

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00348 vom 25. Oktober 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-10-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00348

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00348 du 25 octobre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00348 del 25 ottobre 2011

Regeste

Inventarentlassung/Baubewilligung | Inventarentlassung und Baubewilligung: Schutzwürdigkeit, Situationswert, Gutachten, Kognition. Obwohl das Vorhandensein genügender Originalsubstanz in erster Linie für die Frage der Zeugenschaft massgebend ist, stellt es überdies auch einen Aspekt dar, den es im Rahmen der anschliessenden Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt (E. 3.2.3). Bestehen - wie vorliegend - begründete Zweifel an der richtigen gutachterlichen Beurteilung einer Sachfrage, drängt sich in der Regel die Einholung einer Oberexpertise auf (E. 3.3.3). Indem die Vorinstanz dem Gebäude entgegen dem von der Stadt eingeholten Gutachten und ohne eingehende Sachverhaltsabklärung die wirtschaftliche Zeugenschaft abgesprochen hat, verletzte sie die Untersuchungsmaxime (E. 3.3.5). Da sich der Stadtrat weder im Inventarentlassungsbeschluss noch im Rekursverfahren zum Situationswert des Gebäudes explizit geäussert hat, kann er sich nicht auf seinen autonomen Beurteilungsspielraum berufen und ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Schutzwürdigkeit des Objekts mit voller Kognition zu überprüfen (E. 3.4.1 f.). Aufgrund der bei der Beurteilung der Frage geübten Zurückhaltung beruht der Rekursentscheid daher auf einer ungenügenden Sachverhaltsfeststellung (E. 3.4.4). Der Entscheid ist hinsichtlich der Inventarentlassung aufzuheben und die Sache zur weiteren Untersuchung des Sachverhalts, insbesondere zur Einholung eines Obergutachtens, an die Vorinstanz zurückzuweisen (E. 4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Nach Feststellung der Vorinstanz handelt es sich beim streitbetroffenen Gebäudekomplex um ein in der Kernzone K3 gelegenes Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus drei zusammengebauten Gebäudeteilen (siehe Rekursentscheid E. 4.1). Traufständig zur F-Strasse steht ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Ladengeschäft und einem eingeschossigen Anbau mit Terrasse an der Nordostecke der gegen den G-Bach gerichteten Giebelfassade. Westlich angebaut ist ein ebenfalls dreigeschossiges Wohnhaus, dessen nordöstliche Giebelfassade direkt an den G-Bach anschliesst. Ein zweigeschossiger Ökonomieanbau bildet den westlichen Abschluss des Gebäudekomplexes. Das Gebäude wird als H bezeichnet, soll doch an diesem Ort noch bis ca. 1921 geschmiedet worden sein. Das Objekt befindet sich im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von regionaler Bedeutung Uster. Uster ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zugleich als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft, wobei das streitbetroffene Gebäude in einem Gebiet mit Erhaltungsziel A liegt. Letzteres besteht gemäss den Erläuterungen zum ISOS unter anderem in der integralen Erhaltung sämtlicher

Bauten und Anlageteile sowie in einem Verbot von Neubauten; als geeignete Massnahme seien Schutzmassnahmen für Einzelbauten vorzusehen.

E. 2

Die Beschwerdeführerin hält die Entlassung des Wohn- und Geschäftshauses Assek.-Nr. 01 für unzulässig. Dieses weise einen hohen denkmalpflegerischen Eigenwert auf. Die Würdigung der Vorinstanz, wonach das Gebäude entgegen dem Gutachten von I keine Zeugenschaft für eine wirtschaftliche Epoche ablegen könne, sei rechtsverletzend. Nachdem sie das vom Beschwerdegegner 2 eingeholte Gutachten für die Beurteilung der Zeugenschaft für unbrauchbar gehalten habe, habe sich die nicht über die nötigen Kenntnisse verfügende Vorinstanz auf ihre eigene Meinung abgestützt, anstatt ein weiteres Fachgutachten einzuholen. Der kurze und unvorbereitete Delegationsausweis habe aber nur eine sehr oberflächliche Beurteilung des Objekts ermöglicht. Ferner habe die Vorinstanz über die unter den Parteien nicht streitige Frage der Zeugeneigenschaft entschieden, ohne diesen Gelegenheit zur vorgängigen Stellungnahme einzuräumen. Damit habe sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt und sich unzulässigerweise über die (vertretbaren) Einschätzungen des Gutachters sowie des Beschwerdegegners 2 hinweggesetzt. Richtigerweise handle es sich beim streitbetroffenen Gebäude um einen Zeugen der Zeit des Übergangs vom Markt- zum Industrieort, mithin einer bestimmten wirtschaftlichen Epoche. Dem Objekt komme auch ein hoher Situations- und Ensemblewert zu. Vom Gebäude sei ausserdem genügend originale Bau- und Kernsubstanz für eine Unterschutzstellung erhalten.

E. 3.1

Gemäss dem Wortlaut von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Nach der Rechtsprechung hat bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (VGr, 3. September 2009, VB.2009.00219, E. 3.3; BGE 118 Ia 384 E. 5a). Die Schutzwürdigkeit kann sich auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und dem Situationswert eines Objekts ergeben (VGr, 19. Februar 2003, VB.2002.00295, E. 3; vgl. RB 1997 Nr. 73). Bei der Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG hat die verfügende Behörde zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des infrage stehenden Objekts, wozu nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einzuholen sind. Anschliessend hat die Behörde zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde kommt eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu, deren Handhabung

die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Kognition hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (VGr, 5. Februar 2009, BEZ 2009 Nr. 23 = VB.2008.00481, E. 2.1).

E. 3.2.1

In seinem Inventarentlassungsbeschluss vom 14. September 2010 stützte sich der Beschwerdegegner 2 auf die Schutzempfehlung des Gutachters I. Danach sei die Baugruppe an der F-Strasse 03 in Uster Teil der kleingewerblich genutzten Bebauung entlang des G-Bachs, zu der neben der Schmiede eine Gerbe und eine Posamenterei gehört haben. Der in Etappen über mehrere Jahrhunderte entstandene Gebäudekomplex sei exemplarisch für die kleingewerbliche Struktur mit zusammengebauten Gebäudeteilen. Der östliche Teil gehöre gleichzeitig zur Bebauung an der F-Strasse mit dreigeschossigen, traufständigen und in kleinen Abständen stehenden Gebäuden. Innerhalb dieser baulichen Umgebung stelle das Inventarobjekt einen wichtigen Zeugen einer wirtschaftlichen Epoche dar und präge die Siedlung mit. Nach tiefgreifenden Umbauten und Sanierungen sei jedoch wenig originale Bausubstanz vorhanden. Darum sei ein Ersatzbau möglich, wobei das Volumen an der F-Strasse mit Geschossigkeit und Traufe, die Abstände zu Strasse und G-Bach und der Durchgang entlang des Bachs gewahrt bleiben sollen.

E. 3.2.2

Die Vorinstanz hält das Ergebnis der Inventarentlassung für richtig, ihre Begründung jedoch für verfehlt (Rekursentscheid E. 4.4.2): Es sei ein Widerspruch in sich, das Gebäude als wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu bezeichnen und gleichzeitig festzustellen, dass zu wenig Originalsubstanz vorhanden sei, womit der Zeuge beseitigt werden könne. Die Qualifikation eines Gebäudes als wichtiger Zeuge schliesse dessen Abbruch aus.

E. 3.2.3

Diese Erwägung erweist sich als unpräzise. Zwar trifft es vom Grundsatz her zu, dass von einem Gebäude ein gewisses Mass an Originalsubstanz vorhanden sein muss, damit es überhaupt als wichtiger Zeuge einer Epoche und damit als Schutzobjekt nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG infrage kommt. Allerdings schliesst die Qualifikation als wichtiger Zeuge den Abbruch des Objekts nicht zwangsläufig aus, bedarf es doch für dessen Unterschutzstellung einer umfassenden Interessenabwägung, bei welcher das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62). Nur wenn sich die Unterschutzstellung des Gebäudes im konkreten Fall als verhältnismässig erweist, darf sie angeordnet werden. Obwohl das Vorhandensein genügender Originalsubstanz in erster Linie für die Frage der Zeugenschaft massgebend ist, stellt es überdies auch einen Aspekt dar, den es im Rahmen der anschliessenden Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt. Je mehr originale Bausubstanz vom wichtigen Zeugen erhalten ist, desto grösser wird in der Regel das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung sein.

E. 3.2.4

Vor diesem Hintergrund ist die Schutzempfehlung des Gutachters dahin zu verstehen, dass dieser dem Gebäude trotz geringer Originalsubstanz noch eine wichtige Zeugenschaft

attestiert, eine Unterschutzstellung jedoch mit Blick auf die tiefgreifenden Umbauten und Sanierungen ablehnt.

E. 3.3.1

Wenn die Vorinstanz weiter davon ausgeht, das über sehr lange Zeit in mehreren Etappen erstellte, veränderte und vielfältig genutzte Gebäude lege über keine bestimmte wirtschaftliche Epoche Zeugnis ab, weil aus heutiger Sicht nicht mehr viel auf die ehemalige Schmitte bzw. die kleingewerbliche Nutzung schliessen lasse, weicht sie in ihrer Tatsachenfeststellung von der gutachterlichen Einschätzung des Zeugenwerts ab. Dass sich der Rekursentscheid im Ergebnis an die Empfehlung des Gutachtens hält und gegen eine Unterschutzstellung ausspricht (vgl. Vernehmlassung des Baurekursgerichts vom 15. Juni 2011, S. 2), ändert hieran nichts, zumal die Vorinstanz für ihre rechtliche Würdigung einen Sachverhalt zugrunde legt, welcher nicht der gutachterlichen Feststellung entspricht.

E. 3.3.2

Von Gutachten, die durch die zuständige Behörde eingeholt wurden, soll beim Rechtsmittelentscheid nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. Besteht kein Anlass, an der Unabhängigkeit und Sachkunde der beauftragten Fachpersonen zu zweifeln, so ist namentlich von den tatsächlichen Feststellungen des Gutachtens nur dann abzuweichen, wenn dieses nicht klar begründet ist oder wenn es Irrtümer, Lücken oder Widersprüche aufweist (vgl. VGr, 4. Mai 2005, VB.2005.00009, E. 2.1; 23. Januar 2003, VB.2002.00351, E. 4b). Ein solcher Fall liegt hier vor. Gemäss der Schutzempfehlung des Gutachters, die auf einem summarischen historischen Abriss und einer kurzen Bestandaufnahme der einzelnen Gebäudeteile basiert, sei das Gebäude Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche. Um welche Epoche es sich dabei handeln soll, präzisiert das Gutachten nicht. Die unsubstanzierte Behauptung, der über mehrere Jahrhunderte entstandene Gebäudekomplex sei exemplarisch für die kleingewerbliche Struktur mit zusammengebauten Gebäudeteilen, ist nicht geeignet, um eine wichtige Zeugenschaft für eine wirtschaftliche Epoche zu begründen. Nicht näher ausgeführt wird im Gutachten zudem, weshalb das Gebäude trotz prägender Wirkung auf die Siedlung nicht erhaltenswert sei (vgl. unten E. 3.4.1).

E. 3.3.3

Bestehen – wie vorliegend – begründete Zweifel an der richtigen gutachterlichen Beurteilung einer Sachfrage, drängt sich in der Regel die Einholung einer Oberexpertise auf (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 25). Vom Beizug eines Obergutachters ist abzusehen, wenn sich die Unklarheiten durch ein Ergänzungsgutachten oder eine persönliche Befragung des Sachverständigen aufhellen lassen oder wenn die Rekursinstanz dank ihres Fachwissens und des liquiden Sachverhalts den Zweifel sofort beseitigen kann (Kölz/Bosshard/Röhl, § 7 N. 24 f.).

E. 3.3.4

Nach Ansicht der Vorinstanz ist die Geschichte des Hauses schon aufgrund der vorhandenen Unterlagen nur bruchstückhaft bekannt und kann noch weniger – insbesondere von nicht fachspezifisch ausgebildetem Publikum – am Haus selbst erkannt oder nachvollzogen werden (Rekursentscheid E. 4.4.2). Mit dieser Aussage gesteht die Vorinstanz ein, dass die Geschichte des Gebäudes aufgrund der bisherigen Untersuchungen nur unzureichend dokumentiert ist. Somit lässt sich nicht von vornherein ausschliessen, dass eine vertiefte Untersuchung wichtige, für eine allfällige wirtschaftliche oder sonstige Zeugenschaft entscheidende Fakten zutage fördern könnte. Wohl müssen die Zeichen für

die jeweilige Entwicklungs- und Nutzungsphase am Gebäude selbst oder an seiner Umgebung ablesbar sein, damit sie zu dessen Schutzwürdigkeit beitragen (VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00366, E. 4.8). Doch können aus anderen Quellen gewonnene Erkenntnisse hilfreich sein für eine gezielte Untersuchung der Bausubstanz auf allfällige Zeugenmerkmale. Dass das streitbetroffene Objekt über hinreichende Anhaltspunkte verfügt, um als wichtiger Zeuge einer Epoche zu gelten, wurde mit dem Gutachten weder schlüssig be- noch widerlegt. Insbesondere weist der Gutachter seine Behauptung, tiefgreifende Umbauten und Sanierungen hätten zum weitgehenden Verlust der originalen Bausubstanz geführt, nicht im Einzelnen nach. Der erläuternde Bericht beschränkt sich auf eine kurze Beschreibung der Gebäudeteile ohne Angabe, welche davon noch original sind. Eine eingehende Beschreibung der Bausubstanz wäre aber umso mehr zu erwarten gewesen, als derselbe Gutachter im Inventareintrag vom Dezember 2005 den originalen Bestand des Gebäudes noch als "erhaltenswert" (4 von 6 Punkten) und dessen baulichen Zustand als "bedeutend, gut" (5 von 6 Punkten) eingestuft hatte. Die Fotodokumentation auf S. 9 ff. des Gutachtens und der von der Vorinstanz durchgeführte Delegationsaugenschein können eine fachmännische Untersuchung des Gebäudes nicht ersetzen. Damit ist die Tatsachenlage zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genügend erforscht, um eine abschliessende denkmalschutzrechtliche Würdigung des Objekts vornehmen zu können.

E. 3.3.5

Indem die Vorinstanz dem Gebäude entgegen dem Gutachten und ohne eingehende Sachverhaltsabklärung die wirtschaftliche Zeugenschaft abgesprochen hat, verletzte sie die im Rekursverfahren geltende Untersuchungsmaxime (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 12). Zugleich missachtete sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin, welche zu der im erstinstanzlichen Verfahren noch unbestrittenen Frage der wirtschaftlichen Zeugenschaft des Gebäudes hätte vorgängig angehört werden müssen (RB 1982 Nr. 6; BGE 114 Ia 97 E. 2a). Denn trotz offensichtlicher Mängel des Gutachtens war es der Beschwerdeführerin nicht zuzumuten, sich bereits in der Rekurschrift vorsorglich zum Problem der zu bezeugenden Epoche zu äussern und dadurch möglicherweise Zweifel am eigenen Standpunkt zu wecken.

E. 3.4.1

Über den Situationswert der Immobilie äussert sich der Beschwerdegegner 2 im Inventarentlassungsbeschluss nicht explizit und beschränkt sich auf die Wiedergabe der gutachterlichen Schutzempfehlung (siehe oben E. 3.2.1). In seiner Rekursvernehmlassung ad Ziff. III.A.11 bemerkte der Beschwerdegegner 2 lediglich, dass der Situations- und Ensemblewert gemäss Inventarblatt nur mit dem Prädikat "gut" eingestuft worden sei und das Gebäude in Würdigung der intensiven Auseinandersetzung mit dem fraglichen Ortsbild (hinsichtlich des geplanten Ersatzbaus) aus dem Inventar entlassen werden könne. Weshalb das gemäss Inventarblatt einen bedeutenden Stellenwert aufweisende und als erhaltenswert eingestufte Objekt (Schutzziel: Objektschutz nach § 203 PBG; Erhalten der Kubatur mit Fassaden, Dachflächen und mit der zum G-Bach offenen Galerie) nicht in seiner Substanz zu schützen sei, begründet der Beschwerdegegner 2 weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren. Seine Ausführungen betreffen zum grössten Teil die Verträglichkeit des Ersatzbaus mit dem Ortsbild von Uster. Unerörtert bleibt auch die Tatsache, dass das Gebäude als Teil eines Ortsbilds von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS mittels Einzelschutzmassnahme in seiner Substanz zu erhalten sei (siehe oben E. 1).

Im Übrigen missversteht der Beschwerdegegner 2 den Rekursentscheid, soweit er annimmt, ein Objekt sei nur dann schutzwürdig, wenn ihm zugleich Zeugeneigenschaft wie auch eine ortsprägende Wirkung zukomme (siehe Beschwerdeantwort vom 26. August 2011 ad Ziff. II.A.9.a+b). Mit der Begründung des Beschwerdegegners 2 wird mithin nicht nachvollziehbar, dass er seinen Entscheid nach objektiven Kriterien und unter Berücksichtigung aller massgeblichen Sachumstände gefällt hat. Unter dem Eindruck der anderslautenden kommunalen, regionalen und nationalen Inventareinträge hätte der Stadtrat für eine Inventarentlassung aber insbesondere aufzeigen müssen, dass vom Gebäude in seiner bestehenden Bausubstanz und Erscheinung (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) keine prägende Wirkung auf das Ortsbild ausgeht und planerische Schutzmassnahmen zum Ortsbildschutz ausreichen (vgl. RB 1997 Nr. 73 E. 2).

E. 3.4.2

Hat der Stadtrat die Inventarentlassung in dieser Weise unzureichend begründet, so kann er sich nicht auf seinen autonomen Beurteilungsspielraum berufen und ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Schutzwürdigkeit des Objekts im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt, das heisst unter Einsatz ihrer vollen Kognition, zu überprüfen; andernfalls muss sie sich eine Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 verletzende Unterschreitung ihrer Überprüfungsbefugnis vorwerfen lassen (vgl. VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 = VB.2006.00026, E. 3.3).

E. 3.4.3

Die Vorinstanz geht in E. 4.5.4 des Rekursentscheids nach einer Kritik an der Begründung des Beschwerdegegners 2 davon aus, dieser sei mit den Verhältnissen vor Ort bestens vertraut und habe sich mit dem Ortsbild und der Rolle des Inventarobjekts eingehend auseinandergesetzt. Zudem habe die Stadtbildkommission im Jahr 2009 Grundsätze für die bauliche Gestaltung entlang des G-Bachs erarbeitet. Auch dies lasse erkennen, dass sich die Behörden über die Bedeutung und den Charakter des Gebiets im Klaren seien. Schliesslich habe die Baubehörde berücksichtigt, dass das Inventarobjekt in der Kernzone und im Bereich eines Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung liege. Daraus ergebe sich, dass die Baubehörde über die Inventarentlassung in Kenntnis des relevanten Sachverhalts entschieden habe, weshalb sich eine Rückweisung zur erneuten Beurteilung erübrige. Sodann hält die Vorinstanz fest, dass der Entscheid des Beschwerdegegners 2 vertretbar sei, und führt dies im Wesentlichen auf eine begrenzte Einsehbarkeit und Ausstrahlungskraft des Gebäudes zurück.

E. 3.4.4

Entgegen der vorinstanzlichen Vernehmlassung vom 15. Juni 2011, S. 3, lassen diese Ausführungen nicht erkennen, dass die Vorinstanz die Prüfung des Situationswerts mit voller Kognition vorgenommen hätte. Insbesondere der Hinweis auf die Ortskenntnis des Beschwerdegegners 2 und der Ausdruck "vertretbar" zeigen auf, dass das Baurekursgericht bei der Frage Zurückhaltung übte. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass es am 1. März 2010 lediglich einen Delegationsaugenschein durchführte, womit sich nur die Referentin und der Gerichtsschreiber ein ausreichendes Bild von der Örtlichkeit machen konnten. Eine nachvollziehbare Ermessensbetätigung setzt aber die Kenntnis der massgeblichen Sachumstände voraus, bei der Beurteilung des Situationswerts eines Schutzobjekts also insbesondere seiner baulichen Umgebung (VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 = VB.2006.00026, E. 3.4);

E. 4.1

Der Rekursentscheid beruht somit zum einen auf einer ungenügenden Sachverhaltsfeststellung; zum anderen hat die Vorinstanz die ihr zukommende Kognition unterschritten. Der Rekursentscheid ist somit hinsichtlich der Inventarentlassung aufzuheben.

E. 4.2

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst (§ 63 Abs. 1 VRG) oder es weist die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück, so insbesondere dann, wenn der Tatbestand ungenügend festgestellt worden ist (§ 64 Abs. 1 VRG). Hier ist eine Rückweisung zur weiteren Untersuchung des Sachverhalts, insbesondere zur Einholung eines Obergutachtens über die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes, unumgänglich. Das Verwaltungsgericht könnte zwar die ungenügende Sachverhaltsfeststellung nachholen (vgl. VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608); eine eigene Ermessensausübung, wie sie hier aufgrund der ungenügenden Ermessensbetätigung des Stadtrats geboten ist, steht dem Verwaltungsgericht gemäss § 50 VRG jedoch nicht zu. Die Akten sind deshalb unter teilweiser Gutheissung der Beschwerde zur Prüfung der Schutzwürdigkeit des Wohn- und Geschäftshauses Assek.-Nr. 01 im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG an das unter den gegebenen Umständen über volle Kognition verfügende Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 5

Bei diesem Ergebnis ist auf den Eventualantrag betreffend Nichteintreten auf den Rekurs gegen den Ersatzneubau nicht einzugehen. Nur und erst wenn feststeht, dass das Gebäude aus dem Inventar zu entlassen ist, eröffnet sich die Möglichkeit zur Realisierung des Ersatzbaus. In diesem Fall wird der Beschwerdeführerin auch insoweit der Beschwerdeweg an das Verwaltungsgericht offenstehen und ihr eine erneute Anfechtung des vorliegend angefochtenen Rekursentscheids möglich sein.

E. 6

Da die Beschwerdeführerin mit ihrem Hauptantrag gegen die vom Beschwerdegegner 2 offensichtlich mangelhaft begründete Inventarentlassung nur teilweise durchdringt, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG; vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 21). Über die Verlegung der Rekurskosten wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. Entsprechend dem Verursacherprinzip hat der Beschwerdegegner 2 die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren zu entschädigen (vgl. § 17 Abs. 2 lit. b VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 33). Angesichts des teilweisen Obsiegens ist eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'500.- angemessen .

E. 7

Im Rahmen der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2, S. 412 unten).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.