



G.-Nr. R4.2022.00166
BRGE IV Nr. 0103/2023

Entscheid vom 13. Juli 2023

Mitwirkende Abteilungsvizepräsidentin Petra Röthlisberger, Baurichter Reto Philipp, Ersatzrichter Andreas Madianos, Gerichtsschreiberin Andrea Schaeppi

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

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [...]
Mitbeteiligter
2. A, [...]
Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderates vom 6. September 2022; Unterschutzstellung
Volumetrie Gebäude [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 6. September 2022 stellte der Gemeinderat X das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B-Strasse 29a in X unter Schutz.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 13. Oktober 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge:

- "1. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 138 vom 6. September 2022 sei aufzuheben.
2. Es sei das ehemalige Bauernhauses B-Strasse 29a in seiner schutzwürdigen historischen Substanz unter Schutz zu stellen. Soweit nicht erhaltungsfähig, sei diese zu rekonstruieren.
3. Es sei ein Abteilungsaugenschein durchzuführen.
4. Zum Schutz des Gebäudes und zur Vermeidung weiterer Schäden seien unverzüglich die erforderlichen Notmassnahmen zu treffen, insbesondere die Errichtung eines Notdachs und die Sicherstellung einer genügenden Belüftung der Räume mit hoher Feuchtigkeit. Der Gemeinderat sei anzuweisen, die Durchführung dieser Massnahmen zu überwachen.
5. Die Kosten des Verfahrens seien ausgangsgemäss zu verlegen."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 14. Oktober 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Gleichzeitig wurde der Vorinstanz und A eine Frist zur Stellungnahme zum Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen angesetzt.

D.

Mit Eingabe vom 24. Oktober 2022 beantragte die Vorinstanz, das Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen sei abzuweisen, soweit darauf

einzutreten sei. Der Mitbeteiligte beantragte mit Eingabe vom 28. Oktober 2022 ebenfalls die Abweisung des Gesuchs.

E.

Am 1. November 2022 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Anlässlich dieses Augenscheins zog der Rekurrent sein Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen zurück.

Das Verfahren wurde sodann mit Präsidialverfügung vom gleichen Tag sistiert.

F.

Mit Eingabe vom 6. Februar 2023 ersuchte der Rekurrent um Fortsetzung des Rekursverfahrens.

G.

Am 13. Februar 2023 wurde das Verfahren mit Präsidialverfügung fortgesetzt.

H.

In ihrer Vernehmlassung vom 3. März 2023 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolgen zulasten des Rekurrenten. Der Mitbeteiligte beantragte in seiner Vernehmlassung vom 6. März 2023 ebenfalls die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten des Rekurrenten.

I.

Mit Replik vom 28. März 2023 und Dupliken vom 17. und 24. April 2023 hielten die Vorinstanz und der Mitbeteiligte an ihren Anträgen fest, wobei der Rekurrent bloss an seinen Anträgen Nrn. 1, 2 und 5 festhielt. Der Rekurrent stellte in der Replik zudem den Antrag um eine angemessene Parteientschädigung.

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz (PBG) sind gesamt-kantonal 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 diese sich auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203-217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das streitbetroffene Gebäude an der B-Strasse 29a auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Kernzone KI gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Es ist Teil eines Gebäudekomplexes (C-Gässli 1, B-Strasse 29a, 29b und 29c; Vers.-Nr. 1), welcher im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Gemeinde X figuriert. Die Gebäude C-Gässli 1, B-Strasse 29b und 29c wurden Ende des 20. Jahrhunderts durch Neubauten ersetzt. Strittig ist vorliegend der mit dem angefochtenen Beschluss festgelegte Schutzzumfang für das Gebäude B-Strasse 29a.

Das Gutachten der Y vom 2. Dezember 2021 beurteilt die Schutzwürdigkeit wie folgt:

Bedeutung als Einzelobjekt

Bei dem Gebäude B-Strasse 29a/b handelt es sich um ein ehemaliges Vielzweckbauernhaus mit Kern aus dem 16./17. Jahrhundert. Der Kernbau war ein Mehrreihenständerbau sowie Bohlenständerbau. Im 18. und/oder frühen 19. Jahrhundert wurde das Haus an beiden Giebelseiten um eine Querzone vergrössert. Das Innere des Wohnhauses und der Ökonomie wurden im Eigentum unterteilt und teilweise neu gegliedert. Bei der Erstversicherung 1812 sind drei Hauseigentümer ausgewiesen: die beiden Tischmacher D und E (vermutlich Vater und Sohn) sowie der Wirt F. Letzterer erhielt 1806 das Weinschenkpatent.

Im Verlauf des 19. Jahrhunderts wurde der bis dato reine Holzbau mit Fach- und Mauerwerk ertüchtigt. Dabei erhielt das Haus seine bis heute erhaltene klassizistische Fassadengestaltung mit Sichtfachwerk im Obergeschoss des Wohnteils. Zudem wurde auch die Innenausstattung erneuert. 1898 wurde das Haus durch einen Schopfanbau an der nördlichen Traufseite mit dem Nachbarhaus C-Gässli 3 verbunden. Im 20. Jahrhundert erfolgten weitere Bautätigkeiten: 1951 wurde das Wohnhaus renoviert, wobei das zwischenzeitlich verputzte Fachwerk im Obergeschoss der Hauptfassade freigelegt und mit Brettern aufgedoppelt wurde. 1963 wurde im Erdgeschoss des Wohnhauses die rückseitige Binnengliederung weitgehend neu erstellt. 1996-98 schliesslich wurde der Ökonomieteil abgebrochen und als Ersatzbau zu Wohnzwecken im gleichen Volumen und mit ähnlicher Erscheinung neu erstellt. In diesem Zusammenhang ebenfalls abgebrochen, mit ähnlichen Volumen und Erscheinung und neuer Nutzung wiedererstellt wurden der Anbau an der nördlichen Traufseite des Wohnhauses (= C-Gässli 1) und der ehemalige Schopf an der Südwestecke des ehemaligen Ökonomieteils (= B-Strasse 29c).

Der Bestand des Kernbaus aus dem 16./17. Jahrhundert beschränkt sich heute auf das Holzgerüst in der ehemaligen Scheidewand sowie auf das Dachwerk des Wohnteils. Die übrigen Hochständer in den Vollgeschossen sind entweder gekappt/entfernt oder im Bestand nicht mit Sicherheit fassbar. Die Umfassungs- und Binnenwände in Fach- und Mauerwerk entstammen grösstenteils dem 18. und 19. Jahrhundert. Im Erdgeschoss wurden die Binnenwände in der rückseitigen Raumschicht im 20. Jahrhundert (1963) erneuert. Die dreiraumtiefe Gliederung des Wohnteils, die das Gerüst des Kernbaus vorgab, ist bis heute weitgehend erhalten geblieben. An historischer baugebundener Ausstattung sind vor allem die Ausstattungen der beiden Stuben im Erdgeschoss (Wandtäfer, Felderdecken, Türen, Schränke, in der westlichen Stube zudem Kachelofen) und der Türbestand im Obergeschoss erhalten. Sie stammen weitestgehend aus dem 19. Jahrhundert.

Der Wohnteil bezeugt mit seinem Dachwerk einerseits den Kernbau aus dem 16./17. Jahrhundert und mit seinen beiden Wohngeschossen und der Fassadengestaltung andererseits die Erneuerung und Erweiterung im 18./19. Jahrhundert. Die vorliegende Variante des Mehrreihendständerbaugerüst des Kernbaus ist für das 17. Jahrhundert regional- und zeittypisch. Die Konstruktion ist im Dachbereich nahezu vollständig erhalten. Dort ist durch den Kniestock und die erhaltenen Binnenständer auch das ursprüngliche Gesamtsystem bis heute gut lesbar. Die Erweiterung und Umbauten des 18. und 19. Jahrhunderts, die den ursprünglichen Bohlenständerbau zu einem Fachwerk- und Massivbau mit klassizistischer Erscheinung wandelten, sind ebenso regional- und zeittypisch. Bemerkenswert ist, dass die dabei entstandene Anlage als Doppel-

Vielzweckbauernhaus mit der vom Kernbau stammenden dreiraumtiefen Gliederung im Wohnteil bis heute weitgehend erhalten geblieben ist. Zum guten Eindruck dieser Wandlung tragen auch die Ausstattungen aus dem 19. Jahrhundert in den beiden Stuben wesentlich bei.

Bedeutung im siedlungshistorischen und ortsbaulichen Kontext

Bei dem ehemaligen Vielzweckbauernhaus B-Strasse 29a/b handelt es sich um eines der zahlreichen Häuser im Ortskern von X, die in das 17. Jahrhundert zurückreichen. Im Ortsbild des Oberdorfs ist es als eines der markantesten Häuser anzusprechen, wobei dazu verschiedene Faktoren beitragen. Das Haus B-Strasse 29a/b ist eines der unmittelbar um die Kirche gelegenen Gebäude, dabei deren Vordergrund gegen die B-Strasse bildend. An einer der verschiedenen Strassengabelungen des Oberdorfs gelegen, ist es mit seinem Wohnteil übereck auf diese Gabelung ausgerichtet und verfügt entsprechend über eine wesentliche raumbildende Wirkung. Dabei bildet es an dieser Strassengabelung zusammen mit dem zugehörigen, freistehenden Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 2 eine Hofsituation und ein qualitativvolles bäuerlich geprägtes Ensemble. Im Weiteren ist es in seiner Erscheinung als ehemaliges Vielzweckbauernhaus mit klassizistisch geprägtem Wohnteil gut erhalten.

Schutzwürdigkeit

Aus der obigen Zusammenfassung ergibt sich für das ehemalige Vielzweckbauernhaus B-Strasse 29a/b, Vers.-Nr. 1, Kat.-Nr. 1 in der Folge architektonisch-typologisch, siedlungsgeschichtlich sowie in Bezug auf das Ortsbild von X eine wichtige Bedeutung. Als ehemalige, frühe Weinschenke des 19. Jahrhunderts ist das Haus auch gemeindeschichtlich von gewisser Bedeutung. Das Haus erfüllt die Anforderungen an ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Schutzbegründend sind die Grundsubstanz des Kernbaus aus dem 16./17. Jahrhundert und der Gebäudevergrößerung und -erneuerung aus dem 18. und 19. Jahrhundert des Wohnteils (B-Strasse 29a), die ablesbare Gebäudegliederung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses, das Erscheinungsbild des Wohnteils sowie die historischen Ausstattungen aus dem 19. Jahrhundert in den beiden Stuben. Der ehemalige Ökonomieteil (B-Strasse 29b) ist ein gänzlicher Ersatzneubau aus dem Zeitraum 1996-98 und daher als materieller Zeuge nicht mehr geeignet. Für das Verständnis des Gesamtgebäudes als ehemaliges Vielzweckbauernhaus und für dessen Wirkung im Ortsbild sind das Volumen und die äussere Erscheinung des ehemaligen Ökonomieteils jedoch von wesentlicher Bedeutung.

Ohne denkmalpflegerische Bedeutung sowie von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild sind die Hausteile B-Strasse 29c und C-Gässli 1, beide ebenfalls Vers.-Nr. 1, Kat.-Nr. 1. Beide Hausteile sind Ersatzneubauten von 1996-98.

3.

Im angefochtenen Beschluss vom 6. September 2022 sind die zusammenfassenden Schlussfolgerung zur Schutzwürdigkeit aus dem Gutachten wiedergegeben. Bezüglich Schutzfähigkeit nimmt der Beschluss auf die vom Mitbeteiligten in Auftrag gegebene statische Zustandsbeurteilungen vom Ingenieurbüro G AG und von der H AG sowie auf den von der Gemeinde in Auftrag gegebene Statikbericht von der I AG Bezug. Aufgrund des schlechten Zustands der Liegenschaft und den horrenden Mehrkosten einer Sanierung gegenüber einem Ersatzbau sei auf eine Unterschutzstellung der Gebäudesubstanz zu verzichten. Die Substanz habe zwar auch eine gewisse geschichtliche Bedeutung, jedoch werde diese nicht als besonders hoch eingestuft. Somit wäre eine Unterschutzstellung für den Eigentümer aus finanzieller Sicht unverhältnismässig teuer und könne mit dem Prinzip der Verhältnismässigkeit nicht vereinbart werden. Von grösserer Bedeutung als die Gebäudesubstanz seien jedoch der Bezug zum Ortsbild des Gebäudes, seine Volumetrie sowie sein Erscheinungsbild. Diese könnten auch unter Schutz gestellt werden, ohne die oben erwähnte Verhältnismässigkeit zu verletzen. Mit dem Schutzzumfang blieben folgende Veränderungen zulässig: Es könne ein Ersatzneubau gemäss den Kernzonenbestimmungen erstellt werden, der in Volumetrie und Lage dem bisherigen Gebäude entspreche. Es dürfe insbesondere kein Quergiebel erstellt werden. Möglich seien kleinere Dachaufbauten, die den Anforderungen der Kernzonenbestimmungen entsprächen. Die Fenstergliederung sei weitgehend vom Bestand zu übernehmen, wobei der heutige Küchenfensterausbruch den übrigen Fenstern anzugleichen sei. First- und Traufhöhen seien vom Bestand zu übernehmen. Dementsprechend wird auch der Schutzzumfang im Dispositiv festgelegt.

4.1.

Der Rekurrent macht geltend, dass vorliegend der Situationswert schutzwürdig sei, in erster Linie aber auch der Eigenwert. Es sei vor allem die sehr alte, leider nicht dendrodatierte Holzkonstruktion, welche unbedingt erhalten werden müsse. Der von der Vorinstanz beschlossene Schutz gehe nicht über

das hinaus, was für jeden Ersatzbau an dieser Stelle bereits aufgrund der Kernzonenbestimmungen gelten würde. Vorliegend sei aufgrund des Gutachtens der Y erstellt, dass das Wohnhaus B-Strasse 29a ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG sei. Die angefochtene Verfügung habe einen rechtlich unmöglichen Inhalt, nämlich nicht eine Unterschutzstellung des Gebäudes, sondern die Bewilligung zum Abbruch und Neubau nach den Kernzonenbestimmungen. Die angefochtene Verfügung widerspreche auch diametral der Rechtsprechung, wonach stets – sogar, wenn ein Gebäude nur seines Situationswerts halber unter Schutz gestellt werde – die historische Bausubstanz zu schützen sei. Bei einem Gebäude, dessen Eigenwert auch im denkmalpflegerischen Gutachten als hoch eingestuft werde, gelte dies umso ausgeprägter. Die Unterschutzstellung eines Neubaus sei ebenfalls abwegig. Das Gebäude erweise sich als grundsätzlich erhaltensfähig. Es sei am Augenschein nichts von drohender Einsturzgefahr zu sehen gewesen, auch sonst sei das Gebäude weitgehend intakt oder zumindest reparierbar gewesen. Eine Erhaltung sei nicht unverhältnismässig. Falls das Traggerüst des Hauses einen Dachausbau nicht zulassen sollte, sei auf einen solchen zu verzichten. Das Nutzungskonzept sei dem Bauwerk anzupassen und nicht umgekehrt. Beschränke sich die Renovation indessen auf den Ersatz der schadhaften Holzteile oder deren Verstärkung durch Aufdoppelung, dann seien – wie allgemein bei Baudenkmalern – die für Neubauten statuierten Normen nicht uneingeschränkt anwendbar. Ob mit differenzierten Sanierungsmassnahmen Mehrkosten gegenüber den Kosten eines Neubaus verbunden seien, könne nach der Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit bei vernachlässigtem Unterhalt nicht wirklich relevant sein. Sodann scheine die Frage der Verhältnismässigkeit bei allen Gutachtern den Blick für die Möglichkeiten zur Gebäudesanierung getrübt zu haben. Von ihrer beruflichen Ausrichtung her möge es verständlich erscheinen, dass sie als Baufachleute bei den gegebenen Schäden bald einmal für die Variante "Neubau" optierten. Ginge es vorliegend nicht um ein Schutzobjekt, könnte man ihnen hierin wohl auch folgen. Der Respekt vor einem vier- oder fünfhundert Jahre alten Bau verlange indessen, dass man dies nicht nur unter Kostenaspekten beurteile, sondern zunächst die Möglichkeiten der Erhaltung detailliert kläre.

4.2.

Die Vorinstanz stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass sie mit dem angefochtenen Beschluss offensichtlich verschiedene, über die blossen

Kernzonenvorschriften hinausgehende Vorgaben zum Schutz der Liegenschaft und zur Sicherstellung des Situationswerts erlassen habe. Diese fielen umso mehr ins Gewicht, als gemäss Art. 6 BZO in der betroffenen Kernzone I grundsätzlich auch Neubauten zulässig wären, die sich nicht als Ersatzbauten im Sinne von Art. 5 BZO direkt am bisherigen Gebäude orientieren müssten. Die Vorinstanz habe sich vertieft und mit der gebotenen Sorgfalt mit der sich stellenden Frage der Schutzwürdigkeit und -fähigkeit des Gebäudes auseinandergesetzt. Unzutreffend sei, dass der Entscheid der Gemeinde einen rechtlich unmöglichen Inhalt habe. Der Verweis auf die Rechtsprechung, wonach stets die historische Bausubstanz zu schützen sei, sei unbehilflich; die betreffenden Entscheide äusserten sich zur Unterschützstellung aufgrund eines hohen Situationswerts, ohne gleichzeitig einen generellen oder gar unbeschränkten Substanzschutz zu postulieren. Mit einer derart engen Auslegung der denkmalschützerischen Bestimmungen würde letztlich die Unterscheidung zwischen Eigen- und Situationswert unterlaufen. Nicht nachvollziehbar sei sodann die Aussage, wonach die Unterschützstellung eines Neubaus abwegig sei. Mit der vorliegenden Schutzverfügung laufe es faktisch auf eine weitgehende Rekonstruktion des Gebäudes hinaus. Da in der Kernzone Abbrüche grundsätzlich nur dann bewilligt würden, wenn keine Lücke entstehe (siehe Art. 8 BZO), müsse folglich vor dem Abbruch der Liegenschaft ein bewilligtes Projekt für einen Ersatzneubau vorliegen, der sich gemäss den beschlossenen Schutzmassnahmen gestalterisch nur mit kleinen Abweichungen vom heutigen Bau unterscheiden dürfe. Lediglich im Inneren (z.B. Ausbau des Dachgeschosses) seien so gegenüber dem aktuellen Bau Abweichungen möglich, da bei einer Rekonstruktion selbstverständlich statische Verbesserungen erfolgen dürften (und sogar müssten). Schliesslich sei zu beachten, dass die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren nicht nur rechtlich die Möglichkeit habe, darauf hinzuwirken, dass der Ersatzbau alle wesentlichen Elemente der bestehenden Baute übernehme, sondern – unterstützt durch eine kompetente Kommission (siehe Art. 8b BZO) – diese Möglichkeit gerade auch in diesem sensiblen Fall effektiv nutzen werde. Der Sachverhalt sei mit Bezug auf die Erhaltungsfähigkeit durch die vorliegenden Gutachten ausreichend abgeklärt worden. Die Vorinstanz sei gestützt auf die diversen vorgenommenen Abklärungen und die Einschätzung von Fachpersonen letztlich unter Abwägung der sich teilweise widersprechenden Interessen in gesetzeskonformer Ausübung des ihr offenstehenden – und durch die Gemeindeautonomie geschützten – Ermessens zum

Schluss gekommen, auf die Verpflichtung zu einer Sanierung bzw. die Unterschutzstellung der Gebäudesubstanz zu verzichten und detaillierte Schutzmassnahmen betreffend die Sicherstellung des Situationswertes zu erlassen.

4.3.

Der Mitbeteiligte macht geltend, dass durch die statische Verbindung des Wohnteils mit dem in den Jahren 1996 bis 1998 neu erstellten Ökonomieteil aktuell die Stabilität noch knapp gewährleistet werde. Die Instabilität und Verschiebung der tragenden Elemente hätten am Augenschein begutachtet werden können, wobei auch festgestellt worden sei, dass nicht die angeblich eintretende Feuchtigkeit mangelursächlich sei. Wie die vom Mitbeteiligten und vom Rekursgegner eingeholten Gutachten über die Statik des Gebäudes voneinander unabhängig erklärten, sei die Instabilität auf Schwächungen und Unterdimensionierungen an den sekundären Tragelementen zurückzuführen. Insbesondere die Unterdimensionierungen könnten auf die Bautätigkeiten während den vergangenen Jahrzehnten zurückgeführt werden. Ursächlich für die Setzungen sei gemäss der Einschätzung des Mitbeteiligten unter anderem die Erweiterung des Kellers (1963) und die damit einhergehende Mehrbelastung der verbleibenden vertikalen Ständer. Da diese nicht fest mit dem Untergrund verbunden seien, kippten diese unter der Belastung ostseitig weg. Diese vertikalen Ständer trügen weiterhin die horizontalen Elemente, wie Zwischenböden und -decken. Durch die Setzung der Ständer seien somit auch die Zwischenböden verschoben worden, was eine Senkung der Gipsdecken – wie am Augenschein festgestellt – in den Zimmern zur Folge gehabt habe. Bevor in den 1990er Jahren das Dach saniert worden sei, sei es zu Feuchtigkeitserscheinungen gekommen, die zu Schäden an den Holzbalken (vertikal und horizontal) geführt hätten, was die Statik zusätzlich belastet habe. Die Holztragstruktur sei in der jüngeren Vergangenheit durch zahlreiche Sicherungsmassnahmen des Mitbeteiligten verstärkt bzw. verspriest worden, wodurch das Gebäude weiterhin bewohnbar gewesen sei. Entgegen den Behauptungen des Rekurrenten verweise die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht lediglich auf die Kernzonenbestimmungen, sondern gehe in Bezug auf das äussere Erscheinungsbild weit darüber hinaus. Der Mitbeteiligte bestreite den schutzwürdigen Eigenwert des Gebäudes. Die Liegenschaft sei in der Vergangenheit mehrfach umgebaut worden, was zu einer sichtbaren Veränderung insbesondere des Inneren der Liegenschaft geführt habe. Die Liegenschaft verfüge kaum noch über

schützenswerte Elemente aus der Erstellungszeit. Dazu sei anzumerken, dass heute lediglich noch die Scheidewand und das Dachwerk aus dem 16./17. Jahrhundert vorhanden seien. Die Gutachter nähmen zudem an, dass weitere Hochständer aus dem Ständerbau entfernt, gekappt oder mit Sicherheit nicht mehr fassbar seien. Ebenfalls seien die Binnenwände im 20. Jahrhundert erneuert worden, wobei lediglich noch die Raumgliederung erhalten sei. Das Federtäfer und die Decke der östlichen Stube, die im Gutachten als aus dem 19. Jahrhundert stammend beschrieben worden seien, seien nach Einbau der Zentralheizung aus Elementen von Täfelungen und günstigem Holz anderer Häuser wieder zusammengesetzt worden. Einzig die Schrankwand dieses Zimmers stamme aus dem 19. Jahrhundert. Das Gebäude verfüge über einen gewissen Situationswert, was sich in dessen Lage und äusserem Erscheinungsbild wiedergebe. Das Y-Gutachten spreche von einer "raumbildenden Wirkung" und streiche die Bedeutung für das bäuerlich geprägte Gebäudeensemble mit Hofsituation hervor. Es bestünden jedoch erhebliche Zweifel, ob nicht die Kernzonenbestimmungen der Gemeinde X genügt hätten, um den Situationswert zu erhalten. Dabei sei hervorzuheben, dass auch die übrigen Teile des Gebäudeensembles auf dem Grundstück des Mitbeteiligten unter den Kernzonenbestimmungen bewusst saniert worden seien und dem Charakter des historischen X Rechnung trügen. Unrichtig sei, dass der Gutachter der Vorinstanz davon ausgehe, dass das Gebäude den für Neubauten entsprechenden Normen zu entsprechen habe. Vielmehr gehe der Gutachter von der zur Wiederherstellung der Gebäudesicherheit (Bauphysik bzw. statische Sicherheit) absolut notwendigen Baumassnahmen aus. Er weise lediglich als Nebenbemerkung darauf hin, dass ein Bauprojekt, das die geltenden Normen erfüllen müsse, sich nicht sinnvoll realisieren lasse. Vorwiegend gehe der Gutachter auf die Gebäudeertüchtigung und die absolut notwendigen Erneuerungen der Wand-, Decken- und Dachflächen ein und komme zum Schluss, dass aufgrund des Zustands des schützenswerten Holztragwerks aufwendige Sicherungen erforderlich seien. Diese Sicherungsmassnahmen beurteile er als äusserst ineffizient und kostspielig. Mit anderen Worten weise er darauf hin, dass Sicherungsmassnahmen womöglich nicht genügten ("ineffizient"), um die Statik des Gebäudes zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung dieser Ungewissheit komme er nach Bewertung der Höhe der Baukosten zum Schluss, dass eine Sanierung des Gebäudes unverhältnismässig sei. Die Vorinstanz habe dementsprechend anhand einer fundierten Analyse ihr Er-

messen ausüben können und habe einem Totalersatz zugestimmt. Die Bau­fälligkeit bzw. Instabilität der Baute sei nicht auf ein durch den Grundeigen­tümer vernachlässigten Unterhalt zurückzuführen. Vorliegend handle es sich bei der Schutzanordnung nicht um eine Strafmassnahme, sondern um das Ergebnis der Interessensabwägung der Vorinstanz. Ein Wiederaufbau bzw. ein Ersatzbau könne als Schutzmassnahme verfügt werden. Einem Abbruch müsse keine Inventarentlassung vorangehen. Die für die Erhaltung der noch vorhandenen Bausubstanz erforderlichen Sanierungsmassnahmen habe die Vorinstanz berechtigterweise als unverhältnismässig qualifiziert. Die bauliche Substanz der Liegenschaft sei in einem ausgesprochen schlechten Zu­stand, der einen Erhalt kaum zulasse. Erhaltenswert seien die Stellung und Erscheinung der Liegenschaft im historischen Ortsbild, welche mit der Schutzverfügung gesichert seien. Die Erhaltung des Erscheinungsbilds sei kein Argument für die Erhaltung der Bausubstanz. Der ausgesprochen grosse Aufwand für die Erhaltung der Liegenschaft stehe in keinem Verhält­nis zum Gewinn für das Gemeinwesen durch den Erhalt eines Zimmers (Stube West) mit einem Interieur aus dem 19. Jahrhundert, dessen Boden sich wegen fehlender Stabilität um 32 cm gesenkt habe, sodass der Ofen seit mehr als 60 Jahren nicht mehr funktionsfähig sei, und einer Schrank­wand in der Stube Ost. In Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips sei der Entscheid der Gemeinde zu schützen und ein Ersatzbau, der sich unver­ändert ins Ortsbild einfüge, zuzulassen.

In der Duplik macht der Mitbeteiligte sodann geltend, dass sich die Frage der Schutzwürdigkeit gar nicht stelle, wenn die Sanierung/Ertüchtigung eines Gebäudes – wie vorliegend – derart starke Eingriffe in die Bausubstanz ver­lange, dass von der zu schützenden Bausubstanz von vorneherein nichts mehr übrigbleibe, also auch das Schutzziel nicht mehr erreicht werden könne. Gemäss der Zusammenfassung des statischen Gutachtens von I AG käme die notwendige Ertüchtigung der Liegenschaft einem Neubau gleich, was die fehlende Erhaltungsfähigkeit der Liegenschaft belege.

5.1.1.

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 bau-

künstlerischen 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.

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. Aller-

dings 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).

5.1.2.

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.

5.2.

Aufgrund der vorliegenden Akten, der Feststellungen anlässlich des Augenscheines sowie aufgrund des detaillierten und nachvollziehbaren Gutachtens der Y ergibt sich, dass dem streitbetroffenen Gebäudekomplex ein schützenswerter Zeugen- und Situationswert zukommt.

5.2.1.

Was den Zeugenwert anbelangt, bestätigte sich anlässlich des Augenscheins, dass im Inneren des Gebäudes noch reichlich historische Bausubstanz vorhanden ist. Dem Mitbeteiligten ist zunächst zwar dahingehend zuzustimmen, dass heute nur noch die Scheidewand und das Dachwerk mit Sicherheit in das 16./17. Jahrhundert verortet werden können, während in den Vollgeschossen diverse bauzeitliche Holzständer gekappt/entfernt worden oder im Bestand nicht mehr mit Sicherheit fassbar sind. Alleine, dass die historische Mehrreihenständer- und Ständerbohlenkonstruktion im Dachgeschoss noch weitgehend erhalten ist, führt jedoch dazu, dass die Zeugenschaft qualifiziert belegt werden kann. Anhand des insbesondere durch den Kniestock und die Binnenständer gut ablesbaren bauzeitlichen Gesamtsystems ist der diesbezügliche historische Zeugniswert auch für den durchschnittlichen Betrachter ohne weiteres erkennbar. Der Mitbeteiligte lässt weiter ausser Acht, dass auch die Erweiterungen aus dem 18./19. Jahrhundert gemäss Gutachten eine siedlungsgeschichtlich wichtige Bedeutung haben und insofern schutzwürdig sind. Es stammen nicht nur die Umfassungs- und Binnenwände in Fach- und Mauerwerk grösstenteils aus dieser Epoche, sondern auch diverse baugebundene Innenausstattungen in den Stuben im Erdgeschoss sowie der Türbestand im Obergeschoss können darin verortet werden. Hierbei ist davon auszugehen, dass entsprechend dem Gutachten und entgegen der nicht belegten Behauptung des Mitbeteiligten nicht nur Innenausstattungen der Stube West, sondern auch die meisten Wand- und Deckenelemente der Stube Ost aus dem 19. Jahrhundert stammen, wobei nur die Randleisten erst im 20. Jahrhundert sekundär ergänzt worden sind (act. 10.2/21.2, S. 30). Sodann lassen sich auch im Dachgeschoss die Bautätigkeiten aus dieser Zeit (Umfassungsmauern, Erweiterung gegen Osten) anschaulich identifizieren. Was die Binnenwände anbelangt, geht der Mitbeteiligte ohne nähere Begründung davon aus, dass sämtliche Binnenwände

im 20. Jahrhundert erneuert worden seien. Dies trifft jedoch nur auf die Binnenwände der rückseitigen Raumschicht im Erdgeschoss zu (siehe dazu Grundrissplan der Baugesuchsakten 1963, act. 10.2/21.2, S. 53, Abb. 111). Bezeugend ist sodann, dass die dreigliedrige Raumgliederung nach wie vor – auch für einen Laien – gut ablesbar ist. Der Schlussfolgerung des Mitbeteiligten, dass die zahlreichen Umbauten und Veränderungen dazu geführt hätten, dass die Liegenschaft kaum noch über schützenswerte Elemente verfüge, erweist sich nach den obigen Ausführungen als unzutreffend. Hinzuweisen ist sodann darauf, dass es sich bei einem Denkmalschutzobjekt kaum vermeiden lässt, dass es durch Umbauten und notwendige Sanierungen – oftmals verbunden mit einer Anpassung an die im Verlaufe der Jahrhunderte ändernden Nutzungsbedürfnisse – im Verlaufe der Zeit (hier über einen Zeitraum von 300 bis 400 Jahren) einen gewissen Substanzverlust erleidet. Massgeblich ist diesbezüglich, ob das Denkmalschutzobjekt eine Epoche trotz dieser Veränderungen besonders aussagekräftig und qualitativ dokumentiert. Dies ist vorliegend der Fall. Auch ohne die verdeckten Elemente (insbesondere allenfalls vorhandene Ständer aus der Entstehungszeit im Erdgeschoss und Obergeschoss) genügt die vorhandene und besonders aussagekräftige historische Gebäudesubstanz ohne weiteres, um einen schützenswerten Eigenwert des Gebäudes zu belegen. Der Schlussfolgerung im Gutachten zur Schutzwürdigkeit, dass dem Gebäude architektonisch-typologisch und siedlungsgeschichtlich eine wichtige Bedeutung zukomme, ist zuzustimmen. Insbesondere aufgrund des Seltenheitswerts des – zumindest im Dachgeschoss – weitgehend intakten Gebäudekerns aus dem 16./17. Jahrhundert kommt dem Gebäude ein hoher Zeugenwert zu.

5.2.2.

Das Gutachten zur Schutzwürdigkeit räumt dem Gebäude auch in Bezug auf das Ortsbild von X eine wichtige Bedeutung ein. Dass dies zutrifft, bestätigte sich ebenfalls anlässlich des Augenscheins. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus mit Kern aus dem 16./17. Jahrhundert sowie Erweiterungen aus dem 18./19. Jahrhundert liegt am Rande des historischen Dorfkerns und bildet mit dem Nebengebäude B-Strasse 1.1 (Vers.-Nr. 2) eine historisch geprägte Hofsituation, welche insbesondere im Kontext zur im Hintergrund sichtbaren Kirche einen markanten Blickpunkt in der Kernzone bildet. Entlang des C-Gässlis verläuft zudem ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung. Dem vorliegend strittigen Wohnteil (B-Strasse 29a) kommt infolge seiner übereck und an die Strassengabelung ausgerichteten Lage eine

besondere Stellung innerhalb des qualitativ vollen bäuerlich geprägten Ensembles zu. Zur wesentlichen raumbildenden sowie ortsbildprägenden Wirkung des Gebäudeteils trägt weiter einerseits die nach wie vor gut ablesbare historische Trennung des Wohn- vom Ökonomieteil bei. Andererseits befördert auch die vorhandene – von aussen erkennbare – historische Gebäudesubstanz (insbesondere das unter dem Verputz erkennbare Fach- und Mauerwerk an der Fassade) die wichtige siedlungsprägende und identifikationsstiftende Wirkung. Entgegen der nicht näher begründeten Ansicht des Mitbeteiligten ist nach dem Gesagten nicht nur von einem gewissen, sondern von einem hohen bis sehr hohen Situationswert auszugehen.

5.3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der streitbetroffenen Liegenschaft sowohl ein bedeutender Eigenwert als auch ein (sehr) hoher Situationswert zukommt. Der Grad der Schutzwürdigkeit ist damit als hoch bis sehr hoch zu qualifizieren.

6.1.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 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 oder eine Massnahme nicht zwecktauglich ist.

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).

6.2.1.

Zunächst ist festzuhalten, dass die von der Vorinstanz in der Schutzverfügung getroffenen Schutzmassnahmen einen Ersatzbau gemäss Kernzonenvorschriften unter Beibehaltung von Lage und Volumen, First- und Trauhöhen, Dachgestaltung sowie Fenstergliederung erlauben. Dieser Schutz ist zur Bewahrung des hohen Situations- und Eigenwerts des Gebäudes nicht geeignet. Einerseits stellt die auf Substanzschutz ausgerichtete Bestimmung von § 203 lit. c PBG keine gesetzliche Grundlage für einen solchen Volumenschutz dar (VB.2020.00787 vom 7. Oktober 2021, E. 3.3; VB.2015.00362 vom 14. Juli 2016, E. 3.3; je mit Hinweisen). Andererseits würden vorliegend zum Schutz des hohen Eigen- und Situationswerts des Gebäudes die Kernzonenbestimmungen – selbst wenn wie mit der Schutzverfügung festgelegt nur ein Ersatzbau (vgl. Art. 5 BZO) und kein Neubau (vgl. Art. 6 BZO) zugelassen würde – klarerweise nicht genügen. Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kommt eine Unterschützstellung mittels Kernzone als Massnahme des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG) nicht in Frage, wenn es sich beim Schutzobjekt um ein Einzelobjekt mit qualifizierter Zeugeneigenschaft (hohem Eigenwert) oder besonderer landschafts- bzw. siedlungsprägender Wirkung (hohem Situationswert) oder allenfalls mit einer Kombination von Zeugeneigenschaft und landschafts- oder siedlungsprägender Wirkung handelt. Trägt eine Baute auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung bei, so vermögen Ersatzbauten den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen. Es entspricht einer Erfahrungstatsache, dass von einer Ersatzbaute nicht

dieselbe Wirkung auszugehen vermag wie von einer renovierten Altbaute. Die Eigenart einer Altbaute bleibt auch im (fachgerecht) renovierten Zustand ablesbar. Beim Ersatz eines solchen Gebäudes durch einen Neubau würde demgegenüber das Ursprüngliche und für das Haus Charakteristische zerstört (VB.2020.00618/638 vom 4. März 2021, E. 4.1; VB.2021.00453 vom 27. Januar 2022, E. 6.3.1; je mit Hinweisen).

6.2.2.

Strittig und im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung relevant ist sodann, ob das streitbetroffene Gebäude schutz- und erhaltensfähig ist. Müssen nämlich allzu viele der die Zeughaftigkeit der Liegenschaft ergebenden Teile ersetzt werden, wäre die Unterschutzstellung nicht mehr geeignet, das angestrebte Ziel der Erhaltung eines historischen Zeugen in seiner Substanz zu erreichen. Insoweit würde die Unterschutzstellung das Kriterium der Zwecktauglichkeit nicht mehr erfüllen. Demgegenüber wäre die Erhaltung der siedlungsprägenden Wirkung des Gebäudes hiervon höchstens in untergeordneter Masse betroffen.

Der von der Vorinstanz in Auftrag gegebene Bericht zur Beurteilung der Tragstruktur der I AG kommt bezüglich der vertikal wirkenden Tragstruktur zum Schluss, dass die Firstpfette keinen Durchhang aufweise, weshalb die Lastabtragung über die Hauptelemente Aussenwände und die hochgehenden Innenpfosten als funktionierend beurteilt werde. Hingegen seien deutliche Schwächungen und Unterdimensionierungen an den sekundären Tragelementen (deckeninterne Holzbalkenkonstruktionen) auszumachen. Die Decken über dem Erdgeschoss und über dem Obergeschoss erfüllten nach heutigen Anforderungen die an die Gebrauchstauglichkeit gestellten Bedingungen nicht. Zudem dürften bei genauerem Hinsehen (Blick unter die Verschalungen) deutliche Defizite an der Tragsicherheit auszumachen sein. Nachträglich eingebaute Hilfskonstruktionen (Stützpfeile) im Erd-, im Ober- wie auch im Dachgeschoss zeigten dies deutlich. Bezüglich der horizontal stabilisierend wirkenden Tragstruktur wird im Bericht ausgeführt, dass die Liegenschaft B-Strasse 29a in beide Gebäuderichtungen stabilisierende Elemente aufweise. Das Gebäude sei gegen das Nachbargebäude B-Strasse 29b hin mit mehreren hochgehenden Wandscheiben deutlich besser ausgesteift als in die andere Richtung. Infolge dieser Unregelmässigkeit könne das Gebäude statisch nicht als genügend stabilisierend beurteilt werden. Am Dachstuhl fehlten örtlich stabilisierende Elemente. Die vorhandene

Stabilität könne mit nachträglich angebrachten Ausschwertungen (Provisorien) erklärt werden. Betreffend Zustand der Materialien lässt sich dem Bericht entnehmen, dass die sichtbaren Holzoberflächen des Dachgeschosses Spuren von Feuchtstellen oder Schädlingsbefall aufwiesen. An den Haupttragelementen schienen jedoch noch keine einschränkende Querschnittsverluste vorhanden zu sein. Sekundäre Tragelemente wie Bodenbretter etc. seien in schlechtem Zustand, sodass der Dachboden nicht mehr ohne Einsturzgefahr begangen werden könne. Die bekleideten Holzbalken der Geschossdecken im EG und OG dürften erfahrungsgemäss in einem schlechteren Zustand sein und nicht mehr mit den ursprünglichen Querschnitten wirksam sein. Die gemauerten Gebäudeteile der Aussenfassaden schienen in einem noch ordentlichen Zustand zu sein. Die örtlich vorhandenen Schwachstellen dürften auf früheren Umbaumaassnahmen zurückzuführen sein, seien aber auch mit dem Zustand des Holztragwerks erklärbar, welches nicht mehr die ursprüngliche Tragsubstanz aufweise. Ein allfälliges Bauprojekt sei an Anforderungen der Bauphysik, des Brandschutzes und weitere Vorgaben gebunden, welche sich unter Beibehaltung der heutigen Tragstrukturen nicht sinnvoll realisieren lasse. Für eine taugliche Gebäudeertüchtigung sei der Ersatz der Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss sowie des Dachstuhls notwendig. Zudem erfordere die erdbebentechnische Sicherung des Gebäudes eingreifende Konzeptänderungen und Verstärkungsmassnahmen an Innenwänden. Für den Bau der notwendigen Erneuerungen der Decken, Wand- und Dachflächen seien aufwendige Sicherungen der stehen bleibenden Gebäudeelemente erforderlich. Die Ertüchtigungen der internen Wand- und Deckenflächen dürften sich äusserst ineffizient und kostspielig gestalten. Als Zusammenfassung folgert der Bericht, dass die Tragstruktur den heutigen Ansprüchen nicht mehr genüge. Zur gefahrlosen Nutzung des Ständerbaus hätten in jüngerer Vergangenheit diverse Provisorien eingebaut werden müssen. Die notwendige Ertüchtigung der Liegenschaft komme einem Neubau der internen Gebäudestrukturen gleich. Die vom Mitbeteiligten in Auftrag gegebenen Zustandsbeurteilungen durch die G AG vom 27. Juli 2021 und durch die H AG vom 28. Juli 2021 kommen im Ergebnis zu einem ähnlichen Schluss wie der Bericht der I AG, weshalb auf die Einzelheiten dieser Berichte nicht weiter einzugehen ist.

Aus den drei Statikberichten geht hervor, dass die Tragstruktur in einem kritischen Zustand ist und zur Gewährleistung einer genügenden Stabilität Er-

tüchtigungen notwendig sind. Die Berichte gehen davon aus, dass diese aufwendig ("ineffizient") und kostspielig sind, nicht jedoch unmöglich. Den Ausführungen der I AG ist sodann zu entnehmen, dass die sichtbaren Haupttragelemente und die Umfassungsmauern in einem soliden Zustand sind und nicht bzw. nur teilweise ertüchtigt werden müssen, was sich auch anlässlich des Augenscheins bestätigte. Gerade diese noch funktionierenden Elemente der Tragstruktur sind bezeichnend für den schutzwürdigen Eigenwert des Gebäudes. Erhaltensfähig sind sodann auch die sich grösstenteils in intaktem Zustand befindlichen baugebundenen Ausstattungen in den Stuben im Erdgeschoss sowie der historische Türbestand. Weiter ist davon auszugehen, dass auch der defekte Kachelofen in der westlichen Stube – bestätigt durch die Aussagen des Mitbeteiligten am Augenschein – grundsätzlich renovations- und erhaltensfähig ist (wobei allenfalls die Zumutbarkeit der Renovation aufgrund der hohen Kosten zweifelhaft ist). Die Schlussfolgerung des Berichts der I AG, wonach für eine taugliche Gebäudeertüchtigung der Dachstuhl (als Ganzes) ersetzt werden müsse, ist nicht schlüssig und widerspricht den Feststellungen im Gutachten, dass an den Haupttragelementen keine einschränkenden Querschnittsverluste vorhanden seien. Anlässlich der Begehung des Dachstuhls vor Ort zeigte sich sodann, dass nur einzelne Holzoberflächen durch vergangenes Eindringen von Feuchtigkeit und vergangenen Schädlingsbefall mangelhaft sind. Dies betrifft vor allem die Bodenbretter, welche durch diese Schäden weitgehend in nicht mehr tragfähigem Zustand sind. Der Ersatz des gesamten Dachstuhls zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit erscheint jedenfalls nicht als nötig. Die Stabilität kann mit geeigneten Massnahmen insbesondere durch Ersatz beschädigter Holzelemente sowie Aufdoppelungen massgeblich verbessert werden. Nicht nachvollziehbar und den übrigen Ausführungen im Bericht widersprechend ist sodann die zusammenfassende Schlussfolgerung, dass die notwendige Ertüchtigung der Liegenschaft einem Neubau der internen Gebäudestrukturen gleichkomme. Zutreffend ist, dass wohl die Geschossdecken weitgehend erneuert werden müssen. Diverse andere Bauteile sind jedoch wie bereits gesagt auch gemäss Bericht intakt. Zur erdbebentechnischen Sicherung des Gebäudes sind sodann zweifellos gewisse Konzeptänderungen sowie Verstärkungsmassnahmen an Innenwänden erforderlich. Hingegen gilt zu beachten, dass bei Sanierungen an Denkmalschutzobjekten diesbezüglich nicht der gleiche Massstab gilt wie bei Neubauten. Bei Denkmalschutzobjekten ist zwingend eine differenzierte Überprüfung sowie eine denkmalpflege-

risch abgestimmte Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Erdbebensicherheitsmassnahmen vorzunehmen (siehe dazu Bundesamt für Umwelt [BAFU], Bundesamt für Kultur [BAK] und Bundesamt für Bevölkerungsschutz [BABS], Erdbebensicherheit von Baudenkmalern, Idealtypischer Prozess bei Bauvorhaben: Eine interdisziplinäre Wegleitung für die Praxis, Bern 2021). Es ist davon auszugehen, dass die erhaltensfähigen Bauteile mittels geeigneter Massnahmen ergänzt und verstärkt werden können, ohne dass sie – wie bei einem Neubau – ersetzt werden müssten. Die notwendige Ertüchtigung von gewissen (vor allem sekundären) Tragelementen führt nach dem Gesagten nicht dazu, dass das Ziel der Erhaltung eines historischen Zeugen in seiner Substanz nicht mehr erreicht werden könnte. Die Erhaltensfähigkeit des Gebäudes hinsichtlich seines schützenswerten Eigenwertes ist daher gegeben. Umso mehr noch muss dies für den Situationswert gelten, da das Mass an vorhandenem Eigenwert dafür generell nur von untergeordneter Bedeutung ist und andererseits die wesentlich zur siedlungsprägenden Wirkung beitragenden historischen Umfassungsmauern intakt sind. Die Zwecktauglichkeit von Massnahmen zum Schutz der Gebäudesubstanz ist damit grundsätzlich zu bejahen.

6.2.3.

Was die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn anbelangt, ist das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung bzw. der Grad der Schutzwürdigkeit gegen die privaten Interessen abzuwägen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz in ihrem Beschluss bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit entgegen den ebenfalls im Beschluss wiedergegebenen Schlussfolgerungen des Gutachtens zur Schutzwürdigkeit sowie ohne weitere Begründung bzw. Auseinandersetzungen mit diesen Schlussfolgerungen davon ausgeht, dass der Substanz nur eine gewisse geschichtliche Bedeutung zukomme, welche nicht als hoch eingestuft werde. Dies ist nicht vertretbar. Wie oben aufgezeigt, kommt der Substanz des Gebäudes nicht nur eine gewisse, sondern eine wichtige siedlungsgeschichtliche sowie eine wichtige architektonisch-typologische Bedeutung zu, weshalb dem Gebäude wie gesagt auch ein bedeutender schützenswerter Eigenwert zukommt. Für den hohen Situationswert ist die vorhandene Substanz – insbesondere die von aussen erkennbaren Umfassungsmauern – ebenfalls von

grosser Wichtigkeit. Infolge des hohen Grades an Schutzwürdigkeit des Gebäudes ist das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung sodann hoch zu gewichten.

Die Vorinstanz verzichtete aufgrund des ihrer Ansicht nach schlechten Zustands sowie der horrenden Mehrkosten einer Sanierung auf eine Unterschutzstellung. Was die mit einer Sanierung verbundenen Mehrkosten anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass angesichts des hohen Grades an Schutzwürdigkeit diese finanziellen Interessen – auch bei Mehrkosten von über 50% – gegenüber den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes zurückzutreten haben (siehe dazu E. 6.1). Der Zustand des Gebäudes führt sodann zwar dazu, dass nicht alle historischen Gebäudeteile erhalten bzw. geschützt werden können. Es ist jedoch genügend schutzwürdige und intakte Eigensubstanz vorhanden, dass eine Unterschutzstellung der Substanz angezeigt und – angesichts des wichtigen und von der Vorinstanz verkannten Zeugenwerts sowie des hohen Situationswerts – im Grundsatz zumutbar bzw. verhältnismässig ist.

6.3.

Zusammenfassend erweist sich eine Unterschutzstellung sowohl hinsichtlich des Eigen- als auch des Situationswerts im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit als grundsätzlich möglich und zulässig. Die Vorinstanz hat ihr Ermessen mit dem Erlass der Schutzverfügung, die keine Massnahmen zum Schutz der Substanz beinhaltet und einen vollständigen Ersatzneubau zulässt, nicht mehr vertretbar gehandhabt. Der detaillierte Schutzzumfang wird durch die Vorinstanz unter eingehender Prüfung der Verhältnismässigkeit einzelner Schutzmassnahmen erstinstanzlich festzulegen sein, wobei sie sich grundsätzlich an den Erwägungen des vorliegenden Entscheides zu orientieren haben wird.

7.

Es ergibt sich, dass der Rekurs gutzuheissen ist. Der angefochtene Beschluss des Gemeinderats X vom 6. September 2022 ist aufzuheben und der Gemeinderat X einzuladen, das streitbetreffene Gebäude im Sinne der vorstehenden Erwägungen unter Schutz zu stellen.

8.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Gemeinderat X 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). 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.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'200.-- festzusetzen.

9.

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 Rekurrent bittet das hiesige Gericht in seiner Eingabe vom 6. Februar 2023 sowie in der Begründung der Replik vom 28. März 2023 die externen Kosten, welche dem Rekurrenten durch den Beizug des Holzfachmanns J im Zusammenhang mit dem Augenschein vom 1. November 2022 sowie einer weiteren Verhandlung vom 31. Januar 2023 entstanden seien, bei der Regelung der Parteientschädigung zu berücksichtigen bzw. ihm eine Parteientschädigung zuzusprechen. Einen (formellen) Antrag auf Zusprechung einer Umtriebsentschädigung stellt der durch seinen juristisch bewanderten Präsidenten vertretene Rekurrent jedoch in keiner seiner Rechtsschriften, weshalb ihm schon deshalb grundsätzlich keine solche zuzusprechen ist. Unabhängig davon zählen die durch den Beizug des Holzfachmanns entstanden Kosten nicht zu den notwendigen bzw. entschädigungspflichtigen

Kosten. Da die Behörden die nötige Sachkenntnis zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen in der Regel selber aufbringen müssen, besteht für die Parteien im Allgemeinen keine Notwendigkeit, unaufgefordert selber eine Expertise beizuziehen, so dass für entsprechende Aufwendungen grundsätzlich kein Entschädigungsanspruch besteht. Eine Entschädigung rechtfertigt sich ausnahmsweise dann, wenn ein Gutachten wesentliche neue Erkenntnisse ermöglicht, eine nützliche Entscheidungsgrundlage darstellt oder ein neutrales Gutachten entbehrlich macht (Plüss, § 17 Rz. 77 mit Hinweisen). Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb dem Rekurrenten – selbst bei der Annahme eines entsprechenden Antrags – die geltend gemachten Kosten nicht zu ersetzen wären.

Dem Mitbeteiligten steht infolge seines Unterliegens keine Umtriebsentschädigung zu.