

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00594 vom 16. Januar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00594

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00594 du 16 janvier 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00594 del 16 gennaio 2013

Regeste

Baubewilligung und Inventarentlassung | Baubewilligung und Inventarentlassung: Verwirkung des Rekursrechts, Publikation. Hat das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang wegen Rückweisung der Angelegenheit im Hauptpunkt auf die Prüfung eines Eventualantrags explizit verzichtet, so ist darüber notwendigerweise im zweiten Rechtsgang zu befinden. Die Rechtsbegehren dürfen dabei nicht neu formuliert bzw. weiter gehend begründet werden (E. 1.2). Mit dem rechtzeitigen Zustellbegehren verschafft sich der Dritte Zugang zum Verfahren als solches und gilt fortan als Verfahrensbeteiligter im Sinn von § 10 Abs. 3 lit. a und b VRG. Eine separate Beurteilung des Rekursrechts nach § 316 Abs. 1 PBG hinsichtlich der einzelnen Rügen greift aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit von Inventarentlassung und Neubaubewilligung zu kurz. Werden Inventarentlassung und Baubewilligung im selben Rechtsakt vorgenommen, ist eine Publikation nur dann aussagekräftig genug, wenn sie sich auf beide Anordnungen bezieht (E. 3.3.1). Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass die Rechtsverfolgungsinteressen des Verbands dank dessen Sonderwissen trotz der mangelhaften Ausschreibung nicht beeinträchtigt worden sind, erscheint die Geltendmachung des Mangels als treuwidrig (E. 3.5.2). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung und Inventarentlassung
Baubewilligung und Inventarentlassung: Verwirkung des Rekursrechts, Publikation. Hat das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang wegen Rückweisung der Angelegenheit im Hauptpunkt auf die Prüfung eines Eventualantrags explizit verzichtet, so ist darüber notwendigerweise im zweiten Rechtsgang zu befinden. Die Rechtsbegehren dürfen dabei nicht neu formuliert bzw. weiter gehend begründet werden (E. 1.2). Mit dem rechtzeitigen Zustellbegehren verschafft sich der Dritte Zugang zum Verfahren als solches und gilt fortan als Verfahrensbeteiligter im Sinn von § 10 Abs. 3 lit. a und b VRG. Eine separate Beurteilung des Rekursrechts nach § 316 Abs. 1 PBG hinsichtlich der einzelnen Rügen greift aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit von Inventarentlassung und Neubaubewilligung zu kurz. Werden Inventarentlassung und Baubewilligung im selben Rechtsakt vorgenommen, ist eine Publikation nur dann aussagekräftig genug, wenn sie sich auf beide Anordnungen bezieht (E. 3.3.1). Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass die Rechtsverfolgungsinteressen des Verbands dank dessen Sonderwissen trotz der mangelhaften Ausschreibung nicht beeinträchtigt worden sind, erscheint die Geltendmachung des Mangels als treuwidrig (E. 3.5.2). Gutheissung und Rückweisung.

Stichworte: BERICHTIGUNG BESCHWERDEANTRAG

BESCHWERDELEGITIMATION EINTRETENSVORAUSSETZUNGEN

ERÖFFNUNGSMANGEL INVENTAR INVENTARENTLASSUNG PUBLIKATION

REKURSRECHT VERBANDSBESCHWERDERECHT ZUSTELLUNGSBEGEHREN

Rechtsnormen: § 314 Abs. III PBG § 315 Abs. I PBG § 316 Abs. I PBG § 338a Abs. II

PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)

Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2012.00594 Urteil

der 1. Kammer vom 16. Januar 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer

(Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen,

Gerichtsschreiber Robert Lauko. In Sachen Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz,

vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C AG, diese vertreten durch RA D,

2. Stadtrat Uster, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend

Baubewilligung und Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom

14. September 2010 entliess der Stadtrat Uster das Wohn- und Geschäftshaus Assek.-Nr. 01

auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der F-Strasse 03 in Uster aus dem kommunalen

Inventar der schützenswerten Bauten und bewilligte der C AG den Abbruch des Gebäudes

sowie die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses. Gleichzeitig wurde für das

Neubauvorhaben die Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Juli 2010 in

Bezug auf den überkommunalen Ortsbildschutz eröffnet. II. Die von der Zürcherischen

Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) hiergegen erhobenen Rekurse wies das

Baurekursgericht mit Entscheid vom 13. April 2011 ab, soweit es auf sie eintrat. III. Mit

Beschwerde vom 30. Mai 2011 gelangte die ZVH ans Verwaltungsgericht und beantragte,

den Beschluss vom 14. September 2010 aufzuheben und festzustellen, dass es sich beim

Gebäude Assek.-Nr. 01 um ein Schutzobjekt handle; demgemäss sei die Sache zur

Festsetzung der erforderlichen Schutzmassnahmen an den Stadtrat Uster zurückzuweisen.

Eventuell sei die Sache in Aufhebung von Disp.-Ziff. III des Rekursentscheids zur

materiellen Behandlung des Rekurses gegen die Baubewilligung vom 14. September 2010

und gegen die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung vom 26. Juli 2010 an die Vorinstanz

zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der

Beschwerdegegnerschaft. Mit Entscheid vom 25. Oktober 2011 hiess das

Verwaltungsgericht die Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur ergänzenden

Untersuchung und neuen Entscheidung bezüglich der Inventarentlassung an das

Baurekursgericht zurück. IV. Mit Entscheid vom 15. August 2012 wies das

Baurekursgericht den Rekurs im zweiten Rechtsgang ab, nachdem es einen

Abteilungsaugenschein durchgeführt und das von ihm bei der Denkmalpflegekommission

des Kantons Zürich eingeholte Obergutachten sich für eine Inventarentlassung

ausgesprochen hatte. V. Am 14. September 2012 wandte sich die ZVH mit einer

neuerlichen Beschwerde gegen den Rekursentscheid vom 13. April 2011 ans

Verwaltungsgericht und beantragte dessen Aufhebung, soweit damit auf den Rekurs gegen

die Baubewilligung des Stadtrats Uster vom 14. September 2010 und die

ortsbildschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion vom 26. Juli 2010 nicht eingetreten

worden sei. Die Sache sei demgemäss zur materiellen Behandlung an die Vorinstanz

zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der

Beschwerdegegnerschaft. In seiner Vernehmlassung vom 2. Oktober 2012 schloss das

Baurekursgericht auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom

18. Oktober 2012 beantragte die C AG, auf die Beschwerde nicht einzutreten bzw. dieselbe

abzuweisen, falls auf sie eingetreten werde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen

zulasten der Beschwerdeführerin. Der Stadtrat Uster stellte am 19. Oktober 2012 im Wesentlichen dieselben Anträge. Mit Schreiben vom 2. November 2012 beantragte die Baudirektion die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde. In ihren Stellungnahmen vom 20. November bzw. 5. Dezember 2012 hielten die ZVH und die C AG an ihren jeweiligen Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Baurekursgericht nahm die Rekurse der Beschwerdeführerin nur hinsichtlich der Inventarentlassung des streitbetroffenen Gebäudekomplexes an die Hand und wies sie mit Entscheid vom 13. April 2011 ab. Soweit die Rekurse die baurechtliche bzw. die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung für den geplanten Ersatzneubau zum Gegenstand hatten, trat die Vorinstanz auf sie wegen Verwirkung des Rekursrechts nach § 316 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht ein. Infolge ungenügender Sachverhaltsabklärung durch die Vorinstanz und einer Kognitionsunterschreitung wies das Verwaltungsgericht die Streitsache mit Entscheid vom 25. Oktober 2011 in teilweiser Gutheissung des beschwerdeführerischen Hauptantrags zur ergänzenden Untersuchung und neuen Entscheidung bezüglich der Inventarentlassung des bestehenden Gebäudes an das Baurekursgericht zurück. Auf den Eventualantrag der Beschwerdeführerin, wonach die Vorinstanz auf den Rekurs gegen die Bewilligung des Ersatzneubaus hätte eintreten müssen, ging das Verwaltungsgericht nicht ein, da die Realisierbarkeit des Bauvorhabens und die materielle Begründetheit des Hauptantrags im Beschwerdeverfahren nicht abschliessend geklärt werden konnten. Der Beschwerdeentscheid hält hierzu in E. 5 ausdrücklich fest, dass der Beschwerdeführerin bei Bestätigung der Inventarentlassung durch das Baurekursgericht auch insoweit der Beschwerdeweg ans Verwaltungsgericht offenstehen werde. Mit Entscheid vom 15. August 2012 sprach sich das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang nach einer ergänzenden Sachverhaltsermittlung erneut für die Inventarentlassung des streitbetroffenen Gebäudekomplexes aus und wies den betreffenden Rekurs ab.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin verzichtet vorliegend auf eine Anfechtung des Rekursentscheids vom 15. August 2012 und damit auf die erneute gerichtliche Überprüfung der Inventarentlassung. Ihre Beschwerde vom 14. September 2012 richtet sich ausschliesslich gegen das Nichteintreten der Vorinstanz auf den Rekurs betreffend die baurechtliche Bewilligung des Ersatzneubaus. Auf Fragen, die im ersten Rechtsgang vom Verwaltungsgericht rechtskräftig entschieden bzw. nicht aufgegriffen wurden, ist im zweiten Rechtsgang grundsätzlich nicht mehr einzutreten (RB 1998 Nr. 22, Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 6). Hat das Gericht jedoch im ersten Rechtsgang wegen Rückweisung der Angelegenheit im Hauptpunkt auf die Prüfung eines Eventualantrags ausdrücklich verzichtet, so ist darüber notwendigerweise im zweiten Rechtsgang zu befinden. Die Beschwerdeführerin ist damit grundsätzlich zur (erneuten) Erhebung der betreffenden Rüge legitimiert. Entgegen ihrer Annahme ist sie dagegen nicht befugt, ihre Rechtsbegehren in der zweiten Beschwerde an das Verwaltungsgericht neu zu formulieren bzw. weiter gehend zu begründen; eine solche Möglichkeit liefe auf eine unzulässige Klageänderung des im ersten Rechtsgang festgelegten Streitgegenstands hinaus (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 3).

E. 1.3

Demzufolge sind die Beschwerdeschrift vom 14. September 2012 und die beschwerdeführerische Replik vom 20. November 2012 für das vorliegende Verfahren nur insoweit an die Hand zu nehmen, als die darin formulierten Anträge der ursprünglichen Beschwerde vom 30. Mai 2011 entsprechen. In Letzterer beantragte die Beschwerdeführerin eventualiter, Disp.-Ziff. III des angefochtenen Rekursentscheids aufzuheben und die Sache zur materiellen Behandlung des Rekurses gegen die Baubewilligung des Stadtrats Uster vom 14. September 2010 und die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Juli 2011 an die Vorinstanz zurückzuweisen. In Disp.-Ziff. III des Rekursentscheids vom 13. April 2011 trat das Baurekursgericht auf den Rekurs R3.2010.00152 nicht ein. Dieses Verfahren hatte indessen einzig die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion zum Gegenstand, während der Rekurs R3.2010.00151 die Baubewilligung vom 14. September 2010 betraf. Eine Aufhebung von Disp.-Ziff. II, in welcher die Vorinstanz auf den Rekurs R3.2010.00151 nur hinsichtlich der Inventarentlassung eingetreten war, beantragte die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 30. Mai 2011 nicht explizit. Allerdings geht aus der Formulierung ihres ursprünglichen Rechtsbehrens und der Begründung eindeutig hervor, dass die Beschwerdeführerin den Rekursentscheid auch insoweit anfechten will, als damit auf die Baubewilligung des Stadtrats Uster vom 14. September 2010 für das geplante Neubauvorhaben nicht eingetreten wird (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 54 N. 3). Entgegen den Einwänden seitens der Beschwerdegegnerschaft hat das von der Beschwerdeführerin begangene Versehen nicht zur Folge, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten wäre; eine solche Rechtsfolge erwiese sich als überspitzt formalistisch.

E. 1.4

Ebenfalls unbegründet ist das Vorbringen der Beschwerdegegnerin 3, dem Beschwerdeverfahren fehle es an einem Streitgegenstand, nachdem die Beschwerdeführerin den vorinstanzlichen Entscheid über die Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar akzeptiert habe. Ob das Baurekursgericht auf den Rekurs gegen das Neubauvorhaben zu Recht nicht eingetreten ist, wird durch die Anerkennung der Inventarentlassung und die Rechtskraft des Rekursentscheids vom 15. August 2012 keineswegs präjudiziert. Weshalb die noch aufrechterhaltenen Rügen nur im Zusammenhang mit der Inventarentlassung beurteilt werden können sollen, ist nicht nachvollziehbar.

E. 1.5

Nicht gefolgt werden kann der Beschwerdegegnerin 3 schliesslich insoweit, als sie die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin mit Blick auf das mögliche Fehlen eines statutenkonformen Beschlusses zur Prozessführung und die Thematik der Beschwerde infrage stellt: Nach § 338a Abs. 2 PBG sind zum Rekurs und zur Beschwerde gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützen, sowie gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen auch gesamtkantonal tätige Vereinigungen berechtigt, die sich neben anderem seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz widmen. Eines Vorstands- oder Ermächtigungsbeschlusses der Vereinsversammlung bedarf es zum Nachweis der genügenden Beschwerdelegitimation nicht. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin bzw. deren Vorstand nach eigenen Angaben am 28. August 2012 einen förmlichen Beschluss über die Beschwerdeerhebung gefasst. Vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz auf den Rekurs vom

18. Oktober 2010, worin unter anderem eine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG gerügt und auf die bestehenden regionalen und nationalen Inventareinträge betreffend das Ortsbild hingewiesen wurde. Damit ist die Beschwerdeführerin zur ideellen Verbandsbeschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

E. 2

Beim streitbetroffenen Gebäudekomplex auf der Parzelle Assek.-Nr. 01, Kernzone K3-III, an der F-Strasse 03 in Uster handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus ("ehemalige Schmiede"), bestehend aus drei zusammengebauten Gebäudeteilen, das mit Stadtratsbeschluss vom 14. September 2010 inzwischen rechtskräftig aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen wurde. Das Objekt befindet sich im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von regionaler Bedeutung Uster (siehe VB.2011.00348, E. 1, auch zum Folgenden). Uster ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zugleich als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet, 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. 3

Die Beschwerdeführerin rügt, das Baurekursgericht hätte auf ihren Rekurs gegen das Neubauprojekt eintreten müssen, weil dessen Publikation mangelhaft gewesen sei: Im publizierten Bauentscheid vom 21. November 2008 sei weder auf die Inventarisierung des abzubrechenden Objekts noch auf die besondere Lage des Baugrundstücks im Perimeter des inventarisierten Ortsbilds von regionaler Bedeutung und den ISOS-Eintrag hingewiesen worden.

E. 3.1

Im kantonalen Amtsblatt Nr. 47 vom 21. November 2008 wurde das ursprüngliche Bauprojekt wie folgt ausgeschrieben: "[...] Abbruch Assek.-Nr. 01 und Neubau Wohn-Geschäftshaus mit Garagenplätzen, F-Strasse 03, Kat.-Nrn. 04/02, G (Kernzone dreigeschossig K3 – III)". Mit Schreiben vom 12. Dezember 2008 teilte die Beschwerdegegnerin 3 mit, dass dem Projekt aus wasserpolizeilichen Gründen Hindernisse entgegenstünden (vgl. Beschluss vom 14. September 2010, S. 2 "Planaustausch", auch zum Folgenden). In der Folge reichte die Bauherrschaft nach mehreren Gesprächen mit den betroffenen kantonalen Fachstellen ein abgeändertes Projekt ein. Nachdem die Beschwerdegegnerin 3 mit Verfügung vom 26. Juli 2010 die erforderliche ortsbildschutzrechtliche Bewilligung erteilt hatte, entliess der Beschwerdegegner 2 mit Beschluss vom 14. September 2010 das Wohn- und Geschäftshaus Assek.-Nr. 01 aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung und bewilligte das Bauvorhaben. Am 17. September 2010 wurde der mit einer Rechtmittelbelehrung versehene Beschluss im Amtsblatt Nr. 37 mit folgendem Wortlaut publiziert: "Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 05 vom 14. September 2010, gestützt auf § 213 PBG, das Wohn- und Gewerbehaus Assek.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der F-Strasse 03, im Eigentum der C AG, [...], aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen. Auf das Anordnen von Schutzmassnahmen wird verzichtet." Daraufhin verlangte die Beschwerdeführerin erstmals die Zustellung der Bauentscheide.

E. 3.2.1

Wer im baurechtlichen Verfahren Ansprüche geltend machen will, hat nach § 315 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt, ausser wenn die Publikation dergestalt qualifiziert mangelhaft ist, dass ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt den Mangel nicht erkennen kann und dadurch abgehalten wird, rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen (VGr, 21. März 2012, VB.2011.00652, E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 3.2.2

Die öffentliche Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten (§ 314 Abs. 3 PBG), ferner den Projektverfasser, einen Kurzbeschrieb des Projekts, Katasternummer und Zonenzugehörigkeit des Baugrundstücks, Versicherungsnummer eines bestehenden Gebäudes, genaue Lokalisierung des Bauvorhabens sowie Ort, Dauer und genaue Zeiten der öffentlichen Auflage (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, S. 133 Rz. 290). Betrifft ein Umbauvorhaben ein inventarisiertes Gebäude, steht den Natur- und Heimatschutzorganisationen gemäss § 338a Abs. 2 PBG das (ideelle) Verbandsbeschwerderecht zu, sofern sie eine Verletzung der Bestimmungen des III. Titels des Planungs- und Baugesetzes über den Natur- und Heimatschutz geltend machen. Damit sich eine entsprechende Organisation von Anfang an am Verfahren beteiligen und den baurechtlichen Entscheid verlangen kann, haben Rechtsprechung und Lehre Mindestanforderungen an die Publikation des Bauvorhabens aufgestellt, die sich aus dem Zweck der Publikation ergeben. Die Publikation soll den berechtigten Verbänden erlauben, sich eine erste Meinungsbildung zur Bedeutung des Vorhabens zu machen und ihre Rechtsmittelbefugnisse vorsorglich zu sichern (VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 4.3; VGr, 18. November 2009, VB.2009.00361, E. 1.1; RB 2004 Nr. 83 = BEZ 2004 Nr. 32; vgl. hierzu Peter M. Keller, Das Beschwerderecht der Umweltorganisationen, AJP 1995, S. 1125 ff., 1131; Isabelle Romy, Les droits de recours administratif des particuliers et des organisations en matière de protection de l'environnement, URP 2001, S. 248 ff., 272). Die Publikation muss deshalb "korrekt und aussagekräftig" sein (BGE 121 II 224, E. 5b). Betrifft das Baugesuch ein inventarisiertes Objekt, so ist auf die Inventarzugehörigkeit hinzuweisen. Auch die Tatsache, dass das Inventar grundsätzlich öffentlich ist, vermag diesen Hinweis nicht zu ersetzen, weil es eine unzumutbare Erschwernis des Rechtsmittelwegs für die beschwerdelegitimierten Verbände bedeuten würde, wenn sie alle Baugesuche daraufhin überprüfen müssten, ob damit eine Beeinträchtigung eines inventarisierten Objekts verbunden ist (vgl. BEZ 2008 Nr. 10; vgl. auch hinten E. 3.5.2). Unbehelflich ist damit der Einwand der Beschwerdegegnerin 1, ein Hinweis auf die Inventarisierung des Altbaus sei dank der deutlichen Standortangaben im publizierten Text ("G" und "Kernzone dreigeschossig K3-III") nicht erforderlich gewesen.

E. 3.3

Die Vorinstanz trat auf die Rekurse der Beschwerdeführerin wegen Verwirkung des Rekursrechts insofern nicht ein, als diese die baurechtliche bzw. die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung für den geplanten Neubau betrafen. Zur Begründung heisst es in E. 3.4.6 des Rekursentscheids, die Unvollständigkeit der Publikation beschränke

sich auf den fehlenden Hinweis auf das Inventarobjekt; in Bezug auf den geplanten Abbruch und den Neubau in der Kernzone sei die Bauausschreibung hingegen aussagekräftig genug, weshalb der Beschwerdeführerin insofern kein Nachteil entstanden sei. Durch die Unterlassung eines entsprechenden Zustellbegehrens habe sie deshalb ihr diesbezügliches Rekursrecht nach § 316 Abs. 1 PBG verwirkt.

E. 3.3.1

Diese Begründung vermag nicht zu überzeugen. Beim Rekursrecht im Sinn von § 315 Abs. 1 in Verbindung mit 316 Abs. 1 PBG handelt es sich um eine allgemeine Prozessvoraussetzung, die als solche rein formeller Natur ist und unbesehen dessen gilt, ob und in welchem Umfang ein Nachbar bzw. eine rekurslegitimierte Organisation betroffen ist (BEZ 1998 Nr. 15 E. 7, auch zum Folgenden). Mit dem rechtzeitigen Zustellbegehren verschafft sich der Dritte Zugang zum Verfahren als solches und gilt fortan als Verfahrensbeteiligter im Sinn von § 10 Abs. 3 lit. a und b VRG (vgl. auch VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.2). Eine separate Beurteilung des Rekursrechts nach § 316 Abs. 1 PBG hinsichtlich der einzelnen Rügen, wie sie von der Vorinstanz vorgenommen wurde, greift aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit von Inventarentlassung und Neubaubewilligung zu kurz. Die Inventarentlassung stellt aus sachlogischen Gründen eine elementare Voraussetzung für das Ersatzbauvorhaben dar. Umgekehrt kann auch der geplante Neubau bei der Beurteilung der Inventarentlassung eine Rolle spielen (vgl. VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.3.2, auch zum Folgenden) : Kommt dem Situationswert des Schutzobjekts im Rahmen der für die Inventarentlassung vorzunehmenden Interessenabwägung eine erhebliche Bedeutung zu, hängt der Verzicht auf die definitive Unterschutzstellung mitunter davon ab, ob der geplante Neubau für sich allein und in Bezug auf das bauliche Umfeld einen adäquaten Beitrag zu leisten vermag. In solchen Fällen besteht zwischen der Inventarentlassung und der Baubewilligung Abstimmungsbedarf, weshalb eine Koordination der beiden Verfügungen zur Gewährleistung eines wirksamen Rechtsschutzes unumgänglich ist. Werden Inventarentlassung und Baubewilligung im selben Rechtsakt vorgenommen, ist eine Publikation daher nur dann aussagekräftig genug, wenn sie sich auf beide Anordnungen bezieht. Erst durch den Hinweis auf den Inventareintrag wird das Bauvorhaben in seiner vollen Tragweite dem Publikum offengelegt. Eine gestaffelte bzw. im Nachhinein korrigierte Publikation eines anfänglich fehlerhaften Ausschreibungstextes darf bei den rekurslegitimierten Dritten jedenfalls zu keinem Rechtsverlust führen.

E. 3.3.2

Die nachträglich am 17. September 2010 erfolgte Publikation der Inventarentlassung ändert vorliegend nichts daran, dass der Beschwerdeführerin durch den fehlenden Hinweis auf die Inventarisierung in der Ausschreibung vom 21. November 2008 auch mit Blick auf das von ihr gerügte Neubauvorhaben ein Nachteil entstanden ist, weil sie aufgrund der mangelhaften Publikation kein rechtzeitiges Zustellbegehren gestellt hat. Es bleibt insofern unerheblich, ob die Beschwerdeführerin im Fall eines Bauvorhabens ohne die Notwendigkeit einer Inventarentlassung ihr Rekursrecht verwirkt hätte. Entscheidend ist, dass sie durch die mangelhafte Publikation von der Einreichung eines Zustellbegehrens abgehalten wurde (vgl. hinten E. 3.5).

E. 3.4

Darüber hinaus erweist sich auch die Publikation vom 17. September 2010 als mangelhaft. Wie das Verwaltungsgericht in einem Entscheid vom 11. Juli 2012 (VB.2011.00759, E. 3.3.3) festgehalten hat, genügt es nicht, in der Ausschreibung lediglich auf die Kernzonenzugehörigkeit des Baugrundstücks hinzuweisen, wenn dieses – wie vorliegend – zugleich einem inventarisierten Ortsbild von regionaler Bedeutung angehört. Ein solcher Hinweis fehlte aber sowohl in der Ausschreibung vom 21. November 2008 als auch in der Publikation des überarbeiteten Baugesuchs vom 14. September 2010. Die von der Vorinstanz hieran geübte Kritik ist nicht stichhaltig. Für die Anforderungen an eine rechtsgenügende Publikation ist nicht allein die daraus ersichtliche Anfechtungsbefugnis entscheidend. Auch wenn die Ausschreibung nicht dazu dient, den Rechtsmittelklägern bereits vor Erteilung der Baubewilligung detaillierte Aufschlüsse über ihre Prozessmöglichkeiten und -aussichten zu geben (vgl. VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 4.3), stellt sie doch eine wichtige Grundlage für die Beschwerdemotivation und letztlich das Institut der ideellen Verbandsbeschwerde dar. Wäre nur die Anfechtungsbefugnis ausschlaggebend, könnte bei Bauvorhaben in der Kernzone, die den Abbruch eines Schutzobjekts bedingen, auf den Hinweis auf den Inventareintrag gänzlich verzichtet werden, da bereits die Kernzonenzugehörigkeit eine Anfechtungsbefugnis nach § 338a Abs. 2 PBG begründet. Eine solche Ausschreibung gilt aber nach der klaren Gerichtspraxis als unzureichend.

E. 3.5

Die Beschwerdegegnerin 1 führt schliesslich ins Feld, die Beschwerdeführerin hätte sich als sachverständige Organisation bei durchschnittlicher Aufmerksamkeit und angemessener Sorgfalt ein Bild über die heimatschutzrechtliche Tragweite des Bauvorhabens machen können. Ihre Berufung auf die mangelhafte Ausschreibung verstosse gegen Treu und Glauben.

E. 3.5.1

Wohl dürfen die zur ideellen Verbandsbeschwerde berechtigten Organisationen im Fall einer mangelhaften Publikation des Bauvorhabens nach Treu und Glauben nicht mit der Geltendmachung ihrer Ansprüche beliebig zuwarten; sobald ihnen der Entscheid oder zumindest sein wesentlicher Inhalt bekannt ist oder bei der nach den Umständen zu erwartenden Sorgfalt bekannt sein müsste, haben sie sich um die nachträgliche Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu bemühen (VGr, 18. November 2009, VB.2009.00361, E. 2.1; vgl. BGE 102 Ib 91 E. 3; René A. Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel und Frankfurt am Main 1990, Nr. 84 B. IV h). Dabei kann es allerdings entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 nicht massgeblich auf das besondere Fachwissen bzw. die Ortskenntnis einzelner Mitglieder der Beschwerdeführerin ankommen. Auch sachverständige Organisationen haben schon aufgrund des Gleichheitsgebots Anrecht auf einen gehaltvollen Ausschreibungstext, die ihnen ein ausreichendes Bild von der natur- und heimatschutzrechtlichen Tragweite des Vorhabens vermittelt. Es ist den Verbänden aus Kapazitätsgründen nicht zuzumuten, die gesichteten Baugesuche systematisch auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen und zur Bestimmung der betroffenen heimatschutzrechtlichen Rechtsgüter Nachforschungen anzustellen. In Anbetracht der hohen Zahl von publizierten Bauvorhaben würde eine solche Obliegenheit die rechtsmittellegitimierten Organisationen in der Ausübung des ideellen Verbandsbeschwerderechts über Gebühr beschränken.

E. 3.5.2

Es verhält sich vorliegend anders als im Fall konkreter Informationen, die die Verbände von den Verfahrensbeteiligten oder von Dritten nachträglich zum mangelhaft ausgeschriebenen Bauvorhaben erhalten und denen sie rechtzeitig nachgehen müssen, um ihr Rekursrecht zu wahren (vgl. VGr, 18. November 2009, VB.2009.00361, E. 2.2.1 ff.). Nur wenn zweifelsfrei feststeht, dass die Rechtsverfolgungsinteressen des Verbands dank dessen Sonderwissen trotz der mangelhaften Ausschreibung nicht beeinträchtigt worden sind, erscheint die Geltendmachung des Mangels als treuwidrig (vgl. Mäder, Rz. 292). Dass die Beschwerdeführerin bzw. die ihr zuzurechnenden Organe bereits zum Zeitpunkt der am 21. November 2008 erfolgten Publikation Kenntnis von der besonderen Lage des Baugrundstücks in einem Ortsbild von regionaler (und nationaler) Bedeutung gehabt hätte, ist nicht erstellt; die von der Beschwerdegegnerschaft zitierten Passagen in der Rekurs- bzw. Beschwerdeschrift erbringen hierfür jedenfalls keinen genügenden Beweis, da sie sich nicht auf die Ausschreibung vom 21. November 2008 beziehen.

E. 4.1

Aufgrund der unzureichenden Publikation des Bauvorhabens hat die Beschwerdeführerin ihr Rekursrecht nicht verwirkt. Nachdem die Vorinstanz auf die Rügen gegen die Baubewilligung für den Neubau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses (R3.2010.00151) und den Rekurs R3.0210.00152 gegen die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Juli 2010 zu Unrecht nicht eingetreten ist, erweist sich die Beschwerde als begründet. In Gutheissung der Beschwerde ist der Rekursentscheid vom 13. April 2011 insoweit aufzuheben und die Sache an das Baurekursgericht zur materiellen Behandlung der Rekurse zurückzuweisen (vgl. § 64 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

E. 4.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerschaft je zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Über die Verlegung der Rekurskosten wird das Baurekursgericht im neuen Rechtsgang zu entscheiden haben. Aufgrund der Komplexität der aufgeworfenen Rechtsfragen und des damit verbundenen besonderen Aufwands ist die private Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren zur Leistung einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG; Kölz/Bosshard/Röhl, § 17 N. 46).

E. 5

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. 402 unten).

E. 6

In seinem Entscheid vom 25. Oktober 2011 wies das Verwaltungsgericht die Sache in teilweiser Gutheissung der Beschwerde zur ergänzenden Untersuchung und neuen Entscheidung bezüglich der Inventarentlassung an das Baurekursgericht zurück (Disp.-Ziff. 1). Es hob dabei nebst dem angefochtenen Rekursentscheid versehentlich auch den Beschluss des Stadtrats Uster vom 14. September 2010 auf. Das fehlerhaft abgefasste

Entscheid-Dispositiv ist dementsprechend von Amts wegen zu berichtigen
(Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 21; vgl. auch Art. 334 ZPO und dazu
Nicolas Herzog, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger [Hrsg.], Basler
Kommentar ZPO, Art. 334 N. 4 ff.).

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