

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00711 vom 13. Juli 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00711

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00711 du 13 juillet 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00711 del 13 luglio 2023

Regeste

Baubewilligung | Legitimation des ZVH; Inventarisierung. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt in ein gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstelltes Inventar Aufnahme gefunden hat (E. 3.1.1). Die Anfechtungsberechtigung eines Verbandes ist auch in Fällen zu bejahen, bei welchen die Nichtinventarisierung aufgrund von überspannten Anforderungen an die Schutzqualität unterblieben und damit als willkürlich zu beurteilen ist (E. 3.1.2). Auch die ausgebliebene Inventarisierung eines potenziell hochgradigen Schutzobjekts stellt einen Legitimationsgrund dar (E. 3.2). Das vorliegen eines potenziell hochgradigen Schutzobjekts wurde genügend substantiiert, die Legitimation des ZVH wurde zu Recht bejaht (E. 4).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00711 VB.2022.00716 Urteil der 1. Kammer vom 13. Juli 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen Aus VB.2022.00711 Gemeinde Wil, vertreten durch den Gemeinderat Wil, dieser vertreten durch RA A, Aus VB.2022.00716 B AG, vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und Aus VB.2022.00711 B AG, vertreten durch RA C, Aus VB.2022.00716 Gemeinderat Wil, vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Wil erteilte der B AG am 22. März 2022 unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der Gebäude Vers.-Nrn. 01, 02, 03, 04 und 05 sowie für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 06, 07, 08, 09 und 010, an der D- und E-Strasse in Wil. II. Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH (im Folgenden ZVH) Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte, dass der baurechtliche Entscheid insoweit aufzuheben sei, als er sich auf den Abbruch und Neubau der Gebäude Vers.-Nrn. 01 und 02 beziehe. Vor der Veräusserung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 und vor Erteilung einer Abbruchbewilligung für das Gebäude Vers.-Nr. 02 seien diese bauhistorisch zu untersuchen und je nach Ergebnis unter Schutz zu stellen. Nach einem doppelten Schriftenwechsel führte das Baurekursgericht am 6. September 2022 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 20. Oktober 2022 hiess das Gericht den Rekurs teilweise gut und hob den angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2022 auf. III. A. Mit Beschwerde vom 22. November 2022 (VB.2022.00711) liess der Gemeinderat namens der Gemeinde Wil dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Als vorsorgliche

Massnahme sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung hinsichtlich dem Bau der Häuser 1 bis 3 auf Kat.-Nr. 08 sowie der weiteren Bauten und Anlagen auf Kat.-Nrn. 09 und 010 zu entziehen und das Urteil des Baurekursgerichts diesbezüglich sofort aufzuheben.

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Streitgegenstand bildet nur noch die Frage, ob der angefochtene Entscheid deswegen aufzuheben sei, weil das Baurekursgericht auf den Rekurs des ZVH mangels dessen Legitimation gar nicht hätte eintreten dürfen. Im Eventualstandpunkt verlangen die Beschwerdeführerinnen eine partielle Aufhebung des Rekursentscheids. Das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Erlass vorsorglicher Massnahmen bzw. um provisorische Baufreigabe für die Häuser Nrn. 1–3 ist mit Präsidialverfügung vom 16. Januar 2023 rechtskräftig abgewiesen worden.

E. 1.3

Die Gemeinde Wil ist als Grundeigentümerin durch die Aufhebung der Baubewilligung berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse, deren Bestand zu verteidigen. Sie ist daher kraft § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Dasselbe gilt für die B AG als Baugesuchstellerin.

E. 1.4

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen im Wesentlichen die nämlichen Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N. 50 ff.).

E. 1.5

Rückweisungsentscheide, welche der Vorinstanz wie vorliegend einen Beurteilungsspielraum belassen, sind nur dann selbständig anfechtbar, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht oder die Gutheissung einer dagegen erhobenen Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen würde (§ 19a Abs. 2 VRG i. V. m. Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [BGG]; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 64; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 45). Ein solcher Nachteil ist zu bejahen, da die Gemeinde durch den Rückweisungsentscheid gezwungen würde, den von ihr als falsch erachteten materiell-rechtlichen Vorgaben für die Erteilung der Baubewilligung – bzw. im vorliegenden Fall für die vorgängige Prüfung der Schutzwürdigkeit – Folge zu leisten (vgl. BGr, 15. März 2021, 1C_289/2020, E. 1.1, BGE 133 II 409 E. 1.2). In einer solchen Konstellation könnte es für die Gemeinde einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken, wenn ihr nicht die Möglichkeit der Beschwerde offenstehen würde .

E. 1.6

Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf beide Beschwerden einzutreten. 2.

E. 2

Es sei das Urteil des Baurekursgerichts vom 20. Oktober 2022 ... aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderates vom 22. März 2022 bezüglich Abbruch- und Baubewilligung mangels Legitimation des Beschwerdegegners wiederherzustellen.

E. 2.1

Eigentümer der vom Baugesuch ("Wohnüberbauung F") betroffenen Grundstücke sind G (Kat.-Nrn. 08 und 06), H (Kat.-Nr. 010) und die Gemeinde Wil (Kat.-Nrn. 07,

E. 2.2

Der für die Beantwortung der streitigen Rechtsfragen massgebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit aus den Verfahrensakten. Auf die Durchführung eines Augenscheins oder auf sonstige Untersuchungshandlungen kann daher verzichtet werden. Die von der Vorinstanz bei ihrem Lokaltermin vom 6. September 2022 gewonnenen Erkenntnisse dürfen auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen; Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). 3.

E. 3

Eventualiter sei das Urteil des Baurekursgerichts vom 20. Oktober 2022 ... hinsichtlich Anordnung einer schutzgutachterlichen Abklärung für das Gebäude Vers.-Nr. 02 mangels Legitimation aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderates vom 22. März 2022 bezüglich Abbruch- und Baubewilligung unter Auflagen wiederherzustellen, ausgenommen der Abbruchbewilligung für das Gebäude Vers.-Nr. 01 auf Kat.-Nr. 07.

E. 3.1

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG können gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse erheben, soweit sie sich auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203–217) oder § 238 Abs. 2 PBG (besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes bei der Gestaltung von Bauten) stützen. Das Rekurs- oder Beschwerderecht steht den Verbänden dabei nur für Rügen zu, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen (§ 338b Abs. 2 PBG).

E. 3.1.1

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt in ein gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstelltes Inventar Aufnahme gefunden hat (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.1; 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1, auch zum Folgenden). Die blosser Behauptung, ein nicht inventarisiertes Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschafft den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren (RB 1990 Nr. 10). Dementsprechend muss grundsätzlich die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG

betreffen (VGr, 29. November 2022, VB.2020.00800, E. 5.2.1, mit Hinweisen auf die Praxis des Verwaltungsgerichts).

E. 3.1.2

Wie in dieser Rechtsprechung angeführt, handelt es sich bei den Erwägungen zur Legitimation der Verbände im Sinn von § 338b Abs. 1 lit. a PBG um Grundsätze, zu denen jedoch Ausnahmen bestehen (vgl. Bertschi, § 21 N. 166, mit Hinweisen; VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.3; 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1). So wurde die Anfechtungsbefugnis eines Verbandes in einem Fall bejaht, in welchem ein Inventareintrag einzig mangels rechtzeitiger Entdeckung des Schutzobjekts unterblieben und zudem die Schutzwürdigkeit unbestritten war (RB 1991 Nrn. 3, 9 und 60 = BEZ 1991 Nr. 23 = ZBI 92/1991, S. 495). Weiter wurde die Legitimation in Fällen anerkannt, in denen das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Inventarisierung nicht nachgekommen war und die Schutzwürdigkeit als glaubhaft dargetan wurde sowie wahrscheinlich erschien (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.3; 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1; 10. September 2003, VB.2003.00197, E. 2a; 20. Dezember 2001, VB.2001.00351, E. 1b; RB 1996 Nr. 6, 1997 Nr. 2; Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 566). Die Anfechtungsberechtigung eines Verbandes ist auch in Fällen zu bejahen, bei welchen die Nichtinventarisierung aufgrund von überspannten Anforderungen an die Schutzqualität unterblieben und damit als willkürlich zu beurteilen ist (BGr, 7. Juni 2021, 1C_92/2021, E. 6; dazu auch Daniela Thurnherr, ZBI 8/2022, S. 430 ff.). Willkür liegt namentlich vor, wenn eine Behörde in sich widersprüchliche Entscheidungen trifft (BGE 140 III 16 E. 2.5; BGE 132 I 1 E. 3.3; BGE 128 II 182 E. 3d).

E. 3.2

Mit Entscheid vom 15. Dezember 2021 (BRGE III Nr. 0206/2021, www.baurekursgericht-zh.ch) anerkannte das Baurekursgericht einen weiteren Ausnahmegrund, der die Rekurslegitimation der Verbände begründe, nämlich für diejenigen Fälle, in denen die "begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Objekts" bestehe. Im Licht des erwähnten neuesten Bundesgerichtsentscheids vom 7. Juni 2021 erscheint der vom Baurekursgericht als legitimationsbegründend anerkannte zusätzliche Ausnahmegrund indessen als entbehrlich, da die ausgebliebene Inventarisierung eines potenziell hochgradigen Schutzobjekts offensichtlich zu Unrecht unterblieben wäre und mithin als willkürlich zu qualifizieren wäre (vgl. auch Thurnherr, ZBI 8/2022, S. 440, welche von einer Konkretisierung der bundesgerichtlichen Überlegungen spricht). 4.

E. 4

Eventualiter sei das Urteil des Baurekursgerichts vom 20. Oktober 2022 ... hinsichtlich dem Bau der Häuser 1 bis 3 auf Kat.-Nr. 08 sowie der weiteren Bauten und Anlagen auf Kat.-Nrn. 09 und 010 aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderates vom 22. März 2022 bezüglich Abbruch- und Baubewilligung unter Auflagen diesbezüglich wiederherzustellen.

E. 4.1

Das Baurekursgericht kam zum Schluss, dass der ZVH die begründete Vermutung eines potenziell hochgradigen Schutzobjekts erbracht habe. Die Rekurschrift habe einige Hinweise enthalten, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäudekomplex um ein sehr altes

und potenziell wichtiges Objekt für die Gemeinde handeln könnte. Der Augenschein habe gezeigt, dass das Objekt an prominenter Lage im Dorfzentrum neben dem etwa 1640 erstellten Gasthof I liege. Dieser werde gemäss Inventarblatt mit Bezug auf den Eigenwert als bedeutend und mit Bezug auf den Situationswert als hervorragend qualifiziert. Der vorderste Teil des Gebäudekomplexes (Vers.-Nr. 01) liege sogar auf der gleichen Parzelle wie das Gasthaus I, was die Vermutung eines engeren Bezugs zu diesem begründe. Vom äusseren Erscheinungsbild her wiesen die Objekte einen erheblichen Anteil an historischer Substanz auf. Für das Ortsbild könnten Lage und Stellung der Bauten durchaus von hoher Bedeutung sein. Unklar sei, ob das Gebäude Vers.-Nr. 01 oder Vers.-Nr. 02 früher als Zehntenscheune gedient habe; immerhin stehe fest, dass der Gebäudekomplex als Ganzes mit dieser zusammenhänge. Angesichts dieser Nutzung könnte zumindest das äussere Erscheinungsbild samt der Dachkonstruktion für die Bejahung eines hohen Eigenwerts genügen. Somit gebe es mehrere Anhaltspunkte für einen sehr hohen Situations- wie auch Eigenwert. Anzufügen bleibe, dass ein Fachverband wie der ZVH diese Qualitätsmerkmale vorzugsweise mittels eines Fachberichts hätte belegen sollen.

E. 4.2

Die Gemeinde Wil macht zur Begründung ihrer Beschwerde geltend, dass die Nichtinventarisierung des Gebäudes Vers.-Nr. 02 keineswegs willkürlich, sondern vielmehr in Ausübung des ihr zustehenden Ermessens erfolgt sei. Die Zehntenscheune habe sich in diesem Gebäude im ersten Obergeschoss über dem heute noch bestehenden Stall befunden. Weil bei diesem Gebäude nicht mehr viel Originalsubstanz vorhanden sei, könne der Eigenwert nicht als hochgradig bezeichnet werden. Ebenso wenig gelte dies für das Ortsbild, weil das Gebäude nicht an der E-Strasse liege, sondern nach hinten versetzt sei. Selbst wenn allenfalls eine gewisse Schutzwürdigkeit bestehen könnte, sei diese jedenfalls nicht hochgradig. Daher sei der Beschwerdegegner nicht legitimiert, eine schutzgutachterliche Beurteilung des Gebäudes Vers.-Nr. 02 zu verlangen. Die Scheune Vers.-Nr. 01 habe durch die baulichen Veränderungen ihre ursprüngliche Funktion verloren und stehe nur geschichtlich bedingt auf dem gleichen Grundstück wie das Gasthaus I. Aus der Selbstbindung der Gemeinde lasse sich keine Verpflichtung zur Erhaltung der Scheune ableiten. Vielmehr habe der Gemeinderat – auch angesichts der Vielzahl von schutzwürdigen Gebäuden – in zulässiger Ermessensausübung nur das Gasthaus, nicht aber die Scheune inventarisiert. Im Wesentlichen die gleiche Begründung liegt der Beschwerde der Bauherrschaft zugrunde. Die Gemeinde habe das Inventar sorgfältig ausgearbeitet und im Jahr 2014 noch revidiert. Dabei seien die streitbetroffenen Gebäude zweifellos nicht übersehen, sondern aufgrund eines qualifizierten Schweigens als nicht schützenswert qualifiziert worden. Selbst das Baurekursgericht erachte die Schutzwürdigkeit als strittig; die Anforderungen an deren Darlegung seien von der Vorinstanz in unzulässiger Weise herabgesetzt worden.

E. 4.3

Der Beschwerdegegner verteidigt den angefochtenen Rekursentscheid mit dem Hinweis auf den ausgewiesenen Untersuchungsbedarf für beide Gebäude, der sich aus dem hohen Eigen- wie auch Situationswert ergebe. Über die Einzelheiten habe eben ein bauhistorisches Gutachten Klarheit zu schaffen. Das Auswahlermessen der Gemeinde greife nur bei der Überprüfung von Inventarobjekten, nicht aber bei der Inventarisierung selbst.

E. 4.4.1

Wie aus den Akten hervorgeht, hat das Verwaltungsgericht die Eingaben der Beschwerdeführerinnen jeweils der anderen Anfechtenden als Mitbeteiligter zur freigestellten Stellungnahme übermittelt. Eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor.

E. 4.4.2

In seiner Rekursschrift hat der ZVH substantiiert dargelegt, dass es sich bei den streitbetroffenen, zum Abbruch vorgesehenen Objekten Vers.-Nrn. 01 und 02 um Ökonomiegebäude handle, die aus dem 18. oder sogar 17. Jahrhundert stammten. Die beiden zusammengebauten Gebäude bildeten zumindest von aussen betrachtet eine Einheit. Ihnen komme ein erheblicher Eigen- und Situationswert zu, der eine vertiefte Untersuchung durch ein Sachverständigengutachten erfordert hätte. Schliesslich lasse das Neubauprojekt die von § 238 Abs. 2 PBG geforderte Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Gasthaus I vermissen. Diese Vorbringen hat das Baurekursgericht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen klarerweise als genügende Substanziierung des Rekurses würdigen dürfen. Zur Erhärtung seiner Behauptungen hat der Beschwerdegegner einen Augenschein beantragt, welchen das Baurekursgericht denn auch durchgeführt hat. Dass der Beschwerdegegner kein "Kurzgutachten" erstellt hat, ändert an der genügenden Substanziierung angesichts von § 7 Abs. 4 VRG nichts.

E. 4.4.3

Im Streit liegen nicht konkrete Schutzmassnahmen, sondern die Frage, ob deren Anordnung gestützt auf eine gutachterliche Untersuchung überhaupt in Betracht zu ziehen ist. Vorliegend geht das Baurekursgericht zu Recht von einem potenziell hochgradigen Schutzobjekt aus. Ob die Schutzvermutung tatsächlich zutrifft, hat ein Gutachten zu klären. Höhere Anforderungen an die Anordnung einer näheren Prüfung der Schutzwürdigkeit zu legen hätte demgegenüber zur Folge, die Zerstörung von – bedeutenden – Schutzobjekten in Kauf zu nehmen.

E. 4.4.4

Im vorliegenden Fall hat das Baurekursgericht beide streitbetroffenen Gebäude Vers.-Nrn. 01 und 02 zu Recht als potenziell hochgradige Schutzobjekte qualifiziert. Ob eine separate Beurteilung der beiden zusammengebauten Objekte überhaupt in Betracht fällt, kann dabei offenbleiben. Wie das mit zahlreichen Fotografien dokumentierte Augenscheinprotokoll (S. 5–14) zeigt, erscheint es plausibel, der Dachkonstruktion der spätestens aus dem 18. Jahrhundert stammenden Objekte einen hohen Eigenwert zuzumessen. Sodann ist den beiden Gebäuden im Dorfkern von Wil neben dem unstreitig schutzwürdigen Gasthaus I mutmasslich ein hoher Situationswert zuzuerkennen.

E. 4.4.5

Die Gemeinde bringt ferner vor, sie verfüge im Dorfkern über eine grosse Anzahl von inventarisierten oder geschützten Objekten und beruft sich damit auf ihr Auswahlermessen. Damit zielt sie indessen auf das Verfahren nach § 205 PBG, wo es durchaus zulässig sein kann, mit Blick auf das Vorhandensein anderer Objekte von einer Unterschutzstellung abzusehen. Dies gilt jedoch nicht für die Inventarisierung, für die einzig die potenzielle Schutzwürdigkeit vorausgesetzt ist (VGr, 10. November 2022, VB.2022.00065, E. 4.4.1; vgl. VGr 13. April 2023, VB,2022.00393, E. 4.3.2). Die Gemeinde konnte im Weiteren nicht plausibel darlegen, dass sie im Zuge der Inventarisierung genügende Abklärungen der beiden Gebäude getätigt hat bzw. solche stattgefunden haben. Da wie gesehen zwei

potenziell hochgradige Schutzobjekte ohne gutachterliche Abklärung nicht inventarisiert wurden, kann nicht davon gesprochen werden, dass das Inventar sorgfältig er- und überarbeitet wurde. Wird ein potenziell hochgradiges Schutzobjekt ohne stichhaltige Begründung nicht inventarisiert, erweist sich das Inventar als ungenügend. 5.

E. 5

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorliegende sowie das vorinstanzliche Verfahren zulasten des Beschwerdegegners." Das Baurekursgericht schloss in seiner Vernehmlassung vom 8. Dezember 2022 auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – liess am 6. Januar 2023 der ZVH stellen. Die Mitbeteiligte schloss sich mit Stellungnahme vom 13. Februar 2023 den Beschwerdeanträgen an. Mit Replik vom 11./13. Februar 2023, Duplik vom 27. Februar 2023, Triplik vom 13. März 2023 und Quadruplik vom 23. März 2023 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Ausserdem verlangte die Beschwerdeführerin die Vereinigung des Verfahrens mit der Beschwerde der Bauherrschaft. B. Am 23. November 2022 liess auch die B AG Beschwerde (VB.2022.00716) mit folgenden Anträgen erheben: "1. Es sei das angefochtene Urteil aufzuheben und es sei die Baubewilligung der Gemeinde Wil vom 22. März 2022 wiederherzustellen. 2. Eventuell sei das Urteil mit Bezug auf das Gebäude Assek-Nr. 02 aufzuheben und es sei mit Bezug auf das Mehrzweckbauernhaus Assek-Nr. 02 auf den Rekurs des Beschwerdegegners nicht einzutreten. 3. Es sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme dem Rekurs des Beschwerdegegners die aufschiebende Wirkung mit Bezug auf die Gebäude 1 bis 3 zu entziehen und es sei sofort festzustellen, dass die Bewilligung bezüglich dieser drei Gebäude, samt darunterliegender Tiefgarage, in Rechtskraft erwachsen ist, weshalb die Baufreigabe erteilt werden kann, soweit nicht das Gebäude 4 und die darunterliegende Tiefgarage betroffen sind. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Rekursgegners." Die Vernehmlassung des Baurekursgerichts vom 8. Dezember 2022 lautet auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – liess am 6. Januar 2023 der ZVH stellen. Mit Replik vom 13. Februar 2013, Duplik vom 27. Februar 2023, Triplik vom 7. März 2023, Quadruplik vom 23. März 2023 und Quintuplik vom 21. April 2023 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Parteivorbringen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. IV. Mit Verfügungen vom 16. Januar 2023 in beiden Beschwerdeverfahren wies der Abteilungspräsident das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um vorsorgliche Massnahmen bzw. um provisorische Baufreigabe für die Häuser Nrn. 1–3 ab. Die Kammer erwägt: 1.

E. 5.1

Weil die vom Baurekursgericht angeordnete Schutzabklärung für beide Gebäude nach dem Gesagten rechtmässig ist, erweist sich die von den Beschwerdeführerinnen eventuell beantragte Aufhebung des Rekursentscheids für das Gebäude Vers.-Nr. 02 als unbegründet. Ebenso wenig kann dem Subeventualantrag stattgegeben werden, dass die Baubewilligung mit Ausnahme der Abbruchbewilligung für die beiden Gebäude Vers.-Nrn. 01 und 02 wiederherzustellen sei. Die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs kann nur zulässig sein, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Dies setzt – gleich wie bei Teilentscheiden, die nur einen Teil der gestellten Begehren behandeln – voraus, dass der bewilligte Teil des Baubehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (BGr, 13. Oktober 2015,

1C_350/2014, E. 2.5 f.). Da dem vorliegenden Bauprojekt eine gemeinsame Tiefgarage zugrunde liegt, ist eine bauliche Einheit gegeben und eine unabhängige Beurteilung nicht möglich. Hinzu kommt, dass eine allfällige Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 und/oder Vers.-Nr. 02 zumindest zusätzliche Nebenbestimmungen, wenn nicht gar eine grundlegende Überarbeitung des Projekts, erfordern würde. Denn kraft § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde darauf zu achten, dass unter Schutz gestellte Bau- und Anlagenteile durch die geplanten Massnahmen nicht gefährdet oder zerstört werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 295).

E. 5.2

Im Übrigen konnte die Vorinstanz als Rekursinstanz sowohl zugunsten der Rekurrierenden über die Rekursbegehren hinausgehen als auch die angefochtene Anordnung zu ihrem Nachteil abändern (§ 27 VRG). Soweit die Vorinstanz in Anwendung von § 27 VRG überhaupt das rechtliche Gehör der Parteien verletzt hätte, indem sie über den Antrag des Beschwerdegegners (und damaligen Rekurrenten) hinaus die Baubewilligung vollständig aufhob (vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 27 N. 14), wäre eine solche nicht besonders schwer wiegende Gehörsverletzung als geheilt zu betrachten, da sich die Parteien vor dem Verwaltungsgericht ausführlich dazu äussern konnten (vgl. statt vieler VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00561, E. 2.2, mit Hinweisen).

E. 5.3

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerden. 6. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Beschwerdeverfahren der unterliegenden Gemeinde und der privaten Beschwerdeführerin je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Ihnen muss eine Parteientschädigung von vornherein versagt bleiben. Vielmehr sind sie je zur Hälfte zu verpflichten, dem obsiegenden Beschwerdegegner eine Parteientschädigung im angemessenen Umfang von (insgesamt) Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 09

und 06). Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wil vom 27. November 2016 liegen Kat.-Nrn. 07 und 010 sowie die Zwergparzelle Kat.-Nr. 06 in der Kernzone Ka, Kat.-Nr. 08 in der Kernzone Kb und Kat.-Nr. 09 mit dem Gebäude J in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Baugesuch werden nach dem Abbruch der fünf Gebäude Vers.-Nrn. 01, 02, 03, 04 und 05 vier Mehrfamilienhäuser mit 27 Wohnungen und eine Unterniveaugarage für 74 Personenwagen erstellt. Die Häuser 1–3 sollen um einen zentralen Platz angeordnet werden, während der Ersatzbau Haus 4 beim Gasthaus I nordwestlich von Haus 1 zu stehen kommt.

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