

Die Bauherrschaft hatte eigenmächtig den Umbau eines inventarisierten Wohnhauses an die Hand genommen. In der Folge reichte sie auf Aufforderung der kommunalen Baubehörde hin ein Baugesuch ein, welches diese Behörde gestützt auf eine Stellungnahme der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz bewilligte. Auf einen Nachbarrekurs hin hob die Baurekurskommission IV die Baubewilligung auf und lud die Baubehörde ein, die Sache dem hierfür zuständigen Stadtrat zur Fällung eines förmlichen Schutzentscheides vorzulegen.

Aus den Erwägungen:

5.2. Gefährdet die Bewilligung eines Bauvorhabens ein inventarisiertes Objekt, so hat die nach § 211 Abs. 1 und 2 PBG hierfür zuständige Behörde vorab einen Entscheid über Schutzmassnahmen zu treffen, d.h. Schutzmassnahmen entweder anzuordnen oder aber (ganz oder teilweise) auf solche verzichten. Nur dann, wenn jegliche Gefährdung eines inventarisierten Objektes ausgeschlossen werden kann, besteht keine Veranlassung, einen solchen Entscheid zu treffen (vgl. VB.1999.00128 = BEZ 2000 Nr. 22). Der Verzicht auf Schutzmassnahmen ist durch eine förmliche Entlassung des Objektes aus dem Inventar anzuordnen. Entscheide, mit denen Schutzmassnahmen angeordnet werden oder aber auf solche verzichtet wird, sind nach den Regeln von § 6 Abs. 1 lit. a PBG zu publizieren (BRKE IV Nrn. 0167 und 0168/2007 = BEZ 2008 Nr. 10; [www.brk.zh.ch](http://www.brk.zh.ch)).

Demgegenüber ist ein Entscheid über Schutzmassnahmen dann nicht erforderlich, wenn die Baubehörde auf Grund von baurechtlichen Mängeln des Projektes eine Bauverweigerung ausspricht. Zudem kann nach dem Gesagten auch eine Baubewilligung ohne vorgängigen Entscheid über Schutzmassnahmen erteilt werden, nämlich dann, wenn die für den Schutzentscheid zuständige Behörde zum Schluss kommt, die geplanten baulichen Massnahmen bzw. deren Bewilligung stellen keinerlei Gefährdung des Schutzobjektes dar. Alsdann hat die (bestehen bleibende) Inventarisierung nur, aber immerhin zur Folge, dass bauliche Massnahmen, die das Gebäudeäussere tangieren, der verschärften Bestimmung § 238 Abs. 2 PBG genügen müssen, nach welcher Vorschrift in gestalterischer Hinsicht auf Schutzobjekte besondere Rücksicht zu nehmen ist. Solche Fälle dürften indes, wenngleich nicht gänzlich auszuschliessen, eher selten sein, da nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen bald einmal eine Gefährdung des Schutzobjektes befürchten lassen und daher zu einem Schutzentscheid führen.

Allgemein gesprochen ist die Gefährdung eines Objektes dann anzunehmen, wenn die geplanten baulichen Massnahmen Teile des Objektes betreffen, die erhaltenswert oder deren Änderung oder Ersetzung Gegenstand von Regelungen in der Schutzverfügung sein könnten. Im Zweifelsfall ist stets ein förmlicher Schutzentscheid zu fällen. Nur klare Fälle rechtfertigen einen Verzicht hierauf. (...)

5.4. Der fehlende Schutzentscheid kann nicht durch ein Abstellen auf die Meinung der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz zu dem in Rede stehenden Bauvorhaben bzw. zur Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Objektes ersetzt werden. Zwar steht dieser Vereinigung nach Massgabe von § 338a Abs. 2 PBG in Ortsbild- und Denkmalpflegesache das Verbandsbeschwerderecht zu, weswegen vor allem Bauwillige, gegebenenfalls aber auch Baubehörden nach der Baugesuchseinreichung daran interessiert sein können, in Erfahrung zu bringen, ob die Vereinigung einen vollständigen oder teilweisen Verzicht auf Schutzmassnahmen über das betreffende Objekt anfechten würde. Über das Verbandsbeschwerderecht hinaus verfügt die besagte Vereinigung indes über keinerlei weitere öffentlich-rechtliche Befugnisse. Ihre Stellungnahmen zu Bauprojekten vermögen erforderliche förmliche Beschlüsse des Gemeinderates keinesfalls zu ersetzen. Letzteres gilt im Übrigen gleichermassen auch für Stellungnahmen von kommunalen, mit Natur- und Heimatschutz befassten Fachstellen und Kommissionen (vgl. § 2 der Natur und Heimatschutzverordnung [NHV]) und für Stellungnahmen der kantonalen Sachverständigenkommissionen (vgl. § 216 PBG). Hingegen können Stellungnahmen dieser gesetzlich vorgesehenen Gremien als fachkundige Hilfestellungen bei der förmlichen Beschlussfassung über Schutzmassnahmen beigezogen werden. Stellungnahmen der kantonalen Sachverständigenkommissionen kommt dabei ein erhöhtes Gewicht zu (VB.2005.00009 = BEZ 2005 Nr. 27), was von Verlautbarungen privater Vereinigungen nicht gesagt werden kann.

Am Erfordernis eines förmlichen Entscheides über die Anordnung von Schutzmassnahmen oder den Verzicht hierauf vermag schliesslich auch nichts ändern, dass Teile des Vorhabens bereits eigenmächtig ausgeführt worden sind. Das Gebäudeäussere dürfte noch erhalten sein, so dass ein Schutzentscheid nicht etwa gegenstandslos geworden ist. Im Übrigen sind auch Rekonstruktionsanordnungen nicht von vornherein ausgeschlossen; über deren Verhältnismässigkeit im engeren und weiteren Sinne wäre ebenfalls im Rahmen des hier verlangten Schutzentscheides zu befinden.

Demnach ist die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

5.5. Nachdem am streitbetroffenen Gebäude bereits eigenmächtig Änderungen vorgenommen worden sind, ist das Geschäft zwingend dem Stadtrat X zur Beschlussfassung im vorstehend dargelegten Sinne vorzulegen. (...)

Nur dann, wenn der private Rekursgegner die Bauarbeiten noch nicht aufgenommen hätte, könnte auf eine Überweisung des Geschäftes an die für einen Schutzentscheid zuständige Behörde verzichtet werden. Diesfalls würde nämlich mit der Aufhebung der Baubewilligung eine Gefährdung des streitbetroffenen Gebäudes ohne weiteres ausser Betracht fallen. Alsdann würde es dem Bauherrn freistehen, auf eine neue Baueingabe zu verzichten und es dergestalt beim Status quo der blossen Inventarisierung zu belassen, oder aber mit der Einreichung einer neuen Baueingabe das dargelegte Verfahren auszulösen.