



G.-Nr. R2.2019.00001
BRGE II Nr. 0061/2020

Entscheid vom 7. April 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Ersatz-
richterin Marlen Patt, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi

in Sachen **Rekurrent**
A. W. [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegner**
Gemeinderat X [...]
vertreten durch [...]

betreffend Gemeinderatsbeschluss [...]; Teilweise Unterschutzstellung und teilweise
Inventarentlassung Bauernhaus [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 21. November 2018 hielt der Gemeinderat X fest, dass es sich beim Objekt Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 [...] in X nicht um ein substantielles Schutzobjekt handelt. Der Gemeinderat verzichtete daher auf eine Unterschutzstellung und entliess das Objekt "vorbehältlich der volumetrischen Unterschutzstellung substantiell aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung" (Dispositivziffer 1, Satz 3). In Dispositivziffer 2 wurde ein Volumenschutz angeordnet.

B.

Hiergegen erhob der Grundeigentümer A. W. mit Eingabe vom 29. Dezember 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung von Dispositivziffer 1, Satz 3, sowie der Ziffern 2 ff. ("Volumenschutz") unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde X.

C.

Mit Verfügung vom 4. Januar 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Verfügung vom 28. Januar 2019 wurde das Rekursverfahren auf Antrag der Parteien sistiert.

E.

Mit Eingabe vom 18. November 2019 stellte der Rekurrent den Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens, welchem mit Verfügung vom 21. November 2019 stattgegeben wurde. Gleichzeitig wurde der Vorinstanz Frist zur Vernehmlassung angesetzt.

F.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 9. Dezember 2019 auf Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zu Lasten des Rekurrenten.

G.

Auf Begehren des Rekurrenten wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Replik datiert vom 13. Januar 2020; die Duplik vom 21. Januar 2020.

H.

Am 29. Januar 2020 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

I.

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

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist als Adressat des angefochtenen Beschlusses ohne Weiteres zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X in der Landwirtschaftszone. Es grenzt im Südosten an die S.-Strasse (Kernzone). Die Parzelle grenzt sodann auf der nordöstlichen und südwestlichen Seite an die Kernzone und ansonsten an ein ebenfalls der Landwirtschaftszone zugehöriges Grundstück an.

Der Grundeigentümer stellte ein Provokationsbegehren im Hinblick auf den Sanierungsbedarf und einen allfälligen Ersatzbau auf dem Grundstück. Die Vorinstanz liess deshalb zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit ein denkmalpflegerisches Gutachten bei Dipl. Arch. ETH/SIA M. S. (act. 17.3) in Auftrag geben. Diesem ist zusammengefasst Folgendes zu entnehmen:

Eigenwert:

Das Gebäude sei im 17./18. Jahrhundert als Bauernwohnhaus erstellt worden. Weitere Unterlagen würden fehlen. Es sei zweigeschossig und basiere auf dem Typ des zweiraumtiefen Grundrisses auf nahezu quadratischem Grundriss mit Stichgang und Treppen in der nördlichen Ecke, via diese Stube, Nebenstube und im Obergeschoss fünf Zimmer an einem gemeinsamen Flur erschlossen seien. Der Dachraum weise keine Wohnräume auf. Das Erdgeschoss/Hochparterre sei räumlich im Wesentlichen das der Bauzeit geblieben. Das Obergeschoss dürfte beim Umbau von 1930 die eine oder andere Änderung erfahren haben. Der zwischen dem Wohnhaus und der ehemaligen Stallscheune eingeschobene Gebäudeteil sei durch Normalfenster belichtet und unbeheizt. Er enthalte den neuen Hauseingang an der Strasse, die interne Hauszugangstreppe zum alten Hauseingang giebelseits, ein WC sowie Abstellräume. Das ehemalige Ökonomiegebäude sei zwischenzeitlich zu einer offenen Garage umgestaltet worden.

Das Haus besteche durch seine schlichte Form und Gestalt. Es sei auf ein minimal Erforderliches reduziert; vier Mauern, dem Grundrisschema entsprechend gesetzte Einzelfenster und Türen sowie ein grosses Dach. Die Dachränder seien zur Strasse kurz und schlank gehalten. Auf der Rückseite krage das Dach weit aus. Die Fassaden seien der damaligen Mode folgend mit einem Kellenwurf verputzt worden. Es sei ursprünglich weiss gestrichen gewesen und heute blassrot. Fensterläden seien keine vorhanden. Die fassadenbündigen Vorfenster würden dem Gebäude einen kompakten

geschlossenen Charakter geben. Es sei zu vermuten, dass mit der Modernisierung von 1930 eine Anpassung an bürgerliche Häuser habe erfolgen sollen. Die Spuren vergangener, karger Zeiten mit harter Feld- und Heimarbeit sollten getilgt werden. Vergleichbare Anpassungen, wenn auch aus anderen Motiven, seien auch unmittelbar nach der Französischen Revolution zu beobachten.

Das Gebäude sei weitestgehend authentisch und in originaler Substanz erhalten. Es spiegle die Stellung des Bauernstandes wieder, die politischen und sozialen Verhältnisse, die Bewirtschaftungsstruktur sowie den Stand der Bautechnik. Die Substanz sei überwiegend intakt oder sanierungsfähig.

Situationswert:

Zum Situationswert sei zu sagen, dass das Gebäude den Auftakt in den Weiler bilde und im Ortsbild einen hohen Stellenwert habe. Mit seinem stattlichen Volumen, seinem grossen, unversehrten Dacht ohne Aufbauten und seinem Vorgarten präge es das Siedlungs- und Landschaftsbild wesentlich mit.

Schutzumfang:

- Geschützt und zu erhalten seien der typologisch bedeutsame räumliche Aufbau der Geschosse, wie er durch die Trag- und Trennwände sowie die Geschossdecken gegeben sei, insbesondere also die Eingänge, Flure sowie die von diesen erschlossenen Räume;
- Geschützt und zu erhalten seien sodann, die Positionen der Treppen. Die Treppen selbst indes nicht;
- Geschützt und zu erhalten sei der Dachstuhl über dem Bauernwohnhaus;
- Geschützt und zu erhalten sei der Waschküchen-Anbau West;
- Geschützt und zu erhalten seien die Fassaden in ihrem konstruktiven und gestalterischen Aufbau, insbesondere also die Anordnung der Öffnungen für Fenster und Türen, die Fenster- und Türgewände sowie die Dachrandabschlüsse;
- Geschützt und zu erhalten seien die gestemmten Wand- und Deckentäfer, die Türen sowie der Einbaukasten in der Stube;

- Geschützt und zu erhalten seien die Hauseingangstüren beim alten Hauseingang sowie an der Strasse;
- Geschützt und zu erhalten sei die geschlossenen Dachfläche zur Strasse;
- Die angebaute Scheune gehöre nicht zum Schutzzumfang;
- Wärmedämmungen seien zwischen die Sparren, auf der Rauminnen-seite, an der Kellerdecke und/oder zu unbeheizten Räumen einzubauen. Wärmedämmungen an den Fassaden oder über der Sparrenebene seien ausgeschlossen;
- in einem allfälligen, verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag sei der Schutzzumfang in Abhängigkeit eines konkreten Umbauprojekts zu präzisieren.

Das Gutachten erachtet das Inventarobjekt als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung und empfiehlt zumindest eine Substanzerhaltung der Fassaden und des Dachstuhles sowie einzelner Bauteile/Ausstattungs-elemente im Innern sowie die Erhaltung eines Grossteils der räumlichen Strukturen.

3.

Der Gemeinderat kam demgegenüber zum Schluss, dass das Objekt nur einen geringen Eigenwert aufweise und der vorhandene Situationswert mit einem Volumenschutz gewahrt werden könne. Auf eine Unterschutzstellung sei daher zu verzichten und das Gebäude sei vorbehältlich der volumetrischen Unterschutzstellung substantiell aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen.

Er begründete seinen Entscheid zusammengefasst wie folgt: Das Gebäude zeige über die Jahre ausgebleichte und verwitterte Fassaden, im Innern seien die Oberflächen beansprucht und abgenutzt. Der Unterhalt sei gemacht worden und das Gebäude sei nach wie vor bewohnt. Gebäude aus der vorindustriellen Zeit mit einfacher tragender Konstruktion und additiv geführten Leitungen könnten repariert werden und seien daher auch schutzfähig. Das Gebäude weise aber aufgrund der umfassenden Um- und Anbauten nur eine geringe Zeugenschaft für die Zeit nach der Französischen Revolution und aus der Zeit von 1930 auf. Das Wohnhaus markiere unbestrittenermassen den Eingang zum Weiler "S." und sei das erste in der

Reihe von fünf Volumen, davon zwei Scheunen (eine durch einen volumengleichen Ersatzbau ausgetauscht). Die kraftvolle Wirkung entstehe durch das einfache Volumen ohne Dachaufbauten, die regelmässig wirkenden Lochfenster und verputzten Oberflächen. Im Detail werde diese Wirkung verstärkt durch den knappen Dachüberstand im Ortbereich und durch die Fenstereinfassungen.

Das Objekt liege im Perimeter des Ortsbildinventars "S.". Die Giebelfassade gegen Südwesten, die Strassenfassade sowie die Firstrichtung seien als wichtig eingetragen. Ortsbaulich sei das Gebäudevolumen relevant. Ein Schutz im Sinne der Ortsgestalt könne nach § 205 lit. a PBG als mildere Massnahme als eine Unterschutzstellung aufgrund des Situationswertes auch durch Massnahmen des Planungsrechts erreicht werden. Die Bezeichnung des Objekts als schwarzes Gebäude wäre eine solche Massnahme und im Fall der Einzonung in die Kernzone konkret vorgesehen. Die Zuteilung zur Kernzone sei aber nicht rechtskräftig und aufgrund der negativen Vorprüfung der Baudirektion ungewiss. Das Projekt sei somit gemäss seinem Standort in der Landwirtschaftszone zu beurteilen. Dazu könne ein Volumenschutz definiert werden, der auch in der Landwirtschaftszone gültig sei.

Eine Unterschutzstellung der zwei ortsbaulich wichtigen Fassaden könnte theoretisch den Bestand der Aussenwirkung garantieren. Jedoch sei das Sichern von zwei Fassaden im Falle einer Auskernung aufwändig. Mit masslichen Vorgaben der Volumetrie für einen allfälligen Ersatzbau könne der ortsbauliche Wert erhalten bleiben, ohne dass die Substanz bestehen bleiben müsse. Eine solche Massnahme wäre zu verfolgen, wenn der Volumenschutz nicht durchgesetzt werden könne.

4.

Der Rekurrent macht demgegenüber zusammengefasst geltend, er teile zwar die Auffassung des Gemeinderates, dass es sich beim Gebäude nicht um ein substantielles Schutzobjekt handle und daher zu Recht auf die Anordnung von Schutzmassnahmen verzichtet worden sei. Indes sei damit auch der angeordnete Volumenschutz nicht zulässig. Das Gebäude liege in der Landwirtschaftszone; Kernzonenvorschriften seien daher nicht anwendbar. Die Gemeinde könne nicht durch die Hintertüre am Kanton vorbei

eine der Kernzone vorbehaltene planerische Massnahme über den Denkmalschutz einführen.

5.1.1.

Schutzobjekte 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).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsmässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

5.1.2.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung – alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

5.2.

Bei sich auf § 203 Abs. 1 PBG stützenden Schutzentscheiden kommt den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Diese bezieht sich vor allem auf die Qualifikation eines Objektes als Schutzobjekt, auf den konkreten Umfang einer Schutzmassnahme, gegebenenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten oder aber auf den Verzicht auf Schutzmassnahmen. Insoweit hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde ist stets gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abzuwägen (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl.,

Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.), zumal Schutzmassnahmen in der Regel einen schweren Eingriff in das Grundeigentum bilden.

Im Übrigen besteht in der Regel keine Kognitionseinschränkung. Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann die Rekursinstanz frei beantworten. Auch steht ihr in der Regel eine freie Würdigung der örtlichen Verhältnisse zu, soweit ihr diese hinreichend bekannt sind. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden.

6.1.

Unstrittig zwischen den Parteien blieb, dass dem Gebäude kein denkmalrechtlicher Eigenwert zukomme und kein Substanzerhalt notwendig sei.

Gleichwohl prüfte das Gericht am durchgeführten Augenschein, ob der im Gutachten geltend gemachte Eigenwert des Gebäudes nicht doch gegeben ist. Dies ist klar zu verneinen. Der auch vom Gutachten nur vermutete Bezug zur Zeit nach der Französischen Revolution, welcher sich im Umbau des schlichten Bauernhauses zu einem moderneren bürgerlichen Lebensstil zeigen soll, erschliesst sich dem durchschnittlichen Betrachter in keiner Weise. Auch dem Gutachten sind diesbezüglich keine Details zu entnehmen, an welchen Bauteilen bzw. Umbauvorgängen dies genau ablesbar sein sollte. Auch das Gutachten beschränkt sich auf Vermutungen, wie etwa, dass allenfalls ursprünglich Reihenfenster vorhanden gewesen seien. Dies genügt indes nicht für eine wichtige Zeugenschaft. Die allfällige Zeugenschaft einzelner, untergeordneter Elemente im Innern (das Gutachten erwähnt hier insbesondere Wand und Deckentäfer, Einbauschränk, Türen) genügt ebenfalls nicht, um eine wichtige bauliche Zeugenschaft des Gebäudes als Ganzem zu bejahen.

Im Weiteren prüfte das Gericht, ob dem Gebäude ein wichtiger Situationswert zukommt. Bei der Frage des denkmalschutzrechtlich relevanten Situationswertes sind nur diejenigen Gebäude massgeblich, welche aufgrund ih-

rer substantiellen Gestaltung und Erscheinung eine prägende Wirkung haben (VB.2009.00608 vom 4. Mai 2011). Gerade die in diesem Zusammenhang oftmals aufgeworfene Frage ob dem Gebäude die notwendige identifikationsstiftende Wirkung zukommt, konnte am durchgeführten Augenschein doch deutlich verneint werden. Es ist zwar zutreffend, dass dem Gebäude eine gewisse prägende Wirkung zukommt. Diese prägende Wirkung ist indes nicht der Substanz des Wohnhauses geschuldet, sondern einzig seinem dominanten Volumen und seiner Stellung am Beginn des Weilers. Die Gestaltung oder Gliederung der Fassaden spielt demgegenüber höchstens eine untergeordnete Rolle. Am Augenschein wiesen denn auch beide Parteien nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Substanz des Gebäudes nicht massgeblich sei. In diesem Zusammenhang ist auch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nicht jedes Gebäude am Siedlungsrand automatisch auch einen im Sinne des Denkmalschutzes wichtigen Situationswert aufweist. Die Einschätzung der Vorinstanz, dass das Gebäude kein substantielles Schutzobjekt darstellt, erweist sich vorliegend durchaus als zutreffend. Auch das Gericht konnte keinen denkmalschutzrechtlich relevanten Situationswert feststellen.

Da sowohl nach übereinstimmender Auffassung der Parteien als auch aufgrund der Feststellungen am Augenschein die Substanz des Gebäudes nicht prägend für das Ortsbild ist, fallen denkmalschutzrechtliche Massnahmen gänzlich ausser Betracht. Ein blosser Volumenschutz wäre sodann ohnehin keine taugliche Schutzmassnahme im Sinne des Denkmalschutzes, da denkmalschutzrechtlich relevante Schutzmassnahmen zwingend auf einen ganzen oder teilweisen Substanzerhalt abzielen müssen (vgl. dazu auch BGE 1C_626/2017 insbesondere E. 6.). Mit einem blossen Volumenschutz kann denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in keiner Weise Rechnung getragen werden. Der statuierte Volumenschutz erweist sich daher in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht als unzulässig. Das streitbetreffende Objekt ist daher vorbehaltlos aus dem Inventar zu entlassen.

Vorliegend fallen sodann auch planerische Massnahmen ausser Betracht, da sich das Objekt in der Landwirtschaftszone befindet. Die Vorinstanz verfügt über keine gesetzliche Grundlage, welche ihr in der Landwirtschaftszone die Statuierung eines ortsbildschutzrechtlich motivierten, planerischen Volumenschutzes ermöglichen würde, wie er nur in Kern- und Quartierhaltungszonen vorgesehen ist (§ 50 f. PBG). In der Landwirtschaftszone als

Nichtbauzone fallen planerische Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds selbstredend ausser Betracht. Das Bauen in der Landwirtschaftszone ist bundesrechtlich im Raumplanungsgesetz geregelt. Die Einführung einer – wie vorliegend offensichtlich beabsichtigt – Ersatzbauvorschrift in der Landwirtschaftszone für ein einzelnes Objekt zur Sicherung der späteren planerischen Festlegung einer sog. Schwarzbaute im Falle der Einzonung in die Kernzone über das Instrument der Schutzverfügung im Sinne von § 205 lit. c PBG ist gesetzlich weder vorgesehen noch zulässig. Abgesehen davon stellt ein blosser Volumenschutz ohnehin keine denkmalschutzrechtlich taugliche Massnahme dar. Es handelt sich hierbei auch nicht etwa um eine Lücke im Gesetz, sondern um eine bewusst unterschiedliche Regelung für die verschiedenen Zonen. Dies zeigt sich vorliegend auch deutlich darin, dass die bestehende Weiler-Kernzone das streitbetreffene Gebäude auf drei Seiten umschliesst, wobei das streitbetreffene Grundstück offensichtlich bewusst von der Kernzone ausgeklammert wurde. Dieser Eindruck bestätigt sich denn auch durch die negative Vorprüfung der Baudirektion betreffend der von der Gemeinde angestrebten Umzonung des Grundstücks zur Weilerkernzone.

Zu bemerken ist sodann, dass der in den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses formulierte Vorbehalt der Gemeinde, einen Substanzerhalt anzuordnen, falls der Volumenschutz nicht durchsetzbar sei, sich als unbehelflich erweist. Wenn die Vorinstanz feststellt, dass es für die Erhaltung des Ortsbilds keinen Substanzschutz des Gebäudes braucht – welche Auffassung wie vorstehend ausgeführt auch zutreffend ist –, ist sie auch an ihre Feststellung gebunden und es können nicht nach Belieben Alternativmöglichkeiten vorgesehen werden.

6.2.

Somit ist der Entscheid des Gemeinderates X vom 21. November 2018 mit Bezug auf den statuierten Volumenschutz aufzuheben und der Gemeinderat X ist einzuladen, das streitbetreffene Objekt vorbehaltlos aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu entlassen.

Dieser Entscheid ist von der Vorinstanz in Anwendung von § 338b PBG in Verbindung mit § 28 Abs. 2 VRG (Sicherstellung des Anfechtungsanspruches der rekurs- bzw. beschwerdeberechtigten Verbände) zu veröffentlichen.

7.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Gemeinderat X aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [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 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. 6'000.-- festzusetzen.

7.2.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend dem Rekurrenten zulasten der Vorinstanz eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'000.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzuzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

[...]