

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00476 vom 5. Februar 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-02-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00476

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00476 du 5 février 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00476 del 5 febbraio 2014

Regeste

Baubewilligung und Inventarentlassung | Inventarentlassung/Baubewilligung: Sachverhaltsermittlung. Rechtliches Gehör. Vorliegend fehlt es an einer nachvollziehbaren Begründung der Verneinung des Eigenwerts und der Qualifikation des Situationswerts des streitbetroffenen Gebäudes einerseits. Insofern verletzt der angefochtene Entscheid den Anspruch auf rechtliches Gehör. Andererseits fehlt eine fundierte Abklärung des Zustands der bestehenden Bausubstanz. Diesbezüglich hat die Vorinstanz den erforderlichen Sachverhalt nicht ausreichend abgeklärt oder (zumindest) auch in diesem Fall ihre Erkenntnisse nicht ausreichend begründet. Die vorgenommene Interessenabwägung ist unter diesen Umständen rechtsverletzend (E. 4.4 und 4.5). Lässt sich weder der Baubewilligung noch der Rekursantwort des Gemeinderats etwas Substantielles zur Einordnung entnehmen, dann hat das Baurekursgericht ohne jede Kognitionsbeschränkung neu zu entscheiden. Angesichts der fehlenden Entscheidungsbegründung durch die Gemeinde, war die Beschwerdeführerin berechtigt, ihre Beanstandungen in der Rekursantwort zu detaillieren. Die Vorinstanz ist damit zu Unrecht davon ausgegangen, die Ausführungen in der Rekursreplik seien unbeachtlich (E. 6.4.2). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Beim streitbetroffenen Gebäudekomplex handelt es sich um eine in der Kernzone K1 gelegene Hofstätte, bestehend aus verschiedenen aneinander gebauten Gebäudeteilen mit zwei Wohnhäusern, Scheune, Stall und Remisen. Die Datierung geht gemäss Inventarblatt auf das 18./19. Jahrhundert zurück. Die Gebäudegruppe schliesst den Ortsteil F gegen den Abhang nach G hinunter ab. Im Ortsbildschutzplan der Gemeinde Berg am Irchel wird der gesamte Gebäudekomplex als prägendes oder strukturbildendes Gebäude charakterisiert. Auch wird die Nordwestfassade – mit Ausnahme des vorstossenden Schopfanbaus mit Schweinestall – als wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen bezeichnet. Das Objekt ist im Inventar kommunaler Schutzobjekte verzeichnet und liegt innerhalb des Perimeters des inventarisierten Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung Berg am Irchel. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Dorf Berg am Irchel zugleich als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft, wobei das streitbetroffene Gebäude in einem Gebiet mit Erhaltungsziel A liegt. Letzteres hat gemäss den Erläuterungen zum ISOS die Erhaltung der Substanz zum Ziel. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten werden; zusätzlich gelten generelle Erhaltungshinweise wie Abbruchverbot und Verbot von Neubauten. Als geeignete Massnahme seien Schutzmassnahmen für Einzelbauten vorzusehen.

E. 2

Die Beschwerdeführerin hält die Inventarentlassung des Gebäudes Assek.-Nr. 01 für unzulässig. Die Vorinstanz gehe von einem fehlerhaften Sachverhalt aus. Sie weiche vom Gutachten ab, obwohl sie weder Fehler, Lücken noch Widersprüche im Gutachten benenne. Von einem durch die Behörden eingeholten Gutachten soll jedoch nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. Mit der Aussage, es sei die historisch nachweisbare Entwicklung aufgrund der Verschachtelung und der wiederholten Um- und Ausbauten kaum zu erkennen, widerspreche die Vorinstanz dem Gutachten und den offenkundigen Tatsachen. Bereits einem Laien erschliesse sich die historischen Dimensionen anhand von originaler Ausgestaltung und Jahreszahlen. Auch die Behauptung der Vorinstanz, der Zustand sei offensichtlich schlecht, widerspreche dem Gutachten. Dieses habe sich ausführlich mit der Bausubstanz befasst. Es halte mit keinem Wort fest, die schützenswerte Substanz sei derart schlecht, dass eine Sanierung nicht infrage komme. Unbegründet und nicht nachvollziehbar sei die Aussage der Vorinstanz, dass die Erhaltung des Kernbaus nur in Form einer integralen Unterschutzstellung zu erreichen wäre. Möglichkeiten einer Instandstellung des Inventarobjekts seien nicht aufgezeigt worden. Durch einen Ersatzbau würden nur die Dimensionen erhalten bleiben, nicht aber die siedlungsprägende Wirkung der bestehenden Ökonomiebauten und des markanten Durchgangs. Das vom ISOS als schützenswert bezeichnete, bisher kaum veränderte Siedlungsbild würde empfindlich verändert werden.

E. 3

Vorab ist festzuhalten, dass es sich beim Gutachten – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – nicht um ein durch die Behörden eingeholtes Gutachten, sondern um ein Privatgutachten handelt. Es wurde im Auftrag der Eigentümerinnen erstellt. Dem Gutachten kommt daher grundsätzlich keine grössere Bedeutung zu als den übrigen Parteivorbringen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 23; VGr, 12. Juni 2013, VB.2013.00045, E. 8.4). Besondere Gründe, um vom Gutachten abzuweichen, waren deshalb nicht erforderlich.

E. 4.1

Nach 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 abgestützten Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; 119 Ia 305 E. 4b; 1 18 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). Strittig ist vorliegend, ob es sich beim inventarisierten Objekt um ein Schutzobjekt in Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt und wenn ja, ob eine Unterschutzstellung verhältnismässig ist.

E. 4.2.1

Zur Planung der zukünftigen Nutzung des Bauernhauses liessen die Eigentümerinnen ein baugeschichtliches Gutachten durch H, Büro für historische Bauforschung, erstellen. Das Gutachten zeichnet die baugeschichtliche Entwicklung nach und gelangt zum Schluss, die Hofstätte berge eine Vielfalt an baugeschichtlichen, siedlungsgeschichtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Zeugnissen. Ob diese Zeugnisse wichtig sind und wenn ja, welcher Epoche sie zuzuordnen wären, geht aus dem Gutachten aber nicht hervor. Es gibt lediglich einen Überblick über die Grundeigentümer, enthält den Stammbaum der Besitzer sowie eine kurze Bestandsaufnahme der einzelnen Gebäudeteile; ferner gibt es die baugeschichtliche Entwicklung der Hofstätte wieder. In der Zusammenfassung hält es fest, der Baukomplex zeichne sich durch eine stark ortsbildprägende Erscheinung aus.

E. 4.2.2

In Kenntnis dieses Gutachtens sowie der Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 20. März 2012, der Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege und gestützt auf eigene Begehungen begründete der Beschwerdegegner 2 die Inventarentlassung wie folgt: Das Bauernhaus weise massive Mängel auf und präsentiere sich angesichts der verschiedenen Um- und Anbauten als eigentliches Flickwerk. Angesichts des desolaten Zustands komme dem Gebäude keine Zeugeneigenschaft zu. Selbst wenn das Bauernhaus ein wichtiger Zeuge wäre, würde es am öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung fehlen. Eine Renovation hätte zwangsläufig die Zerstörung der noch bruchhaft vorhandenen Originalsubstanz zur Folge und würde die Zeugeneigenschaft vollends vernichten. Die Liegenschaft sei deshalb aus der Liste der kommunalen Schutzobjekte zu entlassen.

E. 4.2.3

Das Baurekursgericht führte in seiner Entscheidung aus, der bauliche Zustand erweise sich offensichtlich als schlecht. Auch die einzelnen vorhandenen Ausstattungen im Innern würden sich nicht in einem guten Zustand befinden. Es sei keinerlei Substanz aufgetaucht, die eine nähere Prüfung gerechtfertigt hätte. Würde man diese Elemente und die räumliche und bauliche Struktur des sogenannten Kernbaus dennoch erhalten wollen, wäre dieses Ziel nur in Form einer integralen Unterschutzstellung zu erreichen. Eine Sanierung sei zwar grundsätzlich möglich, doch ausserordentlich aufwändig und es müssten erhebliche finanzielle Mittel eingesetzt werden. Gemäss dem am Augenschein fachrichterlich gewonnenen Erkenntnissen würde eine solche Sanierung einen finanziellen Aufwand von rund Fr. 900.-/m³ erfordern; bei einem Ersatzbau sei hingegen mit rund einem Drittel weniger zu rechnen. Die entscheidende Qualität des Gebäudekomplexes liege in der ortsbildlichen Wirkung und die erfordere nicht zwingend einen Erhalt der alten Substanz, wenn die dorfbauliche Kontinuität wie hier auch mit einem ordentlich ausgearbeiteten Neubauprojekt erhalten werden könne.

E. 4.3

Wie gesehen spricht der Gemeinderat dem Gebäudekomplex im Hauptstandpunkt die wichtige Zeugenschaft ab. Selbst wenn das Bauernhaus ein wichtiger Zeuge wäre, erachtet er eine Unterschutzstellung sinngemäss als unverhältnismässig. Dabei verweist er im Wesentlichen auf die Verfügung der Baudirektion vom 20. März 2012. Ob und weshalb dem streitbetroffenen Gebäudekomplex die wichtige Zeugeneigenschaft abgesprochen wird, geht weder aus dem kommunalen Beschluss noch aus der kantonalen Verfügung hervor. In Anbetracht der Tatsache, dass Berg am Irchel als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft ist und der Gebäudekomplex im Perimeter des inventarisierten

Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung liegt sowie im Ortsbildschutzplan der Gemeinde Berg am Irchel als prägendes oder strukturbildendes Gebäude bezeichnet ist, hätte es einer eingehenden Prüfung der Inventarentlassung bedurft.

E. 4.3.1

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 kommunalen, regionalen und nationalen Inventareinträge hätte der Gemeinderat 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. 4.3.2

Hat der Gemeinderat 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, 25. Oktober 2011, VB.2011.00348, E. 3.4.2; 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 = VB.2006.00026, E. 3.3).

E. 4.4.1

Aus den Erwägungen der Vorinstanz ist zu schliessen, dass sie dem streitbetroffenen Gebäude eine wichtige Zeugeneigenschaft attestiert; andernfalls hätten sich Überlegungen zur Verhältnismässigkeit von vornherein erübrigt. Wie bereits im Entscheid des Gemeinderats fehlen allerdings nachvollziehbare und fundierte Ausführungen zum Eigenwert oder zum Situationswert des Gebäudes. Offenbar geht das Baurekursgericht von einem hohen Situationswert aus. Worin dieser besteht und weshalb dieser dennoch keine Erhaltung der Originalsubstanz erfordert, wird nicht plausibel ausgeführt. Eine Interessenabwägung zwischen öffentlichen Interessen an der Erhaltung eines Schutzobjekts und den privaten Interessen an einer möglichst freien Nutzung des Grundstücks kann nur vorgenommen werden, wenn die Qualität des Objekts als wichtiger Zeuge bekannt ist. Wenn das Baurekursgericht dem Gebäudekomplex (nur) einen hohen Situationswert zugesteht, muss es in nachvollziehbarer Art und Weise begründen, worin dieser besteht und wie dieser erhalten werden kann. Auch ein hoher Situationswert kann die Erhaltung von Originalsubstanz gebieten; weshalb und inwiefern der hohe Situationswert auch durch die Erstellung einer Ersatzneubaute erhalten werden kann, bedarf einer Begründung. Insofern erweist sich die vorgenommene Interessenabwägung als unvollständig.

E. 4.4.2

Aufgrund der anlässlich des Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse gelangte die Vorinstanz zur Auffassung, dass sich der bauliche Zustand zwar nicht als katastrophal, jedoch offensichtlich als schlecht erweise. Es sei keinerlei Substanz aufgetaucht, die eine nähere Prüfung rechtfertigen würde. Auch das Gutachten hat sich mit der Bausubstanz nicht befasst. Es hielt ausdrücklich fest, die Befunde würden ausschliesslich auf oberflächlichen Beobachtungen, ohne sachdienliche Freilegungen und Detailuntersuchungen beruhen.

Einzig die Baudirektion hielt in der Vernehmlassung vom 27. Juli 2012 fest, die schlechte Bausubstanz sei auf den Hausschwamm zurückzuführen; dieser Pilz erschwere einen vernünftigen Umbau. Unbestritten ist, dass der Bau vernachlässigt wurde. Unklar ist, in welchem baulichen Zustand sich der Gebäudekomplex befindet, denn sowohl die Akten als auch der vorinstanzliche Entscheid lassen eine fundierte Auseinandersetzung mit der Bausubstanz vermissen. Das Baurekursgericht als Fachgericht ist in der Lage, den baulichen Zustand des Gebäudekomplexes sowie die mit einer allfälligen Instandsetzung verbundenen Kosten zu beurteilen. Dieser Umstand entbindet die Vorinstanz indessen nicht davon, ihre anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen zu protokollieren und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen in nachvollziehbarer Art und Weise zu begründen. Andernfalls verletzt sie ihre sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergebende Begründungspflicht. Auch ein Fachbericht des Referenten wäre grundsätzlich geeignet, diesen Mangel im vorinstanzlichen Verfahren zu beheben.

E. 4.5

Zusammenfassend fehlt es an einer nachvollziehbaren Begründung der Verneinung des Eigenwerts und der Qualifikation des Situationswerts des streitbetroffenen Gebäudes einerseits. Andererseits fehlt eine fundierte Abklärung des Zustands der bestehenden Bausubstanz. Diesbezüglich hat die Vorinstanz den erforderlichen Sachverhalt nicht ausreichend abgeklärt oder zumindest auch in diesem Fall ihre Erkenntnisse nicht ausreichend begründet. Die vorgenommene Interessenabwägung ist unter diesen Umständen rechtsverletzend, zumal das Baurekursgericht – angesichts der nicht nachvollziehbaren Begründung durch den Gemeinderat – in seiner Kognition nicht beschränkt war (vgl. vorn E. 4.3.2). Der Rekursentscheid ist folglich insoweit aufzuheben, als er die Entlassung der Liegenschaft aus dem kommunalen Inventar geschützt hat.

E. 5.1

Bezüglich der erteilten Baubewilligung rügt die Beschwerdeführerin zunächst, es fehle ein Vorbehalt bezüglich Inventarentlassung, weshalb das Dispositiv entsprechend zu ergänzen sei. Die Vorinstanz hielt dazu fest, die Baubewilligung verweise auf die kantonale Verfügung, mit der vor Erteilung der Abbruchbewilligung die vorgängige oder gleichzeitige Entlassung aus dem Inventar zur Bedingung gemacht werde.

E. 5.2

Gemäss Disp.-Ziff. 3.1 der Baubewilligung vom 23. April 2012 wurde der Abbruch des Altbaus unter der Voraussetzung der Realisierung des Ersatzneubaus bewilligt. Zudem wurde in Disp.-Ziff. 2.1 von der Verfügung der Baudirektion vom 20. März 2012 Vormerken genommen. Gemäss Disp.-Ziff. II lit. a dieser Verfügung muss vor der Erteilung der Abbruchbewilligung vorgängig oder gleichzeitig die Entlassung aus dem Inventar erfolgen. Indem der Beschwerdegegner 2 die beiden Verfahren koordinierte und gleichentags sowohl die Inventarentlassung als auch die Baubewilligung verfügte, kam er dieser Bedingung nach. Folglich kann mit dem Abbruch erst begonnen werden, wenn der Ersatzneubau realisiert werden kann, d. h. wenn dieser rechtskräftig bewilligt worden ist. Die Ergänzung des Dispositivs der Baubewilligung mit einem Vorbehalt ist somit nicht erforderlich.

E. 6.1

Die Vorinstanz erachtete die Rekurschrift bezüglich des bewilligten Ersatzbaus als genügend, trat auf den Rekurs ein und wies diesen ab. Allerdings ist das Baurekursgericht der Auffassung, die mit der Rekursreplik erfolgten Ergänzungen, insbesondere in Bezug auf

das in der Rekurschrift nicht kritisierte Neubauprojekt neben dem Ersatzbau, seien als verspätet nicht zu hören.

E. 6.2

Nach Meinung der Beschwerdeführerin hätte das Baurekursgericht auch die replicando vorgetragene Ausführungen vollumfänglich berücksichtigen müssen. Über den Antrag der Sistierung habe die Vorinstanz nicht sogleich entschieden, sondern die Vernehmlassung der Gegenpartei verfügt. Folglich hätte die Beschwerdeführerin die Substanziierung des Rekurses fast gleichzeitig einreichen müssen wie die Gegenpartei ihre Vernehmlassung; dies sei nicht sinnvoll. Die Beschwerdeführerin habe annehmen können, dass ihr Gelegenheit für die Ergänzung ihrer Begründung gegeben werde.

E. 6.3.1

Gemäss § 23 Abs. 1 VRG muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Beides sind formelle Gültigkeitserfordernisse des Rekurses. Die rekurrierende Partei hat in der Begründung darzutun, inwiefern die angefochtene Anordnung an einem Mangel leidet. Hierbei genügt die blosser Behauptung nicht, die angefochtene Anordnung sei falsch; es muss wenigstens im Ansatz ersichtlich sein, in welchen Punkten und weshalb die beanstandete Verfügung angefochten wird. Bei der Beurteilung, ob eine Begründung den formellen Erfordernissen genügt, kommt der Rekursinstanz ein gewisses Ermessen zu. Dabei werden bei Laien weniger strenge Anforderungen an die Begründung gestellt als bei Rechtsanwälten, von denen erwartet wird, dass sie die Anforderungen an einen Rekurs kennen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 23 N. 16).

E. 6.3.2

Unbestritten ist, dass die Ausschreibung des Bauvorhabens nicht korrekt abgelaufen ist und der Beschwerdeführerin deshalb auch nach Ablauf der Publikationsfrist ein Rekursrecht zustand. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, begann der Lauf der Rekursfrist am 25. Mai 2012; diese dauerte 30 Tage (§ 22 VRG). Innert diesen 30 Tagen war es der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin unbenommen, ihren Rekurs zu ergänzen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 23 N. 22). Nach Ablauf dieser Frist war dies jedoch grundsätzlich nicht mehr möglich. Dass die Ergänzungen des Rekurses fast gleichzeitig wie die Rekursantwort einzureichen gewesen wären, ist dabei nicht von Belang. Es trifft auch nicht zu, dass der Beschwerdeführerin Frist zur Ergänzung des Rekurses anzusetzen gewesen wäre, nachdem sie die Sistierung des Verfahrens beantragt hatte. Die Beschwerdeführerin durfte nicht davon ausgehen, dass dem gestellten Sistierungsbegehren auch entsprochen und dass eine Nachfrist gemäss § 23 Abs. 2 VRG gewährt wird. Der Umstand, dass gleichzeitig mit einer Rekurseingabe ein Sistierungsbegehren gestellt wird, kann jedenfalls kein ausschlaggebendes Kriterium für die Ansetzung einer Nachfrist sein (vgl. VGr, 21. Oktober 2009, VB.2009.00497, E. 3.2). Insoweit ist der Entscheid der Vorinstanz zu schützen.

E. 6.4.1

Allerdings hatte sich die Beschwerdeführerin bereits in der Rekurschrift mit dem geplanten Ersatzbau befasst und ausgeführt, der geplante Ersatzbau würde sich weder in das geschützte Ortsbild einordnen, noch nehme er auf die angrenzenden Schutzobjekte Rücksicht. Der Ersatzbau werde insbesondere durch die sehr zahlreichen Fenster, die Balkone und Dachaufbauten dominiert, was dem geschützten Ortsbild und den angrenzenden Schutzobjekten völlig fremd sei. Damit rügte die Beschwerdeführerin bezüglich des Ersatzbaus eine Verletzung von § 238 PBG.

E. 6.4.2

Zur Frage der Einordnung des Ersatzneubaus lässt sich der Baubewilligung nichts Substanzielles entnehmen. Dementsprechend tief sind die Anforderungen an die Substanziierung der Rügen in der Rekurschrift zu halten. Begründet die Gemeinde ihren Entscheid erst mit der Rekursantwort, so ist die rekurrierende Partei ohne Weiteres berechtigt, ihre Rekurschrift diesbezüglich zu substanziieren. Dasselbe muss aber auch dort gelten, wo die Gemeinde – wie hier – eine genügende Begründung mit der Rekursantwort weiterhin unterlässt; andernfalls würde die rekurrierende Partei gerade deshalb prozessual schlechter gestellt, weil die Gemeinde ihre Begründungspflicht anhaltend missachtet. Folglich sind die substanziierenden Ausführungen der Beschwerdeführerin, welche sie zur Einordnung des Ersatzneubaus in der Rekursreplik deponiert hatte, zu berücksichtigen. Dies hat das Baurekursgericht unterlassen. Damit ist der angefochtene Rekursentscheid auch mit Bezug auf die Bewilligung des Ersatzneubaus aufzuheben.

E. 6.5

Nicht zu beanstanden ist dagegen, dass die Vorinstanz den Rekurs bezüglich des zusätzlich geplanten Mehrfamilienhauses abgewiesen hat. Zu diesem Projekt enthielt die Rekurschrift nicht im Ansatz eine Begründung, die sich in der Replik hätte ergänzen oder substanziieren lassen. Insoweit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist sie abzuweisen.

E. 7.1

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so stellt sich die Frage, ob es im Sinn von § 63 Abs. 1 VRG selbst entscheidet oder die Sache im Sinn von § 64 Abs. 1 VRG zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückweist.

E. 7.2

Vorliegend erweist sich eine Rückweisung sowohl mit Bezug auf die strittige Inventarentlassung als auch bezüglich der Prüfung der Einordnung des Ersatzbaus als angezeigt.

E. 7.2.1

Das Baurekursgericht wird angesichts des Fehlens einer nachvollziehbaren Begründung seitens der erstinstanzlichen Behörden über die Frage der Unterschützstellung des Bauernhauses ohne Beschränkung seiner Kognition und unter ergänzenden Sachverhaltsabklärungen bzw. mit nachvollziehbarer Begründung neu zu entscheiden haben (vgl. vorn E. 4.4 und 4.5).

E. 7.2.2

Auch bezüglich Einordnung des Ersatzbauprojekts hat das Baurekursgericht mit einer erweiterten Kognition neu zu entscheiden. Es ist dazu auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2013 zu verweisen (VB.2013.00468). Eine wirksame Überprüfung von Einordnungsentscheiden nach § 238 PBG muss rechtlich wie faktisch möglich sein. Das Baurekursgericht ist in seiner vollen Kognition (§ 20 Abs. 1 VRG) insofern beschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss die Überprüfung unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe erfolgen (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4).

E. 8

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens obsiegt keine der Parteien vollständig . Nachdem die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 jedoch durch die mangelhafte Begründung zumindest einen Anlass zum Ergreifen des Rechtsmittels gesetzt haben, rechtfertigt es sich vorliegend, ihnen die Gerichtskosten je zu einem Viertel und der Beschwerdeführerin, welche bezüglich des neben dem Ersatzbau geplanten Neubaus vollumfänglich unterliegt, zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist mangels überwiegenden Obsiegens keiner Partei zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

E. 9

Hinsichtlich 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 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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