



G.-Nr. R4.2022.00030
BRGE IV Nr. 0137/2022

Entscheid vom 25. August 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Andreas Madianos, Baurichter
Alexander Seiler, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

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

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [...]

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

betreffend Beschluss des Gemeinderats vom 9. Dezember 2021; Unterschutzstellung
Wohnhaus [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 9. Dezember 2021 (publiziert am 7. Januar 2022) hob der Gemeinderat X einen früheren, vom 16. September 2021 datierenden Unterschutzstellungsentscheid auf und ordnete die Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B-Strasse 9 in X an.

B.

Mit Eingabe vom 7. Februar 2022 erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge:

- " 1. Die Unterschutzstellungsverfügung vom 9. Dezember 2022 [recte 2021] sei aufzuheben.
2. Der Gemeinderat von X sei anzuweisen, den Schutzzumfang entsprechend den Empfehlungen im Gutachten von C vom 02.02.2022 festzulegen. Zu schützen seien insbesondere:
 - (a) die Tragstruktur und die daraus folgende dreiraumtiefe Raumstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor und beiden Haustüren;
 - (b) die drei Fassaden in ihrem jetzigen Erscheinungsbild, wobei die Isolation nicht aussenseitig, sondern innerhalb des Gebäudes und des Daches anzubringen ist;
 - (c) das Dachwerk in seiner Konstruktion und geschlossenen Erscheinung mit Ziegeleindeckung, wobei je ein Dachflächenfenster pro Dachseite ohne Durchbrechung der Dachbalken angebracht werden darf;
 - (d) der Kachelofen in der Stube, für welchen ein dem zerstörten Original entsprechendes Modell zu verwenden ist.
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
4. Die Akten aus dem Verfahren R4.2020.00032 seien beizuziehen.

Alles unter den ausgangsgemässen Kostenfolgen."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 9. Februar 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Vernehmlassung vom 4. März 2022 beantragte die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Mitbeteiligte beantragte mit Eingabe vom 14. März 2022 die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen "zulasten des Rekursgegners".

E.

Mit Präsidialverfügung vom 16. März 2022 wurden die Akten des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2020.00032 sowie einzelne Aktenstücke aus dem Rekursverfahren G.-Nr. R4.2021.00189 in das vorliegende Rekursverfahren beigezogen.

F.

Der Rekurrent verzichtete stillschweigend auf Einreichung einer Replik.

G.

Am 12. Mai 2022 führte die 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

H.

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

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen offensichtlich. Unbehelflich sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Ausführungen in der Vernehmlassung der Mitbeteiligten, wonach die Rekurschrift emotional geprägt sei, der Rekurs andere als objektive und im öffentlichen Interesse stehende Ziele zu verfolgen scheine und daher die Legitimation nicht gegeben sei. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.1

Beim streitbetroffenen, im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde X verzeichneten Hausteil (B-Strasse 9, Vers.-Nr. 1) handelt es sich um den nordwestlichen Abschluss des langgezogenen fünfteiligen Wohnhauses B-Strasse 1, 3, 5, 7 und 9. Dieses befindet sich in X nördlich der Bahngleise (in der Nähe des südlich derselben gelegenen Bahnhofsgebäudes) und südlich der B-Strasse und ist der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2/40 gemäss BZO der Gemeinde X zugewiesen. Wie sich sowohl den in den Akten liegenden Fotodokumentationen in den Gutachten des Amtsgutachters und der vom Rekurrenten beigezogenen Gutachterin als auch den Verlautbarungen der Parteien entnehmen lässt, kam es im Jahr 2019 seitens der Mitbeteiligten zu einer Teilauskernung des streitbetroffenen Gebäudeteils, wobei unter anderem der vormals in der Stube des Erdgeschosses befindliche Kachelofen entfernt wurde. Auch in der Folge wurden offenbar weitere Veränderungen im Gebäudeinnern vorgenommen.

Der fragliche Hausteil bildete bereits Gegenstand des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2020.00032, in welchem - auf Rekurs des ZVH - mit Entscheid BRGE IV Nr. 0161/2020 vom 22. Oktober 2020 die am 14. Januar 2020 von der

Planungs- und Baukommission X der A erteilte Baubewilligung aufgehoben wurde, da vorgängig kein förmlicher Schutzentscheid ergangen war (vgl. act. 16.32, insb. E. 6). In der Folge stellte der Gemeinderat X das Gebäude mit Entscheid vom 16. September 2021 (act. 15.2) unter Schutz, wobei die in Ziff. 1 dieses Beschlusses enthaltene Umschreibung des Schutzzumfangs ("Schutzkatalog") teilweise über den Schutzzumfang gemäss dem vorliegend angefochtenen Unterschutzstellungsentscheid hinausgeht. Der Beschluss vom 16. September 2021 wurde seitens der A mit Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich angefochten (act. 15.1), wobei das entsprechende Rekursverfahren (G.-Nr. R4.2021.00189) derzeit sistiert ist.

2.2

Der angefochtene Entscheid erging aufgrund eines vom denkmalpflegerischen Berater der Gemeinde X, D, verfassten, vom 27. Juli 2020 datierenden Gutachtens (act. 9.2) sowie eines weiteren vom gleichen Verfasser spezifisch "zur Klärung der Schutzwürdigkeit des Stubenofens" erstatteten Gutachtens vom 13. Juli 2021 (act. 9.3).

Im erstgenannten Gutachten wird ausgeführt, der Hausteil B-Strasse 9 gehe auf den westlichen Kopfteil eines Doppelbauernhauses zurück, welches kurz vor 1812 erstellt worden sei, wobei mehrere bauliche Veränderungen ab 1878 das heutige Erscheinungsbild hätten entstehen lassen. Teile des Holzgerüsts, insbesondere das Dachwerk würden auf den Wohnteil des westlichen Doppelbauernhauses zurückgehen. Die teilweise massiv ausgeführten Binnenwände in den Vollgeschossen würden auf das späte 19. und 20. Jahrhundert zurückgehen (wobei die innere Struktur von B-Strasse 7 und 9 im EG-Bereich durch die nachträglichen Unterkellerungen um 1927 und 1942 geschaffen worden sei), der Laubenanbau vor der nordöstlichen Trauffassade wohl auf die Bautätigkeit um 1884. Die Darstellungen der Bau- und Nutzungsgeschichte im Inventarblatt der Gemeinde und im Kunstdenkmälerband VII des Kantons Zürich seien erheblich zu korrigieren; so lasse sich die Vermutung, dass es sich bei B-Strasse 1-9 um einen Gebäudekomplex aus dem 18. Jahrhundert handle vor dem Hintergrund der Angaben in den Lagerbüchern der Kantonalen Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) und den Gebäudeschätzungsprotokollen nicht halten. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit wird sodann dargelegt, dem Gebäude B-Strasse 1-5 zusammen mit Nrn. 7 und 9 komme durch seine Situierung eine hohe siedlungsgeschichtliche Bedeutung zu; auch sei das Gebäude für das Gebiet um

den Bahnhof in Bezug auf das Ortsbild von Bedeutung. Der heute erhaltenen Bausubstanz komme mit Ausnahme des Dachwerks in B-Strasse 9 keine konstruktionsgeschichtliche Bedeutung zu. Architekturhistorisch besitze das Gebäude typologisch ebenfalls keine besondere Bedeutung. Konstruktion, Gliederung und Gestaltung des Gebäudes der Reihenhausteile entsprächen einem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts gängigen Typus. Auch hinsichtlich der Materialwahl sei dem Bauwerk keine besondere Zeugenschaft zu attestieren. Vom bäuerlichen Doppelvielzweckbau aus der Zeit um 1800 habe sich einzig im westlichen Kopfbau Substanz der Zeit um 1800 erhalten. Ausgeschlossen wird schliesslich eine sozialgeschichtlich hohe Bedeutung für die Blütezeit der Industrie in X (vgl. zum Ganzen act. 9.2, insb. S. 6 ff. und S. 18).

Das Gutachten vom 13. Juli 2021 (act. 9.3), welches ausschliesslich der Klärung der bau- und kulturgeschichtlichen Bedeutung des - ehemaligen - Kachelofens in der Stube im Erdgeschoss des streitbetroffenen Hausteils dienen soll (a.a.O., S. 2), enthält in diesem Zusammenhang auch Ausführungen zur Baugeschichte von B-Strasse 9, zunächst den folgenden nicht ohne Weiteres verständlichen Satz: "Die Ausführung des tragenden Gerüsts von B-Strasse 9, erkennbar im Gebäudeinneren in der Westfassade, den Trauffassaden nach Süden und Norden und in der Scheidewand nach Osten, zwischen B-Strasse 7 und 9 sowie Spuren eines Funkenfangs im Erdgeschoss über der ursprünglichen Herdstelle, datierend in die Bauzeit des Gesamtkomplexes B-Strasse 1, 3, 5, 7 und 9 mit Wohnteilen an der westlichen und östlichen Kopfseite." Im Anschluss daran heisst es, die Feuerwand zwischen den nach Süden gerichteten Räumen (Stuben im EG) zähle zum bauzeitlichen Bestand aus der Zeit kurz vor 1800. Darüber hinaus würden sich in B-Strasse 9 keine weiteren bauzeitlichen Spuren der ursprünglichen Binnengliederung des Objektes befinden. Das Dachwerk stamme hingegen noch weitgehend aus der Bauzeit kurz vor 1800. Gleiches gelte auch für die Deckenbalkenlagen des EG und des OG. Eine tragende zweite Binnenlängswand, parallel zur Feuerwand, sei nicht zwingend nötig; Spuren einer solchen Wand fehlten in beiden Vollgeschossen. Sämtliche übrigen, nichttragenden Binnenwände seien jünger als die Umfassungswände und die Feuerwand (a.a.O., S. 4). Den Kachelofen betreffend - welchen der Gutachter zufolge im Jahr 2019 erfolgten Rückbaus anhand der Fotografien in der Verkaufsdokumentation beurteilte - wird im Anschluss an eine detaillierte Beschreibung festgehalten, die Messinganker des Kastenofens würden zeigen,

dass eine Neusetzung des Ofens in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgt sei. Der Stubenofen sei vor dem Hintergrund der Bauernhausforschung als nicht selten zu bezeichnen. Stube und Nebenstuben würden seit 1967 kein Erscheinungsbild mehr besitzen, das mit der Erscheinung des Kastenofens harmoniere. Aus diesem Grund und infolge der fehlenden Seltenheit von bäuerlichen Kastenöfen komme dem heute fehlenden Ofen keine hohe denkmalpflegerische Bedeutung zu und erweise sich der Ersatz durch einen ähnlichen Kastenofen aus denkmalpflegerischer Sicht als fragwürdig (a.a.O. S. 6 f.).

3.1

Der angefochtene Beschluss beschränkt sich weitestgehend auf eine wörtliche Wiedergabe der beiden genannten Gutachten und hält abschliessend fest, der Schutzzumfang werde in Berücksichtigung der gutachterlichen Beurteilung festgelegt. Im Dispositiv wird sodann in Ziff. 1 - nebst der Aufhebung des ursprünglichen Unterschutzstellungsentscheids vom 16. September 2021 - ein "Schutzkatalog" festgesetzt, welcher wie folgt lautet:

"Gebäudeäusseres

- 1.1 Das verputzte Mauerwerk im EG und OG gegen Nordosten mit beiden Türöffnungen des späten 19. Jahrhunderts samt Türblättern und Oblicht über der östlichen Haustüre und den Fensteröffnungen mit Fenstergewänden im EG und OG.
- 1.2 Die Laube mit Anbau im EG und OG in der nordöstlichen Gebäudefassade und zugehöriger tragender Konstruktion in Holz, einschliesslich vertikaler Bretterverschalung mit Deckleisten über den Brettstössen (spätes 19. Jahrhundert). Die Fensterchen im Anbau und die Türe im EG.
- 1.3 Das verputzte Mauerwerk gegen Nordwesten im EG mit Fensteröffnung und Fenstergewände.
- 1.4 Das ausgemauerte Fachwerk im OG mit Fensteröffnung und Fenstergewände.
- 1.5 Das verputzte Mauerwerk gegen Südwesten mit den Fensteröffnungen und Fenstereinfassungen.
- 1.6 Die trauf- und giebelseitigen Dachüberstände in der aktuellen Ausführung mit Dachuntersichten.
- 1.7 Die Dachflächen mit Ziegeleindeckung. Gut angeordnete, zwischen den bestehenden Sparren eingepasste Dachflächenfenster sind zulässig.

Gebäudeinneres

1.8 Die konstruktive Deckenstruktur vom Kellergeschoss bis zum OG.

1.9 Dach: Das Dachwerk aus der Zeit um 1800 ist in seiner Gänze zu erhalten."

3.2

Der Rekurrent moniert, der beigezogene Gutachter sei zunächst als genereller Fachberater der Gemeinde zuständig gewesen, habe sodann bei der Vorbereitung des Baugesuchs und einer Begehung vom 10. Oktober 2019 - deren Protokoll dem Rekurrenten trotz wiederholter Editionsbegehren nie übermittelt worden sei - eine offenbar massgebliche Rolle gespielt (wobei an der fraglichen Begehung möglicherweise die Teilauskernung des Gebäudes beschlossen worden sei) und habe schliesslich anlässlich einer Besprechung vor Ort mit Vertretern des ZVH - vom 18. Mai 2020 - diese Auskernung und einen minimalistischen Schutzzumfang im Innern mit Nachdruck verteidigt. Wer sich dermassen engagiert in einer langen Abfolge von Entscheidungen einbringe, erfülle wegen seiner intensiven Vorbefassung die Anforderungen an eine unbefangene Fachperson zweifellos nicht mehr, weshalb das Amtsgutachten aus dem Recht zu weisen sei. Es wäre dem Experten D unter den konkreten Umständen kaum möglich und zumutbar gewesen, sich für die Schutzwürdigkeit der ausgeräumten Ausstattungsteile auszusprechen.

Weiter leide das Amtsgutachten auch an schwerwiegenden Mängeln. Unter Verweis auf das seitens des Rekurrenten eingeholte "Gutachten" von C vom 2. Februar 2022 (act. 5, wobei es sich gemäss dem Titel dieses Dokuments um eine "Verifikation des Gutachtens von D [13. Juli 2021] zur Klärung der Schutzwürdigkeit von Stubenofen und Raumstruktur" handelt) werden folgende Fehler aufgeführt: Da die Brandversicherung 1812 eingeführt worden sei, lasse sich aus den GVZ-Daten nicht darauf schliessen, dass das Gebäude erst damals errichtet worden sei; zur behaupteten sekundären Unterkellerung im 20. Jahrhundert fänden sich in den GVZ-Akten keine Hinweise; weder in den GVZ-Akten noch am Bau fänden sich Spuren für die Behauptung, wonach infolge sekundärer Unterkellerung die Raumaufteilung des Erdgeschosses umgestaltet worden sein solle, zumal schon die Prämisse einer entsprechenden technischen Notwendigkeit unzutreffend sei. Der Rekurrent hält demgegenüber fest, die Raumdisposition gehöre zu den strukturbildenden und für den Gebäudecharakter bestimmenden Wesensmerkmalen, während eine Auskernung zu einer Karikatur des Denkmalschutzes führe. Zu den wichtigsten Elementen der inneren Ausstattung gehöre seit

jeher der Kachelofen, wobei sich im strittigen Gebäude ein besonders schönes, authentisch erhaltenes Exemplar aus dem frühen 19. Jahrhundert befunden habe. Die vom Amtsgutachter behauptete Häufigkeit solcher Kachelöfen sei unbelegt und auch unwahr. Weiter sei mit dem Gutachten von C auf die doppelte Funktion solcher Kachelöfen hinzuweisen, einerseits als Wärmequelle, andererseits im Sinne des ästhetischen, raumstrukturierenden Werts, der "einfach dazugehört", wenn ein altes Haus nicht zu einem "0815-Wohnsilo" verkommen solle. Der Rekurrent verlange die Wiederherstellung des Kachelofens bzw. den Einbau eines passenden Ersatzofens. Zwar sei die zürcherische Gerichtspraxis, wonach häufig von einer solchen Wiederherstellungspflicht abgesehen werde, bekannt, doch sei das Gericht auf die Risiken dieser Praxis hinzuweisen, da sich diese - mit Blick auf mehrere vergleichbare Fälle mutwilliger Zerstörung namentlich von Innenausstattungen - wohl in der Branche herumgesprochen habe und auch die strafrechtlichen Sanktionen völlig inadäquat seien.

3.3

Die Vorinstanz entgegnet vernehmlassungsweise, inhaltlich - namentlich betreffend Tragstruktur, Dachwerk, Fassaden und Dachflächen - würden sich die Anträge des Rekurrenten in wesentlichen Teilen mit der angefochtenen Unterschutzstellung decken. Sowohl über die Anzahl der Dachfenster als auch über die Frage, ob die Isolation innen oder aussen anzubringen sei, werde durch die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden sein. Bezüglich der geltend gemachten Befangenheit des Amtsgutachters wird ausgeführt, es sei absolut üblich, im Laufe der Ausarbeitung von Bauprojekten kritischere Fragen vorgängig mit den entsprechenden Fachleuten der Gemeinde zu besprechen. Eine derartige Vorbefassung stelle keinen Ausstandsgrund dar. Dass der denkmalpflegerische Berater bei einer Begehung betreffend Fragen der Denkmalpflege eine massgebliche Rolle spiele, sei geradezu zwingend. Dass der Gutachter im schriftlichen Gutachten an seiner anlässlich der Begehung vom 18. Mai 2020 geäusserten Meinung festgehalten habe, könne kein Ausstandsgrund sein. Eine persönliche Befangenheit sei nicht gegeben. Die angeblichen inhaltlichen Mängel betreffend sei festzuhalten, dass die Vorinstanz den Gutachter um eine ergänzende Stellungnahme ersucht habe, welche vom 25. Februar 2022 datiere (act. 9.5). Die Gutachten seien vollständig, klar, gehörig begründet, nicht widersprüchlich und überzeugend. Der zerstörte Kachelofen könne nicht mehr Schutzobjekt sein; die Anordnung, diesen zu ersetzen, wäre angebracht, wenn er unabdingbar zu

einem geschützten Interieur gehören würde, was vorliegend nicht der Fall sei.

Die Mitbeteiligte hält ebenfalls dafür, es bestehe seitens des Gutachters keine verbotene Vorbefassung. Der Rekurrent begründe nicht, weshalb der Gutachter seine Meinung nach der gemeinsamen, 15-minütigen Begehung vom 10. Oktober 2019 plötzlich hätte ändern sollen. Unter Wiedergabe der Ausführungen in den fraglichen Gutachten macht die Mitbeteiligte sodann geltend, es wäre nicht zulässig, da denkmalpflegerisch sinnlos, überhaupt Elemente des Innenraums unter Schutz zu stellen. Die Dachfenster würden aufgrund der Lagen zwischen den bestehenden Sparren klein ausfallen, weshalb pro Dachfläche drei Dachfenster zu erlauben seien, minimal einmal zwei und einmal drei. Die Festlegung auf ein Fenster sei völlig willkürlich und widerspreche auch dem Parteigutachten; eine solche Einschränkung der Belichtung wäre unverhältnismässig und liege nicht im öffentlichen Interesse. Der Schutz der Giebelfassade verhindere sodann den für die Wohnnutzung zwingend notwendigen Einbau von Fensteröffnungen. Schliesslich wird hervorgehoben, bei dem seitens des Rekurrenten eingereichten Bericht von C handle es sich um ein Parteigutachten, wobei die entsprechenden Ausführungen überdies inhaltlich kritisiert werden. Spezifisch den Kachelofen betreffend wird geltend gemacht, einen nicht mehr vorhandenen und nicht funktionstüchtigen Kachelofen von rund 4 m² in einer nur 14 m² grossen Stube zu erhalten, sei nicht zweckmässig und verhindere eine zeitgemässe Wohnnutzung. Zusammenfassend wird festgehalten, eine eigentliche willkürliche Sachverhaltsfeststellung, Ermessensüberschreitung oder gar einen Ermessensmissbrauch durch den Denkmalpflegebeauftragten der Gemeinde mache der Rekurrent zu Recht nicht konkret geltend.

4.1

Gemäss Art. 5a Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) treten Personen, die eine Anordnung zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen. Dabei zählen zu den Personen, die an einer Anordnung mitwirken, auch die vom Spruchkörper eingesetzten Sachverständigen; an deren Unabhängigkeit werden die gleichen Anforderungen gestellt wie sie für die Behördenmitglieder gelten (Regina Kiener, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 5a Rz. 11). Befangenheit und Voreingenommenheit

sind nach der Rechtsprechung zu Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) anzunehmen, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit einer Gerichtsperson - bzw. entsprechend eines Sachverständigen - zu erwecken. Für den Ausstand wird nicht verlangt, dass die Person tatsächlich befangen ist; es genügt das Vorliegen von Umständen, die den objektiven Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen. Eine gewisse Besorgnis der Voreingenommenheit kann danach bei den Parteien immer dann entstehen, wenn die fragliche Person schon zu einem früheren Zeitpunkt in amtlicher Funktion mit der konkreten Streitsache befasst war (sogenannte Vorbefassung). Trotz einer Vorbefassung ist allerdings ein Ausstand nicht zwingend. Es liegt so lange keine Befangenheit vor, als das Verfahren in Bezug auf den konkreten Sachverhalt und die konkret zu entscheidenden Rechtsfragen weiterhin als offen und nicht vorbestimmt erscheint (vgl. zum Ganzen Kiener, a.a.O., § 5a Rz. 25 f.). Massgebend ist somit, ob eine Person sich bereits in einem Mass festgelegt hat, welches das Verfahren nicht mehr als offen erscheinen lässt, was anhand aller tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Umstände zu beurteilen ist.

4.2

Bezogen auf die vorliegend strittige Frage, ob der von der Vorinstanz beigezogene Amtsgutachter D zufolge Vorbefassung hätte in den Ausstand treten müssen, so dass die eingeholten Amtsgutachten aus formellen Gründen aus dem Recht zu weisen wären, ergibt sich was folgt: Zunächst ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn eine kommunale Behörde im Rahmen des Austauschs mit einer bauwilligen Partei bei Bedarf ihren jeweiligen denkmalpflegerischen Berater bezieht, um bereits in einem frühen Verfahrensstadium sicherzustellen, dass behördenseitig das zur Einschätzung denkmalschutzrechtlich relevanter Sachverhalte erforderliche Fachwissen vorhanden ist. Dieser Umstand kann für sich genommen nicht automatisch zur Folge haben, dass die entsprechende Fachperson bezüglich einer allfälligen späteren eigentlichen Begutachtung des fraglichen Objekts von vornherein ausgeschlossen wäre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Begutachtung im Rahmen der förmlichen Schutzabklärung eines inventarisierten Objekts sowohl in ihrem Umfang als auch bezüglich der erforderlichen Bearbeitungstiefe deutlich von einer mündlichen Besprechung anlässlich einer Begehung mit Behördenvertretern und involvierten Privaten, wie sie vorliegend

im Oktober 2019 erfolgt ist, unterscheidet. Entsprechend kann denn auch offenbleiben, welche Äusserungen seitens des nachmaligen Amtsgutachters D anlässlich der besagten Begehung im Einzelnen gemacht wurden, weshalb auf die Edition eines allfälligen Protokolls dieser Begehung - sofern ein solches überhaupt bestehen sollte - verzichtet werden kann. Vielmehr ist dem Gutachter zu attestieren, dass er grundsätzlich in der Lage war, ungeachtet allfälliger erster mündlicher Aussagen zum fraglichen Objekt im Rahmen eines späteren Fachgutachtens eine objektive und allein an fachlichen Kriterien orientierte Beurteilung abzugeben. Für diese Betrachtungsweise spricht im Übrigen auch der Umstand, dass die Vorinstanz bereits den weitergehenden Schutzzumfang gemäss ihrem ursprünglichen - vom Rekurrenten nicht angefochtenen - Unterschutzstellungsentscheid vom 16. September 2021 auf die fraglichen Gutachten abstützte und dass auch das Baurekursgericht in seiner Entscheid BRGE IV Nr. 0161/2020 vom 22. Oktober 2020 betreffend die zunächst erteilte Baubewilligung (vgl. vorstehend E. 2.1) eine Beeinträchtigung des Inventarobjekts durch das geplante Umbauvorhaben gerade unter Bezugnahme auf das (erste) Gutachten begründete (vgl. a.a.O. E. 6.1). Was sodann die seitens des Rekurrenten ebenfalls beanstandeten Äusserungen des Gutachters anlässlich der - unter Beteiligung des ZVH erfolgten - Begehung vom 18. Mai 2020 anbelangt (die sich allerdings aus der vom Rekurrenten erstellten Aktennotiz [act. 9.4] nicht ergeben), so ist insoweit zu bemerken, dass zwar das (erste) Gutachten (act. 9.2) vom 27. Juli 2020 datiert, jedoch offenbar bereits in einer Fassung vom 6. Mai 2020 existierte (vgl. act. 5 S. 22; vgl. auch den Hinweis in act. 11 S. 6), die - wie sich aus den Zitierungen im Gutachten von C (act. 5) ergibt - mit der später datierten jedenfalls weitgehend deckungsgleich sein dürfte. Mit anderen Worten war die eigentliche Begutachtung offenbar im Zeitpunkt der genannten Begehung vom Mai 2020 bereits erfolgt, so dass es nicht zu beanstanden ist, wenn der Amtsgutachter anlässlich dieser Begehung die gleiche Meinung vertrat, welche letztlich auch Eingang in das in den Akten liegende Gutachten gefunden hat. Festzuhalten ist schliesslich, dass der vorliegend ebenfalls strittige Kachelofen - welcher Anlass des zweiten Gutachtens (act. 9.3) bildete - gemäss unwidersprochen gebliebener Aussage des Rechtsvertreters der Mitbeteiligten offenbar am 10. Oktober 2019 - dem Datum der ersten Begehung - bereits nicht mehr vorhanden war (vgl. Protokoll S. 14). Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass sich die ursprünglichen Aussagen des Amtsgutachters im Oktober 2019 von vornherein nicht auf den fraglichen Kachelofen bezogen, so dass bezüglich des zweiten,

spezifisch die Schutzwürdigkeit des Kachelofens betreffenden Gutachtens umso weniger ersichtlich ist, weshalb er zufolge Vorbefassung von der Erstattung des fraglichen Gutachtens hätte ausgeschlossen sein sollen. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass entgegen dem Rekurrenten ein Ausstandsgrund im Sinne von Art. 5a VRG zu verneinen ist, so dass die beiden Amtsgutachten nicht aus formellen Gründen (vgl. zur inhaltlichen Einschätzung nachstehend E. 6, insb. E. 6.1) aus dem Recht zu weisen sind und entsprechend auch der angefochtene Beschluss nicht bereits aus diesem Grund aufzuheben ist.

5.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte 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. Ein Schutzobjekt muss somit entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet, wobei sich die Schutzwürdigkeit auch aus deren Zusammenspiel ergeben kann.

Hinsichtlich der 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 qualitativvoll zu dokumentieren vermag.

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. 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 der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann sie ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 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.2019.00731 vom 30. April 2020, E. 4.2 und 4.3; VB.2016.00012 vom 11. August 2016, E. 2.3; je mit weiteren Hinweisen).

5.3

Die Bejahung der Schutzwürdigkeit führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann,

wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche oder private Interessen. Die erforderliche Interessenabwägung ist unter Berücksichtigung aller einzelfall-relevanten Faktoren vorzunehmen. Die erforderliche Abwägung ergibt sich aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz (VB.2018.00103 vom 17. Januar 2019, E. 3.2, mit weiteren Hinweisen; BGr 1C_128/2019 und 1C_134/2019 vom 25. August 2020, E. 8). Dabei darf die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGr 1C_168/2012 vom 2. November 2012, E. 6.4, mit weiteren Hinweisen).

5.4

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

5.5

Sind Elemente eines Inventarobjekts zerstört, namentlich Teile der Innenausstattung entfernt worden, so ist in einem ersten Schritt deren Schutzwürdigkeit bzw. der Schutzzumfang des Objekts abzuklären und in einem zweiten Schritt die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung zu prüfen. Daraus, dass ein Element nicht mehr vorhanden ist, darf somit nicht auf das Fehlen der Rekonstruktionsvoraussetzungen geschlossen werden. Vielmehr muss die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verhältnismässig sein (Art. 36 und Art. 5 Abs. 2 BV). Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine behördliche Massnahme zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist; ausserdem muss ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und den Belastungen für die Betroffenen gewahrt werden (vgl. zum Ganzen VB.2018.00066 vom 12. Juli 2018, E. 2.3 und 4.4, mit weiteren Hinweisen). Dabei sind zwar finanzielle Interessen mitzuberücksichtigen, allerdings nicht mit erstrangiger Bedeutung; je grösser die Schutzwürdigkeit eines Schutzobjekts ist, desto weniger können solche privaten Interessen ins Gewicht fallen (vgl. bereits vorstehend E. 5.3). Zu berücksichtigen ist weiter, in welchem Umfang eine Rekonstruktion die Zeugeneigenschaft positiv beeinflussen könnte, sowie die Frage der Gut- oder Bösgläubigkeit der gegebenenfalls für die Entfernung eines bestimmten Elements verantwortlichen Verfahrenspartei (vgl. zum Ganzen VB.2018.00066 vom 12. Juli 2018, E. 4.4).

6.1

Vorliegend ist vorab festzuhalten, dass die wie dargelegt grundsätzlich bestehende Bindung des Gerichts an die beiden Amtsgutachten (act. 9.2 und

9.3) erheblich relativiert ist. Dies deshalb, weil sich namentlich das erste Gutachten als lückenhaft erweist und überdies - bezogen auf beide Gutachten - teilweise widersprüchliche bzw. zumindest ambivalente Aussagen erfolgen und bestimmte wesentliche Punkte zweifelhaft erscheinen. Im Einzelnen fällt insbesondere auf, dass sich im Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Hausteils B-Strasse 9 zwar unter anderem eine Zusammenfassung des baugeschichtlichen Sachverhalts, ein Baubeschrieb sowie Ausführungen zur Schutzwürdigkeit finden, jedoch gerade keine Angaben zum Schutzzumfang gemacht werden. Bezeichnend ist insoweit der Umstand, dass die Vorinstanz sowohl den vorliegend angefochtenen Beschluss als auch einen ersten Unterschutzstellungsentscheid mit teilweise deutlich weiter gefasstem Schutzzumfang gleichermaßen gestützt auf die beiden fraglichen Gutachten gefällt hat, wobei sie sich in beiden Beschlüssen weitgehend auf eine wörtliche Wiedergabe der gutachterlichen Ausführungen beschränkte, mithin nicht im einen Entscheid begründete, weshalb sie gegebenenfalls von der gutachterlichen Einschätzung abgewichen wäre. Bezüglich des zwischen den Parteien insbesondere umstrittenen Einbezugs von Elementen der vertikalen Tragstruktur und der daraus folgenden Raumstruktur vermag dies insofern nicht zu überraschen, als zwischen den beiden Gutachten insoweit ein gewisser Widerspruch besteht bzw. diese sich jedenfalls als ambivalent erweisen: So wird im Gutachten vom 27. Juli 2020 im Zusammenhang mit der konstruktionsgeschichtlichen Bedeutung ausschliesslich auf das Dachwerk verwiesen, eine architekturhistorische Bedeutung verneint und dabei neben einem generellen Hinweis auf einen "in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts / Anfang des 20. Jahrhunderts gängigen Typus" lediglich pauschal erwähnt, dass sich "vom bäuerlichen Doppelzielzweckbau aus der Zeit um 1800 [...] einzig im westlichen Kopfbau Substanz der Zeit um 1800 erhalten" habe (act. 9.2 S. 8; vgl. bereits vorstehend E. 2.2). Im Gutachten vom 13. Juli 2021 wird jedoch unter dem Titel der Bau- und Veränderungsgeschichte von B-Strasse 9 insbesondere die Feuerwand (und überdies die Scheidewand zum Hausteil B-Strasse 7) als zum bauzeitlichen Bestand aus der Zeit kurz vor 1800 gehörig hervorgehoben (vgl. ebenfalls oben E. 2.2), womit zum einen die entsprechenden Elemente in ihrer konstruktionsgeschichtlichen Bedeutung in den Vordergrund treten und überdies die andernorts apodiktische Zurückweisung einer Datierung ins 18. Jahrhundert relativiert wird. Als zweifelhaft erweisen sich schliesslich die gutachterlichen Thesen zur angeblichen Umgestaltung der Raumstruktur im Zuge zweier im 20. Jahrhundert vorgenommenen Unterkellerungen: Ungeachtet der Frage, ob die Datierung der

fraglichen Unterkellerung stichhaltig ist - was in der vom Rekurrenten eingeholten "Verifizierung" des Gutachtens in Zweifel gezogen wird - ist jedenfalls der Schluss des Amtsgutachters von einer allfälligen Unterkellerung auf eine Veränderung der Raumdisposition des Erdgeschosses mit Blick auf die - auch historischen - bautechnischen Möglichkeiten von vornherein unzulässig. Aufgrund des Fehlens weiterer Begründungen dieser These sowie mit Blick auf die Anführung entgegenstehender Argumente in der genannten Verifizierung (vgl. insb. act. 5 S. 4 unter Hinweis auf die Weissung der noch vorhandenen Hölzer der Wandständer im Erdgeschoss [parallel zur Feuerwand verlaufende Querwand], die gegen eine sekundäre Erneuerung der Binnenstruktur im vom Amtsgutachter behaupteten Zeitraum sprechen würden), denen der Amtsgutachter auch in seiner Stellungnahme vom 25. Februar 2022 (act. 9.5) nichts entgegensetzen vermag, erscheint die parteigutachterliche Annahme einer fehlenden sekundären Veränderung der Raumstruktur jedenfalls wesentlich plausibler.

Zusammengefasst ergibt sich, dass zwar die beiden Amtsgutachten durchaus zur Beurteilung des strittigen Schutzobjekts herangezogen werden können und sich insofern keine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Einholung eines neuen Amtsgutachtens aufdrängt, dass jedoch aufgrund der Lückenhaftigkeit sowie gewisser zweifelhafter Punkte der Amtsgutachten das Baurekursgericht als Fachgericht berechtigt und verpflichtet ist, die amtsgutachterlichen Feststellungen - unter Einbezug auch der Ausführungen in der vom Rekurrenten eingeholten Verifizierung - im entsprechenden Umfang zu ergänzen bzw. zu modifizieren. Die festgestellten inhaltlichen Mängel der Gutachten führen mithin nicht zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Vielmehr sind im Folgenden die einzelnen vom Rekurrenten beantragten Modifikationen des Schutzzumfangs zu prüfen. Dabei steht es dem Baurekursgericht - soweit die Rügen begründet sind - offen, anstelle der beantragten Rückweisung an die Vorinstanz (unter Vorgabe bestimmter Anweisungen betreffend Neufestlegung des Schutzzumfangs) den Schutzzumfang selbst - reformatorisch - entsprechend anzupassen, was sich namentlich aufgrund der Vorgeschichte des vorliegenden Verfahrens rechtfertigt.

6.2

Die konkret den Schutzzumfang betreffenden Anträge des Rekurrenten betreffen zunächst die Fassaden, wobei der Vergleich der Umschreibung des

Schutzumfangs in Dispositivziffer 1.1 bis 1.5 des angefochtenen Beschlusses mit den im "Gutachten" von C - auf welches sich der Rekurrent stützt - genannten Erhaltungsempfehlungen (act. 5 S. 5 f.) zeigt, dass es hierbei um den zusätzlichen vollständigen Schutz der nordwestlichen Giebelfassade geht. Deren Schutzwürdigkeit ist bereits aufgrund des auch amtsgutachterlich festgehaltenen Situationswerts zu bejahen (vgl. auch Protokoll, Foto 3 zur Wirkung aus der Blickrichtung des Bahnhofsgebäudes). Wesentlich erscheint dabei die Beibehaltung des Eindrucks einer grossmehrheitlich geschlossenen Giebelfassade, während der Eternitschindelschirm - in Übereinstimmung mit der Parteigutachterin - nicht als schutzwürdig einzustufen ist. Entgegen dem Dafürhalten der Mitbeteiligten ist eine entsprechende Umschreibung des Schutzzumfangs, mit welcher zusätzliche Fensteröffnungen in der Giebelfassade untersagt werden, durchaus verhältnismässig, wurden doch Erd- und Obergeschoss bereits bisher zu Wohnzwecken genutzt, während in den Dachgeschossen eine Belichtung durch Dachfenster möglich sein wird (vgl. dazu nachstehend). Hinsichtlich der Nordwestfassade als schutzwürdig zu taxieren ist schliesslich in konstruktionsgeschichtlicher Hinsicht die Riegelkonstruktion im 1. Dachgeschoss. Damit ist der Schutzzumfang - teilweise in Anlehnung an die Formulierungen im Parteigutachten und in Dispositivziffern 1.5 und 1.17 des Beschlusses vom 16. September 2021 - durch Einfügung einer neuen Dispositivziffer 1.4a mit folgendem Wortlaut zu erweitern: "Das Giebelfeld gegen Nordwesten mit Fensteröffnung und Fenstergewände (der Eternitschindelschirm darf erneuert oder weggelassen werden) sowie die Riegelkonstruktion im 1. Dachgeschoss."

Hinsichtlich der Dachflächen enthielt der Beschluss vom 16. September 2021 in Dispositivziffer 1.16 noch die Vorgabe, wonach auf beiden Dachflächen höchstens je ein Dachflächenfenster im Bereich des ersten Dachgeschosses (Einpassung zwischen den bestehenden Sparren, wenn möglich mittige Anordnung) zulässig sei. Zwar erweist sich grundsätzlich auch die geschlossene Dachfläche mit Ziegeleindeckung mit Blick auf den attestierten Situationswert ohne Weiteres als schutzwürdiges Element des strittigen Hausteils. Eine - nun auch in der Rekursschrift geforderte - Beschränkung auf lediglich ein Dachflächenfenster pro Dachseite erweist sich jedoch mit Blick auf die Notwendigkeit der Belichtung bei Umsetzung der intendierten Wohnnutzung auch des Dachgeschosses - gerade auch unter Einbezug der vorstehend erläuterten Fassung des Schutzzumfangs betreffend die Nord-

westfassade - als unverhältnismässig. Umgekehrt ist jedoch eine unbeschränkte Zulassung von Dachflächenfenstern, wie sie mit dem angefochtenen Beschluss erfolgt ist, nicht angängig, wobei entgegen der in der Vernehmlassung der Vorinstanz vertretenen Meinung durchaus entsprechende Festlegungen bereits im Rahmen der Umschreibung des Schutzzumfangs erfolgen können. Konkret ist in Übereinstimmung mit dem Parteigutachten davon auszugehen, dass maximal zwei zwischen den bestehenden Sparren eingepasste Dachflächenfenster pro Dachseite möglich sind. Dispositivziffer 1.7 des angefochtenen Beschlusses ist demnach wie folgt neu zu fassen: "Die Dachflächen in ihrer geschlossenen Erscheinung ohne Dachaufbauten und mit traditioneller Ziegeleindeckung. Pro Dachseite sind maximal zwei zwischen den bestehenden Sparren eingepasste ziegelbündige Dachflächenfenster zulässig."

Begründet erscheint auch der rekurrentische Antrag, wonach ausdrücklich zu spezifizieren sei, dass die Isolation bei Fassaden und Dach nicht aussen-seitig angebracht werden dürfe (wie dies im Übrigen auch in Dispositivziffer 1.15 des Beschlusses vom 16. September 2021 angeordnet worden war). Mit Blick auf die umfassende Umschreibung der Schutzmassnahmen in § 207 PBG erweist sich eine entsprechende Anordnung entgegen der Vorinstanz bereits im Rahmen der Unterschutzstellung als zulässig, wobei hierzu aufgrund der Vorgeschichte (eigenmächtige bauliche Veränderungen trotz Inventarisierung und laufender Gerichtsverfahren) besondere Veranlassung besteht. Entsprechend ist die Umschreibung des Schutzzumfangs durch folgende Dispositivziffer 1.7a zu ergänzen: "Isolationen von Fassaden und Dach sind innen vorzunehmen."

6.3

Der Rekurrent beantragt weiter den Einbezug der Tragstruktur und der daraus folgenden dreiraumtiefen Raumstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor in den Schutzzumfang (wobei bezüglich der ebenfalls genannten beiden Haustüren zu konstatieren ist, dass insoweit die beiden - für die Erschliessungsstruktur allein massgebenden - Türöffnungen bereits von Dispositivziffer 1.1 des angefochtenen Beschlusses erfasst sind). Im ersten Unterschutzstellungsbeschluss vom 16. September 2021 war insoweit in Dispositivziffer 1.11 noch Folgendes festgehalten worden: "EG und OG: zu erhalten ist die bauzeitliche Binnenquerwand zwischen den Räumen gegen

Südwesten und den anschliessenden Räumen nach Nordosten. Die lasttragende Struktur der Binnenquerwand der nach Nordosten ausgerichteten Räume zur Geschossmitte hin. Die Korridorsituation entlang der Scheidewand zu B-Strasse 7 im EG- und OG-Bereich (Fachwerkwände von 1861)." In Übereinstimmung mit den vorstehend zitierten Ausführungen des Amtsgutachters zur Feuerwand (vgl. E. 2.2, vgl. auch E. 6.1) hatte somit die Vorinstanz seinerzeit insbesondere diese sowie den quer zum First verlaufenden Korridor als schützenswert erachtet.

Diese durch die parteigutachterlichen Feststellungen bestätigte Einschätzung, welche im angefochtenen Beschluss ohne Darlegung der entsprechenden Gründe aufgegeben wurde, hätte sich als zutreffend erwiesen: Bereits gestützt auf das zweite Amtsgutachten ergibt sich zum einen hinsichtlich der Feuerwand, dass dieser als einem der ältesten Teile des fraglichen Hausteils und damit des gesamten Gebäudekomplexes eine besondere Bedeutung zukommt, womit ihr jedenfalls ein gewisser Eigenwert nicht abzuspochen ist. Zum andern und vor allem ist - auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Amtsgutachter primär den Situationswert des strittigen Hausteils hervorhob - vom Grundsatz auszugehen, dass der Schutz einzelner Bauteile nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden kann und sich die Schutzwürdigkeit des Inneren insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum ergibt, so dass ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschützstellung des Innern besteht, wenn dessen Veränderung die Einheit des Hauses weitgehend zerstören sowie die "Lesbarkeit" des Baudenkmals und den Sinn der Unterstellung stark beeinträchtigen würde (VB.2018.00066 vom 12. Juli 2018, E. 3.2; vgl. zu diesem Grundsatz des integralen Schutzes auch a.a.O., E. 4.2). In diesem Sinn ist vorliegend - entgegen dem Dafürhalten der Mitbeteiligten - zu konstatieren, dass nebst dem spezifischen Element der Feuerwand auch generell der Tragstruktur (und zwar neben der horizontalen auch der im angefochtenen Beschluss ausser Acht gelassenen vertikalen) sowie der aus dieser abgeleiteten Raum- und Erschliessungsstruktur eine für die Zeugenschaft des strittigen Hausteils massgebliche Bedeutung zukommt. Würde demgegenüber die seitens der Mitbeteiligten offensichtlich angestrebte weitgehende Auskernung und Umdisponierung des Innern zugelassen, so würde trotz Unterschützstellung diverser Elemente des äusseren Erscheinungsbildes letztlich im Sinne der zitierten Rechtsprechung die Einheit von Äusserem und Innerem und damit die Lesbarkeit des

Objekts empfindlich gestört. Konkret ergibt sich sodann mit Blick auf das bereits in E. 6.1 Dargelegte, dass - nachdem bereits der gutachterlichen These einer sekundären Veränderung der Raumstruktur nicht gefolgt werden kann - auch die gegen eine tragende Funktion der zur Feuerwand parallelen Wand gerichtete Argumentation äusserst schwach erscheint, beschränkt sich diese doch auf den Hinweis, wonach eine tragende zweite Binnenlängswand "nicht zwingend nötig" sei (vgl. bereits E. 2.2). Als wesentlich plausibler erweist sich demgegenüber das parteigutachterliche Verständnis, welches aus einer entsprechenden Tragstruktur die dreiraumtiefe Grundrissstruktur herleitet. Damit erweist es sich nach dem Gesagten als angezeigt, sowohl die vertikale und horizontale Tragstruktur als auch die hieraus abgeleitete Raum- und Erschliessungsstruktur umfassend in den Schutzzumfang einzubeziehen. Auf den Einbezug auch der nichttragenden Binnenwände ist demgegenüber - schon mangels eines entsprechenden Antrags, aber auch der Sache nach - zu verzichten.

Allerdings ist die fragliche Trag- und damit die Raum- und Erschliessungsstruktur durch die von der Mitbeteiligten veranlassten Bauarbeiten teilweise bereits zerstört worden. Dies geschah wohl zum einen bereits vor einer ersten Begehung mit Vertretern der Gemeinde im Oktober 2019, jedoch auch im Nachgang derselben. Auch nach der unter Beteiligung des ZVH durchgeführten Begehung vom Mai 2020 - und damit während laufendem Gerichtsverfahren (betreffend die Baubewilligung) - wurde offenbar das Innere weiter umgestaltet, namentlich durch teilweise Entfernung und Erstellung anders positionierter Binnenwände. Offenbar geschah dies in Missachtung mehrerer seitens der Gemeinde angeordneter Baustopps, wobei der Gemeinde insofern der Vorwurf zu machen ist, dass sie diese lediglich mündlich anordnete und eine effektive Durchsetzung offenkundig nicht stattfand (vgl. zum Ganzen Protokoll S. 10 f. sowie Fotos 7 ff.). Damit war die Bauherrschaft hinsichtlich der Zerstörung der Elemente der Tragstruktur und der Veränderung der Raum- und Erschliessungsstruktur klarerweise bösgläubig. Zugleich ist die vorstehend umschriebene Struktur für die Lesbarkeit des strittigen Objekts nach dem soeben Ausgeführten von grosser Bedeutung. Auch sind mit einer Wahrung der ursprünglichen Raum- und Erschliessungsstruktur keine Einschränkungen verbunden, welche die von der Mitbeteiligten intendierte Wohnnutzung verunmöglichen würden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erweist es sich mithin als verhältnismässig, die Wiederherstellung der

Raum- und Erschliessungsstruktur anzuordnen, soweit diese durch die unberechtigten Eingriffe der Mitbeteiligten zerstört worden ist, zumal nur mit dieser Massnahme das öffentliche Interesse am Erhalt des Denkmalwerts des strittigen Objekts verwirklicht werden kann.

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Schutzzumfang bezüglich des Gebäudeinneren insofern anzupassen ist, als Dispositivziffer 1.8 wie folgt abgeändert wird: "Die vertikale und horizontale Tragstruktur vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie die dreiraumtiefe Grundriss- und bauzeitliche Erschliessungsstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor. Soweit die dreiraumtiefe Raumstruktur und die Erschliessungsstruktur nicht mehr vorhanden sind, sind sie wiederherzustellen."

6.4

Schliesslich beantragt der Rekurrent die Wiederherstellung des rückgebauten Kachelofens in der Stube des Erdgeschosses. Entgegen dem Amtsgutachter und in Übereinstimmung mit den parteigutachterlichen Ausführungen ist die Schutzwürdigkeit dieses Kachelofens zu bejahen. Dies unabhängig von der im Einzelnen umstrittenen Datierung, da jedenfalls - auch gemäss dem Amtsgutachten - von einem sehr gut erhaltenen, aus dem 19. Jahrhundert stammenden Kachelofen auszugehen ist, wobei den vom Amtsgutachter gegen eine Schutzwürdigkeit ins Feld geführten Umständen (fehlende Seltenheit, kein harmonisierendes Erscheinungsbild der Stube) keine entscheidende Bedeutung zukommt. Vielmehr ist der Kachelofen als dominierendes Element des zentralen Wohnraums zu werten, der damit für die Zeugnenschaft des Objekts grundsätzlich ebenfalls von Bedeutung ist.

Zu prüfen ist damit, ob sich auch hinsichtlich des Kachelofens die Anordnung einer Wiederherstellung rechtfertigt. Dies ist aus folgenden Gründen zu verneinen: Zunächst erweist sich der Kachelofen für die Gewährleistung einer Übereinstimmung von Äusserem und Innerem und damit die Durchsetzung des Prinzips eines integralen Schutzes nicht als gleichermassen zentral wie die in E. 6.3 behandelte Raum- und Erschliessungsstruktur, ist letztere doch integrierender Bestandteil des Gebäudes (das ansonsten als leere Hülle erschiene), während der Kachelofen deutlicher als ein zusätzliches, ein- und ausbaubares Element vom eigentlichen Gebäude absetzbar erscheint. Es kommt hinzu, dass der Einbau eines Ersatzes für den rückgebauten Kachelofen zwar die raumstrukturierende Funktion des Originals übernehmen

könnte (wobei allerdings auch insoweit mit Blick auf den gesamten Hausteil die Strukturierung durch die tragenden Wände und die Lage des Korridors von wesentlich grösserer Bedeutung ist). Nicht mehr zu erfüllen vermöchte ein neu eingebauter Ofen aber zum einen die an sich zentrale Heizfunktion - die seitens der Parteigutachterin denn auch klar in den Hintergrund gerückt wird (vgl. act. 5 S. 5) -, zum andern und vor allem die - seitens der Parteigutachterin als zentral erachtete - soziale Bedeutung, wonach der Kachelofen die Stube zum Herzstück eines ländlichen Gebäudes, in der sich das gesellige Leben abspielte und Heimarbeit betrieben wurde, gemacht habe (act. 5 S. 5, 17). Mit anderen Worten kämen einem neu eingebauten Kachelofen von vornherein zwei der wesentlichen Funktionen, die der rückgebaute Kachelofen ursprünglich aufwies, nicht mehr zu. Zugleich lässt sich auch nicht sagen, dass das Gebäude als solches in seiner Funktion lediglich bei Einbau eines Kachelofens lesbar bliebe, wie dies beispielsweise bei Unterschuttstellung einer Bäckerei der Fall wäre. Aus diesen Gründen ergibt sich eine starke Relativierung der Bedeutung, welche einer Wiederherstellung des Kachelofens für die Verwirklichung der mit der Unterschuttstellung des strittigen Hausteils verfolgten Ziele zukäme. Umgekehrt ist auch zu berücksichtigen, dass zwar hinsichtlich des Rückbaus des Kachelofens der Mitbeteiligten ebenfalls insoweit keine Gutgläubigkeit attestiert werden kann, als das Gebäude bekanntermassen inventarisiert war. Indessen erscheint die Bösgläubigkeit doch wesentlich weniger ausgeprägt als im Falle der Veränderung der Binnenstruktur - dies schon angesichts des Zeitpunkts der Veränderung vor der ersten Begehung im Oktober 2019 (vgl. dazu E. 4.2) und damit ausserhalb laufender Rechtsmittelverfahren und vor Erlass der vorstehend erwähnten Baustopps, überdies aber auch mit Blick darauf, dass bezüglich des im Inventarblatt (act. 16.4.1) unstrittig nicht erwähnten Kachelofens jedenfalls für die Mitbeteiligte eine - wohl ohnehin zu verneinende - Hochrangigkeit des Werts (als potentiell Schutzobjekt) nicht ersichtlich war (vgl. zum Aspekt der Hochrangigkeit BRGE IV Nrn. 0106/2019 in BEZ 2021 Nr. 24). Ausser Betracht fallen müssen schliesslich die vom Rekurrenten ins Feld geführten generalpräventiven Überlegungen, ohne dass damit deren Berechtigung per se in Abrede zu stellen wäre. Einschlägiges Instrumentarium müssten insoweit allerdings die vom Rekurrenten in diesem Kontext angesprochenen strafrechtlichen Sanktionen sein, während sich die denkmalschutzrechtliche Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Wiederherstellung primär an der - vorstehend abgehandelten - Bedeutung der Massnahme für das konkrete

Schutzobjekt sowie der Abwägung mit allfälligen gegenläufigen privaten Interessen zu orientieren hat. Auf die beantragte Anordnung der Wiederherstellung des Kachelofens ist mithin zu verzichten.

7.

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Rekurs teilweise gutzuheissen ist. Demgemäss ist Dispositivziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats X vom 9. Dezember 2021 im Sinne des vorstehend in E. 6.2 und E. 6.3 Ausgeführten abzuändern bzw. zu ergänzen. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

8.1

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu einem Viertel dem Rekurrenten und zu je drei Achteln der Vorinstanz und der Mitbeteiligten aufzuerlegen (§ 13 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. 6'000.-- festzusetzen.

8.2

Der Mitbeteiligten steht die beantragte Umtriebsentschädigung mangels Ob-siegensüberschusses von vornherein nicht zu.

Das Baurekursgericht erkennt:

I.

Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen.

Demgemäss wird Dispositivziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats X vom 9. Dezember 2021 wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:

- 1.4a (neu): "Das Giebelfeld gegen Nordwesten mit Fensteröffnung und Fenstergewände (der Eternitschindelschirm darf erneuert oder weggelassen werden) sowie die Riegelkonstruktion im 1. Dachgeschoss."
- 1.7 (geändert): "Die Dachflächen in ihrer geschlossenen Erscheinung ohne Dachaufbauten und mit traditioneller Ziegeleindeckung. Pro Dachseite sind maximal zwei zwischen den bestehenden Sparren eingepasste ziegelbündige Dachflächenfenster zulässig."
- 1.7a (neu): "Isolationen von Fassaden und Dach sind innen vorzunehmen."
- 1.8 (geändert): "Die vertikale und horizontale Tragstruktur vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie die dreiraumtiefe Grundriss- und bauzeitliche Erschliessungsstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor. Soweit die dreiraumtiefe Raumstruktur und die Erschliessungsstruktur nicht mehr vorhanden sind, sind sie wiederherzustellen."

Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen.

[...]

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

"I.

Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen.

Demgemäss wird Dispositivziffer 1 des Beschlusses des Gemeinderats X vom 9. Dezember 2021 wie folgt abgeändert bzw. ergänzt:

- 1.4a (neu): "Das Giebelfeld gegen Nordwesten mit Fensteröffnung und Fenstergewände (der Eternitschindelschirm darf erneuert oder weggelassen werden) sowie die Riegelkonstruktion im 1. Dachgeschoss."
- 1.7 (geändert): "Die Dachflächen in ihrer geschlossenen Erscheinung ohne Dachaufbauten und mit traditioneller Ziegeleindeckung. Pro Dachseite sind maximal zwei zwischen den bestehenden Sparren eingepasste ziegelbündige Dachflächenfenster zulässig."
- 1.7a (neu): "Isolationen von Fassaden und Dach sind innen vorzunehmen."
- 1.8 (geändert): "Die vertikale und horizontale Tragstruktur vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie die dreiraumtiefe Grundriss- und bauzeitliche Erschliessungsstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor. Soweit die dreiraumtiefe Raumstruktur und die Erschliessungsstruktur nicht mehr vorhanden sind, sind sie wiederherzustellen."
- 1.10 (neu): "Der entfernte Ofen ist wiederzubeschaffen und am ursprünglichen Ort wiederaufzubauen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein dem zerstörten Original entsprechendes Modell zu verwenden."

Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen."

Erwägungen:

Zurecht wird der Feuerwand "ein gewisser Eigenwert" nicht abgesprochen (E 6.3). Schon die Benennung des Bauteils als "Feuerwand" deutet auf seine besondere Bedeutung hin. Als einzige Wand im Gebäude musste sie zwingend in Stein und Mörtel aufgemauert und konnte nicht in Fachwerkbauweise erstellt werden, weil durch sie hindurch der Ofen befeuert wurde. Allein schon aufgrund dieses Umstandes macht die Erhaltung eines Ofens denkmalpflegerisch Sinn, da der Ofen so einen elementaren Beitrag zum Verständnis des Schutzobjektes leistet. Ohne Feuerstelle (in diesem Fall eben ohne Ofen) lässt sich weder die Lage noch die Materialisierung der Feuerwand erklären, womit auch die Verbindung zum Äusseren des Gebäudes und seinem Situationswert infrage gestellt würde.

Schon daraus ergibt sich, dass ein hohes Interesse an der Erhaltung eines Ofens besteht.

Hinsichtlich der zentralen Heizfunktion ist festzuhalten, dass diese nicht zwingend gefordert ist, jedoch zusammen mit der Wiederherstellung des Ofens (oder zu einem späteren Zeitpunkt) durchaus wieder herstellbar wäre. Der Bauherrschaft ist nicht vorzuschreiben, wie sie ihre Liegenschaft zu beheizen hat. Dennoch ist das Vorhandensein eines Ofens Voraussetzung dafür, dass dieser das Gebäude heizen kann. Macht die Bauherrschaft von dieser Möglichkeit (vorläufig) keinen Gebrauch, ist nicht ersichtlich, wie dieser Umstand den Schutzwert des Ofens verringern sollte.

Die soziale Bedeutung des Ofens hängt direkt von seiner Heizfunktion ab. Menschen versammeln sich, wo sie sich wohl fühlen, Wohlbefinden finden. Dafür sind angenehme Temperaturen eine Grundvoraussetzung. Kachelöfen verbreiten eine angenehme Strahlungswärme, die von keinem zeitgemässen Heizsystem mehr erreicht wird. Sobald der Ofen seine Heizfunktion wiedererlangt, kann er auch seine soziale Funktion wieder wahrnehmen. Es ist also auch nicht ersichtlich, wieso die soziale Funktion den Schutzwert des Ofens verringern sollte.

Insgesamt lässt sich nicht erkennen wie die fehlende Heizfunktion oder die vermeintlich fehlende soziale Funktion des Ofens das hohe Interesse an seiner Erhaltung schmälern. Es ist also auch nach Berücksichtigung der Heizfunktion und der sozialen Funktion nach wie vor von einem hohen Interesse an der Erhaltung eines Ofens auszugehen.

Im Gutachten vom 13. Juli 2021 (act. 9.3) kommt der Gutachter zum Schluss, dass der Ersatz durch einen ähnlichen Kastenofen aus denkmalpflegerischer Sicht fragwürdig sei (S. 6 f.).

Es gilt nun zu klären, ob der Wiederaufbau des vormaligen Kachelofens oder der eines dem zerstörten Original entsprechenden Modells nicht denkmalpflegerischen Prinzipien widerspricht. Beim Wiederaufbau des vormaligen Ofens ist das klar nicht der Fall. Das Wiederaufsetzen eines Kachelofens gehört zum normalen Unterhalt und nichts würde dagegensprechen, einen zwischenzeitlich anderswo gelagerten Ofen an derselben Stelle wiederaufzubauen. Vielmehr muss der beantragte Einbau eines dem zerstörten Original entsprechenden Modells als denkmalpflegerische Massnahme kritisch betrachtet werden, insbesondere da die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege sowohl Rekonstruktionen als auch Kopien und Translokationen kritisch beurteilt (Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, S. 27 f.). Dennoch lassen sich Kachelöfen nicht im Lichte dieser Kategorien betrachten. Sie gehören seit jeher zur Fahrhabe. Dass sie zusammen mit dem Umzug der Bewohner in ein anderes Haus versetzt wurden, war nichts Aussergewöhnliches. Der heutige Einbau eines ähnlichen Kachelofens ist aus denkmalpflegerischer Sicht also plausibel. Dies wird auch durch den Umstand verdeutlicht, dass im Depot der

Denkmalpflege des Kantons Zürich rund 160 und demjenigen der Denkmalstiftung Thurgau 200 Öfen gelagert werden, bis sie zum Wiedereinbau in ein Schutzobjekt abgegeben werden können.

Nach dem Gesagten besteht ein hohes öffentliches Interesse daran, den entfernten Ofen wiederzubeschaffen und am ursprünglichen Ort wiederaufzubauen oder ein dem zerstörten Original entsprechendes Modell zu verwenden. Folglich ist die Verhältnismässigkeit dieser Massnahme zu prüfen.

Erfahrungsgemäss gibt das Bauteillager des Kantons Zürich Kachelöfen zu einer Lagerpauschale ab, die je nach Grösse des Ofens ca. Fr. 3'500.-- bis 5'000.-- beträgt. Die finanziellen Folgen der Massnahme sind also angesichts der zu erwartenden gesamthaften Sanierungskosten nicht relevant.

Die Bauherrschaft ihrerseits macht zur Verhältnismässigkeit lediglich geltend, der Ofen beanspruche mit 4 m² der gesamthaft 14 m² Grundfläche der Stube unverhältnismässig viel Platz. Dieser Betrachtung kann aber nicht gefolgt werden, da die Massnahme gegenüber dem bewilligten baurechtlichen Zustand (mit dem ursprünglichen Ofen) keine Veränderung und somit keine Verschlechterung für den Bauherren mit sich bringt. Selbst wenn dieser Betrachtung gefolgt werden würde, wäre der Flächenunterschied bei Betrachtung des gesamten Gebäudes mit 2% (ca. 77 m² Gebäudegrundfläche * 2,5 nutzbare Geschosse = 192.5 m²) unerheblich.

Insgesamt überwiegt also das hohe öffentliche Interesse daran, den entfernten Ofen wiederzubeschaffen und am ursprünglichen Ort wiederaufzubauen oder ein dem zerstörten Original entsprechendes Modell zu verwenden deutlich die marginalen privaten Interessen des Bauherren.

Für richtiges Protokoll,
der Gerichtsschreiber: