

Der Stadtrat X hatte die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Das Baugrundstück war mit einem im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichneten ehemaligen Bauernhaus aus dem Jahre 1780 überstellt. Der Abbruch dieses Gebäudes bildete Voraussetzung für den Neubau. Dies veranlasste den Stadtrat X zu folgender Anordnung im baurechtlichen Entscheid: «Der projektierte Neubau wird im Sinne der Erwägungen vom Schutzziel B zum Schutzziel C abgestuft.» Nachbarn rekurrirten gegen den baurechtlichen Entscheid einschliesslich dieser Anordnung.

Aus den Erwägungen:

6. Die Rekurrirenden bringen nebst einer Vielzahl von materiellen Rügen zur Begründung ihrer Rekurse zunächst vor, die Vorinstanz habe mit der Rückstufung des Schutzzieles effektiv eine Inventarentlassung vorgenommen, welche formell zu verfügen und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen amtlich zu publizieren gewesen wäre. Dies sei indes nicht geschehen.

Der private Rekursgegner hält dem entgegen, es habe keine Inventarentlassung, sondern bloss eine Abstufung des Schutzzieles stattgefunden.

7.1. Gefährdet ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt, so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen, d.h. Schutzmassnahmen anzuordnen oder aber ganz oder teilweise darauf zu verzichten (VB in BEZ 2000 Nr. 22).

7.2. Der Rekursgegnerschaft ist insoweit zuzustimmen, dass die Vorinstanz tatsächlich keine Inventarentlassung des Altbaus verfügt, sondern eine Abstufung des Schutzzieles von B auf C vorgenommen hat. Gemäss dem im Inventar festgehaltenen Schutzziel C handelt es sich bei den dieser Kategorie zugeordneten Gebäuden um Objekte ohne bedeutenden Eigenwert, welche jedoch für das Ortsbild in Bezug auf Stellung und Kubus wichtig sind. Dies bedeutet, dass infolge der Abstufung keine Schutzmassnahmen am Altbau festgesetzt werden und dieser folglich beseitigt werden kann; indes muss ein Neubau in der Art eines Ersatzbaus, d.h. unter Wahrung von Stellung und Kubus des Altbaus erstellt werden, andernfalls das «Schutzziel» nicht erreicht würde.

Dieses offensichtlich durch Eigentümlichkeiten des Inventars der Stadt X be-

dingte Vorgehen – Abstufung statt Inventarentlassung – ist insofern rechtsfehlerhaft, als durch die Abstufung der Abbruch des inventarisierten Gebäudes ermöglicht wird, was indes zwingend eine Inventarentlassung voraussetzt. Eine solche wurde jedoch nicht verfügt, hätte aber vorgängig oder zusammen mit der Baubewilligung verfügt werden müssen, andernfalls es an einer Voraussetzung für die Baubewilligung fehlt. Schon deswegen erweist sich der angefochtene Beschluss als mangelhaft.

Zu bemerken bleibt, dass dieses System der Stadt X der beschriebenen Abstufung im Planungs- und Baugesetz keine Stütze findet (vgl. dazu die einschlägigen Bestimmungen von §§ 203 ff. PBG). Im Übrigen wäre der angefochtene Beschluss auch dann als fehlerhaft einzustufen, wenn die mit der blossen Abstufung verbundene Belassung im Inventar entgegen dem Gesagten als «kommunale Eigenheit» geschützt würde. Diesfalls hätte nämlich zusammen mit der Abstufung ein klarer, expliziter Beschluss über den Verzicht auf eine Unterschutzstellung des bestehenden Gebäudes ergehen müssen. An einem solchen Beschluss fehlt es ebenfalls.

Betreffend das System der Stadt X bleibt im Übrigen auch noch anzumerken, dass die gemäss Schutzziel C geforderte Ersatzbauweise nur durch die Bau- und Zonenordnung selbst vorgeschrieben werden kann. Besteht eine solche Vorschrift in der Bau- und Zonenordnung, bedarf es alsdann keines solchen «Schutzziels». Fehlt hingegen eine solche Vorschrift, kann sie nicht durch ein dem Inventar zu entnehmendes «Schutzziel» ersetzt werden. Vorliegend fehlt eine den Ersatzbau verlangende Vorschrift für die Kernzone B. Auch insoweit erweist sich der angefochtene Beschluss als rechtsfehlerhaft.

8.1. Hinzu kommt, dass sich zwingend aus einer Publikation ergeben muss, ob die Beseitigung eines inventarisierten Objektes geplant oder bewilligt worden ist. Denn bei einer Inventarentlassung sind namentlich Verbände legitimiert, die Entlassung aus dem Inventar mit der Begründung anzufechten, die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung seien erfüllt (§ 338a Abs. 2 PBG; RB 1996 Nr. 13). Da die Verbände dieses Recht nur ausüben können, wenn sie Kenntnis davon erhalten, dass es sich bei einem von einem Baugesuch betroffenen Gebäude um ein inventarisiertes Objekt handelt, ist entweder die Entlassung aus dem Inventar publik zu machen oder aber die Publikation des Baugesuchs (§§ 314 ff. PBG) mit einer entsprechenden klaren Information zu versehen. Nicht genügend ist es, wenn das publizierte Baugesuch bloss einen Hinweis auf die Zonenzugehörigkeit (im vorliegenden Fall Kernzone B) enthält. Auch die Tatsache, dass das Inventar grundsätzlich öffentlich ist, vermag den fehlenden Hinweis auf die Inventarzugehörigkeit nicht zu ersetzen. Es würde eine unzumutbare Erschwernis des Rechtsmittelweges für die beschwerdelegitimierten Verbände bedeuten, wenn sie alle Baugesuche daraufhin überprüfen müssten, ob damit der Abbruch eines inventarisierten Objekts verbunden ist

8.2. Erfolgt ein Entscheid betreffend Schutzmassnahmen (Anordnung von Schutzmassnahmen oder aber Verzicht auf Schutzmassnahmen bzw. Inventarentlassung) unabhängig von einem Baugesuch bzw. einer Baubewilligung, so ist *dieser Entscheid* zu publizieren. Erfolgt der Entscheid betreffend Schutzmassnahmen hingegen auf Grund eines Baugesuches, so ist bereits mit der Publikation des Bauvorhabens die Inventarzugehörigkeit bzw. die gegebenenfalls erforderliche Inventarentlassung kundzumachen. Dies ergibt sich daraus, dass auch Verbände den baurechtlichen Entscheid anzufordern haben, andernfalls sie ihr Rekursrecht verwirken (§

316 Abs. 1 PBG). Selbstverständlich gilt dies auch dann, wenn sie im Zuge des baurechtlichen Verfahrens nur die «heimatschutzrechtliche» Anordnung (also die Inventarentlassung) anfechten.

8.3. Vorliegend wurde das Baugesuch einzig unter Hinweis auf die Zonenzugehörigkeit publiziert. Die vorstehend dargelegten Anforderungen an die Publikation sind somit klar nicht erfüllt, womit namentlich auch die Ausübung des Verbandsrekursrechtes in Frage gestellt ist. Dies stellt einen wesentlichen Verfahrensmangel dar (zur Unterscheidung wesentlicher/nicht wesentlicher Verfahrensmangel vgl. RB 2000 Nr. 7 = BEZ 2000 Nr. 39) und bildet somit ebenfalls Grund zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.