



G.-Nr. R4.2020.00032
BRGE IV Nr. 0161/2020

Entscheid vom 22. Oktober 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Andreas Madianos, Baurichter
Alexander Seiler, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

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

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Planungs- und Baukommission X, [...]
2. A, [...]

betreffend Beschluss der Planungs- und Baukommission vom 14. Januar 2020; Baube-
willigung für Umbau Gebäude, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 14. Januar 2020 erteilte die Planungs- und Baukommission X der A die Bewilligung für den Umbau des Gebäudes Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 (alt Kat.-Nr. 2) an der B-Strasse 9 in X.

B.

Mit Eingabe vom 20. Februar 2020 erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, unter ausgangsgemässen Kostenfolgen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Vorinstanz sei anzuweisen, vor der Erteilung einer neuen Baubewilligung dem Gemeinderat zu beantragen, die Liegenschaft B-Strasse 9 auf ihre Schutzwürdigkeit begutachten zu lassen und den Schutzzumfang entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen festzulegen.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 24. Februar 2020 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Mit Präsidialverfügung vom 12. März 2020 wurde das Rekursverfahren auf Antrag der Vorinstanz sistiert und mit Präsidialverfügung vom 23. Juli 2020 auf Antrag der Bauherrschaft fortgesetzt.

D.

In der Vernehmlassung vom 6. August 2020 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge für den Rekurrenten. Auch die Bauherrschaft beantragte mit Vernehmlassung vom 8. August 2020 sinngemäss die Abweisung des Rekurses.

E.

Mit Replik vom 31. August 2020 erklärte der Rekurrent, grundsätzlich an den gestellten Anträgen festzuhalten, diese aber wie folgt zu modifizieren:

- „ 1. Der Antrag auf Begutachtung wird zurückgezogen.
2. Die Planungs- und Baukommission von X sei anzuweisen, vor der Erteilung einer neuen Baubewilligung dem Gemeinderat zu beantragen, die Liegenschaft B-Strasse 9 unter Schutz zu stellen.
3. In der Schutzanordnung sei festzuhalten, dass folgende Teile zu erhalten seien:
 - a. die Tragstruktur und die daraus folgende, dreiraumtiefe Raumstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor;
 - b. alle drei Fassaden in ihrem jetzigen Erscheinungsbild. Zulässig sollen zwei zusätzliche Fenster auf der Höhe des Dachgeschosses auf der Giebelfassade sein, wobei die bestehenden Riegelbalken nicht durchbrochen werden dürfen. Die Gebäude-Isolation sei nicht aussen, sondern innerhalb des Gebäudes (und des Daches) anzubringen;
 - c. die Gefache zwischen den Riegelbalken;
 - d. das Dachwerk in seiner Konstruktion und in der bestehenden geschlossenen Erscheinung ohne Dachaufbauten und mit traditioneller Ziegeleindeckung. Zulässig sein sollen je ein Dachflächenfenster pro Dachseite, in der im bewilligten Projekt vorgesehenen Grösse, wobei die Dachbalken dazu nicht durchbrochen werden dürfen.
4. Der zerstörte Kachelofen sei an demselben Ort wieder zu erstellen bzw. durch einen gleichartigen zu ersetzen.
5. Die Akten des informellen Augenscheins (im Herbst 2019, im Vorfeld der Einreichung des Baugesuchs) seien zu edieren, einschliesslich damals erstellter Foto-Aufnahmen.
6. Es sei ein Augenschein durchzuführen.

alles unter den ausgangsgemässen Kostenfolgen.“

Mit Duplik vom 19. September 2020 beantragte die Bauherrschaft die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Die Vorinstanz hat stillschweigend auf Einreichung einer Duplik verzichtet.

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. 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 Parteienanträgen 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.

Als obsolet erweist sich der prozessuale Antrag 5 in der Replik betreffend Aktenedition, da sich die fraglichen Dokumente nicht als entscheidrelevant erweisen.

3.

Das streitbetroffene Gebäude Vers.-Nr. 1 befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 (alt Kat.-Nr. 2) an der B-Strasse 9 in X in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/40 gemäss BZO der Gemeinde X. Es handelt sich um einen Hausteil, welcher den nordwestlichen Abschluss eines Mehrfach-Wohnhauses (Flarz) bildet, das (mit den Traufseiten in südöstlicher Richtung verlaufend) die weiteren Hausteile B-Strasse 7 (Vers.-Nr. 2, Kat.-Nr. 3) und B-Strasse 5, 3 und 1 (Vers.-Nr. 3, Kat.-Nr. 4) umfasst. Nordöstlich der genannten Parzellen verläuft die B-Strasse, südwestlich liegen die Bahngelände, jenseits derselben sich der Bahnhof X befindet. Alle fünf Hausteile sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde X erfasst (Inventar Nr. VIII/527). Als Baujahr/Epoche wird 18./19. Jahrhundert vermerkt; bezüglich des streitbetroffenen Gebäudes ist vom westlichen Kopfteil eines Reihenhauses, dessen heutige Form im

19. Jahrhundert aus dem Umbau eines Doppelbauernhauses hervorgegangen sei, die Rede. Es handle sich um ein frühes Beispiel eines Arbeiter-Wohnhauses und zudem um einen markanten Baukörper an ortsbildprägender Lage nahe beim Bahnhof. Der geplante Umbau umfasst den Einbau von drei Wohnungen. Vorgesehen sind insbesondere giebelseitig auf allen vier Geschossen (zwei Voll- und zwei Dachgeschossen) der Einbau zusätzlicher Fenster, sowohl auf der südwestlichen als auch auf der nordöstlichen Traufseite der Einbau von je drei Dachfenstern, auf beiden Vollgeschossen eine neue, aussen anzubringende Gebäudeisolation und im Innern in beiden Voll- und im ersten Dachgeschoss eine neue Raumaufteilung unter teilweiser Entfernung bestehender und Einbau neuer Zwischenwände sowie einer neuen Treppe.

4.1

Im angefochtenen Entscheid wird in E. 7 unter Bezugnahme auf die Inventarisierung des streitbetroffenen Gebäudes festgehalten, dieses sei mit der Bauherrschaft und dem denkmalpflegerischen Berater der Gemeinde X begutachtet und bezüglich der denkmalpflegerischen Auflagen detailliert besprochen worden. Das Umbauvorhaben tangiere nur in geringfügigem Mass „die nach § 203 PBG mutmasslichen schutzwürdigen Bauteile“. Die geplanten Änderungen veränderten die Substanz und Struktur des Hauses nicht wesentlich, seien daher verhältnismässig und mit der anzustrebenden Substanzerhaltung zu vereinbaren. Das äussere, historische Erscheinungsbild der Baugruppe bleibe erhalten; ebenso bleibe „die mutmassliche vorhandene denkmalpflegerische Bedeutung des historischen Objekts“ vollständig erhalten. Auf eine definitive Abklärung der Schutzwürdigkeit könne daher momentan verzichtet werden.

4.2

In der Rekurschrift macht der Rekurrent geltend, aus den feuerpolizeilichen Bestimmungen im angefochtenen Entscheid ergebe sich, dass tiefe Eingriffe geplant seien. Bei grösseren baulichen Eingriffen an Inventarobjekten habe eine baugeschichtliche Untersuchung stattzufinden. Vorliegend wäre die Schutzwürdigkeit zumindest des betroffenen Hausteils abzuklären gewesen. Der Vorinstanz habe wohl ein projektbezogener Schutzentscheid vorgeschwebt. In den Nebenbestimmungen der Baubewilligung seien jedoch keine

Schutzanordnungen enthalten. Auch fehle es in der Gemeinde X an der Identität von Denkmalschutz- und Baubehörde.

4.3

Die Vorinstanz führt im Rahmen der Vernehmlassung aus, bereits im Jahre 2016 habe die Gemeinde X für die Hausteile B-Strasse 1, 3 und 5 ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellen lassen (vgl. act. 19.1). Dessen Schlüsse hätten nach Ansicht des Gutachters auf den Hausteil B-Strasse 9 übertragen werden können, weshalb man auf ein neues Gutachten verzichtet habe. Nach Rekurserhebung durch den ZVH habe man eine entsprechende Ergänzung in Auftrag gegeben (vgl. act. 19.2). In dieser komme der Gutachter zum Schluss, dem Gebäude B-Strasse 1-9 komme eine hohe siedlungsgeschichtliche und eine ortsbildbezogene, jedoch mit Ausnahme des Dachwerks im Hausteil B-Strasse 9 keine konstruktionsgeschichtliche Bedeutung zu; auch architekturhistorisch habe das Gebäude keine besondere Bedeutung. Die Baubewilligung erweise sich damit, so die Vorinstanz weiter, als rechtens, da weder die siedlungsgeschichtliche und die ortsbildbezogene Bedeutung noch das Dachwerk durch den Umbau tangiert würden. Die Beibehaltung im Inventar garantiere, dass die denkmalpflegerischen Schutzziele weiterhin Geltung besitzen würden. Eine Aufhebung der Baubewilligung und ein explizites Verfügen der Schutzziele durch den Gemeinderat würden einen bürokratischen Leerlauf darstellen.

Die Bauherrschaft verweist auf die anlässlich der vorstehend (vgl. E. 4.1) erwähnten Begehung vom 10. Oktober 2019 festgehaltenen Punkte, die im Rahmen der Planung vollumfänglich umgesetzt worden seien. Die seitens des ZVH nach der gemeinsamen Begehung vom 18. Mai 2020 in einer Aktennotiz festgehaltenen Annahmen (vgl. act. 22.2) seien teilweise nicht korrekt.

4.4

Im Rahmen der Replik weist der Rekurrent darauf hin, anlässlich der gemeinsamen Begehung vom 18. Mai 2020 habe man festgestellt, dass das Inventarobjekt weitgehend ausgeräumt worden sei. Fast alle Täferungen, die meisten Binnenwände sowie ein Kachelofen aus der Zeit um 1800 seien verloren. Der Wunsch nach einer denkmalpflegerischen Begutachtung erscheine daher weitgehend obsolet, weshalb dieser Antrag formell zurückge-

zogen werde. Angesichts der Tiefe der Eingriffe sei jedoch der Schutzzumfang förmlich festzulegen. Angesichts des Verhaltens der zuständigen Gemeindebehörde sehe man sich veranlasst, dem Gericht einen relativ engmaschigen Schutzzumfang zu beantragen, andernfalls die Gefahr bestünde, dass der Schutzzumfang derart rudimentär festgelegt werde, dass erneut dagegen ein Rechtsmittel ergriffen werden müsse. Angesichts der klaren Hinweise im Inventarblatt, wonach die Baugeschichte des Hausteils Nr. 9 vielschichtig und nicht in allen Teilen geklärt sei, weshalb im Bedarfsfall genauere Abklärungen ratsam seien, sei der Verzicht auf eine Bauuntersuchung erstaunlich. Das seitens der Vorinstanz eingeholte Gutachten erwähne die Entfernung der Innenausstattung nicht und basiere daher auf einer veränderten Faktenlage, womit seine Glaubwürdigkeit stark erschüttert sei.

5.1

Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). Ein Schutzobjekt muss somit entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigen- bzw. Zeugenwert und als Situationswert bezeichnet, wobei sich die Schutzwürdigkeit auch aus deren Zusammenspiel ergeben kann.

Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Diese sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Die Erstellung der Inventare bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz. Das Inventar begründet lediglich die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte und die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen.

Reicht eine Bauherrschaft ein Bauprojekt betreffend ein Inventarobjekt ein, so hat das Gemeinwesen im Falle von dessen Gefährdung grundsätzlich einen förmlichen Schutzentscheid zu treffen, das heisst, Schutzmassnahmen anzuordnen oder aber ganz oder teilweise darauf zu verzichten. Nur wenn die Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang zu entscheiden (VB.1999.00128 in BEZ 2000 Nr. 22).

5.2

Für Objekte von kommunaler Bedeutung trifft der Gemeindevorstand die erforderlichen Schutzmassnahmen (§ 211 Abs. 2 PBG). Ist die gleiche Behörde für die Baubewilligung und den Schutzentscheid zuständig (was auf kommunaler Ebene lediglich der Fall ist, wenn der Gemeindevorstand als Baubehörde fungiert [BRGE IV Nr. 0083/2014, E. 4.1.2, in BEZ 2014 Nr. 41]), bedarf es allerdings nicht zwingend eines förmlichen Schutzentscheids, in dem sich die Behörde in allgemeiner Weise über alle schutzwürdigen Teile eines Objekts ausspricht. Da keine Gefahr eines Kompetenzkonflikts besteht, erübrigt sich in dieser Konstellation ein zweistufiges Vorgehen, so dass der Schutzentscheid in einer Baubewilligung mitenthalten sein kann, soweit sich die zuständige Behörde darin vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt (sog. projektbezogener Schutzentscheid; VB.2012.00373, E. 3.1.1 f., in BEZ 2013 Nr. 10; VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3.1).

Der projektbezogene Schutzentscheid findet jedoch dort seine Grenze, wo sich der erforderliche Schutz mit Anordnungen in der Baubewilligung, namentlich mit Nebenbestimmungen (§ 321 PBG), nicht mehr einwandfrei gewährleisten lässt, weil die geplanten baulichen Massnahmen hierfür zu eingreifend sind oder gar die Beseitigung des Inventarobjekts vorgesehen ist. In solchen Fällen wäre demnach die Baubewilligung mit der Begründung der Inventaraufnahme bzw. des (noch) fehlenden Schutzentscheides und damit gleichsam der fehlenden "denkmalpflegerischen Baureife" zu verweigern (BRGE III Nr. 0228/2016 vom 12. Oktober 2016, in BEZ 2019 Nr. 4). Projektbezogene Schutzentscheide sind bei untergeordneten Eingriffen zweckmässig bzw. dort, wo der Schutzzweck offensichtlich höchstens geringfügig tangiert wird und es unverhältnismässig erscheint, allein deswegen den Schutz-

umfang umfassend festzulegen. Schützenswerte Bauteile dürfen nicht massgeblich vom Bauvorhaben betroffen sein. Die projektbezogen zugelassenen Eingriffe dürfen die umfassende Festlegung eines Schutzzumfangs im Rahmen einer späteren formellen Unterschutzstellung nicht erheblich präjudizieren. Ob ein Bauprojekt bei einem inventarisierten Gebäude bewilligt und der Schutzzweck mittels Anordnungen gewahrt werden kann oder die Baubewilligung verweigert werden muss, ist – wie bei der Frage der nebenbestimmungsweisen Heilung von Baumängeln – in erster Linie abhängig von deren Art und Ausmass. Mittels Nebenbestimmungen oder eben denkmalschutzrechtlichen Anordnungen sind lediglich Korrekturen untergeordneter Natur möglich. Demzufolge ist vor wesentlichen Änderungen oder einem Abbruch einer inventarisierten Baute oder Anlage vorab ein förmlicher Schutzentscheid zu treffen. Andernfalls könnte der Sinn und Zweck des Heimatschutzes unterlaufen werden, indem die Baute durch Eingriffe ihren Wert verliert (vgl. zum Ganzen VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3.4. - 3.5.3).

6.1

Eine Beeinträchtigung des streitbetroffenen potentiellen Schutzobjekts durch das in Frage stehende Umbauvorhaben lässt sich vorliegend nicht ausschliessen: Festzuhalten ist vorab, dass es sich nicht um eine Konstellation handelt, in der das fragliche Objekt von vornherein nicht schutzwürdig wäre, was denn auch seitens der Rekursgegnerschaft gar nicht behauptet wird. Im Gegenteil greift wie dargelegt bereits aufgrund der Inventarisierung eine Schutzwürdigkeitsvermutung, die überdies durch das durch die Vorinstanz ins Rekursverfahren eingebrachte Gutachten (act. 19.2) bestätigt wird. So hebt das Gutachten ausdrücklich die hohe siedlungsgeschichtliche Bedeutung des Mehrfach-Wohnhauses (B-Strasse Nr. 1, 3, 5, 7 und 9) hervor und erwähnt überdies, dass das Gebäude für das Gebiet um den Bahnhof auch in Bezug auf das Ortsbild von Bedeutung sei. Darüber hinaus wird von der generellen Verneinung einer konstruktionsgeschichtlichen Bedeutung gerade das Dachwerk des Hausteils B-Strasse 9 ausgenommen und im Zusammenhang mit der Frage der architekturhistorischen Bedeutung erwähnt, dass vom bäuerlichen Doppelvielzweckbau aus der Zeit um 1800 einzig im westlichen Kopfbau (mithin ebenfalls im streitbetroffenen Hausteil) Substanz der Zeit um 1800 erhalten sei (zum Ganzen act. 19.2 S. 7 f., vgl. auch S. 25 Abb. 29 [wonach Dachwerk und Wandgerüst aus der Bauzeit des Doppelhauses um 1800 stammen]). Die grundsätzlich gegebene Schutzwürdigkeit

wird denn auch durch die in der Replik erwähnten Veränderungen im Innern des Gebäudes nicht in Frage gestellt, zumal sich diese von vornherein auf das äussere Erscheinungsbild, dem (mit Blick auf die ortsbildbezogene Bedeutung) gerade unter dem Aspekt des Situationswerts besondere Bedeutung zukommt, nicht auszuwirken vermag.

Die Baupläne zum Umbauvorhaben (act. 19.5) bestätigen sodann, dass es sich auch nicht um eine Konstellation handelt, in der die schützenswerten Teile des streitbetroffenen Objekts durch die vorgesehenen Eingriffe offensichtlich nicht tangiert wären. Im Gegenteil zeigt sich, dass namentlich aufgrund der äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen (zusätzliche Fenster in der giebelseitigen Fassade, Einbau von Dachfenstern, an der Aussenseite des Gebäudes angebrachte Isolation) der vorliegend zentrale Situationswert klarerweise tangiert wird. Zugleich ist aufgrund der genannten Dachfenster sowie der im Plan „schnitt/fassaden“ (act. 19.5) ersichtlichen Eingriffe in die Dachkonstruktion auch nicht auszuschliessen, dass sich der geplante Umbau auf die in konstruktionsgeschichtlicher Hinsicht schützenswerten Bauteile und insofern auf den Eigenwert des Gebäudes auswirkt. Gleiches gilt schliesslich für die projektierten Änderungen der Raumaufteilung im Innern, von denen ebenfalls der Zeugenwert des Gebäudes (soweit ein solcher in dieser Hinsicht trotz den seitens des Rekurrenten festgestellten Veränderungen noch besteht) betroffen sein kann.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Erteilung der Baubewilligung vorliegend zwingend eine vorgängige Auseinandersetzung mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe erfordert.

6.2

Der entsprechende Schutzentscheid kann nun im Fall der Gemeinde X bereits aus formellen Gründen nicht als projektbezogener Schutzentscheid ergehen, da für die Erteilung der Baubewilligung die Planungs- und Baukommission, für den Entscheid über Schutzmassnahmen jedoch der Gemeindevorstand zuständig ist, so dass es am Erfordernis der einheitlichen Zuständigkeit fehlt. Entsprechend ist der angefochtene Beschluss in Gutheissung des Rekurses aufzuheben, da vor Erteilung einer Baubewilligung ein förmlicher Schutzentscheid des Gemeindevorstands zu ergehen hat.

Ein projektbezogener Schutzentscheid wäre vorliegend im Übrigen auch aus materiellen Gründen nicht zulässig. Wie vorstehend dargelegt, ist dieses Instrument Sachverhalten vorbehalten, in denen aufgrund untergeordneter Eingriffe der Schutzzweck höchstens geringfügig tangiert wird und schützenswerte Bauteile vom Bauvorhaben nicht massgeblich betroffen sind. Wie aufgezeigt, verhält es sich vorliegend jedoch anders, da zum einen nicht unerhebliche Eingriffe im konstruktionsgeschichtlich bedeutsamen Dachbereich und einschneidende Veränderungen im gesamten Innenbereich, zum anderen hinsichtlich des Situationswerts bedeutsame Eingriffe im äusseren Erscheinungsbild erfolgen (vgl. zum Ganzen E. 6.1). In der vorliegenden Konstellation würden daher auch die materiellen Grenzen eines projektbezogenen Schutzentscheids (der im Übrigen schon insofern nicht vorliegt, als im angefochtenen Beschluss gar keine Schutzanordnungen ergangen sind) überschritten. Auch in dieser Hinsicht erweist sich somit die Erteilung der Baubewilligung ohne vorangehenden förmlichen Schutzentscheid als rechtswidrig.

7.

Weil die Rekursfrist von § 22 VRG eine gesetzliche Verwirkungsfrist ist, entfalten nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen grundsätzlich keine Rechtswirkungen mehr. Dies jedenfalls dann, wenn die angefochtene Anordnung rechtsgenügend eröffnet wurde. Änderungen oder Ergänzungen von mit der Rekurerhebung gestellten Anträgen sind somit lediglich innerhalb der Rekursfrist möglich. Nach Fristablauf können die gestellten Anträge nur noch im Sinne eines Teilrückzugs reduziert werden. Auch die Ausübung des Replikrechts führt nicht dazu, dass nach Ablauf der Rekursfrist Rekursanträge geändert oder ergänzt werden können.

In der Rekursschrift beantragte der Rekurrent, die Planungs- und Baukommission sei anzuweisen, vor der Erteilung einer neuen Baubewilligung dem Gemeinderat zu beantragen, die Liegenschaft B-Strasse 9 auf ihre Schutzwürdigkeit begutachten zu lassen und den Schutzzumfang entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen festzulegen. Die in der Replik erstmals gestellten Anträge 2, 3 und 4 gehen darüber hinaus, indem die Unterschutzstellung bzw. Rekonstruktion nicht von den Erkenntnissen eines Gutachtens abhängig gemacht, sondern vorbehaltlos verlangt werden. Darauf ist bereits infolge Verspätung nicht einzutreten. Abgesehen davon ist die Anordnung

von Schutzmassnahmen oder der Verzicht darauf nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses und kann darum nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sein. Auch aus diesem Grund entfällt es, die Vorinstanz anzuweisen, beim Gemeinderat Schutzmassnahmen zu beantragen.

8.

Somit ist der Rekurs gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Demgemäss ist der Beschluss der Planungs- und Baukommission X vom 14. Januar 2020 aufzuheben.

Vor einer erneuten Baueingabe wird die Grundeigentümerschaft einen Entsch eid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen haben (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG).

9.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte der Planungs- und Baukommission X und der A 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 bestimm baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm baren 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.