

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00135 vom 4. Mai 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00135

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00135 du 4 mai 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00135 del 4 maggio 2011

Regeste

Baubewilligung/Nichtunterschutzstellung/Inventarentlassung | Entlassung eines Wohnhauses der Aryana-Siedlung aus dem kommunalen Inventar. Vom Beizug eines Expertengutachtens ist abzusehen, weil sich der entscheidrelevante Sachverhalt in rechsgenügender Weise aus den Akten ergibt (E. 3.1 ff.). Die soziale Bedeutung der Aryana-Bewegung ist gutachterlich belegt und bedarf keiner weiteren Untersuchung. Zur Beurteilung der baukünstlerischen Beschaffenheit der Baute ist das Baurekursgericht als Fachgremium grundsätzlich selber in der Lage (E. 3.4). Allfällige geringfügige Gehörsverletzungen bei der Abklärung der Schutzwürdigkeit lassen sich im vorliegenden Verfahren heilen (E. 4.5.2). Eine Sachverhaltsermittlung kann in Bezug auf einen nicht untersuchten Punkt nur dann als unvollständig gelten, wenn eine ernstzunehmende Wahrscheinlichkeit für seine Relevanz besteht (E. 4.2) Die sozialgeschichtliche Bedeutung des architektonisch nicht herausragenden Gebäudes lässt die Inventarentlassung nicht als unvertretbar erscheinen, zumal die Aryana-Siedlung mit drei formell unter Schutz gestellten Bauten bereits genügend dokumentiert ist. Für eine Unterschutzstellung der gesamten Siedlungsanlage im Sinn eines sozialgeschichtlichen Ensembles ist die Bedeutung der Aryana-Bewegung zu gering (E. 5.4.1 ff.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2011.00135 Urteil der 1. Kammer vom

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt eine unvollständige bzw. unrichtige Ermittlung des Sachverhalts durch die Vorinstanz und damit zusammenhängend eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs.

E. 4.1

Das Baurekursgericht habe sich weder mit dem Architekten, den seinerzeitigen Bewohnern oder der Aryana-Bewegung als solcher noch mit der Einsehbarkeit und der damit zusammenhängenden Wertschätzung des Häuschens bzw. seiner Wechselwirkung mit dem Haus H-Strasse 02 befasst. Fehlerhaft sei sodann die Feststellung, das streitbetroffene Objekt falle verglichen mit den anderen Aryana-Bauten stark ab, da es schlicht und preiswert erstellt worden sei. Die Schutzwürdigkeit dürfe nicht von der Höhe der Baukosten oder der Verwendung besonders edler Materialien abhängen. Zudem weise das Haus H-Strasse 02 einige zusätzliche Qualitäten auf, indem es im Gegensatz zu den bereits unter Schutz gestellten Aryana-Häusern weitgehend im Original erhalten sei. Was die Ensemblewirkung der Häuser H-Strasse 04 und 02 betreffe, gehe es entgegen E. 5.5 des

Rekursentscheids nicht darum, die Ausdehnung der ehemaligen Siedlung zu verdeutlichen, sondern das Nebeneinander eines einfachen und eines eher prunkvollen Aryana-Hauses, was auf die unterschiedlichen sozialen Schichten der Anhänger der Aryana-Bewegung schliessen lasse. Unerklärlich sei die Kehrtwende des Gemeinderats, der in seinem Schreiben vom 17. März 2008 an die damalige Eigentümerschaft der streitbetroffenen Liegenschaft einer Inventarentlassung noch ablehnend gegenüber gestanden habe. Die Situation habe sich bei der damaligen Besichtigung des Hauses durch die Baukommissionsmitglieder genau gleich wie heute präsentiert. Weitere Abklärungen zur Schutzwürdigkeit seien nicht aktenkundig und die seither durchgeführte Asbestabklärung vermöge eine Inventarentlassung nicht zu rechtfertigen.

E. 4.2

Mit der Beschwerde kann die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. b VRG). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Kognition hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde bzw. die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (VGr, 5. Februar 2009, BEZ 2009 Nr. 23, E. 2.1; vgl. auch BGE 115 Ib 131 E. 3). Da sich jede Sachverhaltsuntersuchung naturgemäss auf eine gewisse Anzahl von Fakten beschränken muss, kann sie in Bezug auf einen nicht untersuchten Punkt nur dann als unvollständig gelten, wenn eine ernstzunehmende Wahrscheinlichkeit für seine Relevanz besteht.

E. 4.3

Aus E. 5.4 des Rekursentscheids lässt sich entnehmen, dass auch die Vorinstanz von einer gewissen sozialen Bedeutung der Aryana-Siedlung ausging, wenngleich sie diese für eine Schutzwürdigkeit allein nicht ausreichend hielt. Ferner gibt der Rekursentscheid diverse Aspekte der Lebensform der Aryaner wieder, z.B. ihre Reinheitskultur und ihr Verhältnis zur einheimischen Bevölkerung am Beispiel des Transformatorenturms. Wenn die Beschwerdeführerin explizit auf die Künstler und (angebliche) Mazdaznan-Anhänger Johannes Itten, Carl Fischer sowie den Schriftsteller Albin Zollinger hinweist, die in der Aryanasiedlung gewohnt haben sollen, so ist deren Bedeutung vorderhand im Zusammenhang mit der gesamten Siedlung zu sehen. Ob eine der genannten Persönlichkeiten gerade im streitbetroffenen Einfamilienhaus gewohnt hat, ist aus gemeinschaftlicher Sicht sekundär und erscheint gemäss den Nachforschungen der Gemeinde und aufgrund der Schlichtheit der Baute unwahrscheinlich. Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass eine weitergehende Abklärung dieser Frage in einem höheren sozial(geschichtlich)en Wert des Gebäudes resultieren könnte.

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin legte im Rekursverfahren einen Bauplan vom Architekten A. Hauser zu den Akten, der das streitbetroffene Haus bzw. ein ähnliches Musterhaus dokumentieren soll. Dieses trägt den Namen "Idyllhaus für Herrliberg", was gemäss der Beschwerdeführerin den Zusammenhang mit der ländlichen Umgebung und die Bedeutung des Gartens veranschauliche. Angesichts dieser bereits durch die Beschwerdeführerin vorgenommenen Sachverhaltsabklärung sah sich die Vorinstanz zu Recht nicht mehr dazu veranlasst, diesbezüglich weitere Ermittlungen durchzuführen. Inwiefern angebliche (fern-)östliche Inspirationsquellen des Architekten entscheidend relevant wären bzw. eine

Mischung aus heimatlicher Architektur mit der Kunst östlicher Kulturen den Zeugenwert des Gebäudes zu steigern vermöchte, legt die Beschwerdeführerin auch im Beschwerdeverfahren nicht dar. Ausserdem lässt die Tatsache, dass der Architekt A. Hauser im Gegensatz zu anderen Architekten der Aryana-Siedlung den bei der Schutzabklärung für das Wohnhaus X-Strasse 05 mitwirkenden Gutachtern offenbar unbekannt war (Gutachten, S. 6 unten), auf dessen relativ geringe Bedeutung schliessen.

E. 4.5

Von der guten Einsehbarkeit des Hauses, seiner Wechselwirkung mit dem Nachbarhaus und dem grossen Umschwung konnte sich die Vorinstanz sodann anlässlich des Augenscheins vor Ort selber ein Bild machen.

E. 4.5.1

Während sich das Baurekursgericht in E. 5.5 des Rekursentscheids bezüglich der Nachbarschaft zum Schutzobjekt H-Strasse 04 geäussert hat und die gute Einsehbarkeit der Liegenschaft infolge der verneinten baukünstlerischen Repräsentativität der Baute nicht mehr ausdrücklich zu erwähnen brauchte, ging es in seinem Entscheid auf den Gebäudeumschwung bzw. den grosszügig angelegten Garten nicht explizit ein.

E. 4.5.2

Soweit darin überhaupt eine Gehörsverletzung liegt, lässt sie sich im vorliegenden Verfahren heilen. Anders als das Verwaltungsgericht ist das Baurekursgericht zwar gemäss § 20 Abs. 1 VRG grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, doch auferlegt es sich bei der Überprüfung von Inventarentlassungen Zurückhaltung und greift nur bei sachlich nicht mehr vertretbaren Entscheiden der Baubehörde ein (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19); es verfügt damit insofern über keine weitere Prüfungsbefugnis als das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht. Da die Vorinstanz das Argument der Beschwerdeführerin bezüglich des für die Aryana-Siedlung typischen Gartens nachweislich zur Kenntnis nahm (siehe vorinstanzliches Augenscheinprotokoll, S. 6; Rekursentscheid E. 4.1), ist die allfällige Gehörsverletzung nicht schwerwiegend und somit heilbar. Dasselbe gilt für die von der Beschwerdeführerin monierte "Kehrtwende" des Gemeinderates bzw. der Baukommission hinsichtlich der Inventarentlassung, auf welche die Vorinstanz ebenfalls nicht einging.

E. 4.6

Bei der (unbestrittenen) Schlichtheit des "S-Häuschens" bzw. der Beachtlichkeit der vergleichsweise niedrigen Baukosten handelt es schliesslich nicht um ein Problem der Sachverhaltsermittlung, sondern um ein solches der rechtlichen Würdigung (dazu E. 5.3). Damit erweist sich der Sachverhalt als in Bezug auf sämtliche von der Beschwerdeführerin beanstandeten Punkte genügend erforscht und ist einer rechtlichen Würdigung ohne Weiteres zugänglich.

E. 5

Einzugehen ist auf die materielle Rüge der Beschwerdeführerin, das streitbetroffene Wohnhaus sei als Schutzobjekt zu qualifizieren.

E. 5.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften und Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeugen einer Epoche genügt es nicht, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist vielmehr zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt. Schliesslich reicht die Zeugeneigenschaft allein für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Die Anwendung von § 203 PBG setzt die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe voraus, bei welcher den anwendenden Behörden eine besondere Entscheidungsfreiheit zusteht. Bei der Überprüfung derartiger Entscheide hat sich das Baurekursgericht zurückzuhalten, soweit es um die Beurteilung örtlicher Verhältnisse geht oder soweit unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten eine Auswahl zu treffen ist (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 20 und 22; RB 1989 Nr. 67). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin stört sich vorab an der "Kehrtwende" des Gemeinderats, da die Baukommission in ihrem Schreiben vom 17. März 2008 noch ausführte, dass "einer Inventarentlassung wohl nicht zugestimmt werden" könne. Abgesehen davon, dass das erwähnte Schreiben nicht von der für die Inventarentlassung entscheidungsbefugten Behörde ausging, enthielt es schon aufgrund der zitierten Formulierung keine vorbehaltlose Zusicherung. Ebenso wenig sind Anzeichen für einen allfälligen Ermessensmissbrauch erkennbar, auch wenn zweifelhaft erscheint, inwieweit die für die Inventarentlassung mitberücksichtigte Asbestbelastung bzw. die gebotene Oberflächenversiegelung zu einer relevanten Beeinträchtigung der originalen Bausubstanz führen würde.

E. 5.3

Der Gemeinderat stufte die baukünstlerische Bedeutung des streitbetroffenen Wohnhauses als gering ein. Trotz einer interessanten und einigermaßen harmonischen Form sei die Zugehörigkeit zu einer typischen architektonischen Epoche nicht erkennbar, vielmehr handle es sich um eine Mischung verschiedener Baustile. Charakteristische Merkmale wie die Zeichnungen an der Lukarne und im Bereich der Terrasse/Loggia sowie der Gebäudebewuchs ("S-Häuschen") würden durch die anstehende Asbestsanierung ohnehin verloren gehen oder zumindest sehr stark abgeschwächt werden. In der von AD&AD durchgeführten Schutzabklärung vom 20. September 1993 zur Inventarbereinigung wurde dem Gebäude – ohne weitere Begründung – zwar ein (provisorischer) baukünstlerischer Wert attestiert (Buchstabencode B). Dabei handelt es sich allerdings nicht um einen abschliessenden gutachterlichen Befund, weshalb die abweichende Würdigung der Gemeinde auch ohne die für ein Abgehen von Fachgutachten erforderlichen triftigen Gründe zulässig ist, sofern sie sich innerhalb ihres Ermessensspielraums bewegt. Dass das Gebäude in architektonischer Hinsicht nicht herausragend ist, hat die Vorinstanz in E. 5.3 f. des Rekursentscheids unter Hinweis auf den vielerorts anzutreffenden schnörkellosen Baustil des Hauses und die im Inneren vorgenommenen Veränderung überzeugend dargelegt. Darauf kann nach § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Selbst die Beschwerdeführerin scheint eine wichtige baukünstlerische Zeugenschaft der

streitbetroffenen Liegenschaft nicht ernsthaft geltend zu machen. Zwar hebt sie die in bestimmten Baustilen (Landhausstil, Klassizismus, Jugendstil) erstellten Elemente des Hauses und insbesondere dessen grosszügig angelegten Garten hervor, doch schliesst sie daraus nicht auf ein Objekt hochwertiger Baukunst, sondern erblickt in der "auffälligen Architektur" vielmehr einen hohen Wiedererkennungswert für die Aryana-Bewegung. Soweit aber ein solcher Wiedererkennungswert anzunehmen ist, ergibt er sich nicht aus einer besonderen architektonischen Qualität des Hauses, sondern aus vereinzelt gemeinsamen Merkmalen (Veranda, zwei Säulen) bzw. der generellen Ausrichtung des Hauses zum Garten hin. Solche Eigenschaften sind aber weit verbreitet und für eine wichtige baukünstlerische Zeugenschaft nicht ausreichend.

E. 5.4

Hinsichtlich der sozial(geschichtlich)en Zeugenschaft des Gebäudes betonte der Gemeinderat im angefochtenen Beschluss vom 1. Juni 2010 die Einzigartigkeit der Aryana-Siedlung als ganzer, erachtete den Erhalt des Hauses für deren Fortbestand aber als nicht wesentlich. Er begnügte sich diesbezüglich mit der formellen Unterschutzstellung dreier Gebäude (Wohnhaus X-Strasse 05, X-Strasse 05; Jugendstilvilla, H-Strasse 04; ehemaliger Transformatorenturm, T-Strasse 06). Nach Ziff. 11 seiner Beschwerdeantwort sei das Andenken an "das Gastspiel der Aryana-Bewegung in Herrliberg" mit diesen drei (von insgesamt ca. 15) bereits unter Schutz gestellten Liegenschaften der Aryana-Siedlung genügend dokumentiert. In E. 7 seines Beschlusses vom 27. Februar 2007 betreffend das Objekt X-Strasse 05 war die Gemeinde allerdings in Übereinstimmung mit Ziff. 3.2 des Gutachtens vom November 2006 zusätzlich zum baukünstlerischen Wert von einer wichtigen sozialen Zeugenschaft jener Baute ausgegangen. Letztere Feststellung betrifft prinzipiell auch das streitbetroffene Wohnhaus, das zur selben Siedlung gehört und ihre Geschichte ebenso teilt.

E. 5.4.1

Kommen indessen mehrere Objekte aus der nämlichen Epoche für eine Unterschutzstellung infrage, ist es aus Gründen der Verhältnismässigkeit grundsätzlich geboten, eine Auswahl zu treffen und die in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am besten geeignete Bauten zu schützen (RB 1989 Nr. 67). Bei dieser Würdigung steht den zuständigen Behörden ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Sie können dabei insbesondere auf Merkmale abstellen, welche das Gebäude in einer anderen denkmalschützerisch massgeblichen Hinsicht auszeichnen. Eine Auswahl scheidet hingegen aus, wenn eine Gebäudegruppe als solche (sog. Ensemble) oder ein ganzes Orts- bzw. Quartierbild im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig erscheint (vgl. RB 1989 Nr. 66). Als Ensemble im Sinn des Natur- und Heimatschutzes bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (vgl. Definition bei <http://de.wikipedia.org>). Entscheidend ist, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimmt und diesem eine besondere Wertigkeit gibt (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2, nicht auf www.vgrzh.ch publiziert).

E. 5.4.2

Sowohl im Gutachten vom November 2006 als auch in der Schutzverfügung vom 27. Februar 2007 wurde die Aryana-Siedlung als ein "aussagekräftiges Gesamtensemble" bezeichnet, was die Bedeutung des Objekts X-Strasse 05 noch erhöhe. Dass jedes einzelne Gebäude der Aryana-Bewegung bereits als Bestandteil der Siedlung zwingend unter Schutz zu stellen wäre, lässt sich hingegen weder dem Gutachten noch der genannten Verfügung explizit entnehmen. Vielmehr spricht das Gutachten auch davon, dass sich die erhaltenen Aryanahäuser im heutigen konventionellen Wohnquartier verlören. Bereits die Schutzverfügung vom 2. Dezember 1986 betreffend die Liegenschaft H-Strasse 04 befand, das Aryana-Quartier sei als solches nicht mehr zu erkennen. Nach Angaben der privaten Beschwerdegegnerschaft sei überdies schon früher der Abbruch von Aryana-Häusern bewilligt wurden, z.B. beim Haus U-Strasse 07.

E. 5.4.3

Vorliegend gründet der Zusammenhang der betreffenden Gebäude weniger auf einem räumlich-ästhetischen Zusammenspiel, als vielmehr auf ihrer gemeinsamen sozialgeschichtlichen Vergangenheit. Damit eine solche Gebäudegruppe in ihrer Gesamtheit schutzwürdig erscheint, ohne dass die Einzelbauten für sich genommen Schutzcharakter zu haben bräuchten, muss sie für die Identität des Orts von eminenter Bedeutung (gewesen) sein. Mit anderen Worten müssen die Umstände eindeutig dafür sprechen, dass ein Erhalt lediglich ausgewählter Objekte die Gesamtanlage nicht hinreichend zu bezeugen vermag.

E. 5.4.4

Gemäss Gutachten vom November 2006 setzten 1923 mit dem Tod des Siedlungsbegründers V, d.h. noch nicht einmal zehn Jahre nach der Begründung der Aryana-Gemeinschaft bzw. dem Bau des Gemeinschaftshauses im Jahr 1914, bereits Zerfallserscheinungen in der Siedlung ein, welche 1930 letztendlich zur Liquidierung des Vereinsvermögens führten. Dass die Aryana-Bewegung über die betreffenden Bauten hinaus auf Herrliberg bzw. die Region eine nachhaltige Wirkung gehabt hätte, geht aus dem erwähnten Gutachten nicht hervor. Selbst wenn die Aryaner in Herrliberg, wie die Beschwerdeführerin ausführt, eines der frühen Reformhäuser der Schweiz betrieben haben, wären die Auswirkungen für die Nachwelt nicht als derart hoch einzustufen, dass deswegen nicht nur das Reformhaus selbst, sondern die ganze Siedlung, darunter das streitbetroffene Gebäude, zu schützen wäre.

E. 5.4.5

Wenn die Beschwerdeführerin behauptet, das streitbetroffene Gebäude bringe zusammen mit dem unter Schutz gestellten Nachbarhaus H-Strasse 02 den unterschiedlichen Wohnstandard und damit die verschiedenen sozialen Schichten der Bewohnerschaft zum Ausdruck, ist dem entgegenzuhalten, dass der Aryana-Siedlung mit ihrer eigenen Infrastruktur und der internationalen Bewohnerschaft etwas Elitäres anhaftete (Gutachten vom November 2006, S. 6 f.). Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass das von der Beschwerdeführerin angesprochene Nebeneinander von "einfach" und "reich" ein entscheidendes Merkmal der Bewegung gewesen wäre. Auch lässt sich das streitbetroffene Gebäude kaum als ein einfaches Arbeiterhaus auffassen und ist eher dem Mittelstand zuzuschreiben.

E. 5.4.6

Dass die beiden benachbarten Bauten mit ihren Gärten eine ausgedehnte Grünfläche bilden, vermag ebenfalls keinen hohen Ensemblewert zu begründen, zumal der sich heute überwiegend als ungenutzte Grasfläche präsentierende Garten die ehemals der Selbstversorgung dienende Gartenbaukultur der Aryaner nur noch sehr beschränkt erlebbar macht (vgl. VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 3.2). Zudem dürften ausgesprochene Nutzgärten in der zur damaligen Zeit noch überwiegend ländlich geprägten Umgebung kaum die Ausnahme gewesen sein.

E. 5.4.7

Nichts zur Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes trägt auch die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte Tatsache bei, dass für den Bau Faserzementplatten (Eternitplatten) verwendet wurden. Nach Angaben der Beschwerdeführerin war das (asbestbelastete) Baumaterial zu jenem Zeitpunkt bereits 10 Jahre erhältlich, sodass nicht mehr von einer eigentlichen bautechnischen Neuerung gesprochen werden kann. Zudem wurde das zwar preisgünstige, jedoch gesundheitsgefährdende Baumaterial während vieler Jahrzehnte eingesetzt, sodass unzählige Zeugen mitsamt ihrer Probleme für die Nachwelt erhalten sind. Negativ ins Gewicht fallen die Bedenken gegen das Baumaterial sodann nicht nur im Hinblick auf die Kosten der anstehenden Sanierung, sondern auch wegen des dadurch drohenden Verlusts an Originalsubstanz.

E. 5.5

Schliesslich gebietet das verfassungsmässige Prinzip der Verhältnismässigkeit, an die qualifizierte Eigenschaft als wichtiger Zeuge einer Epoche umso höhere Anforderungen zu stellen, je schwerer der mit einer Unterschutzstellung verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundeigentümers wiegt (BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996, S. 366 ff., E. 6b). Dieser Aspekt gewinnt noch an Bedeutung, wenn – wie hier – aus mehreren potenziellen Schutzobjekten eine Auswahl zu treffen ist bzw. bereits getroffen wurde. Es ist nämlich offensichtlich, dass die beiden herrschaftlichen und grosszügig angelegten Gebäude H-Strasse 04 und X-Strasse 05 trotz Unterschutzstellung eine erheblich bessere Ausnützung ihrer Standortgrundstücke ermöglichen als das streitbetroffene, relativ kleine "S-Häuschen". Die vereinzelt Gesichtspunkte, welche dieses vorliegend als Zeugen einer Epoche auszeichnen, sprechen damit auch unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit nicht für dessen Unterschutzstellung.

E. 5.6

Aus den aufgeführten Gründen liegt es im pflichtgemässen Ermessen des Gemeinderats, wenn er das streitbetroffene Wohnhaus weder für sich genommen noch als Bestandteil der Aryana-Siedlung als schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG erachtet.

E. 6.1

Für den Fall der materiellen Abweisung der Beschwerde beantragt die Beschwerdeführerin eine Neuverlegung der Kosten des Rekursverfahrens R2.2009.00170. Diese seien in teilweiser Aufhebung des Rekursentscheids vollumfänglich der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen und es sei der Beschwerdeführerin diesbezüglich eine Parteientschädigung zuzusprechen. Grund dafür sei, dass der Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung die definitive Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Inventarobjekts hätte beurteilen müssen. Diesen Verfahrensfehler habe die Beschwerdeführerin nach zutreffender Ansicht des Baurekursgerichts zu Recht gerügt, und sie hätte damit auch obsiegt, wäre das Sistierungsgesuch abgelehnt worden.

E. 6.2

Die Vorinstanz hat die Kosten des Verfahrens R2.2009.00170 je zur Hälfte der Beschwerdeführerin bzw. damaligen Rekurrentin und den Rekursgegnern auferlegt. Zur Begründung wies sie auf den von der Beschwerdeführerin zu Recht gerügten Verfahrensfehler hin, welcher zur (teilweisen) Gegenstandslosigkeit des Verfahrens führte. Die hälftige Verlegung der Prozesskosten ist angesichts der Tatsache, dass das Verfahren zum anderen Teil abgewiesen wurde, nicht zu beanstanden. Gemäss § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten nämlich in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Davon ist vorliegend nicht abzuweichen.

E. 6.3

Im Rekursverfahren beantragte die Beschwerdeführerin hauptsächlich die Aufhebung des ohne vorgängige Inventarentlassung ergangenen Beschlusses vom 30. Juni 2009 und die Verweigerung der damit erteilten Baubewilligung. Wie das Verwaltungsgericht in RB 1990 Nr. 13 erwogen hat, ist die Behörde zwar verpflichtet, vor Erteilung der Baubewilligung sich in einem förmlichen Entscheid mit der inventarisierten Baute auseinanderzusetzen. Allerdings kann die Entlassung aus dem Inventar auch in der erteilten Baubewilligung mitenthalten sein (VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.3). Schon aus prozessökonomischen Gründen hätte es sich daher für die Vorinstanz, falls der Gemeinderat die Inventarentlassung nicht von sich aus vorgenommen hätte, entsprechend dem von der Beschwerdeführerin formulierten Eventualantrag aufgedrängt, die Sache in lediglich teilweiser Gutheissung des Rekurses R2.2009.00170 an den Gemeinderat zurückzuweisen.

E. 6.4

Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin zur Begründung ihres Rekurses nebst dem Koordinationsmangel auch einen Verstoss gegen die erhöhten ästhetischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und damit einen materiellen Bauverweigerungsgrund geltend machte. Da sich letztere Rüge allein auf das Zusammenspiel der geplanten Baute mit dem "S-Häuschen" richtete und die Vorinstanz dessen Entlassung aus dem Inventar schützte, erwies sie sich als von vornherein unbegründet (Rekursentscheid E. 6.3). Dieses Ergebnis wäre zu vermeiden gewesen, wenn die Beschwerdeführerin nach der Inventarentlassung ihren Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung zurückgezogen oder ihn unter den Vorbehalt gestellt hätte, dass das Baurekursgericht lediglich das "S-Häuschen" ohne den Garten unter Schutz stelle.

E. 6.5

Bei dieser Sachlage war der damaligen Rekurrentin auch keine Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 PBG zuzusprechen.

E. 7

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu. Vielmehr ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-.