Bauten sei von aussen jedoch schwer abzuschätzen – verschiedene krasse Datierungsfehler anhand bloss äusserlicher Eindrücke seien indes gerichtsnotorisch. Dendro-chronologische Sondierungen

erschieden daher angezeigt. Immerhin erscheine angesichts des mutmasslich hohen Alters und der früheren Funktion des Gebäudes ein relevanter Eigenwert wahrscheinlich. Soweit dem Rekurrenten bekannt und aus den Akten ersichtlich, sei das Gebäude nie gutachterlich untersucht worden.

Der Rekurrent machte sodann zunächst geltend, die Gemeinde X verfüge über kein Inventar, anerkannte dann aber mit der Replik, dass diese Annahme unzutreffend war. Er führte dann im Weiteren aus, aufgrund der Rechtsprechung der zürcherischen Gerichte, welche derzeit vor Bundesgericht angefochten sei (1C\_92/2021), sei dem Rekurrenten bewusst, dass ihm insoweit kein Rekursrecht gestützt auf § 338b Abs. 1 lit. a PBG zustehe. Der Sachverhalt verhalte sich im vorliegenden Fall indessen markant anders als in bisher beurteilten Fällen: Wie sich bei den vorgenommenen Abklärungen ergeben habe, sei das vom Abbruch bedrohte Gebäude in einem Inventar verzeichnet gewesen, das der Kanton Zürich in den 1970er Jahren als vorläufiges Verzeichnis (die sog. Häderli-Kartei) erstellt habe. Diese Häderli-Kartei habe auch der Gemeinde X bis zum Erlass eines ersten kommunalen Inventars im Jahre 2013 als vorläufige Bestandsaufnahme potenzieller Schutzobjekte gedient. Beim Erlass dieses ersten Inventars seien dann aber zahlreiche Gebäude, die zuvor in der Häderli-Kartei figuriert hätten, aus dem vorläufigen Schutz entlassen worden, ohne dass dies jemals publiziert worden wäre. Der Rekurrent habe demzufolge keine Möglichkeit gehabt, gegen die faktische Inventarentlassung mehrerer mutmasslich hochgradiger Schutzobjekte vorzugehen. Wie sich weiter ergeben habe, sei im vorliegenden Fall die Inventarentlassung nicht etwa deswegen erfolgt, weil die Gemeindebehörde dem Objekt einen ungenügenden Schutzwert zuerkannt oder aufgrund einer Auswahl anderen vergleichbaren Objekten den Vorrang eingeräumt habe, sondern vielmehr sei die Inventarentlassung einzig aus dem Grund erfolgt, das Inventar zu reduzieren und "Spielraum für kreative Bauherren" entstehen zu lassen. Dies ergebe sich aus Planungsbericht zur Teilrevision der BZO 2013 (S. 14). Eine solche Begründung sei für eine Inventarentlassung zweifellos nicht als genügend zu erachten. Massgeblich sei – bei aller Abwägung gegensätzlicher Interessen – zunächst einmal der Grad der Schutzwürdigkeit der betroffenen Objekte. Vorliegend habe der Gemeinderat ein ausserordentlich wertvolles Objekt achtlos zum Abbruch freigegeben.

Nach der Rechtsprechung sei die Legitimation des Rekurrenten trotz fehlender Inventarisierung gegeben, wenn es um ein bisher unbekanntes potenzielles Schutzobjekt gehe (VB.2013.00411 E. 2.1). Als Beispiel würden in der Literatur die erst bei Ausgrabungen nach Abbrucharbeiten entdeckten Überreste des Zürcher Predigerklosters angeführt. Vorliegend sei das streitbetreffene Haus als solches selbstverständlich nicht unbekannt. Es dürfe hingegen davon ausgegangen werden, dass bisher die besondere Bedeutung dieses Hauses überhaupt nicht bekannt gewesen sei.

Der Rekurrent reichte sodann daher zur Bestätigung der von ihm vermuteten Schutzwürdigkeit ein privates Gutachten ein. Diesem kann zusammengefasst folgendes entnommen werden:

Die Liegenschaft befinde sich im Perimeter des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung sowie dem Kernzonenbereich der Gemeinde.

Da nach Massgabe der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege die Wirkung eines Denkmals auch hinsichtlich seiner Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfe, komme aufgrund der Nachbarschaft und im Sichtbereich zu Denkmälern auch ein Umgebungsschutz zum Tragen. In diesem Kontext sei vor allem die Kirche zu nennen, welche zusammen mit dem Doppelhaus als ortsbildprägend wahrgenommen werde und die im kantonalen als auch im Inventar des Kulturgüterschutzes figuriere. Zudem stehe das Doppelhaus schräg gegenüber dem ehemaligen Arrestgebäude; einem kommunalen Inventarobjekt. Ferner sei das Doppelhaus an wichtigen Strecken, welche im Bundesinventar Historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit regionaler Einstufung verzeichnet seien, gelegen.

Im Jahre 762 sei der Ort bereits unter dem Namen X bekannt gewesen. Die Besiedlung von X sei mit dem Kirchenbau im 8. oder 9. Jahrhundert aktenkundig und weise auf eine Besiedlung des Talgrunds im Frühmittelalter hin.

Nach einer Sage der Edlen von X werde im Jahre 1275 die Kapelle zu X in einem päpstlichen Steuerrodel urkundlich erstmals erwähnt. Diese Sage sei von H.L. in seiner 1921 verfassten Chronik der Gemeinde X niedergeschrieben worden und gebe einen ersten Hinweis auf die Existenz eines Gebäudes: "Ein Ritter – Edler von X – hielt im 13. Jahrhundert (hypothetisch 1275)

"auf dem Hügel ob seinem Hause [... der Kirchhügel oberhalb des ehemaligen "Schlössli"] in einem Pferche zwei zahme Hirsche, an welchen er große Freude hatte. Ein Haus, das hart unter diesem Platze liegt, hiess zum Y".

Als Einzelgebäude figuriere das Doppelhaus in der vom Kanton 1976 erarbeiteten sog. Häderli-Kartei, die von der Gemeinde X bis 2013 quasi als kommunales Inventar verwendet worden sei und im Blickpunkt der Bauernhausforschung stehe. Zudem seien auch Ausstattungselemente wie ein Kachelofen, Eisenherd und Türen inventarisiert gewesen. Im 2013 revidierten Inventar der Gemeinde X sei das Gebäude indes nicht mehr verzeichnet. Als Entlassungsbegründung im Planungsbericht zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung heisse es, dass eine Konzentration auf die effektiv bedeutenden Denkmalschutzobjekte erfolgen solle. Die Regelungsdichte solle sich tendenziell reduzieren. Nähere Gründe zur Systematik des Ausscheidungsverfahrens für die Inventarbereinigung seien nicht bekannt.

#### Situationswert – bedeutender ortsbaulicher Wert

Das Doppelhaus bilde bis heute situativ als auch kraft seiner charakteristischen historischen Bauweise den südwestlichen Abschluss des alten Dorfkerns (Kernzonenrand). Der im Süden anschliessende, unbebaute Grünraum stärke respektvoll den Übergang von alter und neuer Bebauung, halte den Kernzonenrand lesbar und sei in der BZO als Freihaltezone definiert. Der einstige Gasthof Y stehe giebelständig prominent – und seit dem Abbruch der einst westlich situierten Doppelscheune – sehr exponiert am Fusse des Kirchhügels. Eine bedeutende ortsbauliche Wirkung erhalte das Doppelhaus ebenso durch den Sichtzusammenhang und das visuelle Zusammenspiel mit der erhöht liegenden Kirche.

#### Hohe orts-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung

Das Haus sei in mehrfacher Hinsicht ein wichtiger orts-, wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Bedeutungsträger: Im Baubestand zählten die Liegenschaft und gegebenenfalls der Kernbau mit einer ersten Erwähnung im Jahr 1275 zu den ältesten Häusern von X. Der Gemeindechronist L. erwähne das Gebäude explizit als "Ein Haus, das hart unter diesem Platze liege (und) zum Y heisse". Analog der Recherchen des Ortsmuseums, habe das Gebäude vermutlich schon in vorreformatorischer Zeit als Gasthaus am Pilgerweg zur benachbarten [...] Wallfahrtskirche gedient und dürfte somit der erste Gasthof des Ortes gewesen sein. Die Namensgebung der Gastwirtschaft Y gehe

auf seinen Standort unterhalb der [...]Weide des H. zurück, der nach einer Sage am heutigen Platz der Kirche eine Kapelle gestiftet haben solle. Von der Nutzung des Hauses als Gasthof habe auch die Besitzerin der Haushälfte S.-Strasse 5, A.W. berichtet. Vermutlich sei der Gasthof bis zur Haus- teilung und Ofensetzung im Jahre 1846 in Betrieb gewesen.

### Wichtige baukünstlerische Zeugenschaft für die vorreformatorische Zeit und des 18. Jahrhunderts

#### *Konstruktion und Bautypus*

Das Gebäude berge in beiden Haushälften einen Bohlenständerbau, wie er bis heute an der Ostfassade ablesbar sei. Mit der Anblattung einer gefach- füllenden Kopfstrebe und senkrechtem Ständer sowie den waagrecht lie- genden Bohlen komme eine derartige Konstruktion stilistisch im 16. bzw. frü- hen 17. Jahrhundert vor, sei aber noch bis ins 18. Jahrhundert gebräuchlich. Das Doppelfenster zeige noch die ursprüngliche Grösse. Das Wohnhaus, wie es sich heute von aussen präsentiere, sei nach Angaben des Inven- tareintrags der Häderli-Kartei von 1976 sowie der Bauernhausforschung im 18. Jahrhundert entstanden. Typologisch sei es wohl vergleichbar mit dem jüngeren Doppelhaus T.-Strasse 30/32 von 1868, welches im regionalen In- ventar und Kulturgüterinventar verzeichnet sei. Im Schätzzjahr 1847 sei das Gebäude erstmals als Doppelhaus erwähnt worden. Als Eigentümer seien U.I. und der Schmied J.L. genannt worden. Die Konstruktionsweise habe zu 1/8 aus Mauerwerk (vermutlich sei damit der Gewölbekeller gemeint) und zu 7/8 aus Holz mit einer Ziegeleindeckung bestanden. In seinem architektoni- schen Habitus sei das Gebäude mit seiner markanten Repräsentationsfas- sade zur Strasse hin ausgerichtet. Es versuche nicht die höher situierte, ranghöhere Kirche – mit der das Doppelbauernhaus ortsbaulich zusammen wahrgenommen werde – zu konkurrenzieren; gebe sich aber selbstbewusst als eigenständiger Baukörper im Strassenraum. Durch die Hanglage bedingt, verkörpere das Gebäude einen giebelständigen Haustyp, wie er in der Re- gion seltener und vorzugsweise in alpinen Gegenden anzutreffen sei. Kon- zeptionell handle es sich um ein firstgeteiltes Doppelwohnhaus, dessen Stu- ben über eine West-orientierung verfügen würden. Es sei davon auszuge- hen, dass die Raumstruktur je Gebäudehälfte einen dreiraumtiefen Grund- riss aufwiesen. Im Hochparterre folge auf die strassenseitigen Stuben (even- tuell mit Nebenstuben) in der Mittelzone der Erschliessungsbereich mit Kü- che und zum Hang angeordneten Kammern.

### *Baukünstlerische Zeugenschaft*

Die westliche, rottönig-holzverschindelte Giebelfront sei als Hauptfassade repräsentativ gestaltet und weise sehr ausgewogene Proportionen auf. Die ornamentierten Fenstergewände und die handwerklich kunstvoll gearbeiteten Flugsparren der "Zürivieri" verliehen dem Doppelhaus eine beinahe herrschaftliche Note. Bauzeitlich befinde sich anstelle der heutigen Einzelfenster im Hochparterre ein Fensterwagen, worauf das durchgehende schmale Klebdach hinweise, welches ein ortstypisches Element darstelle. Nach Aussage der 1976 im Haus lebenden Besitzerin solle der Fensterwagen vormals über Fallläden verfügt haben, wobei Zugläden aufgrund des Klebdachs wahrscheinlicher seien. Die geschwungene Verzierung der Gewändegestaltung komme auch als Bauschmuck bei den Fenstern des Obergeschosses zur Anwendung. Ein besonderer Akzent werde durch die sehr weit ausladenden Dachvorsprünge "Zürivieri" gesetzt. Hinweise auf Ausstattungselemente gäben die Inventarkarten von 1976. Die Angaben würden sich dabei auf den Hausteil S.-Strasse 5 (Assek. Nr. 2) beziehen. Im Inventar werde ein in der Stube gesetzter grün patronierter Kachelofen samt Kaust mit Nägelmuster beschrieben. Im Sockel der Ofenbank seien die Initialen von H.I. und E.K. sowie das Datum der Setzung eingelassen: "HU IUFE AK 1846". Die Stubentür aus edlem Nussbaumholz sei im oberen Rahmen ziergeschweift, Beschläge und Schloss bestünden aus Schmiedeisen. Ursprünglich stamme die Türe angeblich aus dem ehemaligen Schloss B. In der Küche stehe ein geschweiffter Herd mit verziertem Gusseisenrahmen. Da der Küchenherd in der Regel mit dem Kachelofen der warmen Stube – als dem Herzstück des Wohnhauses durch die Feuerwand getrennt – heiztechnisch verbunden worden sei, sei anzunehmen, dass auch die Feuerwand noch intakt sei. Die mit rautenförmigem Muster ornamentierte Haustüre weise einen zeittypischen Beschlag auf.

### Schutzwürdigkeit entsprechend der Schutzfaktoren des PBG

Gemessen an den Schutzkriterien des § 203 Abs. 1 lit. c PBG wiesen etliche Indizien darauf hin, dass das ehemalige Gasthaus Y und heutige Doppelhaus als Schutzobjekt bewertet werden könne. Über eine bedeutende siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft verfüge der Y als eines der ältesten Häuser von X, das nach literarischen Quellenangaben schon seit dem 13. Jahrhundert nachgewiesen sei. Aufgrund seiner markanten ortsbildprägenden und exponierten Lage im Sichtzusammenhang mit der erhöht liegenden Kirche sowie kraft seiner historischen Authentizität als lesbarem südwestlichen

Abschluss des alten Dorfkerns (Kernzonenrand) komme dem Doppelhaus eine wichtige ortsbauliche Funktion und Stellung zu.

Ein hoher baukünstlerischer Wert sei dem Kernbau – eine Bohlenständerkonstruktion – als Zeuge des 17./18. Jahrhunderts mit seiner markanten Repräsentationsfassade und den qualitativ gestalteten Zierelementen beizumessen.

Eine sehr bemerkenswerte orts-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung komme dem Gebäude als älteste Gastwirtschaft von X zu, die schon in vorreformatorischer Zeit als Gasthaus am Pilgerweg zur benachbarten [...] Wallfahrtskirche gedient habe und bis Mitte des 19. Jahrhunderts in Betrieb gewesen sei.

### Ausstehende Massnahmen

Da die vorliegende Stellungnahme nur erste Anhaltspunkte für eine Schutzwürdigkeit geben könne, werde eine luzide Nachzeichnung der Bauentwicklung des Hauses mit einer Erforschung der noch vorhandenen Substanz und allfälliger Kernbausubstanz hinsichtlich Umfang und Lokalisierung, eine dendrochronologische Untersuchung der Gebäudestruktur mit den verwendeten Holzelementen als auch ein vertieftes Studium der Archivalien sowie eine Dokumentation des Inneren dringend empfohlen.

### **3.**

Die Vorinstanz führt vernehmlassungsweise aus, aufgrund des fehlenden Inventareintrages habe für die Baubehörde kein Anlass bestanden, die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Objekts abzuklären.

Der private Rekursgegner macht sodann insbesondere geltend, die Legitimation des Rekurrenten sei von Amtes wegen zu prüfen. Der Rekurrent sei nicht zum Rekurs legitimiert, weil die Gemeinde X über ein kommunales Inventar der schützenswerten Bauten verfüge. Die Rechtsprechung gestehe den Verbänden keine Mitwirkungsrechte bei der Erstellung der Inventare zu. Die Rüge, ein Objekt hätte im Rahmen der Inventarfestsetzung ins Inventar aufgenommen werden müssen, sei nicht zulässig (vgl. VB.2009.00424, E. 2.2). Die blosser Behauptung, ein nicht inventarisierter Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschaffe den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren.

ren. Die beiden Ausnahmekonstellationen, in denen gemäss Rechtsprechung den Verbänden trotz des oben erwähnten Grundsatzes die Legitimation zukommen könne, lägen im vorliegenden Fall nicht vor. Zunächst sei die Schutzwürdigkeit bestritten. Es handle sich somit im vorliegenden Fall also nicht um ein nicht rechtzeitig entdecktes Schutzobjekt. Vielmehr sei nunmehr streitgegenständlich erstellt, dass das Haus kein Zeuge im Sinne des Denkmalschutzes sei. Auch die zweite Ausnahmekonstellation, welche voraussetze, dass eine Inventaraufnahme trotz klarer Meinungsäusserung der antragstellenden Kommission nicht erfolge, oder dass in der Gemeinde unsorgfältig vorgegangen worden sei, treffe ebenfalls nicht zu. Die Behauptungen des Rekurrenten, man habe ausgemistet, gar tabula rasa gemacht um "Spielraum für kreative Bauherren" zu schaffen, seien, gelinde gesagt, unzutreffend. Der Umstand, dass das Wohnhaus in der Häderli-Kartei erfasst gewesen sei, vermöge die Nichtinventarisierung nicht in Frage zu stellen. Vielmehr sei diesbezüglich zunächst zu beachten, dass auch von Seiten Kanton keine Inventarisierung erfolgt sei. Die Inventarisierung in der Häderli-Kartei besage dementsprechend im vorliegenden Fall genau das Gegenteil von dem, was der Rekurrent glaubhaft machen wolle: Gerade aufgrund des Eintrages in der Häderli-Kartei und aufgrund des Umstands, dass die kantonalen Fachbehörden das Objekt nicht inventarisiert hätten, sei belegt, dass dem Objekt keine Zeugenqualität zukomme. Ebenso fehle ein Eintrag in einem regionalen Schutzinventar und diesbezüglich gelte das Gleiche: Auch hier habe keine regionale Schutzbehörde einen Anlass gesehen, trotz dem "Hinweis" in der Häderli-Kartei, dass eine Schutzwürdigkeit gegeben sei.

Zu beachten sei dazu, und das sei mit der bauhistorischen Stellungnahme des Rekurrenten bereits belegt, dass es nebst dem kommunalen Inventar auch ein regionales Inventar gebe, in welches Schutzobjekte in der Gemeinde X erfasst worden seien. Wie im Bericht festgehalten, sei das Doppelhaus T.-Strasse [...] in X, sozusagen gerade gegenüber dem Streitobjekt und auf der anderen Seite des Kirchenhügels, in das regionale Inventar aufgenommen. Genau dieser Vorgang belege, dass der Schutz in X funktioniere, und dass dem vorliegend strittigen Objekt eben keine Zeugenqualität zukomme.

Im Weiteren zeigten auch die Fotografien im Bericht, dass die Behauptung, das Streitobjekt verfüge über eine "markante Repräsentationsfassade" nicht zutreffend seien. Der Vergleich zum Objekt T.-Strasse [...] mache es allein

schon auf den Fotografien offenkundig. Der Bericht sei parteiisch und wolle einen Schutz herbeiargumentieren. Das gelinge nicht und das genüge nicht für die Legitimation des Rekurrenten. Die Behauptung, das Streitobjekt sei in mehrfacher Hinsicht ein wichtiger orts-, wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Bedeutungsträger, sei bestritten, nicht belegt und nicht schlüssig glaubhaft gemacht. Die ortsgeschichtliche Bedeutung werde durch den Eintrag in der Häderli-Kartei widerlegt: Dort werde festgehalten, dass das Objekt aus dem 18. Jh. datiere. Angaben über angebliche historische Reste fänden sich nicht. Die Mutmassungen im Bericht, wonach das streitgegenständliche Objekt bereits in einem Text aus dem 13. Jh. eine Erwähnung finde, seien diffus und bestritten. Weiter sei bezüglich Häderli-Kartei zu beachten, dass der Umstand, dass vielleicht eine Stubentüre aus dem Schloss B. stammen könnte, kein genügender Grund für eine Zeugenschaft sei. Ebenso wenig könne ein Kastenofen mit Ofenbank in der einen Stube, welcher in der Häderli-Kartei inventarisiert worden sei, für den Eigenwert relevant sein und eine schutzwürdige Zeugenschaft begründen. Unzutreffend und bestritten sei sodann die Behauptung, die Häderli-Kartei habe der Gemeinde X als vorläufige Bestandsaufnahme potenzieller Schutzobjekte gedient. Die Häderli-Kartei sei kein Schutzinventar. Eine mögliche hohe ortsgeschichtliche Bedeutung könne aktenkundig nicht angenommen werden. Sodann sei die Gemeinde X heute nicht mehr im ISOS verzeichnet. Auch mit Bezug auf die Kirche sei der Situationswert nicht als hoch einzustufen, da durch Distanz und Topografie keine unmittelbare Bezugnahme gegeben sei. Die bauhistorische Stellungnahme sei zusammenfassend nicht geeignet, die Schutzwürdigkeit des streitgegenständlichen Objektes glaubhaft darzutun.

#### 4.

Vorab stellt sich damit die Frage nach der Legitimation des ZVH.

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.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände davon ab, ob das betreffende Objekt in einem gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstellten Inventar aufgeführt ist oder bei pflichtgemäßem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Die Verbandsbeschwerde kommt damit grundsätzlich nur dort zum Zug, wo die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG betrifft. Sie soll es den Verbänden ermöglichen, sich gegen alle Anordnungen zu wehren, die mit der Aufhebung einer förmlichen Unterschutzstellung oder der Entlassung eines Schutzobjekts aus dem Inventar verbunden sind. Vom Erfordernis des Inventareintrags – als Voraussetzung des Verbandsbeschwerderechts – kann gemäss der Rechtsprechung nur abgesehen werden, wenn das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Erstellung eines Inventars der kommunalen Natur- und Heimatschutzobjekte gar nicht nachgekommen ist und die Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan wurde und wahrscheinlich erscheint oder ein Säumnis bei der Inventarerstellung vorliegt wobei die Schutzwürdigkeit in diesen Fällen unbestritten sein muss (vgl. zum Ganzen VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020 sowie VB.2011.00759 vom 11. Juli 2012 und VB.2013.00411 vom 17. April 2014).

Abgesehen von diesen zwei Ausnahmefällen hat das Bundesgericht nun mit Entscheid BGr 1C\_92/2021 vom 7. Juni 2021 die Legitimation des Verbandes auch in den Fällen bejaht, bei welchen eine Inventarisierung offensichtlich zu Unrecht nicht erfolgte bzw. die Nichtinventarisierung willkürlich erscheint.

## **5.**

Vorab ist festzuhalten, dass die streitbetroffene Liegenschaft weder in einem Inventar aufgelistet noch formell unter Schutz gestellt ist. Die bisher anerkannten drei Ausnahmegründe, die Rekurslegitimation gleichwohl zu bejahen, sind vorliegend nicht gegeben. Zwar mag wie die nachstehenden Ausführungen zeigen werden, ein Versäumnis bei der Inventarisierung vorliegen, Hinweise für ein willkürliches Vorgehen der Gemeinde sind aber nicht genügend belegt. Der ehemalige Eintrag in der Häderli-Kartei zeigt sodann, dass es sich nicht um ein bisher gänzlich unentdecktes Objekt handelt.

Der erst kürzlich vom Bundesgericht anerkannte dritte Ausnahmegrund für die Bejahung der Rekurslegitimation zeigt indes, dass die Liste der Ausnahmegründe für die Annahme der Legitimation des Verbandes nicht als abschliessend zu betrachten ist. Es ist deshalb zu prüfen, ob vorliegend ebenfalls ein Ausnahmegrund gegeben ist:

Das vom Rekurrenten eingereichte Kurzgutachten gab dem Gericht bereits einige Hinweise darauf, dass es sich beim streitbetroffenen Objekt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur höher gelegenen Kirche, direkt unterhalb des Friedhofs und aufgrund der auf den Fotos von aussen teilweise erkennbaren Bohlenständerkonstruktion, des Eintrages in der Häderli-Kartei sowie des Eintrages eines Gebäudes an derselben Stelle in altem Kartenmaterial trotz des speziellen Bautyps, welcher eher an ein alpines Gebäude erinnert, um ein sehr altes und damit auch um ein potentiell wichtiges Objekt für die Gemeinde handeln könnte. Beim eingereichten Kurzgutachten handelt es sich zwar um ein Privatgutachten, indes ist die Gutachterin eine in zahlreichen Unterschutzstellungsverfahren als Amtsgutachterin bekannte Fachperson. Die gutachterlichen Annahmen sind sodann durch Quellenangaben belegt und erscheinen schlüssig und nachvollziehbar.

Anlässlich des durchgeführten Augenscheins bestätigten sich die privatgutachterlichen Ausführungen des Rekurrenten. Vom Strassenraum aus, wird das Gebäude insbesondere zusammen mit der oberhalb liegenden Kirche wahrgenommen, was im Falle, dass es sich tatsächlich um sehr alte Bausubstanz handelt (gemäss Häderli-Kartei wohl ehemaliges Gasthaus "zum Y"), welche sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche befindet, für einen äusserst hohen Situationswert spricht. Sodann bildet das Gebäude auch den Abschluss der Kernzone bzw. den Auftakt in die Kernzone. Gerade die Randgebäude der Kernzone sind in aller Regel wichtige Elemente, damit die Zonengrenzen lesbar bleiben. Bereits aus diesem Grund könnte daher ein hoher Situationswert gegeben sein.

Am Augenschein zeigte sich sodann, dass der im Gutachten erwähnte Bohlenständerbau im hinteren Gebäudeteil von aussen sichtbar ist. Dies wurde auch in der Häderli-Kartei bereits festgehalten. Der Bohlenständerbau ist bekanntermassen eine Konstruktionsart, die im Zürcher Oberland vor allem im 16./17. Jahrhundert verbreitet war, teilweise bis auf das 14. Jahrhundert zurückgeht und heute nur noch selten zu finden ist. Anlässlich der Besichtigung

des Inneren zeigte sich, dass auch inwendig noch Bohlenständerkonstruktionen sichtbar sind und auch weitere Konstruktions- und Ausstattungselemente (Kopfbänder, Krallentäfer, Kachelofen, Stubentüre [...]) das Vorhandensein von alter originaler Bausubstanz zumindest stark vermuten lassen. Es könnte sich damit um einen baukünstlerisch seltenen und damit wichtigen Zeugen handeln. Aufgrund der Nähe zur Kirche hätte ein ehemaliger Gasthof sodann eine sehr hohe orts-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung.

Ob es sich bei der im Privatgutachten erwähnten, vom Gemeindechronisten 1921 festgehaltenen Sage von 1275 inhaltlich tatsächlich um das streitbetreffende Objekt oder einen Vorgängerbau handelt, kann nicht gesagt werden. Auch dies bildet indes einen Hinweis darauf, dass es sich um einen äusserst geschichtsträchtigen zeugenhaften Bau handelt und im Kern noch sehr alte Bausubstanz vorhanden sein könnte. Es bestehen damit mehrere Hinweise, die einen sehr hohen Situationswert und einen ebenfalls sehr hohen Eigenwert zumindest vermuten lassen.

Die mangelnde Inventarisierung und die bisherigen Ausnahmetatbestände würden eine Verbandsbeschwerde indes nicht zulassen. Dies erscheint vorliegend nicht sachgerecht. Die Rechtsprechung hat die Einschränkung für das Verbandsbeschwerderecht vorwiegend aus dem Grund entwickelt, dass die Verbände ansonsten mit der behaupteten Missachtung der Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz praktisch gegen jede Anordnung hätten rekurrieren können, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprochen hätte. Dies ist auch weiterhin zu vermeiden. Die vorliegend *begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit* des streitbetreffenden Objekts, welche eine Inventarisierung gerechtfertigt hätte, muss dem Verband indes ebenfalls Zugang zum Verfahren verschaffen können, da ansonsten die Gefahr besteht, dass potentiell sehr wichtige Objekte, wenn die Gemeinde die vermutete Schutzwürdigkeit nicht von sich aus anerkennen will, ohne nähere Prüfung vernichtet werden. Dies insbesondere auch aus dem Grund, da solche Objekte in der Regel nur von Fachleuten erkannt werden und nicht von privaten Nachbarn, denen eine weitergehende Legitimationsbefugnis zukommen würde. Um eine ausufernde Ausübung des Verbandsbeschwerderechts zu unterbinden, ist indes vorauszusetzen, dass sich die Legitimation auf potentiell hochgradige Schutzobjekte beschränkt und zudem die vermutete hohe Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan werden muss.

Diesen Erfordernissen ist der Rekurrent mit der Einreichung des detaillierten Gutachtens, dessen Feststellungen sich am durchgeführten Augenschein auch bestätigten, nachgekommen. Somit ist vorliegend die Rekurslegitimation des Rekurrenten zu bejahen und da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, auf den Rekurs einzutreten.

## **6.**

Das angefochtene Bauvorhaben sieht den Abbruch des streitbetroffenen Gebäudes vor, für welches gemäss den vorstehenden Ausführungen eine legitimationsbegründende Vermutung für eine hohe Schutzwürdigkeit besteht. Vor Erteilung der Baubewilligung ist diese Vermutung erstinstanzlich durch die Gemeinde in einem ordentlichen Verfahren zur Prüfung der Schutzwürdigkeit insbesondere unter Einholung eines amtlichen Gutachtens zu verifizieren. Der Beschluss der Baukommission X vom 7. Dezember 2020 ist daher in teilweiser Gutheissung des Rekurses aufzuheben. Da einem Baugesuch, das einen Schutzentscheid erforderlich macht, nicht die Rechtswirkung eines Provokationsbegehrens zukommt (vgl. VB.2012.00373, E. 3.1.3, in BEZ 2013 Nr. 10; VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3.4), hat die Grundeigentümerin vor einem erneuten Bauentscheid einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG).

Aus diesem Grund und weil der Entscheid über die Schutzwürdigkeit und die allfällige Festlegung eines Schutzzumfangs nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung bzw. des Baubewilligungsverfahrens sind, ist der Rekursantrag 2, wonach die Sache zur Einholung eines Gutachtens über die denkmalpflegerische Bedeutung der betroffenen Gebäude und zur Festlegung des Schutzzumfangs an den Gemeinderat von X zu überweisen sei, abzuweisen.

## **7.**

Zusammengefasst ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss der Baukommission X vom 7. Dezember 2020 aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

## 8.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zur einen Hälfte der Bauherrschaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das teilweise Unterliegen des Rekurrenten betrifft lediglich einen verfahrensmässigen Antrag und rechtfertigt keine (teilweise) Kostenaufgabe zu dessen Lasten.

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.

Die von der privaten Rekursgegnerin beantragte Umtriebsentschädigung fällt aufgrund des Verfahrensausgangs im vornherein ausser Betracht.