



G.-Nr. R2.2024.00194
BRGE II Nr. 0059/2025

Entscheid vom 8. April 2025

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Adrian Bergmann, Ersatzrichter Florian Poppele,
Baurichterin Marlen Patt, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X
Nr. 1 vertreten durch [...]

Mitbeteiligte
2. A
Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderates vom 1. Oktober 2024; Inventarentlassung
bzw. Verzicht auf Unterschutzstellung des Gebäudes [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 1. Oktober 2024 verzichtete der Gemeinderat von X auf die Unterschutzstellung des Gebäudes B-Strasse 12, Kat.-Nr. 1, in X und entliess das Objekt aus dem Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 4. November 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides. Der Gemeinderat sei anzuweisen, das Gebäude unter Schutz zu stellen und der Schutzzumfang sei auf Grundlage des eingeholten Gutachtens festzulegen. Die Kosten seien ausgangsgemäss zu verlegen.

C.

Mit Verfügung vom 5. November 2024 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die A wurde als Mitbeteiligte in das Verfahren einbezogen.

D.

Mit Eingaben vom 6. bzw. 9. Dezember 2024 beantragten die Mitbeteiligte und die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

E.

Mit Replik vom 13. Januar 2025 bzw. Dupliken vom 3. Februar 2025 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 12. Februar 2025 liess sich der Rekurrent ein weiteres Mal vernehmen.

F.

Am 10. März 2025 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) sind gesamt-kantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Der angefochtene Beschluss stützt sich auf §§ 203 ff. PBG. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

In der Rekurseingabe stellt der Rekurrent unter dem Titel "Legitimation" die Parteistellung der A als Mitbeteiligte in Frage. Dies führe zu einer uferlosen Ausweitung und die Betroffenheit erscheine zweifelhaft. Der Rekurrent überlasse den Entscheid über den Einbezug der A in das Verfahren jedoch dem Gericht.

Demnach und weil kein Antrag auf Entlassung der Mitbeteiligten aus dem Verfahren gestellt wurde, ist darauf und auf die diesbezüglichen weiteren

Vernehmlassungen der Parteien nicht weiter einzugehen. Bemerkungsweise ist anzufügen, dass sich die Frage der Betroffenheit im Sinne einer Eintretensvoraussetzung (Legitimation) in Bezug auf Mitbeteiligte nicht stellt. Bei Mitbeteiligten handelt es sich um Personen und Behörden mit einem Interesse am Verfahren, die zur Sachaufklärung in den Schriftenwechsel einbezogen werden sollen. Die A ist Baurechtsnehmerin auf dem streitbetroffenen Grundstück und plant einen Neubau anstelle des in Frage stehenden Gebäudes. Ihr Interesse am Verfahren ist somit evident und ihr Einbezug in das Verfahren ohne weiteres gerechtfertigt.

3.

Mit Beschluss vom 15. November 2021 erteilte die Baukommission X der A die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Verkaufsstelle mit Wohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B-Strasse 12 in X. Auf den hiergegen vom Zürcher Heimatschutz ZVH erhobenen Rekurs trat das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 24. Mai 2022 nicht ein (BRGE II Nr. 0119/2022). Im Urteil VB.2022.00393 vom 13. April 2023 ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass das Gebäude offensichtlich zu Unrecht nicht inventarisiert worden sei, hiess die Beschwerde des ZVH gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts vom 24. Mai 2022 auf und wies die Sache im Sinn der Erwägungen an das Baurekursgericht zurück. In der Folge hob das Baurekursgericht den Bauentscheid vom 15. November 2021 auf; der Entscheid über das Baugesuch bedürfe einer vorgängigen Schutzabklärung und eines Entscheids über die Schutzwürdigkeit (BRGE II Nr. 0188/2023 vom 19. September 2023).

4.

Die Gemeinde holte beim Architekten und Denkmalpfleger E ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit ein. Dieses datiert vom 3. April 2024, ein Ergänzungsgutachten, ebenfalls von E, vom 4. September 2024. Gestützt darauf verzichtete der Gemeinderat auf eine Unterschutzstellung. Er erwog, dem Gebäude komme ein geringer Eigen- und ein geringer Situationswert zu. Gesamthaft sei die Schutzwürdigkeit bzw. das öffentliche Erhaltungsinteresse als gering zu qualifizieren. Demgegenüber sei von einem hochgradigen Interesse an der Siedlungsverdichtung auszugehen. Zu berücksichtigen sei auch das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit. Das fragliche Gebäude sei

nicht inventarisiert gewesen (VB.2016.00565, E. 3.4 und E. 4.1). Demzufolge sei bis vor kurzem nicht mit denkmalpflegerischen Einschränkungen zu rechnen gewesen, was von ausschlaggebender Bedeutung für den Abschluss des Baurechtsvertrags und die Planung des Bauvorhabens gewesen sei. Zu schützen sei zudem das Vertrauen in die Rechtsbeständigkeit des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans B-Strasse. Der Erhalt des Gebäudes B-Strasse 12 stünde im Widerspruch zu diesem Gestaltungsplan, welcher bei einer Pflicht zur Erhaltung des Gebäudes quasi bedeutungs- bzw. inhaltsleer würde. Der rechtskräftige Gestaltungsplan akzentuiere das Gewicht des öffentlichen Interesses an der Rechtssicherheit. Gegen den Erhalt stünden sodann das grosse öffentliche Interesse an der Weiterentwicklung des Zentrums, das umweltrechtliche Interesse des Lärmschutzes (Eisenbahnlärm), das öffentliche Interesse an der Erstellung von hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnraum und die finanziellen privaten Interessen.

5.1.

Der Rekurrent macht geltend, die Altersbestimmung für Balken habe ergeben, dass die Bäume in den Jahren 1656/57 gefällt worden seien. Gemäss Gutachten mache die Entdeckung dieser Fälldaten "den Wohnteil zum wertvollen Bauzeugen im Ortsbild von Y" und belege, "dass die Grundstruktur des Wohnhauses erhalten geblieben sei". Relativierend füge der Gutachter dann allerdings an, dass die "Spuren des ehemals als Weinbauernhaus genutzten Wohnteils...heute aber verwischt (sind)".

Der Gutachter werte den denkmalpflegerischen Wert des Hauses in dessen Zeugenschaft für die "Transformation der landwirtschaftlich genutzten bäuerlichen Liegenschaft im Rebberg zum Wohn- und Geschäftshaus mit Magazin in Geschäftszentrum am Bahnhof X" und stelle fest: "Das Gebäude hat mit Um-, An- und Erweiterungsbauten auf die veränderte Lage am Gleis, in Bahnhofsnähe und an der zusammen mit dem Bahnhof angelegten B-Strasse baulich reagiert, ohne am Äusseren die Veränderungen sichtbar werden zu lassen."

Im angefochtenen Beschluss bezweifle die Vorinstanz, dass an einer Zeugenschaft für eine "Epoche der "Anpassung eines Objekts auf Veränderungen in der Umgebung" ein hinreichendes öffentliches Denkmalschutzinteresse bestehe, zumal diese Epoche historisch kaum verallgemeinerbar sei".

Diese Würdigung beruhe, so der Rekurrent, auf einer Entstellung der Aussagen. Fakt sei, dass der Gutachter die Zeugenschaft für eine "Transformation" ins Spiel gebracht habe. Die entscheidende Aussage im Gutachten (S. 10, 4. Abschnitt) werde dabei unterschlagen, nämlich dass trotz der Veränderungen in der Funktion des Gebäudes (verkürzt: vom Weinbauern- zum Wohn- und Geschäftshaus), den damit verbundenen Um-, An- und Erweiterungsbauten sowie seiner neuen Lage an den Bahngleisen (anstelle mitten im Rebberg) dieses "baulich reagiert" habe, "ohne am Äusseren die Veränderungen sichtbar werden zu lassen". Mit anderen Worten: trotz der Veränderungen der Umgebung und der Umnutzung vom Weinbauern- zum Wohn- und Geschäftshaus habe das Haus sein äusseres Erscheinungsbild bewahrt.

Weiter werde im Gutachten folgendes festgestellt: "Das Gebäude verfügt im ins 17. Jahrhundert zurückgehenden Wohnhaus und in der Scheune von 1890 in der Primärstruktur (Decken, Böden, Wände, Dach) über originale Bausubstanz. Die für ein Vielzweckbauernhaus typische Gliederung in Wohnteil und Scheune ist erhalten". Und weiter: "Es handelt sich somit beim Gebäude B-Strasse 12 um den Typus eines Vielzweckbauernhauses, das mit einer Trotte verbunden (sc. war) und das später nach Vorbild eines Vielzweckbauernhauses mit einer Scheune ergänzt wurde". Dies führe den Gutachter zur Feststellung: "Heute erinnert das mehrfach veränderte Gebäude aufgrund der sichtbaren Zweiteilung in Wohnhaus und Scheune (in Anlehnung an ein Vielzweckbauernhaus) an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung, die das Gebäude vor gut 100 Jahren verloren hatte". Daran anschliessend folge die Empfehlung: "Das Vielzweckbauernhaus ist als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche erhaltenswürdig".

Das Gebäude sei also ein wichtiger Zeuge der früheren landwirtschaftlichen Prägung von X - und insbesondere des dort einst wichtigen Weinbaus. Dies sei das Bemerkenswerte, gerade auch vor dem Hintergrund der vielen Veränderungen der Umgebung, mit damit verbundenen Umnutzungen und Umbauten. Dazu komme bemerkenswert viel erhaltene Bausubstanz im Innern, worauf der Gutachter hinweise (Türen mit alten Beschlägen aus dem 19. Jahrhundert, Bodenbeläge, Kachelofen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, Stube mit Kassettentäfer, bauzeitliche Deckenbalken, ein Naturstein-Portal mit Relief, Dachkonstruktion aus dem 17. Jahrhundert).

Dazu komme das weitgehend erhaltene, vom Gutachter als relevant bestätigte äussere Erscheinungsbild. Das Gebäude weise daher insgesamt einen hohen Eigenwert auf. Vor diesem Hintergrund sei es gar nicht nötig, die Schutzwürdigkeit mit einer "Zeugenschaft einer Transformation" zu begründen. Vielmehr handle es sich um einen gut erhaltenen Zeugen der Epoche der landwirtschaftlichen Tradition im 17. und 18. Jahrhundert. Auffallend sei eher, wie viel historische Bausubstanz aussen und innen erhalten geblieben sei – trotz der vielfachen Veränderungen in der Nahumgebung. Die Behauptung im angefochtenen Beschluss, es sei "gerade keine Originalsubstanz mehr vorhanden", sei geradezu aktenwidrig und willkürlich. Was sich unter den aus dem 19. Jahrhundert stammenden Wandverkleidungen an älterer Substanz erhalten habe, sei nicht untersucht worden, doch sei angesichts der erhaltenen Grundstruktur davon auszugehen, dass vieles davon noch vorhanden sei.

Der Rekursgegner versuche – immerhin einem Haus aus dem 17. Jahrhundert – die Schutzwürdigkeit damit abzusprechen, dass einzelne Fenster verändert worden seien, obwohl Veränderungen bei den Fenstern auch bei Unterschutzstellungen heute fast schon zum Standardprogramm gehören würden. Fenster wie auch der Verputz und die Dachziegel gehörten als Verschleissflächen zu den Teilen, die alle paar Jahrzehnte erneuert oder ersetzt werden müssten. Aufgrund der Aufnahmen in den Akten sei jedenfalls klar, dass sich am äusseren Erscheinungsbild seit den ersten Fotografien im 19. Jahrhundert kaum etwas geändert habe.

Beim Situationswert sei dem Gutachter insofern ein Missverständnis unterlaufen, als er davon auszugehen scheine, dass ein solcher nur schützenswert sei, wenn ein Gebäude (noch) in seiner ursprünglichen Umgebung stehe ("Der Situationswert ist wegen dem Fehlen einer massgebenden Umgebung gering"). Im Ergänzungsgutachten werde festgehalten, das Haus B-Strasse 12 sei nie Teil von Y gewesen. Dass es die Situation im Dorfkern präge, und zwar als Abschluss der noch erhaltenen Gebäude entlang der B-Strasse, beruhe daher – so der Gutachter – auf einer "Täuschung". Das Haus sei laut Gutachter ein Solitär in den Rebbergen gewesen, und da dieser nicht mehr existiere, entfalle auch der Situationswert. Diese Darstellung sei nicht nur rechtlich unzutreffend, sondern vor allem auch in faktischer Hinsicht falsch. Wie anhand einer Recherche in den SBB-Archiven dargelegt werden könne, sei das Haus B-Strasse 12 vor dem Bahnbau von mehreren

Gebäuden umgeben gewesen, die damals abgebrochen worden seien, mit denen es jedoch klar zum Ortsteil Y gehört habe. Wo genau die Grenze von Y durchgeführt habe und ob das Haus früher von Reben umgeben gewesen sei, sei für den Situationswert irrelevant. Es komme allein darauf an, ob das Gebäude die Ortsbauliche Situation präge. Dies sei nie bestritten worden, die scheinbar gegenteiligen Darstellungen im Gutachten, im Ergänzungsgutachten und im angefochtenen Entscheid würden von einem unrichtigen Begriff des Situationswerts ausgehen.

Mit dem hohen Alter des Hauses, dem bauzeitlichen Rohbau vom Keller bis zum Dach, dem bemerkenswerten Dachstock und der ebenfalls weitgehend bauzeitlichen Struktur weise das Haus einen sehr hohen Eigenwert auf. Dazu komme ein wichtiger Situationswert im Zentrum von X.

Zur Verhältnismässigkeit bringt der Rekurrent vor, beim Vergleich der Wohnflächen im Alt- und Neubau sei das sehr bedeutende Erweiterungspotential im Altbau nicht berücksichtigt worden (Ausbau von Scheune und Dachgeschoss). Das Argument der Rechtssicherheit verfange nicht. Die nachträgliche Korrektur der früheren Fehlentscheide könne nicht dadurch vermieden werden, dass wertvolle Zeugen der Vergangenheit leichthin Profitinteressen geopfert würden. Was die angestrebte Zentrumsentwicklung anbelange, so gebe es wesentlich attraktivere Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität des Zentrums von X (Verweis auf die "Vision Dorfkern X", act. 4.6). Was den Lärmschutz anbelange, so würden derzeit die gesetzlichen Vorgaben derart gelockert, dass diese Wohnlage problemlos möglich bleiben werde, vor allem auch, wenn die neuen Wohnungen in einem geschützten Gebäude erstellt würden. Dasselbe gelte für die Behindertengerechtigkeit – sofern das umgenutzte Gebäude den Normen des BehiG überhaupt unterworfen sein werde.

5.2.

Die Vorinstanz entgegnet, der Gutachter sei zum Schluss gekommen, dass das Haus zwar noch als wichtiger Zeuge für die bäuerliche Vergangenheit zu qualifizieren sei, der entsprechende Eigenwert aber aufgrund der geringen originalen Bausubstanz stark relativiert werde. Vor allem die Grundstruktur stamme aus dem 17. Jahrhundert. Wie das Haus damals ausgesehen habe, sei gemäss Gutachten nicht mehr nachvollziehbar. Weder im Äusseren noch im Innern des Hauses seien die Zeiten des 17. Jahrhunderts in ihrer

Materialisierung und der damit einhergehenden Wirkung noch erlebbar. Angesichts des damit verbundenen Verlusts an Authentizität bzw. Aussagekraft über die bäuerliche Vergangenheit von X sei die tiefgradige Gewichtung des Eigenwerts nicht zu beanstanden.

Die Aussage im Gutachten, wonach das Äussere des Hauses unverändert geblieben sei, sei so zu verstehen, dass der Wohnteil in seinen äusseren Ausmassen noch erhalten sei. Der Gutachter habe die Aussage des "unveränderten Äusseren" stark relativiert: Die Spuren des ehemals als Weinbauernhaus genutzten Wohnhauses seien verwischt, das Haus sei zunächst mit einer Trotte verbunden gewesen und später an deren Stelle mit einer Scheune ergänzt worden, wobei das Haus zu jenem Zeitpunkt vermutlich nur kurze Zeit landwirtschaftlich genutzt worden sei, und schliesslich lasse sich der ursprüngliche Zustand des Äusseren nicht aus dem Bestand ablesen bzw. nachkonstruieren, zumal sich die Fassaden hinsichtlich der sichtbaren Bausubstanz des Fassadenputzes, der Fensteröffnungen sowie aufgrund der Anbauten stark verändert hätten. Äusserlich sei folglich keine originale Bausubstanz mehr erfahrbar. Die ursprüngliche äussere Erscheinung lasse sich nicht mehr nachkonstruieren. Diese gutachterlichen Feststellungen dürften nicht ausgeblendet werden und seien für die Gewichtung des Eigenwerts entscheidend. Erlebbar sei nur noch das Volumen des Wohnhausteils, welches sich aus der noch erhaltenen originalen Primärkonstruktion ergebe, und die Einteilung in einen Wohn- und einen Scheunenteil.

Gemäss Ergänzungsgutachten sei die Epoche der Transformation von der bäuerlichen Vergangenheit in die moderne Zeit nur noch am Ladenanbau erkennbar, welcher keinen denkmalpflegerischen Wert aufweise. Die rekurrentische Behauptung, das Wachstum und die Veränderung der Gemeinde seien besonders gut abzulesen, sei damit unzutreffend. An einer Epoche der Anpassung eines Objekts auf Veränderungen in der Umgebung bestehe kein hinreichendes öffentliches Denkmalschutzinteresse, zumal diese Epoche historisch kaum verallgemeinerbar sei.

Auch im Innern erinnere nur wenig originale Bausubstanz an die Zeit der bäuerlichen Vergangenheit. Die Türen aus der Mitte des 19. Jh. würden nichts zur hier interessierenden Zeugenschaft für die bäuerliche Vergangenheit von X beitragen, zumal das Haus in der Mitte des 19. Jahrhunderts seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden sei. Die Stube mit

Kassetentäfer möge zur Zeugenschaft für die bäuerliche Vergangenheit beitragen, von einem bemerkenswerten Ausmass an schutzwürdiger Ausstattung im Innern könne jedoch nicht die Rede sein.

Für die Bejahung eines Eigenwerts möge zwar gerade noch ein genügendes Mass an originaler Bausubstanz aus der bäuerlichen Vergangenheit bestehen. Davon, dass das Schutzobjekt aber in einem überdurchschnittlichen Ausmass über eine bauzeitliche Bausubstanz verfüge, könne nicht die Rede sein. Die Verfälschungen des Gebäudes seien erheblich. Dem Rekurrenten könne nicht gefolgt werden, wenn er einen hochgradigen Eigenwert behaupte. Hinzu komme das der Gemeinde zustehende Auswahlermessen: Es sei bereits eine Vielzahl (nämlich deren 20) an Gebäuden bzw. teilweise ganzen Gebäudekonglomeraten unter Schutz gestellt worden, welche die bäuerliche Vergangenheit von X gut bis sehr gut zu bezeugen vermöchten (Unterschutzstellungsverfügungen bzw. Inventarblätter in act. 14.7 bis 14.52). Die Gemeinde sei bemüht, ihr bäuerliches Erbe zu erhalten. Dabei konzentriere sie sich vor allem auf Gebiete, in welcher gut erhaltene bäuerliche Gebäude in grösserer Zahl vorkommen und die bäuerliche Vergangenheit auch in ihrem konkreten örtlichen Zusammenhang authentisch erlebbar machen würden. Die bäuerlichen Zeugen lägen vor allem in der Kernzone sowie an den älteren wichtigeren Verkehrsachsen (C-Strasse, D-Strasse (Karte in act. 14.53)). Freilich gebe es auch inventarisierte und unter Schutz gestellte Gebäude an anderen Orten im Gemeindegebiet; es liege aber im Ermessen der Baubehörde (sic), für eine Unterschutzstellung bäuerlicher Gebäude an jenen Orten einen besonders bedeutenden Zeugenwert zu verlangen. Das streitbetroffene Haus vermöge die Epoche der bäuerlichen Vergangenheit nicht besonders authentisch zu bezeugen; es gebe eine Vielzahl anderer bäuerlicher Schutz- und Inventarobjekte, welche hierfür geeigneter seien.

Wenn der Rekurrent ausführe, dass sich seit den ersten Fotografien im 19. Jahrhundert kaum etwas am äusseren Erscheinungsbild geändert habe, dann sei dies hinsichtlich der Zeugenschaft für die Epoche der bäuerlichen Vergangenheit von X irrelevant, zumal der grösste Teil der relevanten Veränderungen (Anbauten; praktisch durchgehende Veränderungen der Fensteröffnungen) bereits vorher stattgefunden habe. Der alte Putz sei vermutlich in den 1930er Jahren ersetzt worden. Nach der Rechtsprechung vermöge ein Gebäude, dessen bauzeitliche Substanz sich praktisch nur noch auf die Grundstruktur beschränke, kein besonders aussagekräftiges Zeugnis der

bauzeitlichen Umstände abzulegen, womit zumindest der Grad des Eigenwerts sehr stark relativiert sei. Es gehe vorliegend auch nicht nur um einzelne veränderte Fenster, sondern um eine starke Veränderung des grössten Teils der Fensteröffnungen und damit des Fassadenbildes.

Das Gutachten gehe keineswegs von einer unrichtigen Definition des Situationswerts aus. Aufgrund der grossen Ausmasse des Hauses und seiner historisch anmutenden Erscheinung bestätige das Gutachten die prägende Wirkung im Ortsbild. Der vollständig veränderte siedlungsgeschichtliche Zusammenhang und die daraus resultierende täuschende Wirkung im Ortsbild werde sodann im Rahmen der Gewichtung des Situationswerts gewürdigt. Dies entspreche der Rechtsprechung, welche dem siedlungsgeschichtlichen Zusammenhang für die Beurteilung des Situationswerts eine erhebliche Bedeutung zumesse und gemäss welcher Veränderungen des siedlungsgeschichtlichen Zusammenhangs den Situationswert relativieren könnten (BGer 1C_55/2011, Erw. 6.2 f.; VB.2010.00094, Erw. 3.6). Ein Situationswert sei vorliegend zwar zu bejahen. Diesem komme jedoch ein nur geringes Gewicht zu.

Bei der Ermittlung der dem Wohnen dienenden Flächen sei ein Fehler festgestellt worden. Die drei Wohnungen würden insgesamt eine Fläche von rund 310 m² aufweisen. Erhebliche Flächen im ersten Dachgeschoss dienten dem Wohnen und seien mitberücksichtigt. Die restliche Fläche im ersten Dachgeschoss würden sich bei einer Unterschutzstellung nicht hinreichend belichten lassen und daher nicht als mögliche Wohnfläche in Betracht fallen. Die Fläche im zweiten Dachgeschoss sei aufgrund der geringen Raumhöhe, fehlender Erschliessungsmöglichkeiten und eingeschränkter Belichtung für eine Umnutzung in Wohnen ungeeignet. Die Flächen in der Scheune liessen sich kaum als Wohnraum umnutzen. Dies setzte eine fachgerechte Isolation und insbesondere eine Vielzahl von Öffnungen der bislang geschlossenen Scheunenfassade für Fenster voraus, womit sich das Erscheinungsbild und der Charakter des Schutzobjekts fundamental verändern würde. Abgesehen davon bedeutete ein solches (unrealistisches) Umnutzungsvorhaben eine starke Reduktion der bisherigen Gewerbe- und Lagerflächen. Bei einer Umnutzung der Scheune in Wohnraum könnten für die Bewohner auch keine qualitätsvollen Aussenräume bereitgestellt werden. Am betreffenden Ort bestehe daher ein bedeutendes Potential für mehr Wohnraum, Wohneinheiten und Gewerbe- und Lagerflächen.

5.3.

Die Mitbeteiligte bringt vor, die Ursprünge aus dem 17. Jahrhundert seien nur in einigen wenigen Bauteilen vorhanden. Die Balkendecke sowie der Dachstuhl würden die einzigen Gebäudeteile bilden, die nachweislich der Primärstruktur des Gebäudes zugeordnet werden könnten. Anderweitig sei keine originale Bausubstanz mehr vorhanden. Dies begründe keinen hinreichenden Eigenwert bzw. eine Unterschutzstellung. Die noch erhaltene historische Substanz sei fragmentarisch und auf wenige Teile des Gebäudes beschränkt. Fenster, praktisch sämtliche Fassaden und auch wesentliche Elemente der inneren Gestaltung seien mehrfach stark verändert worden; die ursprüngliche Nutzweise sei kaum mehr erkennbar.

Die Transformation von einer landwirtschaftlich genutzten Baute zum Wohn- und Geschäftshaus begründe für sich allein keine denkmalpflegerische Schutzwürdigkeit. Der Übergang von der bäuerlichen in die moderne Zeit sei nicht derart einzigartig, wie ihn der Rekurrent darzustellen versuche. Vielmehr handle es sich um einen Entwicklungsprozess, wie er an zahlreichen Orten zu beobachten sei. Die Transformation habe keine prägenden Spuren hinterlassen. Vor allem gebe es zahlreiche reinere Vertreter der bäuerlichen Vergangenheit in X, die (sowohl hinsichtlich Substanz als auch Umgebung) weit besser erhalten seien und den Übergang vom Bauerndorf in die moderne Zeit weitaus besser und authentischer dokumentierten. An der Bezeugung einer Epoche der "Anpassung eines Objektes auf Veränderungen in der Umgebung" bestehe kein hinreichendes öffentliches Denkmalschutzinteresse. Letztlich könne die Frage aber offenbleiben, da das Gebäude in einem stark veränderten Umfeld ohnehin isoliert wirke und längst keine prägende Rolle mehr einnehme. Im Vergleich zu den Bauten entlang der D-Strasse, die harmonisch in ihre historische und unverbaute Umgebung eingebettet seien, stehe das Gebäude B-Strasse 12 in einem stark modernisierten Bahnhofsumfeld, das keinen Bezug mehr zur ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung aufweise. Das Gebäude sei damit auch in dieser Hinsicht kein wichtiger Zeuge der frühen landwirtschaftlichen Prägung von X.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes sei durch die vollständige Veränderung der Fensteröffnungen stark verändert worden. Aus der gutachterlichen Feststellung, wonach die Transformation von einem Bauernhaus in ein Wohn- und Geschäftshaus einzig im eingeschossigen Vorbau erkennbar sei, könne nicht geschlossen werden, dass sich das Haus selbst kaum verändert habe.

Dies widerspreche den Erkenntnissen des Gutachtens. Der Eigenwert könne höchstens als gering bezeichnet werden.

Der Situationswert des Gebäudes B-Strasse 12 sei äusserst gering. Selbst wenn das Gebäude wie vom Rekurrenten behauptet vor dem Bahnbau einst Teil einer grösseren Baugruppe gewesen sei und zum Ortsteil von Y gehört haben sollte, vermöge dies keinen schützenswerten Situationswert zu begründen. Die historische Funktion und die Einbettung des Gebäudes sind verloren gegangen und die heutigen Relikte (B-Strasse und angrenzende Gebäude) könnten keinen Zusammenhang mehr mit der ursprünglichen (siedlungsgeschichtlichen) Struktur herstellen. Eine massgebliche prägende Einbindung in das aktuelle Ortsbild sei nicht auszumachen.

Eine Unterschutzstellung lasse sich weder mit dem Gebot der Rechtssicherheit noch demjenigen des Vertrauensschutzes vereinbaren. Es gehe nicht an, den rechtskräftigen Gestaltungsplan "B-Strasse", der im Vertrauen auf den fehlenden Inventareintrag und nach Durchführung einer öffentlichen Auflage durch die Baudirektion genehmigt worden sei, durch ein untergeordnetes Schutzobjekt nachträglich in Frage zu stellen. Vor diesem Hintergrund komme den privaten, aber auch den öffentlichen Interessen an der Realisierung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Überbauung unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes ein grosses Gewicht zu, die für den Verzicht auf die Unterschutzstellung eines nicht hochrangigen Schutzobjekts sprechen würden. Im Sinne einer Gesamtabwägung der betroffenen Interessen würden die gegen eine Unterschutzstellung gerichteten Interessen überwiegen.

6.

Dem Gutachten vom 3. April 2024, verfasst im Auftrag der Gemeinde von E, Architekt ETH SIA BSA, ist zusammengefasst folgendes zu entnehmen:

Baugeschichte

Das Fälldatum 1656/57 sei im Wohnteil (ursprünglich genutzt als Weinbauernhaus) mit dendrochronologischem Gutachten an der Kellerdecke und im Dachstuhl nachgewiesen. 1813 hätten auf dem Grundstück vier Bauten bestanden (Wohnhaus, Trottbäude, Waschhaus mit Schopf, Scheune). Bis auf das Wohnhaus seien alle Gebäude noch im 19. Jh. abgetragen worden. Das Wohnhaus sei erweitert worden: Ab 1876 im Lagerbuch

Bezeichnung als "Wohnhaus mit Zimmeranbau" (vermutlich der ostseitige Ladenanbau), 1890 Anbau der Scheune mit Zimmer und Keller anstelle des Trottegebäudes. Mit dem Bau der B-Strasse sei das Gebäude in den Perimeter der Einkaufsstrasse gerückt, die nun ostseitig der B-Strasse, geschmückt mit neuen Wohn- und Geschäftshäusern im Stil des Historismus, entstanden sei.

1923 sei der Bau eines Verkaufslokals für Gemüse und Südfrüchte als Provisorium für 5 Jahre bewilligt worden. 1934 sei der B-Strassenseitige Ladenanbau von zwei Coiffeusen und als Magazin genutzt worden, die weiteren Räume im Erdgeschoss als Magazin oder Keller. 1949 hätten die Schweizerischen Bundesbahnen ein Baugesuch für die Einrichtung eines Ladens im Ökonomie-Gebäude eingereicht. 1953 seien Küche und Bad der Maisonnette-Wohnung im Gebäude Nr. 201 erneuert worden. 1958 sei das Magazin im Gebäude Nr. 202 umgebaut worden. 1965 seien im Zuge des Umbaus der Nassräume im Gebäude Nr. 201 die Eingänge der südseitigen Geschosswohnungen getrennt worden. Im Jahr 2008 habe sich das Gebäude aus Scheune, Wohnhaus, Anbau 1, Anbau 2, Rampe und Eingang zusammengesetzt. Diese Gliederung sei heute noch vorhanden.

Baubeschrieb

Das mit einem zusammenhängenden Satteldach gedeckte, längsrechteckig ausgerichtete Gebäude setze sich aus verschiedenen Gebäudeteilen zusammen: Das nach Osten dreigeschossig erscheinende, nach Süden und Westen freistehende Wohnhaus, die nordseitig angebaute Scheune und der ostseitig im Untergeschoss angebaute *eingeschossige* Vorbau. Die Gliederung in Wohnhaus und Scheune sei auch an den Fassaden ablesbar. Die Ostfassade sei die Hauptfassade. Während der Wohnteil verputzt sei, verfüge die Scheune über eine Vertikalschalung in Holz. Der Giebel im Wohnteil, obwohl verputzt, trete aus der Fassade optisch hervor. In den Aufnahmen von 1919 sei das Giebeldreieck gut zu erkennen, was auf einen damals schon vorhandenen Materialwechsel schliessen lasse.

Grundsätzlich seien Wohnhaus und Scheunenbau dem Typus des Vielzweckbauernhauses verpflichtet. Insbesondere das Bandfenster im Erdgeschoss der Maisonnette-Wohnung lasse eine Verwandtschaft zu regionalen Vergleichsobjekten erkennen. Der durchlaufende First, das ostseitig ausladende Scheunenvordach aber auch die Behandlung der Giebelfassade im Wohnteil als Seitenfassade seien weitere typische Merkmale eines Vielzweckbauernhauses.

Die Fassade des schmucklosen Wohnteils werde von den Lochfenstern bestimmt. Das heterogene Erscheinungsbild resp. die unterschiedlichen Fensterformate an der Ostfassade liessen Rückschlüsse auf eine rege Umbautätigkeit zu. Die Fenster an der Südseite (Giebel) würden ebenfalls von den Formaten abweichen. "Die Öffnungen und an der Westseite" seien im 20. Jh. verändert worden.

Bei der Scheune seien an der Giebelseite und an der Rückseite, für einen Holzbau der Jahrhundertwende typisch, die Fugen der vertikalen Bretterschalung mit Schlagleisten verdeckt. Bei der zur B-Strasse gerichteten Seitenfassade, der Hauptfassade des Gebäudes, sei die Holzschalung mit Laubsäge-Ornamenten versehen. Die Gliederung in einen gemauerten Stall (1949 umgebaut zum Laden) und das mit grossen Flügeltoren versehene Tenn seien gut zu erkennen.

Im Inneren seien die Räume und Oberflächen (mit Ausnahme der Maisonette-Wohnung) stark purifiziert. Mehrere aus der zweiten Hälfte des 19. Jh. stammende Türen und Beschläge, verschiedene Bodenbeläge sowie ein grüner Kachelofen aus der Mitte des 19. Jh. seien als Ausstattungselemente vorhanden. Das Krallentäfer im oberen Maisonette-Geschoss verweise auf einen bescheidenen Ausbaustandart. Einzige Ausnahme bilde das mit einem Kassettentäfer ausgekleidete Wohnzimmer im Erdgeschoss der Maisonette-Wohnung. Originale Fenster seien nicht vorhanden.

Im stark verbauten Untergeschoss seien im Wohnteil die mächtigen, weiss gekalkten, stellenweise geschwärzten, mit Waldkante versehenen Deckenbalken und die Bretter der Schiebeböden sichtbar. Die handwerklich geprägte Ausführung verweise auf das nachgewiesene Fälldatum aus Mitte des 17. Jahrhunderts. Identische Decken fänden sich sowohl im Gebäudeteil der Geschosswohnung als auch im Maisonette-Teil, was auf eine zeitgleiche Erstellung der beiden Gebäudeteile hinweise.

Mit dem Ladenvorbau seien wichtige Spuren der ehemaligen Fassade verloren gegangen. Einzig am Übergang zur Scheune habe sich an der Querwand ein Naturstein-Portal mit Relief erhalten. Es könne sich um den Zugang zur Maisonette-Wohnung handeln, bevor Wohnhaus und Scheune zusammengebaut worden seien.

Im Scheunenteil zeugten grössere Eingriffe von den Nutzungsanpassungen. In der im 20. Jh. mehrheitlich als Magazin genutzten Scheune seien keine Spuren einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung (sofern es diese gegeben habe) erhalten geblieben, ebenso wenig Spuren der im Lagerbuch 1890 vermerkten "Zimmer". Das Untergeschoss sei gleichseitig erweitert worden, vermutlich um im Erdgeschoss eine Rampe auszubilden.

Die bauzeitliche Dachkonstruktion sei in beiden Gebäudeteilen erhalten geblieben. Über dem Wohnteil sei das Dach als liegender Stuhl ohne Firstbalken ausgebildet, im Scheunenteil als Zangenkonstruktion, ebenfalls ohne Firstbalken. Liegende Stühle hätten im Zürichseegebiet ab dem 17. Jh. bis ins 19. Jh. Verbreitung gefunden.

Würdigung

Das nachgewiesene Fälldatum von 1656/57 mache den Wohnteil zum wertvollen Bauzeugen im Ortsbild von Y. Die an der Kellerdecke und im Dachstuhl entnommenen Proben

belegten, dass die Grundstruktur des Wohnhauses erhalten geblieben sei. Die Spuren des ehemals als Weinbauernhaus genutzten Wohnteils sind heute aber verwischt.

Die Bedeutung des Objekts liege heute in der Transformation der landwirtschaftlich genutzten bäuerlichen Liegenschaft im Rebberg zum Wohn- und Geschäftshaus mit Magazin. Das Gebäude habe mit Um-, An- und Erweiterungsbauten auf die veränderte Lage am Gleis, in Bahnhofsnähe und an der zusammen mit dem Bahnhof angelegten B-Strasse baulich reagiert, ohne am Äusseren die Veränderungen sichtbar werden zu lassen.

Das Gebäude verfüge im ins 17. Jh. zurückgehenden Wohnhaus und in der Scheune von 1890 in der Primärstruktur (Decken, Böden, Wände, Dach) über originale Bausubstanz. Die für ein Vielzweckbauernhaus typische Gliederung in Wohnteil und Scheune sei erhalten, aber auch die Kammerung des Wohnteils in drei unterschiedliche Bereiche sei im Grundriss Untergeschoss von 1934 gut zu erkennen. Während die Maisonette-Wohnung eine ursprünglich angelegte Wohneinheit repräsentiere, seien die Geschosswohnungen vermutlich eher im Zusammenhang mit Umbauten in der 2. Hälfte des 19. Jh. entstanden, als das Wohnhaus aufgrund der Nähe zum Bahnhof eine neue Bestimmung gefunden habe.

Wohnhaus und Scheune folgten dem Typus des Vielzweckbauernhauses, obwohl zwischen der Erstellung des Wohnhauses und der Scheune 230 Jahre liegen würden. Anzunehmen sei, dass die Scheune nur kurze Zeit landwirtschaftlich genutzt worden sei, da sie 25 Jahre nach dem Bau der Eisenbahn zwischen B-Strasse und Eisenbahntrasse gebaut worden sei. Der Abbruch der Trotte weise auf Betriebsveränderungen hin. In der Siegfriedkarte von 1930 sei der Rebberg aufgelöst.

Der vorspringende, verputzte Gebäudeteil am Übergang zwischen Wohnhaus und Scheune deute an, dass auch die Trotte nicht zusammen mit dem Wohnhaus entstanden sei, sondern mit diesem Passstück verbunden worden sei. Es handle sich somit beim Gebäude B-Strasse 12 um den Typus eines Weinbauernhauses, das mit einer Trotte verbunden und später nach Vorbild eines Vielzweckbauernhauses mit einer Scheune ergänzt worden sei.

Mit dem Bau der Eisenbahn habe sich die Lage des Gebäudes massiv verändert. Es habe seine ursprüngliche landwirtschaftliche Bestimmung verloren, die es im Umfeld des Weilers Y und der Rebberge eingenommen habe. Der Bau der Scheunen falle in die Zeit des Umbruchs. Die Anpassungen an die neue Funktion als Wohn- und Geschäftshaus als auch jene eines Lagerhauses seien mit reduzierten Mitteln erfolgt. Innerhalb des sich verändernden Ortsbildes habe das Gebäude keine neue prägende Funktion übernommen. Heute erinnere das mehrfach veränderte Gebäude aufgrund der sichtbaren Zerteilung in Wohnhaus und Scheune (in Anlehnung an ein Vielzweckbauernhaus) an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung, die das Gebäude vor 100 Jahren verloren habe. Der Situationswert sei wegen dem Fehlen einer massgebenden Umgebung hingegen gering.

Aus den Umbauten würden weder besondere ortsbauliche noch besondere architektonische Qualitäten hervorgehen. Weder fänden sich am Gebäude Spuren einer wegweisenden Umgestaltung, noch vermöge das Gebäude im heutigen Umfeld, massgeblich geprägt von Bauten aus dem späten 19. Jh., mit den Wohn- und Geschäftsbauten in einen Dialog zu treten. Eine Konzentration auf den Kernbau des Wohnhauses sei möglich. Der ursprüngliche Zustand lasse sich heute aber nicht aus dem Bestand ablesen. Hinweise auf die ostseitige Sockelfassade seien mit dem Anbau verloren gegangen. Auch die Giebel- und die Westfassade seien verändert worden. Das Haus lasse sich aufgrund der vielen Umbauten nicht in einen ursprünglichen Zustand als Weinbauernhaus zurückführen.

Empfehlungen / Schutzzumfang

Aufgrund des nachgewiesenen Alters des Weinbauernhauses handle es sich beim Gebäude als Gesamtes um ein Schutzobjekt kommunaler Bedeutung nach § 203 PBG. Das Vieltweckbauernhaus sei als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche erhaltenswürdig.

Trotz des nachgewiesenen hohen Alters hätten sich im Wohnteil nur wenige bauzeitliche Ausstattungen und Oberflächen erhalten. Mit Ausnahme der Decken im Kellergeschoss und der Dachkonstruktion seien am ehemaligen Weinbauernhaus keine Spuren sichtbar, die auf die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hinweisen würden. Das Gesamtgebäude zeige sich heute als Mehrfamilienhaus mit Magazinanbau. Weil die bauzeitliche Ausstattung fehle und das Gebäude stark umgebaut worden sei, lasse sich das Weinbauernhaus nicht in einen originalen Zustand zurückführen. Aufgrund des geringen Anteils an originaler bauzeitlicher Substanz handle es sich somit nicht um ein hochrangiges Schutzobjekt. Betreffend seinem Eigenwert könne dem Objekt eine mittlere Schutzwürdigkeit attestiert werden.

Empfohlener Schutzzumfang

Im Wohnteil (in der Substanz): bauzeitliche Fassaden, Dachform und Dachwerk (inkl. Gaube auf der Ostseite), Bruchsteinmauerwerk Kellergeschoss, Geschossdecken und Innenwände des historischen Bestands, Innenausstattung mit den gestemmtten Türblättern und den profilierten Türfuttern sowie den gestemmtten Wandtäfern.

Scheunenteil (in der Substanz): bauzeitliche Fassade, Dachform und Dachwerk, Bruchsteinmauerwerk Kellergeschoss.

Ergänzungsgutachten vom 4. September 2024

In der Ergänzung zum Gutachten wird festgehalten, dass auch die aufgehenden Wände in Massivbauweise aus dem 17. Jh. stammen würden. Es sei daher naheliegend, dass der gesamte Rohbau des Wohnteils die Ausmasse des Gebäudes von 1656/1657 behalten habe. Die Befensterung der Nordwestfassade mit verschiedenen Fensterformaten und einem Niveausprung bilde die Nutzungsgeschichte ab. Die Südostseite sei stark verändert worden (ebenfalls verschiedene Fensterformate). Zur historischen Substanz zählten auch die Fassaden und ihre Öffnungen, die auf der Nordostseite ein vertrautes Bild vermittelten und auf der Südost- und Südwestseite stark verändert worden seien. Der Fassadenputz, ein Kellenwurf, stamme vermutlich aus den 1930er Jahren, denn der Giebel sei 1919 noch nicht verputzt gewesen, weise heute aber denselben Putz wie am gesamten Wohnteil auf. An der ehemaligen Aussenwand des Kellergeschosses seien keine Portale vorhanden, weshalb am Bau keine Aussagen zur ursprünglichen Erdgeschossnutzung entnommen werden könnten.

Die Transformation des Weinbauernhauses zum Wohn- und Geschäftshaus sei einzig im eingeschossigen Vorbau erkennbar. Dieser sei von geringer Qualität und habe das Äussere des ehemaligen Weinbauernhauses nicht wesentlich verändert. Der Vorbau sei als additive Zutat zu erkennen und wirke störend. Der architektonische Anspruch des Gebäudes sei im Vergleich zu den Bauten an der B-Strasse, die um 1900 entstanden seien und eine hochwertige Architektur angestrebt hätten, unverkennbar gering. Einzig der eingeschossige Vorbau habe eine architektonisch auf die veränderten Gegebenheiten reagierende Front erhalten. Das im Verhältnis zum Gebäude kleine Volumen vermöge die Transformation nicht zu prägen, sondern wirke wie ein zaghafter Versuch, den Anschluss an die Entwicklung der B-Strasse nicht zu verpassen.

Zum Situationswert wird ausgeführt, in der Wild-Karte liege das Gebäude ausserhalb des Kerns von Y. Der Situationswert habe damals im freistehenden Gebäude inmitten von Landwirtschaftsland gelegen. In der Karte der Ortsbildinventaraufnahme des Büros für das ISOS von 1977 bilde das streitbetroffene Gebäude nicht Teil der Baugruppe des Ortsbilds von Y, sondern Teil des Gebiets 1, das auch den Bahnhof und die Bauten entlang der B-Strasse umfasse. Das Objekt B-Strasse 12 werde nicht hervorgehoben oder speziell beschrieben. Der Situationswert des Gebäudes B-Strasse 12 sei gering, weil es weder ein Gebäude aus der Zeit des Bahnbaus noch des Dorfkerns von Y sei, sondern an einen landwirtschaftlichen Betrieb erinnere, dessen angestammte Umgebung nicht mehr vorhanden sei. Blicke man heute von der Kreuzung in Richtung Bahnhof, erscheine das Gebäude als Teil der noch erhaltenen Gruppe (Bauten des ehemaligen Ortsbilds von Y) nordseitig der Strasse nach X. Die Einschätzung im Gutachten berücksichtige die bauliche Entwicklung, die belege, dass

der Eindruck täusche und das Gebäude B-Strasse 12 nie Teil des Ortsbildes von Y gewesen sei. Deshalb sei der Situationswert gering.

7.1.

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-mässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosse Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ voll zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

7.2.

Bei sich auf § 203 Abs. 1 PBG stützenden Schutzentscheiden kommt den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Diese bezieht sich vor allem auf die Qualifikation eines Objektes als Schutzobjekt, auf den konkreten Umfang einer Schutzmassnahme, gegebenenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten oder aber auf den Verzicht auf Schutzmassnahmen. Insofern hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde ist stets gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abzuwägen (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.), zumal Schutzmassnahmen in der Regel einen schweren Eingriff in das Grundeigentum bilden.

Im Übrigen besteht in der Regel keine Kognitionseinschränkung. Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann die Rekursinstanz frei beantworten. Auch steht ihr in der Regel eine freie Würdigung der örtlichen Verhältnisse zu, soweit ihr diese hinreichend bekannt sind. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden.

7.3.1.

Der Gutachter ordnet das Gebäude dem Typus des Vielzweckbauernhauses zu und attestiert ihm betreffend seines Eigenwerts eine mittlere Schutzwürdigkeit. Der Eigenwert liege in der Zeugenschaft einer wirtschaftlichen

Epoche, konkret in der Erinnerung an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung bzw. in der "Transformation der landwirtschaftlich genutzten bäuerlichen Liegenschaft im Rebberg zum Wohn- und Geschäftshaus mit Magazin im Geschäftszentrum am Bahnhof X".

Ausschlaggebend für diese gutachterliche Beurteilung sind insbesondere das hohe Alter der erhalten gebliebenen Primärstruktur des Wohnhauses (Decken, Böden, Wände, Dach). Gleichzeitig wird gesagt, dass es sich aufgrund des geringen Anteils an originaler bauzeitlicher Substanz und nur wenigen bauzeitlichen Ausstattungen und Oberflächen nicht um ein hochrangiges Schutzobjekt handle. Das Wohnhaus sei mehrfach verändert worden, sowohl im Inneren wie im Äusseren. Der ursprüngliche Zustand lasse sich heute aber nicht aus dem Bestand ablesen, die Fassaden seien, zum Teil stark, verändert worden (verschiedene Fensterformate). Die Geschosswohnungen seien vermutlich in der 2. Hälfte des 19. Jh. entstanden. 1965 seien die Eingänge der südseitigen Geschosswohnungen getrennt worden. Die innere Struktur des Wohnhauses entspricht somit nicht dem bauzeitlichen Zustand. Gegen eine hochgradige Schutzwürdigkeit spricht laut Gutachten sodann der Umstand, dass mit Ausnahme der Decken im Kellergeschoss und der Dachkonstruktion am ehemaligen Weinbauernhaus keine Spuren sichtbar sind, die auf die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung hinweisen. Das Gesamtgebäude zeige sich heute als Mehrfamilienhaus mit Magazinanbau. Es fänden sich keine Spuren einer wegweisenden Umgestaltung. Im Ergänzungsgutachten wird festgehalten, die Transformation des Weinbauernhauses zum Wohn- und Geschäftshaus sei einzig im eingeschossigen Vorbau erkennbar. Dessen im Verhältnis zum Gebäude kleines Volumen vermöge die Transformation nicht zu prägen. Ausserdem wird der Vorbau als störend bezeichnet und vom empfohlenen Schutzzumfang ausgenommen. Das Gutachten erweist sich hier insoweit als nicht schlüssig, als die Bedeutung des Gebäudes in der Transformation des Weinbauernhauses zum Wohn- und Geschäftshaus erblickt wird, aber der eingeschossige Vorbau, der allein diese Transformation erkennen lassen soll, vom Schutzzumfang als störendes Element ausgenommen wird. Hinzu kommt, dass laut Gutachten in der im 20. Jh. mehrheitlich als Magazin genutzten Scheune keine Spuren einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung (sofern es diese gegeben habe) erhalten geblieben seien. Auch hier ist somit keine Transformation erkennbar.

Der Wohnteil wurde immer zu Wohnzwecken genutzt. Auf die bäuerliche Vergangenheit vermag höchstens die später angebaute Scheune hinzudeuten, die dem Gebäude die Anmutung eines Vielzweckbauernhauses verleiht. Für das Wohnhaus in sich ergibt sich aus dem Gutachten keine Zeugenhaftigkeit für die ehemals landwirtschaftliche Wohnnutzung. Der Gutachter spricht davon, das gesamte Gebäude sei "grundsätzlich" dem Typus des Vielzweckbauernhauses verpflichtet bzw. es weise typische Merkmale eines solchen auf. Dass das Gebäude tatsächlich als Vielzweckbauernhaus genutzt wurde, ist nicht erstellt, zumal für die Scheune einzig die Nutzung als Magazin belegt ist. Der Gutachter nimmt an, die Scheune sei, wenn überhaupt, nur kurze Zeit landwirtschaftlich genutzt worden, da sie 25 Jahre nach dem Bau der Eisenbahn gebaut worden sei. Das Gebäude zeige sich heute als Mehrfamilienhaus mit Magazinbau.

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass das Gebäude die besagte Transformation, wiewohl sie tatsächlich stattgefunden hat, nicht besonders aussagekräftig zu dokumentieren vermag.

7.3.2.

Entgegen der Auffassung des Rekurrenten lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen, dass das Gebäude sein äusseres Erscheinungsbild trotz der Umnutzung vom Weinbauern- zum Wohn- und Geschäftshaus bewahrt hat. Vielmehr werden im Gutachten insbesondere teils starke Veränderungen der Fassaden in Bezug auf die Fensteröffnungen erwähnt. Zwar erinnert das mehrfach veränderte Gebäude, so der Gutachter, "aufgrund der sichtbaren Zweiteilung in Wohnhaus und Scheune (*in Anlehnung* an ein Vielzweckbauernhaus) an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung". Wie oben dargestellt, ordnet der Gutachter das Gebäude aufgrund der Zweiteilung dem Typ Vielzweckbauernhaus zu, eine entsprechende tatsächliche Nutzung ist indes weder belegt noch wahrscheinlich. Die blossen "Anlehnung" an eine bäuerliche Bauweise vermag keine wichtige Zeugenschaft für die entsprechende wirtschaftliche Epoche zu begründen. Noch weniger ist ersichtlich, worin die Zeugenschaft spezifisch für die landwirtschaftliche Tradition im 17. und 18. Jahrhundert liegen soll. Insbesondere ist weder aus dem Gutachten noch aus den Vorbringen des Rekurrenten ersichtlich, inwiefern die noch vorhandene bauzeitliche Primärkonstruktion aus dem 17. Jahrhundert davon Zeugnis ablegen soll.

Aus diesen Gründen kann dem Rekurrenten nicht gefolgt werden, wenn er den Eigenwert abweichend vom Gutachten als hoch bzw. sogar als sehr hoch einstuft. Daran ändert nichts, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich unter den aus dem 19. Jahrhundert stammenden Wand- und Deckenverkleidungen ältere Substanz erhalten hat. An der Aussagekraft des Zeugen ändert sich gegebenenfalls nichts Wesentliches. Im Übrigen ist festzuhalten, dass der Rekurrent die tatsächlichen Feststellungen im Gutachten hinsichtlich der Beurteilung des Eigenwerts nicht in Frage stellt.

7.3.3.

Die Vorinstanz erachtet den Eigenwert als (höchstens) gering. Sie beurteilte im angefochtenen Beschluss unter Bezugnahme auf das Gutachten zunächst die "Zeugenschaft für bäuerliche Vergangenheit". An anderer Stelle wird in den Erwägungen die Zeugenschaft "eines Bauernhauses aus dem 17. Jahrhundert" bzw. die "bäuerliche Vergangenheit von X im 17. Jahrhundert" beurteilt und verneint bzw. "stark" relativiert.

Im Gutachten ist von solchen Zeugenschaften nicht ausdrücklich die Rede. Gemäss Gutachten liegt die "Bedeutung" des Objekts in der "Transformation der landwirtschaftlich genutzten bäuerlichen Liegenschaft im Rebberg zum Wohn- und Geschäftshaus mit Magazin". Es sei "als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen Epoche" erhaltenswürdig, wobei die Epoche nicht näher definiert wird. Aus dem Zusammenhang darf geschlossen werden, dass es sich nicht bloss – im Sinne einer typologischen Einordnung – um einen Zeugen für ein umgenutztes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude handelt, sondern als ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude um einen Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit von X und damit der entsprechenden wirtschaftlichen Epoche. Dies entspricht dem Verständnis sowohl des Rekurrenten als auch der Vorinstanz und erscheint zutreffend.

Die Erwägungen, der Rohbau stamme aus dem 17. Jh., sei aber vom Gebäudeäusseren nicht sichtbar bzw. weder im Äusseren noch im Innern sei noch ein hinreichender Anteil an Originalsubstanz wahrnehmbar, um das für die Entstehungszeit Charakteristische am Objekt erfahren zu können, geht an der Sache vorbei. Entscheidend ist, dass die bauzeitliche Primärstruktur noch vorhanden ist, am Bau nachvollzogen werden kann und auch im äusseren Erscheinungsbild ihren Ausdruck findet. Hinzu kommt der ideelle Wert, der jedem Original innewohnt. Insoweit kommt es auf die unmittelbare,

optische Sichtbarkeit des "Rohbaus" nicht an. Insbesondere wird vorliegend die Authentizität nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Aussenverputz des Wohnhauses nicht bauzeitlich ist. Hinsichtlich der Authentizität ist im Übrigen nicht auf den bauzeitlichen Zustand des Gebäudes abzustellen, wie die Vorinstanz annimmt, sondern darauf, wofür das Gebäude heute Zeugnis ablegen soll, gemäss Gutachten für die besagte Transformation. Insofern kommt es entgegen der Vorinstanz für die Gewichtung des Eigenwerts auch nicht darauf an, dass der ursprüngliche Zustand nicht mehr nachkonstruiert werden kann. Mit den obigen Argumenten vermag die Vorinstanz die Abweichung vom gutachterlich festgestellten mittelgradigen Eigenwert noch nicht zu begründen.

Zur Zeugenschaft für die Transformation erwog die Vorinstanz, die Epoche der Transformation der bäuerlichen Vergangenheit in die moderne Zeit sei doch recht partikulär. Es gebe in X noch mehrere gut erhaltene, reine Vertreter der bäuerlichen Vergangenheit und sehr viele Vertreter von Geschäftshäusern der modernen Zeit. Angesichts des Vorhandenseins dieser reinen Vertreter beider Epochen könne dem öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung eines Transformationszeugen kein allzu grosses Gewicht zukommen. Das Ergänzungsgutachten relativiere sodann die im Gutachten erwähnte Bedeutung des Gebäudes als Transformationszeuge stark. Demnach könne dem Gebäude als Zeugen der besagten Transformationsepoche nur ein geringer Eigenwert zukommen.

Mit der Bezeichnung als "partikulär" begründet die Vorinstanz nicht nachvollziehbar, weshalb sie der besagten Transformation keine erhebliche Bedeutung beimisst. Unbehelflich ist auch die Begründung in der Rekursantwort, wonach an einer Epoche der Anpassung eines Objekts auf Veränderungen in der Umgebung kein hinreichendes öffentliches Denkmalschutzinteresse bestehe. Wie bereits erwähnt, zeugt die Transformation des Gebäudes von der bäuerlichen Vergangenheit in X als wirtschaftliche Epoche. An der Erinnerung daran besteht offensichtlich ein erhebliches Interesse, wie die zahlreichen Schutzobjekte aus jener Zeit zeigen (s. dazu E. 8.2.).

Die Existenz von Vergleichsobjekten ist sodann keine Frage des Grades der Schutzwürdigkeit, sondern der Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen. Zutreffend erscheint indes die Relativierung der Bedeutung des Gebäudes als Transformationszeuge. Wie oben ausgeführt, erweist sich das

Gutachten in dieser Hinsicht als nicht schlüssig und vermag das Gebäude die Transformation nicht besonders aussagekräftig zu dokumentieren.

7.3.4.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der bauzeitlichen Primärkonstruktion ein in qualitativer und quantitativer Hinsicht bedeutender Teil der Originalsubstanz vorhanden ist. Im Inneren haben sich nur wenige bauzeitliche Ausstattungen und Oberflächen erhalten. Spuren der landwirtschaftlichen Nutzung lassen sich kaum noch finden, ebenso wenig Spuren einer "wegweisenden Umgestaltung" (s. Gutachten, S. 11) und die Transformation zum Wohn- und Geschäftshaus ist nur im eingeschossigen Vorbau erkennbar, der von geringer Qualität ist und gemäss Gutachten störend wirkt. Damit vermag das Gebäude weder die besagte Transformation noch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung besonders aussagekräftig zu dokumentieren. Der Grad des Eigenwerts ist daher als gering einzustufen.

7.4.1.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. Der Situationswert bezeichnet den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt. Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich allein grundsätzlich keinen besonderen Situationswert. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB.2022.00624 vom 23. November 2023, E. 4.1., mit Hinweisen; VB.2022.00266 vom 31. August 2023, E. 8.3; VB.2009.00608 vom 4. Mai 2011). Ein Objekt prägt die bauliche oder landschaftliche Umgebung wesentlich mit, wenn es von nicht unbedeutenden, näher oder weiter entfernten Drittstandorten im Zusammenhang mit seiner Umgebung sichtbar ist und auf diese mit seiner Erscheinung, seiner Gestaltung, seinen Ausmassen, seiner Materialisierung und seiner Lage eine bestimmende und positive

Wirkung ausübt (Marco Koletsis, Baudenkmal - Voraussetzungen der Unterschutzstellung, 2021, Rz. 116).

7.4.2.

Im Gutachten und auch seitens der Vorinstanz erfolgte die Beurteilung des Situationswertes teilweise aufgrund von sachfremden Kriterien. Massgebend für den Situationswert ist nach dem oben Ausgeführten einzig die Wirkung im heute vorhandenen Landschafts- bzw. Ortsbild. Darauf, ob das streitbetreffene Gebäude einst Teil des Ortsbilds von Y gewesen oder die ursprünglich angestammte Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebs noch vorhanden ist, kommt es vorliegend nicht an, ebenso wenig auf den siedlungsgeschichtlichen Zusammenhang. In den von der Vorinstanz diesbezüglich angeführten Entscheiden (BGr 1C_55/2011, Erw. 6.2 f.; VB.2010.00094, Erw. 3.6) wird die Erwägung aus einem Entscheid der damaligen Baurekurskommission verkürzt und sinnenstellt wiedergegeben. Der siedlungsgeschichtliche Zusammenhang ist einzig hinsichtlich der Zeugenschaft (Eigenwert) relevant. Demgegenüber darf der Situationswert nicht mit historischen Argumenten begründet werden (Koletsis, Rz. 177).

Das streitbetreffene Gebäude liegt direkt an der vielbefahrenen B-Strasse in der Zentrumszone und damit ausserhalb der südlich angrenzenden Kernzone. Das Ortsbild von X ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS verzeichnet, der hier interessierende Ortsteil auch nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Das Gebäude liegt somit nicht in einem schützenswerten Ortsteil. Die Umgebung präsentiert sich sehr heterogen und wird – nebst dem streitbetreffenen Gebäude – geprägt durch die Häuserzeile östlich der B-Strasse, den Parkplatz auf der gegenüberliegenden Strassenseite, die doppelspurige Bahnlinie und das Bahnhofgebäude mit der Fussgängerüberführung.

Dem streitbetreffenen Gebäude kommt in dieser Situation allein aufgrund seines Volumens oder seiner Lage keine besondere ortsbauliche Bedeutung zu. Es wird von den benachbarten Häusern Nrn. 5 und 7 deutlich überragt und ist nur vom unmittelbaren Nahbereich aus zu sehen. Eine gewisse Prägnanz im Strassenraum entwickelt es aus dem südlichen bis nordöstlichen Blickwinkel, im Übrigen wirkt es unscheinbar. Das Gebäude trägt als offensichtlich alter Baubestand mit seiner spezifischen Struktur (Wohnteil, Scheune, Ladenanbau) in einem gewissen Mass zum Charakter des

Strassenbilds dar, wobei dieses keine besonderen Qualitäten aufweist, sondern mit den aus ganz unterschiedlichen Zeiten stammenden Gebäuden und entsprechend verschiedener Architektur einen zusammengewürfelten Eindruck macht. Mit seiner schlichten, schmucklosen Ausgestaltung entfaltet das streitbetroffene Gebäude keine spezielle Ausstrahlung.

Im Ergebnis ist mit dem Gutachten und der Vorinstanz von einem geringen Situationswert auszugehen. Der Rekurrent bringt nichts vor, was zu einer anderen Beurteilung führen würde.

8.1.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Nur in diesem Fall ist sie den Privaten zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 556 ff.). Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinne vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne darf nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an

der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGr 1C_168/2012 vom 2. November 2012, E. 6.4, mit weiteren Hinweisen).

8.2.

Die Vorinstanz zeigt eine ganze Reihe von kommunalen und überkommunalen Schutzobjekten auf, welche die bäuerliche Vergangenheit von X gut bis sehr gut zu bezeugen vermöchten. Aufgeführt werden namentlich folgende Objekte mit belegter bäuerlicher Vergangenheit: [...]

Diese Objekte sind im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung des hier streitbetroffenen Gebäudes aus Gründen des Eigenwerts (nicht aber aus Gründen des Situationswertes) zu würdigen. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass mit den aufgelisteten Objekten zahlreiche qualitätsvolle Zeugen für die bäuerliche Vergangenheit von X bereits unter Schutz gestellt oder inventarisiert wurden. Mit Blick auf das der Gemeinde zustehende Auswahlermessen erscheint es folglich vertretbar, dass die Vorinstanz kein Interesse am Erhalt des streitbetroffenen Gebäudes als weiteren Zeugen der bäuerlichen Vergangenheit zeigt.

8.3.

Nachdem ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht, der von der Beseitigung des Streitobjekts ausgeht, die Mitbeteiligte erhebliche Planungskosten aufgewendet hat und ihr bereits eine Baubewilligung erteilt, aber wieder entzogen wurde, stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung auch unter dem Aspekt des Vertrauens der Mitbeteiligten in die Rechtsbeständigkeit des Gestaltungsplans und unter dem Aspekt des öffentlichen Interesses an der Realisierung des Gestaltungsplans.

Im Entscheid BRGE II Nr. 0119/2022 vom 24. Mai 2022 hielt das Baurekursgericht dazu Folgendes fest: "Hinzu kommt vorliegend das Vertrauen in die Rechtsbeständigkeit des privaten Gestaltungsplans "B-Strasse". Die darin vorgesehene Bebauung sieht die Beseitigung des streitbetroffenen Gebäudes vor [...]. Der Erhalt der Liegenschaft B-Strasse 12 stünde somit im Widerspruch zum rechtskräftigen Gestaltungsplan und dem in dessen Beständigkeit gesetzten Vertrauen. [...] Unter den hier gegebenen Umständen, mithin nach öffentlicher Auflage und rechtskräftiger Festsetzung des

Gestaltungsplans und nach Baueingabe eines entsprechenden Projekts, kommt dem öffentlichen wie auch privaten Interesse an der Realisierung der im Gestaltungsplan "B-Strasse" vorgesehenen Überbauung unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes ein sehr grosses Gewicht zu [..].

An dieser Beurteilung ist festzuhalten. Insbesondere ist der Umsetzung einer von der Stimmbevölkerung angenommenen Nutzungsplanung ein gewisses öffentliches Interesse beizumessen und im Rahmen einer Unterschützstellung zu berücksichtigen, wenn – wie vorliegend – die Stimmbevölkerung eines Gemeinwesens ein Projekt beschliesst, welches die Inventarentlassung eines Objekts voraussetzt (BGr 1C_24/2024 vom 18. November 2024, E. 5.4.1.).

8.4.

Bei der Interessenabwägung ist die bauliche Verdichtung bzw. der haushälterische Umgang mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a^{bis} sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} des Raumplanungsgesetzes [RPG]) zu berücksichtigen. Allerdings weisen ältere Gebäude regelmässig eine geringere Nutzungsdichte auf als neuere Bauten. Insofern könnte das Argument Verdichtung fast immer zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt werden, weshalb diesem Element in der Regel keine grosse Bedeutung zukommen kann (VB.2022.00540 vom 17. August 2023, E. 6.4.4., mit Hinweis auf BGE 147 II 125 E. 9.3).

Dies ist auch vorliegend der Fall; umgekehrt ist das dahingehende öffentliche Interesse aber auch nicht belanglos. Gemäss Rekursgegnerschaft sieht das Bauvorhaben, welches die Beseitigung des in Frage stehenden Gebäudes bedingt, eine Nutzfläche von insgesamt 1'520 m² (14 Wohnungen und Verkaufsflächen) und Lagerflächen von 248 m² vor. Dem stehen laut Angaben des Rekurrenten (Replik Rz. 34) 600 bis 700 m² potentielle Nutzflächen im bestehenden Gebäude gegenüber. Hinzu kommen die heutigen Verkaufs- und Lagerflächen von 210 m². Das Verdichtungspotential ist somit erheblich.

8.5.

Gemäss den Erwägungen im angefochtenen Beschluss ist den finanziellen privaten Interessen ein gewisses Gewicht beizumessen. Das streitbetreffene Grundstück befindet sich im Gemeindeeigentum. Mit der Mitbeteiligten wurde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. In ihrer Rekursantwort bringt die

Vorinstanz vor, die Gemeinde beabsichtigte mit dem Neubau nicht, sich neue Geldquellen zu erschliessen. Ein Neubau ermögliche vielmehr eine positive Zentrumsentwicklung, eine bauliche Verdichtung am richtigen Ort und die Versorgung der Bevölkerung mit einem guten Sortiment an Lebensmitteln.

Dem finanziellen Interesse der Gemeinde kommt somit kein erhebliches Gewicht zu. Ebenso wenig dem finanziellen Interesse der Mitbeteiligten, zumal diese als Betreiberin von landesweit 965 Verkaufsstellen der A-Supermärkte [...] nicht auf den fraglichen Standort angewiesen ist. Dem Interesse der Mitbeteiligten, dass ihre bisher für das Neubauprojekt aufgewendeten Planungskosten nicht vergeblich waren, wird oben unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes Rechnung getragen.

8.6.

Im angefochtenen Beschluss wird erwogen, dem Interesse an der Bewahrung des Gebäudes B-Strasse 12 stehe auch das umweltrechtliche Interesse am Lärmschutz entgegen. Das Gebäude liegt unmittelbar zwischen der doppelspurigen Bahnlinie und der vielbefahrenen B-Strasse. Die Einhaltung der lärmrechtlichen Vorschriften stellt hier, insbesondere für die Wohnnutzung, eine Herausforderung dar, der mit einem Neubau besser begegnet werden kann als mit einem Ausbau des bestehenden Gebäudes. Dennoch kommt dem diesbezüglichen Interesse im vorliegenden Zusammenhang kein erhebliches Gewicht zu.

Gleiches gilt für das im angefochtenen Beschluss genannte Interesse an hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnraum, zumal solcher nicht zwingend am fraglichen Ort geschaffen werden muss.

8.7.

Im Ergebnis stehen dem geringen Grad der Schutzwürdigkeit, mithin dem geringen öffentlichen Interesse am Erhalt des Gebäudes B-Strasse 12, überwiegende öffentliche und private Interessen entgegen, vorab das Vertrauen in die Rechtsbeständigkeit und Realisierung des Gestaltungsplans. Der angefochtene Entscheid beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, sodass ein Einschreiten der Rekursinstanz in Respektierung des vorinstanzlichen Ermessensspielraums nicht geboten ist. Dies führt zur Abweisung des Rekurses.

9.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

10.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit der Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum), des getätigten Verfahrensaufwandes (dreifacher Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenscheins, umfangreiche Rechtsschriften) und des Umfangs des vorliegenden Urteils ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 6'500.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

10.2.

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG

sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Vorinstanz abzusehen ist.

10.3.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Mitbeteiligten zulasten des Rekurrenten eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'000.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzuzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

[...]

Anlässlich der Beratung des Geschäfts wurde der folgende Minderheitsantrag gestellt (vgl. § 18 Abs. 5 der Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010, OV BRG):

"Der Rekurs wird gutgeheissen. Demgemäss ist der Beschluss des Gemeinderates von X vom 1. Oktober 2024 aufzuheben und die Gemeinde einzuladen, das Gebäude B-Strasse 12, Kat.-Nr. 1, in X unter Schutz zu stellen."

Erwägungen:

Die Inventarentlassung des Weinbauernhauses an der B-Strasse 12 aus dem 17. Jahrhundert ist abzulehnen. Obwohl das Fachgutachten der Fachberatung Denkmalpflege Widersprüche beinhaltet, ist diesem in der Hauptaussage zuzustimmen, indem es die Schutzwürdigkeit bejaht. Das Bauernhaus ist ein wichtiger Zeuge der früheren landwirtschaftlichen Prägung von X. Auch wenn X auf andere unter Schutz gestellte Zeitzeugen hinweist, hat das vorliegende Objekt aus dem Jahre 1656/57 absoluten Seltenheitswert. Zwischen Y und dem Bahnhof prägt das markante Objekt das Quartier- und Ortsbild und dominiert die B-Strasse. Durch den Bau der Eisenbahn mussten Gebäude weichen, welche zusammen mit der Bahnhofstr. 12 den alten Dorfkern von Y bildeten. Das Gebäude reflektiert wie kein anderes Gebäude in X das Wachstum und die Veränderung der Gemeinde. Zuerst als Solitär in den Weinbergen, dann als Teil der Gebäude von Y und nun als dominierendes Gebäude an der B-Strasse. Mit seiner Lage und Erscheinung ist das Haus identitätsstiftend und hat auch einen grossen Situationswert, welcher durch diese kommunale Bedeutung verstärkt wird. Auch das Kurzgutachten des ZVH geht von einem hohen Situationswert aus. Es sei dabei insbesondere auf § 203 Abs.1 PBG verwiesen: "Schutzobjekte sind: c. Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung." Das Weinbauernhaus B-Strasse 12 erfüllt diese Anforderungen in mehrfacher Hinsicht. Das dendrochronologische Gutachten bestätigt, dass die Grundstruktur dasselbe Fälldatum von 1656/57 aufweist. Beim Eigenwert sind der liegende Dachstuhl aus dem 17. Jahrhundert, gestemmtes Täfer, Türblätter sowie Türfutter zu erwähnen. Es ist zu vermuten, dass in einzelnen Räumen Wand- und Bodenbeläge mit neuen Materialien verdeckt wurden. Leider wurde nicht nach alter Substanz gesucht, indem man die späteren neuen Verkleidungen und Bodenbeläge

entfernt hat. Für eine seriöse Abklärung müssten diese "Erneuerungen" aus dem 19 Jh. entfernt werden. Auch die Vorinstanz muss eingestehen, dass das Gebäude über einen schutzwürdigen Eigenwert verfügt. Der Interessenabwägung der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Das denkmalpflegerische Fachgutachten kommt klar zur Empfehlung, das Vielzweckbauernhaus sei als wichtiger Zeuge zu erhalten und es sei ein Schutzobjekt. Das öffentliche Interesse ein solches Objekt zu erhalten ist als gross zu beurteilen. Fehlerhaft ist auch die Beurteilung einer maximal möglichen Umnutzung (des Umnutzungspotentials), welche für eine sorgfältige Interessenabwägung ebenfalls relevant ist. Zusammenfassend ist das Weinbauernhaus B-Strasse 12 sowohl aus Gründen des Eigenwertes als auch wegen des sehr hohen Situationswertes unter Schutz zu stellen.