

# **SO\_GERICHTE VWBES.2024.89 vom 5. November 2024**

SO Obergericht, 2024-11-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.89\\_d20241105](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.89_d20241105)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.89 du 5 novembre 2024

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.89 del 5 novembre 2024

## **Regeste**

Gesamtrevision der Ortsplanung B.\_\_\_\_

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ legte die Gesamtrevision der Ortsplanung vom 5. Juni 2020 bis zum 8. Juli 2020 erstmals öffentlich auf. Das Ziel der Revision bestand namentlich in der Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem wurde ein Bauinventar erarbeitet (vgl. zum Ganzen: Raumplanungsbericht; Anhang zum räumlichen Leitbild). Dagegen gingen bei der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ 92 Einsprachen ein.

### **E. 2**

Aufgrund der Einsprachen nahm der Gemeinderat der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ mit Beschluss vom 15. Juni 2021 Anpassungen der Nutzungsplanung und des Zonenreglements vor und wies die Einsprachen im Übrigen ab, soweit er darauf eintrat. Hiergegen gelangten 26 Einsprecher mit Beschwerde an den Regierungsrat.

### **E. 3**

In der Folge wurde der Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 15. Juni 2021, nun rechtsgenügend unterzeichnet, sämtlichen Einsprechern erneut eröffnet und es gingen sieben weitere Beschwerden beim Regierungsrat ein. Die Beschwerdeverfahren wurden bis zum Entscheid des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ über die Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage sistiert.

#### **E. 3.1**

Die Gemeinden haben das Bauen in Zonenplänen gemäss § 14 PBG und in weiteren Nutzungsplänen zu regeln. Zudem können sie Gemeindevorschriften gemäss § 133 PBG erlassen. Bei der Erarbeitung der Planungen hat ein Gemeinwesen gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) einen erheblichen Beurteilungsspielraum. Es ist eine gewisse Zurückhaltung geboten. Neue Anordnungen können keine getroffen werden (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2022, S. 596). Der Spielraum wird bei kommunalen Plänen begrenzt durch die Befugnis des Regierungsrates, der diese auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen überprüft. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG).

#### **E. 3.2**

Der Regierungsrat hat die Revision der Ortsplanung [...] auf seine Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Plänen überprüft. Bei der nachfolgenden Beurteilung der materiellen Fragen geht das Überprüfungsrecht des Verwaltungsgerichts weniger weit als dasjenige des Regierungsrats. Das Verwaltungsgericht überprüft Rechts- und Sachverhaltsfragen frei, übt jedoch keine Ermessenskontrolle aus (§ 67bisVRG). Es achtet die Gemeindeautonomie und belässt den Planungsbehörden in fachlicher Hinsicht den notwendigen Beurteilungsspielraum. Dies ergibt sich schon aus Art. 2 Abs. 3 RPG: Nachgeordneten Behörden ist der Ermessensspielraum zu belassen, den sie zur Erfüllung ihrer Aufgabe benötigen. Aufgabe des Gerichts ist es zu prüfen, ob die Ortsplanungsrevision rechtmässig ist. Die Grenze des Planungsermessens wird überschritten, sobald Ergebnisse anfallen, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen, d.h. im Lichte der Ziele und Grundsätze der Art. 1 und 3 RPG räumlich nicht mehr als folgerichtig erscheinen (Hänni, a.a.O., S. 113).

#### **E. 4**

Vom 16. August 2021 bis 14. September 2021 fand die zweite öffentliche Auflage der Ortsplanung statt. Dagegen gingen 17 Einsprache bei der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ ein.

##### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin beantragt die Entlassung des im Bauinventar als schützenswert klassierten Gebäudes an der [...] Strasse [...] (GB [...] Nr. [...]). Die Klassierung bilde die Grundlage für behördliche Auflagen und Eingriffe nach § 3 und § 38 des neuen Zonenreglements der Stadt [...] (nachfolgend nZR) und stelle einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Welche Rechtswirkungen die Klassierung entfalte, sei unklar und auf die unzähligen unbestimmten Rechtsbegriffe in § 38 nZR zurückzuführen. Die Baubehörde verfüge über umfangreiche Eingriffsmöglichkeiten, die unpräzise formuliert seien. Faktisch kämen diese Bestimmungen einer informellen Unterschutzstellung gleich, ohne allerdings das auf den Einzelfall ausgerichtete Unterschutzstellungsverfahren anwenden zu müssen. Diese Eingriffsmöglichkeiten würden durch § 3 nZR ergänzt, der den Baubehörden zahlreiche Möglichkeiten gebe, bei Bauvorhaben - unter Kostenbeteiligung des Grundeigentümers - zusätzliche Abklärungen vornehmen zu lassen.

Weder im Bauinventar noch im Einsprache- und Beschwerdeentscheid werde plausibel dargelegt, weshalb die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als schützenswert klassiert werde. Die Begründung im Bauinventar sei mager. Gemäss Würdigung seien es die klare Formensprache, die Fassadengestaltung, das mächtige Dach und die Einbettung des Gebäudes in den grossen Garten, welche die Schutzwürdigkeit ausmachten. Es sei als Teil der Gebäudegruppe 2 bis 16 sowie mit seinen bauzeitlichen Merkmalen, unter Berücksichtigung des Gartens, zu erhalten. Die Würdigung und die Empfehlung seien unklar. So sei nicht klar, welche Elemente des Gebäudes nur in Bezug auf den ganzen Strassenzug Bedeutung hätten und welche den Eigenwert des Gebäudes ausmachten. Ebenso unklar sei die Empfehlung «unter Berücksichtigung des Gartens». Der Garten sei von der jetzigen Eigentümerin in den vergangenen Jahren grundlegend umgestaltet worden. Dies sei von der Denkmalpflege gebilligt worden. Es sei nicht klar, ob der Garten schützenswert sei und welche Elemente des Gartens bedeutend seien und ob der Garten nur untergeordnete Bedeutung habe. Dies sei entscheidend, sollten kleinere Annexbauten erstellt werden.

Anlässlich des Augenscheins vom 12. September 2023 seien vom kantonalen Denkmalpfleger neue Elemente, die als schutzwürdig zu charakterisieren seien, aufgeführt worden. So namentlich die Einfriedung mit der Toreinfahrt. Ebenso sei festgehalten worden, dass der Garten als Freifläche weiterbestehen müsse. Im Gegensatz dazu und zu den Empfehlungen im Bauinventar sei der Schutz der Fassade und der Erhalt des Gartens als Freifläche relativiert worden; an der Rückseite des Gebäudes seien Änderungen denkbar und es sei sogar ein Anbau möglich. Die widersprüchlichen Feststellungen im Bauinventar und die am Augenschein gemachten Aussagen würden Rechtsunsicherheit schaffen. Die Würdigung und Empfehlungen im Bauinventar und die Äusserungen des kantonalen Denkmalpflegers anlässlich des Augenscheins ständen im Widerspruch zur tatsächlich vorhandenen Bausubstanz der Häuserzeile und stelle dadurch den Sachverhalt unrichtig und willkürlich fest. In der betreffenden Häuserzeile seien teilweise gravierende bauliche Eingriffe vorgenommen worden (Dachfenster, Anbauten). Im zweiten Hausteil des Doppelhauses sei ein Glasanbau erstellt worden und bei mehreren Gebäuden seien die (gemäss kantonalem Denkmalpfleger schützenswerten) Einfriedungen entfernt oder zurückversetzt worden. Dies letztmals mit Bewilligung der Baubehörde im Jahr 2022. An derselben Häuserzeile sei im Haus Nr. 16 im Jahr 2022 ein Balkon angebaut worden.

Das Bauinventar sei Grundlage für eigentumsbeschränkende Auflagen der Baubehörde. Die Kriterien für die Aufnahme bzw. Entlassung aus dem Bauinventar seien nicht nachvollziehbar. Auch generell sei die Arbeitsweise zur Erstellung des Bauinventars nicht nachvollziehbar. Zwar werde unter «Methodik» dargelegt, dass eine Reflexion stattfinde bezüglich der Objekte des bisherigen Ortsbild-Inventars von 1995 und der potenziell neuen Objekte hinsichtlich Qualitätskriterien, Fokussierung, Exemplarität und Anzahl. Das deklarierte Vorgehen lasse sich dann allerdings weder generell noch bei einzelnen Objekten nachvollziehen.

Es sei nirgends ausgewiesen, welche Objekte von ihrem Schutzstatus befreit würden. So sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb wichtige Objekte, welche sogar im Inventar der neuen Schweizer Architektur 1850-1920 INSA aufgeführt seien, aus dem städtischen Bauinventar (ohne Angabe von Gründen) verschwänden. Betroffen hiervon sei etwa der [...] am [...]weg [...] (vgl. hierzu Beschwerdebegründung vom 30. April 2024, Rz. 8). Es sei selbst den direkt involvierten Personen nicht klar, nach welchen Kriterien welche Objekte schützenswert oder erhaltenswert seien. Auch der Umgang mit Bauten, die sich nach wie vor im Bauinventar befänden, sei nicht nachvollziehbar. So seien die beiden ehemaligen Arztvillen an der [...]strasse [...] und [...] im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Ein unverhältnismässiger Aufwand für den Erhalt dieser Gebäude sei nicht gegeben und ein (ebenbürtiges) Neubauprojekt liege nicht vor. Trotzdem halte das kantonale Hochbauamt im Wettbewerbsprogramm zum Erweiterungsbau des [...] fest, dass die beiden Objekte, nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen und städtischen Fachstellen, zu Gunsten einer verdichteten Bauweise abgebrochen werden könnten. Entscheidend sei nicht der Wert des Objekts, sondern die Eigentümerschaft. Für den Kanton und Milliardäre gälten besondere Kriterien. Dies schaffe Rechtsunsicherheit.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin verkennt, dass der Regierungsrat u.a. § 3 nZR die Genehmigung verweigert und diesen gestrichen hat (vgl. RRB Ziff. 5.3.7.1 und Ziff. 3.3.4.2.3). Soweit sich die Beschwerde auf den eben genannten Paragraphen bezieht, ist darauf nicht einzutreten.

### **E. 4.3**

Der Regierungsrat gelangte im angefochtenen Beschluss zum Ergebnis, dass sich die Einstufung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin als recht- und zweckmässig erweise (vgl. RRB Ziff. 3.3.8.2.3). Im Ergebnis verweigerte der Regierungsrat zwar die Genehmigung einzelner Bestimmungen des nZR, erachtete dieses im Übrigen aber als genehmigungsfähig (vgl. RRB Ziff. 5.1 und namentlich RRB Ziff. 5.3.41.2 f.).

### **E. 4.4**

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; abrufbar unter [...]) ist die Stadt [...] als «Flussstadt an historisch wichtigem Aareübergang, umgeben von einzigartigen Park- und Klosteranlagen, Bahnquartieren aus der Gründerzeit sowie gepflegten Aussenquartieren mit Zeugen der Jurasüdfuss-Moderne und barocken Sommersitzen der einstigen Stadtmächtigen» verzeichnet. Das betroffene Gebäude befindet sich in der Baugruppe [...] (1922-31), welche sich durch stattliche, traufständige Doppel-einfamilienhäuser mit grossen Vorgärten auszeichnet. Das Gebiet wird mit dem Erhaltungsziel «A» ausgewiesen, was bedeutet, dass die Substanz zu erhalten ist. Die Aufnahmekategorie ist ebenfalls mit «A» gekennzeichnet.

Beim ISOS handelt es sich um ein Inventar des Bundes von Objekten mit nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451). Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälernte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung indes lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 78 Abs. 1 und 2 BV, Art. 6 Abs. 2 und Art. 2 NHG). Soweit keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht bzw. Gemeinderecht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht unbeachtlich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212; Urteil des Bundesgerichts 1C\_753/2021, 1C\_754/2021 vom 24. Januar 2023 E. 8.2). Das ISOS ergänzt die Schutz- und Bauinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene. Es erfasst nicht Einzelbauten, sondern Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Die Verzeichnung im ISOS (allein) genügt somit nicht ohne Weiteres für die Gewährleistung der Erhaltung bzw. der Schonung des Objekts.

Gemäss § 2 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11) gelten als historische Kulturdenkmäler Werke früherer menschlicher Tätigkeit sowie Zeugnisse der Vergangenheit, die eine besondere archäologische, geschichtliche, soziale, künstlerische, städtebauliche, technische, wissenschaftliche oder heimatkundliche Bedeutung haben. § 20 Abs. 1 der Kulturdenkmäler-Verordnung hält fest, dass die Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege Inventare schützenswerter und erhaltenswerter baulicher Ensembles, Baugruppen und Einzelbauten anlegen können. Von dieser Möglichkeit wurde mit dem Bauinventar Gebrauch gemacht. Nach § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung gelten Objekte als schützenswert, deren Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 2 insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist; als erhaltenswert gelten Objekte, die vor allem für das Ortsbild von Bedeutung sind (Abs. 3).

#### **E. 4.5**

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei unklar, welche Rechtswirkungen die Klassierung entfalte, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Unterschutzstellung ist vor Erteilen einer Baubewilligung, insbesondere wenn dies einen baulichen Eingriff in die Bausubstanz oder an der Fassade betrifft, zu prüfen. Die zugehörigen Bestimmungen betreffend die Unterschutzstellung sind dem nZR zu entnehmen (vgl. insbesondere § 38 Abs. 4, Satz 2 nZR; vgl. auch § 3 ff. der Kulturdenkmäler-Verordnung).

#### **E. 4.6**

Sodann vermag die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, wenn sie vorbringt, § 38 nZR sei unpräzise formuliert und enthalte unbestimmte Rechtsbegriffe. Bei der Beurteilung eines Objekts bedarf es jeweils einer Würdigung des Einzelfalls. Auch wenn die Bestimmungen eines Reglements möglichst konkret auszuformulieren sind, ist in der hier interessierenden Bestimmung eine (teilweise) offene Formulierung unumgänglich, um dem Einzelfall (und damit auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit) bzw. der Vielzahl an unterschiedlichen Objekten gerecht zu werden. Die Erneuerung und Weiterentwicklung der Objekte wird denn auch nicht per se untersagt. Präzisere, generell abstrakte Reglements-Bestimmungen wären in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Kritik der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit § 38 nZR verfängt daher nicht. Die Regelung ist recht- und zweckmässig; der Regierungsrat hat der Bestimmung somit zu Recht die Genehmigung erteilt.

#### **E. 4.7**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin gibt das Bauinventar in der Einleitung (S. 5) hinlänglich, in gut nachvollziehbarer Weise, Auskunft zu den Kriterien für die Aufnahme in das Bauinventar. Diese Kriterien umfassen - jeweils mit zugehöriger Erklärung - den Eigenwert, den historischen Zeugniswert sowie den Situationswert. Daneben gibt das Bauinventar Auskunft über die angewandte Methodik (S. 5) und enthält eine Erklärung betreffend die schützenswerten und erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler (S. 5 f.).

Zudem vermögen auch die von der Beschwerdeführerin aufgezeigten Beispiele keine unzureichende Nachvollziehbarkeit und auch keine Rechtsungleichheit zu belegen. Beim [...] waren wohl die unverhältnismässig hohen Renovationskosten im Innern des Gebäudes (Ringhörigkeit etc.) für den Abriss mit ursächlich. Im Zusammenhang mit den beiden ehemaligen Arztvillen an der [...]strasse [...] und [...] gilt es insbesondere zu beachten, dass diese allenfalls für ein Bauprojekt, welches massgebend zum verdichteten Bauen beitragen würde, weichen müssen. Vorliegend gilt es aber weder die Schutzwürdigkeit des [...] noch diejenige der beiden ehemaligen Arztvillen verbindlich zu beurteilen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, welche auf eine allgemein willkürliche Beurteilung im Zusammenhang mit der Einstufung im Bauinventar bzw. mit der Entlassung aus demselben schliessen lassen. Nach dem Gesagten vermag die Beschwerdeführerin mit den ins Recht gelegten Objekten nichts zu ihren Gunsten abzuleiten; die Quervergleiche sind unbehelflich. Ihr kann nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, die Kriterien für die Aufnahme bzw. Entlassung aus dem Bauinventar seien nicht nachvollziehbar.

#### **E. 4.8**

Auf kantonaler Ebene bildet § 119 Abs. 3 PBG eine hinreichende Grundlage für einen Eingriff in das Eigentum; ein unerlaubter Eingriff in die Eigentumsgarantie ist nicht

auszumachen (vgl. auch die voranstehenden Ausführungen sowie nachfolgend Ziff. II E. 4.9).

#### **E. 4.9**

Weiter ist zu prüfen, ob das Gebäude der Beschwerdeführerin im Bauinventar zu Recht als schützenswert klassiert wurde. Wie bereits erwähnt, ist das betroffene Gebäude im ISOS verzeichnet und befindet sich in der Baugruppe [...], in der Aufnahmekategorie «A», mit dem Erhaltungsziel «A» (vgl. Ziff. II E. 4.4).

Das Bauinventar lautet im Zusammenhang mit dem Gebäude an der [...]Strasse [...] (GB [...] Nr. [...]) wie folgt (S. [...] f.):

##### **Bau- und Nutzungsgeschichte**

Das Doppeleinfamilienhaus entstand zwischen 1926 und 1927 von den und für die Architekten und Baumeister Ernst und Karl Fröhlicher. Das Doppelwohnhaus bildet den Auftakt der Reihe von vier Doppeleinfamilienhäusern, die im Zeitraum zwischen 1922 und 1931 entstanden. Die Reihe entstand an der [...]Strasse, benannt nach dem [...]. Hier wurden zwischen 1922 und 1931 frühmoderne Doppeleinfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten errichtet. Zu den dokumentierten Veränderungen an dem Gebäude gehört bei Nr. 10 der Ausbau eines Zimmers im Dachstock 1945.

##### **Beschreibung**

Auf längsrechteckigem, von Westen nach Osten gerichtetem Grundriss erhebt sich das zweigeschossige Doppeleinfamilienhaus. Es ist breit gelagert und mit einem ausladenden, leicht geknickten Walmdach gedeckt. Die symmetrische Strassenfassade wird durch einen zentralen, zweiachsigen Dachaufbau unter Satteldach betont und seitlich durch eingeschossige Erker verbreitert. Zu den sparsamen Dekorationen gehören Eckkisenen und Fensteraufsätze.

##### **Würdigung**

Als dritter erstellter Bau der vierteiligen Gebäudegruppe von Doppeleinfamilienhäusern an der kurz zuvor angelegten [...]Strasse ist das Gebäude siedlungshistorisch bedeutsam. Architektonisch beeindruckt der Bau durch sein mächtiges, herrschaftliches Erscheinungsbild, das durch die klare Formensprache und Fassadengestaltung, das mächtige Dach und nicht zuletzt durch die Einbettung in den grossen Garten erzeugt wird. Es ist ein schützenswertes Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

##### **Empfehlung**

Es ist als Teil der Gebäudegruppe Nr. 2 bis 16 sowie mit seinen bauzeitlichen charakteristischen Merkmalen - wie oben beschrieben - unter Berücksichtigung des grossen Gartens zu erhalten.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss, insbesondere gestützt auf das Bauinventar, nachvollziehbar und schlüssig aufgezeigt, weshalb auch er die Liegenschaft als schützenswert erachte (vgl. RRB Ziff. 3.3.8.2.3). Das zweigeschossige Doppeleinfamilienhaus ist Teil einer Reihe von vier Doppeleinfamilienhäusern an der [...]Strasse. Alle vier Doppeleinfamilienhäuser sind im Bauinventar einzeln aufgeführt und jeweils als schützenswert eingestuft (vgl. Bauinventar S. [...] ff.). Die im Bauinventar beschriebenen Merkmale des Erscheinungsbildes sind

allesamt am Gebäude zu erkennen. Das mächtige und herrschaftliche Erscheinungsbild, das durch die klare Formensprache und Fassadengestaltung, das mächtige Dach sowie die Einbettung in den grossen Garten erzeugt wird, ist augenfällig (vgl. auch Abbildungen im Bauinventar, S. [...] f.). Auch die Darlegung im Bauinventar, wonach das Gebäude siedlungshistorisch bedeutsam sei, ist ohne Weiteres nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, es sei nicht klar, welche Elemente des Gebäudes nur in Bezug auf den ganzen Strassenzug Bedeutung hätten und welche den Eigenwert des Gebäudes ausmachten, vermag sie nichts zu Ihren Gunsten abzuleiten, denn allen vier Doppeleinfamilienhäusern wurde im Bauinventar die Schutzwürdigkeit auch einzeln (als Doppeleinfamilienhaus-Einheit) zugesprochen. Die Ausführungen im Bauinventar sind somit schlüssig. Der Regierungsrat schloss zu Recht auf das öffentliche Interesse an der Qualifikation der Baute als schützenswert. Sodann vermag die Beschwerdeführerin auch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, wenn sie vorbringt, in der betreffenden Häuserzeile seien teilweise gravierende bauliche Eingriffe vorgenommen worden (Dachfenster, Anbauten, Entfernung oder Rückversetzung von Einfriedungen) und im zweiten Hausteil des Doppelhauses sei ein Glasanbau erstellt worden. Ein Blick auf die erwähnten baulichen Veränderungen zeigt, dass diese nicht prägend in Erscheinung treten bzw. allesamt zurückhaltend integriert wurden (vgl. Urkunde 1 zur Beschwerdebegründung vom 30. April 2024). Dies gilt insbesondere auch für den Glasanbau, welcher auf der Rückseite der anderen Haushälfte erstellt wurde und sich durch seine leichte Konstruktion (mit Glas) auszeichnet. Der Glasanbau fügt sich gut ein und die strassenseitige Fassade des Hauses wird dadurch nicht störend beeinträchtigt. Die symmetrische Strassenfassade ist noch immer gut ablesbar.

Anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins vom 12. September 2023 äusserte sich Stefan Blank, kantonaler Denkmalpfleger, wie folgt (vgl. Protokoll Augenschein vom 12. September 2023, auszugsweise):

Unter der Berücksichtigung der Regelung über die Gebäudehülle, der Fassade mit den Gliederungselementen, der Garteneinfriedung mit der Toreinfahrt und auch, dass der Garten als Freifläche weiterbesteht, ist bei der Gestaltung des Gartens viel möglich.

An der Rückseite des Gebäudes sind Änderungen bzw. sogar ein Anbau denkbar.

Die rückwärtige Erschliessung ist unter den Bestimmungen durchaus möglich.

#### **E. 4.10**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist in den anlässlich des Augenscheins vom

#### **E. 4.11**

Die Beschwerdeführerin bringt keine stichhaltigen Gründe vor, welche gegen die Klassierung sprechen. Auch wenn die Würdigung im Bauinventar eher kurzgehalten ist, ändert dies nichts daran, dass überwiegende Gründe für die getroffene Klassierung vorliegen und diese in nachvollziehbarer Weise dem Bauinventar zu entnehmen sind. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, warum von der Einschätzung gemäss dem Bauinventar abzuweichen wäre. Vielmehr wiederholt sie auf weiten Strecken die bereits bei der Vorinstanz vorgebrachte Begründung, ohne sich mit dem angefochtenen Beschluss des Regierungsrates vertieft auseinanderzusetzen. Es besteht daher kein Anlass, die Klassierung des Gebäudes der Beschwerdeführerin im Bauinventar in Zweifel zu ziehen; dieses wurde

zu Recht als schützenswert klassiert. Für das Verwaltungsgericht besteht insbesondere angesichts des zu beachtenden Planungsermessens der Beschwerdegegnerin kein Anlass, korrigierend einzugreifen (zur Überprüfungsbefugnis vgl. Ziff. II E. 3.2).

5. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat A. \_\_\_ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. CHF 500.00 werden ihr zurückerstattet. Die vorinstanzliche Kostenregelung bleibt bestehen. Parteientschädigung ist keine zu entrichten.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. A. \_\_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Der Gerichtsschreiber

Luder

## **E. 5**

Mit Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ vom 22. Februar 2022 wurde eine Einsprache teilweise gutgeheissen und § 3 Abs. 4 des Zonenreglements angepasst; die übrigen Einsprachen wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Gegen den Beschluss wurden elf Beschwerden, darunter auch diejenige von A. \_\_\_, beim Regierungsrat erhoben.

## **E. 6**

Dem Regierungsrat wurden vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ drei Zonenpläne (Nutzungsplanung, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Lärmempfindlichkeitsstufen), ein Erschliessungsplan (in 9 Ausschnitten), ein Netzplan mit Strassenkategorien sowie das Zonenreglement zur Genehmigung unterbreitet (vgl. Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde B. \_\_\_ vom 22. Februar 2022).

## **E. 7**

Mit Beschluss Nr. 2024/260 vom 27. Februar 2024 (nachfolgend RRB) genehmigte der Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt [...]; unter Vorbehalt der nicht genehmigten Elemente bzw. der verlangten Anpassungen gemäss RRB Ziff. 5.3. Die Beschwerde von A. \_\_\_ vom 6. bzw. 12. Juli 2021 wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Ihr wurden reduzierte Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 800.00 auferlegt (vgl. RRB Ziff. 5.3.18 f.).

## **E. 8**

Mit Beschwerde vom 8. März 2024 (Postaufgabe 11. März 2024) gelangte A.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin), an das Verwaltungsgericht und stellte folgende Rechtsbegehren:

Unter der Überschrift «Verfahrensanträge» stellte sie folgendes Begehren:

Mit Eingabe vom 30. April 2024 reichte die Beschwerdeführerin eine Beschwerdebeurteilung ein, in der sie das Rechtsbegehren gemäss Ziff. 2 zurückzog und die weiteren Rechtsbegehren bestätigte. Zudem stellte sie den Antrag, es seien von der Genehmigungsbehörde sämtliche Verfahrensakten von Amtes wegen einzufordern.

## **E. 9**

Mit Stellungnahme vom 5. Juni 2024 schloss das Bau- und Justizdepartement, namens des Regierungsrates, auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

## **E. 10**

Mit Schreiben vom 21. Mai 2024 beantragte die Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Zudem äusserte sie sich zur aufschiebenden Wirkung und beantragte, der Beschwerde sei keine aufschiebende Wirkung zu erteilen. Sie verzichtete, mit Verweis auf die Akten, auf eine Stellungnahme.

## **E. 11**

Mit Verfügung vom 21. Juni 2024 erteilte das Verwaltungsgericht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung (vgl. Ziff. 3 der Verfügung).

## **E. 12**

September 2023 getroffenen Aussagen kein Widerspruch auszumachen. So ist die Einbettung des Gebäudes in den Garten auch im Bauinventar erwähnt. Überdies gilt es zu beachten, dass die Einstufung als schützenswert nicht mit der effektiven Unterschutzstellung gleichzusetzen ist. Ob bzw. welche baulichen Massnahmen und Veränderungen (inkl. Gartenanlage) möglich sind, ist (erst) im konkreten Einzelfall zu prüfen bzw. zu beurteilen und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der Beschwerdeführerin kann daher auch nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, die Feststellungen im Bauinventar und die am Augenschein gemachten Aussagen würden Rechtsunsicherheit schaffen. Warum im Zusammenhang mit der tatsächlich vorhandenen Bausubstanz der Häuserzeile eine unrichtige und willkürlich Feststellung des Sachverhalts auszumachen wäre, legt die Beschwerdeführerin nicht substantiiert dar und erschliesst sich nach dem Gesagten auch sonst nicht.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.