



G.-Nrn. R3.2024.00182 und R3.2024.00183  
BRGE III Nr. 0080/2025

**Entscheid vom 11. Juni 2025**

Mitwirkende Abteilungspräsidentin Gabriele Kisker, Baurichter Martin Farner, Baurichterin Sabine Ziegler, Gerichtsschreiberin Laura Mariani

in Sachen

**Rekurrenten**

**R2.2024.00182**

1. A
2. B
3. C
4. D
5. E

alle vertreten durch [...]

**R2.2024.00183**

Zürcher Heimatschutz ZVH

gegen

**Rekursgegner**

1. Gemeinderat X,  
vertreten durch [...]

**Mitbeteiligte**

2. F AG  
vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss des Gemeinderates vom 6. November 2024; Verzicht auf Unterschutzstellung ehemaligen Villa [...]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 6. November 2024 verzichtete der Gemeinderat X auf die Unterschutzstellung der ehemaligen Villa Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der G-Strasse 47 und nahm die Scheune Vers.-Nr. 2 auf demselben Grundstück an der G-Strasse 31a in X in das kommunale Inventar einstweilig schützenswerter Bauten und Anlagen auf.

### **B.**

Hiergegen erhoben A, B, C, D sowie E (nachfolgend: Rekurrenten 1-5) mit gemeinsamer Eingabe vom 16. Dezember 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten die folgenden Anträge:

- " 1. Es sei der angefochtene Beschluss des Gemeinderats X vom 6. November 2024 aufzuheben.
2. Der Gemeinderat X sei aufzufordern, die spätklassizistische Villa Vers.Nr. 1 auf Kat.-Nr. Nr. 2 (G-Strasse 47) und die Scheune Vers.Nr. 2 auf Kat.-Nr. Nr. 3 (G-Strasse 31a) unter Schutz zu stellen.
3. Es sei vor Ort ein Augenschein durchzuführen.
4. Es seien die Akten aus dem Verfahren R3.2023.00027 beizuziehen, insbesondere das Protokoll des Augenscheins vom 19. September 2023.
5. Die Rekursvernehmlassungen seien den Rekurrenten zur Kenntnisnahme und freigestellten Stellungnahme zuzustellen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegenschaft."

### **C.**

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 erhob sodann der Zürcher Heimatschutz ZVH (nachfolgend: Rekurrent 6) gegen den genannten Entscheid ebenfalls Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte folgendes:

- " 1. Der Beschluss Nr. 244 betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung des Wohnhauses und der Scheune G-Strasse 47 bzw. 31a (mit Vers.-Nr. 1 bzw. 2) in X vom 6. November 2024 sei aufzuheben.

2. Es sei das Wohnhaus G-Strasse 47 (Vers.-Nr. 1) und die Scheune G-Strasse 31a (Vers.-Nr. 2) unter Schutz zu stellen.
3. Es sei ein Abteilungs- oder Referentenaugenschein durchzuführen.
4. Die Verfahrenskosten seien den Gegenparteien aufzuerlegen."

**D.**

Mit Eingangsverfügungen vom 18. und 19. Dezember 2024 wurde von den Rekurseingängen unter den Geschäfts-Nrn. R3.2024.00182 und R3.2024.00183 Vormerk genommen und es wurden die Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die F AG wurde als Mitbeteiligte in das Verfahren einbezogen und die Akten aus dem Rekursverfahren G.-Nr. R3.2023.00027 wurden beigezogen.

**E.**

Die Vorinstanz schloss in ihren Eingaben vom 20. Januar 2025 in beiden Verfahren auf Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolgen zulasten der jeweiligen Rekurrentenschaft. Die Mitbeteiligte liess sich in beiden Verfahren mit Eingaben vom 20. Januar 2025 vernehmen und beantragte ebenfalls die Abweisung der Rekurse, soweit auf diese einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der jeweiligen Rekurrentenschaft.

**F.**

Mit Replik vom 17. Februar 2025 sowie Dupliken vom 12. März 2025 hielten die Parteien im Verfahren G.-Nr. R3.2024.00182 an ihren bereits gestellten Anträgen fest.

Der Rekurrent 6 verzichtete im Verfahren G.-Nr. R3.2024.00183 stillschweigend auf eine Replik.

**G.**

Am 31. März 2025 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich in beiden Verfahren in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben und richten sich gegen denselben Beschluss. Die Verfahren Geschäfts-Nrn. R3.2024.00182 und R3.2024.00183 sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen. Die Aktenverweise beziehen sich, wo nichts anderes vermerkt, auf das Verfahren G.-Nr. R3.2024.00182.

### **2.**

Das Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der Gewerbezone und ist derzeit mit einem Wohnhaus, einer Scheune, einer Tankstelle sowie weiteren Gewerbebauten überstellt. Es grenzt im Süden an die G-Strasse und im Norden an die Bahnlinie der SBB.

Hintergrund des vorliegenden Rechtsstreits bildet folgender Sachverhalt: Die Mitbeteiligte beabsichtigte den Neubau einer Filiale, kombiniert mit Geschäftsräumlichkeiten eines Autohändlers mit Werkstatt. Dieses Bauvorhaben hätte zur Folge, dass die Scheune an der G-Strasse 31a, das Gebäude an der G-Strasse 31, die überdachte Tankstellenanlage an der G-Strasse 45 und die frühere Autogarage an der G-Strasse 47 abgebrochen werden müssten. Mit Beschluss vom 14. Dezember 2022 erteilte der Gemeinderat X der Mitbeteiligten die baurechtliche Bewilligung für dieses Bauvorhaben. Den hiergegen von den Rekurrenten 1-5 erhobenen Rekurs hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 4. Oktober 2023 gut und hob den Beschluss auf (BRGE III Nr. 0160/2023). Im Urteil ging das Baurekursgericht davon aus, dass potenziell schutzwürdige Gebäude gefährdet würden, weshalb deren Schutzwürdigkeit abzuklären sei. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 31. Oktober 2023 stellte die Mitbeteiligte sodann ein Provokationsbegehren, woraufhin die Vorinstanz die J GmbH mit der Durchführung der Schutzabklärung beauftragte. Das Gutachten hierzu datiert vom 22. Januar 2024 und empfiehlt die Unterschutzstellung der Scheune an der G-Strasse 31a sowie der Villa an der G-Strasse 47. Daraufhin erging der vorliegend angefochtene Beschluss vom 6. November 2024. Die Mitbeteiligte holte in der

Folge zusätzlich eine Einschätzung von L zum angefochtenen Beschluss sowie zum Gutachten der J GmbH ein (act. 16.12). Dieser Einschätzung vom 13. Januar 2025 lag eine Besichtigung vor Ort sowie auch das Augenscheinprotokoll vom 19. September 2023 (act. 7.1) zugrunde. Des Weiteren wurde eine Zustandsbeurteilung des Gebäudes G-Strasse 47 von M, datierend vom 17. Januar 2025 (act. 16.13), eingeholt.

### **3.1.1.**

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Mit dieser Umschreibung der Legitimation verlangt das Gesetz zunächst, dass der Rekurrent über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügt, kraft derer er stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener sein. Der Rekurrent muss zudem von der Anordnung unmittelbar betroffen sein. Mithin ist zu prüfen, ob die Gutheissung des Rekurses für sich betrachtet ausreicht, um den angestrebten Nutzen herbeizuführen (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff.).

Ein legitimationsbegründender Nachteil kann für den Rekurrenten auch dann vorliegen, wenn mit der angefochtenen Anordnung auf Schutzmassnahmen über eine Nachbarliegenschaft verzichtet wurde und die damit eröffneten regulären Bau- und Nutzungsbefugnisse klar über den Bestand hinausgehen. Die Ausschöpfung dieser Befugnisse kann der Rekurrent auf Dauer nur abwenden, indem er sich erfolgreich gegen den Verzicht auf Schutzmassnahmen wendet. Ob zusammen mit der Verzichtsanordnung bereits ein die Baubefugnisse ausschöpfendes Neubauprojekt bewilligt wurde, ist für die Legitimationsfrage unerheblich (Bertschi, § 21 Rz. 61). Als dann fragt sich, ob eine

Nichtunterschutzstellung auch schon als solche für den Nachbarn einen Nachteil darstellen kann. Diese Frage stellt sich namentlich dann, wenn auf die Unterschützstellung eines Objektes verzichtet wird, dessen Ersetzung durch eine für den Nachbarn nachteiligere Nutzung auf Grund der Bau- und Zonenordnung von vornherein ausgeschlossen ist. Ob diesfalls die Legitimation zu bejahen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls (vgl. VB.2015.00464 in BEZ 2016 Nr. 1).

### **3.1.2.**

Die Rekurrenten 1-5 sind Eigentümer oder Miteigentümer von Parzellen an der H-Strasse (Rekurrent 1: Miteigentümer von Kat.-Nr. 4 an der H-Strasse 35; Rekurrent 2: Miteigentümer von Kat.-Nr. 5 an der H-Strasse 30; Rekurrent 3: Gesamteigentümer von Kat.-Nr. 6 an der H-Strasse 36; Rekurrent 4: Miteigentümer von Kat.-Nr. 7 an der H-Strasse 50; Rekurrent 5: Eigentümer von Kat.-Nr. 8 an der H-Strasse 32). Damit verfügen sie zweifellos über die erforderliche räumliche Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Liegenschaft.

Angefochten ist vorliegend ein Entscheid betreffend den Verzicht auf Schutzmassnahmen bezüglich der Gebäude an der G-Strasse 31a und 47 in X. Würde dem Rekursantrag gefolgt, wären die streitbetroffenen Gebäude unter Schutz zu stellen, wodurch die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück eingeschränkt würden. Demgegenüber ermöglicht der angefochtene Verzicht auf Schutzmassnahmen bei Realisierung eines Neubauvorhabens eine weit intensivere Nutzung, womit für die Rekurrenten 1-5 ein Nachteil entstünde. Damit verfügen die Rekurrenten 1-5 zweifellos über ein schutzwürdiges Interesse, indem sie mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen dahingehenden Nutzen erlangen bzw. einen entsprechenden Nachteil abwenden könnten. Nach dem soeben Ausgeführten sind die Rekurrenten 1-5 im Sinne von § 338a PBG grundsätzlich rekurslegitimiert. Soweit sie mit einzelnen Rügen nicht zu hören sein sollten, wird dies bei der Behandlung derselben darzulegen sein. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

### **3.2.1.**

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG sind gesamtkantonal tätige Vereinigungen, 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 sie sich auf den

III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent 6 erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände davon ab, ob das betreffende Objekt in einem gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstellten Inventar aufgeführt ist oder bei pflichtgemäsem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Die Verbandsbeschwerde kommt damit grundsätzlich nur dort zum Zug, wo die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG betrifft. Sie soll es den Verbänden ermöglichen, sich gegen alle Anordnungen zu wehren, die mit der Aufhebung einer förmlichen Unterschutzstellung oder der Entlassung eines Schutzobjekts aus dem Inventar verbunden sind. Vom Erfordernis des Inventareintrags – als Voraussetzung des Verbandsbeschwerderechts – kann gemäss der Rechtsprechung nur abgesehen werden, wenn das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Erstellung eines Inventars der kommunalen Natur- und Heimatschutzobjekte gar nicht nachgekommen ist und die Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan wurde und wahrscheinlich erscheint oder ein Säumnis bei der Inventarerstellung vorliegt wobei die Schutzwürdigkeit in diesen Fällen unbestritten sein muss (vgl. zum Ganzen VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020 sowie VB.2011.00759 vom 11. Juli 2012 und VB.2013.00411 vom 17. April 2014).

Abgesehen von diesen zwei Ausnahmefällen hat das Bundesgericht mit Entscheidung BGr 1C\_92/2021 vom 7. Juni 2021 die Legitimation des Verbandes auch in den Fällen bejaht, bei welchen eine Inventarisierung offensichtlich zu Unrecht nicht erfolgte bzw. die Nichtinventarisierung willkürlich erscheint.

### **3.2.2.**

Die streitbetreffenen Gebäude an der G-Strasse 31a und 47 sind weder in einem Inventar aufgelistet noch formell unter Schutz gestellt. Hingegen greift vorliegend der dritte Ausnahmegrund; der angefochtene Beschluss erging gestützt auf ein Gutachten, welches die Unterschutzstellung der fraglichen Gebäude empfahl und mit dem nachgewiesen wird, dass eine Inventarisierung offensichtlich zu Unrecht nicht erfolgte. Somit ist vorliegend die Rekurslegitimation des Rekurrenten 6 grundsätzlich ebenfalls zu bejahen. Soweit er mit

einzelnen Rügen nicht zu hören sein sollte, wird dies bei der Behandlung derselben darzulegen sein.

### **3.3.1.**

Die Mitbeteiligte moniert, dass der Rekurrent 6 sein Rekursrecht verwirkt habe, weshalb auf seinen Rekurs dennoch nicht einzutreten sei. So hält sie fest, dass sich der Rekurrent 6 widersprüchlich verhalten und somit gegen Treu und Glauben verstossen habe, indem er bei keiner der früheren Umbaubewilligungen betreffend das streitbetroffene Gebäude interveniert oder angetönt habe, dass er sich gegen einen Abbruch stellen würde. In der Folge habe der Rekurrent 6 auch keinen Rekurs gegen den Beschluss vom 14. Dezember 2022 und somit gegen den dort bewilligten Abbruch erhoben.

Der Rekurrent 6 hält hierzu fest, dass mangels Inventarisierung der streitbetroffenen Gebäude unsicher gewesen sei, ob die Rekurslegitimation gegeben sei, weshalb damals nicht rekurriert worden sei. Der Rekurrent 6 mache von den mit dem Bundesgerichtsentscheid BGr 1C\_92/2021 vom 7. Juni 2024 eröffneten Möglichkeiten nur sehr zurückhaltend Gebrauch. Da mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss ein negativer Schutzentscheid ergangen sei, sei der Rekurrent 6 nunmehr jedoch legitimiert.

### **3.3.2.**

Es ist dem Rekurrenten 6 darin zuzustimmen, dass mit dem negativen Schutzentscheid die Rekurslegitimation begründet wurde (vgl. Erwägung 3.2.2). Es gibt wie erwähnt zwar Ausnahmefälle, wonach die Legitimation der Verbände in der Rechtsprechung auch bei nicht inventarisierten Objekten ebenfalls bejaht wird. Dies zieht jedoch nach wie vor gewisse Ungewissheiten nach sich, ob die Legitimation effektiv vorliegt oder nicht. Dass der Rekurrent 6 (erst) nach dem vorliegend angefochtenen negativen Schutzentscheid Rekurs erhob, kann ihm nicht angelastet werden. Damit hat der Rekurrent 6 zusammengefasst sein Rekursrecht nicht verwirkt. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist somit auch auf diesen Rekurs einzutreten.

## **4.1.**

Die Rekurrenten machen zusammengefasst geltend, dass die Vorinstanz grundsätzlich die Schutzwürdigkeit des Gebäudes G-Strasse 47 anerkannt

und dieses als Zeitzeuge und wichtiges Element für die Umgebung qualifiziert habe. Trotz des ungewöhnlich umfangreich begründeten Beschlusses habe die Vorinstanz keine fachliche Kritik am Gutachten geäussert. Gleichwohl habe sie auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Erst mit ihrer Rekursantwort würde die Vorinstanz, d.h. eine Laienbehörde, das von ihnen selber in Auftrag gegebene Gutachten in fachlicher Hinsicht in Frage stellen und nachträglich in Abrede stellen, dass dem Gebäude Schutzobjektsqualität zukomme. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die angeblichen Mängel des Gutachtens durch ein behördlich angeordnetes Ober- oder Zweitgutachten zu belegen. Hierzu wäre sie gehalten gewesen, zumal sie als Laienbehörde nicht über das Fachwissen verfüge, um anstelle der Gutachter selber über die Schutzobjektsqualität zu entscheiden. Der Verzicht auf die gebotene zusätzliche Beweiserhebung verstosse gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung. Das Gutachten gelange demgegenüber mit gut begründeten und belegbaren Argumenten zum Schluss, dass die Villa einen hohen Eigen- und Situationswert aufweise und daher aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert gelte. Das Gutachten sei vollständig, klar, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen.

Es sei unbestritten, dass im Gebäudeinnern bauliche Änderungen stattgefunden hätten. Dies sei im Gutachten transparent offengelegt worden. Entscheidend sei jedoch, dass noch viel an ursprünglicher Bausubstanz vorhanden sei (ursprüngliche Geschosseinteilungen samt Balkendecken, das gesamte historische Dachwerk, Teile der historischen Kellerstruktur). Der Umstand, dass verschiedene bauliche Änderungen stattgefunden hätten, habe nur zur Folge, dass von der Unterschutzstellung nur die originalen Bauteile vom Schutzzumfang erfasst würden. Ansonsten gelte der Grundsatz, dass ein Bauwerk als Ganzes zu beurteilen sei. Der Umstand, dass die ursprünglichen Grundrisse nicht mehr vorhanden seien, vermindere gemäss gefestigter Rechtsprechung das Denkmalschutzinteresse auch kaum. Die Ausführung von L sei sodann eine blosser Parteibehauptung und analysiere lediglich das J GmbH-Gutachten, ohne eigene Erhebungen zu tätigen. Dessen geringe Bedeutung zeige sich darin, dass in Bezug auf den Erhaltungszustand eine Würdigung vorgenommen werde, die sich einzig auf eine angebliche Parteibehauptung von Herrn K anlässlich des Augenscheins vom 19. September 2023 stütze. Daraus könne keine Anerkennungswirkung abgeleitet werden. Der gute Erhaltungszustand werde auch von M bestätigt, seien doch gemäss diesem lediglich kleine Risse feststellbar und die Dachkonstruktion

und Eindeckung wiesen einen allgemein ordentlichen Zustand auf. Das Gutachten habe die baulichen Änderungen korrekt gewürdigt. Damit sei die Schlussfolgerung des Gutachtens, wonach dem Gebäude ein hoher Eigenwert zukomme, nicht zu beanstanden.

Entscheidend sei vorliegend vor allem, dass das Gebäudeäussere mit der Gliederung der Fenster und Türen, der Dachform und der strassenseitigen Gaube weitgehendst dem ursprünglichen baulichen Zustand entspreche. Die Anpassung der giebelseitig geschaffenen Eingänge falle kaum ins Gewicht, da lediglich die bestehende Fensteröffnung verlängert worden sei. Der strassenseitige Balkon im Obergeschoss störe kaum und die rückseitige Dachgaube befinde sich auf der wenig einsehbaren Bergseite und vermindere den Eigenwert nur unerheblich. Das Gebäude G-Strasse 47 präge sodann seine Umgebung wesentlich durch seine Nähe zur Strasse, was mit dem grossen Volumen, der Ausrichtung auf den See und dem entsprechenden Quergiebel noch akzentuiert werde. Die einfache klassizistische Formensprache füge sich in die Phase der frühen Besiedelung der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein und sei typisch. Der Umstand, dass die zugehörige Scheune abgebrochen und durch einen Werkstattanbau ersetzt worden sei, schmälere die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht. Auch der Umstand, dass der historische Vorgartenbereich nicht mehr vorhanden sei, habe gemäss Rechtsprechung nur wenig Gewicht. Durch dessen Verlust werde der Situationswert zwar beeinträchtigt, dieser sei insgesamt aber immer noch als hoch zu würdigen. Die gutachterliche Erkenntnis, dass das Gebäude G-Strasse 47 Teil einer Dreiergruppe bilde, übersehe die Vorinstanz sodann im angefochtenen Beschluss. In einem offensichtlichen Irrtum werde die strittige Baute als das am weitesten westlich stehende Exemplar bezeichnet, während diese Bezeichnung gemäss dem Gutachten dem Wohnhaus an der G-Strasse 29 zukäme. Das Gebäude G-Strasse 47 bilde hingegen das Kernstück der historische Baugruppe. Entlang der G-Strasse würden sich sodann weitere vergleichbare Repräsentationsbauten finden (I-Strasse 2, G-Strasse 29, 57, 119, 121 und 141). All diese Gebäude seien formell geschützt oder inventarisiert. Diese würde sich stilistisch am vorherrschenden Klassizismus bürgerlicher Villenbauten orientieren, denen sie mit bescheideneren Mitteln nachempfunden seien (symmetrische Gliederung, dezenter Bauschmuck). Wie seine Nachbarsbauten bezeuge das Wohnhaus mit seinem wohlproportionierten Gesamterscheinungsbild ein repräsentatives Wohnhausbau im spätklassizistischen Stil. All diese genannten Bauten

würden sodann denselben symmetrischen Grundtypus aufweisen: zweigeschossiger Bau unter einem Satteldach, traufständig zum See, strassenseitiger Mittelrisalit mit Giebeldach sowie erhöhter Haupteingang zur Strasse.

Trotz einiger baulicher Veränderungen entsprächen die Bebauungsstruktur und das Gebäudeäussere somit noch weitgehend dem herrschaftlichen Ursprungsbau. Die herrschaftliche, spätklassizistische Architektur und die wesentlichen baukünstlerischen Elemente seien bis heute erhalten. Zu Recht komme das Gutachten zum Ergebnis, dass das Gebäude auch über einen hohen Situationswert verfüge und schutzwürdig sei. Bemerkungsweise habe auch L den hohen Situationswert anerkannt.

Bei Schutzobjekten mit hohem Situationswert bestehe zudem grundsätzlich kein Auswahlermessen, weshalb der Umstand, dass entlang der G-Strasse bereits andere Gebäude derselben Epoche formell geschützt oder inventarisiert seien, der Unterschützstellung nicht entgegenstehe.

#### **4.2.**

Die Vorinstanz entgegnet, dass es sich nicht um einen wichtigen Zeitzeugen handle, weshalb keine Grundlage bestanden habe, dieses Objekt unter Schutz zu stellen.

Vorliegend weiche bereits die Grundrissstruktur des Gebäudes G-Strasse 47 massgeblich von den anderen Zeitzeugen aus der gleichen Epoche ab und sei atypisch; so fehle eine zweiläufige Treppe im Zentrum der bergseitigen Gebäudehälften und eine repräsentative Eingangshalle im Erdgeschoss zwischen Haupteingang und Treppenhaus. Dagegen verfüge das Gebäude über eine atypische und enge Kaskadentreppe von der Eingangstüre an der Südfassade bis an die Nordfassade im 2. Obergeschoss. Entgegen dem Gutachten treffe es nicht zu, dass das Gebäude weitgehend bauzeitlich erhalten sei. Für die geänderte Nutzung seien tiefgreifende Eingriffe insbesondere an der Grundstruktur mit Veränderungen der Lastabtragung nötig gewesen, die mit der Zerstörung von bauzeitlicher Substanz einhergegangen seien. Zusammen mit statischen Anpassungen sei die Raumeinteilung ständig verändert worden. Dies sei auch im Untergeschoss erkennbar. Dafür, dass schon sehr früh viel bauzeitliche Bausubstanz verloren gegangen sei, würden auch die Brandkatastereinträge sprechen. Ebenso sei das Gebäudeäussere massgeblich verändert worden und entspreche entgegen dem Gutachten nicht

mehrheitlich dem bauzeitlichen Zustand: Mit der Erweiterung der beiden Eingänge an den Giebelseiten anstelle von Fenstern, dem strassenseitigen Balkon im Obergeschoss, der rückseitig breitgelagerten Dachbaute und dem Ausbruch der Hauswand für den rückseitigen Werkstattanbau 1968 sowie dem Balkonanbau auf der Nordseite sei das Äussere massgeblich verunstaltet worden. Diese baulichen Massnahmen würden den Ausdruck der Baute massiv schmälern und seien mit einem erheblichen Verlust an bauzeitlicher Substanz verbunden, die sich nicht rückgängig machen lasse. Schliesslich sei der Umschwung des Gebäudes heute vollständig asphaltiert.

Die Würdigung im Gutachten, wonach es sich beim Wohnhaus G-Strasse 47 um einen wichtigen Zeugen handle, erweise sich zusammenfassend aufgrund der getätigten massiven baulichen und räumlichen Veränderungen als falsch und in sich widersprüchlich, weshalb die Schutzwürdigkeit nicht anerkannt worden sei. Vielmehr sei im angefochtenen Beschluss auf Seite 10 ausgeführt worden, dass es sich weder um ein herausragendes Einzelgebäude noch um einen letzten Vertreter einer bestimmten Gattung handle. Indem im Gutachten sodann davon ausgegangen worden sei, dass das Gebäude im Sinne des bauzeitlichen Zustandes durch den Rückbau störender Eingriffe und Anbauten aufgewertet und von strengen Eingriffen befreit werden müsse, werde sinngemäss gesagt, dass es sich nicht um einen wichtigen Zeugen handle. Damit zeige das Gutachten auf, dass dem Objekt in seinem heutigen Zustand – ohne dass grössere bauliche Massnahmen getätigt würden – eigentlich kein Schutzwert beizumessen sei. Dafür bedürfe es vorgängig grosser Eingriffe. Daher sei es widersprüchlich, wenn ihm ein hoher Eigenwert beigemessen werde.

In seinem jetzigen Zustand erzeuge das Gebäude G-Strasse 47 mit seinen Anbauten, sonstigen baulichen Veränderungen und der unbefriedigenden Umgebungsgestaltung keinen positiven Einfluss auf das Ortsbild. Daher sei die gutachterliche Würdigung, wonach dem Objekt ein massgeblicher Situationswert zukomme, fehlerhaft. Gemäss Praxis sei sodann nicht nur die gegenwärtige Situation, sondern die hier absehbare bauliche Entwicklung in der Umgebung im Zusammenhang mit dem Situationswert mitzubersichtigen. Eine bauliche Entwicklung in der Gewerbezone in unmittelbarer Nähe zum strittigen Gebäude sei in jedem Fall absehbar, da sehr grosse Grundflächen gefragt seien.

Das Gutachten gehe sodann sinngemäss davon aus, dass das Gebäude seine Wirkung erst mit der Einbettung in eine für seine Gebäudeart typische Gartenanlage entfalten könnte. Andernfalls hätte es keiner Hinweise auf eine nötige Umfriedung und Gartenanlage bedurft. Dass diese Anlage eine gewisse Grösse haben müsste, um ihre Wirkung zu entfalten, erkläre sich von selbst.

#### **4.3.**

Die Mitbeteiligte weist darauf hin, dass die Vorinstanz in ihrem Beschluss eingehend auf das Gutachten eingegangen sei; insbesondere sei dargelegt worden, weshalb die Empfehlung des Gutachtens betreffend das Gebäude G-Strasse 47 nicht übernommen worden sei. Die Vorinstanz sei zudem nicht zum Schluss gekommen, dass die Villa G-Strasse 47 nicht schutzwürdig sei. Sie habe diese Frage explizit offengelassen, da sie zum Schluss gekommen sei, dass das öffentliche Interesse an einer haushälterischen Nutzung des Bodens schwerer wiege als der Erhalt eines (allfälligen) historischen Zeitzeugen.

Das Gutachten weise jedoch diverse Mängel auf, weshalb dessen Beweiskraft erheblich eingeschränkt werde bzw. ausgeschlossen sei:

Gemäss L sei der Erhaltungszustand unklar. So gehe seines Erachtens das Gutachten der J GmbH vom 22. Januar 2024 nicht konkret darauf ein, warum von einem grundsätzlich guten Erhaltungszustand gesprochen werden könne; im Protokoll des Augenscheins von 19. September 2023 (act. 7.1, S. 9) werde die Aussage von Herrn K wiedergegeben, wonach das Haus gemäss den zuständigen Ingenieuren in einem schlechten Zustand sei. Die Feststellungen des Gutachtens würden somit nicht im Einklang mit diesen unwidersprochen gebliebenen und demnach anerkannten Aussagen von Herrn K stehen. M beurkunde gar einen schlechten bzw. mittelmässigen Erhaltungszustand des Gebäudes, was die Mitbeteiligte mit mehreren zitierten Textstellen aus dessen Zustandsbeurteilung darlegt. Gleichzeitig verweist sie auf ins Recht gelegte Fotos, welche den maroden Zustand des Gebäudes darlegen sollen.

Sodann seien die gutachterliche Feststellungen bezüglich dem Erhaltungsgrad des Gebäudeäusseren widersprüchlich: so werde einerseits festgestellt, dass das Gebäude in seiner Fassadengestaltung mit der Gliederung

der Fenster und Türen, der Form des Daches und der strassenseitigen Sprenggaube mehrheitlich dem bauzeitlichen Zustand entspreche, andererseits festgehalten, dass 1972 die grosse südseitige Dachgaube durch einen Balkon geöffnet worden sei, an der Rückseite des Gebäudes für den Werkstattneubau Ausbrüche an der Hauswand nötig gewesen seien sowie an der Nordseite ein Balkon angebracht worden sei. Aufgrund dieser Änderungen am Gebäudeäusseren sei davon auszugehen, dass der Erhaltungsgrad nicht mehr dem originären bauzeitlichen Zustand entspreche. Das Gutachten gehe auch nicht konkret darauf ein, weshalb das Gebäude mehrheitlich dem bauzeitlichen Zustand entspreche. Nicht im Gutachten erwähnt werde zudem die Änderung an der Fassade Ost, bei welcher die Fensterbrüstung im Erdgeschoss entfernt worden sei, um eine Tür einzubauen.

Auch aufgrund diverser wesentlicher Veränderungen im Gebäudeinnern könne nicht mehr davon ausgegangen werden, dass der ursprüngliche innere Gebäudezustand erhalten geblieben und daher nicht mehr viel von der ursprünglichen Gebäudesubstanz vorhanden sei. Die Umbaumaassnahmen hätten dem Gebäudeinnern einen völlig neuen Charakter gegeben, was auch von M so gefolgert worden sei. Der Eigenwert sei durch die vielen Eingriffe und Veränderungen erheblich gemindert bzw. weise das Gebäude keinen Eigenwert mehr auf.

Gemäss L sei sodann nicht nachvollziehbar, weshalb der Grad der Schutzwürdigkeit im Gutachten vom 22. Januar 2024 nicht konkret benannt werde. Dieser müsse hinsichtlich der Bausubstanz insgesamt als gering bezeichnet werden, da das Gebäudeäussere nicht mehr dem originären Zustand entspreche und das Gebäude im Innern zentrale und wesentliche Änderungen erfahren habe. Hierzu passe auch, dass das Gutachten vom 22. Januar 2024 ohne weitere Auseinandersetzung suggeriere, die verbleibende bauzeitliche Substanz sei ausreichend, umgekehrt aber generell eine Aufwertung im Sinne des bauzeitlichen Zustands fordere. Damit zeige sich, dass das Gebäude G-Strasse 47 offensichtlich den ursprünglichen künstlerischen und städtebaulichen Charakter verloren habe.

Das Gebäude könne nicht als mittleres Gebäude einer bis heute weitgehende erhaltenen historischen Baugruppe angesehen werden. Dies werde dadurch bestätigt, dass es im Gegensatz zu den Gebäuden an der G-Strasse 29 (mit Scheune an der G-Strasse 31a) und G-Strasse 57 (mit Scheune)

überhaupt keinen landwirtschaftlichen Kontext mehr aufweise, da insbesondere der Vorgarten gewichen und die Scheune abgerissen worden sei. Das Gebäude G-Strasse 47 steche in der näheren Umgebung als Tankstelle, Autowerkstatt und Autowaschanlage hervor. Die visuelle Darstellung in den Fotos 3, 4 und 5 (abgebildet in der Vernehmlassung [act. 14] auf Seite 24 f.) zeige klar und deutlich auf, dass diese drei Gebäude nicht zusammenwirken und den Strassenraum entlang der G-Strasse nicht prägen würden. Von einer Einheit oder einem angeblichen Ensemble könne keine Rede sein. Die Repräsentationsfassade sei heute nicht mehr erkennbar und es fehle jeglicher Repräsentationscharakter. Es müsse berücksichtigt werden, dass die rückwärtigen baulichen Änderungen vom öffentlichen Raum einsehbar seien. Der Verlust der Scheune und des Vorgartens habe dem Gebäude den gesamten landwirtschaftlichen Charakter und damit den Charakter als Weinbauernhaus genommen. Damit weise das Gebäude G-Strasse 47 keinen Situationswert mehr auf.

Für die korrekte historische Wiederherstellung des Weinbauernhauses sei ein grosser und repräsentativer Vorgarten notwendig. Hierfür wäre eine Fläche von mindestens 560 m<sup>2</sup> vorzusehen, wobei diese Bodenfläche unbestrittenermassen nicht zur Verfügung stehe. Somit sei auch die Wiederherstellung des Situationswerts nicht möglich, weshalb ein Auswahlermessen angezeigt sei. Hierbei könne unter mehreren Objekten aus der nämlichen Epoche eine Auswahl getroffen werden, wobei vorliegend unbestrittenermassen mehrere Objekte vorhanden seien. In Beachtung aller Umstände werde die für die Unterschutzstellung am besten geeignete Baute geschützt. Diese Wahl sei nicht zugunsten des Streitobjektes ausgefallen.

Im Zuge der ZPO-Revision würden im Übrigen Privatgutachten gemäss Art. 177 der Zivilprozessordnung neu als Urkunden gelten. Damit sei die Frage der Beweismittelqualität geklärt.

## **5.1.**

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 blossе 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.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung - Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung - alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. 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 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

## 5.2.

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 Entscheidungsüberprüfung 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.

## 6.1.

Dem Gutachten der J GmbH vom 22. Januar 2024, verfasst im Auftrag der Gemeinde, ist zum Gebäude G-Strasse 47 zusammengefasst folgendes zu entnehmen:

Nach dem Bau der G-Strasse in den Jahren 1849/1850 habe die mondäne, städtisch anmutende Bebauung entlang der G-Strasse begonnen. Diese habe sich durch repräsentative, auf die Strasse ausgerichtete Schauffassaden der spätklassizistischen Wohnhausbaute ausgezeichnet, mit den typischen rückwärtig angeordneten grossen Scheunenbauten. Das Wohnhaus an der G-Strasse 47 gehe auf ein solches repräsentatives Weinbauernhausensemble zurück, bestehend aus grossem herrschaftlichem, auf die G-Strasse ausgerichtetem Wohnhaus von 1866 im spätklassizistischen, städtisch geprägten Stil mit einer grossen rückwärtigen Scheune, die zwischen 1878 und 1879 erstellt worden sei. Wohnhaus und Scheune hätten parallel zueinandergestanden.

Der Bahnbau habe sodann die historischen Dorfkerne durchschnitten und auf Höhe der G-Strasse 47 durch den ehemaligen Rebhang geführt. Im frühen 20. Jahrhundert sei ein Grossteil der Rebflächen aufgehoben und für die Überbauung freigegeben worden. Damit seien auch die Rebhänge oberhalb der G-Strasse verloren gegangen und die einstigen Weinbauernhäuser (wie die Liegenschaft G-Strasse 47) hätten als solche nicht mehr fortbestehen können. Ab 1950 habe sich die G-Strasse zu einer vielbefahrenen Verbindungsstrasse gewandelt und es seien grössere Geschäftshäuser oder Industriebetriebe entstanden, wie die Autowerkstatt an der G-Strasse 47 gut illustriere. Die ursprünglichen Grünflächen mit Rebhängen sowie Wiesen mit Obstbaubestand zwischen den herrschaftlichen Wohnhäusern seien bis heute mehrheitlich überbaut worden. Auch der Aussenraum beim Gebäude G-Strasse 47 werde heute bestimmt durch die Autowerkstätte mit Tankstelle und asphaltierten Freiflächen. Vereinzelt hätten sich die Vorgartenbereiche mit historischer Umfriedung erhalten, wie Nr. 29 beispielhaft zeige. Bei der Dreiergruppe G-Strasse 29, 47 und 57 hätten sich bis auf den Scheunenbau bei Nr. 47 sowohl die Wohnhausbauten als auch die grossen Ökonomiebauten (G-Strasse 31a und 55) erhalten und würden bis heute von dem einstigen Reichtum der ursprünglichen Eigentümer an der G-Strasse zeugen. Damit zähle das Gebäude G-Strasse 47 zu einer historischen Baugruppe an der G-

Strasse (29 mit 31a, 47 sowie 57 mit 55), die sich mit dem Bau an der heutigen I-Strasse 2 fortsetze.

Beim Wohnhaus an der G-Strasse 47 handle es sich um einen mächtigen, zweigeschossigen Wohnhausbau mit einer zur G-Strasse hin ausgerichteten Repräsentationsfassade, wobei der erhöhte Eingang im Erdgeschoss, der darüber liegende Balkon im ersten Obergeschoss sowie die breite satteldachgedeckte Gaube, die das Dach durchstosse, die zentrale Achse akzentuiere.

Die rückwärtige Scheune sei 1968 abgetragen worden und durch einen neuen, an das Wohnhaus anschliessenden Werkstattbau ersetzt worden. Die Rückseite des Wohnhauses zeige sodann im Dach eine Schleppegaupe, die mit dem Dachstockausbau 1972 gebaut worden sei. Im Zuge weiterer diversen Umbauten seien Fenster im Erdgeschoss an den jeweiligen Giebelseiten zu Türen erweitert, die Westfassade im Erdgeschoss sowie die grosse südseitige Dachgaube durch einen Balkon geöffnet, die bestehende Autowerkstatt an der Ostseite erweitert und der Balkonanbau an der Nordfassade des Wohnhauses realisiert worden.

Auch das Gebäudeinnere habe Veränderungen erfahren. 1967 sei ein Dachgeschossumbau ausgeführt worden, wobei die Grundrisse für den Einbau von Küchen und Bädern nur leicht geändert worden seien. Gleichzeitig sei der Werkstattneubau erfolgt. Das Innere erstreckte sich von einem hohen Kellergeschoss über ein Erdgeschoss, das gegen Norden zum Werkstattbereich geöffnet sei und ein erstes Obergeschoss bis hin zu einem zweigeschossig ausgebauten Dachgeschoss. Das Erdgeschoss bilde eine Fläche, die bis zum Leerstand wohl als Büro gedient habe; die Obergeschosse seien je aufgeteilt in eine west- und eine ostseitige Wohnung. Ein kleiner Teil des Estrichs sei unausgebaut und zeige das Dachwerk mit Sparrendach. Das restliche Dachwerk sei durch Einbauten verdeckt, lasse aber auf einen liegenden Stuhl schliessen. Von dem ursprünglichen Gebäudeinnern hätten sich die Geschosseinteilung samt Balkendecke sowie Teile der historischen Kellerstruktur unter dem Wohnhaus erhalten. Sämtliche Grundrisse und Ausstattungselemente wie Oberflächen (Boden-, Wand- und Deckenbeläge), Türen und Treppen würden von den Umbauten des 20. Jahrhunderts stammen. In beiden Wohnebenen seien die Eingangs- und Erschliessungssituation geändert und im Obergeschoss je zwei Wohnungen eingezogen worden. Mit

dem Werkstattneubau, der die Übergänge vom Wohnhaus in den Neubau im Erdgeschoss nötig gemacht habe und zusätzlich einen neuen rückseitigen Kellereingang geschaffen habe, sei der historische Keller in Teilen umgebaut und erweitert worden. Von seiner einstigen Höhe zeuge der Bereich unmittelbar unter dem Eingangsbereich des Wohnhauses.

In der abschliessenden Würdigung hält das Gutachten fest, zusammen mit dem Wohnhaus mit Ökonomiebau an der G-Strasse 57 und 55, das von regionaler Bedeutung sei, und dem Gebäude G-Strasse 29 (mit Scheune an der G-Strasse 31a) bilde das Wohnhaus G-Strasse 47 eine Dreiergruppe, die bis heute weitgehend vollständig existiere. Diese repräsentiere städtisch orientierte Villenbauten mit herrschaftlichem Anspruch, die inmitten der Weinreben in einem landwirtschaftlichen Kontext standen und entsprechend genutzt wurden. Wohnhäuser und Nebenbauten seien im Stil des Spätklassizismus streng symmetrisch gestaltet und mit ihrer repräsentativen Fassade auf die G-Strasse ausgerichtet. Sie seien ein wichtiges Element in einer Kette von klassizistischen Wohnbauten entlang der G-Strasse, die 1849 als Verbindungsstrasse mit Zürich angelegt worden sei. Damit würden die Gebäude von einer für X wichtigen siedlungs- und wirtschaftshistorischen Epoche zeugen und seien räumlich und städtebaulich bedeutend.

Trotz der räumlichen und baulichen Veränderungen bezeuge auch das Wohnhaus G-Strasse 47 die ursprüngliche Bebauungsstruktur und entspreche in seinem Gebäudeäusseren weitgehend den herrschaftlichen Ursprungsbauten. Das Gebäude habe sich trotz rückwärtigem Werkstattanbau anstelle der Scheune und Veränderungen im Gebäudeinnern in seiner herrschaftlichen spätklassizistischen Architektur mit den wesentlichen baukünstlerischen Elementen bis heute erhalten. Es verfüge seiner Typologie entsprechend über einen hohen Eigen- und Situationswert und sei aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

Dementsprechend sei das Gebäude in seinem äusseren Erscheinungsbild und in seinem Gebäudeinnern zu erhalten. Es solle im Sinne des bauzeitlichen Zustandes wieder aufgewertet und von den störenden Eingriffen befreit werden sowie im ehemaligen Vorgartenbereich durch Anlage eines umfriedeten Gartens in seinem ursprünglichen repräsentativen Anspruch gestärkt werden.

## **6.2.**

Für die Klärung von denkmalpflegerischen Fragen kann die Behörde ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu. Zwar würdigen die rechtsanwendenden Behörden das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachpersonen – frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges, von Behörden eingeholtes Gutachten geniesst jedoch einen erhöhten Beweiswert. Aus diesem Grund darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. 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 (VB.2018.00519 vom 14. März 2019, E. 5.2, mit weiteren Hinweisen).

Expertisen, die von einer Partei eingeholt und in das Verfahren als Beweismittel eingebracht werden, darf der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (BGE 137 II 266, E. 3.2 m.H.). Eine abschliessende Würdigung der Parteigutachten ist vorliegend jedoch nicht erforderlich.

## **6.3.**

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass im angefochtenen Beschluss die Nichtunterschutzstellung lediglich aufgrund der vorgenommenen Interessenabwägung begründet wurde und keine Kritik am Gutachten – insbesondere zur Würdigung als Schutzobjekt – geäussert wurde. Nachfolgend ist jedoch aufgrund der freien richterlichen Beweiswürdigung das Gutachten auf die geltend gemachten Widersprüche zu untersuchen. Strittig ist somit zunächst die Frage der Schutzwürdigkeit des Objekts.

Das von der Vorinstanz bei der J GmbH eingeholte Gutachten umfasst knapp zehn Seiten. Im Anhang werden über 45 Seiten Brandkatasterauszüge, Pläne sowie historische und aktuelle Fotos wiedergegeben. Dies lässt grundsätzlich auf eine sorgfältige und umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit schliessen. Das Gutachten äussert sich ausführlich über die Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte sowie zum Baubeschrieb der einstigen und heutigen Architektur sowie Situation. Sodann begnügt sich das Gutachten jedoch mit nicht nachvollziehbaren Ausführungen zum Erhaltungszustand

und -grad. Obwohl sehr detailliert und dem Anschein nach vollständig über sämtliche innere Umbauten und Veränderungen informiert wird, ist unklar, inwiefern der Erhaltungsgrad, d.h. der Anteil an bauzeitlicher Bausubstanz von Bauteilen und Ausstattung, *weitgehend* bauzeitlich erhalten sein soll. Als Originalsubstanz wird lediglich die Geschosseinteilung samt Balkendecke, Teile des Dachwerks sowie Teile der historischen Kellerstruktur erwähnt, wobei diese nur einen sehr kleinen Teil des gesamten Kellers ausmachen. Demgegenüber sind sämtliche Grundrisse und Ausstattungselemente wie Oberflächen, Türen, Treppen und damit die Eingangs- und Erschliessungssituation umgebaut und damit verändert worden. Dass das Innere überwiegend von baulichen Änderungen geprägt ist und nur noch wenig von der ursprünglichen Bausubstanz vorzufinden ist, bestätigte sich auch anlässlich des Augenscheins (vgl. Prot. S. 15 ff.).

Auch die Ausführungen zum Erhaltungszustand erscheinen sodann nicht schlüssig. Das Gutachten beschränkt sich auf die Feststellung, dass der Erhaltungszustand (der Struktur und Substanz) gut sei, ohne dies anhand von Beispielen näher zu erläutern oder weiter zu vertiefen. Aus der Zustandsbeurteilung von M lässt sich immerhin eine Herleitung seiner Schlussfolgerungen des genügenden, mittleren bzw. ordentlichen Zustands der jeweiligen Bauteile erkennen, da vorgängig jeweils eine Beschreibung der Mängel erfolgt. Bemerkungsweise kann hingegen der Herleitung, wonach aufgrund einer anlässlich eines Augenscheins protokollierten Aussage über den schlechten Zustand (Parteibehauptung) kein guter Erhaltungszustand möglich sein soll, nicht gefolgt werden. Ob der Erhaltungszustand somit tatsächlich noch gut ist, lässt sich anhand der Ausführungen des Gutachtens zwar nicht nachvollziehen. Anlässlich des Augenscheins bestätigte sich indessen, dass vor allem die Obergeschosse noch in einem grundsätzlich guten, zum Teil dem Alter entsprechenden, Zustand sind (vgl. Prot. S. 16 ff. sowie M, S. 4). Lediglich im Erdgeschoss bröckelt zum Teil der Deckenverputz, Gipsplatten sind heruntergefallen und es gibt Stellen mit Schimmelbefall. Dies spricht indessen in einer Gesamtbetrachtung nicht gegen einen grundsätzlich guten Erhaltungszustand bzw. es kann nicht der Ansicht gefolgt werden, dass ein schlechter Zustand vorliegt.

In Bezug auf den Eigenwert ist festzuhalten, dass das streitbetroffene Gebäude zwar durchaus zeugenhafte Elemente im Gebäudeinnern aufweist, wie die teilweise noch vorhandene Holzdecke im Keller samt historischer

Kellerstruktur, die Bruchsteinmauer sowie das Dachwerk mit Sparrendach im Dachgeschoss (Prot. S. 17 und 20-22) sowie die Geschosseinteilung, ihm indes aber zahlreiche typische Elemente dieser Zeit fehlen. Der architektonische Zeugniswert ist durch die zahlreichen Umbauten ebenfalls verloren gegangen. Dies bestätigte sich insbesondere auch am durchgeführten Augenschein. Ein wichtiger, geschichtlicher oder baukünstlerischer Zeugenwert ist damit nicht mehr erkennbar. Auch wenn allenfalls noch teilweise ältere Bausubstanz vorhanden ist, reicht diese für sich allein betrachtet nicht aus, um einen schützenswerten Eigenwert der gesamten Baute zu bejahen.

Demgegenüber ist die rekursgegnerische Kritik am Gutachten hinsichtlich des Situationswerts und des Gebäudeäusseren unbegründet.

Anlässlich des Augenscheins bestätigte sich die gutachterliche Würdigung, wonach dem Gebäude G-Strasse 47 ein hoher Situationswert zukommt. Die siedlungsprägende Wirkung besteht vorliegend darin, dass das Gebäude gegenüber dem Strassenraum (G-Strasse) sowohl von Osten nach Westen, wie auch in umgekehrter Richtung, gerade wegen seiner ursprünglichen Bebauungsstruktur als charakteristischer Teil einer historischen Baugruppe mit einer ortsüblichen Gebäudetypologie erkannt wird. Von der I-Strasse 2 mit Blick in westlicher Richtung präsentiert sich ein Wechselspiel von Neubauten und spätklassizistischen Villen (G-Strasse 29, 47, 57 sowie I-Strasse 2), wobei die dazwischenliegenden Neubauten jeweils den Villen gegenüber etwas zurückversetzt liegen. Bei den erwähnten Gebäuden handelt es sich sodann um eine Reihe von klassizistischen Bauten entlang der G-Strasse mit typologisch ähnlichen Ausstattungselementen, deren Repräsentationsfassaden mit darüber liegenden Gauben traufständig zur G-Strasse gerichtet sind und deren gegen Osten und Westen ausgerichteten Giebelfassaden dominant in Erscheinung treten (vgl. Prot. S. 10-14). Würde das strittige Gebäude wegfallen, würde sich der Ausdruck der Situation markant verändern, weshalb das Gebäude G-Strasse 47 ein wichtiges Bindeglied zwischen den anderen geschützten oder inventarisierten Gebäuden darstellt.

Entgegen der Ansicht der Rekursgegner sind die Umgebung und der Situationswert sodann nicht von der rückwärtigen Seite bzw. vom Bahngleis aus zu betrachten. Von diesem Standort aus kann bemerkungsweise auch dem Gebäude G-Strasse 57 kein eigentlicher Situationswert zugesprochen werden. Die Bauten entfalten ihre wesentliche Wirkung in Richtung der sie

verbindenden G-Strasse. Abgesehen vom Balkon im obersten Geschoss zeugt die Repräsentationsfassade (Südfassade) des Wohnhauses G-Strasse 47 von mehrheitlich originaler Substanz. Bei der Dreiergruppe G-Strasse 29 mit 31a, 47 und 57 mit 55 haben sich sodann bis auf den Scheunenbau bei Nr. 47 sowohl die Wohnhausbauten als auch die grossen Ökonomiebauten erhalten. Diese zeugen bis heute von dem einstigen Reichtum der ursprünglichen Eigentümer an der G-Strasse. So auch das Gebäude G-Strasse 47, obwohl es keine Scheune mehr aufweist.

Massgebend für den Situationswert ist sodann einzig die Wirkung im heute vorhandenen Landschafts- bzw. Ortsbild. Darauf, ob die ursprünglich angestammte Umgebung von Rebhängen umgeben war, kommt es vorliegend nicht an. Der Aussenraum beim Gebäude G-Strasse 47 wird heute zwar durch die Autowertstätte mit Tankstelle und asphaltierten Freiflächen bestimmt, Vorgartenbereiche mit historischer Umfriedung, wie sie einst vorhanden waren, blieben lediglich noch vereinzelt erhalten, wie G-Strasse 29 beispielhaft zeigt. Demgegenüber finden sich weder beim Gebäude an der I-Strasse 2 noch an der G-Strasse 57 Vorgärten in einem solchen Ausmass, wie von der Vorinstanz im angefochtenen Beschluss erwähnt (vgl. Prot. S. 12 f. sowie Google Street View).

Unbehelflich ist bei diesem Ergebnis sodann der Einwand der Mitbeteiligten, wonach es sich beim strittigen Objekt um eines von vielen gleichartigen Objekten handeln würde. Ausschlaggebend ist vorliegend die siedlungsprägende Wirkung der konkret in Frage stehenden Baute an ihrer spezifischen Lage und im Kontext und Zusammenspiel mit den Nachbarbauten der gleichen Epoche. Im Gegensatz zu Objekten, über deren Erhalt allein wegen ihrer Zeugeneigenschaft (Eigenwert) zu entscheiden ist, stellt sich die Frage nach vergleichbaren Objekten (Auswahlermassen) nie, wenn die Erhaltung eines Situationswerts in Frage steht. Ein Situationswert ist immer ortsbezogen und daher einmalig. Mit Bezug auf den Situationswert gibt es somit kein Auswahlermassen der Gemeinde.

Zusammenfassend kann somit an dieser Stelle festgehalten werden, dass dem strittigen Gebäude aufgrund der umfassenden Änderungen im Inneren kein relevanter Eigenwert mehr zukommt. Daran ändert auch der weitgehend originale Ausdruck des äusseren Erscheinungsbilds nichts. Dieser erweist sich hingegen für eine Bejahung des prägnanten und ortsbildprägenden

Ausdrucks im historischen Kontext und damit eines hohen Situationswerts mehr als ausreichend. Dementsprechend ist eine Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Wohnhauses zu bejahen.

### 7.1.

Die Qualifikation eines Objektes als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt indes nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen.

Die Rekurrenten monieren, dass sich die Interessenabwägung der Vorinstanz als rechtsfehlerhaft erweise. Die Schutzinteressen würden klar überwiegen, zumal das entgegenstehende Interesse an einer verdichteten Bauweise nur von untergeordneter Bedeutung sei; weitere entgegenstehende Interessen habe die Vorinstanz nicht geltend gemacht.

Die Begründung der Vorinstanz, wonach eine bauliche Verdichtung angestrebt werde, die im Falle einer Unterschutzstellung mit der damit verbundenen Wiederaufwertung des Umschwungs nicht mehr realisiert werden könne, überzeuge sodann nicht. Zwar gehöre es zu den erklärten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung durch bessere Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen nach innen zu lenken. Jedoch gehöre auch der Heimatschutz zu den raumplanerisch beachtenswerten Interessen. Es treffe zu, dass beide Interessen zu beachten seien, indessen würde ein systematischer Vorrang der Verdichtung den Denkmalschutz letztlich verunmöglichen, da bei Abbruch von Altbauten und der Überbauung der um sie herum oft noch bestehenden Grünflächen fast immer die Möglichkeit einer dichteren Bauweise resultiere. Das Raumplanungsgesetz verlange eine qualitätsvolle Gestaltung, was einer Maximalverdichtung prinzipiell entgegenstehe.

Das Anliegen der baulichen Verdichtung wiege daher bezogen auf das Interesse am Denkmalschutz in aller Regel weniger schwer. Hinzu komme, dass die Vorinstanz den massgeblichen Sachverhalt offensichtlich nicht richtig

festgestellt habe; sie habe die Auswirkungen einer Unterschutzstellung stark übertrieben dargestellt. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb rund um die Villa ein Umschwung von mehr als 560 m<sup>2</sup> auszuscheiden wäre. Eine vollständige Wiederherstellung des früheren Vorgartenbereichs mit Umfriedung sei unverhältnismässig und werde im Gutachten nicht verlangt. Auch die anderen Objekte entlang der G-Strasse würden über teilweise wesentlich kleinere Vorgärten verfügen, ohne dass dadurch das Schutzziel beeinträchtigt sei. Es würde vollauf genügen, wenn entlang der G-Strasse – also vor der Hauptfassade – ein Vorgarten errichtet würde.

## **7.2.**

Die Vorinstanz erwidert, dass das öffentliche Interesse – das sich aus der Verpflichtung zum haushälterischen Umgang mit dem Boden ergebe – hier deutlich höher zu gewichten sei als das öffentliche Interesse am Erhalt der stark um-/angebauten Villa mit dem höchst unbefriedigenden Umschwung. Im Falle einer Unterschutzstellung müsse ein Neubau in gebührenden Abstand zur Villa stehen, damit die verlangte Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt gegeben wäre. Dies führe zu einem empfindlichen Verlust an Ausnutzung, der sich angesichts des höchst geringen denkmalpflegerischen Wertes der Villa nicht rechtfertigen lasse. Schliesslich würde eine Unterschutzstellung zu einer empfindlichen Reduktion an Gewerbeflächen in X führen.

Die Mitbeteiligte argumentiert im Wesentlichen gleich.

### **7.3.1.**

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 Unterschützstellung 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).

### **7.3.2.**

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Situationswertes ist – wie oben dargelegt – als hoch zu qualifizieren. Es beschränkt sich jedoch auf den Erhalt der für die Wahrnehmung wichtigen Süd-, West- und Ostfassade sowie der südseitigen Dachfläche mit Gaube. Aus den unter Erwägung 6.3. genannten Gründen ist die Erhaltung der Originalsubstanz in diesem Bereich unumgänglich. Demgegenüber drängt sich vorliegend offensichtlich keine integrale Unterschützstellung der betroffenen Baute auf. Der Grundeigentümerin kommt daher immer noch eine gewisse bauliche Freiheit zu.

Auch der Zustand des bestehenden Gebäudes spricht nicht gegen eine Unterschützstellung im notwendigen Umfang. Die Süd-, West- und Ostfassaden sowie die südseitige Dachfläche befindet sich nicht in einem schlechten Zustand, wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt hat. Selbst die von der Mitbeteiligten eingereichte Zustandsbeurteilung von M hält dafür, dass die Aussenwandkonstruktion und die Putzflächen noch in einem mittleren Zustand und die Dacheindeckung sowie Dachkonstruktion gar in einem allgemein ordentlichen Zustand seien (vgl. act. 16.3).

Sodann wird das öffentliche Interesse an der Verdichtung angeführt. Dieses steht der Unterschutzstellung jedoch nicht entgegen. Bei der Interessenabwägung ist zwar die bauliche Verdichtung bzw. der haushälterische Umgang mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> 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). Nur der Vollständigkeit halber sei daher darauf hingewiesen, dass das Verwaltungsgericht bereits mehrfach festgehalten hat, dass allfällige Verdichtungsbestrebungen nicht im Bereich von Schutzobjekten stattfinden müssen, sondern in aller Regel problemlos an anderen Stellen realisiert werden können (vgl. VB.2021.00142 und VB.2021.00144 vom 7. Oktober 2021, E. 5.1.3; VB.2020.00363 vom 3. Dezember 2020, E. 5.2).

Aufgrund der Parzellengrösse kann zudem vorliegend auch mit dem geschützten Wohnhaus ein für die Gewerbezone nach wie vor zonenkonformes und annehmbares Bauvorhaben realisiert werden.

Dies führt zum Schluss, dass der von der Vorinstanz beschlossene vollständige Verzicht auf Schutzmassnahmen der anzustrebenden Erhaltung des Wohnhauses aufgrund seines wichtigen Situationswertes zuwiderläuft. Die Vorinstanz hat das ihr in dieser Frage zustehende Ermessen nicht mehr vertretbar gehandhabt. Zwar erweist sich eine integrale Unterschutzstellung in Anbetracht der öffentlichen Interessen als unverhältnismässig. Indes erscheint eine Unterschutzstellung mit einem angepassten Schutzzumfang, der zumindest zum Erhalt der Süd-, West- und Ostfassade sowie auf die südseitige Dachfläche führt, als angemessen.

Das Baurekursgericht kann nicht selbst Schutzmassnahmen anordnen; dies liegt vielmehr in der erstinstanzlichen Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde. Der detaillierte Schutzzumfang wird daher unter Prüfung der weiteren Aspekte der Verhältnismässigkeit (u.a. Schutzfähigkeit, zonenkonforme Nutzung, finanzielle Interessenabwägung etc.) erstinstanzlich durch die Vorinstanz festzulegen sein. Dabei wird insbesondere auch zu prüfen sein, inwieweit für die Erhaltung des Situationswertes auch Bauteile im Innern (Primärkonstruktion) zu erhalten sind, da ein reiner Fassadenschutz oftmals

zwangsläufig eine Diskrepanz zwischen Aussen und Innen zur Folge hat und damit meist auch Teile zu erhalten sind, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirken.

Bemerkungsweise ist auf das Folgende hinzuweisen: Das Gutachten kommt zum Schluss, dass zum Erhalt der Schutzwürdigkeit das Gebäude im Sinne des bauzeitlichen Zustandes wiederaufgewertet und von den störenden Eingriffen (z.B. strassenseitiger Balkon) befreit werden soll. Zudem soll der historische Eindruck im ehemaligen Vorgartenbereich durch die Anlage eines umfriedeten Gartens in seinem ursprünglichen Anspruch gestärkt werden. Die Vorinstanz hat daraus fälschlicherweise den Schluss gezogen, dass das Gebäude seine Wirkung erst mit der Erstellung einer Gartenanlage mit einer Fläche von 560 m<sup>2</sup> entfalten könne. Es stellt sich vorliegend jedoch die Frage, ob das Gebäude mit der jetzt vorhandenen Substanz eine prägende Wirkung entfaltet. Dies ist wie dargelegt klar zu bejahen. Es ist zwar zutreffend, dass die Wiederherstellung eines Vorgartens die schutzwürdige Baute hervorheben würde. Dass dies im von der Vorinstanz vorgeschlagenen Ausmass umgesetzt werden muss, wird hingegen weder gefordert noch erschiene dies verhältnismässig. Wie sich bei den anderen vergleichbaren Objekten feststellen lässt, entfalten auch wesentlich kleinere Vorgärten ihre Wirkung. Die konkreten Schutzmassnahmen und deren Verhältnismässigkeit sind jedoch wie erwähnt nicht Streitgegenstand im vorliegenden Rekursverfahren.

### **8.1.**

Betreffend die Scheune G-Strasse 31a hält die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Beschluss fest, dass diese einen hohen Grad an historischer Bausubstanz aufweise. Die Scheune müsse jedoch im Zusammenhang mit dem Wohnhaus G-Strasse 29 (welches sich nicht im Eigentum der Mitbeteiligten befinde) beurteilt werden. Zur Überprüfung der Bedeutung des Ensembles als Zeuge einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche fehle eine Untersuchung und Beurteilung des Wohnhauses, weshalb ein Beschluss zur Unterschutzstellung der Scheune vertagt werde. Zur Sicherung des Erhalts wurde die Scheune im kommunalen Inventar einstweilig schützenswerter Bauten und Anlagen aufgenommen.

## **8.2.**

Die Rekurrenten rügen das Vorgehen im Zusammenhang mit der Scheune G-Strasse 31a, da nach einem Provokationsbegehren zwingend ein definitiver Schutzentscheid erfolgen müsse. Vorliegend sei die Scheune lediglich inventarisiert worden. Ohne eine förmliche Unterschutzstellung sei die Jahresfrist von § 213 Abs. 3 PBG unbenutzt verstrichen und die Grundeigentümerin könne umgehend die Entlassung des Objekts aus dem Inventar verlangen.

Sowohl die Vorinstanz wie auch die Mitbeteiligte weisen darauf hin, dass das Provokationsbegehren dem Schutz des Eigentümers diene und nicht der Nachbarn, weshalb sie nicht über das erforderliche Rechtsschutzinteresse verfügten. Die Mitbeteiligte habe die einstweilige Aufnahme der Scheune G-Strasse 31a einstweilig akzeptiert.

## **8.3.**

Gemäss § 213 Abs. 1 PBG hat jeder Grundeigentümer einen Anspruch auf einen definitiven Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen, sofern er ein aktuelles Interesse glaubhaft darzutun vermag. Bei der Frist nach § 213 Abs. 3 PBG handelt es sich um eine Verwirkungsfrist. Sinn und Zweck der Bestimmung ist es, die Stellung des Eigentümers zu stärken, indem die Schutzanordnung an maximale Fristen gebunden wird, um so dem Grundeigentümer möglichst bald Gewissheit über die Schutzwürdigkeit seines Objekts zu verschaffen. Das Provokationsrecht verleiht dem Eigentümer somit einen Anspruch auf abschliessende Beantwortung seiner Anfrage (Josua Raster/Thomas Wipf, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 1, S. 367).

## **8.4.**

Die Eigentümerschaft hätte den Beschluss ohne weiteres anfechten können. Wie sie selbst ausführt, hat sie den Beschluss der Vorinstanz, die Scheune zu inventarisieren, jedoch akzeptiert. Damit hat sie einstweilen auf eine abschliessende Beantwortung ihrer Anfrage bzw. auf einen definitiven Schutzentscheid sowie auf andere mögliche Schutzmassnahmen verzichtet, weshalb das Provokationsbegehren in Bezug auf die Scheune als zurückgezogen anzusehen ist.

Da die Scheune nun einen Veränderungsverbot gemäss § 209 Abs. 2 PBG unterliegt, mangelt es den Rekurrenten an einem schutzwürdigen Interesse zur Erhebung dieser Rüge (vgl. E. 3.1.1), weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Grundeigentümer vor allfälligen baulichen Absichten erneut ein Provokationsbegehren zu stellen hat.

## **9.**

Zusammengefasst sind die Rekurse teilweise gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss des Gemeinderates X vom 6. November 2024 insoweit aufzuheben, als die Villa und heutige Autogarage an der G-Strasse 47 mit der Assek.-Nr. 1 auf Kat.-Nr. 1 nicht unter Denkmalschutz gestellt wird. Der Gemeinderat ist einzuladen, das Unterschutzstellungsverfahren fortzuführen, das Gebäude G-Strasse 47 unter Schutz zu stellen und den Schutzzumfang im Sinne der Erwägungen festzulegen.

Im Übrigen werden die Rekurse abgewiesen.

## **10.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Rekurrenten 1-5 des Verfahrens G.-Nr. R3.2024.00182 zu je 1/30, dem Rekurrenten des Verfahrens G.-Nr. R3.2024.00183 zu 1/6 sowie der Vorinstanz zu 2/3 aufzuerlegen (§ 13 VRG). Die Rekurrenten im Verfahren G.-Nr. R3.2024.00182 haften solidarisch für 1/6 der Verfahrenskosten.

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). 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 mit mehrfachem Schriftenwechsel und Abteilungsau-genschein ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 6'000.-- 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](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **10.2.**

Die Rekurrenten 1-5 sowie die Mitbeteiligte beantragen die Zusprechung ei-ner Umtriebsentschädigung.

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

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zu-sprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend den anwaltlich vertretenen Rekurrenten 1-5 zulasten des Gemeinderats X eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint eine unter Berücksichtigung des teil-weisen Obsiegens reduzierte Entschädigung von je Fr. 150.-- (insgesamt Fr. 750.--). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Der Mitbeteiligten steht bei diesem Verfahrensausgang keine Umtriebsent-schädigung zu.

### **10.3.**

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor, der als Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zu qualifizieren ist. Dessen Anfechtbarkeit richtet sich nach § 19a Abs. 2 VRG.