

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00284 vom 30. Oktober 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-10-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_VB.2024.00284](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00284)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00284 du 30 octobre 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00284 del 30 ottobre 2025

## Regeste

Die vorinstanzlichen Erwägungen hinsichtlich der fehlenden wichtigen Zeugenhaftigkeit des streitbetroffenen Gebäudes in Bezug auf den Eigenwert sind nachvollziehbar (E. 5.2). Auch der vorinstanzliche Entscheid, dass dem streitbetroffenen Gebäude ein Situationswert zukommt, erscheint plausibel (E. 5.3). Prüfung der Frage, ob dem Situationswert durch die bestehenden planungsrechtlichen Massnahmen im Sinn von § 205 lit. a PBG bereits hinreichend Rechnung getragen wird bzw. ob ein Ersatzneubau diesen Situationswert ebenso gut erlebbar machen kann. Der vorinstanzliche Entscheid, dass ein Ersatzneubau den Situationswert des streitbetroffenen Gebäudes nicht ebenso gut erlebbar machen kann, ist ebenfalls nachvollziehbar (E. 5.4). Die Anordnung von Schutzmassnahmen ist jedoch nur dann angezeigt, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. Das Baurekursgericht hat den Schutzzumfang festgelegt, ohne eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen. Es wurde lediglich ■ in einem einzigen Satz ■ festgehalten, dem definierten Schutzzumfang stünden keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Vorliegend kann sie aber vom Verwaltungsgericht aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht getroffen werden (E. 5.5). Demgemäss ist die Sache im Sinne der Erwägungen zum Neuentscheid an die Stadt Opfikon zurückzuweisen (E. 7). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2024.00284 Urteil der 1. Kammer vom 30. Oktober 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Ersatzrichterin Nicole Tschirky, Gerichtsschreiberin Sabrina Susanna Gubler. In Sachen A, vertreten durch RA B, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und Stadtrat Opfikon, vertreten durch RA C, Mitbeteiligter, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 1. September 2020 entliess der Stadtrat Opfikon das ehemalige Bauernhaus Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der D-Strasse 03 in Opfikon unter Nebenbestimmungen aus dem kommunalen Inventar schützenswerter Bauten (Disp.-Ziff. 1) und verfügte gleichzeitig, welche Bestandteile des ehemaligen Bauernhauses für einen möglichen Ersatzneubau zu erhalten oder beizubehalten seien (Disp.-Ziff. 2). Das Inventarblatt Nr. 06 sei entsprechend aufzuheben und durch vorliegende Schutzverfügung zu ersetzen (Disp.-Ziff. 3). Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) mit Eingabe vom 12. November 2020 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 1. Juli 2021 führte das Baurekursgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal

durch. Nach dem Augenschein wurde das Verfahren zwecks Prüfung einer möglichen Wiedererwägung bis auf Weiteres sistiert. B. Mit Beschluss vom 14. Juni 2022 fasste der Stadtrat Opfikon die Disp.-Ziff. 1 und 3 des Beschlusses vom 1. September 2020 wiedererwägungsweise neu und hob Disp.-Ziff. 2 auf. Im Ergebnis wurde vom Stadtrat Opfikon an der Inventarentlassung der streitbetroffenen Baute ohne Nebenbestimmungen festgehalten. Hiergegen erhob der ZVH mit Eingabe vom 2. August 2022 erneut Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 29. November 2022 führte das Baurekursgericht im Beisein der Parteien einen weiteren Augenschein auf dem Lokal durch. C. Mit Entscheid vom 18. April 2024 wurden die beiden Rekursverfahren G.-Nrn. R4.2020.00190 und R4.2022.00127 vereinigt. Die Rekurse wurden gutgeheissen. Demgemäss wurden die Beschlüsse des Stadtrats Opfikon vom 1. September 2020 und 14. Juni 2022 aufgehoben. Der Stadtrat Opfikon wurde eingeladen, die erforderlichen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswerts des Gebäudes D-Strasse 03 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 in Opfikon im Sinne der Erwägungen anzuordnen. II. Gegen diesen Entscheid gelangte A mit Beschwerde vom 22. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, der angefochtene Rekursentscheid sei insoweit aufzuheben, als damit der Beschluss des Stadtrats Opfikon vom 14. Juni 2022 aufgehoben und der Stadtrat eingeladen worden sei, die erforderlichen Schutzmassnahmen im Sinne der Erwägungen anzuordnen. Demgemäss sei der Beschluss des Stadtrats Opfikon vom 14. Juni 2022 vollumfänglich zu bestätigen. Eventualiter sei der angefochtene Rekursentscheid insoweit aufzuheben, als damit der Beschluss des Stadtrats Opfikon vom 1. September 2020 aufgehoben und der Stadtrat eingeladen worden sei, die erforderlichen Schutzmassnahmen im Sinne der Erwägungen anzuordnen. Demgemäss sei der Beschluss des Stadtrats Opfikon vom 1. September 2020 zu bestätigen, allenfalls mit ergänzenden Nebenbestimmungen (suspensiv bedingte Inventarentlassung). Subeventualiter sei Disp.-Ziff. II des angefochtenen Rekursentscheids dahingehend anzupassen, dass die Beschlüsse des Stadtrats Opfikon vom 1. September 2020 und vom 14. Juni 2022 in teilweiser Gutheissung der Rekurse aufgehoben und die Sache zur Prüfung verhältnismässiger Schutzmassnahmen an den Stadtrat Opfikon zurückgewiesen werde, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zu Lasten des ZVH. In prozessualer Hinsicht beantragte A, dass ein Augenschein vor Ort durchzuführen sei. Mit Beschwerdeantwort vom 25. Juni 2024 beantragte der ZVH, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese einzutreten sei, unter ausgangsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen. Auf einen Augenschein sei zu verzichten. Das Baurekursgericht beantragte am 26. Juni 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 8. Juli 2024 hielt A an den in der Beschwerde gestellten Anträgen fest. Der Stadtrat Opfikon liess sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des streitbetroffenen Grundstücks und Adressat der angefochtenen Verfügung legitimationsbegründend betroffen gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG).

### **E. 1.3.1**

Die Vorinstanz hob die Beschlüsse des Mitbeteiligten vom 1. September 2020 und 14. Juni 2022 auf und lud den Mitbeteiligten ein, die erforderlichen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswerts des Gebäudes D-Strasse 03 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 in Opfikon im Sinne der Erwägungen anzuordnen.

### **E. 1.3.2**

Soweit die Vorinstanz den Mitbeteiligten dazu eingeladen hat, die erforderlichen Schutzmassnahmen für den Erhalt des Situationswerts des streitbetroffenen Gebäudes im Sinne der Erwägungen anzuordnen, liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Ein Rückweisungsentscheid, mit dem die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, schliesst das Verfahren nicht ab und stellt daher grundsätzlich einen Zwischenentscheid dar, der nur unter den Voraussetzungen von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG und Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) direkt mit Beschwerde angefochten werden kann. Ein solcher Entscheid ist jedoch ausnahmsweise als Endentscheid zu behandeln, nämlich wenn der unteren Instanz, an die die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der Umsetzung des höherinstanzlich Angeordneten dient (VGr, 6. Juli 2023, VB.2022.00472, E. 1.3.2 mit Hinweis auf BGE 138 I 143 E. 1.2).

### **E. 1.3.3**

Die Vorinstanz hat vorliegend die Elemente, welche der vom Mitbeteiligten festzusetzende Schutzzumfang zu enthalten habe, in E. 7.3.2 des vorinstanzlichen Entscheids konkret definiert. Diesbezüglich steht dem Mitbeteiligten kein Entscheidungsspielraum zu und hat die vorinstanzliche Unterschutzstellungsanordnung den Charakter eines Endentscheids.

### **E. 1.4**

Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sowie die übrigen formellen Anforderungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

## **E. 2**

In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins.

### **E. 2.1**

Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 8. Mai 2024, VB.2023.00287, E. 2.1; 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

## **E. 2.2**

Das Baurekursgericht führte zweimal, nämlich am 1. Juli 2021 sowie am 29. November 2022, im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch und dokumentierte diese Augenscheine auch mit je einem Protokoll und aussagekräftigen Fotografien. Sodann finden sich auch weitere Aufnahmen der tatsächlichen Verhältnisse in den Akten des Rekursverfahrens. Der wesentliche Sachverhalt für die Beurteilung der erhobenen Rügen ergibt sich damit mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten. Auf einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht kann deshalb verzichtet werden (vgl. dazu auch E. 5.3.3).

## **E. 3**

Das Inventarblatt Nr. 06 ist entsprechend aufzuheben. "

### **E. 3.1**

Die streitbetroffene Liegenschaft D-Strasse 03 befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 7. März 2011 (BZO) in der Kernzone K1. Sie ist Teil einer zusammengebauten Gebäudegruppe, die aus drei Liegenschaften besteht. Diese werden im Süden von der nach Osten ansteigenden D-Strasse begrenzt. Im Westen verläuft die E-Strasse. Die E-Strasse 04 schliesst östlich an das streitbetroffene Gebäude an. Deren gemeinsame nördliche Fassade grenzt an die E-Strasse 05. Das streitbetroffene Gebäude gliederte sich ursprünglich in drei Teile, wobei sich im südlichen Bereich das Wohnhaus befand, daran anschliessend befanden sich das Tenn und der Stallteil. Diese ursprüngliche Dreiteilung ist heute noch als Zweiteilung ablesbar, da die einstige Gliederung des Ökonomieteils in Tenn und Stall nicht mehr erhalten ist.

### **E. 3.2**

Das streitbetroffene Gebäude sowie seine zwei Nachbarbauten befinden sich seit März 1984 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Am 25. Februar 2020 reichte der Eigentümer der D-Strasse 03 ein Provokationsbegehren ein. Der Mitbeteiligte beauftragte am 1. April 2020 die F GmbH mit einem Gutachten. Das erste Gutachten der F GmbH vom 15. Juni 2020 wurde nach der Gewährung des rechtlichen Gehörs teilweise angepasst. Das revidierte Gutachten datiert vom 15. Juli 2020 (nachfolgend Gutachten der F GmbH). Den vom Grundeigentümer geäusserten Bedenken betreffend Bausubstanz wurde von dem Mitbeteiligten durch den Bericht der G AG vom 6. August 2020 zum Tragwerk des inventarisierten Gebäudeteils Rechnung getragen. Die Vorinstanz zog daraus in ihrem Beschluss vom 1. September 2020 folgenden Schluss: Das ehemalige Bauernhaus sei aufgrund der baukünstlerischen und bauhistorischen Geschichte schützenswert. Die detaillierte Ermittlung des Zustandes des Gebäudes sei jedoch für die Festlegung der Schutzmassnahmen zu berücksichtigen. Das Gebäude sei mehrmals statisch ertüchtigt worden und der nördliche Teil habe ganz ersetzt werden müssen. Deshalb sei das Gebäude zur Sicherung und Erhaltung der schützenswerten Elemente aus dem Inventar mit Nebenbestimmungen für einen Ersatzbau zu entlassen. Der Beschluss vom 1. September 2020 lautete wie folgt: "1. Das ehemalige Bauernhaus, Gebäude Vers.-Nr. 01, D-Strasse 03, welches im März 1984 in das kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude aufgenommen wurde, wird unter nachfolgenden Nebenbestimmungen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen. 2. Folgende Bestandteile des ehemaligen Bauernhauses sind für ein mögliches Ersatzbauprojekt zu erhalten oder beizubehalten: a) Kubatur b) Struktur mit Dreiteilung in Wohnhaus, Tenn und Stall c) Lage

der Geschossdecken d) Satteldach in Form und Ausrichtung sowie Dachwerk e) Riegelwände f) Reihenfenster in Holzrahmung und den drei singulären Fenstern auf der östlichen Traufseite g) Fenstergliederung auf der Süd- und Westfassade 3. Das Inventarblatt Nr. 06 ist entsprechend aufzuheben und durch vorliegende Schutzverfügung zu ersetzen. 4. Die Inventarentlassung bezieht sich ausschliesslich auf den Gebäudeteil D-Strasse 03. Für die E-Strasse 05 liegt ebenfalls ein Provokationsbegehren der Eigentümerschaft vor. Hierzu wird separat ein Entscheid ausgefertigt. 5. Ein entsprechendes Ersatzbauprojekt ist durch das kommunale Baukollegium, ergänzend zum Bauausschuss, beurteilen zu lassen. [...]"

### **E. 3.3**

Im Anschluss an den Augenschein vom 1. Juli 2021 beauftragte der Mitbeteiligte die H AG mit einem Gutachten, welches vom 4. Januar 2022 datiert (nachfolgend Gutachten der H AG). Im Ergebnis wird in diesem Gutachten festgehalten, dem Objekt komme keine Schutzwürdigkeit zu. Namentlich lasse sich keine hohe denkmalpflegerische Bedeutung bezüglich des äusseren Erscheinungsbilds im historischen Dorfkern von Opfikon begründen (Situationswert). Dazu lasse sich weder in bautypologischer noch in konstruktiver Hinsicht ein bedeutender denkmalpflegerischer Eigenwert erkennen.

### **E. 3.4**

Aufgrund der Diskrepanzen der beiden Gutachten stellte der Mitbeteiligte der zweiten Gutachterin Ergänzungsfragen, welche diese am 14. März 2022 beantwortete. Gleichentags äusserte sich die H AG zum infrage kommenden Schutzzumfang bei Verzicht auf eine Inventarentlassung. Sie bezifferte darin den noch vorhandenen Altbaubestand auf ca. 31,44 % des Gesamtbauvolumens. Den verschiedenen noch vorhandenen originalen Bauteilen komme kein Seltenheitswert und keine hohe konstruktionsgeschichtliche Bedeutung zu. Umfassende Schutzmassnahmen seien nicht gerechtfertigt. Vertretbar wäre gemäss der H AG einzig eine strukturelle Schutzmassnahme im Sinne einer Ortsbildschutzmassnahme, mit welcher die Erhaltung der Volumetrie mit Satteldach in der heutigen Ausrichtung angestrebt würde, verbunden mit Auflagen bezüglich Materialisierung der Fassaden und Dachflächen. Mit Beschluss vom 14. Juni 2022 erfolgte die Wiedererwägung des Mitbeteiligten, mit welcher ohne Nebenbestimmungen an der Inventarentlassung der streitbetroffenen Bauteile festgehalten wurde. Konkret fasste der Mitbeteiligte am 14. Juni 2022 folgenden Beschluss: "1. Dispositivziffern 1 bis 3 des Stadtratsbeschlusses vom 1. September 2020 [...] werden teilweise aufgehoben und lauten neu: 1. Das ehemalige Bauernhaus, Gebäude Vers.-Nr. 01, D-Strasse 03, welches im März 1984 in das kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude aufgenommen wurde, wird aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen. 2. (aufgehoben)

### **E. 4.1**

Als Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes in Betracht fallen unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten

Umgebungsstruktur ergibt. Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 19. Juni 2025, VB.2023.00603 und VB.2023.00611, E. 6.1; 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.1). Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung allerdings nicht; es muss sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. 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 (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.1; BGE 120 Ia 270 E. 4a; BGr, 9. Juni 2020, 1C\_368/2019, E. 11.3).

#### **E. 4.2**

Die besondere Stellung und Lage einer Baute für sich alleine begründet keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73 E. 2). An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen müssen. Denn dies liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass die Baute nur noch aufgrund ihres Eigenwerts unter Schutz gestellt werden könnte. Solches wäre mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG nicht vereinbar, lässt doch diese Bestimmung den Situationswert für eine Unterschutzstellung genügen. Damit stellt sich die Frage, ob ein Ersatzneubau diesen Situationswert ebenso gut erlebbar machen kann wie die fachkundige Renovierung der bestehenden Bauten (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134).

#### **E. 4.3**

Die Bejahung der Schutzwürdigkeit eines Objekts führt jedoch 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 und private Interessen. Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es den denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu beurteilen (BGr, 9. Juni 2020, 1C 368/2019, E. 11.3). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die denkmalpflegerischen und allfälligen weiteren Erhaltungsinteressen gegen die dagegen gerichteten städtebaulichen, finanziellen und weiteren Anliegen abzuwägen. Die zuständige Behörde hat dabei insbesondere unterschiedlich weit reichende Schutzanordnungen (z. B. eine teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 7.2 mit Hinweis auf VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1).

#### **E. 4.4**

Was die gerichtliche Überprüfungsbefugnis im Zusammenhang mit Unterschutzstellungen betrifft, geht die Rechtsprechung von folgenden Grundsätzen aus: Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil

Rechtsfrage. Soweit es sich dabei um Ermessensfragen handelt, hat das Baurekursgericht trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der es denn auch ■ als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium ■ in der Lage ist. Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde beziehungsweise die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 4.3, mit Hinweisen). Auch die vorzunehmende Interessenabwägung ist grundsätzlich eine vom Baurekursgericht und vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Bewertung und Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von der Gemeinde auszufüllen sind. Bei der Anwendung der §§ 203 und 205 PBG ist zu berücksichtigen, dass den Gemeinden im Bereich des Natur- und Heimatschutzes eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukommt, die unter dem Schutz der Gemeindeautonomie (Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV]) steht (VGr, 5. Juni 2025, VB.2024.00411, E. 5.1.3; 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 7.3; BGr, 21. Februar 2014, 1C\_595/2013 und 1C\_596/2013, E. 4.1.1 f.; 2. Februar 2006, 1P.504/2005, E. 3.3; vgl. auch BGE 145 I 52 E. 3.6).

### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, das Baurekursgericht habe die Gemeindeautonomie verletzt bzw. seinen Beurteilungsspielraum überschritten, indem es die vertretbare Würdigung des Mitbeteiligten durch seine eigene ersetzt habe. Der Mitbeteiligte habe seine Entscheidung auf ein Fachgutachten der H AG gestützt, von dem das Gericht ohne triftige Gründe abgewichen sei. Zudem habe sich das Baurekursgericht darüber hinweggesetzt, dass die Qualifikation des Streitobjekts als wesentlich mitprägendes Element für die Umgebung und damit die Bejahung der Schutzwürdigkeit gemäss ständiger Rechtsprechung nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG führe, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten sei als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. Es sei mithin eine umfassende Interessenabwägung notwendig. Eine solche habe hier im kommunalen Verfahren und im strittigen Beschluss, mit dem das Gebäude aus dem Inventar entlassen worden sei, naturgemäss nicht stattgefunden. Zudem wäre es ohnehin nicht an der Vorinstanz gewesen, diese Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen. Indem das Gericht direkt den Umfang der Schutzmassnahmen definiert habe, habe es in den Beurteilungsspielraum der Gemeinde eingegriffen und deren Autonomie verletzt. Zudem erweise sich der damit einhergehende Eingriff in das Eigentum als unnötig einschneidend und damit unverhältnismässig.

### **E. 5.2**

In E. 6.4 des vorinstanzlichen Entscheids gelangt das Baurekursgericht zum Ergebnis, aufgrund der Erkenntnisse anlässlich der Lokaltermine und der Ausführungen, insbesondere im Gutachten der H AG, sei davon auszugehen, dass es sich beim streitbetroffenen Wohnhaus nicht um einen wichtigen Zeugen für eine bestimmte politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche handle. Die Zeugenqualität reiche demnach nicht für eine Unterschutzstellung aus. Allein das hohe Alter, die mächtige Erscheinung der

Südfassade und die intakt erhaltene Dachkonstruktion würden nicht ausreichen, um eine wichtige Zeugenhaftigkeit in Bezug auf den Eigenwert zu bejahen. Zahlreiche Umbauten vor allem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts hätten überdies dazu geführt, dass nur noch vereinzelt originale Ausstattungsteile im Innern zu finden seien. Es werde zwar nicht verlangt, dass das Gebäude stilrein eine bestimmte Epoche repräsentiere, jedoch müsse zumindest eine Epoche ablesbar sein. Dies sei beim vorliegenden Gebäude nicht der Fall. Zudem sei gemäss dem Gutachten der H AG bzw. der Stellungnahme zum Schutzzumfang vom 14. März 2022 der Umfang der erhaltenen Altbausubstanz gemessen am Gesamtbauvolumen der D-Strasse 03 bezogen auf das mittlere 19. Jahrhundert äussert gering. Der Altbaubestand mache rund 31,44 % des Gesamtbauvolumens aus. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar. In seiner Beschwerdeantwort bringt der ZVH keine Argumente vor, welche diese Ausführungen infrage stellen.

### **E. 5.3**

Zu prüfen ist daher, ob dem streitbetroffenen Gebäude D-Strasse 03 ein Situationswert zukommt.

#### **E. 5.3.1**

Die Gebäudegruppe D-Strasse 03, E-Strasse 04 und E-Strasse 05 befindet sich im südwestlichen Bereich des historischen Ortskerns von Opfikon und ist einer Kernzone im Sinne von § 50 PBG zugeteilt. Das Gebiet ist heute weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) noch im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) verzeichnet. Das Gutachten der H AG hält zur Situation fest, die Gebäude stünden unmittelbar an einem steilen Abhang, welcher vom Hochplateau, auf welchem sich der historische Ortskern grösstenteils befinde, nach Westen zur Glatt abfalle. Die D-Strasse, welche südlich der streitbetroffenen Liegenschaft verlaufe, verbinde das Oberdorf Opfikon mit dem Unterdorf in der Glattniederung. Der Strassenzug der E-Strasse führe aus dem Zentrum des historischen Ortskerns, steil abfallend direkt zur D-Strasse hinunter, unterhalb der Südwestecke des Gebäudes D-Strasse 03. Das Grundstück liege im Vergleich zum Unterdorf knapp 20 m höher und sei einst innerhalb der Umgebung des Dorfes, von Südwesten her betrachtet, exponierter in Erscheinung getreten als heute. Die räumlichen Qualitäten der sich auf der Geländeterrasse befindenden historischen Siedlung abseits der lärmigen Infrastrukturbauten in der Glattebene bildeten, insbesondere aufgrund des Zusammenspiels der haufenartig angesiedelten Gebäudegruppen sowie der dadurch gebildeten Gassen- und Freiräume, den Charakter des Dorfbildes. Diese Ausführungen decken sich gemäss den Erwägungen des Baurekursgerichts mit den anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen. Im Gutachten der F GmbH wird festgehalten, die Gebäudegruppe (E-Strasse 04/05 und D-Strasse 03) stehe prägnant an der steil ansteigenden E-Strasse unterhalb des Glockenturms. Das Gebäude an der D-Strasse 03 präge mit seiner mächtigen Giebelfassade die ebenfalls aufsteigende D-Strasse. Das Gebäude D-Strasse 03 sowie die übrigen Bauten der Gruppe prägten damit nicht nur wesentlich die historische Bebauungsstruktur des Ortsbilds von Opfikon und seien siedlungshistorisch wichtig, sondern stünden auch räumlich höchst bedeutsam. Zu den Ergänzungsfragen, welche der H AG gestellt wurden, wird von dieser bezüglich des Situationswerts festgehalten, die Prägnanz am genannten Abschnitt an der E-Strasse werde nicht bestritten. Es handle sich aber um eine Prägnanz für die unmittelbare Nahumgebung.

### **E. 5.3.2**

Zur Frage, ob das streitbetroffene Gebäude D-Strasse 03 die Umgebung wesentlich mitprägt, hält das Baurekursgericht in E. 6.5 fest, das Gebäude habe keine eigentliche Fernwirkung, sei aber wesensbestimmend für das Ortsbild. Der Hauptaspekt bleibe, dass die Baute die bauliche Umgebung massgebend bestimme. Um das westlich und tiefer gelegene, rund 60 m entfernte Ortsmuseum Opfikon herum befinde sich eine räumlich intakte Situation, welche den Auftakt zum historischen Ortskern bilde. Es folge ein topographischer Sprung via D-Strasse in den oberen Bereich der historischen Siedlungssituation, welcher jedoch im Dorfbrand von 1764 beinahe vollumfänglich abgebrannt sei. Die D-Strasse 03 stehe am südwestlichen Rand des besagten damaligen Brandgebiets und habe unter diesem Aspekt eine Scharnierposition zwischen den topographisch höher gelegenen "Neubauten" (nach dem Brand wieder aufgebaut) und dem tiefer gelegenen Ortsmuseum und der Umgebung: Der Blick von unten, sprich von Süden, direkt an die Liegenschaft, auf die sehr steile D-Strasse und der nach Norden abbiegenden gepflasterten E-Strasse sei beeindruckend. Mit dem gewaltigen Efeubewuchs sei das Haus sehr eindrücklich. Das Gebäude bleibe jedoch auch ohne grünen Bewuchs in der Umgebung dominant. Das Gebäude sei von allen vier Seiten vom öffentlichen Raum her einsehbar und frei fotografierbar, was in einer Kernzone alles andere als eine Selbstverständlichkeit sei. Würde das strittige Gebäude wegfallen, würde sich der Ausdruck der Situation markant verändern. Der gesamte Aufstieg D-Strasse, welcher vom strittigen Gebäude markant geprägt werde, bekäme einen völlig neuen Ausdruck. Der mit dem Situationswert eng verknüpfte Erinnerungswert einer seit langer Zeit unverändert bestehenden örtlichen Situation würde dadurch stark beeinträchtigt. Auch unter Berücksichtigung, dass die historische Bausubstanz des gesamten Gebäudes nur noch zu knapp einem Drittel vorhanden sei, gelangt das Baurekursgericht zum Ergebnis, dass es sich bei der Stellung des Gebäudes an der D-Strasse und bei dessen Kubatur um die prägenden Faktoren an diesem Ort handle. Insbesondere die imposante südliche Giebelfassade sowie die den Aufstieg der E-Strasse begleitende Westfassade samt ihren Fensteröffnungen, die Ostfassade mit dem sechsteiligen Reihenfenster im Erdgeschoss und den zwei singulären Fenstern im Obergeschoss und das intakte Satteldach in Form und Ausrichtung würden den besonderen Ausdruck des Gebäudes ausmachen und hätten einen prägenden Einfluss auf die Umgebung. In Wechselwirkung mit der Scharnierfunktion zwischen altem und neuem Ortskern sowie der topographisch exponierten Lage führe dies zu einem für das kommunale Ortsbild sehr hohen Situationswert.

### **E. 5.3.3**

Der Entscheid, dass dem streitbetroffenen Gebäude D-Strasse 03 ein Situationswert zukommt, erweist sich damit als nachvollziehbar. Neben der Stellung und seiner Kubatur ist die Erscheinung der Süd- und Westfassade des Gebäudes prägend und trägt dem bäuerlichen Charakter der Umgebung Rechnung. Die räumliche Situation rund um das Ortsmuseum ist zwar in den Augenscheinprotokollen nicht im Einzelnen dokumentiert. Auf einen Augenschein kann jedoch im vorliegenden Fall verzichtet werden, da infolge der tieferen Lage und der Entfernung ■ wie auch vom Beschwerdeführer geltend gemacht ■ nicht ersichtlich ist, inwiefern sich die räumliche Situation auf die Wirkung des streitbetroffenen Objekts direkt auswirken soll.

### **E. 5.4**

Es stellt sich daher in einem nächsten Schritt die Frage, ob diesem Situationswert durch die bestehenden planungsrechtlichen Massnahmen im Sinn von § 205 lit. a PBG bereits hinreichend Rechnung getragen wird bzw. ob ein Ersatzneubau diesen Situationswert ebenso gut erlebbar machen kann.

#### **E. 5.4.1**

In E. 6.6 hält das Baurekursgericht fest, ein Neubau könne sich wesentlich vom Bestehenden unterscheiden, wodurch die durch das streitbetroffene Gebäude erzielte und für die Situation wichtige Prägung verloren ginge. Die Gestaltung der Baute und die intakte Dachfläche sowie der knappe Drittel originaler Bausubstanz würden auch ohne wichtige Zeugenschaft einen Verzicht auf weitergehende Massnahmen nicht plausibel erscheinen lassen. Zudem wären entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers die planungsrechtlichen Massnahmen ohnehin nicht ausreichend: Zwar sehe Art. 4 BZO vor, dass innerhalb des Ortskerns Opfikon "Gebäude der Kategorie A (schwarz angelegt) ausgeschieden und unter Schutz gestellt" würden. Diese seien gemäss der Bestimmung hinsichtlich Lage, Stellung, Kubus, Bausubstanz und Gestaltung sowie oftmals auch für die Umgebung und das Ortsbild besonders wichtig. Der Umbau solcher Gebäude im Rahmen der Schutzverfügungen sei grundsätzlich nur unter Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild zulässig (Art. 4 Abs. 1 und 2 BZO). Bei der D-Strasse 03 handle es sich indes um kein schwarz angelegtes Gebäude. Der Kernzonenplan Opfikon lege lediglich dessen Firstrichtung und einen Bereich fest, in welchem nur besondere Gebäude erstellt werden dürften. Es fehle etwa eine Mantellinie und eine eigentliche Begrenzung der Kubatur. In E. 7.3.2 hält das Baurekursgericht erneut fest, dem streitbetroffenen Gebäude komme ein hoher Situationswert zu. Dieser Situationswert lasse sich mit der im Vergleich mit einer Unterschutzstellung milderen planungsrechtlichen Massnahme nicht schützen. Bei Unterschutzstellungen (primär) aufgrund des Situationswerts sei zumindest in Bezug auf die Fassaden und das Dach grundsätzlich die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten. Die einzelnen Bauteile müssten nicht original sein, das heisst aus dem Erstellungsjahr 1648 stammen, sondern es reiche aus, wenn sie für die Erscheinung prägend seien und den Erinnerungswert repräsentierten.

#### **E. 5.4.2**

Mit der Schaffung einer Kernzone werden dem Gemeinwesen zwar weitgehende Einflussmöglichkeiten auf die bauliche Um- und Neugestaltung sowie die Nutzweise der darin befindlichen Grundstücke eingeräumt (vgl. § 50 Abs. 2 f. PBG). Allerdings ermöglicht eine Kernzone keinen Schutz der Bausubstanz oder ein eigentliches Abbruchverbot. Sind solche Massnahmen notwendig, so ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (Josua Raster/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 346). Aus diesem Grund sieht denn auch § 9 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) ausdrücklich vor, dass Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 lit. b, c und d PBG jeweils anzuordnen sind, wenn oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz nicht sicherzustellen vermögen.

#### **E. 5.4.3**

Soweit der Beschwerdeführer die Auffassung vertritt, eine Ersatzbaute vermöge der Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild genügend Rechnung zu tragen, ist dazu

Folgendes zu bemerken: Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich darauf hingewiesen, dass mit planungsrechtlichen Massnahmen allein das Ortsbild nur unzureichend geschützt wird und Ersatzbauten, selbst wenn sie die Fassadengestaltung imitieren, den Verlust an Originalsubstanz an ortsbildprägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen (VGr, VB.2023.00540, 20. März 2025, E. 5.2.3; VB.2020.00800, VB.2020.00803 vom 29. November 2022, E. 10.9; 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 4.6; 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8; RB 1997 Nr. 73). Ein Neubau kann sich hinsichtlich der Kubatur vom bestehenden unterscheiden. Ein Abbruch und damit eine das Ortsbild beeinträchtigende Lücke wird jedoch mit Art. 3 Abs. 4 BZO verhindert. Zutreffend sind die Hinweise des Beschwerdeführers, dass auch die topographische Situation durch eine Entlassung des streitbetreffenen Objekts keine Veränderung erfährt und es nicht auf den Efeubewuchs ankommt, der heute ohnehin nicht mehr vorhanden ist. Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich allein zudem keinen besonderen Situationswert.

#### **E. 5.4.4**

Es ist daher zu prüfen, ob das Gebäude an der D-Strasse 03 auch von seiner besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie aufgrund der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beiträgt. In der Stellungnahme der H AG zum Schutzzumfang vom 14. März 2022 wird festgehalten, der Altbaubestand mache rund 31,44 % des Gesamtbauvolumens aus. Im Wohnteil seien noch Teile der Deckenbalkenlage im Erdgeschoss über den östlichen und westlichen Räumen von maximal 70 m Fläche erhalten. Diese besässen keine besondere konstruktionsgeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und keinen hohen Seltenheitswert im Kanton Zürich. Der gleiche Anteil gelte auch für erhaltene Deckenbalkenlagen im Obergeschoss. In der nördlichen Binnenwand seien im Erd- und Obergeschoss insgesamt wohl mindestens 18 Laufmeter Fachwerkwand aus dem mittleren 19. Jahrhundert erhalten. Diese Fachwerkwände wiesen keine besondere konstruktionsgeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und keinen hohen Seltenheitswert auf. In den Binnenlängswänden hätten sich wohl Fachwerkwände in unbekanntem Umfang und Zustand erhalten, die Wände seien mutmasslich ähnlich wie das Fachwerk in der westlichen Fassadenwand ausgeführt. Diese Fachwerkstrukturen seien typologisch wohl allesamt dem frühen 19. Jahrhundert zuzuordnen, da die Bauart der Wände noch um 1812 von der Gebäudeversicherung als in Holz ausgeführt benannt werde. Die genannten Wände besässen keine besondere konstruktionsgeschichtliche oder künstlerische Bedeutung. Im 1. und im 2. Dachgeschoss seien Reste eines Dachwerks aus dem 16. oder 17. Jahrhundert erhalten. Diese Reste besässen, nach aktuellem Forschungsstand, im Kanton Zürich keinen hohen Seltenheitswert und keine hohe konstruktionsgeschichtliche Bedeutung. Darüber hinaus seien noch einige Türblätter aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts oder aus dem frühen 20. Jahrhundert erhalten, ohne bedeutenden Seltenheitswert. Bezüglich der Gestaltung und Erscheinung der streitbetreffenen Baute ist somit insbesondere die Süd- und Westfassade prägend sowie die strukturelle Zweiteilung in Wohnhaus und Ökonomieteil und die Dachkonstruktion über beide Gebäudeteile sowie die Dacheindeckung mit Tonziegeln. Die Kubatur und die strukturelle Zweiteilung in Wohnhaus und Ökonomieteil könnten auch nachgebildet werden. Verloren gehen aber die noch vorhandenen Aussenwände sowie Teile der Deckenbalkenlage und der Fachwerkwände. Insbesondere sind gemäss den Ergänzungsfragen an die H AG von dem historischen Bau Teile der Aussenwände in Riegelwerk (ab gut halber Höhe des Erdgeschosses bis zu einem unbekanntem Niveau im

Obergeschoss), die historischen Balkendecken (in Teilen im EG), die tragenden Wände sowie Teile im Dachwerk erhalten (2. Dachgeschoss). Hinzu kämen Deckenbalken, die aus dem 18. Jahrhundert stammen dürften, über den östlichen und westlichen Räumen des Erd- und Obergeschosses sowie einzelne Fenster. Das Baurekursgericht gelangt in E. 6.4 zur Auffassung, die Raumstruktur mit vielen Balken und ein intakter bauzeitlicher Dachstuhl seien unbestrittenermassen vorhanden. Der Entscheid, dass ein Ersatzneubau diesen Situationswert nicht ebenso gut erlebbar machen kann, ist daher ■ auch unter Berücksichtigung, dass keine hohen Anforderungen an die zusätzlichen Kriterien gestellt werden dürfen ■ nachvollziehbar. Mit diesem Entscheid wird denn auch nicht vom Gutachten der H AG abgewichen. Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil eine durch das Gericht zu beantwortende Rechtsfrage, bezüglich welcher das Baurekursgericht zu einem abweichenden Entscheid gelangt. Die Aufgabe eines Gutachters ist es jedoch ohnehin nicht, diese Rechtsfrage zu beantworten. Aufgabe des Gutachtens im Bereich des Denkmalschutzes ist es vielmehr, die im Inventar enthaltenen Hinweise zu vertiefen und genauer abzuklären. Ein Gutachten liefert die als Entscheidungsgrundlage dienenden Fakten. Es hat das Objekt so weit zu beschreiben, dass die Frage der Schutzwürdigkeit beantwortet werden kann (VGr, 23. November 2023, VB.2022.00624, E. 5.1). Ein Eingriff in die Gemeindeautonomie liegt diesbezüglich nicht vor.

#### **E. 5.5**

Indes ist die Anordnung von Schutzmassnahmen jedoch nur dann angezeigt, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen.

##### **E. 5.5.1**

Diese Interessensabwägung wurde durch den Mitbeteiligten bisher infolge des von ihm getroffenen Entscheids nicht vorgenommen.

##### **E. 5.5.2**

Das Baurekursgericht hält in E. 7.3.2 fest, die einzelnen Bauteile müssten entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen nicht original (aus dem Erstellungsjahr 1648) sein, sondern es reiche aus, wenn sie für die Erscheinung prägend seien und den Erinnerungswert repräsentierten. Gestützt auf die anlässlich der Lokaltermine gewonnenen Erkenntnisse treffe dies auf die Kubatur mit Satteldach, die Westfassade einschliesslich ihrer Fassadenöffnungen, die markante, in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts teilweise umgestaltete Südfassade samt ihren kleinformatischen Fassadenöffnungen und die Ostfassade im Bereich des historischen Wohnteils mit ihrem sechsteiligen Reihenfenster im Erdgeschoss und den zwei singulären Fenstern im Obergeschoss zu. Die Ostfassade im Bereich des ehemaligen Ökonomieteils mit dem Hauszugang in ihrer heutigen, vollständig aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammenden Gestaltung, Materialisierung und Substanz sei ebenso wenig schützenswert wie die Fassadenöffnungen der Nordfassade. Dennoch würden die beiden Fassaden zur Kubatur und teilweise zum ortsprägenden Erscheinungsbild der Liegenschaft beitragen. Ebenfalls prägend sei die weiterhin in Erscheinung tretende Zweiteilung in Wohnhaus und Ökonomieteil. Ein reiner Fassadenschutz führe oftmals zwangsläufig zu einer Diskrepanz zwischen Aussen und Innen, was zur Folge habe, dass auch Teile zu erhalten seien, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirkten. Dies gelte vorliegend im historischen Wohnteil für

die Lage der Geschossdecken, die primäre, dreiraumtiefe Grundrissstruktur und die historische Tragstruktur (Stützkonstruktion, Balkendecken) sowie für die Dachkonstruktion beider Gebäudeteile. Zusammenfassend sei damit festzuhalten, dass der vom Stadtrat beschlossene vollständige Verzicht auf Schutzmassnahmen der anzustrebenden Erhaltung des wichtigen Situationswertes zuwiderlaufe. Der Mitbeteiligte habe das ihm in dieser Frage zustehende Ermessen nicht mehr vertretbar gehandhabt. Der von ihm festzusetzende Schutzzumfang habe demnach die folgenden Elemente zu umfassen: die Kubatur ■ ohne den gläsernen Dreiecksanbau an der Ostfassade ■ samt Satteldach ohne die beiden Dachaufbauten; die strukturelle Zweiteilung in Wohnhaus und Ökonomieteil; die Aussenmauern des historischen Wohnteils nach Osten, Süden und Westen, die westseitige Brandmauer zwischen ehemaligem Ökonomieteil und der Liegenschaft E-Strasse 04 sowie die nördliche Aussenmauer des ehemaligen Ökonomieteils in ihrer Substanz; von der östlichen Aussenmauer des ehemaligen Ökonomieteils nur die Lage; von der West-, Süd- und Ostfassade des historischen Wohnteils die Öffnungen samt Einfassungen, wobei an der Südfassade einzelne Schliessungen oder zusätzliche kleinformatige Öffnungen zulässig sind, und die Materialisierung in Verputz, wobei das südliche Giebfeld eine Holzverschalung aufweisen kann; vom Schutz ausgenommen sind der Balkon auf der Südseite, die Fensterläden und die Aussenisolation; von der Nordfassade des Ökonomieteils die Materialisierung in Verputz; im historischen Wohnteil die Lage der Geschossdecken, die primäre Grundriss- und Tragstruktur (die Binnenwand zum ehemaligen Ökonomieteil, die Binnenlängswände parallel zur Firstrichtung, die Stützkonstruktion und die Balkendecken); die Dachkonstruktion über beide Gebäudeteile; eine Dacheindeckung mit Tonziegeln.

### **E. 5.5.3**

Damit hat das Baurekursgericht den Schutzzumfang festgelegt, ohne jedoch eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen. Es wurde lediglich in E. 7.4 des vorinstanzlichen Entscheids ■ in einem einzigen Satz ■ festgehalten, dem so zu definierenden Schutzzumfang stünden keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Bewertung und Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind. Im Fall eines Verzichts auf die Unterschutzstellung eines wichtigen Zeugen hat die Gemeinde ihre Denkmalpflegestrategie unter Verweis auf vergleichbare, bereits unter Schutz gestellte Objekte darzulegen sowie unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten unterschiedlich weitreichende Schutzanordnungen (z. B. eine teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und schliesslich die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller übrigen einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1). Zudem ist bei mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl zu treffen, und es sind diejenigen zu selektionieren, welche unter Berücksichtigung aller Umstände für die Unterschutzstellung am geeignetsten sind (VGr, 5. Juni 2025, VB.2024.00411, E. 5.1.3; RB 1989 Nr. 67). Diese Interessenabwägung kann vom Verwaltungsgericht aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht getroffen werden. Die Sache ist daher zum Neuentscheid an den Mitbeteiligten zurückzuweisen. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners wurde die Festlegung des Schutzzumfangs aufgrund der detaillierten Vorgaben nicht dem Mitbeteiligten überlassen. Sollte der Mitbeteiligte für die Beurteilung der

Verhältnismässigkeit der Schutzmassnahmen auf weitere Abklärungen angewiesen sein ■ wie dies seitens des Beschwerdegegners geltend gemacht wird ■ dann steht es ihm frei, solche anzuordnen. Er kann dann ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Abnahme angebotener Beweise verzichten, wenn er aufgrund der vorhandenen Akten seine Überzeugung bilden konnte und ohne Willkür annehmen durfte, seine Beurteilung werde auch durch weitere Beweiserhebungen nicht mehr geändert (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 147 IV 534 E. 2.5.1; 145 I 167 E. 4.1; 144 II 427 E. 3.1.3; VGr, 21. März 2024, VB.2023.00529, E. 2.2). Bei diesem Verfahrensausgang bleibt auch offen, ob vorliegend allenfalls eine suspensiv bedingte Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar zulässig wäre (vgl. zur suspensiv bedingten Inventarentlassung bspw. VGr, 14. Juli 2022, VB.2021.00366, E. 5, sowie 7. Juni 2018, VB.2017.00361, E. 6.2).

#### **E. 6**

Soweit der Beschwerdegegner schliesslich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt, weil das zweite Gutachten dem ersten Gutachter nicht zugestellt worden sei, ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim Gutachter nicht um einen Verfahrensbeteiligten handelt, dessen rechtliches Gehör verletzt werden könnte. Weiter ist daraus auch kein anderweitiger Verfahrensmangel ersichtlich und wird ein solcher auch vom Beschwerdegegner nicht substantiiert aufgezeigt.

#### **E. 7**

Zusammenfassend sind der Haupt- und der Eventualantrag des Beschwerdeführers abzuweisen und der Subeventualantrag gutzuheissen. Demgemäss ist die Sache im Sinne der Erwägungen zum Neuentscheid an den Mitbeteiligten zurückzuweisen. Die (Sprung-)Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Regelung der Nebenfolgen als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGE 137 V 210 E. 7.1; BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f. mit Hinweisen). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind somit dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner ist zudem zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 2'000.-. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens sind vorliegend aufgrund des Verfahrensausgangs und des durch die Beschwerde bestimmten Gegenstands des vorliegenden Verfahrens nicht anzupassen.

#### **E. 8**

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt sind (BGE 138 I 143, E. 1.2; 133 II 409 E. 1.2).

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