

WBE.2022.145 / sr / we

(2022-000201)

Art. 117

Urteil vom 10. November 2022

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Dambeck
Verwaltungsrichter Leibundgut
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde **A._____ AG,**
führerin

gegen

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bildung, Kultur und Sport,
Generalsekretariat, Bachstrasse 15, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Denkmalschutz

Entscheid des Regierungsrats vom 2. März 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Das Gebäude Nr. aaa auf der Parzelle Nr. bbb der Gemeinde B. ("AJ") befindet sich seit dem 19. September 2018 im Eigentum der A. AG, die am 15. November 2018 beim Gemeinderat B. ein Baugesuch für dessen Umbau und Erneuerung einreichte. Weil das Gebäude in der Umgebung von kantonal geschützten Baudenkmalern (Stiftskirche AL ["AL"]; "AM") situiert ist, wurde die kantonale Denkmalpflege in das Baubewilligungsverfahren involviert. Diese kündigte der Bauherrin mit Schreiben vom 12. Dezember 2018 an, dass sie beabsichtige, die Schutzbedürftigkeit des Gebäudes (erneut) abzuklären und das mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 abgeschlossene Unterschutzstellungsverfahren wiederaufzunehmen. Mit jenem Urteil des Verwaltungsgerichts war die vom Regierungsrat am 30. Juni 1993 beschlossene Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa rechtskräftig aufgehoben worden. In der Folge überarbeitete die Bauherrin ihr Bauprojekt unter Berücksichtigung der Forderungen der Denkmalpflege. Am 18. Februar 2020 wurde es vom Gemeinderat bewilligt, mit den von der Abteilung für Baubewilligungen am 15. Januar 2020 und von der Denkmalpflege am 20. Dezember 2019 verfügten Auflagen, die zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurden.

2.

Im parallel geführten Unterschutzstellungsverfahren konsultierte die Denkmalpflege die Kantonale Kommission für Denkmalpflege und Archäologie, die im Bericht vom 11. Juni 2019 eine integrale Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa befürwortete. Demgegenüber sprachen sich die Bauherrin in ihren Stellungnahmen vom 27. Juni 2019 und 12. Oktober 2020 sowie der Gemeinderat B. mit Protokollauszügen zu seinen Sitzungen vom 5. August 2019 und 19. Oktober 2020 gegen eine Unterschutzstellung des Gebäudes aus.

3.

Am 19. August 2021 entschied das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), Abteilung Kultur, das Gebäude Nr. aaa integral unter kantonalen Denkmalschutz zu stellen.

B.

Auf die dagegen erhobene Beschwerde der A. AG vom 31. August 2021 entschied der Regierungsrat am 2. März 2022 (RRB Nr. 2022-000201):

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahren vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 243.70, insgesamt Fr. 2'743.70, werden der Beschwerdeführerin A. AG auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'500.– hat die Beschwerdeführern noch Fr. 243.70 zu bezahlen.

3.

Die Ausrichtung einer Parteientschädigung entfällt.

C.

1.

Diesen Entscheid focht die A. AG mit Beschwerde vom 6. April 2022 beim Verwaltungsgericht an, mit den Anträgen:

Es sei die Liegenschaft "AJ", C.-Strasse, B., Gebäude-Nr. aaa, Parzelle-Nr. bbb nicht unter Schutz zu stellen. Der Entscheid der Vorinstanz sei entsprechend aufzuheben.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Aargau.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 3. Juni 2022 beantragte das BKS, Generalsekretariat, im Namen des Regierungsrats die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Darauf replizierte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 15. Juni 2022.

4.

Das BKS reichte (innert Frist) keine Duplik ein.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 10. November 2022 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspfle-

gegesetzt, VRPG; SAR 271.200]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen, insbesondere die Beschwerdebefugnis nach § 42 Abs. 1 lit. a VRPG, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Rüge der Unangemessenheit ist hingegen nicht zulässig (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die Beschwerdeführerin rügt – wie schon vor dem Regierungsrat –, dass mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 über die Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa ("AJ") bereits entschieden und diese verweigert worden sei. Folglich sei die Sache rechtskräftig abgeurteilt worden ("res iudicata"), was einer Neubeurteilung der Unterschutzstellung entgegenstehe. Des Weiteren stehe der Vertrauensschutz einer Unterschutzstellung entgegen. Schliesslich bestreitet die Beschwerdeführerin einmal mehr die Schutzwürdigkeit des Gebäudes und die Verhältnismässigkeit einer (integralen) Unterschutzstellung.

2.

2.1.

Zunächst gilt es klarzustellen, dass im vorliegenden Verfahren nicht über die Frage zu entscheiden ist, ob und unter welchen Voraussetzungen der Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 abänderbar ist. Formell rechtskräftige Beschwerdeentscheide sind nur durch die seinerzeitige Beschwerdebehörde (hier das Verwaltungsgericht) mittels Revision bzw. Wiederaufnahme nach Massgabe der §§ 65 ff. VRPG abänderbar (vgl. PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Bern 2022, S. 320 f.). Beim Verwaltungsgericht wurde kein Antrag auf Wiederaufnahme des Unterschutzstellungsverfahrens gestellt und eine Wiederaufnahme wäre aufgrund der Befristung in § 66 Abs. 2 VRPG von vornherein unzulässig. Eine andere, hier zu beurteilende Frage ist, ob und inwieweit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.93.00194 materielle Rechtskraft zukommt und welche Wirkungen gegebenenfalls damit verbunden sind.

2.2.

In der Lehre wird zum Teil die Meinung vertreten, es sei fraglich, ob es im öffentlichen Recht eine materielle Rechtskraft (analog derjenigen im Zivil- und Strafprozess) gibt, unter Hinweis darauf, es entspreche nicht der Eigenart des öffentlichen Rechts und der Natur der öffentlichen Interessen, dass ein Verwaltungsakt, der dem Gesetz nicht mehr entspreche, unabänderlich sei (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1095). Materielle Rechtskraft bedeutet indessen nicht nur, dass ein Entscheid unabänderlich ist, sondern auch, dass der darin beurteilte Gegenstand nicht erneut zum Gegenstand eines Justizverfahrens gemacht werden kann (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., S. 315). Damit soll verhindert werden, dass ein formell rechtskräftiger Entscheid immer wieder mit neuen Gesuchen infrage gestellt werden kann (Urteil des Bundesgerichts 1C_673/2013 vom 7. März 2014, Erw. 5.2). Obwohl umstritten ist, ob und inwiefern der Begriff der materiellen Rechtskraft, der aus dem Zivilprozessrecht stammt, im Verwaltungsrecht angewandt werden soll (MARTIN BERTSCHI, in: ALAIN GRIFFEL [HRSG.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 86a–86d N 6), wird zumindest in der jüngeren bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch den Entscheiden von Verwaltungsjustizbehörden grundsätzlich materielle Rechtskraft zuerkannt (BGE 144 I 11, Erw. 4.2; 139 II 404, Erw. 8.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_670/2021 vom 5. April 2022, Erw. 5.1, 2C_774/2018 vom 13. Mai 2019, Erw. 3.1, 1C_126/2015 vom 5. November 2015, Erw. 7, und 1C_673/2013 vom 7. März 2014, Erw. 5). Hierbei werden allerdings – je nach Rechtsgebiet – gewisse Einschränkungen gemacht, sofern zu denjenigen Tatsachen, die im früheren Entscheid behandelt worden sind, neue Umstände von einer gewissen Bedeutung hinzutreten, sich die Sach- und/oder Rechtslage zwischenzeitlich geändert hat oder ein Entscheid über im früheren Verfahren offengelassene Punkte verlangt wird (BGE 139 II 404, Erw. 8.2 für die internationale Amtshilfe in Steuerangelegenheiten).

Unterschieden wird dabei zwischen einer positiven und negativen Wirkung der materiellen Rechtskraft. In positiver Hinsicht bindet die materielle Rechtskraft das Gericht (oder eine verwaltungsinterne Beschwerdeinstanz) in einem späteren Prozess an alles, was im Urteilsdispositiv des früheren Prozesses festgestellt wurde (sog. Präjudizialitäts- oder Bindungswirkung). In negativer Hinsicht verbietet die materielle Rechtskraft grundsätzlich jedem später angerufenen Gericht, auf ein Rechtsmittel einzutreten, dessen Streitgegenstand mit dem rechtskräftig beurteilten (res iudicata, abgeurteilte Sache) identisch ist. Dies trifft zu, falls der Anspruch dem Gericht aus demselben Entstehungsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen. Bei der Prüfung der Identität des Anspruchs ist

nicht der Wortlaut, sondern der Inhalt massgebend. Der neue Anspruch ist deshalb trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, wenn er in diesem bereits enthalten war oder wenn im neuen Verfahren das kontradiktorische Gegenteil zur Beurteilung gestellt wird. Andererseits sind Ansprüche trotz gleichen Wortlauts dann nicht identisch, wenn sie nicht auf dem gleichen Entstehungsgrund, d.h. auf denselben Tatsachen und rechtlichen Umständen, beruhen. Die materielle Rechtskraft eines früheren Entscheids bedeutet grundsätzlich nur eine Bindung an das Dispositiv, zur Feststellung von dessen Tragweite allerdings weitere Umstände, namentlich die Begründung des Entscheids, herangezogen werden können (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 2C_774/2018 vom 13. Mai 2019, Erw. 3.1 mit Hinweisen u.a. auf BGE 144 I 11, Erw. 4.2).

2.3.

Bei der Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa mit Entscheid vom 30. Juni 1993, der mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 aufgehoben wurde, stützte sich der Regierungsrat auf das unterdessen (per 1. Januar 2010) aufgehobene Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975 (Denkmalschutzdekret [DSD; AGS Band 9, S. 169 ff.]). Dabei qualifizierte der Regierungsrat das Gebäude als historisch bedeutsames und erhaltungswürdiges Werk im Sinne von § 1 Abs. 1 DSD. Zur Begründung wurde angeführt, der 1323 erstmals erwähnte AK in unmittelbarer Nachbarschaft der AL habe von 1486 bis 1558 als Wohnung des jeweiligen Stiftsprobsts gedient. Der mittelalterliche Mauerbau mit einem Dachstuhl aus der Zeit um 1500 zeige rückwärts noch ein Fenster mit Initialen "GS" und der Jahreszahl 1645. Mit seinem trapezförmigen Grundriss gehöre der Bau zum baugeschichtlich hochinteressanten Typus der überlieferten, mittelalterlichen Chorherrenhäuser, die hiermit insgesamt unter Denkmalschutz gestellt werden sollten. Trotz teilweise starken Veränderungen im Innern des Gebäudes seien die mittelalterliche Grundsubstanz des Hauses mit den Umfassungsmauern, den Geschossdecken, der Wendeltreppe und dem Dachstuhl schutzwürdig. Die gegen eine Unterschutzstellung sprechenden privaten Interessen der damaligen Grundeigentümerin gewichtete der Regierungsrat weniger hoch, auch mit Rücksicht darauf, dass Grundrissveränderungen im Inneren des Gebäudes auch unter Denkmalschutz weiterhin möglich seien und Staatsbeiträge an die Mehrkosten für Renovationsarbeiten geleistet würden (Vorakten, act. 77).

Demgegenüber befand das Verwaltungsgericht mit Entscheid BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994, der Regierungsrat habe seinen Unterschutzstellungsentscheid zu wenig begründet und dadurch das rechtliche Gehör der (damaligen) Beschwerdeführerin verletzt. Je höher der Ermessensspielraum einer Behörde – wie im Falle des Denkmalschutzes – sei, desto höher seien auch die Anforderungen an die Begründungspflicht. Generell müsse der Betroffene in die Lage versetzt werden, sich über die Tragweite des

Entscheids Rechenschaft zu geben und ein allfälliges Rechtsmittel dagegen in voller Kenntnis der Entscheidungsgründe zu verfassen. Er habe insbesondere nicht nur Anspruch auf Bekanntgabe der tatsächlichen Gründe, die zum Entscheid geführt hätten, sondern auch auf Behandlung seiner Argumente. Die Erhaltungswürdigkeit eines Bauwerks sei in hohem Masse ein Ermessensentscheid und zur dazugehörigen Ermessensbetätigung gehöre namentlich das spezifische Fachwissen einer Behörde, die den gesetzlichen Auftrag zum Kulturgüterschutz umzusetzen habe. Umso wichtiger sei es, dass die Überlegungen der Denkmalschutzbehörde für die Unterschutzstellung sowohl dem betroffenen Grundeigentümer als auch der Rechtsmittelinstanz in nachvollziehbarer Weise und mit der erforderlichen Begründungsdichte vermittelt würden, zumal dem Verwaltungsgericht eine Überprüfung des Ermessens entzogen sei und der Regierungsrat das Verfahren auch nicht selber instruiert und keinen Augenschein vor Ort durchgeführt, sondern seinen Entscheid "am grünen Tisch" gefällt habe. Den erwähnten Begründungsanforderungen genüge der Unterschutzstellungsentscheid nicht. Die Begründung sei allzu dürftig und werde in keiner Weise dokumentiert. Wenn beispielsweise typologische Gründe für eine Unterschutzstellung angeführt würden, müsse auch der Symbolcharakter eines Gebäudes ausführlich erläutert und belegt werden, durch einen Vergleich und eine Auseinandersetzung mit anderen verbliebenen Zeugen des gleichen Baustils. Ausserdem müsse zu Fragen des Schutzkonzepts Stellung genommen werden. Eine rechtsstaatlich befriedigende Überprüfung des Unterschutzstellungsentscheids sei nur gewährleistet, wenn bereits im erstinstanzlichen Verfahren ein neutrales Fachgutachten zur Schutzwürdigkeit eingeholt und dieses entsprechend gewürdigt werde oder aber die Entscheidungsgründe selber (einschliesslich ihrer Dokumentation anhand von Photographien und anderen zweckdienlichen Unterlagen) einen vergleichbaren Standard erreichten (Vorakten, act. 87 ff.).

2.4.

Heute, bald dreissig Jahre später, hat sich zwar die Sachlage insofern nicht verändert, als nach wie vor dasselbe Gebäude unter kantonalen Denkmalschutz gestellt werden soll und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes im Wesentlichen aus der gleichen baulichen Substanz abgeleitet wird wie damals (Grundstruktur des Hauses mit im Erdgeschoss trapezförmigem Kernbau, der im 15. Jahrhundert auf die heutigen Grundmasse erweitert wurde; aus dem 15. Jahrhundert stammende Deckenbalken über dem zweiten Obergeschoss; grosser profilierter gotischer Torbogen im Erdgeschoss; rauchgeschwärtzter, stehender Dachstuhl mit anhand von eingetieften, quadratisch angeordneten Klötzchen nummerierten Sparren, wie sie bei anderen Bauten aus dem 14. Jahrhundert überliefert sind; Reihenfenster im ersten Obergeschoss mit der Fenstersäule und dem aussenseitigen Wappenrelief von D. von 1645; Treppe mit barocken Balustern). Seither gibt es allerdings neue, breitere und tiefere Erkenntnisse zum (kunst-)historischen Hintergrund des Gebäudes. So hat die Stiftung für Forschung in Spätantike

und Mittelalter HR. Sennhauser (FSMA) in den Jahren 2001 bis 2013 das "Grundbuch B." erarbeitet, in welchem das Gebäude Nr. aaa ("AJ oder AK") ausführlicher beschrieben wird als in der Vorgängerausgabe aus dem Jahr 1991, mit detaillierten Angaben zur Entstehung und baulichen Entwicklung des Gebäudes über die Jahrhunderte ("Baudaten"), den ehemaligen Besitzern und Bewohnern und den Hausnamen, mit das Gebäude betreffenden historischen Texten, Plänen, weiteren Dokumenten, Fotos und alten Ansichten (Vorakten, act. 107–119). Zudem erschien im Jahr 2004 mit dem Beitrag "AL" von Rainald Fischer und Hans Rudolf Sennhauser (in: Geschichte des Fleckens B., herausgegeben von Albert und Hans Rudolf Sennhauser und Alfred Hidber) ein Fachartikel, der sich unter anderem sehr spezifisch mit den Chorhöfen bzw. Chorherrenhäusern des Stiftbezirks, darunter das Gebäude Nr. aaa, und deren Geschichte befasste (Vorakten, act. 93–95). Am 23. März 2019 wurden der Dachstuhl, die nummerierten Deckenbalken des zweiten Obergeschosses sowie die undatierten Balken des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses einer dendrochronologischen Untersuchung unterzogen. Im dazu verfassten Untersuchungsbericht des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern vom 8. April 2019 (Vorakten, act. 126–129) wurde als Fazit festgehalten, dass die Deckenbalken des zweiten Obergeschosses zeitlich eine Einheit bildeten und im Herbst/Winter 1427/28 und 1428/29 geschlagen worden seien. Bald darauf dürften sie verbaut worden sein. Das Gebäude scheine also den Brand von 1471 (Grossbrand in B.) unversehrt überstanden zu haben. Die restlichen Hölzer liessen sich nicht datieren.

Zu diesen neuen Untersuchungs- und Forschungsergebnissen gesellt sich eine veränderte Rechtslage, indem das DSD per 1. Januar 2010 durch das Kulturgesetz vom 31. März 2009 (KG; SAR 495.200) und die Verordnung zum Kulturgesetz vom 4. November 2009 (VKG; SAR 495.211) respektive die darin enthaltenen Bestimmungen zum Schutz von Baudenkmälern abgelöst wurde. Die Definition von Baudenkmälern gemäss § 24 Abs. 1 lit. a KG ist umfassender als diejenige der Kulturdenkmäler nach § 1 DSD. Während sich die Schutz- oder Erhaltungswürdigkeit eines Bauwerks unter der Herrschaft des DSD aus der historischen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung ergeben musste (§ 1 Abs. 1 DSD), spricht man von Baudenkmälern im Sinne von § 24 Abs. 1 lit. a KG, wenn die Erhaltung eines Bauwerks als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt oder wenn ein Bauwerk zusammen mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bildet und dessen Erhaltung dadurch im Interesse der Öffentlichkeit liegt. Diese inhaltliche Neukonzeption steht in Einklang mit dem Übereinkommen zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa vom 3. Oktober 1985 ("Granada-Übereinkommen"; SR 0.440.4), das für die Schweiz am 1. Juli 1996 in Kraft getreten ist und wonach als Baudenkmäler

alle Bauwerke von herausragendem geschichtlichem, archäologischem, künstlerischem, wissenschaftlichem, sozialem oder technischem Interesse gelten, mit Einschluss zugehöriger Einrichtungen und Ausstattungen (Art. 1 Ziff. 1), unabhängig von ihrem Alter (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_43/2020 vom 1. April 2021). Sie entspricht ferner der heutigen Tendenz (in Rechtsordnungen anderer Kantone), auch neuere stilbildende baukünstlerische Entwicklungen und Strömungen zu bewahren (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021). Auf die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des streitgegenständlichen Gebäudes Nr. aaa dürfte die besagte Neukonzeption jedoch keinen grossen Einfluss haben, weil dafür dessen (kunst-)historische Bedeutung im Vordergrund steht. Verfahrensmässig entscheidet nach § 27 Abs. 2 und 3 KG sowie § 27 VKG in Abweichung von § 6 Abs. 1 DSD nicht mehr der Regierungsrat als erstinstanzliche Behörde über die Unterschutzstellung eines Baudenkmals, sondern das zuständige Departement (BKS). Und neu ist der Antrag auf Unterschutzstellung eines Bauwerks, der neben den früher berechtigten Antragsstellern auch vom Grundeigentümer selber gestellt werden kann, an das BKS zu richten, welches das Verfahren auch von Amtes wegen einleiten kann, nicht mehr an die kantonale Kommission für Denkmalpflege, die das Gesuch unter der Herrschaft des DSD zuhanden des Regierungsrats vorberaten hat; an den Regierungsrat gelangte das Gesuch nur, wenn die Kommission die Schutzwürdigkeit bejahte (§ 6 Abs. 1 DSD). Heute hat die Kommission für Denkmalpflege und Archäologie (nachfolgend: KKDA) eine verwaltungsunabhängigere Position und ist vom BKS zur Frage der Unterschutzstellung lediglich zu konsultieren. Ihre Stellungnahme geht zur Vernehmlassung an die Parteien (§ 27 Abs. 2 und 3 VKG).

Im Unterschied zum erstmaligen Unterschutzstellungsverfahren in den frühen 1990er-Jahren stützt sich der Entscheid des BKS, von Amtes wegen ein neuerliches Unterschutzstellungsverfahren für das Gebäude Nr. aaa einzuleiten, auf eine ausführlichere Dokumentation, die neben zahlreichen Fotos zur historischen Bausubstanz des Gebäudes dieses betreffende Auszüge aus dem von der FSMA erarbeiteten "Grundbuch B.", verschiedene Fachartikel zum Stiftsbezirk sowie den dendrochronologischen Untersuchungsbericht vom 8. April 2019 enthält, der das hohe Alter der untersuchten Balken und Sparren bestätigte. Kommt hinzu, dass die KKDA am 11. Juni 2019 sehr detailliert zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes Stellung nahm und diese als Fachinstanz ausführlich und schlüssig begründete (siehe dazu auch die Ausführungen in Erw. 4.2 hinten).

Selbst wenn aber trotz dieser zwischenzeitlich veränderten Umstände angenommen würde, dass dem heutigen Unterschutzstellungsverfahren und demjenigen von Anfang der 1990er-Jahre der gleiche Anspruch zugrunde liegt (= Anspruchsidentität), kann mit Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa vor allem insofern nicht von einer vom Verwaltungsgericht mit dem Entscheid BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 rechtskräftig

abgeurteilten Sache ausgegangen werden, als sich das Verwaltungsgericht in jenem Entscheid gerade *nicht* zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes äusserte, diese mithin nicht verneinte, sondern explizit offenliess, weil ihm die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für eine entsprechende Beurteilung fehlten, die aus seiner Sicht von der Vorinstanz beizubringen gewesen wären. Das hohe öffentliche Interesse am Denkmalschutz gebietet hier eine Klärung der vom Verwaltungsgericht noch nicht beurteilten Frage der Schutzwürdigkeit. Die Ausgangslage ist insofern nicht vergleichbar mit derjenigen in einem Zivilprozess, wo der Kläger, der seinen zivilrechtlichen Anspruch (im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime) zu wenig begründet bzw. substantiiert und/oder beweist, in die Situation gerät, dass er seinen Anspruch nicht mehr im Rahmen einer zweiten, besser begründeten Klage gerichtlich durchsetzen kann. Davon sind rein private Interessen betroffen, denen aus Gründen des Allgemeinwohls nicht unbedingt zum Durchbruch verholfen werden muss. Wenn es dagegen um die Durchsetzung gewichtiger öffentlicher Interessen geht, können sich die (positive) Bindungs- und die (negative) Sperrwirkung der materiellen Rechtskraft nur auf die von einer Verwaltungsjustizbehörde tatsächlich beurteilten Fragen beziehen. Folglich steht der verwaltungsgerichtliche Entscheid BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 einer "Neubeurteilung" der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa – effektiv handelt es sich mangels damaliger Überprüfung der Schutzwürdigkeit durch das Verwaltungsgericht um eine erstmalige verwaltungsgerichtliche Beurteilung der Schutzwürdigkeit – nicht entgegen.

2.5.

Was die Beschwerdeführerin für die Massgeblichkeit des verwaltungsgerichtlichen Entscheids BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 und das Vorliegen einer abgeurteilten Sache ("res iudicata") zur Frage der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa sowie die Unzulässigkeit einer Neubeurteilung der Unterschutzstellung unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 144 I 11) vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Wohl hat das Verwaltungsgericht im damaligen Urteil eine Unterschutzstellung abgelehnt und die vorinstanzliche Unterschutzstellungsanordnung aufgehoben, aber nicht etwa mit der Begründung, das Gebäude Nr. aaa sei nicht (hinreichend) schutzwürdig. Dieser Frage widmete sich das Verwaltungsgericht nach dem oben Ausgeführten gerade nicht und liess an die Adresse der Vorinstanz verlauten, dass Unterschutzstellungsbegehren (künftig) besser darzulegen und zu dokumentieren seien (dies in Abkehr zur bis dahin geübten Praxis, wonach das Verwaltungsgericht auch bei mangelhaft begründeten Unterschutzstellungen jeweils ein fachliches Gutachten zur Schutzwürdigkeit eines Baudenkmals eingeholt hatte). Dass das Verwaltungsgericht in der damaligen Situation keine Rückweisung an den Regierungsrat zur Neubeurteilung der Unterschutzstellung vorgenommen

hat, lässt sich dabei nicht dahingehend interpretieren, dass eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Rahmen eines neuen Unterschutzstellungsverfahrens mit eingehenderer Begründung und Dokumentation der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa für alle Zeiten ausgeschlossen werden sollte. Vielmehr dürfte aus damaliger Sicht des Verwaltungsgerichts bloss keine Notwendigkeit oder Dringlichkeit für eine unmittelbare Fortsetzung des Unterschutzstellungsverfahrens bestanden haben.

Ob das Verwaltungsgericht den Unterschutzstellungsentscheid des Regierungsrats aus formellen oder materiellen Gründen aufhob, lässt sich nicht klar einordnen, zumal auch eine Verletzung des Gehörsanspruchs der damaligen Beschwerdeführerin festgestellt wurde, bei welcher es sich eindeutig um einen Verfahrensfehler und nicht bloss eine unzureichend begründete und dokumentierte Unterschutzstellung im Sinne einer "materiell mangelhaften Beweisführung" handelt. Entscheidend für die Frage der materiellen Rechtskraft und der damit verbundenen Wirkungen des verwaltungsgerichtlichen Entscheids ist aber ohnehin nicht, ob die Unterschutzstellung wegen eines formellen oder materiellen Mangels aufgehoben wurde, sondern, dass die Frage nach der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa damals nicht beantwortet wurde und sich die Sach- und Rechtslage seither verändert haben. Daher spielt es auch keine Rolle, ob eine Heilung der Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht möglich gewesen wäre.

Dem verwaltungsgerichtlichen Entscheid BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 war kein "zweistufiges" Unterschutzstellungsverfahren vorgelagert. Der Regierungsrat hat am 30. Juni 1993 nicht als Beschwerdeinstanz, sondern als erste Instanz über die Unterschutzstellung entschieden. Das Verfahren nach DSD war anders ausgestaltet als das heutige Verfahren nach KG und VKG (vgl. dazu schon die Ausführungen in Erw. 2.4 vorne). Was die Beschwerdeführerin aus der angeblichen "Zweistufigkeit" des verwaltungsinternen Verfahrens ableitet, ist so oder so nicht ersichtlich.

Es liegt im ureigenen Interesse der Behörden und gehört zu ihren Aufgaben, eine beabsichtigte Unterschutzstellung schon im ersten Anlauf genügend zu begründen und zu dokumentieren, damit die Unterschutzstellung im Rechtsmittelverfahren standhält bzw. nicht aufgehoben wird und – je nach Aufhebungsgrund – allenfalls ein weiteres Unterschutzstellungsverfahren notwendig wird. Die Vorstellung der Beschwerdeführerin, dass eine Behörde die Unterschutzstellung bewusst und mit voller Absicht zu wenig begründen und dokumentieren könnte, um den Eintritt der materiellen Rechtskraft eines die Unterschutzstellung ablehnenden Rechtsmittelentscheids zu verhindern, erscheint abwegig. Das Ziel der Behörden muss stets darauf ausgerichtet sein, einem erhaltungswürdigen Baudenkmal möglichst rasch dem ihm gebührenden Schutz zukommen zu lassen. Wenn

eine Unterschutzstellung wegen mangelnder Begründung und Dokumentation der Schutzwürdigkeit eines Bauwerks aufgehoben wird, ist damit dem öffentlichen Interesse am Denkmalschutz in keiner Weise gedient.

Auf die Frage, ob und inwiefern ein Rechtsmittelentscheid, der die Schutzwürdigkeit eines Bauwerks mangels genügender Entscheidungsgrundlagen explizit offenlässt, Vertrauen im Hinblick darauf zu begründen vermag, dass eine Unterschutzstellung, die an die Schutzwürdigkeit anknüpft, für alle Zeiten entfällt, wird im Zusammenhang mit den Erwägungen zum Vertrauensschutz, der einer Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa nach Auffassung der Beschwerdeführerin ebenfalls entgegenstehen soll, zurückzukommen sein (siehe dazu Erw. 3.3 nachfolgend). Der Rechtssicherheit ist es jedenfalls nicht abträglich, wenn an der materiellen Rechtskraft eines Entscheids nur damit effektiv beurteilte Fragen teilhaben und nicht auch Punkte, über die erklärermassen und offenkundig nicht befunden wurde bzw. werden konnte.

Dass der Kanton seit der Aufhebung der Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa mit verwaltungsgerichtlichem Entscheid BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 nichts mehr unternommen hat, um den Erhalt des Gebäudes zu sichern, war auch aus Sicht des Denkmalschutzes nicht optimal. Aus dieser behördlichen Passivität zu schliessen, das Gebäude sei nicht schutzwürdig, wäre jedoch verfehlt. Die Schutzwürdigkeit ist objektiv zu beurteilen und nicht daran zu messen, wie gut und effizient die Behörden ihren Auftrag zum Denkmalschutz erfüllen. Immerhin ist der Einwand des BKS nachvollziehbar, dass staatliche Ressourcen auch für den Denkmalschutz begrenzt seien und die Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa mangels konkreter Sanierungsabsichten der vormaligen Eigentümerschaft nicht zuoberst auf der Prioritätenliste gestanden habe. Tatsächlich kommt es nicht selten vor, dass Bauwerke erst unter Schutz gestellt werden, wenn Veränderungen geplant sind, die in die erhaltungswürdige Bausubstanz eingreifen und diese nachteilig beeinflussen. Das Risiko, dass das Gebäude Nr. aaa in all den Jahren seit dem ersten Unterschutzstellungsverfahren durch fundamentale Eingriffe in die Gebäudestruktur hätte beeinträchtigt ("zerbaut") werden können, war dabei ein kalkuliertes; denn von baubewilligungspflichtigen Änderungen am Gebäude hätte die kantonale Denkmalpflege – wie hier geschehen – aufgrund des Umgebungsschutzes kantonally geschützter Baudenkmäler in der unmittelbaren Umgebung in jedem Fall rechtzeitig erfahren, und zwar aufgrund der in § 32 KG vorgeschriebenen Zustimmung des BKS zu baulichen Vorkehrungen, welche die Wirkung von kantonally geschützten Baudenkmalern beeinträchtigen könnten.

2.6.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass der verwaltungsgerichtliche Entscheid BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 keine Präjudiz- oder Bin-

dungswirkung bezüglich der damit nicht beurteilten Frage der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa entfaltet. Weil insoweit keine abgeurteilte Sache vorliegt, dürfen sich die Behörden weiterhin mit der Schutzwürdigkeit des Gebäudes befassen und diese nach Massgabe der aktuellen (im Vergleich zu früher veränderten) Umstände beurteilen. Diese Beurteilung ist den Behörden durch den damaligen Befund des Verwaltungsgerichts, die Schutzwürdigkeit sei von der Vorinstanz zu wenig begründet und dokumentiert worden, nicht verwehrt.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführerin macht ferner geltend, sie habe die streitbetroffene Liegenschaft im Jahr 2018 im Vertrauen darauf erworben, dass das Gebäude Nr. aaa nicht unter Schutz gestellt worden sei. Vom damaligen Bauamtsleiter der Gemeinde B. habe sie die unbestritten gebliebene Zusage erhalten, dass die Liegenschaft als einziges Grundstück im Fleckengebiet B. nicht unter Schutz stehe. Äusserungen von Personen in so wichtigen Positionen dürfe im Rechtsverkehr Vertrauen geschenkt werden. Es möge sein, dass der Bauamtsleiter nicht für Fragen des kantonalen Denkmalschutzes zuständig sei. Er sei aber Teil des Workshops gewesen, in welchem die Parteien und das BKS zusammen ein bewilligungsfähiges Projekt ausgearbeitet hätten. Zudem ändere die Einflussnahme des BKS auf den Bewilligungsprozess nichts an der Kompetenz der Gemeinde zur Erteilung der Baubewilligung. Daher habe die Beschwerdeführerin den damaligen Bauamtsleiter als zuständig für die Abgabe der Zusicherung erachten dürfen, dass die Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz stehe. Für eine Kontaktaufnahme mit der kantonalen Denkmalpflege im Hinblick auf den Grundstückserwerb habe für die Beschwerdeführerin vor diesem Hintergrund keine Veranlassung bestanden. Die kantonale Denkmalpflege habe sich erst nach Einreichung des Baugesuchs bemüsst gesehen, sich in das damals pendente Baubewilligungsverfahren einzuklinken. Es wäre für die Beschwerdeführerin ressourcenschonender gewesen, wenn sich die kantonale Denkmalpflege von der Gemeinde über die Handänderung hätte orientieren lassen, bevor die Beschwerdeführerin mit grossem Aufwand das Baugesuch (inklusive aller Planunterlagen) habe ausarbeiten lassen. Die jahrzehntelange "stupende Passivität" der Denkmalpflege habe das Vertrauen in den Bestand des verwaltungsgerichtlichen Entscheids BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 begründet. Erst 24 Jahre später auf die Angelegenheit zurückzukommen, wirke entrückt und falsch.

3.2.

Der in Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (BGE 131 II 627, Erw. 6.1;

129 I 161, Erw. 4.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_585/2015 vom 9. Mai 2016, Erw. 3.4; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, a.a.O., Rz. 624). Als Anknüpfungspunkt für den Vertrauensschutz muss vorab ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst, sei dies in Form von Rechtsanwendungsakten (Verfügungen und Entscheide, verwaltungsrechtliche Verträge, Auskünfte und Zusagen, Verwaltungs- und Gerichtspraxis), Rechtssetzungsakten, Planungsakten oder bloss der Duldung eines rechtswidrigen Zustands (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 627 ff.). Die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands hindert aber die Behörde nicht an der späteren Behebung dieses Zustands. Eine Vertrauensgrundlage, die der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegensteht, wird durch behördliche Untätigkeit nur in Ausnahmefällen geschaffen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 651 mit Hinweisen). Die Praxis, wonach auch durch das Unterlassen notwendiger Hinweise oder Aufklärungen seitens der Behörde eine Vertrauensgrundlage geschaffen werden kann, wurde im Zusammenhang mit unrichtigen behördlichen Auskünften entwickelt und setzt eine Aufklärungs- oder Beratungspflicht der Behörde voraus (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 671).

Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und bei gehöriger Sorgfalt auch nicht hätte erkennen müssen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 654 ff.). Und in der Regel kann Vertrauensschutz nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition, etwa Investitionen, getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden können (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 659). Zwischen Vertrauen und Disposition muss ein Kausalzusammenhang gegeben sein. Dieser fehlt, wenn anzunehmen ist, dass die Disposition auch ohne ein Vertrauen begründendes behördliches Verhalten bzw. bei Kenntnis der Mangelhaftigkeit der Vertrauensbasis vorgenommen worden wäre (HÄFELIN/MÜLLER/ UHLMANN, a.a.O., Rz. 663). Und selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, können sich Private nicht darauf berufen, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht. Die Interessenabwägung im Einzelfall bleibt daher vorbehalten und bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes. Unter Umständen kann bei überwiegendem öffentlichem Interesse aber ein finanzieller Ersatz des Vertrauensschadens (anstelle des Bestandesschutzes respektive der Bindung an die Vertrauensgrundlage) in Betracht kommen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 664 und 699).

3.3.

Stellt man auf die oben (in Erw. 3.1) wiedergegebenen Ausführungen der Beschwerdeführerin ab, scheint sie sich im Vorfeld des Erwerbs der Parzelle Nr. bbb und des sich darauf befindlichen Gebäudes Nr. aaa im Jahr 2018 einzig bei der Abteilung Bau, Planung & Umwelt der Gemeinde B. darüber informiert zu haben, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Die Auskunft, die sie vom Abteilungsleiter dazu erhielt, wonach das Gebäude weder unter kommunalem noch kantonalen Denkmalschutz stehe, war richtig. Daraus lässt sich allerdings nicht ohne weiteres schlussfolgern, dass im fraglichen Zeitpunkt keine Absicht der kantonalen Behörden bestand, das Gebäude unter (kantonalen) Denkmalschutz zu stellen. Die Vorinstanz verweist in diesem Zusammenhang zu Recht auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_487/2009 vom 10. August 2010, Erw. 3.2, wonach der Käufer eines Grundstücks nicht darauf vertrauen dürfe, dass das Objekt inskünftig nicht inventarisiert oder geschützt werde, bloss, weil es im Kaufzeitpunkt noch in keinem Inventar (schützenswerter oder geschützter) Denkmäler verzeichnet war. Oftmals – so das Bundesgericht – würden Schutzmassnahmen erst aufgrund eines konkreten Bauvorhabens erwogen. Um diesbezüglich Gewissheit zu erlangen, hätte sich die Klägerin bei der kantonalen Denkmalpflege nach entsprechenden Absichten der Unterschutzstellung erkundigen können und müssen, was sie zugegebenermassen unterlassen hat. Dazu sei angemerkt, dass von Bau-, aber auch Immobilienfachleuten erwartet werden darf, dass sie bei der zuständigen Behörde Rückfragen nach möglichen Überbauungshindernissen tätigen (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_344/2017 vom 17. April 2018, Erw. 5.2.1). Für Fragen dazu, ob eine künftige kantonale Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa erwogen werden könnte, war die kommunale Abteilung Bau, Planung & Umwelt ganz offensichtlich nicht die zuständige Auskunftsstelle.

Wenn aufgrund der Nichtaufnahme eines Objekts in ein Schutzinventar nicht darauf vertraut werden darf, dass keine Unterschutzstellung geplant ist oder auf ein Bauvorhaben hin erwogen werden könnte, darf dasselbe auch nicht aus der reinen (jahrzehntelangen) Passivität der Denkmalschutzbehörde geschlossen werden. Wie gesehen (vgl. Erw. 3.2 vorne), bildet schon die reine Passivität der Behörde bei der Herstellung des rechtmässigen Zustands nur in Ausnahmefällen eine Vertrauensgrundlage. Erst recht ist daher Zurückhaltung geboten, wenn die Passivität – wie der einstweilige Verzicht auf die Unterschutzstellung eines schutzwürdigen Bauwerks – nicht rechtswidrig ist und keine (unmittelbare) Handlungspflicht seitens der Behörde besteht. Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994, falls dieser der Beschwerdeführerin beim Erwerb der Liegenschaft überhaupt schon vorlag, was aufgrund ihrer vagen Angaben in diesem Zusammenhang unklar ist, durfte sie nicht ohne weiteres ableiten, dass die Denkmalschutzbehörde keinen zweiten Anlauf nehmen würde, um das Gebäude Nr. aaa unter Schutz zu stellen; dies

umso weniger, als sich das Verwaltungsgericht im fraglichen Entscheid nicht (verneinend) zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes geäußert hatte. Eine Nachfrage, ob die kantonale Denkmalschutzbehörde kein zweites Unterschutzstellungsverfahren beabsichtigt, hätte sich unter den gegebenen Umständen aus Gründen der Vorsicht auf jeden Fall aufgedrängt. Eine entsprechende Aufklärungs- oder Beratungspflicht der kantonalen Denkmalpflege bestand in der konkreten Situation nicht, was die Beschwerdeführerin auch nicht geltend macht. Namentlich trifft die Denkmalschutzbehörde keine allgemeine Verpflichtung, Personen, die ein schützenswertes Gebäude erwerben, aus blosser Anlass der Handänderung über die Möglichkeit einer Unterschutzstellung zu informieren.

3.4.

Mit anderen Worten fehlt es im vorliegenden Fall bereits an einer genügenden Vertrauensgrundlage, gestützt auf welche die Beschwerdeführerin in guten Treuen und ohne weitere Abklärungen bei der dafür zuständigen kantonalen Denkmalpflege hätte annehmen dürfen, dass für das Gebäude Nr. aaa aktuell keine Absichten (mehr) bestehen, es unter kantonalen Denkmalschutz zu stellen. Entsprechend steht der Vertrauensschutz einer Unterschutzstellung des Gebäudes nicht entgegen.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführerin stellt des Weiteren die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa in Frage und führt dazu aus, es wirke vor dem Hintergrund der 24-jährigen Passivität der Denkmalschutzbehörde "irgendwie peinlich", von einem "hohen öffentlichen Interesse" am Schutz dieses Gebäudes zu sprechen. Dass sie (die Beschwerdeführerin) im Baubewilligungsverfahren mit der kantonalen Denkmalpflege kooperiert habe und auf deren Wünsche eingegangen sei, habe daran gelegen, dass sie möglichst rasch in den Genuss einer Baubewilligung für den Umbau habe kommen wollen. Sie sei durch die Einmischung der Denkmalpflege massiv in ihrem Eigentum beeinträchtigt worden. Weder könne sie das im Ursprung angedachte Mietbudget (anstelle von sieben gebe es nur noch fünf Wohnungen) gegenüber der kreditgebenden Bank vereinbarungsgemäss umsetzen, noch könne sie ihr investiertes Kapital angemessen verzinsen. Endlich sei darauf hinzuweisen, dass die Elemente der Schutzwürdigkeit bereits im Verfahren 1994 bekannt gewesen seien. Es möge sein, dass aufgrund der technologischen Entwicklung heute weitergehende Erkenntnisse vorliegen würden. Auf den Umstand, dass die Liegenschaft im Ursprung auf das 14. Jahrhundert zurückgehe, sei aber schon damals hingewiesen worden. Die historischen Parameter sein schon 1994 bestens und im Detail bekannt gewesen.

4.2.

Diese Ausführungen lassen keine ernsthafte Auseinandersetzung mit den von der Vorinstanz, dem BKS und der KKDA dargelegten Gründen für die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa respektive dessen historischer Bausubstanz erkennen. Zunächst gilt es an dieser Stelle noch einmal zu betonen, dass das Verwaltungsgericht die Schutzwürdigkeit des Gebäudes im ersten Unterschutzstellungsverfahren nicht verneint, sondern diese mangels ausreichender Entscheidungsgrundlagen gar nicht erst überprüft hat.

Aus der Sicht der Vorinstanz ist der Stiftsbezirk, zu dem die "AJ" gehöre, von besonderer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Die "AJ" selber habe eine bis ins Jahr 1428 zurückreichende Geschichte, die sich auch heute noch an der Baute nachverfolgen lasse. Ihre lange und komplexe Baugeschichte spiegle sich in der Grundrissstruktur und der erhaltenen Bausubstanz wider. Dazu gehörten neben dem historischen Dachtragwerk zum Beispiel auch der gotische Torbogen, die barocke Treppe mit Brettbalustern und das Reihenfenster mit dem Wappenrelief (angefochtener Entscheid, Erw. 5.2).

Das BKS, Abteilung Kultur, wies im Entscheid vom 19. August 2021 (Vorakten, act. 178–191) ebenfalls auf die siedlungsgeschichtlich besondere Bedeutung des Stiftsbezirks als Bereich um das Grab der Heiligen E. hin, der sich südlich der römischen Siedlung befinde. Hier sei im achten Jahrhundert ein Kloster gegründet worden und die AL habe den Nukleus für die Entwicklung des Fleckens im Hochmittelalter gebildet, der dank Wallfahrt und günstiger Verkehrslage zu einem wichtigen Messeort geworden sei. Das dreigeschossige Gebäude Nr. aaa sei im Stiftsbezirk unmittelbar nördlich des AL situiert. Die östliche Giebelwand, die ortsbaulich mit dem Chor des AL zusammenwirke, bilde dabei den Schlusspunkt einer das Münster begleitenden, traufständigen Bautenreihe. Die "AJ" verfüge über eine weit zurückreichende und interessante Geschichte, die sich trotz diverser Eingriffe am Bau nachverfolgen lasse und in mehreren Quellen (unter den Titeln "AK" und "AJ") erscheine. Die Geschichte des Hauses sei eng mit der Geschichte des 1279 erstmals erwähnten AL und seiner Chorherren bzw. Pröpste verbunden. Das Gebäude umfasse im Erdgeschoss in Massivbauweise erhaltene, trapezförmige Kernbauten aus dem 13./14. Jahrhundert. Zum nordwestlichen Bereich gehöre ein grosser, profilierter gotischer Torbogen. Für das hohe Alter dieser Gebäuderelikte sprächen Vergleichsbeispiele innerhalb und ausserhalb von B. Nachdem der Vorgängerbau in Flammen aufgegangen sei, habe der Chorherr F. 1428 die Erlaubnis erhalten, das Gebäude neu aufzurichten. Die dendrochronologische Untersuchung im März 2019 habe gezeigt, dass die Balken des Dachstuhl und über dem zweiten Obergeschoss im Winter 1427/28 geschlagen worden seien. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sei das Gebäude auf seine heutigen

Ausmasse erweitert worden, durch Integration der älteren Kernbauten. Das Gebäude und sein Dachstuhl hätten den Grossbrand in B. im Jahr 1471 überlebt, dem grosse Teile des Unterfleckens und des AL zum Opfer gefallen seien. 1486 sei das Gebäude zur Amtswohnung des neu gewählten Propstes G., genannt Sattler, geworden. Unter den hier wohnhaften Propsten finde sich unter anderem der Zürcher H., ein Neffe von I. Seit der Aufgabe der Amtswohnung durch den damaligen Propst K. im Jahr 1560 werde der AK als "AJ" bezeichnet. Das an der Nordfassade im ersten Obergeschoss positionierte, in spätgotischer Tradition gestaltete vierteilige Reihenfenster mit Fenstersäule und aussenseitigem Wappenrelief mit den Initialen GS (für D.) und der Jahreszahl 1645 sei im Rahmen von Modernisierungsarbeiten im 17. Jahrhundert hinzugekommen, wobei es sich bei diesem Bauteil um eine Zweitverwendung handeln könnte. Schriftlich belegt sei, dass L. im Jahr 1664 100 Gulden verbaut habe. Von einem weiteren neuzeitlichen Eingriff zeuge die barocke Treppe mit kunsthandwerklich gestalteten Brettbalustern. Im 19. Jahrhundert seien der nordseitige Bauteil mit einem Zwerchdach versehen und die Südfassade neugestaltet worden. Grössere Umbauten im Innern datierten aus dem 19. Jahrhundert und der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Durch den laufenden Umbau würden fünf neue Wohnungen mit Lifterschliessung eingebaut, an der östlichen Giebelfassade eine neue, hölzerne Laubenschicht entstehen und der rückwärtige bestehende Anbau ersetzt. Die fünfachsigige Südfassade weise einen mittig situierten Eingang mit Rundbogenform und darüber angebrachtem Wappenrelief auf. Bei den bauarchäologischen Untersuchungen im Frühjahr 2020 habe sich herausgestellt, dass die Aussenmauer der Südfassade mindestens vom ersten Obergeschoss an aufwärts nicht mehr Bestandteil des Kernbaus bilde, sondern im Laufe der Zeit erneuert worden sei. Der Grundriss spiegle aber mit seiner Struktur und erhaltenen Bausubstanz die komplexe und lange Baugeschichte des Hauses wider. Der zentrale Hauseingang führe heute in den südöstlichen Kernbau, in welchem zu einem späteren Zeitpunkt das zentrale Treppenhaus mit der barocken Treppe errichtet worden sei. Vom westlichen Gebäudebereich mit modernem Ladenlokal führe der gotische (profilierte) Torbogen in den nordwestlichen Gebäudeteil mit Trapezgrundriss. Diese Grundstruktur sei auch noch im ersten Obergeschoss mit wesentlichen Elementen am Bau ablesbar. Neben der Treppe sei hier als besonders wertvolles Element das Reihenfenster mit Fenstersäule zu nennen. Aussergewöhnlich sei die Ausrichtung der Stube mit Reihenfenster, die sich nicht zur Hauptfassade hin orientiere. Die zentrale Treppe erschliesse auch das zweite Obergeschoss. Die mit eingetieften, quadratisch angeordneten Klötzchen nummerierten Sparren des rauchgeschwärzten Dachstuhls seien im Kanton Aargau sehr selten überliefert.

Diese fachlich fundierten Einschätzungen des BKS sowie die Angaben dazu, dass das Gebäude Nr. aaa in mehreren Fachpublikationen erwähnt

werde, die Quellenlage zum Haus ausserordentlich gut sei und die Liegenschaft sich in einem Gebiet der Altstadt von B. befinde, das im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen und mit dem höchsten Erhaltungsziel A ("Erhalten der Substanz: Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume, Beseitigung störender Eingriffe") gekennzeichnet sei, sind grösstenteils der Stellungnahme der sachkundigen KKDA vom 11. Juni 2019 (Vorakten, act. 130–133) entnommen. Die KKDA stellte ausserdem zusammenfassend fest, dass dem Gebäude Nr. aaa durch sein hohes Alter, seine Geschichte als Teil des Stiftsbezirks und seine ortstopographisch zentrale Lage neben dem (kantonal geschützten) AL ein besonderer historischer und ortsbaulicher Wert zukomme. Mit der erhaltenen Bausubstanz (Grundstruktur des Hauses inklusive Balkenlagen und historischem Dachtragwerk, das dendrochronologisch 1427/28 datiert sei, weitere historisch wertvolle Bauteile wie Torbogen, Treppe und Reihenfenster mit Wappenrelief) bezeuge die "AJ" wesentliche historische, baukünstlerische und handwerkliche Situationen, insbesondere auch solche vor dem B. Grossbrand von 1471. Die in der Stellungnahme der KKDA enthaltenen, schlüssigen und dieses Mal gut dokumentierten Ausführungen zur historischen Bedeutung des Gebäudes Nr. aaa für den siedlungstechnisch besonders bedeutenden Stiftsbezirk von B. und zur noch erhaltenen historischen Bausubstanz des Gebäudes Nr. aaa werden von der Beschwerdeführerin nicht (konkret) angezweifelt. Effektiv besteht kein Anlass für diesbezügliche Zweifel, insbesondere auch nicht aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführerin. Der Tatbestand von § 24 Abs. 1 lit. a KG, wonach als Schutzobjekte Baudenkmäler in Frage kommen, wenn ihre Erhaltung als Zeugnis und Ausdruck unter anderem einer historischen, baukünstlerischen und handwerklichen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt, ist demnach als erfüllt zu betrachten. Mit der Schutzwürdigkeit nach § 24 Abs. 1 lit. a KG ist zugleich die erste Tatbestandsvoraussetzung (lit. a) für eine Unterschutzstellung gemäss § 27 Abs. 1 KG gegeben.

4.3.

Das Vorliegen der zweiten Tatbestandsvoraussetzungen für eine Unterschutzstellung gemäss § 27 Abs. 1 KG, die kantonale Bedeutung eines Schutzobjekts (lit. b), wurde von der sachkundigen KKDA in der Stellungnahme vom 11. Juni 2019 gleichermassen bestätigt, mit der Begründung, im Vergleich mit anderen kantonal geschützten Chorherrenbauten in B. wie der AN (ccc) und der AO (ddd) erfülle das Gebäude die Kriterien für einen kantonalen Schutz (Vorakten, act. 130). Auch die Richtigkeit dieser fachlichen Einschätzung steht für das Verwaltungsgericht ausser Zweifel. Immerhin gehört der Stiftsbezirk gemäss ISOS zu einem Ortsbild von nationaler Bedeutung.

4.4.

Im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Beschwerdeführerin noch gerügt, es sei aktenkundig, dass die Liegenschaft vor allem im 20. Jahrhundert massiv "zerbaut" worden sei und die historische Bausubstanz heute nur noch fragmentarisch wahrgenommen werden könne. Das BKS habe an verschiedenen Stellen plakativ festgehalten, dass die Liegenschaft (trotz teilweise illegaler Eingriffe in die historische Bausubstanz) "klarerweise" schutzwürdig bleibe, ohne diesen Standpunkt näher zu erläutern. Es sei der Beschwerdeführerin im gesamten Verfahren schleierhaft geblieben, was genau am Gebäude Nr. aaa klar schutzwürdig sein soll. Der objektive Dritte würde die Liegenschaft sowohl aussen als auch innen kaum mehr als historisch interessant oder gar als Zeugen längst vergangener Zeiten wahrnehmen. So sei im Ladengeschäft im Parterre, das heute als Coiffeursaloon genutzt werde, eine grosse moderne Glasfront eingebaut worden. Im Gebäudeinnern seien die Räume und der Dachstock wiederholt umgebaut bzw. verändert worden. Teile des Dachstocks seien im Jahr 2018 ernsthaft einsturzgefährdet gewesen. Auch die Gemeinde B. habe in ihrer Stellungnahme vom 5. August 2019 (Vorakten, act. 143–146) auf die weitestgehende zerstörte historische Bausubstanz hingewiesen, die anlässlich einer gemeinsamen Begehung festgestellt worden sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass das BKS und vor ihm die KKDA sehr einlässlich und detailliert zu den Aspekten der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Stellung genommen haben. Dass die Beschwerdeführerin diese sachkundige Einschätzung (aus welchen Gründen immer) nicht teilen kann, spricht nicht gegen die Schutzwürdigkeit. Der historische, baukünstlerische und handwerkliche Wert eines Gebäudes leitet sich nicht notwendigerweise aus einer besonderen ästhetischen Erscheinung ab. Auch trifft gerade nicht zu, dass die historische Bausubstanz beim Gebäude Nr. aaa nur noch in Fragmenten vorhanden wäre. Die gesamte historische Gebäudegrundstruktur mit trapezförmigen Kernbauten samt gotischem Torbogen als Verbindungsglied und Dachstuhl sowie Geschossdecken aus sehr alten Balken und Sparren mit zum Teil seltenen handwerklichen Details sind erhalten geblieben, ebenso die barocke Treppe im zentralen Treppenhaus. Es sind somit nicht nur baukünstlerische Elemente an der Aussenfassade (Reihenfenster mit Wappenrelief und Wappenrelief über dem Torbogen an der Südfassade), die zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes beitragen. Dieser historisch wertvollen Bausubstanz haben die nicht fachgerechten und teilweise unbewilligten Um- und Innenausbauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts offensichtlich nicht grundlegend geschadet. Je nach Situation und Tragweite des Eingriffs lassen sich solche baulichen Veränderungen auch wieder entfernen und die historische Bausubstanz darunter freilegen. Der angeblichen Einsturzgefährdung im Dachstock konnte offenbar mit probaten Mitteln begegnet werden, ohne die historische Bausubstanz zu vernichten oder empfindlich zu beeinträchtigen.

4.5.

Es ist vor dem Hintergrund der von den Vorinstanzen gut begründeten und belegten Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. aaa nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen das öffentliche Interesse am Erhalt der historischen Bausubstanz des Gebäudes Nr. aaa höher gewichtet haben als das finanzielle Interesse der Beschwerdeführerin, das Gebäude möglichst gewinnbringend zu nutzen. Dies gilt umso mehr, als in Übereinstimmung mit der Vorinstanz davon auszugehen ist, dass die Nutzung des Gebäudes durch die Unterschutzstellung nicht besonders stark eingeschränkt wird. Auch mit fünf anstelle der ursprünglich geplanten sieben Wohnungen und einer Laubenschicht anstelle der einst vorgesehenen Balkone ist eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung weiterhin möglich.

Somit ist auch die dritte Tatbestandsvoraussetzung für eine Unterschutzstellung gemäss § 27 Abs. 1 KG, nämlich, dass der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten (oder öffentlichen) Interessen entgegenstehen dürfen (lit. c), zu bejahen. Einer Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa entgegenstehende öffentliche Interessen sind schon gar nicht erkennbar. Ein Ortskern wird nicht deshalb belebter, weil in einem Gebäude nur fünf anstelle von sieben Wohnungen untergebracht werden können. Dem allgemeinen raumplanerischen Interesse an innerer Siedlungsverdichtung (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) muss nicht vordringlich in historisch wertvoller Bausubstanz Rechnung getragen werden. Der Vorinstanz ist daher darin beizupflichten, dass diesem Planungsgrundsatz in der vorliegenden Konstellation kein hohes Gewicht beizumessen ist.

5.

5.1.

Die Beschwerdeführerin hält eine integrale Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa sodann für unverhältnismässig und macht den Vorinstanzen zum Vorwurf, keine mildere Schutzmassnahme geprüft zu haben. Es leuchte nicht ein, weshalb sich die Unterschutzstellung nicht auf die bauhistorisch relevanten Bauteile, insbesondere auf den Dachstuhl, beschränke, sondern gleich das gesamte Gebäude erfasse. Es erschliesse sich nicht, weshalb auch der moderne Coiffeursalon unter Schutz gestellt werde und dort geplante Umbauarbeiten der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bedürften. Der Umgebungsschutz der umliegenden kantonalen Baudenkmäler biete genügend Schutz vor äusserlichen baulichen Veränderungen, die nur mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen könnten. Schliesslich müsse jede bauliche Veränderung durch die Baubehörde der Gemeinde B. bewilligt werden, wodurch sich ein unerwünschter Eingriff problemlos verhindern lasse, ohne dass dafür eine integrale Unterschutzstellung angeordnet werden müsse. In ähnlicher Weise hatte die Beschwerdeführerin bereits im

vorinstanzlichen Verfahren argumentiert, wo sie nebst der Erforderlichkeit zusätzlich die Geeignetheit der Massnahme anzweifelte (Vorakten, act. 199).

5.2.

Denkmalschutzmassnahmen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) wie jegliche Eingriffe in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und die Baufreiheit für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein. Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist. Demnach können sehr erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses im Wege stehen. Dagegen müssen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer gewichtigen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an einer möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an denkmalschützerischen Massnahmen kommt grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu.

So taxierte das Bundesgericht etwa Mehrkosten einer Sanierung gegenüber einem Neubau von Fr. 200.00 pro m³ bei erheblichem Schutzinteresse nicht als unverhältnismässig. Die Unterschutzstellung eines Wohnhauses, die eine moderne Wohnnutzung nicht verunmöglichte und bauliche Eingriffe zur Verbesserung der Isolation erlaubte, wurde vom Bundesgericht ebenfalls nicht als unverhältnismässig qualifiziert. Die integrale Unterschutzstellung eines helvetischen Doppelwohnhauses wurde als zumutbar erachtet, weil damit die weitere Nutzung zu Wohnzwecken nicht verunmöglicht wurde und die erforderliche Sanierung gegenüber einem Ersatzbau keine unzumutbaren Mehrkosten verursachte (vgl. zum Ganzen das Urteil des Bundesgerichts 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 9.1 mit Hinweisen; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020, Erw. 11).

5.3.

5.3.1.

Geeignet ist eine Massnahme immer dann, wenn sich damit das angestrebte Ziel (hier: Schutzziel) erreichen lässt. Umgekehrt ist eine Massnahme ungeeignet, wenn sie keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet oder dessen Erreichung sogar erschwert oder verhindert (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 522). Mit der integralen Unterschutzstellung eines Bauwerks kann gewährleistet werden, dass daran keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die sich nachteilig auf

die geschützte Bausubstanz auswirken, indem ohne vorgängige Zustimmung des BKS bzw. der kantonalen Denkmalpflege geschützte Baudenkmäler weder beseitigt, verändert, renoviert noch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden dürfen (vgl. § 31 Abs. 2 KG). Die Ausführung von bewilligten Arbeiten und Renovationen wird vom BKS begleitet und ist mit diesem abzusprechen (§ 31 Abs. 3 KG). Schliesslich müssen vom Kanton unter Schutz gestellte Baudenkmäler von den Eigentümerinnen und Eigentümern so unterhalten werden, dass deren Bestand dauerhaft gesichert ist (§ 31 Abs. 1 KG). Insofern ist die Unterschutzstellung sehr wohl eine geeignete Massnahme, um die historische und wertvolle Bausubstanz des Gebäudes Nr. aaa auch längerfristig zu bewahren. Eine andere, auf die Erforderlichkeit der Massnahme gerichtete Frage ist, ob eine Unterschutzstellung von einzelnen Bauteilen hier nicht genügen würde, um das Schutzziel des Erhalts der historischen Bausubstanz zu erreichen.

5.3.2.

Es gibt keine denkbare mildere Massnahme, die für das Gebäude Nr. aaa einen vergleichbaren Schutz erreichen könnte wie die integrale Unterschutzstellung. Eine bloss partielle Unterschutzstellung einzelner Bauteile scheidet aus, weil schon die Grundstruktur des Gebäudes mit den trapezförmigen Kernbauten und dem zentralen Treppenhaus schutzwürdig ist und nicht verändert werden soll. Nur mit der Unterschutzstellung des Dachstuhls und/oder einzelner (Fassaden-)elemente wäre es somit nicht getan. Abgesehen davon muss im Einzelfall fachkundig geprüft werden, ob sich Änderungen ausserhalb der historischen Bausubstanz nicht dennoch nachteilig auf diese auswirken könnten. Der Umgebungsschutz nach § 32 KG schützt nur die nahegelegenen kantonal geschützten Baudenkmäler vor Beeinträchtigungen durch bauliche Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes Nr. aaa und geht damit signifikant weniger weit als eine auf Substanzerhalt (auch im Innern des Gebäudes) abzielende Unterschutzstellung. Nicht stichhaltig ist sodann das Argument der Beschwerdeführerin, bauliche Veränderungen seien ohnehin (bau-)bewilligungspflichtig. Einerseits gibt es durchaus bauliche Vorkehren (im Gebäudeinnern und ohne Auswirkungen auf die Statik), die in einem nicht denkmalgeschützten Gebäude bewilligungsfrei sind (vgl. dazu ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 N 15 f.). Andererseits schützt die Baubewilligungspflicht nicht in dem Masse vor Veränderungen an schützenswerten Bausubstanzen, wie es eine Unterschutzstellung zu tun vermag. Andernfalls könnte auf Unterschutzstellungen generell verzichtet werden. Die Unterschutzstellung bewirkt jedoch, wie gesehen (vgl. Erw. 5.3.1 vorne), über die (vorgängige) Kontrolle von baulichen Veränderungen (durch eine kantonale Fachbehörde) hinaus, dass die Eigentümerschaft eine Unterhaltspflicht trifft und ein geschütztes Gebäude nicht dem Verfall preisgeben darf (vgl. § 31 Abs. 1 KG). Ausserdem kann mit der Obliegenheit nach § 31 Abs. 3 KG, die Aus-

führung von bewilligten Arbeiten und Renovationen mit dem BKS abzusprechen, präventiv die notwendige fachmännische Umsetzung von baulichen Massnahmen sichergestellt werden. Dass speziell die Beschwerdeführerin dieser Begleitung durch das BKS bzw. die kantonale Denkmalpflege bedarf, hat sich bei der Ausführung der ihr vom Gemeinderat B. am 18. Februar 2020 bewilligten Umbauarbeiten gezeigt. Zweimal musste vom Gemeinderat B. auf Intervention der Denkmalpflege eine vorübergehende Einstellung der Bauarbeiten verfügt werden, weil sich die Beschwerdeführerin nicht an die Auflagen der Denkmalpflege hielt und unbewilligte Eingriffe in die historische Bausubstanz tätigte (Vorakten, act. 167–170 und 176).

5.3.3.

Was die Zumutbarkeit der integralen Unterschutzstellung anbelangt, fällt auf, dass die Beschwerdeführerin zwar geltend macht, sie erleide durch die Einschränkung der baulichen Veränderbarkeit des Gebäudes Nr. aaa einen Ertragsausfall, diesen Ausfall aber nicht näher erläutert und beziffert. Dass sie nur fünf anstelle der ursprünglich geplanten sieben Wohnungen und anstelle der zu Beginn projektierten Balkone "nur" eine Laubenschicht realisieren konnte, könnte, muss aber nicht zwingend zu (namhaften) Mietmindereinnahmen führen. Aus den bei den Akten liegenden Plänen (Vorakten, act. 3–5 sowie 154–156) ergibt sich zwar, dass die nutzbaren Wohn- und Wohnnebenflächen um einige Quadratmeter pro Geschoss reduziert werden mussten, dafür sind die neuen Grundrisse schlichter und weniger verschachtelt, was die Wohnqualität tendenziell erhöht. Insgesamt dürfte der Mietzinsausfall für die Beschwerdeführerin daher verkräftbar sein. Gegenteiliges wird zumindest nicht behauptet und auch nicht belegt. Auf der anderen Seite ist das öffentliche Interesse am Denkmalschutz des Gebäudes Nr. aaa als hoch zu gewichten. Das ergibt sich neben dem Eigenwert zum einen aus der zentralen und prominenten Lage des Gebäudes im Stiftsbezirk (neben dem AL), zum anderen daraus, dass von den einstigen Chorchöfen bzw. Chorherrenhäuser des Stiftsbezirks (vgl. dazu Vorakten, act. 52) nicht mehr sehr viele vorhanden und auch gut erhalten sind (vgl. dazu Vorakten, act. 56). Unter diesem Gesichtspunkt dürfen der Beschwerdeführerin im Interesse eines effektiven Kulturgüterschutzes gewisse finanzielle Einbussen zugemutet werden. Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz ist in jeder Hinsicht gewahrt.

6.

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde gegen die integrale Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. aaa auf der Parzelle Nr. bbb der Gemeinde B. als unbegründet. Der Unterschutzstellung respektive einer Neu Beurteilung der Unterschutzstellung (nach dem ersten Unterschutzstellungsverfahren in den 1990er-Jahren) stehen weder die materielle Rechtskraft des Entscheids des Verwaltungsgerichts

BE.93.00194 vom 14. Dezember 1994 noch Vertrauensschutzgründe entgegen. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes ist ausgewiesen und dessen integrale Unterschutzstellung verhältnismässig.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Beschwerdeführerin kostenpflichtig und hat keinen Anspruch auf den Ersatz ihrer Parteikosten (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG). Eine Parteientschädigung stünde ihr im Übrigen schon deshalb nicht zu, weil sie vor Verwaltungsgericht (wiederum) nicht anwaltlich vertreten war (§ 29 VRPG). Aus demselben Grund sind dem obsiegenden Regierungsrat keine Parteikosten zu ersetzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 372.00, gesamthaft Fr. 4'372.00 sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin
den Regierungsrat
das Bundesamt für Kultur

Mitteilung an:
den Gemeinderat B.
das Departement Bildung, Kultur und Sport (Abteilung Kultur)

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor

bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 10. November 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Ruchti