



G.-Nr. R4.2022.00081
BRGE IV Nr. 0170/2022

Entscheid vom 20. Oktober 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Daniel Dittli, Baurichter Urs Hany, Gerichtsschreiberin Karin Rüsç

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

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [...] vertreten durch [...]
2. S. AG, [...] vertreten durch [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderates vom 22. März 2022; Baubewilligung für Abbruch diverser Gebäude und Neubau von vier Mehrfamilienhäusern, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 22. März 2022 erteilte der Gemeinderat X der S. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch diverser Gebäude und den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2, 3, 4 sowie 5 an der B.-Strasse und an der D.-Strasse in X.

B.

Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 27. April 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich mit den folgenden Anträgen:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates X vom 22. März 2022 aufzuheben, soweit er sich auf den Abbruch und den Neubau der Gebäude Vers.-Nrn. 1 und 2 beziehe.
2. Vor der Veräusserung des Gebäudes Nr. 1 und vor Erteilung einer Abbruchbewilligung für das Gebäude Vers.-Nr. 2 seien diese bauhistorisch untersuchen zu lassen und je nach Ergebnis unter Schutz zu stellen.
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
4. Es seien die Kosten des Verfahrens ausgangsgemäss zu verlegen.

C.

Mit Verfügung vom 28. April 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 31. Mai 2022 auf Abweisung des Rekurses soweit auf diesen einzutreten sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten. Der private Rekursgegner liess sich mit Eingabe vom 24. Mai 2022 vernehmen und beantragte ebenfalls die Abweisung des Rekurses soweit auf diesen einzutreten sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten.

E.

Auf Begehren des Rekurrenten wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Replik datiert dabei vom 23. Juni 2022; die Duplik der Vorinstanz vom 14. Juli 2022 und diejenige des privaten Rekursgegners vom 12. Juli 2022.

F.

Am 6. September 2022 führte die 4. 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, 4 sowie 5 liegen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X in der Kernzone. Die Parzellen grenzen im Westen an die D.-Strasse, im Süden an die B.-Strasse und ansonsten an ebenfalls der Kernzone zugehörige Grundstücke an. Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch der Gebäude Vers.-Nrn. 1, 2, 3, 4 sowie 4 sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Unterniveaugarage. Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben unter Auflagen bewilligt.

2.

Der Rekurrent macht vorab geltend, aus, es handle sich beim Objekt Nr. 1 augenscheinlich um ein sehr altes Ökonomiegebäude, vermutlich aus dem

17. oder 18. Jahrhundert. Auch der Name "Zehntenscheune" deute auf eine Entstehung unter dem Ancien Regime, also lange vor 1800, hin. Beim Gebäude Nr. 2 handle es sich um ein langgestrecktes Riegelhaus mit angebauter Scheune, die in einem Teil zu Wohnzwecken umgebaut worden sei. Dieses Gebäude stamme wohl aus dem 18. Jahrhundert, weise aber eine komplexere Baugeschichte mit verschiedenen Umbauten aus späterer Zeit auf. Das Gebäude sei mit dem Gebäude Nr. 1 zusammengebaut und bilde mit diesem eine Einheit. Es sei nicht bekannt, weshalb die Zehntenscheune (Nr. 1) auf einer separaten Parzelle stehe. Die Lage auf der Parzelle des Inventarobjekts "Gasthaus S." führe indes dazu, dass diese Teil des Inventarobjekts sei. Möglicherweise habe die "Zehntenscheune" seit langem zum Gasthof gehört. Die Einheit aus Zehntenscheune und angebauten Bauernhaus aufzubrechen sei gewissermassen eine ortsplanerische Todsünde. Vor allem mache es überhaupt keinen Sinn, den Gasthof "S." als isoliertes Überbleibsel im Inventar aufzuführen, wenn die so eng mit ihm verbundenen Gebäude durch Neubauten ersetzt würden. Die Visualisierung der Neuüberbauung mache deutlich, wie deplatziert der "S." nachher dastünde. Aufgrund der äusseren Besichtigung der Objekte wiesen sowohl die Zehntenscheune als auch der langgezogene Komplex des Vielzweckbauernhauses mit seinen Riegelfassaden, dem Baukörper und den angebauten Ökonomieteilen auf eine hohe Schutzwürdigkeit hin. Aufgrund der äusseren Erscheinung liessen sich die Gebäude auf das 18. Jahrhundert allenfalls noch früher datieren. Zum wahrscheinlichen Eigenwert komme ein sehr erheblicher Situationswert dazu. Im Zentrum von X seien bereits sehr viele historisch wertvolle Bauten abgebrochen worden. Die Bedeutung dieser historischen Bauten für das Ortsbild, welche auch dem Inventarblatt des Gasthofes "S." entnommen werden könne, sei definitiv gefährdet durch einen Abbruch der streitbetroffenen Gebäude.

3.

Die Vorinstanz und die private Rekursgegnerschaft führen vernehmlassungsweise aus, aufgrund des fehlenden Inventareintrages habe für die Baubehörde kein Anlass bestanden, die Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Objekte abzuklären.

Sie machen 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 blossе Behauptung, ein nicht inventarisiertes Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschaffe den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren. Die beiden Ausnahmekonstellationen, in denen gemäss Rechtsprechung den Verbänden trotz des oben erwähnten Grundsatzes die Legitimation zukommen könne, lägen im vorliegenden Fall nicht vor. Die Gebäude seien bewusst nicht inventarisiert worden. Sodann handle es sich beim Objekt Vers.-Nr. 1 um ein nur noch vom äusseren Erscheinungsbild her altes Gebäude. Im Innern sei die Scheune komplett entleert. Es handle sich sodann auch nicht etwa um die Zehntenscheune. Diese sei nämlich, wie sich aus der Dorfchronik ergebe, im Gebäude Vers.-Nr. 2 gewesen. Auch sei die Scheune nicht als zum S. zugehörig erachtet worden. Auf dem Hauptbild des Inventarblatts sei die Scheune denn auch nur zur Hälfte abgebildet. Das Vielzweckbauernhaus Vers.-Nr. 2 sei in den 1970er Jahren massiv umgebaut worden. So sei das gesamte Dach erneuert und der Stall in eine Wohnung umfunktioniert worden. Die Wohnung sei heute verbunden mit dem Obergeschoss des ehemaligen Wohnteils. Im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnteils befinde sich eine separate Wohnung. Damit die Wohnung im Obergeschoss habe vergrössert werden können, sei die ehemalige Zehntenscheune dem Wohnteil zugeschlagen und ebenfalls komplett umgebaut worden. Die in der Dorfchronik abgebildeten Insignien hätten sich dort befunden und seien bei den Umbauarbeiten entfernt worden. Damit seien auch der Innenbereich von Stall, Wohnteil und Zehntenscheune vollkommen verändert worden. Lediglich die Fassaden seien zum Teil noch ursprünglich vorhanden.

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 pflichtgemäsem 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. Da das Objekt Nr. 1 im Eigentum der Gemeinde steht, wirkt die Selbstbindung der Gemeinde im Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen indes analog einer Inventarisierung. Betreffend das Objekt Nr. 2 ist festzuhalten, dass die bisher anerkannten drei Ausnahmegründe, die Rekurslegitimation gleichwohl zu bejahen, vorliegend nicht gegeben sind. 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. Sodann handelt es sich aufgrund der prominenten Lage des Gebäudekomplexes auch keinesfalls um ein bisher gänzlich unentdecktes Objekt.

Mit Entscheid BRGE III 0206/2021 vom 15. Dezember 2021 wurde vom Baurekursgericht sodann ein weiterer Ausnahmegrund für die Legitimation der Verbände begründet; nämlich für diejenigen Fälle, in denen nachgewiesen werden kann, dass es sich beim streitbetroffenen Objekt um ein potentiell hochgradiges Schutzobjekt handelt. Im entsprechenden Entscheid wurde unter anderem Folgendes festgehalten: Die *begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit* des streitbetroffenen Objekts, welche eine Inventarisierung gerechtfertigt hätte, muss dem Verband 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, dass 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.

Im genannten Fall wurde vom ZVH ein Kurzgutachten erstellt. Im vorliegenden Fall liegt kein Gutachten vor. Es ist deshalb im Folgenden zu prüfen, ob der entsprechende Nachweis durch den Rekurrenten vorliegend gleichwohl erbracht werden konnte:

Der vom Rekurrenten eingereichten Rekurschrift konnten bereits einige Hinweise darauf entnommen werden, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäudekomplex um ein sehr altes und damit auch um ein potentiell wichtiges Objekt für die Gemeinde handeln könnte.

Am durchgeführten Augenschein zeigte sich eindringlich, dass das Objekt an prominenter Lage im Dorfzentrum liegt, direkt neben dem "Gasthof S.", der gemäss Inventarblatt mit Bezug auf den Eigenwert als bedeutend und mit

Bezug auf den Situationswert als hervorragend qualifiziert ist und wohl im Jahre 1640 erstellt wurde. Der vorderste Teil des Gebäudekomplexes (Vers.-Nr. 1) liegt sogar auf derselben Parzelle wie der "Gasthof S.". Dies legt durchaus die Vermutung nahe, dass das Objekt einen engeren Bezug zum "Gasthof S." aufweisen könnte. Die Objekte weisen vom äusseren Erscheinungsbild her einen erheblichen Anteil an historischer Substanz auf. So sind viele Fassadenteile wohl noch im Originalzustand. Für das Ortsbild könnte die Lage und Stellung der Bauten durchaus von sehr hoher Bedeutung sein. Darauf weist auch das Inventarblatt zum Gasthof "S." hin (act. 10.3), welchem entnommen werden kann, dass die Bebauung entlang der D.-Strasse und der H.-Gasse zu den ältesten von X gehöre und im Wesentlichen das Siedlungsbild ausmache. Sodann ist unklar, welcher Teil des Gebäudekomplexes früher als Zehntenscheune diente. Während der Rekurrent das Gebäude Nr. 1 vermutet, weist die Gemeinde darauf hin, dass sich gemäss der Dorfchronik die Zehntenscheune im Gebäude Vers.-Nr. 2 befunden habe. Die Insignien seien leider bei den Umbauten in den 1970er Jahren vollkommen zerstört worden. Die Vorbringen der Parteien sind diesbezüglich widersprüchlich aber zumindest dahingehend übereinstimmend, dass der Gebäudekomplex als Ganzes in einem Zusammenhang mit der Zehntenscheune steht und damit mit der für diese Zeit wichtigsten Scheune im gesamten Dorf. Auch wenn die Scheune Vers.-Nr. 1 im Innern leer ist (was bei Scheunen nicht gerade unüblich ist) und auch im Innern von Vers.-Nr. 2 wohl nicht mehr viel originale Bausubstanz besteht, könnte im Zusammenhang mit der Nutzung als Zehntenscheune zumindest das äussere Erscheinungsbild mitsamt der Dachkonstruktion (viele Balken sind gebeilt) für die Bejahung eines hohen Eigenwertes ausreichend sein. Es bestehen damit mehrere Hinweise, die einen sehr hohen Situationswert und einen ebenfalls sehr hohen Eigenwert zumindest vermuten lassen.

Der erforderliche Nachweis der Vermutung eines potentiell hochgradigen Schutzobjektes ist im vorliegenden Fall damit trotz der eher knapp formulierten Begründung des Rekurrenten für beide Gebäudeteile als erfüllt zu betrachten.

In Zukunft wäre indes von einem Fachverband zu erwarten, dass er mit der Rekursschrift zumindest einen kurzen Fachbericht bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes und dessen vermuteten Eigenwerts und Situationswerts

einreicht. Das Innere eines Gebäudes kann der Verband aufgrund des mangelnden Zutrittsrechts in aller Regel nicht näher qualifizieren.

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 der streitbetroffenen Gebäude vor, für welche 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. Dies würde mit Bezug auf die Erstellung eines Neubaus indes lediglich das geplante Haus Nr. 4 betreffen. Da das Bauvorhaben aber zudem die Erstellung einer Unterniveaugarage vorsieht, welche sich über das gesamte Bauareal erstreckt und somit auch unter den streitbetroffenen Gebäuden Vers.-Nrn. 1 und 2 zu liegen käme, benötigt das geplante Bauvorhaben eine konzeptionelle Überarbeitung. Zudem wäre im Falle einer Unterschutzstellung der strittigen Bauten das geplante Bauvorhaben auch dahingehend zu prüfen, ob es genügend Rücksicht auf die benachbarten Schutzobjekte nähme.

Der Beschluss des Gemeinderates X vom 22. März 2022 ist daher in teilweiser Gutheissung des Rekurses vollumfänglich 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 des Gebäudes Vers.-Nr. 2 vor einem erneuten Bauentscheid einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG). Mit Bezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 1 ist ein solches Begehren aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde nicht notwendig. Eine jetzt vorzunehmende Schutzabklärung lediglich für das Gebäude Vers.-Nr. 1 erschiene indes aufgrund des engen baulichen Zusammenhangs (es handelt sich um einen Gebäudekomplex) nicht sinnvoll. Es versteht sich jedoch von

selbst, dass bei einem Provokationsbegehren für das Gebäude Vers.-Nr. 2 das Schutzabklärungsverfahren auf das Gebäude Nr. 1 auszudehnen wäre.

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 mit Bezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 2 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 des Gemeinderates X vom 22. März 2022 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 und der Vorinstanz beantragten Umtriebsentschädigungen fallen aufgrund des Verfahrensausgangs im vornehmlich ausser Betracht.