

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00563 vom 18. August 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00563](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00563)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00563 du 18 août 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00563 del 18 agosto 2022

## Regeste

Inventarentlassung | Überprüfung Entlassung eines Bauernhauses (bestehend aus Wohn- und Ökonomieteil) aus kommunalem Inventar und Verzicht auf Unterschutzstellung. Der behördlich bestellte Gutachter verliess mit Wertungen und Verhältnismässigkeitsüberlegungen seinen Aufgabenbereich. So erfolgte die Beurteilung der Zeugeneigenschaft in Abhängigkeit von der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung. Indes ist es einzig Aufgabe eines Gutachtens, die in einem Inventar gemachten Äusserungen zu vertiefen und genauer abzuklären. Mit anderen Worten ist die Aufgabe des Gutachters auf die Sachverhaltsdarstellung beschränkt, wohingegen deren rechtliche Würdigung den rechtsanwendenden Behörden obliegt. Genauso liegt die Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung im Aufgabenbereich der Behörde. Die vom Beschwerdeführer behauptete wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Ökonomieteils findet in den Gutachten keine Grundlage. Hingegen kommt dem Wohnteil ein hoher Eigenwert zu. Dieser ergibt sich aus der bauhistorischen Bedeutung einerseits und dem weitgehend intakten Originalzustand andererseits. Zudem weist er einen mindestens erhöhten Situationswert auf (E.8.3). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Der Beschwerdeführer ist ein Verband im Sinn von § 338 b Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und gemäss lit. a legitimiert, sich gegen die strittige Unterschutzstellung zur Wehr zu setzen. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2

weist im Wesentlichen eine rechteckige Form auf. Sie ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen (BZO) im östlichen Bereich im Umfang von ca. einem Viertel der Grundstücksfläche der Kernzone K, im Übrigen der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3 zugeschieden. Das Grundstück grenzt ferner im Westen an die Wohnzone W2D. Im Norden grenzt das Grundstück an eine Parzelle mit Gartencenter. Auf der südlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 05 befindet sich ein Wohnhaus aus den 1930er-Jahren, gefolgt von einer Stallscheune. Auf jenem Grundstück befindet sich sodann direkt an der von Osten nach Westen verlaufenden E-Strasse das ehemalige Wasch- und Brennhaus (E-Strasse 06) sowie ein zweites, kleineres Waschhaus (E-Strasse 07). Zwischen Letzteren liegt der vordere Dorfbrunnen.

### **E. 2.1**

Das streitbetroffene Bauernhaus befindet sich ganz im Osten des Grundstücks Kat.-Nr. 02, welches bis heute landwirtschaftlich genutzt wird, und ist traufständig zur von Norden nach Süden verlaufenden D-Strasse ausgerichtet. Die ansonsten unüberbaute Parzelle mit einer Fläche von 6'789 m

### **E. 2.2**

Das aus einem zusammengebauten südlichen Wohn- und nördlichen Ökonomieteil bestehende Bauernhaus von 1837 wurde 1981 im kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Unterengstringen unter der Nummer 51 vermerkt. Es handelt sich demgemäss um einen alleinstehenden Massivbau mit Satteldach in einem schlechten Erhaltungszustand, welcher zu Wohnzwecken genutzt wird. Unter dem Titel "Gesamteindruck" wird im Inventarblatt festgehalten: "Prägnant regelmässig gestalteter Wohnteil; typischer Vertreter der schlichten Bautradition des 19. Jh. mit ansprechenden, ruhigen Proportionen. Originale, abwechslungsreich gestaltete, mit Fensterchen versehene Haustüre." Als Schutzziel ist darin vermerkt: "Evtl. Erhaltung des charakteristischen und interessanten Zeugen einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche." In den Kategorien architektonischer und historischer Wert, seltener Bautyp sowie Ortskernbestandteil wurde die Baute auf einer Skala von 1–5 je mit 3 (= erhaltenswert) bewertet. Insgesamt ergab dies sowohl hinsichtlich des Eigen- als auch des Situationswerts eine mittlere Bewertung mit einer 3.

### **E. 2.3**

Basierend auf dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Unterengstringen ist auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 05 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein privater Gestaltungsplan in Ausarbeitung. Das Entwicklungskonzept bezweckt eine städtebauliche Aufwertung und die Schaffung von öffentlichem Raum. Vorgesehen ist, anstelle des Bauernhauses einen Dorfplatz anzulegen und den Eingang zu diesem durch den bestehenden Brunnenplatz zu markieren. Im Rahmen des Richtprojektes "X" sowie aufgrund des Provokationsbegehrens liess der Gemeinderat Unterengstringen zur Frage der Schutzwürdigkeit bei der Institution F, G, Dipl. Architekt ETH, ein Fachgutachten erstellen, welches vom Juli 2020 datiert. Letzterer gelangte zum Schluss, eine Unterschutzstellung des Bauernhauses erscheine nicht angemessen.

### **E. 3.1**

Mit dem streitbetroffenen Beschluss vom 16. November 2020 verzichtete der Gemeinderat gestützt auf das Gutachten und nach Vornahme einer Interessenabwägung bezüglich des Bauernhauses auf eine Unterschutzstellung und entliess es aus dem kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte.

### **E. 3.2**

Das Baurekursgericht erwog gestützt auf die Akten sowie seinen Augenschein zusammengefasst, der Gemeinderat habe die Schutzwürdigkeit in Übereinstimmung mit dem Gutachten verneint. Letzteres verneine einen Eigenwert des Ökonomieteils, was sich anlässlich des Augenscheins bestätigt habe. Dem Wohnteil attestiere das Gutachten hingegen eine gewisse Zeugenschaft, was sich ohne Weiteres nachvollziehen lasse. Dass diesem eine wichtige Zeugenschaft für eine Epoche zukommen könnte, erschliesse sich weder aus dem Gutachten noch habe sich eine solche anlässlich des Augenscheins erkennen

lassen. Auch ein die Schutzwürdigkeit begründender Situationswert habe sich nicht erkennen lassen. Das Gutachten spreche ebenfalls lediglich von einem gewissen Situationswert. Selbst wenn die Schutzwürdigkeit bejaht würde, wäre eine Unterschutzstellung überdies unverhältnismässig.

### **E. 3.3**

Dagegen bringt der Zürcher Heimatschutz im Wesentlichen vor, die Verneinung des Eigenwerts beruhe auf einer willkürlichen Auslegung des Gutachtens hinsichtlich Alter, Authentizität und Einzigartigkeit des Gebäudes und verletze § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Sodann habe das Gutachten den Situationswert im ortsbaulichen und siedlungsgeschichtlichen Kontext völlig verkannt. Das Gutachten sei in wesentlichen Punkten fehlerhaft, teils unklar und widersprüchlich, weshalb nicht ohne ergänzende Abklärungen darauf hätte abgestellt werden dürfen. Insofern sei der Sachverhalt nicht richtig festgestellt worden. Ferner rügt er auch die von der Vorinstanz subsidiär vorgenommene Interessenabwägung als unrichtig.

### **E. 4.1**

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 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. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139, 205).

### **E. 4.2**

Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 272). 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. Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges, von Behörden eingeholtes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert. Die Behörde darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe 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 (RB 1982 Nr. 35 ; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

### **E. 4.3**

Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil Rechtsfrage. Soweit es sich dabei um Ermessensfragen handelt, hat die Vorinstanz trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der sie denn auch als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium in der Lage ist. Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde beziehungsweise die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (BGE 115 Ib 131 E. 3; VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

### **E. 5.1**

Der behördlich bestellte Gutachter führte im Wesentlichen aus, das 1837 erstellte Wohnhaus sei das erste Gebäude an der D-Strasse und damit ausserhalb des engen Dorfperimeters gewesen. Das Vielzweckbauernhaus sei aus dem freistehenden ländlichen Wohnhaus hervorgegangen. Elf Jahre nach dem Bau des Wohnhauses (1848) habe der Bauherr, ein Kleinbauer und Schreiner, eine Scheune und einen Stall an das Haus angebaut. Spätere Generationen hätten die Scheune kontinuierlich erweitert, zuletzt 1921.

#### **E. 5.1.1**

Beim Wohnteil handle es sich um ein typisches ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die bis anhin weitgehend wohlhabenden Familien vorbehaltene Hausform des freistehenden Wohnhauses habe im 19. Jahrhundert vermehrt auch bei der bürgerlichen Landbevölkerung Verbreitung gefunden. Es orientiere sich mit seinen klaren, schlichten und symmetrisch gestalteten Formen am städtischen Bürgerhaus. Die Stube sei mit einem einfachen Wand- und Deckentäfer ausgestattet, das eher aus der Zeit um 1910 als aus der Bauzeit stamme. An der Rückwand befänden sich ein Wandschrank und ein Kachelofen mit grünen Kacheln (Nägelmuster) und Sitzkunst. Ebenfalls ausgetäfert – wahrscheinlich erbauungszeitlich – sei das Südostzimmer über der Stube, wie auch das Nordostzimmer. Die Fenster mit Sprossenteilung, welche mit Vorfenstern ausgestattet seien, dürften ebenfalls aus der Zeit um 1910 stammen.

#### **E. 5.1.2**

Der ca. 24 m lange Ökonomieteil sei in vier Bauphasen erstellt worden (1848, 1878 oder 1887, 1920 und 1921). Es handle sich um einen Zweckbau für die Bedürfnisse eines Nebenerwerbsbauern, welcher seinen Betrieb laufend habe erweitern können. Insgesamt bilde die Scheune somit die Entwicklung der Landwirtschaft von ca. 1850 bis 1920 ab, eine Phase mit grossen Produktionsfortschritten.

### **E. 5.2**

In seiner Zusammenfassung führte der Gutachter aus, dass sich das Wohnhaus seit dessen Erbauung 1837 nur unwesentlich verändert habe, sei aus denkmalpflegerischer Sicht interessant. Der Charakter des freistehenden Wohnhauses sei allerdings bereits 1848 mit dem Anbau der Scheune verloren gegangen. Der grossen historischen Zeugenschaft stehe der vernachlässigte Unterhalt entgegen, was ein altes Problem der Denkmalpflege darstelle.

#### **E. 5.2.1**

Das Wohnhaus habe eine gewisse baugeschichtliche/historische Bedeutung als ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, während dies für den Ökonomieteil nicht gelte. Die Stallbauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts seien schlichte Nutzbauten ohne besonderen baukünstlerischen Anspruch. Gleichzeitig sei die Scheune aber ein fester Bestandteil des Bauernhauses.

#### **E. 5.2.2**

Als Bau ausserhalb der historischen Bebauung an der E-Strasse sei das Objekt nicht Teil dieses Ensembles. Durch seine Länge von etwa 30 Metern präge es den Strassenraum mit und besitze damit einen gewissen Situationswert. Bei einem Objekt, dessen Denkmaleigenschaften zumindest umstritten seien, müssten auch kontextuelle Faktoren bei der Beurteilung berücksichtigt werden. Nach Abwägung aller Faktoren erschien dem Gutachter eine Unterschutzstellung des Bauernhauses nicht als angemessen.

#### **E. 6.1**

Im Beschwerdeverfahren reichte der Beschwerdeführer ein in seinem Auftrag durch Die Firma H im August 2021 erstelltes Gutachten zum strittigen Vielzweckbauernhaus ein, worin eine Ergänzung und Verifizierung des behördlich eingeholten Gutachtens vorgenommen wird. Dabei handelt es sich um ein zulässiges neues Beweismittel, welches aufgrund des angefochtenen Entscheids erforderlich geworden ist und sich auf bereits behauptete Tatsachen bezieht ( § 52 Abs. 1 in Verbindung mit § 20a Abs. 2 VRG ).

#### **E. 6.2**

Dem Fazit dieses Gutachtens kann entnommen werden, das Bauernhaus verfüge über einen hohen Situations- und einen ausserordentlich hohen Eigenwert. Es sei als wichtiger siedlungsgeschichtlicher, ortsbaulicher, verkehrshistorischer, baukünstlerischer und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge zu werten.

##### **E. 6.2.1**

Zum Situationswert führte die Gutachterin aus, das Bauernhaus sei als ein wichtiger siedlungsgeschichtlicher Zeuge hinsichtlich seiner augenfälligen, nordwestlichen Situierung zu würdigen, kennzeichne es doch die nördliche Siedlungsausdehnung des historischen Dorfkerns und bilde den Abschluss der westlichen Gebäudereihe an der D-Strasse. Zusammen mit dem gegenüber platzierten Gebäude I-Strasse 08 wirke es bis heute noch als historischer Markstein. Insbesondere übernehme es zusammen mit diesem Nachbargebäude eine bedeutende Torfunktion und stärke im Siedlungsgefüge von Unterengstringen die Lesbarkeit eines mit der E-Strasse zusammengehörigen Dorfkernensembles. Zudem figuriere die D-Strasse als einst wichtiger historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung im Bundesinventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS). Die hier situierten Gebäude verliehen diesem Verkehrsweg Authentizität. Über einen wichtigen ortsbaulichen Wert verfüge das Bauernhaus nicht allein schon aufgrund seiner beträchtlichen Gebäudelänge von ca. 30 m, sondern zusätzlich auch im Zusammenspiel mit dem Haus I-Strasse 08, wodurch insgesamt eine prägende ortsbauliche Markanz erzeugt werde. Ferner sei es Teil der noch vollständig intakten und authentisch überlieferten westlichen Gebäudezeile der D-Strasse. Ein Abbruch würde diese siedlungsgeschichtlichen und verkehrshistorischen Aussagen stark verwässern.

##### **E. 6.2.2**

Hinsichtlich des Eigenwerts kam die Gutachterin aufgrund des weitgehend intakten, kaum veränderten bauzeitlichen Gebäudezustands, welcher die Bau- und Lebensweise des 19. Jh. eindrücklich dokumentiere, zum Ergebnis, dem Bauernhaus komme eine grosse historische Zeugenschaft zu. Sie führte zusammengefasst aus, die Frage, ob nur der Erbauungszustand des Wohnhauses schutzwürdig sei, nicht aber die etappenweise sekundär angefügten Ökonomiebauten, sei insofern von untergeordneter Bedeutung, als dass dieses Gebäude nicht nur in seinem Zustand von 1837, sondern auch in seiner qualitätsvollen Weiterentwicklung zu erfassen sei. Die These, der Charakter des freistehenden Wohnhauses sei mit dem Anbau der Scheune verloren gegangen, sei daher nicht haltbar; ebenso sei die bautypologische Differenzierung nach freistehendem Wohnhaus und Bauernhaus irrelevant, da dieses Merkmal für beide Gebäudetypen charakteristisch wäre. Zutreffend sei die Feststellung, dass Scheunenbauten die Entwicklung der Landwirtschaft von ca. 1850 bis 1920 abbildeten, womit dem Ökonomieteil als Ausdrucksträger der Entwicklung zu einem grösseren Landwirtschaftsbetrieb eine bemerkenswerte Aussagekraft zukomme und daher eine hohe wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft des Wandels der landwirtschaftlichen Produktionssteigerung beizumessen sei. Die bemängelte Schlichtheit der Ökonomie sei indes gerade für die bauzeitliche Architektur charakteristisch; daraus eine fehlende Schutzwürdigkeit ableiten zu wollen, sei daher aus bauhistorischer Sicht nicht nachvollziehbar. Denkmalpflegerisch unbestritten sei die grosse historische Zeugenschaft des Wohnhausteils. Der hohe Denkmalwert leite sich vor allem aus dem hervorragend überlieferten, authentischen Erhaltungszustand des Äusseren wie auch des Inneren ab. Höchst selten sei ein Gebäude in weitgehend unverändertem Erbauungszustand anzutreffen, wie dies hier der Fall sei. Nicht nur die Trag- und Raumstruktur sei überliefert, sondern ebenso vieles der bauzeitlichen Raumausstattung (u.a. die komplette Stubenausstattung mit Wand- und Deckentäferungen, kassierten Türen, Kachelofen mit zugehöriger Sitzkunst und Ofenwand), welche sehr anschaulich die Wohn- und Lebensform der ersten Hälfte des 19. Jh. dokumentierten. Die Datierung der Stubenausbauten auf 1910 sei falsch; zu diesem Zeitpunkt hätten bereits maschinell hergestellte Täferungen Verwendung gefunden und der Kachelofen zeige Reliefkacheln mit abstrahiertem Blütenkranz, wie sie zur Bauzeit in Mode gewesen seien. Hinzu komme der Holzsparherd, zu welchem sogar noch die Ofenwand mit denselben Nägeli-Kacheln wie beim Stubenofen vorhanden sei, was eine Erwähnung wert gewesen wäre.

### **E. 6.3**

Das soeben zitierte Gutachten wurde im Oktober 2021 ergänzt und präzisiert. In der Ergänzung wird detailliert ausgeführt, aus welchen Gründen die Datierung der Stubenausbauten auf 1910 falsch sei. Dazu nahm der behördlich bestellte Gutachter am 4. November 2021 Stellung und führte aus, die Datierung der Täferung sei mit der gebotenen Vorsicht ("wohl") vorgenommen worden, da Ausstattungen nie datiert werden könnten, weshalb auch deren Bezeichnung als falsch gewagt sei. Das Vorhandensein des Stubenofens sowie des Herds bestritt er nicht, relativierte jedoch deren Wert. Dies veranlasste die Parteigutachterin zu weiteren Ausführungen bezüglich der Innenausstattung. Sie hielt in ihren Anmerkungen vom 25. November 2021 zusammenfassend fest, die Schutzwürdigkeit des Hauses würde sich nicht nur aus Einzelementen, sondern aus der standortgebundenen und zusammenspielenden Einheit der im ganzen Gebäude noch intakt überlieferten und prägenden Elemente des 19. Jahrhunderts ergeben. Die vorgeschlagene Loslösung der einzelnen Elemente aus ihrem Kontext würde daher den Denkmalwert des Hauses stark mindern und sei abzulehnen.

## **E. 7.1**

Vorab ist festzuhalten, dass das behördlich eingeholte Gutachten zwar detaillierte tatsächliche Feststellungen enthält. So ging diesem eine Begehung der Liegenschaft voraus, welche im Gutachten fotografisch dokumentiert ist. Sodann enthält es fachliche Informationen zur Siedlungs-, Bau- und Besitzergeschichte, welche sich auf Quellen stützen können, sowie eine ausführliche bauliche Beschreibung. Bei der Person des Gutachters handelt es sich ferner um einen Architekten, welcher seit vielen Jahren im Bereich Denkmal- und Ortsbildschutz tätig ist. Dementsprechend hielt auch der Beschwerdeführer in seiner Rekurseingabe fest, die tatsächlichen Feststellungen im Gutachten zeugten von grosser Fachkenntnis und Sorgfalt bei der Dokumentation.

### **E. 7.1.1**

Entgegen dem Baurekursgericht erweist sich das Fachgutachten jedoch nicht als geeignet, um als Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit zu dienen. Es genügt den Ansprüchen an eine nach wissenschaftlichen Kriterien vorgenommene denkmalpflegerische Beurteilung nicht vollauf. Der Beschwerdeführer warf dem Gutachten bereits im Rekurs zu Recht vor, mit Wertungen und Verhältnismässigkeitsüberlegungen seinen Aufgabenbereich zu verlassen. Aus dem Gutachten ergibt sich denn auch ausdrücklich, dass die Beurteilung der Zeugeneigenschaft in Abhängigkeit von der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung beurteilt wurde. Indes ist es einzig Aufgabe eines Gutachtens, die in einem Inventar gemachten Äusserungen zu vertiefen und genauer abzuklären (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00064, E. 5.5). Mit anderen Worten ist die Aufgabe des Gutachters auf die Sachverhaltsdarstellung beschränkt, wohingegen dessen rechtliche Würdigung den rechtsanwendenden Behörden obliegt (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00731, E. 6.3). Genauso liegt die Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung im Aufgabenbereich der Behörde. Ein Gutachten liefert lediglich als Entscheidungsgrundlage dienende Fakten. Es hat das Objekt soweit zu beschreiben, dass die Frage der Schutzwürdigkeit beantwortet werden kann (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00064, E. 5.5).

### **E. 7.1.2**

Wenn der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren das Gutachten als widersprüchlich und fehlerhaft beanstandet, erweist sich diese Rüge sodann nicht als verspätet (vgl. § 52 Abs. 2 VRG) und zudem als berechtigt. So wird im Gutachten zwar von einem grossen Schutzwert ausgegangen, dieser jedoch mittels sachfremden Überlegungen bezüglich "Obsoleszenzen" und "kontextuellen Faktoren" relativiert. Insofern erweist sich das Gutachten als widersprüchlich beziehungsweise nicht in sich schlüssig. Ferner erweist es sich hinsichtlich des Situationswerts als unvollständig, indem das schräg gegenüber, auf der anderen Strassenseite liegende, nur wenige Jahre jüngere Gebäude I-Strasse 08 keine Erwähnung findet, geschweige denn darauf Bezug genommen wird. Ferner blieb auch der – abgesehen vom Kachelofen – ebenfalls noch erhaltene Küchenherd unerwähnt (vgl. Augenscheinprotokoll S. 23). Damit kommt dem behördlichen Gutachten kein erhöhter Beweiswert zu.

## **E. 7.2**

Die Vorinstanz geht stillschweigend davon aus, dass (spätestens) zusammen mit dem Abteilungsaugenschein der Sachverhalt genügend erstellt ist. Dem kann nach dem soeben Ausgeführten nicht zugestimmt werden. Da dem behördlichen Gutachten kein erhöhter

Beweiswert zukommt, basiert der angefochtene Entscheid, welcher bezüglich der Frage der Zeugeneigenschaft darauf abstützt, auf einem unzureichend geklärten Sachverhalt. Aus dem Ergänzungs- und Verifizierungsgutachten des Beschwerdeführers ergibt sich, dass die Vorinstanz den Sachverhalt auch nicht durch eigene Feststellungen ergänzt beziehungsweise vervollständigt hat.

### **E. 7.3**

Wie bereits das behördlich eingeholte Gutachten wurde das vom Beschwerdeführer eingereichte Gutachten von einer Fachperson für Denkmalfragen verfasst. Hingegen bezieht es sich allein auf Tatsachen, ohne den Aufgabenbereich zu verlassen, und erweist sich als fundiert, vollständig und schlüssig. Es trägt zur Sachverhaltsfeststellung bei und ist nur – aber immerhin – als Parteiaussage zu berücksichtigen (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 5.1.4 m.w.H.; 12. Juni 2013, VB.2013.00045, E. 8.4 [nicht publiziert]).

### **E. 8.1**

Das Baurekursgericht führte, was den Eigenwert des streitbetroffenen Gebäudes betrifft, zusammengefasst aus, das Gutachten verneine einen solchen hinsichtlich des Ökonomieteils in baukünstlerischer Hinsicht, was sich anlässlich des Augenscheins bestätigt habe. Dem Wohnteil attestiere das Gutachten eine gewisse baugeschichtliche/historische Bedeutung als ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Dies lasse sich auch ohne Weiteres nachvollziehen: Im Rahmen der stilistischen Einordnung werde auf die Hausform des freistehenden Wohnhauses hingewiesen, welche im 19. Jahrhundert vermehrt auch in der bürgerlichen Landbevölkerung Verbreitung gefunden habe. Gerade dieser Aspekt sei indes durch den Anbau des Ökonomieteils wieder verloren gegangen, worauf auch das Gutachten hinweise. Welche weiteren Aspekte eine Qualifikation als wichtigen Zeugen einer Epoche begründen könnten, sei nicht ersichtlich. Die im Gutachten erwähnte, nur unwesentliche Veränderung seit der Erbauungszeit führe zwar zweifellos dazu, dass dem Gebäude eine gewisse Zeugenschaft nicht abzusprechen sei. Der blosser Umstand des Erhalts bauzeitlicher Substanz führe jedoch für sich genommen noch nicht zu einer wichtigen Zeugenschaft im Sinn einer besonders aussagekräftigen und qualitätsvollen Dokumentation einer Epoche, zumal für diese Qualifikation auf weitere Faktoren wie Konstruktion, Erscheinung und Ausstattung abzustellen sei. Inwiefern dem Bauernhaus, insbesondere dem Wohnteil eine wichtige Zeugenschaft für eine politische, wirtschaftliche oder soziale Epoche zukommen könnte, erschliesse sich weder aufgrund des Gutachtens, noch habe sich dies anlässlich des Augenscheins erkennen lassen. Aus der attestierten, wenig spezifischen Bedeutung als typisches ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ergäben sich keine Anhaltspunkte, weshalb das Objekt die fragliche Epoche besonders aussagekräftig und qualitätsvoll zu dokumentieren vermöchte.

### **E. 8.2**

Das Baurekursgericht führte weiter aus, auch ein die Schutzwürdigkeit begründender Situationswert sei nicht zu erkennen. Das Gutachten spreche denn auch lediglich davon, dass das Gebäude durch seine Länge von etwa 30 Metern den Strassenraum mitprägen und damit einen gewissen Situationswert besitze. Zugleich werde jedoch betont, dass sich das Gebäude ausserhalb der historischen Bebauung an der E-Strasse befinde und nicht Teil des entsprechenden Ensembles sei. Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt habe, liege das fragliche Bauernhaus ausserhalb des historischen Dorfkerns. Zwar prägen es in seiner Gesamtheit von Wohn- und Ökonomieteil aufgrund seiner Dimension den Strassenraum der

D-Strasse im fraglichen Bereich mit. Von einer wesentlichen Prägung eines qualifizierten Siedlungsbilds könne jedoch nicht gesprochen werden, zumal angesichts der weiteren Bauten im Nahbereich ohnehin kein entsprechendes Siedlungsbild vorliege.

### **E. 8.3**

Die vom Beschwerdeführer behauptete wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Ökonomieteils findet in den Gutachten keine Grundlage. Diese führen übereinstimmend aus, dass der Ökonomierteil nachträglich etappenweise hinzugekommen ist und daher lediglich ein Zeugnis über die Entwicklung der Landwirtschaft von ca. 1850 bis 1920 abgibt. Die Vorinstanzen sprachen dem Ökonomierteil daher zu Recht keine wichtige Zeugenschaft zu.

#### **E. 8.3.1**

Hingegen ergibt sich aus den Akten zweifelsfrei, dass es sich beim Wohnteil des streitbetroffenen Objekts um ein im Wesentlichen unverändertes, ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts handelt, welches äusserlich weitgehend im Originalzustand von 1837 erhalten ist. Das Gebäude orientiert sich in seinen klaren, schlichten und symmetrisch gestalteten Formen am städtischen Bürgerhaus. Es handelt sich um einen gut erhaltenen und wenig veränderten Zeugen eines – ursprünglich keinen Ökonomierteil aufweisenden – Wohnhauses, welches zu Beginn des 19. Jhs. ausserhalb von Unterengstringen entstand. Darin stimmen die beiden Gutachten überein. Unbestritten ist ferner das Vorhandensein verschiedener historischer Ausstattungselemente im Gebäudeinnern (Kachelofen, Herd, Täfer); umstritten ist lediglich deren Alter. Ob die strittigen Ausstattungselemente bauzeitlich oder späteren Datums sind, ist jedoch für die Beurteilung der Zeugeneigenschaft nicht ausschlaggebend. Diese Fragen sind lediglich für die Festlegung des Schutzzumfangs relevant. Insgesamt kommt damit dem Wohnteil, welchem bereits das behördliche Gutachten eine "grosse historische Zeugenschaft" zusprach, ein hoher Eigenwert zu. Dieser ergibt sich aus der bauhistorischen Bedeutung einerseits und dem weitgehend intakten Originalzustand andererseits. Dass diesem ein Renovationsbedarf beziehungsweise vernachlässigter Unterhalt entgegenstehe, wie das behördliche Gutachten ausführt, ist für die Frage der Zeugeneigenschaft unerheblich.

#### **E. 8.3.2**

Nach dem soeben Ausgeführten ergibt sich die Qualifikation des Wohnteils als wichtiger Zeuge bereits aus dessen hohem Eigenwert, weshalb diesbezüglich die Frage nach dem Situationswert nicht mehr ausschlaggebend ist. Allerdings hat das Vorliegen eines Situationswerts Einfluss auf den Grad der Zeugeneigenschaft und fliesst insofern in die Verhältnismässigkeitsprüfung der Unterschutzstellung mit ein. Die Schutzwürdigkeit kann sich denn auch aus dem Zusammenspiel von Eigen- und Situationswert eines infrage stehenden Objekts ergeben (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1 m.w.H.).

#### **E. 8.3.3**

Bereits im behördlichen Gutachten wurde dem Gebäude überdies ein gewisser Situationswert zugesprochen, welcher mit der strassenraumprägenden Wirkung des 30 m langen Gebäudes begründet wurde. Zwar vermöchte allein die darin genannte, aufgrund der Dimension strassenraumprägende Wirkung keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu begründen. Doch trägt auch die Erscheinung und Gestaltung der Baute sowie die noch vorhandene Bausubstanz zur prägenden Wirkung bei (vgl. RB 1997 Nr. 73 E. 2; (VGr, 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 4.2). Die Feststellung des

behördlichen Gutachters, dass sich das Streitobjekt ausserhalb der historischen Bebauung an der E-Strasse befindet, trifft zwar zu. Doch ist dem Parteigutachten insofern beizupflichten, als auch das Gebäude I-Strasse 08 zu berücksichtigen ist. Gleiches gilt für die darin ebenfalls angeführte Torwirkung zum alten Dorfkern durch die beiden Bauten. Nach dem Ausgeführten kommt der strittigen Baute somit mindestens auch ein erhöhter Situationswert zu, welcher sich insbesondere aus dem Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Baute ergibt.

#### **E. 8.3.4**

Zusammengefasst weist der Wohnteil einen hohen Eigenwert und einen mindestens erhöhten Situationswert auf. Die für eine Unterschutzstellung erforderliche wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist gegeben. Eine solche haben auch der Gutachter, die Behörde und die Vorinstanz sinngemäss angenommen, indem sie eine Interessenabwägung vornahmen, welche sich andernfalls erübrigt hätte. Was das Mass der Schutzwürdigkeit betrifft, ergeben sich aus den Gutachten verschiedene Aspekte, die auf das Vorliegen eines hohen Grads schliessen lassen.

#### **E. 9.1**

Die Qualifikation des Wohnteils als "wichtiger Zeuge" und damit die Bejahung der Schutzwürdigkeit 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). Eine solche 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. Dem Verwaltungsgericht steht keine Überprüfung der Angemessenheit zu; es prüft, ob sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist (§ 50 VRG; VGr, 17. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.4; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4).

#### **E. 9.2**

Entgegen den Vorinstanzen ist aufgrund der wichtigen Zeugenschaft von einem grossen öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung des Wohnteils auszugehen ( vgl. dazu BGr, 27. Oktober 2017, 1C\_285/2017, E. 3.3; VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.5, mit Hinweisen ).

#### **E. 9.2.1**

Zutreffend ist, dass den Sanierungskosten nach der Rechtsprechung bei der Interessenabwägung nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Die Begründung der Vorinstanz stützt sich denn auch nicht darauf. Unter dem Aspekt der Sanierungsbedürftigkeit führt sie zusammengefasst aus, es wären derart massive Eingriffe erforderlich, dass der bauliche Bestand, welcher die Schutzwürdigkeit des Gebäudes begründet, in nicht unerheblichem Mass beeinträchtigt würde. Dies überzeugt nicht. Was den baulichen Zustand im Detail anbelangt, so ist der Sachverhalt zwar nicht hinreichend geklärt. So beschränkt sich der behördliche Gutachter darauf, dass verschiedene Bauteile ihr Lebensalter überschritten hätten und ersetzt werden müssten. Dies ist zweifelsohne immer dann der Fall, wenn ein älteres Haus renoviert wird. Doch erscheint das Wohngebäude auf den zahlreichen Fotografien nicht baufällig und wird auch noch bewohnt. Weshalb eine rücksichtsvolle Sanierung dessen baulichen Bestand nicht (weitgehend) erhalten können

sollte, erschliesst sich jedenfalls nicht.

### **E. 9.2.2**

Sodann ist nicht ersichtlich, inwiefern das öffentliche Interesse an der Erstellung eines Dorfplatzes durch die Unterschutzstellung beeinträchtigt würde. Eine Überbauung der "X" ist ohne Weiteres möglich, auch wenn das (Wohn-)Gebäude erhalten bleibt. Dieses könnte den Dorfplatz zusammen mit dem unter Schutz gestellten Waschhaus und dem Brunnen sogar bereichern. Der Gestaltungsplan würde nicht vereitelt. Da der Ökonomieteil mangels Zeugeneigenschaft abgebrochen werden darf, bleibt der beabsichtigte Durchblick umsetzbar. Die Nutzung des (riesigen) Baugrundstücks bleibt sodann auch bei Erhalt des Wohnteils gewahrt. Entgegen der Vorinstanz übersteigt das hohe Interesse an der Unterschutzstellung vorliegend die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen an einer Inventarentlassung.

### **E. 9.3**

Der Vorinstanz ist einzig beizupflichten, wenn sie das von der Gemeinde ins Feld geführte Auswählermessen als "wenig ergiebig" bezeichnet. Letztere vermag keine vergleichbaren Objekte anzuführen. Die Vorinstanz führte zutreffend aus, die genannten Vergleichsobjekte würden sich weder stilistisch noch von ihren Dimensionen und Funktionen her mit dem Streitobjekt vergleichen lassen. Insgesamt erweist sich damit die Unterschutzstellung des Wohnteils als verhältnismässig.

### **E. 10.1**

Zusammenfassend hat die Gemeinde ihr Ermessen hinsichtlich der Inventarentlassung des Wohnteils nicht mehr vertretbar gehandhabt und erweist sich die Beschwerde diesbezüglich als begründet. Die Gemeinde ist einzuladen, die für den Erhalt der wichtigen Zeugenschaft des Wohnteils erforderlichen Schutzmassnahmen anzuordnen.

### **E. 10.2**

Hinsichtlich des festzulegenden Schutzzumfangs ist Folgendes anzumerken: Der festgestellte hohe Eigen- und der Situationswert können nur durch die Erhaltung der bestehenden Gebäudesubstanz und der Ausgestaltung bewahrt werden. So hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets betont, ein Bauwerk sei grundsätzlich als Ganzes zu betrachten. Daher kann der Schutz einzelner Bauteile nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden, und die Schutzwürdigkeit des Innern ergibt sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum (BGr, 15. März 2010, 1C\_543/2009, E. 2.3; BGE 118 Ia 384 E. 5e; Ia 261 E. 5b). Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Innern, wenn dessen Veränderung die Einheit des Hauses weitgehend zerstören sowie die "Lesbarkeit" des Baudenkmals und den Sinn der Unterstellung stark beeinträchtigen würde (vgl. zum Ganzen BGr, 1P.79/2005 vom 13. September 2005 E. 4.3, in: ZBl 108/2007 S. 83). Letzteres trifft auf die tragenden Elemente im Inneren ohne Weiteres zu, auch wenn diese nicht mehr vollständig aus Originalbauteilen bestehen. Es erweist sich daher vorliegend als verhältnismässig, die Fassaden und das Dach sowie die tragenden Elemente im Gebäudeinneren unter Schutz zu stellen. Die bisherige Nutzung wird durch deren Unterschutzstellung nicht beeinträchtigt. Nicht erforderlich erscheint indes zum Erhalt der äusseren Erscheinung eine Unterschutzstellung der Anbauten und – mangels Zeugeneigenschaft – auch nicht des Ökonomieteils. Ferner ergeben sich aus den Gutachten ausreichend denkmalwissenschaftliche Anhaltspunkte dafür, dass auch eine

Unterschutzstellung des Kachelofens, der Ofenwand, des Küchenherds und der Täferung eingehender zu prüfen ist. Die gutachterlichen Divergenzen bezüglich Datierung sind dabei nicht entscheidend. Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Objekts bliebe bei einer Unterschutzstellung auch dieser Elemente weiterhin möglich, weshalb sich eine solche Massnahme nicht von vornherein als unverhältnismässig erweisen würde. Nachdem die Vorinstanzen sich mit diesen Aspekten noch nicht abschliessend befasst haben, hat ihnen der Beschwerdegegner im Rahmen der Festlegung des Schutzzumfangs Rechnung zu tragen.

#### **E. 11.1**

Zusammenfassend ist die Beschwerde in ihrem Eventualstandpunkt, das heisst bezüglich des Wohnteils gutzuheissen. Insoweit sind der vorinstanzliche Rekursentscheid vom 18. Juni 2021 sowie der angefochtene Beschluss vom 16. November 2020 aufzuheben. Die Gemeinde ist einzuladen, den Wohnteil der Liegenschaft Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der D-Strasse 03 unter Schutz zu stellen und den Schutzzumfang im Sinn der Erwägungen festzulegen.

#### **E. 11.2**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdegegner und dem Mitbeteiligten je zur Hälfte 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). Hingegen sind sie je hälftig zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- zu bezahlen.

#### **E. 12**

Soweit es sich vorliegend um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGr, 13. November 2020, 1C\_590/2019, E. 1.4).

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