

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00526 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00526](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00526)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00526 du 9 janvier 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00526 del 9 gennaio 2008

## Regeste

Unterschutzstellung | Zuständigkeit. Überregionale Bedeutung eines Schutzobjekts. Epoche. Zeitzeuge. Schutzzumfang. Sanierungsmassnahmen. Die Baudirektion war zuständig für die Anordnung der Schutzmassnahmen, weil sie, gestützt auf das Gutachten der KDK, nachvollziehbar begründete, wieso das streitbetroffene Objekt von überregionaler Bedeutung ist (E. 4). Das Gebäude ist des Weiteren grundsätzlich schutzwürdig, da es nachvollziehbar als wichtiger Zeitzeuge einer Epoche qualifiziert wurde. Der Epochenbegriff kann für jüngere Zeitströmungen nicht so klar definiert werden wie für ältere Zeitphasen, es muss jedoch dennoch möglich sein, auch neuzeitliche Gebäude unter Schutz zu stellen, wenn ihre Wichtigkeit bereits ersichtlich ist. Die architektonische Qualität und Einmaligkeit des Gebäudes wird zudem von der Vorinstanz nachvollziehbar dargetan (E. 5). Der Schutzzumfang und die angeordneten Sanierungsmassnahmen erweisen sich als verhältnismässig. Die unter Schutz gestellten Elemente gehören zum wesentlichen Erscheinungsbild des Gebäudes. Die Sanierungsmassnahmen sind erheblich, aber nicht unüblich. Insgesamt wird nicht verhindert, dass die Beschwerdeführenden auf dem verbleibenden Teil des Grundstücks ein zusätzliches Gebäude bauen könnten (E. 6).  
Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

### E. 2.1

Die Beschwerdeführenden beantragen zunächst in prozessualer Hinsicht einen Augenschein vor Ort. Das vorinstanzliche Augenscheinprotokoll genüge nicht, die erhobenen Rügen liessen sich aufgrund der Akten nicht abschliessend beurteilen.

### E. 2.2

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C\_192, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 5C\_512/2009, E. 2.3; VGr, 19. April 2012, VB.2011.00612, E. 1.3). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf die Durchführung eines eigenen Augenscheins verzichtet, vorausgesetzt, dass sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (

VGr, 21. Dezember 2011, VB.2011.00608, E. 2.2; RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 79).

### **E. 2.3**

In der zu beurteilenden Streitigkeit hat das Baurekursgericht einen Augenschein durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse in einer umfangreichen Fotodokumentation festgehalten. Das Protokoll sowie die übrigen Akten, insbesondere auch bereits bei den Akten liegende Fotoaufnahmen, geben hinreichend Aufschluss über die zu beurteilenden tatsächlichen Verhältnisse. Auf den beantragten verwaltungsgerichtlichen Augenschein kann daher verzichtet werden.

### **E. 3.1**

Dem vorliegenden Beschwerdeverfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis (BZO) in der Wohnzone W/1.5. Die Parzelle grenzt im Westen an die E-Strasse, im Osten an die Z-Strasse und auf den anderen zwei Seiten an ebenfalls der Wohnzone zugehörige Grundstücke an. Eine hohe Steinmauer grenzt das an einem steilen Hang gelegene Grundstück von der Z-Strasse ab. Darüber liegt auf leicht terrassiertem Terrain das parallel zum Hang platzierte langgestreckte Wohnhaus mit Atelier, welches im Jahr 1987 fertiggestellt wurde. Im kommunalen Inventarblatt ist das Objekt beschrieben als ein aus vorgefertigten Holzelementen zusammengefügter Baukörper, welcher architektonisch sehr bedeutend sei, da er wichtige Strömungen der Architektur der 1980er Jahre kondensiere. Es handle sich um ein Schlüsselwerk der Architekten Burkhalter und Sumi. Der Baukörper nehme Bezug auf die Topographie. Die schlichten Holzfassaden würden an die modernen Holzbauten der Zwischenkriegszeit anknüpfen. Präzise gesetzte Fensteröffnungen gewährten den Blick aus den Wohnräumen in die Landschaft. Eine zentrale Erschliessungszone mit Oberlicht trenne die Wohnräume vom rückseitigen Schlaftrakt.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführenden stellten am 3. Februar 2017 ein Provokationsbegehren bei der Gemeinde im Hinblick auf einen allfälligen Neubau. Sie planten, das Wohnhaus mit dem Atelier Vers.-Nr. 02 abubrechen und das Grundstück Kat.-Nr. 03 neu zu überbauen. Es wurden deshalb durch die Gemeinde Schutzabklärungen inklusive eines Gutachtens der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) vom 4. Juli 2017 vorgenommen. Aufgrund des Gutachtens erstellte die Baudirektion des Kantons Zürich einen überkommunalen Inventareintrag.

### **E. 3.3**

Mit in der Folge angefochtener Verfügung vom 26. November 2018 stellte die Baudirektion Kanton Zürich die Liegenschaft schliesslich wie folgt unter Schutz: Gebäudeäusseres Zu erhalten seien: - Die Fassaden mit ihrer Gliederung (Sockel, Fassadenbereiche mit Horizontalschalung und Fassadenbereiche mit grossformatigen Platten) samt der Tür- und Fensteröffnungen, den Tür- und Fenstereinfassungen, die Teilung der Fenster, die Schiebeläden und die Rollläden; - die Freitreppen zum Hauseingang und zum Eingang Atelier; - die mit Welleternit eingedeckten Dachflächen samt den Dachvorsprüngen, Dachuntersichten, die Oberlichter über dem Atrium und dem Korridor. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege seien dachseitig über den Oberlichtern bei Atrium und

Korridor Verschattungsvorrichtungen denkbar. Gebäudeinneres Zu erhalten seien: - Die tragende Primärkonstruktion bestehend aus den tragenden Wänden, Decken und Dachkonstruktion; - die Grundrissstruktur mit der Disposition der Räume in den Trakten; - die Schrankwand zwischen den beiden Hausteilen Umgebung Zu erhalten seien: - Die strassenseitige Stützmauer mit Geländer; - die Treppenanlage von der Strasse bis zum Gebäude. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege könne auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 ergänzend zum Schutzobjekt ein Neubau gemäss der Variante "Solitär" der Bebauungsstudie von F vom 12. Februar 2018 erstellt werden.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz stelle zwar richtig fest, die Beschwerdeführenden machten geltend, dass die Baudirektion für die Anordnung von Schutzmassnahmen nicht zuständig gewesen und in der angefochtenen Verfügung jegliche nachvollziehbare Begründung dafür fehle, weshalb gerade dem streitbetroffenen Objekt eine derartige überkommunale Bedeutung zukommen solle. Sodann bejahe die Vorinstanz, das Gutachten der KDK bilde eine genügende Grundlage, die Zuständigkeit des Kantons für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit zu bejahen. Dies hätten die Beschwerdeführenden jedoch gerade nicht in Abrede gestellt, sondern bemängelt, dass diese Überprüfung eben nicht ergeben habe, dass dem Objekt eine überkommunale Bedeutung zukomme, weshalb die Anordnung allfälliger Schutzmassnahmen durch den Gemeinderat hätte erfolgen müssen. Des Weiteren gehe die Vorinstanz mit keinem Wort auf den Vorwurf ein, die Beschwerdegegnerin habe in der angefochtenen Verfügung die überkommunale Bedeutung nicht dargetan. Es liege deshalb eine Perpetuierung eines Begründungsmangels vor. Die für die Beantwortung der Frage – ob einem Schutzobjekt überkommunale Bedeutung zukomme – relevanten Aspekte (Einmaligkeit, Bedeutsamkeit, architekturgeschichtliche Höchstleistung des Objekts) würden nicht abgehandelt. Richtigerweise hätte die Vorinstanz diese abhandeln und zum Schluss kommen müssen, dass dem streitbetroffenen Gebäude keine überkommunale Bedeutung zukomme und die Beschwerdegegnerin somit auch nicht für die Anordnung von Schutzmassnahmen zuständig gewesen wäre.

#### **E. 4.2**

Die Zuständigkeit der Unterschutzstellung richtet sich nach § 211 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Baudirektion trifft Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt (Abs. 1). Der Gemeinderat trifft Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung (Abs. 2). Das Planungs- und Baugesetz unterscheidet demnach zwischen Schutzobjekten von kommunaler und solchen von überkommunaler, nämlich regionaler oder kantonaler Bedeutung. Ob ein bestimmtes Schutzobjekt einen bloss kommunalen oder einen darüber hinausgehenden Schutz aufweist, sagt noch nichts über den Grad seiner Schutzwürdigkeit aus, sondern legt einzig fest, welches Gemeinwesen für den Erlass allfälliger Schutzmassnahmen zuständig ist (vgl. § 203 Abs. 2 PBG). Ein Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte. Die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei.

#### **E. 4.3**

Für die Beantwortung der Frage, ob einem Schutzobjekt kommunale oder überkommunale Bedeutung zukommt, werden in der Rechtsprechung etwa folgende Kriterien genannt: (1) ob das Objekt im Kanton oder in der Region einmalig ist, (2) ob es als Zeuge einer bestimmten Epoche über die Gemeindeggeschichte hinaus bedeutsam ist und (3) ob es architekturgeschichtlich eine Höchstleistung darstellt (Baurekursgericht, 2. September 2008, BRKE I Nr. 0202/2008 E. 6.2; Entscheid bestätigt in VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481 E. 3.3, wobei die Frage der Kriterienliste zur Überprüfung der Frage der regionalen Bedeutung nicht explizit thematisiert wurde).

#### **E. 4.4**

Das von der Gemeinde eingeholte Gutachten der KDK geht von einer überkommunalen Bedeutung des streitbetroffenen Gebäudes aus. In diesem Sinn bildete es, was auch die Beschwerdeführenden einräumen, grundsätzlich einen rechtsgenügenden Ausgangspunkt für die Beschwerdegegnerin, die Zuständigkeit des Kantons für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit zu bejahen. Die Beschwerdeführenden monieren allerdings, im Zuge dieser Abklärung hätte die Beschwerdegegnerin zum Schluss kommen müssen, dass es sich vorliegend entgegen aller Annahmen nicht um ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung handle, sodass die Beschwerdegegnerin in der Folge nicht mehr zuständig gewesen wäre, das streitbetroffene Objekt unter Schutz zu stellen, sondern der Gemeinderat. Die Beschwerdegegnerin begründe jedoch nicht, wieso das Objekt überkommunale Bedeutung habe.

#### **E. 4.5**

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) verankerten Anspruch der Betroffenen auf rechtliches Gehör ergibt sich als Teilgehalt auch die Begründungspflicht (Plüss . Kommentar VRG, § 10 N. 15 ff.; Griffel, § 28 N. 5) . Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken (z.B. VGr, 14. Juli 2010, VB.2010.00218, E. 4.2). Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1, 126 I 97 E. 2b). In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihre Verfügung stützt (Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 368 f. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen) .

#### **E. 4.6**

Die Beschwerdegegnerin stützt sich auf das ausführlich begründete Gutachten der KDK, auf das sie in der hier angefochtenen Verfügung mehrfach verweist und das sie mit einer kurzen eigenen Würdigung ergänzt. Entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden ist es im Verwaltungsverfahren zulässig, auf andere zugrunde liegende, den Parteien bekannte Entscheidungsgrundlagen zu verweisen, denen die Behörde zustimmt, ohne dass die gesamte Begründung von der Behörde selbst neu entwickelt oder wiederholt werden müsste. Die Beschwerdegegnerin hat zudem eigene Erwägungen betreffend die überkommunale Bedeutung des streitbetroffenen Bauobjekts miteinfließen lassen, die zwar knapp ausgefallen sind, aber den Anforderungen an die Begründungspflicht durch den zusätzlichen Verweis auf das begründete Gutachten noch zu genügen vermögen.

#### **E. 4.7**

Auch inhaltlich erscheint die Begründung vorhanden und nachvollziehbar. Entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden ist es nicht zutreffend, dass die oben genannten Entscheidungskriterien für ein Objekt von überkommunaler Bedeutung (bedeutsamer Zeuge über die Gemeindegrenze hinaus, architekturgeschichtliche Höchstleistung des Objekts, Einmaligkeit) im Gutachten der KDK und der Verfügung der Beschwerdegegnerin (und im Entscheid der Vorinstanz) nicht thematisiert worden sind. Das Gutachten der KDK, die Verfügung der Beschwerdegegnerin und der Entscheid der Vorinstanz gehen davon aus, dass es sich beim streitbetroffenen Objekt um einen wichtigen architekturhistorischen Zeugen des ausgehenden 20. Jahrhunderts handle. Dass dabei nicht nur ein wichtiger Zeuge für die Geschichte und Entwicklung der Gemeinde Langnau am Albis, sondern für die gesamte kantonale Architektur der 1980er-Jahre, also über die Gemeindegrenzen hinaus, gemeint ist, ergibt sich sowohl aus der angefochtenen Verfügung als auch entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführerin wortwörtlich aus dem KDK-Gutachten. Ebenso gehen das Gutachten und die Verfügung von einer architektonischen Höchstleistung aus. Und schliesslich ergibt sich aus der Gesamtbeschreibung sowohl im Gutachten (z. B. Hinweise auf die Rezeption als Schlüsselwerk S. 6) als auch in der Verfügung die Einschätzung der Einmaligkeit des Objekts im Kanton. Der Entscheid der Vorinstanz thematisiert die regionale Bedeutung des Objekts aufgrund seiner Pionierstellung ebenfalls ausführlich. Dass die Begründungen der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz bezüglich der Pionierstellung, der architektonischen Qualität und der Zeugeneigenschaft des streitbetroffenen Objekts zudem als nachvollziehbar und nicht als rechtsverletzend erscheinen, wird im Folgenden dargelegt werden (vgl. sogleich E. 5).

#### **E. 4.8**

Insgesamt liegt somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge fehlender bzw. mangelhafter Begründung und auch keine fehlerhafte Zuständigkeit für die Anordnung von Schutzmassnahmen für ein Objekt von überkommunaler Bedeutung vor.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen des Weiteren, dass das streitbetroffene Objekt ohnehin nicht schutzwürdig sei, weil es keine wichtige Zeugeneigenschaft aufweise. Insbesondere liege keine Zeugeneigenschaft für eine Epoche vor, denn eine architektonische Strömung, wie die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz vorbrächten, sei noch keine Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung seien deshalb nicht erfüllt. Weiter sei das Gebäude nicht mal für die genannte Strömung besonders aussagekräftig und qualitativ, etwa bei der Schlichtheit der Formensprache. Das Gebäude weise in dem vorgebrachten Zusammenhang zwischen der angeblich schlichten äusseren Gestaltung und der Anpassung ins Gelände keine besondere, eine wichtige Zeugenschaft begründende Eigenschaft auf. Die von der Vorinstanz und Beschwerdegegnerin genannten Aspekte bei der Raumaufteilung des Gebäudes seien keine Eigenheit der "Neuen Einfachheit", sondern stellten geradezu den Regelfall dar. Auch hier sei die Vorinstanz im Übrigen mit keinem Wort auf die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführenden eingegangen. Es liege somit zusätzlich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Die Würdigung des Gebäudes als Vorbild und Modell lasse die gravierenden und unbestritten gebliebenen bautechnischen Mängel ausser Acht. Einen solch gescheiterten Versuch eines Projekts erhalten zu wollen, sei ein sehr schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers, mute in Zeiten von

Ökologie- und Nachhaltigkeitsgedanken verquer an und sei auch aus denkmalpflegerischer Sicht falsch. Nicht berücksichtigt worden seien zudem auch die Aussagen der Architektin, welche die angebliche Schlüsselstellung nicht bestätigt und ausdrücklich erklärt habe, dass Burkhalter und Sumi Architekten schon lange nicht mehr so bauen würden. Schliesslich spreche das junge Alter des Objekts nicht dafür, dass es sich um ein Baudenkmal handle. Bereits rund 30 Jahre nach seiner Erstellung weise das Objekt einen hohen Sanierungsbedarf und eine ungenügende bauliche Qualität auf. Eine Unterschutzstellung dürfe sich als schwerwiegender Eingriff in das Eigentum nicht auf Umstände stützen, die sich höchstens einem sehr kleinen Kreis von Architekturkennern erschliessen. Aufgrund aller genannter Argumente sei zu verneinen, dass ein schutzwürdiger Zeuge von überkommunaler Bedeutung vorliege.

### **E. 5.2**

Die Unterschutzstellung eines Objekts setzt nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG voraus, dass es sich dabei um einen wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche handelt oder dieses die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt. 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 (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205). Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich dabei nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 5.3**

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 (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen). Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann sie ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00380, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Zwar würdigen die rechtsanwendenden Behörden das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachpersonen – frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von Behörden eingeholtes Gutachten genießt jedoch einen erhöhten Beweiswert. Aus diesem Grund darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3, auch zum Folgenden; BGE 136 II 539 E. 3.2; Plüss, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rütsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

### **E. 5.4**

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage im Sinn von § 203 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaft oder Siedlungen

wesentlich mitprägt, steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (BGr, 21. Februar 2014, 1C\_595/2013 und 1C\_596/2013, E. 4.1.1 f., Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 85). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

#### **E. 5.5**

Die Beschwerdegegnerin hatte für die Beurteilung der wichtigen Zeugeneigenschaft wie oben dargelegt eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Die Beschwerdegegnerin hat eine solche vorgenommen und sich dabei insbesondere auf das bei der KDK in Auftrag gegebene Fachgutachten gestützt. Wenn die Beschwerdeführenden mehrfach monieren, dass die Beschwerdegegnerin sich zu weiten Teilen auf diese Fachmeinung stütze, verkennt sie, dass die Beschwerdegegnerin von Rechts wegen von dem Gutachten, wie dargelegt, ohne triftige Gründe nicht abweichen darf (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3, auch zum Folgenden; BGE 136 II 539 E. 3.2; Plüss, § 7 N. 146 und 147).

#### **E. 5.6**

Zunächst ist der Vorinstanz beizupflichten, dass der Begriff der "Epoche" bei neuzeitlicheren Gebäuden noch nicht so klar definiert werden kann wie bei weit in der Vergangenheit zurückliegenden Zeitphasen. Dennoch muss es möglich sein, auch solche neuzeitlichen Gebäude unter Schutz zu stellen, weil bereits ersichtlich ist, dass sie für eine jüngere Zeitphase aussagekräftig und wichtig sind. Würde bei neuzeitlicheren Objekten gewartet, bis sich ein genau umschriebener Epochenbegriff herausbildet, würden viele Objekte in der Zwischenzeit verloren gehen. Das junge Alter des Gebäudes spricht deshalb nicht per se gegen eine Zeugeneigenschaft, wie die Beschwerdeführenden anbringen. Auch eine architektonische Strömung kann dabei, entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden, Teil einer Epoche sein, da diese sich nicht nur politisch, wirtschaftlich oder sozial, sondern auch baukünstlerisch definiert (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 2.2.1 mit weiteren Hinweisen). Gemäss dem Gutachten der KDK ist das streitbetroffene Objekt ein architektonisch besonders anspruchsvoller Zeuge der Architektur der 1980er Jahre, vor allem durch die gekrümmten Fassadenbereiche, der Holzbauweise und der Holzverkleidung, aber auch durch seine generelle Einfachheit des architektonischen Ausdrucks. Das Gebäude stehe am Beginn einer neuen Einfachheit, welche die Architektur in der Schweiz um die Jahrtausendwende prägte und international bekannt machte. Als frühes Werk der bekannten Zürcher Architekten Burkhalter und Sumi komme dem Bauwerk zusätzliche Bedeutung zu. Das Objekt sei insgesamt ein Beispiel der starken Entwicklung mit dem Bau von Wohnhäusern und der zunehmenden Agglomerationsbildung im Sihltal. Der Definition eines Epochenbegriffs ist damit insgesamt Genüge getan.

#### **E. 5.7**

Zur Zeugeneigenschaft für diese Zeitphase der 1980er-Jahre führen Gutachten und Vorinstanz verschiedene Argumente an, und betonen insgesamt, es handle sich um eines der architektonisch anspruchsvollsten Wohnhäuser aus den letzten Jahrzehnten des

20. Jahrhunderts in der ganzen Region des Sihltals und im Umfeld der Stadt Zürich. Mit den gekrümmt verlaufenden Aussenwänden sowie mit der Holzbauweise erwecke das Haus zum Beispiel die Assoziation an ein Schiff. Es passe sich keilförmig zwischen die beiden angrenzenden Strassen ein und widersetze sich zugleich einer reinen Anpassung an die Baulinien. Weitere wichtige und besonders gestaltete Elemente seien die zwischen den beiden Hausteilen verlaufende Schrankwand, das Cheminée, die gläsernen Zwischenwände des Atriumraums und die dreiecksförmigen Leuchten an der Schrankwand sowie die Ausbildung und Anordnung der Fenster und Oberlichter, die einen gezielten Lichteinfall und gerichtete Ausblicke erlaubten (S. 6). Wie die Vorinstanz gestützt auf das KDK-Gutachten über mehrere Seiten ausführlich darlegt, sei das strittige Wohnhaus stilprägend für Holzbauten bis in die Neuzeit hinein und als solches auch Gegenstand umfangreicher Rezeptionen sowohl in Schweizer als auch ausländischen Fachzeitschriften. Mit diesem Bauwerk seien die Architekten weitherum bekannt geworden.

#### **E. 5.8**

Die Argumentationen des Gutachtens, der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz erscheinen aufgrund der Akten als nachvollziehbar. Es ist plausibel und rechtskonform, wenn die Beschwerdegegnerin und auch die Vorinstanz von einem wichtigen Zeugen einer baukünstlerischen Epoche ausgehen.

#### **E. 5.9**

Insbesondere fällt das Argument der Beschwerdeführenden nicht ins Gewicht, dass die Architektin Burkhalter sich äusserte, sie würde heute nicht mehr so bauen – dies liesse sich wohl von vielen (trotzdem wichtigen) Bauobjekten früherer Epochen so sagen. Das Gleiche gilt für die von den Beschwerdeführenden angeführten einzelnen Details wie z. B. die Aussentreppen oder die Raumaufteilung, die teilweise zu Recht beanstandeten baulichen Mängel und den Sanierungsbedarf des Objekts nach 30 Jahren. Auch solche können nicht per se gegen die wichtige Zeugeneigenschaft sprechen, liessen sich solche Unperfektionen, Mängel und Abnutzungserscheinungen durch über die Zeit veränderte Umstände und architektonische bzw. bautechnische Ansichten doch wohl regelmässig bei wichtigen Zeitzeugen verschiedener Epochen anführen. Wie die Beschwerdegegnerin richtig ausführt, sind diese Mängel allenfalls im Rahmen der Überprüfung der Schutzfähigkeit (und nicht Schutzwürdigkeit) und der öffentlichen Interessen zu beachten. Auch wenn über die Qualität einzelner Details wie z. B. der Aussentreppen unterschiedliche fachliche Meinungen bestehen können, ist eine so gravierend fehlende Präzision und mangelhafte Qualität des gesamten streitbetreffenen Objekts, wie die Beschwerdeführenden beanstanden, jedenfalls nicht in einem Masse ersichtlich, dass mit triftigen Gründen vom Gutachten der KDK bezüglich wichtiger Zeugeneigenschaft abgewichen werden könnte. Im Gegenteil hat die Behörde, wie dargetan, nicht nur einzelne bauliche Details eines Objekts zu prüfen, sondern eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung des Objekts vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen).

#### **E. 5.10**

Den Beschwerdeführenden ist deshalb insgesamt nicht beizupflichten, dass es aufgrund eines nicht erfüllten Epochenbegriffs an einer gesetzlichen Grundlage für die getroffenen

Schutzmassnahmen fehle und die einzelnen baulichen Mängel bzw. der Sanierungsbedarf des Objekts zu einer insgesamt fehlenden Schutzwürdigkeit führten. Eine Rechtsverletzung von § 203 PBG ist nicht ersichtlich und eine Angemessenheitskontrolle steht dem Verwaltungsgericht wie dargetan nicht zu. Auch die weiter beanstandete Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich, da die Vorinstanz ihren Entscheid ausführlich begründete. Dass sie dabei auf jedes einzelne Argument der Beschwerdeführenden eingehen müsste, ist nicht notwendig. Sie kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken (z. B. VGr, 14. Juli 2010, VB.2010.00218, E. 4.2).

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden rügen des Weiteren den Schutzzumfang bzw. die fehlende Verhältnismässigkeit desselben. Die Ausführungen der Vorinstanz hierzu seien unhaltbar. Verschiedene Details des streitbetreffenen Objekts seien nicht schutzwürdig, so zum Beispiel die Schrankwand, das Cheminée, die gläsernen Zwischenwände des Atriumraums, die dreiecksförmigen Leuchten an der Schrankwand sowie die Ausbildung und Anordnung der Fenster und Oberlichter, welche allesamt keine epochentypischen Merkmale seien. Ebenso wenig seien die Treppenanlagen von der Strasse zum Gebäude und die Freitreppen zum Hauseingang und zum Eingang Atelier hin schutzwürdig. Es handle sich um ein Sammelsurium verschiedener Treppenkonstruktionen, die sogar in ihrer Begehung gefährlich seien. Die Vorinstanz übernehme mehrfach Meinungsäusserungen und Parteistandpunkte, ohne auf die Argumente der Beschwerdeführenden einzugehen. Was die Sanierungsmassnahmen betreffe, übernehme sie die Ausführungen der G AG völlig unkritisch, welche in fragwürdiger Weise davon ausgehe, dass die luftdurchlässige Gebäudehülle und die Zugerscheinungen die Folge von sich vom Untergrund ablösenden Dichtungsbändern seien. Es sei allerdings unbestritten, dass der Energieverbrauch und die Zugerscheinungen sich von Anfang an so präsentierten wie heute. Auch gehe die Vorinstanz nicht auf die Ausführungen zur Radonbelastung ein. Die Behauptung, die Thermografie-Aufnahmen würden nur Schwachstellen in den Raumecken zeigen, sei ebenfalls unzutreffend; das Gebäude verliere an sämtlichen Kanten und Übergängen in ausserordentlichem Mass an Wärme. Verfehlt sei deshalb auch die unbegründet gebliebene Auffassung der Vorinstanz, dass die dargestellten Sanierungsmassnahmen genügen würden; damit würden nur die gravierendsten Löcher gestopft und keine echten und nachhaltigen Verbesserungen erreicht. Auch sei es unhaltbar, wenn die Vorinstanz annehme, es lasse sich eine rentable Nutzung erzielen. Ebenso problematisch sei die Ansicht der Vorinstanz, auf dem grossen Grundstück könne problemlos ein weiteres Wohnhaus erstellt werden und sich dabei auf eine von der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebene Bebauungsstudie sowie eine Studie der X GmbH stützt. Die fragliche Bebauungsstudie weise offenkundige Mängel auf. Die Studie der X GmbH und der darin enthaltene Vorschlag sei nicht wirtschaftlich, weshalb die Projektstudie auch abgebrochen worden sei. Eine Überbaumöglichkeit für das Restgrundstück sei deshalb gerade nicht problemlos und schon gar nicht wirtschaftlich möglich. Sodann verschliesse sich die Vorinstanz einer umfassenden Interessenabwägung, wenn sie das öffentliche Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung für unmassgeblich erkläre. Sie stehe damit auch in Widerspruch zur Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts. Auch die ökologischen Interessen, die für einen Neubau sprächen, seien hier zu berücksichtigen. Insgesamt erweise sich die Unterschutzstellung somit als unverhältnismässig.

### **E. 6.2**

Die Bejahung der Schutzwürdigkeit eines Bauobjektes führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinn verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Die zuständige Behörde hat 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, 25. Juli 2019, VB.2018.00643 E. 3.2; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1).

### **E. 6.3**

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinn vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnutzung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff. E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen Interessen privater Eigentümer überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Eine Unterschutzstellung kann 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, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 7.1; 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 6.1 mit Hinweisen). Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Dabei gilt der Grundsatz, dass, je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer die Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten sind (BGr, 1P.584/1995 E. 6b, in: ZBl 1996 S. 366 ff.).

### **E. 6.4**

Eine von den zuständigen Behörden vorgenommene Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine von den Rechtsmittelinstanzen 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 (VGr, 25. Juli 2019, VB.2018.00643 E. 3.2).

### **E. 6.5**

Dem konkret betroffenen Streitobjekt kommt aufgrund seiner Einzigartigkeit und seiner überkommunalen Bedeutung ein sehr hoher Zeugenwert zu. So ist auch das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung des Objekts als sehr hoch zu qualifizieren. Bei einer Unterschutzstellung aufgrund des Eigenwertes, welcher dem hier streitbetroffenen Objekt wie dargelegt zu Recht attestiert wurde, ist die Erhaltung der wesentlichen schützenswerten Elemente des Objektes in ihrer Substanz erforderlich. Der von der Beschwerdeführerin

festgelegte Schutzzumfang bezüglich Gebäudeäusseres, Gebäudeinneres und Umgebung erscheint angesichts des dargelegten Schutzgrads grundsätzlich als angemessen. Konkret in diesem Zusammenhang thematisiert wurden von den Beschwerdeführenden die Details der Schrankwand, das Cheminée, die gläsernen Zwischenwände des Atriumraums, die dreiecksförmigen Leuchten an der Schrankwand die Ausbildung und Anordnung der Fenster und Oberlichter (Gebäudeinneres) sowie die aussenseitigen Treppen (Gebäudeäusseres).

#### **E. 6.5.1**

Zur Schrankwand ist der Vorinstanz beizupflichten, dass diese nicht bloss ein Mobiliar darstellt, sondern ein wesentliches Element für die Erhaltung der ebenfalls als zeugenhaft qualifizierten inneren Struktur ist. Sie verläuft durchgehend zwischen den beiden Hausteilen, wirkt konstruktiv als Auflage des Daches und wird im Gutachten der KDK als zentrales Element bzw. Nahtstelle und Rückgrat zugleich bezeichnet. Ihr Einbezug in den Schutzzumfang ist deshalb nicht zu bemängeln.

#### **E. 6.5.2**

Bezüglich Treppen ist im Gutachten der KDK festgehalten, dass man den Hauseingang über eine mehrläufige, in Stahl konstruierte Aussentreppe vor der Südostecke erreicht. Der letzte Treppenlauf besteht aus frei vorkragenden metallenen Stufen. Hierzu führt die Beschwerdegegnerin aus, es handle sich nicht, wie die Beschwerdeführenden anbrächten, um ein Sammelsurium von Treppenkonstruktionen, sondern um die Realisierung verschiedener Treppentypen. Gebäude, Stützmauer und Erschliessung gehörten gestalterisch und funktional zusammen. Indem die Geländer aller Treppentypen gleich gestaltet seien, führten sie die Erschliessung gestalterisch zu einer Einheit zusammen. Die unterschiedlichen Tritthöhen und -tiefen resultierten aus der jeweils zu überwindenden Höhe und begründeten keinen Mangel, solange das Trittsverhältnis stimme. Es ist den Beschwerdeführenden zwar beizupflichten, dass insbesondere die in Stahl konstruierte Aussentreppe vor der Südostecke nicht zwingend in den Schutzzumfang einzubeziehen gewesen wäre. Jedoch sind umgekehrt keine genügend triftigen Gründe ersichtlich, um von der auf das Gutachten der KDK gestützten Einschätzung der Beschwerdegegnerin bezüglich einer einzelnen Treppe abzuweichen, wenn diese von ihr als mit Gebäude und Stützmauer gestalterisch und funktional zusammengehörig bezeichnet wird. Ihre Ausführungen erscheinen als nachvollziehbar und in diesem Sinn nicht als rechtsverletzend, weshalb das Verwaltungsgericht in den Beurteilungsspielraum der Verwaltungsbehörde hier nicht eingreift (vgl. VGr, 25. Juli 2019, VB.2018.00643 E. 3.2).

#### **E. 6.5.3**

Was andere von den Beschwerdeführenden angeführte Details betrifft (Cheminée, die gläsernen Zwischenwände des Atriumraums, die dreiecksförmigen Leuchten an der Schrankwand sowie die Ausbildung und Anordnung der Fenster und Oberlichter), so werden sie insgesamt vom Gutachten der KDK als Teil des sehr präzisen und akkurat projektierten Innenausbaus qualifiziert. Die genannten Elemente werden als besonders gestaltet eingeordnet und insbesondere der Ausbildung der Fenster und Oberlichter eine grosse Bedeutung attestiert, welche einen gezielten Lichteinfall und gerichtete Ausblicke erlaubten. Die Architekten äusserten sich hierzu selbst wie folgt: "Das Wechselspiel von innen und aussen angeschlagenen Fenstern, die über-Eck-Beziehungen zwischen tiefliegenden Bandfenstern und stehenden traditionellen Fenstern oder das scharfe Trennen

der Sparrenlagen vom darunterliegenden Holzkörper sind die Themen, die wir beim Haus Y ausprobiert haben". Auch wenn wie bei den Treppen über einzelne Elemente als Teil des Schutzzumfangs durchaus diskutiert werden könnte, erscheint die Einschätzung der Beschwerdegegnerin bzw. Vorinstanz nicht als rechtsverletzend, insbesondere, weil die einzelnen Elemente auch hier in nachvollziehbarer Weise als Teil eines zu schützenden Gesamtbildes beschrieben werden. Das Verwaltungsgericht greift deshalb auch hier nicht in den Beurteilungsspielraum der Verwaltungsbehörde ein (vgl. VGr, 25. Juli 2019, VB.2018.00643 E. 3.2).

## **E. 6.6**

Was die Sanierungsmassnahmen betrifft, so kann festgehalten werden, dass das Gebäude nach wie vor bewohnt ist und auch in Zukunft genutzt werden kann. Wie die Vorinstanz richtig festhält, sind dafür energetische Sanierungen angezeigt. Die Beschwerdegegnerin hatte hierzu zur Abklärung eine bauphysikalische Beurteilung bei der G AG in Auftrag gegeben. Gemäss dieser Beurteilung sind Sanierungsmassnahmen vorzunehmen, welche allesamt innerhalb des Gebäudes ausgeführt werden können und das Gebäudeäussere nur unwesentlich berühren (insbesondere Ergänzung der fehlenden Dichten, Dachsanierung, Ersatz der Fenster und Oberlichter, Dämmen der Kellerdecke). Auch bezüglich diesem Gutachten gilt, dass hiervon nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden darf (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3, auch zum Folgenden; BGE 136 II 539 E. 3.2; Plüss, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

### **E. 6.6.1**

Die von der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebene Beurteilung und die Ausführungen der Vorinstanz als Fachgericht hierzu, welche am Augenschein zu einem ähnlichen Schluss wie das Gutachten kam, erweisen sich als nachvollziehbar und nicht rechtsverletzend. Triftige Gründe, um von dem Gutachten abzuweichen, sind nicht ersichtlich.

### **E. 6.6.2**

So fallen die Behauptungen der Beschwerdeführenden, dass sich der Energieverbrauch und die Luftzugerscheinungen von Anfang an so präsentierten wie heute, nicht entscheiderelevant ins Gewicht. Die Beschwerdegegnerin weist zu Recht darauf hin, dass die Beschwerdeführenden die Liegenschaft erst im Jahr 2000, also rund 13 Jahre nach Erbauung, erwarben. Es ist davon auszugehen, dass in diesen 13 Jahren bereits ein Alterungsprozess bei den Dichtungsbändern stattfand, wie die Beschwerdegegnerin nachvollziehbar darlegt.

### **E. 6.6.3**

Des Weiteren bestreiten weder die Beschwerdegegnerin noch die Vorinstanz Wärmeverluste noch Luftdurchlässigkeiten. Wenn die Beschwerdeführenden monieren, dass damit nur die gravierendsten Löcher gestopft würden, so verkennt sie, dass im Sinn der Verhältnismässigkeit (insbesondere der Erforderlichkeit und Zumutbarkeit) nicht sämtlichen Sanierungsmassnahmen in Betracht gezogen werden, die denkbar wären, sondern ausschliesslich jene, welche "unerlässlich" sind, wie auch die genannte bauphysikalische Beurteilung so benennt. Dass noch weitere bauliche Verbesserungsmöglichkeiten bestünden, wird damit nicht per se verneint. Diese verhältnismässige Anordnung von Sanierungsmassnahmen sollte den Beschwerdeführenden im Grundsatz entgegenkommen, insbesondere auch, was den von

ihnen selbst geltend gemachten finanziellen Aspekt der Massnahmen betrifft. Die wichtigsten energetischen Mängel lassen sich so mit einem verhältnismässigen Aufwand sowie unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Substanz beheben.

#### **E. 6.6.4**

Zum finanziellen Aspekt lässt sich sogleich anschliessen, dass sich der notwendige Sanierungsbedarf zwar als erheblich, aber nicht als aussergewöhnlich erweist (vgl. auch VGr, 28. März 2019, VB.2018.00723 E. 4.4.2). Das finanzielle Interesse der Beschwerdeführenden am Abbruch vermag gegen das gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts nicht aufzukommen. Wenn die Beschwerdeführenden hierbei noch das öffentliche Interesse an der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks bzw. an der Verdichtung erwähnen, so ist es im Grundsatz richtig, dass es sich hierbei um ein öffentliches Interesse im Sinn der Raumplanung handeln kann. Jedoch ist im konkreten Fall nicht ersichtlich, wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin richtig ausführen, weshalb die Beschwerdeführenden den restlichen Teil des Grundstücks nicht für eine neue Überbauung nutzen können sollten. Es bestehen mehrere verschiedene Projektvarianten (z. B. Studie der X GmbH). Wieso diese Projektvarianten allesamt undurchführbar sein sollten, erschliesst sich nicht – selbst wenn eine der mehreren Varianten in der Studie der F-Architekten den Gebäudeabstand nicht einhält, so liesse sich dies korrigieren bzw. eine andere Variante wählen.

#### **E. 6.6.5**

Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass selbst bei Nicht-Realisierung eines zusätzlichen Neubaus auf dem Grundstück nicht per se von einer Nicht-Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an Verdichtung ausgegangen werden kann. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass eine Gemeinde mehrere Möglichkeiten hat, einer solchen Verdichtung nachzukommen und dafür nicht von einem einzigen, noch dazu vergleichsweise kleinen Bauprojekt abhängig ist. Der Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00361 E. 7.4) ändert an dieser Einschätzung nichts, wird doch in dieser Entscheid lediglich dargetan, dass mit einem geplanten Objekt, das zusätzlichen Raum für 300 Personen schafft, eine erhebliche, im öffentlichen Interesse liegende Verdichtung erzielt werden kann. Zum einen handelt es sich hier um ein Projekt einer nicht vergleichbaren Grössenordnung, welches in einer Interessenabwägung erheblicher ist als das vorliegende Projekt; zum anderen ergibt sich aus einer solchen Feststellung keinesfalls per se der Umkehrschluss, die Nicht-Umsetzung eines geplanten Objekts befinde sich im Widerspruch zum öffentlichen Interesse an der Verdichtung.

#### **E. 6.6.6**

Welche der Projektvarianten für die Beschwerdeführenden am wirtschaftlichsten ist bzw. ob sich aus Sicht der Beschwerdeführenden keine als genügend wirtschaftlich erweist, gehört grundsätzlich nicht mehr zum öffentlichen Interesse der Verdichtung, sondern ist als privates Interesse der Beschwerdeführenden innerhalb der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Es vermag jedoch das hohe öffentliche Schutzinteresse am streitbetreffenen Bauobjekt nicht zu überwiegen. Aus den Substanziierungen der Beschwerdeführenden geht jedenfalls nicht klar hervor (bspw. bezüglich der Äusserungen der H-Bank und der Unwirtschaftlichkeit der Studie der X GmbH), dass nicht eine korrigierte Projektvariante gefunden werden könnte, die eine Realisierung eines

zusätzlichen, für die Beschwerdeführenden wirtschaftlicheren Bauprojekts ermöglichen würde.

#### **E. 6.7**

Insgesamt kann dem detaillierten Schutz- und Sanierungskatalog attestiert werden, dass er das Interesse der Beschwerdeführenden an einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaft berücksichtigt. Die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung ist somit insgesamt zu bejahen. Die Beschwerdegegnerin hat mit der Anordnung jedenfalls ihren Ermessensspielraum nicht überschritten, und es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Schutzverfügung aufrechterhalten hat. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin steht in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigung zu und wurde von ihr auch nicht beantragt (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB. 2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3, Plüss, § 17 N. 51).

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