



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 18. Juni 2025 (810 23 102, 810 23 224, 810 23 305, 810 24 86)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Denkmalschutz; Unterschutzstellung der "Tschudy-Villa" / Rechtsschutzinteresse an der  
Beurteilung der Beschwerden betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmass-  
nahmen / Aufnahme der Liegenschaft in das Inventar der kantonal geschützten Kultur-  
denkmäler / Schlüssigkeit des denkmalpflegerischen Gutachtens / Definition der Schutz-  
massnahmen und Entscheid über allfällige Wiederherstellung / Interessenabwägung**

---

**Besetzung**                      Präsident Pascal Leumann, Kantonsrichter Daniel Ivanov, Markus  
Clausen, Jgnaz Jermann, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiber  
Marius Wehren

---

**Beteiligte**                      **A. \_\_\_\_\_ AG**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Michael Baader,  
Advokat

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal,  
Vorinstanz

**Einwohnergemeinde Sissach**, 4450 Sissach, Beigeladene

---

**Betreff**                              Denkmalschutz; Provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen /  
Aufnahme in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler  
(RRB Nr. 535 vom 25.4.2023, Nr. 1255 vom 19.9.2023 und Nr. 1585  
vom 21.11.2023; RRB Nr. 330 vom 12.3.2024)

A. Die A.\_\_\_\_ AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 527, Grundbuch Sissach, auf welcher sich die sog. Tschudy-Villa, ein im Jahr 1924 erstelltes Wohn- und Geschäftshaus mit angebauter Lager- und Produktionshalle, befindet. Die Liegenschaft wird im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) als "kantonal zu schützen" verzeichnet.

B. Am 25. Februar 2022 wurde die Kantonale Denkmalpflege darüber informiert, dass vor der Tschudy-Villa Bagger aufgefahren und für den Montag, 28. Februar 2022, Abbrucharbeiten geplant seien. Am 26. und 28. Februar 2022 begab sich die Denkmalpflege vor Ort und wies die angetroffenen Arbeiter bzw. die durch Michael Baader, Advokat, vertretene Eigentümerschaft unter Hinweis auf § 19 Abs. 1 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 mündlich an, die bereits in Gang gesetzten bzw. wiederaufgenommenen Abbrucharbeiten einzustellen.

C. Mit Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 wurde das für das gefährdete schützenswerte Kulturdenkmal Tschudy-Villa am 28. Februar 2022 mündlich verfügte Veränderungs- und Beseitigungsverbot schriftlich bestätigt (Ziff. 1) und angeordnet, dass dieses per sofort in Kraft trete (Ziff. 2). Der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) wurde die Genehmigung der verfügten provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen inklusive provisorische Eintragung im Inventar beantragt (Ziff. 3). In den Erwägungen und in der Rechtsmittelbelehrung wurde festgehalten, dass einer allfälligen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukomme. Zudem wurde die Grundeigentümerschaft für den Fall eines Verstosses gegen das Veränderungs- und Beseitigungsverbot auf die Strafandrohung gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) vom 21. Dezember 1937 und die Strafbestimmungen gemäss § 26 DHG hingewiesen.

D. Gegen die Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 erhob die A.\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin), vertreten durch Michael Baader, Advokat, mit Eingabe vom 11. März 2022 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit dem Begehren, die angefochtene Verfügung sei vollumfänglich aufzuheben.

E. Am 14. April 2022 liess die Beschwerdeführerin erneut Abbrucharbeiten durchführen mit der Folge, dass die Liegenschaft in erheblichem Umfang zerstört wurde.

F. Mit verfahrensleitender Verfügung des Rechtsdienstes von Regierungsrat und Landrat (Rechtsdienst) vom 21. April 2022 wurde die Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, vertreten durch die Denkmalpflege, auf deren Gesuch hin dazu ermächtigt, alle für die Verhinderung weiterer Schäden an der Liegenschaft notwendigen Massnahmen zu ergreifen bzw. Dritte mit der Vornahme entsprechender Massnahmen und Arbeiten zu beauftragen (Ziff. 1). Die gesamten Kosten der Ersatzvornahme wurden der Beschwerdeführerin auferlegt (Ziff. 2) und diese wurde angewiesen, die entsprechenden Massnahmen zu dulden (Ziff. 3). Es wurde festgestellt, dass der Beschwerde gegen die Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 keine aufschiebende Wirkung zukomme (Ziff. 4).

G. Mit Beschluss der DHK vom 28. April 2022 wurden die mit Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 bestätigten provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen für das gefährdete schützenswerte Kulturdenkmal Tschudy-Villa im Sinne der Erwägungen genehmigt (Ziff. 2). Es wurde festgehalten, dass die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen inklusive provisorische Eintragung im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler ein Jahr nach ihrer Genehmigung dahinfallen und vom Regierungsrat ausnahmsweise um ein Jahr verlängert werden können (Ziff. 3). Die von der Beschwerdeführerin gegen diese Verfügung erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid des Regierungsrats vom 21. November 2023 abgewiesen. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2023 erhob die Beschwerdeführerin gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Verfahren 810 23 305).

H. Mit Verfügung des Rechtsdienstes vom 24. August 2022 wurde das Beschwerdeverfahren betreffend die Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 als gegenstandslos abgeschlossen.

I. Die von der Beschwerdeführerin gegen die Verfügungen des Rechtsdienstes vom 21. April 2022 und 24. August 2022 erhobenen Beschwerden wurden mit Entscheid des Regierungsrats vom 19. September 2023 abgewiesen. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. Oktober 2023 Beschwerde beim Kantonsgericht (Verfahren 810 23 224).

J. Mit Entscheid des Regierungsrats vom 25. April 2023 wurden die mit Beschluss der DHK vom 28. April 2022 verfügten provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen um ein Jahr bis am 27. April 2024 verlängert. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 8. Mai 2023 Beschwerde beim Kantonsgericht (Verfahren 810 23 102).

K. Mit verfahrensleitender Verfügung des Kantonsgerichts vom 6. Dezember 2023 wurden die Beschwerdeverfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305 entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführerin vereinigt und der Beschwerdeführerin wurde Frist zur Beschwerdebeurteilung eingeräumt.

L. Am 28. Februar 2024 reichte die Beschwerdeführerin die Beschwerdebeurteilung ein und hielt fest, dass an den in den Beschwerden vom 8. Mai 2023, 2. Oktober 2023 und 4. Dezember 2023 gestellten Begehren, wonach die Entscheide des Regierungsrats vom 25. April 2023, 19. September 2023 und 21. November 2023 und die zugrundeliegenden vorinstanzlichen Entscheide aufzuheben seien, vollumfänglich festgehalten werde. Unter o/e-Kostenfolge. Mit Vernehmlassung vom 30. April 2024 stellt der Regierungsrat das Begehren, die Beschwerden seien unter o/e-Kostenfolge abzuweisen.

M. Mit Entscheid vom 12. März 2024 beschloss der Regierungsrat, dass die Tschudy-Villa mit Produktions- und Lagerhalle, gelegen auf der Parzelle Nr. 527, Güterstrasse 17, 4450 Sissach, als kantonal schützenswertes Kulturdenkmal in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen werde (Ziff. 1). Nach Rechtskraft der Beschlussziffer 1 sei im

Grundbuch auf Parzelle Nr. 527, Grundbuch Sissach, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung "geschütztes Kulturdenkmal" anzumerken (Ziff. 2). Die Grundeigentümerschaft werde zur Vornahme bzw. Einhaltung der Schutzmassnahmen gemäss den Erwägungen verpflichtet (Ziff. 3). Eine Ergänzung der Schutzmassnahmen bleibe vorbehalten (Ziff. 4). Dieser Beschluss werde im Amtsblatt publiziert (Ziff. 5). In den Erwägungen wird in Bezug auf die Schutzmassnahmen ausgeführt, die Grundeigentümerschaft sei gestützt auf § 8 Abs. 2 DHG verpflichtet, die zur Instandhaltung der Tschudy-Villa notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Dazu gehöre insbesondere der fach- und materialgerechte Unterhalt von Dach, Fassaden, Raumstruktur, Böden, Decken usw. und festen Ausstattungsteilen. Aufgrund des Zustands der Tschudy-Villa sei eine abschliessende Festlegung der notwendigen Schutzmassnahmen zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Der Regierungsrat behalte sich deshalb eine Ergänzung der notwendigen Schutzmassnahmen bzw. die Erteilung besonderer Auflagen ausdrücklich vor. Unterlasse die Grundeigentümerschaft die für das Erreichen des Schutzzieles notwendige Pflege, Instandhaltung oder Instandsetzung, behalte sich der Regierungsrat gestützt auf § 23 DHG die Ersatzvornahme zu Lasten der Grundeigentümerschaft vor.

N. Gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 12. März 2024 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 25. März 2024 Beschwerde beim Kantonsgericht (Verfahren 810 24 86). Sie stellt das Begehren, es sei der angefochtene Entscheid vollumfänglich aufzuheben. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde beantragt, das Verfahren bis zum Vorliegen des schriftlich begründeten Urteils des Kantonsgerichts in den vereinigten Verfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305 betreffend provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen zu sistieren.

O. Mit Verfügung vom 26. März 2024 wurde der Antrag der Beschwerdeführerin auf Verfahrenssistierung abgewiesen.

P. Am 27. Mai 2024 reichte die Beschwerdeführerin die Beschwerdebegründung ein.

Q. In seiner Vernehmlassung vom 31. Juli 2024 beantragt der Regierungsrat, die Beschwerde sei unter o/e-Kostenfolge abzuweisen.

R. Mit Replik der Beschwerdeführerin vom 9. Oktober 2024 und Duplik des Regierungsrats vom 10. Dezember 2024 wurde an den gestellten Begehren festgehalten.

S. Mit Verfügung vom 16. Januar 2025 wurden die Verfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305 betreffend provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen und das Verfahren 810 24 86 betreffend definitive Unterschutzstellung vereinigt und der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

T. Am 19. März 2025 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme und die Honorarnoten ein.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Im Weiteren sieht § 17 Abs. 2 DHG vor, dass den Betroffenen gegen Beschlüsse auf Aufnahme in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler die Beschwerde an das Kantonsgericht offensteht. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist damit gegeben.

1.2 Angefochten sind die Entscheide des Regierungsrats betreffend provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen (Verfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305) sowie Aufnahme in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (Verfahren 810 24 86).

2.1 Zunächst ist zu prüfen, ob an der Beurteilung der im Zusammenhang mit den provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen stehenden Beschwerden nach wie vor ein schutzwürdiges Interesse besteht.

2.2.1 Gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Das schutzwürdige Interesse muss nicht nur bei der Beschwerdeeinreichung, sondern auch noch im Zeitpunkt der Urteilsfällung aktuell und praktisch sein. Dies ist dann nicht mehr der Fall, wenn der angefochtene Akt im Zeitpunkt des Urteils keine Rechtswirkungen mehr entfaltet und der Nachteil auch bei einer Gutheissung der Beschwerde nicht mehr behoben werden kann. Das Erfordernis des aktuellen Interesses soll sicherstellen, dass die Rechtsmittelbehörde über konkrete und nicht bloss theoretische Fragen entscheidet, und dient damit der Prozessökonomie (vgl. BGE 137 I 23 E. 1.3.1; BGE 136 I 274 E. 1.3; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 4. Aufl., Zürich/Genf 2025, Rz. 946). Fällt das schutzwürdige Interesse im Laufe des Verfahrens dahin, wird die Sache als gegenstandslos abgeschrieben; fehlte es schon bei der Beschwerdeeinreichung, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. BGE 137 I 23 E. 1.3.1 mit Hinweisen).

2.2.2 Auf das Erfordernis eines aktuellen Interesses kann verzichtet werden, wenn sich die mit der Beschwerde aufgeworfenen Fragen jederzeit und unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen können, an ihrer Beantwortung wegen ihrer grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und eine rechtzeitige gerichtliche Prüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre (vgl. BGE 137 I 23 E. 1.3.1; BGE 135 II 430 E. 2.2; BGE 127 I 164 E. 1a; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, a.a.O., Rz. 946).

2.3.1 Das Kantonsgericht stellte mit Verfügung vom 8. August 2024 in Aussicht, die Verfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305 betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen als gegenstandslos abzuschreiben und über die Kosten zu befinden. Zur Begründung wurde ausgeführt, die provisorischen Massnahmen seien durch die mit Entscheid

des Regierungsrats vom 12. März 2024 angeordnete definitive Unterschutzstellung der Liegenschaft abgelöst worden. Gegen den genannten Entscheid habe die Beschwerdeführerin ebenfalls Beschwerde beim Kantonsgericht erhoben (Verfahren 810 24 86).

2.3.2 Die Beschwerdeführerin wendet sich mit Eingabe vom 9. Oktober 2024 gegen die Abschreibung der Verfahren. Sie beantragt, die Beschwerden vom 8. Mai 2023, 2. Oktober 2023 und 4. Dezember 2023 seien materiell zu behandeln und auf die Verfahrensabschreibung sei zu verzichten. Zur Begründung wird zusammengefasst ausgeführt, die Abschreibung der Verfahren würde zu einer materiellen Rechtsverweigerung im Sinne eines Verstosses gegen das Willkürverbot gemäss Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 sowie einer Verletzung der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) führen. Aus dem kantonalen Recht, namentlich dem Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988, der VPO sowie dem DHG ergebe sich ein Anspruch auf einen Entscheid der angerufenen Behörde über die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen. Es bestehe weiterhin ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung der entsprechenden Beschwerden, zumal sich der definitive Unterschutzstellungsentscheid nicht mit den darin aufgeworfenen Streitfragen befasse. Namentlich die Frage der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gegen die Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 habe weitreichende Folgen für die Beschwerdeführerin. Ebenfalls bedürften verschiedene Grundsatzfragen der richterlichen Klärung.

2.4.1 Gemäss § 19 Abs. 2 DHG sind provisorische Rettungs- und Schutzmassnahmen innert 2 Monaten durch die Denkmal- und Heimatschutzkommission zu genehmigen. Sie fallen 1 Jahr nach ihrer Genehmigung dahin, wobei sie der Regierungsrat in Ausnahmefällen um 1 Jahr verlängern kann (§ 19 Abs. 2 Satz 2 und 3 DHG). Die mit Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 angeordneten provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen wurden mit Beschluss der DHK vom 28. April 2022 genehmigt und vom Regierungsrat mit Entscheid vom 25. April 2023 um 1 Jahr verlängert. Sie sind inhaltlich durch die mit Entscheid des Regierungsrats vom 12. März 2024 angeordnete definitive Unterschutzstellung der Liegenschaft abgelöst worden und am 25. April 2024 von Gesetzes wegen dahingefallen.

2.4.2 Mit der Ablösung bzw. dem Dahinfallen der provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen sind die dagegen gerichteten Beschwerden (Verfahren 810 23 102 und 810 23 305) gegenstandslos geworden. Dasselbe gilt – vorbehältlich der verfügten Kostentragungspflicht für die Kosten der Ersatzvornahme (E. 2.6 hiernach) – für die Beschwerde betreffend die verfahrensleitenden Anordnungen und die Verfahrensabschreibung durch den Rechtsdienst (Verfahren 810 23 224), welche im Rahmen des vorinstanzlichen Rechtsmittelverfahrens über die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen ergangen sind. Die von der Beschwerdeführerin gestellten Begehren um Aufhebung der angefochtenen Entscheide gehen insofern ins Leere, als eine Aufhebung der Entscheide der Denkmalpflege und der DHK sowie des Rechtsdienstes bzw. der entsprechenden Rechtsmittelentscheide des Regierungsrats im heutigen Zeitpunkt keine Rechtswirkungen mehr zeitigen könnte. Die Beschwerdeführerin hat es zudem – auch nach der vom Kantonsgericht in Aussicht gestellten Abschreibung der Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit – unterlassen, im Zusammenhang mit den provisorischen Rettungs- und

Schutzmassnahmen klar formulierte Feststellungsbegehren zu stellen. Die Formulierung diverser Rechtsfragen, welche aus Sicht der Beschwerdeführerin der richterlichen Klärung bedürfen, genügt in diesem Zusammenhang nicht. Zu berücksichtigen ist, dass das Kantonsgericht an die Begehren der Parteien gebunden ist (§ 18 Abs. 1 VPO) und im vorliegenden Verfahren mithin die Dispositionsmaxime gilt. Dies hat zur Folge, dass einer Partei nicht mehr und nichts anderes zugesprochen werden darf, als sie beantragt hat (vgl. KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, a.a.O., Rz. 139). Entsprechend können die von der Beschwerdeführerin gestellten (Gestaltungs-)Begehren um Aufhebung der Entscheide des Regierungsrats nicht in Feststellungsbegehren umgedeutet werden.

2.5.1 Selbst bei Vorliegen rechtsgenügender Feststellungsbegehren wäre ein schutzwürdiges Interesse an einer Beurteilung der Beschwerden zu verneinen.

2.5.2 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Abschreibung der Verfahren betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen würde zu einer Verletzung der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) führen, kann ihr nicht gefolgt werden. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführerin ein Rechtsanspruch zustehen soll, dass über ihre Beschwerden unabhängig vom Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses zu befinden ist.

2.5.3 Ein schutzwürdiges Interesse lässt sich entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerin nicht daraus herleiten, dass die dahingefallenen provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen Auswirkungen in die Zukunft haben könnten. Zunächst kann die Beschwerdeführerin aus ihrem Verweis auf eine von der Bau- und Umweltschutzdirektion eingereichte Strafanzeige nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dass die Rechtmässigkeit einer Anordnung Gegenstand eines Strafverfahrens werden könnte, begründet kein Interesse an einem feststellenden Sachentscheid im primären Rechtsmittelverfahren gegen die betreffende Anordnung (vgl. MARTIN BERTSCHI, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl., Zürich 2014, N 25 zu § 21; Urteil des Bundesgerichts 2C\_596/2010 vom 11. März 2011 E. 3.2). Die von der Beschwerdeführerin angeführte Gefahr, dass der Regierungsrat im Rahmen künftiger Schutzmassnahmen eine Wiederherstellung der Liegenschaft verlangen könnte, vermag ebenfalls kein schutzwürdiges Interesse an einer Beurteilung der Beschwerden betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen zu begründen. Gegen die allfällige Anordnung einer Wiederherstellung der Tschudy-Villa stünde der Beschwerdeführerin dazumal der Rechtsmittelweg offen. Dabei könnten sämtliche denkmalrechtlich-Aspekte einschliesslich der Frage, ob und inwieweit im vorliegenden Fall mit Blick auf den Erlass der provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen von einem unzulässigen Eingriff in ein geschütztes Kulturdenkmal im Sinne von § 22 Abs. 1 DHG auszugehen ist, überprüft werden. Entsprechend erwächst der Beschwerdeführerin aus der Abschreibung der Verfahren betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen unter diesem Gesichtspunkt kein Rechtsnachteil.

2.5.4 Demnach mangelt es der Beschwerdeführerin an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse und sind die Voraussetzungen für einen Verzicht auf das Erfordernis eines aktuellen Interesses nicht erfüllt.

2.6 Bezüglich der mit Verfügung des Rechtsdienstes vom 21. April 2022 auferlegten Kosten für die Ersatzvornahme führt die Vorinstanz aus, diese seien der Beschwerdeführerin bislang lediglich im Grundsatz auferlegt worden. Die konkreten Zahlen bildeten noch nicht Teil einer Verfügung oder eines Beschlusses. Nach Abschluss sämtlicher Beschwerdeverfahren werde es zudem noch um die Kosten des Wiederaufbaus gehen (Vernehmlassung vom 30. April 2024, Ziff. 29). Die Auferlegung der Kosten für die Ersatzvornahme setzt mithin den Erlass einer weiteren Verfügung voraus, gegen welche der Beschwerdeführerin dannzumal der Rechtsmittelweg offensteht. Dabei wird sie sowohl die Kostentragungspflicht als auch die Höhe der Kosten für die Ersatzvornahme rügen können. Entsprechend ist ein schutzwürdiges Interesse an einer Beurteilung der Kostenauflegung als solches aktuell zu verneinen und auf die Beschwerde vom 2. Oktober 2023 in diesem Punkt nicht einzutreten.

2.7 Nach dem Gesagten sind die Beschwerden vom 8. Mai 2023 und 4. Dezember 2023 (Verfahren 810 23 102 und 810 23 305) als gegenstandslos abzuschreiben und ist auf die Beschwerde vom 2. Oktober 2023 (Verfahren 810 23 224) nicht einzutreten, soweit sie sich nicht als gegenstandslos erweist.

3.1 In der Hauptsache angefochten ist der Entscheid des Regierungsrats vom 12. März 2024 über die Aufnahme der Tschudy-Villa in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IKD) bzw. die definitive Unterschutzstellung (Verfahren 810 24 86).

3.2 Nach § 17 Abs. 1 DHG ist der Beschluss über die Aufnahme von Kulturdenkmälern in das Inventar den betroffenen Einwohnergemeinden und Eigentümern oder Eigentümerinnen schriftlich zu eröffnen. Betroffen von einer Unterschutzstellung im Sinne des kantonalen Denkmalschutzes sind demzufolge die Einwohnergemeinden sowie die Eigentümer und Eigentümerinnen der jeweiligen Objekte. Die Beschwerdeführerin kann sich als Eigentümerin der Tschudy-Villa auf die Beschwerdebefugnis gemäss § 17 Abs. 2 DHG berufen und ist damit zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, weshalb auf die Beschwerde vom 25. März 2024 einzutreten ist.

3.3 Das Kantonsgericht ist gemäss § 17 Abs. 2 DHG in seiner Beurteilung frei. Die Kognition des Gerichts ist im vorliegenden Fall somit nicht auf die Rechtskontrolle (vgl. § 45 VPO) beschränkt, sondern umfasst auch eine Angemessenheitsprüfung.

4. Die Beschwerdeführerin rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Sie macht geltend, der Regierungsrat habe es unterlassen, ihr vor Erlass des angefochtenen Entscheids vollständige Akteneinsicht zu gewähren. Wesentliche Aktenstücke seien ihr erst nachträglich und im Rahmen der hängigen kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zugestellt worden. Im Weiteren habe der Regierungsrat die Pflicht zur vorgängigen Anhörung sowie die Begründungspflicht verletzt und einen vorgefassten Entscheid getroffen. Auch habe die Denkmalpflege im Zusammenhang mit der Einholung des denkmalpflegerischen Gutachtens vom Oktober 2022 das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt. Wie es sich mit diesen Rügen verhält und ob im vorliegenden Fall von einer Gehörsverletzung auszugehen ist,

kann offenbleiben, zumal die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen ist – aus materiellen Gründen gutzuheissen und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

5.1 In materieller Hinsicht ist von Art. 78 Abs. 1 BV auszugehen, wonach für den Natur- und Heimatschutz, und damit auch für die Denkmalpflege, die Kantone zuständig sind. Kanton und Gemeinden haben gemäss § 102 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 den Auftrag, erhaltenswerte Landschafts- und Ortsbilder sowie Naturdenkmäler und Kulturgüter zu schützen. Das DHG setzt den verfassungsrechtlichen Schutzauftrag der Bewahrung des kulturellen Erbes auf Gesetzesstufe um. Es bezweckt die Schonung, den Schutz und die Sicherung von Ortsbildern und Kulturdenkmälern. Gemäss § 2 Abs. 1 DHG sorgen der Kanton und die Einwohnergemeinden zusammen mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Benutzerinnen und Benutzern für Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler als Bestandteil des kulturellen Erbes. Schutzobjekte sind Kulturdenkmäler, an deren Erhaltung wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen, kunsthistorischen, städtebaulichen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Wertes ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Dazu gehören Ensembles, Einzelwerke und deren Fragmente sowie deren Ausstattung (§ 3 Abs. 1 DHG).

5.2 Der Schutz und der Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmälern können gemäss § 5 Abs. 1 DHG erreicht werden durch Ausscheidung und Bezeichnung von kommunal schützenswerten Kulturdenkmälern in Zonenplänen (lit. a), Aufnahme von kantonal schützenswerten Kulturdenkmälern in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (lit. b) oder Erwerb (lit. c). Gemäss § 8 DHG nimmt der Regierungsrat mit Einverständnis der Eigentümerschaft und nach Anhörung der Standortgemeinde kantonal schützenswerte Kulturdenkmäler in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler auf (Abs. 1). Das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler enthält eine Beschreibung des Kulturdenkmals und die Begründung seiner Schutzwürdigkeit. Es beinhaltet die zur Erhaltung notwendigen Schutzmassnahmen wie Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie Bewilligungspflichten für Umgestaltung oder Änderungen am Bestand oder am Erscheinungsbild des Kulturdenkmals (Abs. 2).

6.1 Strittig ist zunächst, ob die kantonale Unterschutzstellung der Tschudy-Villa durch Aufnahme in das IKD gegen den Willen der Beschwerdeführerin zulässig ist.

6.2 Die Vorinstanz erwog, kantonal schützenswerte Kulturdenkmäler könnten gemäss § 8 Abs. 1 DHG mit Einverständnis der Eigentümerschaft und nach Anhörung der Standortgemeinde in das IKD aufgenommen werden. Das Einverständnis der Eigentümerschaft sei gestützt auf die neuste bundesgerichtliche Rechtsprechung jedoch nicht zwingend. In BGE 147 I 308 habe das Bundesgericht festgehalten, dass eine Regelung, welche die Unterschutzstellung von der Zustimmung der Eigentümerschaft abhängig mache, nicht mit dem Übereinkommen vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (Granada-Übereinkommen) vereinbar sei. Dies, weil es der Staat ansonsten nicht mehr in der Hand habe, die öffentlichen Schutzinteressen durchzusetzen, wozu er jedoch verpflichtet sei. Eine Aufnahme in das IKD müsse somit auch ohne Einverständnis der Eigentümerschaft möglich sein. Im

kantonsgerichtlichen Verfahren verwies die Vorinstanz in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der konkreten Normenkontrolle. Ergänzend führte sie aus, eine systematische Auslegung von § 8 Abs. 1 DHG im Kontext mit § 5 Abs. 2 DHG und § 17 DHG sowie eine teleologische Auslegung und eine solche im Einklang mit dem übergeordneten Recht führten ebenfalls dazu, dass eine Unterschutzstellung als "ultima ratio" auch gegen den Willen der Eigentümerschaft zulässig sei.

6.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es entspreche der jahrelangen, gefestigten Praxis der Denkmalpflege seit Inkraftsetzung des DHG am 1. Januar 1993, dass potentiell schützenswerte Objekte nur mit dem schriftlichen Einverständnis der jeweiligen Eigentümerschaft in das IKD eingetragen würden. Diese Praxis bzw. der Zustimmungsvorbehalt der Eigentümerschaft sei mit der am 1. Juli 2018 in Kraft getretenen Revision von § 8 Abs. 1 DHG im Gesetz festgeschrieben worden. Der Wortlaut von § 8 Abs. 1 DHG sowie die entsprechenden Gesetzesmaterialien seien diesbezüglich absolut unmissverständlich. Entsprechend lägen keine triftigen Gründe vor, um vom Wortlaut von § 8 Abs. 1 DHG abzuweichen. Auch liege keine Unvereinbarkeit dieser Bestimmung mit dem Granada-Übereinkommen vor. Die Gesetzgebung zum Denkmalschutz sehe nicht nur die Möglichkeit der kantonalen Unterschutzstellung durch Aufnahme in das IKD vor, sondern der Schutz könne auch durch Erwerb oder auf kommunaler Ebene durch die Ausscheidung und Bezeichnung von kommunal schützenswerten Kulturdenkmälern im Zonenplan erfolgen. Das Granada-Übereinkommen richte sich zudem an die gesetzgebende Instanz und nicht an die rechtsanwendenden Behörden. Es enthalte keine inhaltlich hinreichend bestimmten Normen, welche Rechte und Pflichten der Bürger begründeten und als Grundlage für eine Entscheidung im Einzelfall dienen könnten. Entsprechend handle es sich beim Granada-Übereinkommen nicht um einen rechtsetzenden Staatsvertrag, welcher unmittelbar anwendbar sei, und damit nicht um eine Rechtsquelle des Verwaltungsrechts. Der Regierungsrat könne sich demnach nicht auf eine Verletzung des Übereinkommens berufen.

6.4.1 Für die Normen des Verwaltungsrechts gelten die üblichen Methoden für die Gesetzesauslegung. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgeblichen Norm. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss das Gericht unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach der wahren Tragweite der Norm suchen. Dabei hat es insbesondere den Willen des Gesetzgebers zu berücksichtigen, wie er sich namentlich aus den Gesetzesmaterialien ergibt (historische Auslegung). Weiter hat das Gericht nach dem Zweck, dem Sinn und den dem Text zugrunde liegenden Wertungen zu forschen, namentlich nach dem durch die Norm geschützten Interesse (teleologische Auslegung). Wichtig ist auch der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt, und das Verhältnis, in welchem sie zu anderen Gesetzesvorschriften steht (systematische Auslegung). Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (vgl. BGE 140 II 129 E. 3.2 mit Hinweisen). Bei der Auslegung von Gesetzesnormen ist im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichts ein pragmatischer Methodenpluralismus zu befolgen und davon abzuweichen, die einzelnen Auslegungselemente einer Prioritätenordnung zu unterstellen (vgl. BGE

149 II 43 E. 3.2; BGE 148 V 28 E. 6.1; BGE 147 II 385 E. 4.3; BGE 147 I 136 E. 2.3.2; je mit Hinweisen).

6.4.2 Nach § 8 Abs. 1 DHG in der per 1. Juli 2018 angepassten Fassung erfolgt eine Aufnahme in das IKD "mit Einverständnis der Eigentümerschaft". Demgegenüber statuiert § 5 Abs. 2 DHG, dass nach Möglichkeit einvernehmliche Lösungen anzustreben sind. Die fragliche Regelung bezieht sich angesichts ihres systematischen Zusammenhangs auf die in § 5 Abs. 1 DHG vorgesehenen Sicherungsmassnahmen und umfasst damit auch die Aufnahme von kantonal schützenswerten Kulturdenkmälern in das IKD. Aus der gewählten Formulierung – "nach Möglichkeit" – folgt im Umkehrschluss, dass eine Aufnahme in das IKD gemäss § 5 Abs. 2 DHG auch ohne Einverständnis der Eigentümerschaft möglich ist. Die Regelung steht insofern in Widerspruch zu § 8 Abs. 1 DHG, soweit dieser dem Wortlaut nach für die Aufnahme in das IKD das Einverständnis der Eigentümerschaft voraussetzt. Es ist durch Auslegung zu ermitteln, welche der beiden Bestimmungen vorliegend Vorrang genießt.

6.4.3 Im Allgemeinen finden bei Normenkollisionen die beiden Regeln, wonach das speziellere Gesetz dem allgemeineren Gesetz ("lex specialis derogat legi generali") und das spätere Gesetz dem früheren Gesetz ("lex posterior derogat legi priori") vorgeht, Anwendung (vgl. RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, N 1123 ff.).

6.4.4 Der Anwendungsbereich von § 5 Abs. 2 DHG erstreckt sich auf die beiden Arten der Unterschutzstellung von kommunal und kantonal schützenswerten Kulturdenkmälern sowie die Sicherstellung von schützenswerten Kulturdenkmälern durch Erwerb (§ 5 Abs. 1 lit. a bis c DHG). Die Regelung von § 8 DHG ist demgegenüber auf die Unterschutzstellung von kantonal schützenswerten Kulturdenkmälern durch Aufnahme in das IKD beschränkt. Entsprechend erweist sich § 8 Abs. 1 DHG hinsichtlich des darin vorgesehenen Einverständnisses der Eigentümerschaft im Verhältnis zu § 5 Abs. 2 DHG als lex specialis und genießt damit Vorrang gegenüber dieser Bestimmung. Zum gleichen Schluss führt der Grundsatz "lex posterior derogat legi priori", handelt es sich bei § 8 Abs. 1 DHG in der aktuell geltenden Fassung doch im Verhältnis zu § 5 Abs. 2 DHG um das spätere Gesetz.

6.4.5 Im Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Wortlaut von § 8 Abs. 1 DHG nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Aus der Landratsvorlage und der Debatte im Landrat ergibt sich zweifelsfrei, dass die in § 8 Abs. 1 DHG statuierte Voraussetzung des Einverständnisses der Eigentümerschaft für eine Aufnahme in das IKD dem Willen des Gesetzgebers entspricht (vgl. Landratsvorlage Nr. 2015-070 über die Änderung des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes vom 22. August 2017, S. 8; Protokoll der Landratssitzung vom 25. Januar 2018, S. 1970 ff.). Inwiefern sich aus einer systematischen Auslegung im Kontext mit § 5 Abs. 2 DHG und § 17 DHG oder einer teleologischen Auslegung triftige Gründe ergeben sollen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergeben würde, erschliesst sich nicht und wird von der Vorinstanz auch nicht substantiiert dargelegt. Was eine allfällige Unvereinbarkeit von § 8 Abs. 1 DHG bzw. der Voraussetzung des Einverständnisses der Eigentümerschaft mit dem Granada-Übereinkommen anbelangt, so setzt eine Auslegung im Einklang mit

höherrangigem Recht (Bundesrecht, Völkerrecht) voraus, dass die auszulegende Norm mehrere Deutungen zulässt. Der klare und eindeutige Wortsinn darf indes nicht durch eine mit dem übergeordneten Recht konforme Interpretation beiseitegeschoben werden (vgl. PIERRE TSCHANNEN, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 5. Aufl., Bern 2021, S. 158; BGE 140 I 2 E. 4). Der Wortsinn von § 8 Abs. 1 DHG ist klar und eindeutig, womit eine Auslegung im Einklang mit dem übergeordneten Recht ausser Betracht fällt.

6.4.6 Am Gesagten ändert schliesslich auch der Hinweis der Vorinstanz auf die Motion Nr. 2024/310 von Rolf Blatter vom 16. Mai 2024 bzw. deren Abweisung durch den Landrat mit Beschluss vom 17. Oktober 2024 nichts. Die fragliche Motion zielte auf eine Anpassung von § 5 Abs. 2 DHG dahingehend, dass einvernehmliche Lösungen zwingend sind. Sie betraf mithin nicht den vorliegend in Frage stehenden § 8 Abs. 1 DHG. Soweit im Rahmen der Beratung der Motion einzelne Landrätinnen und Landräte die Meinung äusserten, dass eine kantonale Unterschutzstellung auch ohne das Einverständnis der Eigentümerschaft möglich sein müsse (vgl. Protokoll der Landratssitzung vom 17. Oktober 2024, S. 1097 ff.), kann daraus hinsichtlich der Auslegung von § 8 Abs. 1 DHG nichts abgeleitet werden und wäre es am Landrat, eine all-fällige Anpassung dieser Bestimmung vorzunehmen.

6.5.1 Zu prüfen ist, ob die Vorinstanz § 8 Abs. 1 DHG bezüglich des darin statuierten Einverständnisses der Eigentümerschaft zufolge Verstosses gegen das übergeordnete Recht die Anwendung versagen durfte.

6.5.2 Im Rahmen der konkreten Normenkontrolle wird die Rechtmässigkeit einer Norm in einem hängigen Einzelfall überprüft und der überprüften Norm wird die Anwendung versagt, sofern sie als rechtswidrig erkannt wird (vgl. TSCHANNEN, a.a.O., S. 198). Nach § 76 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 versagt der Regierungsrat Erlassen die Anwendung, wenn sie dem Bundesrecht oder kantonalem Verfassungs- oder Gesetzesrecht widersprechen. Die fragliche Bestimmung statuiert mithin eine Zuständigkeit des Regierungsrats zur konkreten Normenkontrolle. Soweit sich diese Kontrolle auf Bundesrecht bezieht, dient sie der Verwirklichung des Grundsatzes des Vorrangs ("derogatorische Kraft") des Bundesrechts nach Art. 49 Abs. 1 BV. Zum Bundesrecht im Sinne dieser Bestimmung gehören die von Bundesorganen erlassenen rechtsetzenden Bestimmungen aller Normstufen sowie das für die Schweiz verbindliche Völkerrecht (vgl. BERNHARD WALDMANN, in: Waldmann/Belser/Epiney [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesverfassung, Basel 2015, N 9 zu Art. 49 BV; TSCHANNEN, a.a.O., S. 323).

6.5.3 Die Vorinstanz verwies zur Begründung, weshalb das in § 8 Abs. 1 DHG statuierte Einverständnis der Eigentümerschaft nicht mit dem übergeordneten Recht vereinbar sei, auf BGE 147 I 308. Im fraglichen Entscheid hatte das Bundesgericht im Rahmen einer abstrakten Normenkontrolle die Vereinbarkeit von Bestimmungen des revidierten Zuger Denkmalschutzgesetzes mit dem Granada-Übereinkommen zu beurteilen. Das Bundesgericht erwog, eine Regelung, welche die denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellung von weniger als 70 Jahre alten Objekten von lediglich lokaler Bedeutung vom Einverständnis der Eigentümerschaft abhängig mache, sei nicht mit dem Granada-Übereinkommen vereinbar. Namentlich hätte es der Staat

diesfalls nicht mehr in der Hand, die öffentlichen Schutzinteressen durchzusetzen (E. 7.5.1). Das im Granada-Übereinkommen (Art. 4 Ziff. 2 lit. d) vorgeschriebene gesetzliche Enteignungsrecht in Bezug auf geschützte Objekte bliebe zudem wirkungslos, wenn die Grundeigentümerschaft eine Unterschutzstellung durch Zustimmungsverweigerung verhindern könnte (E. 7.5.2).

6.5.4 Im Lichte des zitierten Urteils des Bundesgerichts ist es den Kantonen verwehrt, in ihrem Zuständigkeitsbereich Vorschriften zu erlassen, welche die einseitig hoheitliche Unterschutzstellung von erhaltenswerten Objekten für eine bestimmte Zeit oder generell ausschliessen bzw. die Unterschutzstellung vom Einverständnis der Eigentümerschaft abhängig machen (vgl. MICHAEL PLETSCHER, Völkerrecht und kantonale Denkmalpflege, Das Bundesgericht definiert die Bedeutung des Granada-Übereinkommens, in: Baurecht [BR] 2021 S. 256; ARNOLD MARTI, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 123/2022, S. 195 ff.; MEINRAD HUSER, Denkmalschutzrecht: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, in: Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 2/2022, S. 138).

6.5.5 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, das Granada-Übereinkommen sei vorliegend nicht anwendbar, weil die Tschudy-Villa nicht als "Bestandteil des architektonischen Erbes von Europa" zu betrachten sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Zutreffend ist vielmehr, dass sich der Schutzauftrag des Granada-Übereinkommens auch auf lokal schützenswerte Denkmäler erstreckt (vgl. BGE 147 I 308 E. 6.3; WALTER ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 99). Umso mehr hat dies für eine allfällige kantonale Schutzwürdigkeit, wie sie in Bezug auf die Tschudy-Villa in Frage steht, zu gelten.

6.5.6 Der Einwand der Beschwerdeführerin, das Granada-Übereinkommen stelle keine Rechtsquelle des Verwaltungsrechts dar und sei im vorliegenden Fall nicht unmittelbar anwendbar, erweist sich ebenfalls als unbehelflich. Wie das Bundesgericht in BGE 147 I 308 festgehalten hat, ist die für die Gesetzgebung massgebliche Auslegung des Völkerrechts auch im Einzelfall im Rahmen der völkerrechtskonformen Rechtsanwendung vorfrageweise zu beachten (E. 5.3 in fine). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann ein Verstoss gegen das Granada-Übereinkommen bzw. die daraus fliessende Handlungspflicht des Gesetzgebers somit nicht bloss im Rahmen der abstrakten Normenkontrolle, sondern auch vorfrageweise, d.h. anlässlich einer konkreten Normenkontrolle, berücksichtigt werden (vgl. PLETSCHER, a.a.O., S. 253, S. 257; MARTI, a.a.O., S. 198; CAROLINE RAUSCH, Ausgleichsmechanismen bei gesetzgeberischem Unterlassen, in: ZStör - Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Band/Nr. 283, Zürich 2023, S. 93).

6.5.7 Im Weiteren erachtet die Beschwerdeführerin § 8 Abs. 1 DHG im Hinblick auf die Möglichkeit einer – auch gegen den Willen der Eigentümerschaft möglichen – kommunalen Unterschutzstellung als mit dem Granada-Übereinkommen vereinbar. Dazu ist festzustellen, dass die Unterschutzstellung von kommunal schützenswerten Kulturdenkmälern durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen erfolgt (§ 5 Abs. 1 lit. a DHG). Die Unterschutzstellung von kantonale schützenswerten Kulturdenkmälern erfolgt demgegenüber durch Aufnahme in das IKD (§ 5 Abs. 1 lit. b DHG). Die Tschudy-Villa ist im BIB als "kantonal zu schützen" verzeichnet und der Kanton nimmt für sich eine Zuständigkeit in Anspruch, die Liegenschaft unter kantonalen

Schutz zu stellen. Entsprechend ist den Anforderungen des Granada-Übereinkommens bezüglich dieser Unterschutzstellungsform zu entsprechen und der Verweis der Beschwerdeführerin auf die Möglichkeit einer kommunalen Unterschutzstellung erweist sich als unbehelflich. Dasselbe gilt hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin angeführten Möglichkeit des Erwerbs (§ 5 Abs. 1 lit. c DHG). Soweit der Erwerb einer Liegenschaft nicht einvernehmlich erfolgt, setzt er eine Enteignung voraus, welche gemäss § 24 Abs. 1 DHG nur in Bezug auf geschützte Kulturdenkmäler zulässig ist. Das gesetzlich vorgesehene Enteignungsrecht bliebe jedoch wirkungslos, wenn die Eigentümerschaft eine Unterschutzstellung durch Zustimmungsverweigerung verhindern könnte (E. 6.5.3 hiavor).

6.6 Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass die in § 8 Abs. 1 DHG statuierte Voraussetzung des Einverständnisses der Eigentümerschaft für eine Aufnahme in das IKD nicht mit dem übergeordneten Recht vereinbar ist. Die Vorinstanz hat § 8 Abs. 1 DHG diesbezüglich zu Recht die Anwendung versagt und festgestellt, dass das fehlende Einverständnis der Beschwerdeführerin einer Aufnahme der Tschudy-Villa in das IKD nicht entgegensteht.

7.1 Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass in Bezug auf die Tschudy-Villa von einer Schutzwürdigkeit auszugehen sei.

7.2 Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (vgl. BGE 135 I 176 E. 6.2; BGE 120 Ia 270 E. 4a; BGE 118 Ia 384 E. 5a). Im Einzelfall wird regelmässig ein denkmalkundliches Gutachten benötigt, um die vom Gesetz geforderten Abwägungen vornehmen zu können. Das Gutachten dient der Erfassung der zwei konstitutiven Denkmaleigenschaften, nämlich der materiellen Existenz (Authentizität) des Denkmals und dem Denkmalsbeweis, der die "bedeutungsvolle Spurenfülle", die der Gegenstand trägt, aufzeigt. Erst aus diesen beiden Elementen lässt sich die dritte rechtlich konstitutive Eigenschaft, das öffentliche Interesse, in der Güterabwägung sachlich richtig bewerten (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 4. November 2020 [810 20 65] E. 14.3; KGE VV vom 15. Mai 2019 [810 18 176] E. 3.4.2; ENGELER, a.a.O., S. 222).

7.3 Die Tschudy-Villa wird im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft, einem Fachinventar im Sinne von § 2 Abs. 5 DHG, als kantonal schützenswert verzeichnet und wie folgt beschrieben:

[...] Das stattliche, dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem, hohem Mansardwalmdach ist nach Süden (zur Bahnseite) ausgerichtet. Die Lager- und Produktionshallen mit hohem Satteldach und Glasoblichtern schliessen direkt an der Nordseite des Wohnhauses an. Die fünfachsige, zweigeschossige Hauptfassade Süd ist streng symmetrisch gegliedert. Der eingemittete Eingang (Haustüre mit Glasfüllungen und Rautensprossung) ist erhöht und wird durch den darüberliegenden Balkon (Stützen mit Triglyphenkapitellen) geschützt. Die Balkonbrüstung wird mit dem Schriftzug "Tschudy AG, Weinhandlung" verziert. Die Fenster im Erdgeschoss (mit alter Sprossung) sind rundbogig, die Fenster im Obergeschoss (mit neueren Fenstern) sind hochrechteckig. Die Lukarnen sind mit Segmentbogen bekrönt. Die Stirnseiten (Lukarnen mit Dreiecksgiebel und Tonnendach) sind streng dreiaxsig gegliedert. Eine alte Umzäunung mit zentralem Gartentor umfasst den üppigen Ziergarten auf der Südseite. Das anschliessende Lagergebäude hat ein Satteldach und feingesprossste Rechteckfenster. Die dunkelgrau verputzte Fassade wird mit Lisenen und abgetrepptem Fries sowie einem Schriftzug "Weinkellereien Tschudy AG" verziert. Die zweiflügeligen Tore mit Oblicht sind teils ersetzt worden. [...]

Zur Würdigung der Liegenschaft kann dem BIB folgendes entnommen werden:

Der Basler Architekt Hermann Neukomm baute eine repräsentative Villa im neubarocken Stil mit anschliessender Produktions- und Lagerhalle. Die Villa beeindruckt durch ihre starke Präsenz und durch guterhaltene Details im Äusseren und Innern. Das Wohnhaus ist original erhalten mit Südbalkon, feingesprosssten Rundfenstern sowie einem hohen Mansardwalmdach mit Lukarnen, die durch Segmentbogen bekrönt sind. Erd- und Dachgeschoss sind original erhalten. Im ersten Obergeschoss sind die Fenster erneuert worden. Bei der angebauten Lagerhalle sind Oblichter, feingesprossste Fenster sowie zweiflügelige Tore mit Oblichtern erhalten. Die Villa wird mit einem üppigen Ziergarten sowie einer alten Umzäunung ergänzt.

7.4.1 Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid auf das denkmalpflegerische Gutachten von lic. phil. D.\_\_\_\_, Kunsthistoriker, vom Oktober 2022 (nachfolgend: Gutachten). Das fragliche Gutachten enthält nach einleitenden Ausführungen zur Geschichte des Weins (S. 1 f.) eine ausführliche Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses sowie der angebauten Lager- und Produktionshalle (S. 3 f.). In Bezug auf das Innere der Liegenschaft stützt sich der Gutachter auf die Baueingabepläne des Architekten, Hermann Neukomm (S. 5 ff.). Er beschreibt den Architekten und dessen Wirken in der Region und nimmt eine architektonische und baukünstlerische Wertung der Tschudy-Villa vor (S. 8 ff.). Im Weiteren beschreibt er die Tschudy-Villa als Weinhandelshaus im Umfeld seiner Konkurrenten, wobei er insbesondere einen bautypologischen Bezug zur 1896 erbauten Liegenschaft der Weinhandlung Buess in Sissach herstellt. Zudem geht der Gutachter auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Tschudy-Villa ein (S. 10 ff.).

7.4.2 Die Schutzwürdigkeit der Tschudy-Villa wird im Gutachten anhand des im BIB aufgeführten Kriterienkatalogs wie folgt beurteilt (S. 13 f.):

#### Bedeutung von Stellung und Gliederung

Das Gebäude ist präzise in die längliche Parzelle zwischen Güterstrasse und Hauptstrasse gesetzt und war zur Zeit seiner Erbauung fast noch ein Solitär am Ostrand des Dorfes. Die sukzessive Bebauung in der Umgebung hat vorwiegend gewerblichen Charakter und beeinträchtigt die Weinhandlung, die ihre dominante Stellung bewahren konnte, nicht. Vom grundrisslichen Konzept mit längsrechteckigem Produktionsgebäude und quer dazu gestelltem Kopfbau für den kaufmännischen Bereich entspricht der Bau in umgekehrter Nord-Süd-Ausrichtung der baulichen Anlage seines Konkurrenten Buess-Weine. So gesehen bilden die beiden Bauten ein Pendant, wenn auch kein unmittelbar benachbartes.

#### Erhaltungszustand

Soweit sich das Gebäude ohne detaillierte Besichtigung von aussen und vor allem von innen beurteilen lässt, hat es sich weitestgehend im originalen Zustand erhalten. Die dokumentierten jüngeren Eingriffe sind bescheiden und beeinträchtigen die Gesamtaussage nicht. Der vor einiger Zeit entfernte Portalvorbau und die beim jüngst in Angriff genommenen Abbruch verursachten Schäden mindern zwar den originalen Bestand, sind aber letztlich reversibel.

#### Typologischer Stellenwert

Wenn man in Betracht zieht, dass es in der Schweiz nur noch wenige Weinhandelsbetriebe gibt, die in historischen Gebäuden arbeiten, kommt dem Bau durchaus Seltenheitswert zu, insbesondere auch durch das gut ein Vierteljahrhundert ältere im gleichen Ort erhaltene Pendant. Alle für Produktion und Verkauf notwendigen Bereiche vom Fasskeller über die Fassreinigung und -reparatur, Fass-, Kisten- und Flaschenlager, vom Umkleideraum und den Toiletten für die Mitarbeiter bis zu den Einstellräumen für den Fuhrpark, die Büroräumlichkeiten und den Degustationsraum sind vorhanden. So gesehen kann von Reinheit des Bautyps gesprochen werden. Betriebs- oder gewerbefremde Räume oder Anbauten sind nicht vorhanden.

#### Historischer Denkmalwert

Im Kanton Basel-Landschaft, wo der Weinbau in den letzten zwanzig bis dreissig Jahren wieder zu neuer Blüte erwacht ist, ist das bauliche Zeugnis für den Weinhandel von wirtschafts- und gewerbegeschichtlicher Bedeutung über den Kanton und wohl die Region Nordwestschweiz hinaus. Das Vorhandensein zweier Denkmäler dieser Art in einem Ort von vergleichsweise bescheidener Grösse ist für Sissach und den Kanton einzigartig.

#### Kunsthistorische Bedeutung

Die ehem. Weinhandlung Tschudy ist das Werk eines versierten, in der Region tätigen Architekten und steht am Ende einer architekturgeschichtlichen Epoche, die durch das Neue Bauen mit seiner radikalen Abkehr vom Bauschmuck abgelöst wird. Nach der Abkehr von Historismus/Jugendstil und Heimatstil steht die sog. Reformarchitektur für

eine nach neuen Ausdrucksformen suchende Architektengeneration. Im 1924 noch weitgehend ländlich geprägten Kanton Basel-Landschaft ist es eines der prägnantesten Bauwerke dieser kurzen Stilphase.

#### Qualität der Umgebung

Durch den Leerstand und die Abbruchabsicht ist die Umgebung vernachlässigt worden und erweckt heute den Eindruck eines Auto- und Baumaterialabstellplatzes. Bis auf den einst dem Gebäude vorgelagerten Garten zur Güterstrasse musste das Umgelände jedoch von jeher befahrbar sein. In Teilen ist die ursprüngliche Bogenpflasterung noch erhalten.

#### Fazit

Die ehem. Weinhandlung Tschudy ist ein für die Reformarchitektur und die Wirtschaftsgeschichte gleichermassen bedeutendes Bauwerk. Die Tatsache, dass im gleichen Ort ein weiteres Bauwerk desselben Gewerbes vorhanden ist, das gut ein Vierteljahrhundert älter ist, macht die stilistische Entwicklung an einem typologisch gleichen Gebäudeensemble in exemplarischer Form ablesbar. So wie ein Bauernhaus des 19. Jahrhunderts nicht stellvertretend für seine älteren Vorläufer stehen kann, können auch die Gebäude der Buess-Weine nicht stellvertretend für die Gebäude der ehem. Weinhandlung Tschudy stehen und umgekehrt. Das aussergewöhnliche Nebeneinander am gleichen Ort macht die beiden Beispiele umso wertvoller; sie bedingen sich gegenseitig und potenzieren sich so in ihrem denkmalpflegerischen Wert über den Kanton und die Region hinaus. Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) kommt daher in seiner Bewertung mit Recht zum Schluss, dass beide Bau Denkmäler kantonal schutzwürdig sind.

7.4.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Feststellung der Schutzwürdigkeit der Tschudy-Villa im Gutachten beruhe auf einem unvollständig bzw. unrichtig festgestellten Sachverhalt. Der Gutachter habe seine Beurteilung vorgenommen, ohne das Innere der Liegenschaft besichtigt zu haben. Zudem sei er hinsichtlich des Erhaltungszustands von einem falschen Sachverhalt ausgegangen. Mit seiner Behauptung, die Abbrüche von 2019 und vom April 2022 seien bescheiden und die Schäden letztlich reversibel, verkenne er offensichtlich die Realität. Der tatsächliche Zustand der Liegenschaft werde von der Vorinstanz zutreffend dahingehend beschrieben, dass das Gebäude "quasi zur Hälfte zerstört" sei.

7.5 Gutachten unterliegen, wie andere Beweise auch, der freien Beweiswürdigung. In Fachfragen darf die Behörde jedoch nur aus triftigen Gründen von einer Expertise abweichen. Sie hat zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen aufdrängen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält, oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint. Diesfalls hat die Behörde nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben. Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht

auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung (Art. 9 BV) verstossen (vgl. BGE 145 II 70 E. 5.5; Urteil des Bundesgerichts 1C\_123/2022, 1C\_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 5.3 mit Hinweisen; KASPAR PLÜSS, in: Griffel [Hrsg.], a.a.O., N 147 zu § 7).

7.6.1 Der Gutachter hält wie dargelegt (E. 7.4.2 hiervor) im Rahmen des Kriteriums "Erhaltungszustand" fest, das Gebäude habe sich weitestgehend im originalen Zustand erhalten, soweit sich dies ohne detaillierte Besichtigung von aussen und vor allem von innen beurteilen lasse. Er nimmt dabei zunächst Bezug auf "dokumentierte jüngere Eingriffe", welche bescheiden seien und die Gesamtaussage nicht beeinträchtigen würden.

7.6.2 Aus dem Gutachten geht nicht klar hervor, worauf sich der Gutachter diesbezüglich bezieht. Im Gutachten wird festgehalten, dass in den Jahren 1927, 1933, 1942 und 1945 bauliche Tätigkeiten erfolgt seien, welche durch das Sissacher Baugeschäft Bohny & Keller ausgeführt worden und für die Gesamtwirkung unerheblich geblieben seien. Im Jahr 1945 sei ein innerer Umbau in den Büroräumen erfolgt (S. 7). Im Weiteren wird ausgeführt, dass im Jahr 1942 das Vordach auf der Ostseite zurückgeschnitten und über der ersten Fensterachse ein Obergeschossraum geschaffen worden sei, welcher die Trauflinie des Kopfbaus übernehme (S. 4). Die genannten baulichen Massnahmen werden im Gutachten – mit Ausnahme des letztgenannten Eingriffs, welcher auf einer Fotografie teilweise ersichtlich ist – weder dokumentiert noch durch weiterführende Quellenangaben untermauert. Der Gutachter hat zudem nach eigenen Angaben das Innere der Liegenschaft nicht besichtigen können, weil die Eigentümerschaft eine Begehung der Gebäude abgelehnt habe (S. 1). Entsprechend ist unklar, auf welcher Grundlage seine Ausführungen zum Inneren der Liegenschaft – einschliesslich der im Rahmen des Kriteriums "Typologischer Stellenwert" getroffenen Feststellung, alle für Produktion und Verkauf notwendigen Bereiche seien vorhanden (S. 14) – beruhen. Die Beschreibung des Eingabeprojekts des Architekten im Gutachten genügt in diesem Zusammenhang nicht, zumal sich gestützt darauf keine Aussage über den aktuellen Zustand des Inneren der Liegenschaft und zur Frage, ob sich dieses im originalen Zustand erhalten hat, treffen lässt. Das Gutachten erweist sich nach dem Gesagten bezüglich der obgenannten Punkte als unvollständig bzw. nicht schlüssig. Ergänzend ist festzustellen, dass gemäss den Erwägungen im angefochtenen Entscheid (Ziff. 2.13, drittletzter Abschnitt) bereits im Rahmen der Erarbeitung des BIB keine Besichtigung des Inneren der Liegenschaft erfolgt ist. Entsprechend erweist sich auch die Feststellung im BIB, die Villa beeindruckt durch guterhaltene Details im Äusseren und Inneren, als nicht schlüssig.

7.7.1 Der näheren Prüfung bedarf sodann die gutachterliche Feststellung im Rahmen des Kriteriums "Erhaltungszustand", die Entfernung des Portalvorbaus und die beim Abbruch im Jahr 2022 verursachten Schäden würden zwar den originalen Bestand mindern, seien aber letztlich reversibel.

7.7.2 Im denkmalschutzrechtlichen Kontext wird von reversiblen Veränderungen eines Schutzobjekts gesprochen, wenn eine bauliche Änderung keinen Verlust an Originalsubstanz verursacht hat und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ohne Verlust der Originalsubstanz möglich ist. Bauliche Veränderungen, die reversibel oder nur provisorisch sind –

wie beispielweise wieder entfernbare Verputz bei Fachwerk – beeinträchtigen die Schutzwürdigkeit meist nicht oder in geringerer Weise als irreversible, dauerhafte Veränderungen. Reversible Veränderungen vermögen insbesondere den Eigenwert nicht entscheidend zu beeinträchtigen. Ein Verlust an Originalsubstanz hat demgegenüber einen Verlust an Authentizität des Objekts zur Folge, welcher je nach Ausmass zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung des Denkmalwerts führt (vgl. MARCO KOLETZIS, Baudenkmal – Voraussetzungen der Unterschutzstellung, Zürich/St. Gallen 2022, S. 82; ANNINA NAOMI FEY, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, Zürich/Genf 2023, S. 125).

7.7.3 Die im April 2022 von der Beschwerdeführerin veranlassten Abbrucharbeiten hatten nach eigener Darstellung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zur Folge, dass die Liegenschaft heute "quasi zur Hälfte zerstört" ist (Ziff. 2.1, dritter Abschnitt). Nähere Angaben zum Zustand der Tschudy-Villa lassen sich der von der Beschwerdeführerin eingereichten Tragwerksanalyse der Firma C.\_\_\_\_ AG vom 2. November 2022 entnehmen. Im fraglichen Bericht wird zusammengefasst festgehalten, dass vom Teilrückbau im April 2022 vom Dach bis zum Erdgeschoss die Eckpartie Süd-Ost bis ca. 50 % der Ostfassade und der Südfassade betroffen sei. Die massive Mauer der Ostfassade sei bis ca. 50 % und die Südfassade bis ca. 75 % rückgebaut worden. Das fehlende Tragwerksteil sei erheblich. Ein allfälliger Wiederaufbau erfordere einen gezielten weiteren Teilrückbau, um das neue Tragwerk mit dem bestehenden zu verbinden. Sämtliche ergänzten Tragwerksteile könnten kein historisches Alter aufweisen. Zum Wiederaufbau würden auch alle innenliegenden nichttragenden Wände gehören (Bericht, S. 5).

7.7.4 Im Hinblick auf die zitierten Feststellungen im Bericht der Firma C.\_\_\_\_ AG, welche von der Vorinstanz nicht substantiiert in Frage gestellt werden, erweist sich der alleinige Hinweis im Gutachten, die durch die Beseitigung des Portalvorbaus und die Abbrucharbeiten im Jahr 2022 verursachten Schäden seien "letztlich reversibel", als unzureichend. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der in Frage stehende Verlust historischer Substanz Teile der Tschudy-Villa (Portalvorbau, Walmdach, Südfassade etc.) betrifft, welche gemäss der Beschreibung im BIB und im Gutachten massgeblich zur Denkmalaussage der Liegenschaft beitragen. Angesichts des beschriebenen Ausmasses der Schäden (E. 7.7.3 hiervor) hätte sich der Gutachter zwingend eingehender zu den Auswirkungen der genannten Eingriffe auf die Schutzwürdigkeit der Tschudy-Villa bzw. zur Frage, ob und inwieweit die Denkmaleigenschaft der Liegenschaft im Fall einer Wiederherstellung gewahrt werden kann, äussern müssen. Das Gutachten erweist sich auch unter diesem Aspekt als unvollständig. Der Umstand, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid – ohne weitere Begründung – den Begriff "reversibel" durch den Begriff "reparabel" ersetzt hat, begründet zusätzliche Zweifel an der Schlüssigkeit des Gutachtens in diesem Punkt.

7.8 Nach dem Gesagten wurden im Gutachten entscheidrelevante Sachverhaltsabklärungen unterlassen. Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz erweist sich als mangelhaft, soweit sie insofern auf das Gutachten abgestellt hat oder ohne Begründung davon abgewichen ist.

7.9.1 Die Vorinstanz macht geltend, die Beschwerdeführerin könne sich aufgrund der Verweigerung des Zutritts zur Liegenschaft nicht auf eine mangelhafte Sachverhaltsabklärung berufen.

7.9.2 Zur Erfassung und Darstellung der Informationen über mögliche Schutzobjekte sehen die kantonalen Gesetze regelmässig ein Zutritts- und Besichtigungsrecht der Behörde vor (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 163; DAVID INAUEN, in: Bernhard Ehrenzeller/Walter Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St. Gallen 2020, S. 288). Im basellandschaftlichen Recht fehlt eine entsprechende gesetzliche Bestimmung, welche dem Regierungsrat bzw. dem eingesetzten Gutachter ein Zutrittsrecht zur Tschudy-Villa als potentiell schützenswertem Kulturdenkmal einräumen würde. Die Parteien sind jedoch verpflichtet, an der Ermittlung des Sachverhalts mitzuwirken (§ 16 Abs. 1 VwVG BL). Die Pflicht zur Mitwirkung besteht nicht nur dann, wenn eine Partei aus einem Begehren Rechte ableitet, sondern auch, wenn sich Auskünfte oder andere Beweise zum eigenen Nachteil auswirken können (vgl. MICHEL DAUM, in: Ruth Herzog/Michel Daum [Hrsg.], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., Bern 2020, N 2 zu Art. 20). Die ungerechtfertigte bzw. unentschuldigte Weigerung zur Mitwirkung kann bei der Beweiswürdigung zu Ungunsten der nicht kooperativen Partei berücksichtigt werden (vgl. DAUM, a.a.O., N 7 zu Art. 20). Dies setzt voraus, dass die verfahrensbeteiligte Person über ihre Mitwirkungspflicht und über die Säumnisfolgen im Unterlassensfall aufgeklärt wurde und eine angemessene Frist erhalten hat, um der Pflicht nachzukommen (vgl. PLÜSS, a.a.O., N 110 zu § 7). Im Interesse der richtigen Sachverhaltsermittlung ist bei Sachverhaltsannahmen Zurückhaltung geboten, wenn nicht genügend beweisrechtlich relevante Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhaltselements bestehen (vgl. PLÜSS, a.a.O., N 153 zu § 7).

7.9.3 Die Beschwerdeführerin wurde von der Denkmalpflege mit Schreiben vom 25. Juli 2022 darüber orientiert, dass ein unabhängiges Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit der Tschudy-Villa erstellt werden solle. Zur Erstellung des Gutachtens seien das Betreten des Areals sowie die Besichtigung der Liegenschaft und ihrer Räumlichkeiten erforderlich. Ohne schriftlichen Gegenbericht bis 25. August 2022 gehe man davon aus, dass einer Begehung durch den Gutachter nichts im Wege stehe. Mit Schreiben vom 25. August 2022 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass sie sich einer Unterschutzstellung der Tschudy-Villa widersetze und diese gegen ihren Willen nicht in das IKD aufgenommen werden könne. Sie sei vor rechtskräftiger Erledigung der Beschwerdeverfahren nicht bereit, dem Gutachter oder den für den Denkmal- und Heimatschutz zuständigen Behörden eine Begehung des Areals und den Zutritt zur Liegenschaft zu gewähren. Aus den Akten ergeben sich keine Hinweise, dass die Vorinstanz nach Erhalt dieses Schreibens weitere Schritte im Hinblick auf eine Begehung der Tschudy-Villa unternommen hätte. Die Vorinstanz hat es zudem unterlassen, die Beschwerdeführerin auf allfällige Säumnisfolgen für den Fall, dass sie den Zutritt zur Liegenschaft weiterhin verweigert, hinzuweisen. Entsprechend sind die Voraussetzungen, um eine unterlassene Mitwirkung bei der Beweiswürdigung (E. 7.9.2 hiavor) berücksichtigen zu können, im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

8.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Vorinstanz habe es unterlassen, im Rahmen der Unterschutzstellung der Tschudy-Villa den Schutzzumfang und die Schutzmassnahmen abschliessend zu definieren. Sie habe sich im angefochtenen Entscheid eine Ergänzung der notwendigen Schutzmassnahmen bzw. die Erteilung besonderer Auflagen vorbehalten. Aus dem angefochtenen Entscheid ergebe sich somit nicht, ob der heutige, zur Hälfte zerstörte Zustand zu erhalten sei, und welche zusätzlichen Auflagen erlassen werden könnten. Das Gesetz sehe jedoch kein mehrstufiges Verfahren vor. Die Eigentümerschaft müsse vielmehr von Anfang an wissen, welche Auflagen sie treffen. Nach Festlegung des konkreten Umfangs einer Schutzmassnahme sei zudem unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Eignung und der Erforderlichkeit die Zumutbarkeit der Schutzmassnahme zu prüfen. Hierzu seien sämtliche zu beachtenden Interessen zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Die Vorinstanz – wie auch die antragstellende DHK vor ihr – habe keine Güterabwägung vorgenommen. Sie habe sich mit der Behauptung begnügt, im Rahmen der Prüfung einer Aufnahme in das IKD seien denkmalpflegerische Gesichtspunkte und deren Bedeutung für den Kanton Basel-Landschaft zentral.

8.2.1 Ist ein Objekt schutzwürdig, bedeutet dies noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (vgl. BGE 147 II 125 E. 8 mit Hinweisen).

8.2.2 Das IKD enthält eine Beschreibung des Kulturdenkmals und die Begründung seiner Schutzwürdigkeit (§ 8 Abs. 2 DHG erster Satz). Es beinhaltet die zur Erhaltung notwendigen Schutzmassnahmen wie Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie Bewilligungspflichten für Umgestaltung oder Änderungen am Bestand oder am Erscheinungsbild des Kulturdenkmals (§ 8 Abs. 2 zweiter Satz DHG). Die Aufzählung der Schutzmassnahmen in § 8 Abs. 2 DHG ist nicht abschliessend. Mit dem Unterschutzstellungsentscheid sind der angestrebte Schutzzweck, der sachliche und örtliche Schutzzumfang wie auch allfällige Unterhalts- oder Wiederherstellungsmassnahmen zu beschreiben (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 321). Als Schutzmassnahme kommt im Ausnahmefall auch die Anordnung der Rekonstruktion eines Gebäudes oder Gebäudeteils in Betracht (vgl. ELISABETH WIEDERKEHR SCHULER, *Denkmal- und Ortsbildschutz*, Zürich 1999, S. 31 f.; FEY, a.a.O., S. 41; KOLETZIS, a.a.O., S. 96). Zu berücksichtigen ist zudem § 22 Abs. 1 DHG, wonach zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet ist, wer geschützte Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder zerstört.

8.2.3 Die Wiederherstellung einer Liegenschaft in ihren ursprünglichen Zustand kann sich insofern als problematisch erweisen, als Bauten oder Anlagen, die rekonstruiert werden, kein Zeugnis einer bestimmten Epoche mehr ablegen können. Von Rekonstruktionen wird bei Wiederherstellungen von Objekten, die ganz oder teilweise zerstört wurden, gesprochen. Sie werden im Gegensatz zu Instandstellungs- oder Restaurationsarbeiten als grundsätzlich bedenklich erachtet, da sie nur das Bild des Objekts annähernd wiederherstellen können und den Unterschied zwischen Denkmal und historistisch gestaltetem Objekt verwischen (vgl. Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege [Hrsg.], 2007,

S. 27; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 356). Rekonstruktionen werden als denkbar erachtet, wenn die Massnahme für das Verständnis des Denkmals sowie dessen Kontext und Sinnzusammenhang unentbehrlich ist und wenn der zu rekonstruierende Teil im Verhältnis zum Gesamtobjekt von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. Rekonstruktion und Wiederherstellung, Grundsatzdokument vom 22. Juni 2018, Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, S. 3). Die Anordnung der Rekonstruktion muss zudem verhältnismässig sein, wobei bei bösgläubiger Zerstörung des Objekts durch den Eigentümer die Schwelle für die Verhältnismässigkeit relativ tief angesetzt wird (vgl. FEY, a.a.O., S. 41). Im Bereich des Denkmalschutzes kommt den tatsächlichen Verhältnissen bzw. dem "fait accompli" bezüglich der Frage der Wiederherstellung bei einem unerlaubten Abbruch eine grosse Bedeutung zu (vgl. PETER HÄNNI, Der Abbruch von Bauten und Anlagen, in: BR 2006 S. 157, mit Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 9. Dezember 1997, in: Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 1998, S. 302 [Hotel "Alpina"]).

8.3.1 Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid unter dem Titel "Schutzmassnahmen" (Ziff. 2.9), die Grundeigentümerschaft sei gestützt auf § 8 Abs. 2 DHG verpflichtet, die zur Instandhaltung der Tschudy-Villa notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Aufgrund des Zustands der Liegenschaft sei eine abschliessende Festlegung der notwendigen Schutzmassnahmen zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Der Regierungsrat behalte sich deshalb eine Ergänzung der notwendigen Schutzmassnahmen beziehungsweise die Erteilung besonderer Auflagen ausdrücklich vor.

8.3.2 Die im angefochtenen Entscheid angeordneten Schutzmassnahmen sind im Wesentlichen auf eine Fortführung der provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen beschränkt. Sie führen zu einer Erhaltung der Liegenschaft in ihrem heutigen, stark beschädigten Zustand. Das Gutachten geht indes von einer Schutzwürdigkeit der Tschudy-Villa nicht in ihrem aktuellen, sondern in ihrem ursprünglichen Zustand aus, wie er vor der Beseitigung des Portalvorbaus und den durch die weiteren Abbrucharbeiten entstandenen Schäden bestanden hat. Entsprechend durfte sich die Vorinstanz bezüglich der anzuordnenden Schutzmassnahmen nicht darauf beschränken, die Beschwerdeführerin zur Instandhaltung der Tschudy-Villa zu verpflichten. Sie hätte im Rahmen des Unterschutzstellungsentscheids vielmehr zwingend über eine allfällige Wiederherstellung befinden müssen und konnte diesen Entscheid nicht auf einen späteren Zeitpunkt verschieben.

8.3.3 Der stark beschädigte Zustand der Tschudy-Villa stellt entgegen der Argumentation der Vorinstanz keinen Grund dar, um von einer abschliessenden Festlegung der Schutzmassnahmen bzw. einem Entscheid über die Anordnung der Wiederherstellung abzusehen. Er führt vielmehr gerade dazu, dass sich die auf eine Instandhaltung der Liegenschaft beschränkten Schutzmassnahmen als unzureichend erweisen. Ebenfalls entbindet die Verweigerungshaltung der Beschwerdeführerin bei der Abklärung der Schutzwürdigkeit der Tschudy-Villa die Vorinstanz nicht davon, (abschliessend) über die gebotenen Schutzmassnahmen bzw. eine allfällige Wiederherstellung zu befinden. Eine andere Sichtweise würde dazu führen, die Liegenschaft auf unbestimmte Zeit in ihrem aktuellen Zustand zu belassen.

8.4 In Bezug auf die von der Beschwerdeführerin gerügte fehlende Interessenabwägung erwog die Vorinstanz, bei der Prüfung einer Aufnahme in das IKD seien denkmalpflegerische Gesichtspunkte und deren Bedeutung für den Kanton Basel-Landschaft zentral. Mit der Aufnahme der Liegenschaft in das IKD werde noch keine Entscheidung über die konkrete räumliche Entwicklung auf der betroffenen Parzelle getroffen (Ziff. 2.13 in fine). Diese Ausführungen erweisen sich als unzureichend. Die Unterschutzstellung eines Objekts setzt wie bereits ausgeführt (E. 8.2.1 hiervor) neben der Schutzwürdigkeit eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen voraus.

9.1 Nach dem Gesagten erweist sich die im angefochtenen Entscheid verfügte Aufnahme der Tschudy-Villa in das IKD sowohl hinsichtlich der Feststellung des Sachverhalts als auch der angeordneten Schutzmassnahmen und der Interessenabwägung als mangelhaft. Die Vorinstanz wird den Sachverhalt zu vervollständigen und in der Folge unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen neu über die Unterschutzstellung der Tschudy-Villa bzw. die in Bezug auf das Wohn- und Geschäftshaus sowie die Produktions- und Lagerhalle anzuordnenden Schutzmassnahmen einschliesslich einer allfälligen Wiederherstellung zu befinden haben.

9.2 Die Beschwerde vom 25. März 2024 (Verfahren 810 24 86) ist demnach gutzuheissen und der Beschluss des Regierungsrats Nr. 2024-330 vom 12. März 2024 aufzuheben. Die Angelegenheit ist zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Von Beweismassnahmen ist bei diesem Verfahrensausgang abzusehen und die Beweisanträge der Parteien (Durchführung eines Augenscheins, Befragung des Gutachters etc.) werden abgewiesen.

9.3 Bis zum neuen Entscheid der Vorinstanz ist der gegenwärtige Zustand zu erhalten. Entsprechend ist die Weitergeltung der Schutzmassnahmen gemäss Ziffer 3 des Dispositivs in Verbindung mit Ziffer 2.9 der Erwägungen des Beschlusses des Regierungsrats Nr. 2024-300 vom 12. März 2024 anzuordnen.

10.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO).

10.2.1 Zunächst ist über die Kostenverlegung in den ganz oder teilweise gegenstandslos gewordenen Verfahren 810 23 102, 810 23 224 sowie 810 23 305 zu befinden.

10.2.2 Die Verwaltungsprozessordnung enthält keine Vorschrift über die Kostenaufgabe bei Gegenstandslosigkeit. Das Kantonsgericht orientiert sich praxisgemäss an den Methoden, die das Bundesgericht in solchen Fällen anwendet. Im Fall der Gegenstandslosigkeit ist in erster Linie auf den mutmasslichen Ausgang des Verfahrens im Zeitpunkt vor Eintritt der Gegen-

standslosigkeit abzustellen. Dabei geht es nicht darum, die Prozessaussichten im Einzelnen zu prüfen und dadurch weitere Umtriebe zu verursachen. Vielmehr muss es bei einer knappen Beurteilung der Aktenlage sein Bewenden haben. Auf dem Weg über den Kostenentscheid soll nicht ein materielles Urteil gefällt und unter Umständen der Entscheid in einer heiklen Rechtsfrage präjudiziert werden. Lässt sich der mutmassliche Verfahrensausgang im konkreten Fall nicht ohne weiteres feststellen, so sind allgemeine prozessrechtliche Kriterien heranzuziehen: Danach wird jene Partei kosten- und entschädigungspflichtig, welche das gegenstandslos gewordene Verfahren veranlasst hat oder in welcher die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass der Prozess gegenstandslos geworden ist (vgl. KGE VV vom 4. November 2021 [810 21 130] E. 4.1 mit Hinweisen; Verfügung des Bundesgerichts 1C\_568/2023 vom 13. Mai 2025 E. 2.1).

10.2.3 Im vorliegenden Fall lässt sich der mutmassliche Verfahrensausgang nicht ohne weiteres feststellen. Die Beurteilung der von der Beschwerdeführerin erhobenen formellen und materiellen Rügen bedürfte vielmehr einer umfassenden Würdigung bzw. einer eingehenden gerichtlichen Prüfung. Demnach ist für die Bestimmung der Kostenfolgen auf das Verursacherprinzip abzustellen. Die Kosten sind damit grundsätzlich derjenigen Partei aufzuerlegen, welche die vorliegenden Verfahren veranlasst hat.

10.2.4 Diesbezüglich ist vom Umstand auszugehen, dass die Beschwerdeführerin Ende Februar 2022 einen Abbruch der im BIB als kantonal schützenswert verzeichneten Tschudy-Villa in Angriff nahm und diesen Abbruch in der Folge ungeachtet des mit Verfügung der Denkmalpflege vom 1. März 2022 – notabene unter ausdrücklichem Hinweis, dass die Verfügung "per sofort" in Kraft trete und einer allfälligen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukomme – angeordneten Veränderungs- und Beseitigungsverbots am 14. April 2022 teilweise umsetzte. Entsprechend ist festzustellen, dass die vorinstanzlichen Verfahren durch das Verhalten der Beschwerdeführerin bzw. die daraus resultierende akute Gefährdung eines als kantonal schützenswert verzeichneten Kulturdenkmals veranlasst wurden. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Gegenstandslosigkeit der Verfahren sei durch die Vorinstanz verursacht worden, kann sie daraus hinsichtlich der Kostenverlegung nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zwar ist zutreffend, dass die Gegenstandslosigkeit der Verfahren betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen durch den Entscheid der Vorinstanz über die definitive Unterschutzstellung herbeigeführt wurde. Die solchermassen bewirkte Gegenstandslosigkeit stellt indes keinen Grund dar, welcher eine Kostenauflegung zulasten der Vorinstanz gestützt auf das Verursacherprinzip rechtfertigen würde. Dies wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vielmehr vor, mit dem Unterschutzstellungsentscheid zu lange zugewartet und dadurch unnötige Anwaltskosten verursacht zu haben. Dazu ist festzustellen, dass die Beschwerdeführerin ihre vom 28. Februar 2024 datierte Beschwerdebegründung in einem Zeitpunkt einreichte, in welchem die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen mit Blick auf deren Befristung bis 27. April 2024 bzw. den gesetzlich vorgesehenen Ablauf der Geltungsdauer längstens noch für zwei Monate in Kraft standen. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin hätte vor diesem Hintergrund bewusst sein müssen, dass ein Entscheid des Kantonsgerichts über ihre Beschwerden nicht mehr vor dem Dahinfallen der provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen möglich sein würde. Soweit

sie dennoch weitere Aufwendungen – einschliesslich einer umfangreichen Beschwerdebeurteilung – tätigte, hat sie dies selbst zu vertreten und kann sie sich diesbezüglich nicht auf eine Kostenverursachung durch die Vorinstanz berufen. Nach dem Gesagten ist die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Kostenfolgen in den Verfahren betreffend die provisorischen Rettungs- und Schutzmassnahmen, soweit die entsprechenden Beschwerden als gegenstandslos abgeschrieben werden, ausgehend vom Verursacherprinzip als unterliegend anzusehen. Soweit auf die Beschwerde im Verfahren 810 23 224 nicht eingetreten wird, hat die Beschwerdeführerin ebenfalls als unterliegend zu gelten.

10.3 Nach dem Gesagten ist der auf die Verfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305 entfallende Anteil der Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 1'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Der Verfahrenskostenanteil betreffend das Verfahren 810 24 86 in der Höhe von Fr. 3'500.-- geht entsprechend dem Ausgang des Verfahrens zulasten der Vorinstanz.

10.4 In den Verfahren 810 23 102, 810 23 224 und 810 23 305 sind die Parteikosten wettzuschlagen. Im Verfahren 810 24 86 ist der Beschwerdeführerin ausgangsgemäss eine Parteientschädigung zulasten der Vorinstanz zuzusprechen. Der in der Honorarnote vom 19. März 2025 ausgewiesene Aufwand von 113.75 Stunden erweist sich angesichts des Umfangs und der Komplexität der Streitsache als angemessen. Zuzüglich der Auslagen und ausgehend von einem Stundenansatz von Fr. 250.-- ist das Honorar dementsprechend auf Fr. 31'693.70 (inkl. Auslagen und 8.1 % MWST) festzusetzen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerden vom 8. Mai 2023 und 4. Dezember 2023 (Verfahren 810 23 102 und 810 23 305) werden als gegenstandslos abgeschrieben.
  2. Auf die Beschwerde vom 2. Oktober 2023 (Verfahren 810 23 224) wird nicht eingetreten, soweit sie sich nicht als gegenstandslos erweist.
  3. In Gutheissung der Beschwerde vom 25. März 2024 (Verfahren 810 24 86) wird der Beschluss des Regierungsrats Nr. 2024-330 vom 12. März 2024 aufgehoben und die Angelegenheit zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen.
  4. Bis zum neuen Entscheid des Regierungsrats gelten weiterhin die Schutzmassnahmen gemäss Ziffer 3 des Dispositivs in Verbindung mit Ziffer 2.9 der Erwägungen des Beschlusses des Regierungsrats Nr. 2024-300 vom 12. März 2024.
  5. Die Verfahrenskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 5'000.-- werden im Umfang von Fr. 1'500.-- der Beschwerdeführerin und im Umfang von Fr. 3'500.-- dem Regierungsrat auferlegt.  
Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
  6. Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 31'693.70 (inkl. Auslagen und 8.1 % MWST) zulasten des Regierungsrats zugesprochen. Die restlichen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsident

Gerichtsschreiber