

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00407 vom 11. Juli 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-07-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00407

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00407 du 11 juillet 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00407 del 11 luglio 2012

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines Doppelwohnhauses samt Umschwung: Sachverhaltsfeststellung, Schutzwürdigkeit, Verhältnismässigkeit. Verzicht auf die Anordnung eines Augenscheins (E. 2). Es ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz das richtige Beweismass angewendet hat; letztlich kann das aber offenbleiben, weil das Verwaltungsgericht die Beweise grundsätzlich frei würdigt (E. 4.1). Es musste kein Obergutachten eingeholt werden (E. 4.2). Von Amtes wegen eingeholte Gutachten sind massgeblich, soweit sie keine Mängel aufweisen, die eine Abweichung rechtfertigen. Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz erweist sich bei ihrer inhaltlichen Prüfung als vollständig und im Wesentlichen zutreffend (E. 5). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeugen einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt nicht schon, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (E. 6.1). Eigenwert: Die Einschätzung des Gebäudes als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche erscheint nachvollziehbar und jedenfalls nicht rechtsverletzend (E. 6.2). Situationswert: Es kann von einer wesentlichen Prägung des Ortsbilds gesprochen werden, zu welcher die vorhandene Bausubstanz merklich beiträgt (E. 6.3). Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der unter Schutz gestellten Liegenschaft und als Adressatin des angefochtenen Entscheids ohne Weiteres nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

E. 2.2

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, 1. Dezember 2017, 1C_479/2017, E. 4.2). 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 (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). 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, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Plüss, § 7 N. 81).

E. 2.3

Die Vorinstanz hat einen Augenschein durchgeführt und ausführlich dokumentiert. Die Qualität der Fotografien, die von der Beschwerdeführerin beanstandet wird, ist ausreichend. Der Sachverhalt ergibt sich mit genügender Deutlichkeit aus den Akten, die ausser dem Amtsgutachten ergänzende, vom Beschwerdegegner in Auftrag gegebene Gutachten sowie verschiedene von der Beschwerdeführerin eingereichte Parteigutachten umfassen. Auf einen Lokaltermin ist folglich zu verzichten.

E. 3

Der Beschwerdegegner belegt seine Beurteilung der Schutzwürdigkeit vor allem mit dem Amtsgutachten vom 30. März 2016 sowie dem Gutachten von D vom 1. Februar 2018 und der Stellungnahme des E-Büros vom 9. März 2018. Gemäss dem Amtsgutachten handelte es sich bei der Liegenschaft C-Strasse 01 ursprünglich um ein wohl vor 1813 erstelltes Vielzweckbauernhaus, das spätestens ab 1821 als Doppelwohnhaus genutzt worden sei. Heute präsentiere sich der Wohnhausteil "in sehr selten anzutreffender Weise in nahezu unverbautem Zustand der Zeit um 1821". Das Haus wäre demnach dem Typus des sogenannten helvetischen, axialsymmetrischen Doppelwohnhauses zuzuordnen (vgl. Beat Frei, Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Bd. 2: Das Zürcher Oberland, Baden 2002, S. 40 f., 130 ff., 310 f.). Demgegenüber macht die Beschwerdeführerin gestützt auf mehrere Parteigutachten geltend, Bausubstanz und Ausstattung seien im Wesentlichen weit jünger und gingen insbesondere auf einen Umbau im Jahr 1904 zurück.

E. 4

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine unvollständige und fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung im Sinn von § 20 Abs. 1 lit. b VRG vor. In diesem Zusammenhang ist zunächst auf die Kritik an der Beweiswürdigung einzugehen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe das falsche Beweismass angewendet, indem sie die überwiegende Wahrscheinlichkeit habe genügen lassen, statt auf das Regelbeweismass der vollen Überzeugung abzustellen. Sie bezieht sich darauf, dass die Vorinstanz das Vorliegen von Sachverhaltselementen als "ohne Weiteres [...] äusserst wahrscheinlich" bzw. als "äusserst unwahrscheinlich" bezeichnet hat. Es trifft zu, dass hier das Beweismass der vollen Überzeugung anwendbar ist. Dieses besagt nicht, dass absolute Gewissheit bestehen muss. Ein Beweis gilt als erbracht, wenn die Entscheidungsinstanz nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit eines Sachverhaltselements überzeugt ist. Es genügt namentlich, wenn die Entscheidbehörde am Vorliegen der behaupteten Tatsachen keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel leicht erscheinen (Plüss, § 7 N. 26 mit Hinweisen). Weil "äusserst wahrscheinlich" nach dem allgemeinen Sprachgebrauch stärker ist als "überwiegend wahrscheinlich", ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz mit den beanstandeten Begriffen das Fehlen ernsthafter oder zumindest nicht

mehr leichter Zweifel bezeichnen wollte. Letztlich kann dies jedoch offenbleiben, weil das Verwaltungsgericht die Beweise grundsätzlich frei würdigt (§ 70 in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Satz 1 VRG).

E. 4.2

Gemäss der Beschwerdeführerin hätte sich die Vorinstanz nicht unbesehen auf das Amtsgutachten stützen und nicht auf ihre eigene Fachkunde berufen dürfen, sondern ein Obergutachten einholen müssen. Anzumerken ist, dass die Beschwerdeführerin vor dem Verwaltungsgericht keinen Antrag auf Einholen eines Obergutachtens stellt.

E. 4.2.1

Gutachten unterliegen der freien richterlichen Beweiswürdigung. Allerdings genießt ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von Behörden eingeholtes Gutachten einen erhöhten Beweiswert. In Fachfragen darf die Entscheidungsinstanz nicht ohne triftige Gründe von einem solchen Gutachten abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00064, E. 4.5 mit Hinweisen; Plüss, § 7 N. 146 f.). Parteigutachten kommt dagegen lediglich der Beweiswert von Parteivorbringen zu (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 5.1.2; Plüss, § 7 N. 148). Sofern in einem Verfahren bereits unabhängige Sachverständige mitgewirkt haben, ist nur dann ein weiteres Gutachten bzw. ein Obergutachten einzuholen, wenn begründete Zweifel an der richtigen Beurteilung einer Sachfrage bestehen (VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 2.2). Ein Obergutachten ist daher nicht bereits dann erforderlich, wenn ein Parteigutachten dem von der Gemeinde eingeholten Gutachten widerspricht, indem es zu einer anderen Einschätzung gelangt. Vielmehr müsste sich aus dem Parteigutachten ergeben, dass das offizielle Gutachten an Mängeln leidet, die eine Abweichung von ihm rechtfertigen würden (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 5.1.3).

E. 4.2.2

Wie sich aus der folgenden Überprüfung der Sachverhaltsfeststellung (E. 5) ergibt, erfüllt das Amtsgutachten die Anforderungen, ungeachtet dessen, dass es einige insgesamt untergeordnete Mängel wie vereinzelte missverständliche oder widersprüchliche Formulierungen, kleinere sachliche Fehler und Lücken bei der Begründung sowie unscharfe Trennungen zwischen Sachverhaltsfeststellung und Würdigung aufweist. Seine Ergebnisse werden zudem durch die weiteren vom Beschwerdegegner angeforderten Stellungnahmen weitgehend gestützt. Zudem führte die Vorinstanz als weitere Beweismassnahme einen Augenschein durch. Angesichts dessen hatte sie keine Veranlassung zur Einholung eines Obergutachtens.

E. 4.2.3

Mit Bezug auf den Augenschein wirft die Beschwerdeführerin allerdings der Vorinstanz vor, diese sei entgegen den Erwägungen des angefochtenen Entscheids nicht in der Lage, das streitbetreffende Gebäude in bauhistorischer und denkmalpflegerischer Hinsicht zu würdigen, was sich aus dem geringen Amtsalter der meisten Mitglieder des Spruchkörpers ergebe. Dem ist entgegenzuhalten, dass das Baurekursgericht als Fachgericht grundsätzlich über die nötigen Kenntnisse verfügt, um Fragen der Baugeschichte, des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege sachkompetent zu beurteilen (VGr, 8. März 2018, VB.2017.00060, E. 3.4; VGr, 18. August 2017, VB.2017.00073, E. 4.5). Vorbehalten bleibt der – hier nicht

gegebene – Fall, dass es sich nicht auf ein unabhängiges Gutachten stützen kann und ein weniger geläufiges Schutzobjekt zu beurteilen ist, das qualifizierte Anforderungen an die denkmalpflegerische Fachkunde stellt (vgl. VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3).

E. 5

Im Folgenden ist die Rüge der unvollständigen und fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung inhaltlich zu prüfen. Dabei sind die von Amtes wegen eingeholten Gutachten massgeblich, soweit sie keine Mängel aufweisen, die eine Abweichung rechtfertigen (E. 4.2.1).

E. 5.1

Die im Auftrag der Beschwerdeführerin erstellten Parteigutachten von F vom 3. April 2017 und vom 6. Juli 2018 stützen sich zunächst auf das Lagerbuch der Brandassekuranz. Gemäss der Beschwerdeführerin zeigen die Angaben zu Baumaterial, Gebäudevolumen, Gebäudewert und Eigentümerschaft, dass der Umbau zum Doppelwohnhaus erst 1904 erfolgt sein könne.

E. 5.1.1

Dem Lagerbuch der Brandassekuranz kann entnommen werden, dass das Hauptgebäude in zwei Perioden wesentlich umgebaut wurde: zum einen zwischen 1813 und 1831 (oder 1832), zum andern zwischen 1889 und 1924, wobei 1904 ein besonders wertsteigernder Umbau erfolgte. Das ist im Grundsatz unbestritten. Die These von F bzw. der Beschwerdeführerin, wonach das heutige Gebäude weitgehend einen Neubau aus dem Jahr 1904 darstelle, wurde bereits in der Stellungnahme des E-Büros geprüft. Demnach wurde 1904 höchstwahrscheinlich ein Umbau vorgenommen, der inflationsbereinigt etwa zu einer Verdoppelung des Versicherungswerts führte. Gegen die Annahme, dass damals ein weitgehend massiver Ersatzneubau anstelle eines mehrheitlich aus Holz bestehenden Gebäudes errichtet worden sei, sprächen die hierfür zu geringe Wertvermehrung und das Fehlen des dafür üblichen Vermerks "geschlissen" bzw. "neu erstellt" in den Lagerbüchern. Plausibler sei eine erste Umbauphase vor 1831 und eine zweite 1904. Der Gutachter hat die Vergrösserung des Gebäudevolumens in seine Überlegungen einbezogen. Sie erklärt sich daraus, dass 1904 unbestrittenermassen die Scheune zu Wohnzwecken umgenutzt wurde, was vorliegend aber nicht von Belang ist. Insbesondere ist es kein Beleg für die Richtigkeit der Ansicht der Beschwerdeführerin. Dasselbe gilt von der "Herabsetzung wegen niedr. Kaufwerth" im Jahr 1866, auf die sich die Beschwerdeführerin beruft. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu den Brandassekuranzeinträgen keine Zweifel an der Stellungnahme des E-Büros zu erwecken vermögen. Auf die Angaben des Lagerbuchs zum Baumaterial ist bei dessen Behandlung einzugehen (E. 5.2).

E. 5.1.2

F führt im Parteigutachten vom 6. Juli 2018 aus, dass im Lagerbuch der Brandassekuranz nicht nur jeweils ein Eigentümer vermerkt wäre, wenn die Liegenschaft seit dem frühen 19. Jahrhundert ein Doppelwohnhaus gewesen wäre. Mit dem Beschwerdegegner ist dagegen festzuhalten, dass dies nicht gegen eine Nutzung als Doppelwohnhaus spricht, weil es auch auf ein in der Literatur beschriebenes Beispiel eines Doppelwohnhauses zutrifft (Frei, S. 310). Auch die Amtsgutachterin nimmt darauf Bezug, dass sich die Liegenschaft immer in der Hand eines einzigen Eigentümers befand, und schliesst darauf auf die gleichzeitige Nutzung durch mehrere Generationen derselben Familie. Dies stimmt damit überein, dass in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts jedenfalls zwei Eigentümer aus der

Familie G aufeinanderfolgten. Zudem war auch 1904 nur ein einziger Eigentümer eingetragen, sodass das Argument nicht für einen Umbau zum Doppelwohnhaus in jenem Jahr spricht.

E. 5.2

Sodann begründet die Beschwerdeführerin ihre Ansicht, beim Gebäude handle es sich um einen eigentlichen Neubau aus dem Jahr 1904, mit dem für das Mauerwerk verwendeten Backstein.

E. 5.2.1

Das Privatgutachten von F vom 6. Juli 2018 geht davon aus, dass das Mauerwerk über dem Untergeschossbereich "in den unteren Partien Dachziegeldurchschuss und Backsteindurchschuss" zeige, wobei es sich um industriell produzierte Backsteine wohl aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts handle. Die Fotografien freigelegter Mauerwerkbereiche zeigen Backsteinmauern an der Südostecke zumindest ab der Höhe der Erdgeschossfenster sowie an der Westfassade im Obergeschoss. Was das Mauerwerk im Erdgeschossbereich unterhalb der Fenster an der West- und Südfassade betrifft, bestätigen die Fotografien in den Privatgutachten vom 3. April 2017 und vom 6. Juli 2018 die Ansicht des E-Büros, wonach es sich grundsätzlich um älteres Bruchsteinmauerwerk mit zweitverwendeten Ziegeln handelt, wobei unterhalb der Fenstersimse Ergänzungen mit Backsteinen zu sehen sind. Eine Fotografie im Augenscheinprotokoll zeigt in einer Maueröffnung an der Nordfassade nahe der Nordwestecke, etwa im Erdgeschossbereich, Backsteine und Bruchsteinmauerwerk nebeneinander.

E. 5.2.2

Der Frage nach dem Anteil und dem Alter der Backsteine kommt allerdings nicht die Bedeutung zu, welche die Beschwerdeführerin ihr beimisst: Es kann aufgrund der Brandassekuranzeinträge ohnehin als erwiesen gelten und ist denn auch unbestritten, dass die Konstruktion bis 1889 überwiegend aus Holz bestand, wobei der Anteil des Mauerwerks zwischen 1831 (oder 1832) und 1887 zuerst mit 1/4, dann mit 1/8 und schliesslich mit 1/6 angegeben wird. 1889 bestand die Konstruktion des Wohnhauses zu 1/2 aus Holz, zu 1/3 aus Riegelbauweise und zu 1/6 aus Mauerwerk; ab 1904 überwiegt das Mauerwerk, dessen Anteil zunächst 3/4 und ab 1924 4/5 beträgt. Im Amtsgutachten wird dies korrekt aufgeführt und als sukzessive "Versteinerung" des Äusseren bezeichnet, während die baulichen Eingriffe im Inneren nicht sehr tiefgreifend gewesen seien. Es wird erwähnt, dass "im Jahre 1904 die Fassaden in Massivbauweise neu erstellt" wurden. Die Amtsgutachterin scheint auch davon auszugehen, dass Elemente der ursprünglichen Tragstruktur nur noch im Innern des Gebäudes anzutreffen sein könnten. Die Schlussfolgerungen des E-Büros lauten im Wesentlichen gleich. Die Kritik der Beschwerdeführerin, die Amtsgutachterin und der Beschwerdegegner gingen über neu aufgekommene Zweifel am Alter des Mauerwerks hinweg, zielt somit ins Leere. Insbesondere bestehen keine Anzeichen, dass die Amtsgutachterin das Ausmass des Umbaus von 1904 unterschätzt hat. Anzumerken ist, dass ungeklärt ist, ob sich im Erdgeschoss auch oberhalb der Fenstersimse noch Mauern aus dem 19. Jahrhundert finden.

E. 5.3

Laut dem Privatgutachten von F vom 6. Juli 2018 lässt die Raumtypologie nicht auf ein Doppelwohnhaus schliessen: Es bestehe keine Symmetrie, vielmehr sei die westliche Stube kleiner, was der Grundrisstypologie eines Vielzweckbauernhauses mit Stube und

Nebenstube entspreche. Ob dies zutrifft, kann offenbleiben: Die Planskizze, auf die sich diese Aussage wohl stützt, wird im Parteigutachten vom 3. April 2017 als "schematisch, nicht massstäblich" bezeichnet, und gemäss dem Bauplan von 1946, der im Amtsgutachten abgedruckt ist, sind die Stuben gleich gross. Jedenfalls geht auch das Amtsgutachten davon aus, dass das Gebäude im Kern ein Vielzweckbauernhaus war, das jedoch spätestens 1821 zum Doppelwohnhaus umgebaut wurde. Damit werden die vorhandenen Asymmetrien hinreichend erklärt; sie sind also keine Indizien dafür, dass der massgebliche Umbau erst 1904 stattfand. Dafür spräche auch nicht, wenn die Mauern zwischen Küchen und Stuben unterschiedlich dick sein sollten, wovon die Beschwerdeführerin gestützt auf das Privatgutachten vom 3. April 2017 ausgeht, ohne dass der Bauplan von 1946 dies bestätigen würde.

E. 5.4

Gegen die These eines weitgehenden Neubaus Anfang des 20. Jahrhunderts sprechen sodann die Feuerwände zwischen den Küchen und den Stuben. Gemäss Amtsgutachten stammen sie aus derselben Zeit wie die Öfen und Herde, wobei sich in der westlichen Küche ein Rauchfang befindet, dessen Fortsatz, den "Chemistoss", im Obergeschoss noch vorhanden ist. Gemäss Amtsgutachten stammt er allenfalls noch aus der Zeit vor 1813. Die Privatgutachten befassen sich nicht näher mit dem Rauchfang in der westlichen Küche und dem "Chemistoss". Mit deren Existenz lässt sich jedoch die Ansicht des Privatgutachtens vom 6. Juli 2018 kaum vereinbaren, wonach Küche und Stube im Osten älter seien, während es sich bei der (angeblich kleineren) westlichen Stube um die frühere Nebenstube handle und die westliche Küche frühestens 1904 abgeteilt worden sei.

E. 5.5

Die von der Beschwerdeführerin in Auftrag gegebene dendrochronologische Untersuchung vom August 2018 kommt zum Schluss, dass der Hauptteil der im Untergeschoss erhaltenen Bausubstanz von einem Umbau stamme, der frühestens 1891/92 erfolgte, und dass die Deckenbalkenlagen im Erd- und Obergeschoss sowie die Kernkonstruktion des Dachwerks frühestens 1903/04 fertig wurden. Die erstere Aussage ist allerdings aufgrund der Auswertung der einzelnen Proben fragwürdig: Die drei überprüften Deckenbalken und der Türrihm des südwestlichen Kellers stammen zwar von wohl 1891 gefällten Bäumen, doch werden zwei Deckenbalken des Kellers unter der westlichen Küche auf 1809 bzw. 1924 datiert, und ein weiterer Deckenbalken konnte nicht datiert werden, gehört aber möglicherweise "zur ältesten erhaltenen Bauphase". Den Deckenbalken des südöstlichen Kellers wurden keine Proben entnommen, doch wird angenommen, dass die ursprünglichen Balken komplett ersetzt wurden. Weiter weist das Privatgutachten vom 6. Juli 2018 darauf hin, dass die Deckenbalkenlage im südwestlichen Keller insgesamt mindestens dreimal ersetzt worden sein müsse. Doch wie der Beschwerdegegner festhält, brauchen die Erneuerungen nicht auf einen Neubau hinzuweisen. Der Dachstock stammt unbestrittenermassen von 1904. Insgesamt stehen die Aussagen der dendrochronologischen Holzaltersbestimmungen, soweit sie überhaupt aussagekräftig sind, nicht im Widerspruch zum Amtsgutachten, das die verschiedenen Umbauten nicht negiert. Entsprechend kann auch auf die beantragte Befragung des Dendrochronologen verzichtet werden, da keine neuen, relevanten Aufschlüsse zu erwarten sind.

E. 5.6

Nicht für die Ansicht der Beschwerdeführerin sprechen auch die Einträge in den historischen Landkarten von 1850, 1881 und 1930 (recte: 1901), auf die sie sich beruft. Diese sind zu ungenau, um über die Baugeschichte Auskunft geben zu können.

E. 5.7

Eines der Hauptargumente für die Einstufung als Doppelwohnhaus aus dem frühen 19. Jahrhundert ist das Vorhandensein gleicher Herdanlagen und gleichartiger Kachelöfen in den beiden Küchen bzw. Stuben. Laut dem Amtsgutachten stammen sie aus jener Zeit. Gemäss dem Privatgutachten vom 6. Juli 2018 wurden sie dagegen erst im frühen 20. Jahrhundert in das Haus gebracht.

E. 5.7.1

Vorweg ist der Vorwurf der Beschwerdeführerin zu behandeln, die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang die Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999) verletzt, indem sie sich nicht materiell dazu geäussert habe, weshalb sie die Datierung des Holzriemenbodens als unmassgeblich für die Bestimmung des ursprünglichen Setzdatums der Öfen erachtete. Er entbehrt einer Grundlage: Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit der Datierung und Setzung der Kachelöfen befasst und sich dabei hinreichend zur erwähnten Frage geäussert.

E. 5.7.2

Gemäss der knapp gehaltenen, aber konzisen Zeitbestimmung im Gutachten von D entsprechen die Sitzbanksockel aus Sandstein der Datierung 1821, die sich am Sitzbanksockel in der östlichen Stube findet. Die Leisten (bzw. die Friese) der Kachelöfen könnten aus dieser Zeit stammen, doch hält der Gutachter fest, dass ihre Bemalung über mehrere Jahrzehnte hinweg in der hier vorliegenden Weise erfolgte. Die Messingputzkapseln, die Messingknöpfe und das blecherne Wärmerohrtürchen könnten ebenfalls – müssen aber anscheinend nicht – aus der genannten Zeit stammen. Die Kacheln der Ober- und Untersimse, die Tonsockel der beiden Öfen sowie die vernickelten Wärmerohrtüren seien "aus der Jahrhundertwende", womit anscheinend die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert gemeint ist. Die sogenannten Nägelikacheln des Ofens in der westlichen Stube sind sowohl gemäss den Abbildungen des Beschwerdegegners als auch gemäss den Ausführungen im Parteigutachten vom 6. Juli 2018 der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zuzuordnen. Die Amtsgutachterin hielt beim Augenschein fest, dass sich am Ofen der westlichen Stube viele typische Motive aus dem frühen 19. Jahrhundert fänden, wie das Vogelmotiv auf der Ofentüre, bei der es sich wohl um das "blecherne Wärmerohrtürchen" gemäss dem Gutachten von D handelt. Insgesamt ergibt sich aus den Gutachten und den Äusserungen der Amtsgutachterin, dass die ältesten Teile der Öfen aus dem frühen 19. Jahrhundert stammen, während verschiedene Elemente späteren Datums sind. Letzteres gilt namentlich für die Kacheln der Ober- und Untersimse (bzw. Kranz- und Fusskacheln) sowie die Tonsockel der Öfen. In dieser Einschätzung stimmen auch Beschwerdeführerin und Beschwerdegegner grundsätzlich überein. Entgegen der Feststellung der Vorinstanz sind mehr als nur "einzelne Kacheln" ersetzt worden, doch ist dies für die Gesamtbeurteilung nicht relevant.

E. 5.7.3

Die Ansichten gehen letztlich im Wesentlichen nur insoweit auseinander, als das Privatgutachten vom 6. Juli 2018 davon ausgeht, dass die Öfen unbekannter Herkunft und frühestens 1904 nacheinander gesetzt worden seien. Diese Vermutung kann mit der

Vorinstanz verworfen werden. Für eine gleichzeitige Setzung der Öfen im Jahr 1821 sprechen folgende Elemente: die Initialen "XY", die mit denjenigen des damaligen Eigentümers (XY) übereinstimmen, samt der Jahreszahl 1821 am Sockel der Sitzbank in der östlichen Stube; die Zuordnung beider Sandsteinsockel der Sitzbänke zu dieser Zeit sowie die weiteren Elemente, die mutmasslich dem frühen 19. Jahrhundert zuzuordnen sind; schliesslich die Kacheln über dem Sparherd in der westlichen Küche (E. 5.7.4). Spätere Ersetzungen von Kacheln und Sockeln sowie Neusetzungen der Öfen widersprechen diesem Befund nicht, sondern sie waren üblich. Dass der Holzriemenboden, der unbestrittenermassen nicht aus dem frühen 19. Jahrhundert stammt, jedenfalls in der westlichen Stube unterhalb des Ofens verläuft, lässt sich damit erklären, dass Letzterer anlässlich der Ersetzung des Bodens neu aufgesetzt wurde, was ohnehin alle 20 bis 30 oder 40 Jahre geschah, wie die Amtsgutachterin und der Beschwerdegegner ausführen. Es spräche auch nicht für die Ansicht der Beschwerdeführerin, wenn die Subkonstruktionen im Sinn des Parteigutachtens vom 3. April 2017 späteren Datums sein sollten und nicht gleichzeitig miteinander erbaut worden sein sollten: Wie das E-Büro festhält, ist ihr Ersatz oder sekundärer Einbau nicht auszuschliessen. Der von der Beschwerdeführerin eingeforderte Beweis dafür, dass die Subkonstruktionen tatsächlich ausgetauscht wurden, wäre unmöglich zu erbringen, ist aber auch nicht erforderlich. Umgekehrt kann die Beschwerdeführerin keine plausiblen Anhaltspunkte für ihre These vorbringen, dass die beiden Öfen frühestens um 1904 nacheinander und jeweils in Zweitverwendung gesetzt wurden. Vielmehr liessen sich in diesem Fall die gemeinsamen Merkmale der Öfen sowie die Übereinstimmung der 1821 eingravierten Initialen im Sitzbanksockel mit denjenigen des damaligen Liegenschaftseigentümers nur durch sehr unwahrscheinliche Fügungen erklären.

E. 5.7.4

Die beiden Sparherde in den beiden Küchen sind untereinander gleich. Das Gutachten D weist sie, die Wärmerohrtüren und die Russtüren der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zu; der grüne Kachelschild der westlichen Küche stamme "auch aus dem Anfang" des 19. Jahrhunderts. Einzig der blauweisse Plattenschild in der östlichen Küche sei wohl aus dem Übergang vom 19. zum 20. Jahrhundert. Laut der Amtsgutachterin, auf die sich die Vorinstanz stützt, fanden fest eingebaute Sparherde mit geschlossenem Brennraum ab Ende des 18. Jahrhunderts Verbreitung; die beiden Herde korrespondierten mit der Ausstattung der Küchen und Stuben und stammten aus dem frühen 19. Jahrhundert. Dagegen nehmen die Privatgutachten von F vom 3. April 2017 und vom 6. Juli 2018 an, dass die Herde aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen oder zumindest nicht vorher in die Liegenschaft C-Strasse 01 gebracht wurden. Das ältere Privatgutachten stützt sich dabei auf eine Literaturstelle, doch bleibt offen, ob sich diese auf den hier vorhandenen Herdtyp bezieht (vgl. Benno Furrer, Feuerstelle und Herd im Bauernhaus seit dem Mittelalter – und die Geschichte des Eisenherdes, Jahrbuch für Hausforschung 50 [2004], S. 341 ff., 352 ff.). Im neueren Privatgutachten wird ausgeführt, dass die Herde nicht vor der Industrialisierung von Walzwerken (ab etwa 1800) und der Produktion feuerfester Schamottsteine (die in den 1840er-Jahren eingesetzt habe) entstanden sein könnten und aufgrund der Verkehrsanbindungen kaum vor 1850 nach Unter-Balm gebracht werden konnten. Damit weicht das Privatgutachten von der Stellungnahme von F zur Rekursduplik ab, der zufolge die Sparherde "durchaus auch aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen" könnten. Inhaltlich übergeht es die vom Beschwerdegegner erwähnte vorindustrielle Herstellung der Schamotte. Der Hinweis auf die Verkehrswege ist kaum aussagekräftig. Auch eine allfällige

partielle oder sogar weitgehende Erneuerung der Kellerdecke unter der westlichen Küche und eine Ersetzung der Subkonstruktion des westlichen Herds (die östliche Küche ist nicht unterkellert) im späten 19. oder frühen 20. Jahrhundert sprächen nicht gegen eine frühere Setzung der Herde. Es wäre auch unplausibel, dass die beiden gleichen Herde in Zweitverwendung erst Jahrzehnte nach ihrer Herstellung eingebaut wurden. Insgesamt vermögen die Einwände der Beschwerdeführerin die grundsätzlich übereinstimmenden Angaben des Amtsgutachtens und von D nicht infrage zu stellen.

E. 5.8

Das Amtsgutachten geht davon aus, dass die Feldertäfer in beiden Stuben aus der Zeit des Umbaus um 1821 stammen. Das E-Büro führt in seiner Stellungnahme aus, dass eine exakte zeitliche Zuordnung aus stilistischer Sicht nicht abschliessend möglich sei, doch sei anhand der Fotografien in den Gutachten eine Ausführung aus der ersten Hälfte – und nicht vom Ende – des 19. Jahrhunderts anzunehmen. Bautechnisch sei eine Einzelbefensterung und damit eine Täferung in den 1820er-Jahren plausibel. Diese Ausführungen werden durch das Privatgutachten vom 6. Juli 2018, wonach die Täferung aus industriell gefertigtem Sperrholz bestehe und damit frühestens aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen könne, nicht infrage gestellt: Das Privatgutachten gibt keine Auskunft darüber, wo die angeführten Proben genommen wurden und wie viele es sind. Ersetzungen bzw. Restaurierungen, von denen am Augenschein auch die Amtsgutachterin ausging, würden nichts an der stilistischen Zuordnung ändern.

E. 5.9

Die Fenster stammen unbestrittenermassen nicht aus dem frühen 19. Jahrhundert. Dies steht einer Datierung des Täfers auf das frühe 19. Jahrhundert nicht entgegen, weil die Anordnung der Fenster auf den Umbau vor 1831 (oder 1832) zurückgehen dürfte, bei dem erstmals ein Viertel des Baus gemauert wurde. Auch insoweit kann dem E-Büro gefolgt werden, das sich auf bautechnische Überlegungen beruft. Dass die Fensterbänder fehlen, die für ein helvetisches Doppelwohnhaus typisch sind, spricht entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht dagegen: Zwar trifft zu, dass die Webkeller, zu deren Erhellung sie dienten, gemäss der Literatur "praktisch nie" fehlten (Frei, S. 41). Doch handelte es sich bei den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses anscheinend nicht um Heimarbeitende, wie die Amtsgutachterin anlässlich des Augenscheins ausführte. Das Fehlen der typischen Fensterbänder lässt sich somit plausibel erklären.

E. 5.10.1

Aus den vorangehenden Erwägungen ergibt sich, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nach wie vor grundsätzlich auf das Amtsgutachten abzustellen ist. Dieses wird von den Untersuchungen, welche die Beschwerdeführerin vornehmen liess, nicht erschüttert. Die Abklärungen betreffen Sachverhaltselemente, die im Amtsgutachten bereits berücksichtigt wurden, wie die Ersetzung der Holzwände durch Mauern zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin meint das Amtsgutachten denn auch nicht das Gebäude als solches, sondern den "Wohnhausteil" als Teil des Inneren, wenn es vom "nahezu unverbaute[n] Zustand der Zeit um 1821" spricht. Im Übrigen wurden die Aussagen des Amtsgutachtens durch weitere Sachverhaltsabklärungen, insbesondere die Gutachten von D und des E-Büros, präzisiert und in einigen Details korrigiert, ohne dass dies jedoch Zweifel an ihren Grundzügen wecken würde.

E. 5.10.2

Die im Privatgutachten vorgebrachte These, es handle sich bei dem Gebäude weitestgehend um einen Neubau aus dem Jahr 1904 und die Ausstattung des Erdgeschosses sei zu Beginn des 20. Jahrhunderts – teils in Zweitverwendung – in die Liegenschaft verbracht worden, vermag keine vernünftigen Zweifel an der Darstellung des Amtsgutachtens zu wecken und ist daher zu verwerfen. Sinngemäss besagt sie, Anfang des 20. Jahrhunderts sei im Gebäude eine Doppelstruktur geschaffen und diese mit einer doppelten Ausstattung versehen worden, entweder indem beide Öfen und Herde von aussen zur Zweitverwendung in das Haus geschafft worden seien oder indem die bereits vorhandene Ausstattung einer Küche und einer Stube durch Pendants ergänzt worden sei. Dabei bestreitet auch die Beschwerdeführerin nicht, dass die Ausstattungsgegenstände weitestgehend aus dem 19. Jahrhundert und teils klarerweise aus dem frühen 19. Jahrhundert stammen. Zwar ist einzuräumen, dass die Raumeinteilung als untypisch gelten muss, bezeichnet doch das Amtsgutachten die "spezielle Gebäudekonzeption mit zwei eigenständigen Infrastrukturen, aber gemeinsamer Erschliessung" als für das frühe 19. Jahrhundert "sehr aussergewöhnlich" und "innovativ". Die Doppelstruktur wird aber nicht eher verständlich, wenn man davon ausgeht, dass sie zu Beginn des 20. Jahrhunderts angelegt wurde; dies wäre im Gegenteil weit erklärungsbedürftiger. Eine Erklärung vermag die Beschwerdeführerin aber nicht zu liefern. Die Indizien, welche sie anführt, verweisen nur auf die unbestrittene "Versteinerung" des Gebäudeäusseren sowie die üblichen Restaurierungen und Ersetzungen, die im Lauf eines knappen Jahrhunderts an der Ausstattung vorgenommen wurden. Es trifft also nicht zu, dass das Amtsgutachten unzulässigerweise vom heutigen Zustand zurückschliesst.

E. 5.11

Als Fazit kann festgehalten werden: Es bestehen keine vernünftigen Zweifel am Bestand eines Doppelwohnhauses zirka aus den 1820er-Jahren, in dem sich ein womöglich noch älterer Rauchfang und ■abzug, die Raumstruktur und die doppelt vorhandene Ausstattung in den Küchen und Stuben – Sparherde, Kachelöfen, Täfer – erhalten haben. Belege hierfür sind namentlich die Übereinstimmungen zwischen den Brandassekuranzdaten, dem Datum und den Initialen auf dem Sockel der einen Ofenbank sowie dem Stil der Stubenausstattungen, Öfen und Sparherde. Daran ändern die Restaurierungen und Ersetzungen nichts, die während des gesamten 19. Jahrhunderts bis hin zu den Umbauten von 1904 und 1924 erfolgten. Diese betreffen namentlich die Holzriemenböden, die Fenster, Teile des Täfers, gewisse Kacheln und die Sockel der Öfen (nicht aber der Ofenbänke), den Plattenschild hinter dem einen Sparherd sowie allenfalls die Subkonstruktionen der Öfen und des einen Herds. Auch das Mauerwerk des ursprünglich weitgehend aus Holz bestehenden Baus stammt zu einem guten Teil von den Umbauten um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Ungeklärte Fragen – namentlich bleibt offen, wie die Wohnteile ursprünglich erschlossen wurden – vermögen am Befund ebenfalls nichts zu ändern. Insgesamt erweist sich die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz als vollständig und im Wesentlichen zutreffend.

E. 6.1

Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG 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. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeugen einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt nicht schon, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.2; VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2).

E. 6.2

Zunächst ist der Eigenwert der Liegenschaft zu bestimmen.

E. 6.2.1

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass das Gebäude mit der erhaltenen Raumstruktur und Ausstattung einen wichtigen Zeugen eines helvetischen Doppelwohnhauses darstelle. Wie sie anlässlich des Augenscheins festgestellt habe, zeige die Liegenschaft in besonders anschaulicher Weise die Konzeption als helvetisches Doppelwohnhaus. Dies bezeugten namentlich die gleichwertig konzipierten Wohneinheiten sowie die Vollständigkeit und Intaktheit der Öfen, Herde, Rauchabzüge und Täferungen. Die typische axialsymmetrische Raumabfolge sei als homogene architektonische Gesamtanlage zu erkennen. Die Besonderheit der Liegenschaft zeige sich auch im Vergleich mit anderen historischen Mehrfamilienhäusern – Flarzbauten und Doppelhäusern mit separaten Eingängen – in der Umgebung. Dagegen wendet die Minderheit des Baurekursgerichts ein, der Beschwerdegegner habe nicht widerspruchsfrei dargetan, weshalb das Wohnhaus in Bezug auf seinen Eigenwert nicht nur ein Zeuge, sondern ein wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PGB sei. Die sekundär eingefügten Bauelemente prägten die Raumwirkung wesentlich mit. Jedenfalls erscheine der Schutzzumfang unverhältnismässig. Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zeugenschaft generell.

E. 6.2.2

Das Amtsgutachten attestiert dem Doppelwohnhaus hohen architektonischen und bautypologischen Wert. Der Doppelhaustyp sei in der regionalen Architekturlandschaft selten und könne mit seinen besonderen Merkmalen – zwei gleiche Infrastrukturen, nahezu identische Innenausstattung zweier getrennter Wohneinheiten mit gemeinsamer Erschliessung, ohne Trennung durch eine Brandmauer und in der Hand jeweils eines einzigen Eigentümers – als sehr speziell und innovativ gelten. Der Wohnhausteil präsentiere sich in sehr selten anzutreffender Weise in nahezu unverbautem Zustand der Zeit um 1821. Das qualitätvolle zeittypische Interieur vermittele beredt und sehr authentisch die Lebens- und Wohnauffassung des frühen 19. Jahrhunderts. Es sei äusserst rar und ein bemerkenswerter Glücksfall, dass die Innenausstattungen besonders der beiden Küchen und Stuben nahezu intakt und authentisch überliefert seien.

E. 6.2.3

Die Beschwerdeführerin führt aus, dass es an einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG fehle, für welche das Doppelwohnhaus Zeugnis ablegen könne. Entsprechende Zweifel äussert auch die Minderheit der Vorinstanz. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bezieht die Vorinstanz die Zeugeneigenschaft allerdings nicht einfach auf das frühe 19. Jahrhundert, sondern zudem auf die Nutzung als helvetisches Doppelwohnhaus. Wie die Vorinstanz festhält, steht der Typus des Doppelwohnhauses ursprünglich mit Hofteilungen in Verbindung. Die Zahl der Doppelwohnhäuser nahm im

Lauf des 18. Jahrhunderts zu; mit der Auflösung der dörflichen Flurordnung konnten seit Ende des 18. Jahrhunderts auch weniger bemittelte Familien freistehende Neubauten erstellen. Aufgrund der wirtschaftlichen Strukturverlagerung zur Heimindustrie entstanden neben den traditionellen Vielzweckbauernhäusern vermehrt freistehende Doppelwohnhäuser (wobei die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft C-Strasse 01 nicht in der Heimindustrie tätig waren). Weil die Hausform in der Helvetik vermehrt aufkam, wird sie auch als "helvetisch" bezeichnet (Frei, S. 40 f., 130 ff., 310 f.). Das helvetische Doppelwohnhaus steht somit für eine soziale und wirtschaftliche Entwicklung in einem bestimmten Zeitraum und insofern für eine wirtschaftliche, soziale und auch baukünstlerische Epoche.

E. 6.2.4

Die Beschwerdeführerin wendet ein, es sei bezeichnend, dass die Vorinstanz und die Amtsgutachterin bei der Beurteilung, wofür das Haus Zeugnis ablege, voneinander abwichen: Für die Vorinstanz gebe das Haus Einblick in die Wohnverhältnisse "der damaligen ländlichen, etwas wohlhabenderen Bevölkerungsschicht", während die Amtsgutachterin anlässlich des Augenscheins von einem "ärmlichen" Doppelwohnhaus gesprochen habe. Über die konkreten wirtschaftlichen Verhältnisse des Liegenschaftseigentümers und seiner Familie anfangs des 19. Jahrhundert ist anscheinend nichts bekannt. Der Literatur ist zu entnehmen, dass ab dem Ende des 18. Jahrhunderts die Erstellung freistehender Doppelwohnhäuser aufgrund der Blüte der Heimindustrie auch "weniger bemittelten Familien" möglich war, während dies zuvor der ländlichen Oberschicht vorbehalten gewesen war (Frei, S. 40 f.). Das Doppelwohnhaus zeugt also von einem gewissen wirtschaftlichen Aufstieg von Bevölkerungsteilen, die nicht der ländlichen Oberschicht angehörten. Diese waren "weniger bemittelt", also weder "unbemittelt" noch "bemittelt", oder in den Worten der Vorinstanz "etwas wohlhabender", also noch nicht "wohlhabend". Die Aussage der Amtsgutachterin, das Haus sei "ärmlich" – was nicht mit "arm" gleichzusetzen ist –, wäre mit diesem Befund wohl vereinbar. Sie ist aber nicht verwendbar, weil es im Amtsgutachten – nicht nachvollziehbar – heisst, dass die Gebäudekonzeption "Ausdruck von Wohlstand" sei. Andernorts ist dort von einem "für die Erbauungszeit verhältnismässig grosszügig angelegte[n] Wohnhausteil" die Rede, was jedenfalls nicht für Ärmlichkeit spräche. Dieser Widerspruch zwischen den Feststellungen der Amtsgutachterin kann nicht ausgeräumt werden. Er ändert aber nichts daran, dass der auf die Literatur gestützte Befund der Vorinstanz plausibel ist. Somit ist hinreichend klar, für welche soziale Schicht der Bau Zeugnis ablegt. Der Einwand der Beschwerdeführerin stellt die Zeugeneigenschaft nicht infrage.

E. 6.2.5

Die Beschwerdeführerin bestreitet den Eigenwert des Gebäudes unter Hinweis darauf, dass die Umbauten den Charakter des Gebäudes wesentlich verändert hätten. Sie leitet dies zunächst daraus ab, dass die Fassaden – sieht man vom Keller- und Erdgeschoss ab – weitgehend Backsteinmauern aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts sind. Sodann beruft sie sich auf den teilweisen Ersatz der Deckenbalken über dem Kellergeschoss und die Erneuerung der Deckenbalkenanlage des Erd- und des Obergeschosses sowie des Dachstocks (E. 5.2, 5.5). Diese Erneuerungen ändern aber nichts daran, dass die doppelte Anlage des Wohnteils mit den Wänden zwischen Küchen und Stuben sowie der zweifachen Ausstattung im Wesentlichen auf das frühe 19. Jahrhundert zurückgeht. Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, weshalb die Aussage des Amtsgutachtens irrig sein

soll, dass die Erneuerung des Gebäudeäusseren nicht mit tiefgreifenden baulichen Eingriffen im Innern einherging.

E. 6.2.6

Was die Aussenmauern betrifft, haben die Amtsgutachterin und der Beschwerdegegner entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht übersehen, dass diese vor allem im Jahr 1904 neu erstellt wurden, wobei wohl auch die frühere Tragstruktur ersetzt wurde. Somit trifft zu, dass die Aussenmauern insgesamt nicht als restaurierte Mauern aus dem frühen 19. Jahrhundert gelten können. Im Keller- und Erdgeschossbereich ist hingegen noch älteres Mauerwerk vorhanden (E. 5.2). Das verwendete Material und das Lagerbuch der Brandassekuranz, das 1831 (oder 1832) erstmals ein Viertel Mauerwerk angibt, weisen darauf hin, dass diese Mauerteile zumindest partiell aus derselben Zeit stammen dürften wie die Raumstruktur und ■ausstattung im Innern. Insofern haben sie an der Zeugeneigenschaft des Gebäudes teil. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin verlieren sie diese nicht infolge der Erstellung der Backsteinmauern; es besteht kein Hinweis darauf, dass es sich um Mauerteile handeln würde, die 1904 mit altem Material neu aufgebaut wurden.

E. 6.2.7

Sodann bestreiten die Beschwerdeführerin und auch die Minderheit der Vorinstanz den Eigenwert mit Blick auf die sekundär eingefügten Bauelemente. Fachgerechte Restaurierungen und Rekonstruktionen brauchen allerdings nicht zum Verlust des Eigenwerts zu führen (vgl. VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00553, E. 2.3.3; VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.4.2). Die Vorinstanz bezeichnet die jüngeren Elemente als qualitätsvolle und passende Restaurierungen, welche die Struktur und Raumausstattung als Doppelwohnhaus nicht beeinträchtigten. Die typgleich ausgeführten Wohneinheiten kämen ohne Erhaltung dieser Elemente in ihrer Wirkung nicht vollständig zur Geltung, weshalb ihre Erhaltung vertretbar sei, auch wenn ihr eigenständiger Zeugniswert fraglich erscheine. Dieser Begründung kann gefolgt werden.

E. 6.2.8

Schliesslich beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, dass der "Gutachter H" anlässlich des Augenscheins eingeräumt habe, dass der Liegenschaft ein geringer Eigenwert zukomme. Abgesehen davon, dass es sich bei H nicht um den Amtsgutachter handelt (für das Amtsgutachten zeichnete allein I verantwortlich), bezieht sich diese Aussage auf das Äussere der Liegenschaft, was sich aus der Situation ergibt: Die Beteiligten befanden sich vor der Liegenschaft und äusserten sich sinngemäss dazu, ob die Wirkung der Baute durch einen Ersatzbau gewahrt werden könnte.

E. 6.2.9

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Einschätzung der Liegenschaft als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche gemäss der ausführlichen Begründung der Vorinstanz und der Bewertung im Amtsgutachten nachvollziehbar und jedenfalls nicht rechtsverletzend im Sinn von § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG ist.

E. 6.3

Weiter ist zu prüfen, ob das Gebäude aufgrund seines Situationswerts schutzwürdig ist.

E. 6.3.1

Gemäss der Vorinstanz hat der Beschwerdegegner sein Ermessen nicht überschritten, indem er das Äussere des Gebäudes aufgrund seines Situationswerts als schutzwürdig bezeichnete. Die Vorinstanz begründet dies mit der prägenden Wirkung aufgrund der Lage, der Gestaltung bzw. Erscheinung sowie der vorhandenen Bausubstanz. Ein Ersatzneubau würde die ortsbildende Wirkung zudem deshalb beeinträchtigen, weil der gegenüber dem Doppelwohnhaus liegende Neubau dann nicht mehr als klare Ausnahme im historisch gewachsenen Ortsbild wahrgenommen würde. Diese Bewertung entspricht derjenigen des Amtsgutachtens, dem zufolge die Liegenschaft C-Strasse 01 als markantes Eckgebäude mit der südlichen Traufe sowie der auffällig breiten westlichen Giebelfront den Dorfrand von Unter-Balm definiert. Angesichts der südwestlich situieren Neubauten, die den sehr empfindlichen Kernzonenrand verwässerten, müsse dem Doppelwohnhaus heute als signifikantem Ortsabschluss und historischem Markstein eine hohe ortsbaulich wirksame Bedeutung zugesprochen werden. Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass ein Erhalt der bestehenden Substanz nicht angezeigt sei, weil es sich nicht um die Originalsubstanz handle. Die Vorinstanz zeige nicht nachvollziehbar auf, weshalb die Kernzonenbestimmungen der Bedeutung des Objekts für das Ortsbild nicht hinreichend Rechnung tragen sollten.

E. 6.3.2

Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich alleine grundsätzlich 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. 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 (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit Hinweis).

E. 6.3.3

Bei Unter-Balm handelt es sich um einen Weiler in ländlicher Umgebung, der einer Kernzone im Sinn von § 50 PBG zugeteilt ist. Er ist weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz noch im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Gemäss dem Amtsgutachten ist das Ortsbild vorwiegend durch Flurz- und freistehende Bauernhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts geprägt. Von den rund 30 Gebäuden sind sieben – darunter die Liegenschaft C-Strasse 01 – inventarisiert.

E. 6.3.4

Die von der Vorinstanz geschützte Ansicht des Beschwerdegegners erscheint aufgrund des Charakters von Unter-Balm und der Fotografien des Augenscheinprotokolls nachvollziehbar. Zu prüfen bleibt, ob die Wirkung für das Ortsbild auch von einem Ersatzneubau wahrgenommen werden könnte, zumal gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon vom 22. September 2014 (BZO) in Verbindung mit dem Kernzonenplan Unter-Balm das Gebäude nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des

Dachs ersetzt werden darf. Dabei ist die vorhandene Bausubstanz massgebend, die eines der Kriterien für die Bestimmung des Situationswerts einer Baute darstellt. Ersatzbauten vermögen den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen (VGr, 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8 mit Hinweis; vgl. auch BGr, 18. November 2014, 1C_212/2014, E. 4.2.4; VGr, 5. Februar 2014, VB.2013.00476, E. 4.4.1).

E. 6.3.5

Dass die Originalsubstanz des Gebäudes aus dem frühen 19. Jahrhundert bereits ersetzt worden sei, wie die Beschwerdeführerin vorbringt, trifft nur teilweise zu und ist, soweit es zutrifft, nicht ausschlaggebend. Zwar ist richtig, dass die Fassaden oberhalb des Keller- und Erdgeschossbereichs frühestens aus dem Jahr 1904 stammen und damit nicht aus der Epoche, für welche die Raumeinteilung und die Ausstattung der Wohneinheiten Zeugnis ablegen (vgl. E. 6.2.6). Die Anordnung der Fensteröffnungen und damit die Gliederung der West- und der Südfassade sowie der von der Vorinstanz erwähnte doppelte Rauchabzug weisen zwar auf den Doppelhauscharakter im Innern hin; das gilt namentlich für die symmetrische Südfassade. Doch stammen die heutigen Fenster und wohl auch die Kamine nicht aus der Zeit, in welcher der doppelte Wohnhausteil erstellt wurde, sodass sie nicht an der Zeugeneigenschaft teilhaben. Umgekehrt finden sich im Keller- und Erdgeschossbereich noch Mauerteile, die zumindest partiell aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen dürften. Zudem ist die Bausubstanz der Fassaden nicht nur wegen dieser frühen Bestandteile für den Situationswert bedeutsam: Wie dem Amtsgutachten zu entnehmen ist, nehmen die Fassaden von 1904 auf den Ausbau der C-Strasse Bezug, der in den Jahren zuvor erfolgt war. Aus diesen Gründen trägt die vorhandene Bausubstanz in einer Art und Weise zum Situationswert bei, die von einem Ersatzbau nicht aufgenommen werden könnte. Zudem könnte ein Ersatzbau die vom Amtsgutachten und der Vorinstanz hervorgehobene Funktion nicht übernehmen, im Verhältnis zum gegenüberliegenden Neubau den Eingang zum historischen Ortskern anzuzeigen. Diese Funktion erfüllt das Gebäude in markanter Weise. Demgegenüber könnten die weiteren von der Vorinstanz erwähnten Elemente des Situationswerts – Prägung des Strassenraums durch unmittelbare Setzung an die C-Strasse; Gliederung der Fassaden in schlichter, aber eleganter Architektursprache; ruhige, geschlossene Dachflächen und feine Dachabschlüsse – allenfalls auch von einem Ersatzbau nach Art. 8 Abs. 1 BZO gewährleistet werden. In Bezug auf die Dachlandschaft lässt sich das sinngemäss auch dem detaillierten Schutzkatalog (Stand: 20. September 2017; Anhang der Verfügung vom 3. Oktober 2017) entnehmen, der sie nur in ihrem Erscheinungsbild schützt.

E. 6.3.6

Insgesamt kann von einer wesentlichen Prägung des Ortsbilds im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gesprochen werden, zu welcher die vorhandene Bausubstanz merklich beiträgt. Somit ist nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner und die Vorinstanz dem bestehenden Gebäudeäusseren aufgrund des Situationswerts Schutzwürdigkeit zugesprochen haben.

E. 7

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Verhältnismässigkeit der Schutzmassnahme.

E. 7.1

Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VGr, 22. Juni 2017, VB.2016.00565, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Ob eine aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen (BGr, 2. November 2012, 1C_168/2012, E. 6.4). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit von Zweck und Wirkung einer Massnahme sind das öffentliche Interesse und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen (BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996, S. 366 E. 6b). Bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit können rein finanzielle Interessen für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGr, 2. November 2012, 1C_168/2012, E. 6.4; 23. Februar 2011, 1C_553/2010, E. 2.4). Eine Unterschutzstellung kann aber etwa dann als unverhältnismässig erscheinen, wenn die Erhaltung des Schutzobjekts einen Restaurierungsaufwand bedingen würde, der in keinem vernünftigen Verhältnis zum Zweck der Unterschutzstellung mehr stünde (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 6.1 mit Hinweisen). Die Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00698, E. 5.1 mit Hinweisen).

E. 7.2

Der Liegenschaft C-Strasse 01 kommt im erwähnten Ausmass und Umfang sowohl Eigen- als auch Situationswert zu. Die Vorinstanz hat ihr einen "insgesamt hohen Zeugniswert" aufgrund des Gebäudeinnern sowie einen "nicht unerheblichen Situationswert" zugesprochen. Anzuführen ist, dass die vorhandene Bausubstanz partiell zum Situationswert beiträgt. Die Vorinstanz gelangt zum Schluss, dass ein "Schutzobjekt mindestens mittleren Grades" vorliege. Dieser Bewertung ist zuzustimmen.

E. 7.3

Demgegenüber sind die privaten Interessen der Beschwerdeführerin zu berücksichtigen. Gemäss der Ermittlung der Anlagekosten, welche die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren eingereicht hat, liegen die Umbaukosten um rund einen Viertel höher als die Kosten für einen Neubau. Diese Mehrkosten erscheinen vertretbar. Darin bereits eingeschlossen sind die Kosten, die sich aus der Feuchtigkeit im Keller der Liegenschaft für die Sanierung ergeben. Sodann macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich, dass die Sanierung Eingriffe in die Bausubstanz zur Folge hätte, die sich mit dem formulierten Schutzziel nicht vereinbaren liessen (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 6.4.7). Zwar ist gemäss dem Kurzbericht eines Architekten ein Erhalt des Holz- und Mauerwerks im Keller wegen der Feuchtigkeit ausgeschlossen bzw. nicht sinnvoll, doch gehört das Kellergeschoss nicht zum geschützten Bereich. Schliesslich ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass der festgelegte Schutzzumfang immer noch eine zeitgemässe Ausstattung der Wohneinheiten und eine zeitgemässe Nutzung der Liegenschaft mit angemessenem Wohnkomfort zulässt. In diesem Zusammenhang sind die Beschränkungen des Schutzzumfangs von Belang: So ist im Obergeschoss des Doppelwohnhausteils (nebst dem "Chemistoss") nur die Grundrissdisposition zu bewahren; zum nördlichen Teil des Hauses, dem früheren Ökonomieteil, wurden keine

Schutzbestimmungen erlassen; der Anbau im Nordosten des Hauptgebäudes ist nicht geschützt und kann unter Wahrung des Umgebungs- und des Ortsbildschutzes ersetzt werden. Damit bestehen auch Möglichkeiten zur Schaffung modernen Wohnraums. Die von der Beschwerdeführerin angesprochene adäquate Wärmedämmung wird durch die entsprechenden Vorschriften des detaillierten Schutzkatalogs ebenfalls gewährleistet.

E. 7.4

Die Beschwerdeführerin wehrt sich insbesondere dagegen, dass einige erst im weiteren Lauf des 19. Jahrhunderts oder zu Beginn des 20. Jahrhunderts eingefügten Bauelemente geschützt werden sollen. Sie weist grundsätzlich zutreffend darauf hin, dass die verschiedenen Aussagen der Vorinstanz in Bezug auf die Wirkung dieser Elemente für die Gesamtanlage voneinander abweichen. Das ist allerdings im Ergebnis nicht entscheidend: Die im detaillierten Schutzkatalog erwähnten späteren Elemente tragen zur Wirkung der Gesamtanlage bei, weil es sich um gehaltvolle Restaurierungen und Ersetzungen handelt. Das gilt namentlich für die in der Beschwerdeschrift erwähnten Holzriemenböden und Ersetzungen von Täfer. Die ebenfalls von der Beschwerdeführerin angeführten Beschlüge werden im Schutzkatalog nicht erwähnt.

E. 7.5

Insgesamt kann dem detaillierten Schutzkatalog attestiert werden, dass er das Interesse der Beschwerdeführerin an einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaft berücksichtigt. Der Beschwerdegegner hat mit der Anordnung seinen Ermessensspielraum nicht überschritten, und es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Schutzverfügung aufrechterhalten hat.

E. 7.6

Die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung ist somit zu bejahen, was zur Abweisung der Beschwerde führt. Insbesondere ist aufgrund des Zeugniswerts der Raumeinteilung und ■ausstattung auch der Eventualantrag abzuweisen, wonach der Schutzzumfang auf das Gebäudeäussere zu beschränken sei.

E. 8.1

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG).

E. 8.2

Die unterliegende Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Insbesondere besteht kein Grund, sie in Abweichung vom Unterliegerprinzip für die von ihr in Auftrag gegebenen Abklärungen zu entschädigen: Kosten für Parteigutachten sind ohnehin nur ausnahmsweise entschädigungspflichtig, etwa wenn das Gutachten wesentliche neue Erkenntnisse ermöglicht oder sich als eine nützliche Grundlage für die Entscheidungsfindung erweist (RB 1998 Nr. 9; Plüss, § 17 N. 77 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 10). Dies ist hier nicht der Fall: Die von der Beschwerdeführerin in Auftrag gegebenen Abklärungen betreffen Sachverhaltselemente, die bereits dem Amtsgutachten zugrunde lagen oder nicht wesentlich sind. Die Beschwerdeführerin geht zu Unrecht davon aus, dass das Amtsgutachten die Umbauten an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert nicht berücksichtigt hat (vgl. E. 5.2, 5.4).

E. 8.3

Mangels erheblicher Umtriebe ist dem Beschwerdegegner ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen (Plüss, § 17 N. 51).

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