

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 8. März 2023

Versand: 13. März 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000242

**Stadt Q.____; Planbeschwerde A.____ und B.____, Q.____, gegen den Stadtrat Q.____
betreffend Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Unterschutzstellung Liegenschaft R-
weg 10, Parzelle AP; Abweisung; Unterschutzstellung; Genehmigung**

Erwägungen

2.

Wie sich bereits aus dem Sachverhalt ergibt, beschloss der Einwohnerrat am 10. Dezember 2013/ 1. September 2015 die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Mit dieser Planung stellte er die Liegenschaft R-weg 10, Parzelle AP, unter kommunalen Schutz beziehungsweise schied diese als Baudenkmal im Sinne von § 39 BNO in Verbindung mit Anhang III BNO (Schutzobjekt B 26) aus. Die gegen den fraglichen Beschluss erhobene Beschwerde der Beschwerdeführenden hiess der Regierungsrat am 16. März 2016 wegen Verletzung der Begründungspflicht und des Untersuchungsgrundsatzes seitens des Stadtrats Q.____ gut und wies die Sache zur Neuurteilung an die Stadt zurück. In seinem Entscheid hielt der Regierungsrat im Wesentlichen sinngemäss fest, zwar würden die Inventare und das Verzeichnis der Baudenkmäler und der kantonale Fachbericht vom 22. September 2015 auf eine gewisse Bedeutung des Objekts hindeuten. Die Schutzwürdigkeit respektive das öffentliche Interesse, welches für die Ausscheidung als Baudenkmal erforderlich sei, habe aber gestützt auf die genannten Unterlagen nicht in ausreichendem Masse begründet werden können. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Kulturgut Schutz verdiene, müsse eine auf wissenschaftlichen Kriterien basierende Gesamtbetrachtung erfolgen, wobei zu den Grundlagen eines Denkmalschutzentscheids ein wissenschaftlicher Unterbau gehöre. Vorausgesetzt sei somit ein erstinstanzlich in Auftrag gegebenes neutrales Gutachten und dessen umfassende Würdigung oder eine Begründung, die einen vergleichbaren Standard erreiche. Weder das Eine noch das Andere sei erfolgt (RRB 2016-000364 vom 30. März 2016, Ziffern 3.4 und 4.5.1 und 4.5.7).

Nachdem dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist, beauftragte der Stadtrat in der Folge C.____, Architekturhistorikerin, mit der Erstellung eines Gutachtens, welches im März 2018 erstattet wurde. Zu diesem Gutachten nahmen die Beschwerdeführenden am 30. September 2020 Stellung. Im Anschluss daran erging der hier angefochtene Entscheid vom 15. März 2021, in dem die Behörde an der bereits im Jahr 2013 beschlossenen Unterschutzstellung des Wohnhauses festhielt und dessen Eintrag als kommunales Baudenkmal bestätigte.

3.

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer des Einfamilienhauses R-weg 10 (Parzelle AP). Gemäss Zonenplan der Stadt Q.____ und der dazugehörigen BNO, vom Regierungsrat genehmigt am 2. April 2003, befindet sich das fragliche Grundstück in der Wohnzone W2 (§ 12 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BNO). Mit Beschlüssen des Einwohnerrats vom 10. Dezember 2013/1. September 2015

wurde die Parzelle in der genannten Zone belassen, das Wohnhaus aber als Baudenkmal ausgeschieden (§ 39 BNO in Verbindung mit Anhang III BNO). Dieser Beschluss wird, wie oben erwähnt, mit dem vorliegenden Entscheid des Stadtrats vom 15. März 2021 bestätigt.

Die kommunalen Schutzobjekte werden in den §§ 33–45 BNO geregelt. Die massgebenden Bestimmungen lauten nach wie vor wie folgt:

§ 33 Begriffsdefinition Schutzobjekte

Schutzobjekte sind alle Objekte gemäss §§ 34 – 39 sowie alle Gebäude in der Altstadtzone und im Kernbereich Bäderzone.

§ 39 Baudenkmäler

1 Die im Nutzungsplan eingezeichneten und im Anhang III aufgelisteten Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann Ausnahmen vom Beseitigungs- oder Beeinträchtigungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen.

2 Die Baudenkmäler zeichnen sich durch ihre besondere architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus. Wegweisend sind die Beschriebe der einzelnen Objekte im Verzeichnis der Baudenkmäler.

3 Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten.

4 Die Bausubstanz von Baudenkmälern ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache der Eigentümer.

5 Der Stadtrat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfelds festlegen sowie auf seine Kosten Fachgutachten einholen.

§ 42 Umgebungsschutz

In der Umgebung von Schutzobjekten können nötigenfalls störende Bauteile untersagt sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung gemacht werden.

§ 43 Beiträge

Zum Erreichen der Schutzziele kann der Stadtrat für Schutzobjekte und in reduziertem Mass für Inventarobjekte und Objekte in Ensembleschutzzonen auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Stadtrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Für das Baubewilligungsverfahren wird überdies in den §§ 82 und 83 BNO festgehalten was folgt:

§ 82 Zuständigkeit und Verfahren

1–3 (...)

4 Bei Bauabsichten an städtebaulich, bezüglich der Quartierstruktur oder landschaftlich empfindlicher Lage, bei grösseren oder komplexen Bauvorhaben, Bauvorhaben in den Altstadt- und Ensembleschutzzonen und solchen, die Schutzobjekte betreffen, sollte die Abteilung Planung und Bau möglichst frühzeitig vor der Baueingabe konsultiert werden. Allenfalls ist eine Konzeptstudie oder ein Vorprojekt einzureichen.

§ 83 Baubewilligungspflicht

1 Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach dem Bundesrecht und nach den kantonalen Bestimmungen.

2 Baubewilligungspflichtig sind im Weiteren auch:

- a) (...)
- b) (...)
- c) *Im Inneren von Baudenkmälern:*
 - *alle baulichen Massnahmen*

4.

4.1

Die Beschwerdeführenden bestreiten erneut im Wesentlichen die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft. Zwar sei sie schön und habe architektonische Qualitäten. Nach zahlreichen Veränderungen befinde sie sich aber nicht mehr im Originalzustand. Auch das nunmehr vorliegende Gutachten von C._____ vermöge ihnen nicht zu vermitteln, weshalb ihr Haus derart bedeutungsvoll sein solle. Von einem Zeitzeugen, dem erforderlichen Symbolcharakter und der massgeblichen Typologie könne keine Rede sein. Die Ausführungen der Fachperson erschienen insgesamt äusserst bemüht, um die Schutzwürdigkeit zu begründen, auch die Bevölkerung verstehe sie nicht. Zudem würden die Schutzziele, welche mit der Unterschutzstellung verfolgt würden, nirgends erwähnt. Unklar sei auch, welche konkreten Bauteile wertvoll seien, weshalb ein öffentliches Interesse am Schutz der Liegenschaft nicht bestehe. Hinzu komme, dass die Auswirkungen des Schutzes gravierend seien und massive Beeinträchtigungen nach sich zögen. Die Beschwerdeführenden würden durch die Schutzbestimmungen (Volumen- und Substanzschutz) in der Nutzung ihres Eigentums stark eingeschränkt (Abriß- und Veränderungsverbot aussen und innen). Sie würden dadurch grosse Wertverluste erleiden. Die Massnahme sei damit nicht verhältnismässig.

Der Stadtrat verweist demgegenüber auf das Gutachten und hält fest, dieses trete ausdrücklich für die Unterschutzstellung der Liegenschaft ein. Die Schutzwürdigkeit sei trotz der Veränderungen gegeben, weshalb auch am öffentlichen Interesse, den Erhalt der Baute zu gewährleisten, kein Zweifel bestehe. Diese öffentlichen Interessen seien höher zu gewichten als die privaten Anliegen an der uneingeschränkten Nutzung des Eigentums. Der Eingriff erweise sich als zumutbar und nicht derart einschneidend, ausserdem sei er alternativlos. Das Objekt müsse daher weiterhin als Baudenkmal geführt werden.

4.2

Die Ortsplanung obliegt grundsätzlich den Gemeinden. Sie lösen diese Aufgabe unter anderem durch den Erlass allgemeiner Nutzungsvorschriften (der Bau- und Zonenordnung) und eines allgemeinen Nutzungsplans (des Zonenplans), die Art und Mass der Nutzung regeln und das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen einteilen (§§ 13 Abs. 1 und 15 BauG). Bei der Lösung dieser ortsplanerischen Aufgaben können sich die Gemeinden auf ihre Autonomie berufen (§ 106 Abs. 1 Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [SAR 110.000]). Sie sind befugt, sich im Rahmen des übergeordneten Rechts die auf ihre Bedürfnisse, ihre Struktur und voraussichtliche Entwicklung zugeschnittene baurechtliche und raumplanerische Ordnung zu geben und verfügen über eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit, einen verhältnismässig weiten Spielraum freier Gestaltung. Soweit es um rein lokale Anliegen und örtlich spezifische Interessen geht und weder überörtliche Interessen noch überwiegende Rechtsschutzanliegen berührt sind, hat sich die Rechtsmittelbehörde zurück zu halten. Stehen für eine raumplanungskonforme Lösung mehrere Varianten zur Verfügung, wie dies im Regelfall zutrifft, ist der Gemeinde das Letztentscheidungsrecht zuzubilligen, sofern sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente stützt (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 18. Oktober 2002 [BE.2000.00265-K4/BE.2000.00269-K4], Erw. 4.b; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968 [Kommentar zu den §§ 38–72 VRPG], Diss. Zürich 1998, § 49 N 45). Der Regierungsrat als Rechtsmittelbehörde greift deshalb nur dann korrigierend ein,

wenn sich die Lösung der Gemeinde aufgrund überkommener Interessen als unrechtmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder diesen unzureichend Rechnung trägt (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1988, S. 341 f.).

Bei Fragen des Denkmal- und Ortsbildschutzes, wie im vorliegenden Fall, kommt der Behörde ein weiter Ermessensspielraum zu, entsprechend sind an die Begründung von Entscheidungen, welche den Schutz von Kulturobjekten – auch solchen von kommunaler Bedeutung – zum Gegenstand haben, besondere Anforderungen zu stellen. Der Entscheid, ob das öffentliche Interesse die Unterschutzstellung eines Objekts erfordert, bedarf eines spezifischen Fachwissens der Behörde. Entweder ist somit bereits auf der erstinstanzlichen Stufe ein Fachgutachten einzuholen und dieses zu würdigen oder die Entscheidungsgründe selber erreichen einen vergleichbaren Standard (vgl. AGVE 1994, S. 458). Die Gründe für die Unterschutzstellung sind der betroffenen Grundeigentümerin/dem betroffenen Grundeigentümer ausführlich und in nachvollziehbarer Weise mitzuteilen und auf ihre/seine Argumente ist einzugehen. In Fällen wie dem vorliegenden trifft dies zu, wenn im Unterschutzstellungsentscheid der Symbolcharakter und die typologische Bedeutung der zu schützenden Liegenschaft ausführlich erläutert und belegt, allfällige bauliche Eingriffe in die Originalsubstanz gewürdigt, andere Zeugen des gleichen Baustils mit dem Schutzobjekt verglichen und die berührten (privaten und öffentlichen) Interessen nach Massgabe des Art. 3 RVP geprüft und abgewogen werden (VGE vom 11. Dezember 1998 [BE.96.00200-K3], S. 5 und 8 f.).

[...]

4.5

4.5.1

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen ganz allgemein im öffentlichen Interesse (BGE 126 I 221 mit weiteren Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung; AGVE 1995, S. 399; 1987, S. 292, PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht; 4. Auflage, Bern 2002, S. 405). Damit ist allerdings die Frage noch nicht beantwortet, wie weit das öffentliche Interesse an Denkmal- und Ortsbildschutzmassnahmen allgemein reicht beziehungsweise welche Objekte durch denkmalpflegerische oder ortsbildschützende Massnahmen Schutz verdienen und in welchem Ausmass. Dabei unterliegen das öffentliche Interesse und die damit verbundenen Wertvorstellungen einem gewissen Wandel: Während früher in erster Linie Bauten von überragender Schönheit als schutzwürdig erachtet wurden, umfasst der Denkmal- und Ortsbildschutz heute auch Objekte aus neuerer Zeit und Gebäude, die für ihre Entstehungszeit charakteristisch oder für das Ortsbild prägend sind. Somit können auch Industriebauten, Fabrikgebäude und technische Anlagen als typische Zeugen ihrer Zeit Baudenkmal sein (BGE 121 II 15 f.). Diese geänderte Einstellung zum Schutz der bestehenden Bausubstanz und der bestehenden Ortsbilder hat ihren Grund im beschleunigten Umbau und den massiven Veränderungen der Dörfer und Städte der Schweiz in den letzten 30 Jahren.

Wie erwähnt hat bei der Prüfung, ob eine Baute für sich alleine oder im Zusammenspiel mit ihrer baulichen Umgebung Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien gestützte Gesamtbetrachtung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes berücksichtigt (BGE 121 II 15 f.; 120 Ia 275; 118 Ia 389; AGVE 1995, S. 399; 1987, S. 292, HÄNNI, a.a.O., S. 406). Wo, wie im vorliegenden Fall, nicht bloss der Volumenschutz, sondern der Substanzschutz eines Gebäudes zur Diskussion steht, muss dem Gebäude nicht nur ein Situationswert zukommen, sondern es muss für sich allein ein historischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher oder technischer Zeitzeuge sein. Das öffentliche Interesse ist dabei nicht auf Unterschutzstellungen von ganz hervorragenden und dementsprechend seltenen Denkmälern von nationaler Bedeutung beschränkt. Wohl ist in der Denkmalpflege eine qualitative Auswahl von wichtigen Zeugen einer Epoche oder Situation, die eine baukünstlerische, aber auch eine politische, wirtschaftliche oder soziale sein kann, zu treffen. Das Bundesgericht gesteht den kantonalen

Behörden aber durchaus zu, auch Objekte von lokaler oder regionaler Bedeutung unter Schutz zu stellen, wenn diese insoweit einen wichtigen Zeugen darstellen (Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C_43/2020 vom 1. April 2021, E. 4.2). Es muss sich somit nicht um ein ganz aussergewöhnliches Werk handeln. Es genügt – ungeachtet des Alters – die charakteristische Relevanz für seine Entstehungszeit (PETER GYR, Materielle Enteignung durch Eigentumsbeschränkungen, die dem Denkmal-, Altstadt- oder Heimatschutz dienen, in: Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 1994, S. 1 f.; CHRISTOPH JOLLER, Denkmalschutzmassnahmen nach schweizerischem Recht, Diss. Freiburg 1987, S. 5 f.). Allgemein zu beachten ist, dass Denkmalschutzmassnahmen mit den oftmals schwerwiegenden Eigentumseingriffen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden dürfen. Sie müssen breiter, auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können. Sonst verliert die Denkmal- beziehungsweise Ortsbildschutzmassnahme an Legitimation und Voraussehbarkeit und kann zu einer Blankovollmacht für Fachleute werden (BGE 126 I 121 mit Hinweisen; AGVE 1995, S. 400 f.). Wenn, wie vorliegend, die Schutzmassnahme im Rahmen der Nutzungsplanung erlassen wurde, kann jedoch von dieser Legitimation ausgegangen werden, nachdem die Nutzungsplanung einem eingehenden Vorbereitungsverfahren unterliegt und demokratisch einwandfrei legitimiert ist (vgl. VGE vom 26. Oktober 2001 [BE.1998.00075-K4], S.10 f.).

4.5.2

Bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Baute handelt es sich bekanntermassen um ein freistehendes, von einer grossen Gartenanlage umgebenes, zweistöckiges Wohnhaus, welches die Architekten D._____ im Jahr 1960/61 für den damaligen Grundeigentümer E._____ östlich des R-wegs (ruhige Quartierstrasse) im Stadtteil S._____ errichtet haben. Am R-weg selbst und im näheren Umfeld finden sich weitere Grundstücke, deren Wohnhäuser als Baudenkmäler ausgeschieden sind und damit unter kommunalem Schutz stehen (Objekt B 25, R-weg 8, Einfamilienhaus, Parzelle D sowie Objekt B 28, T-weg 7, Einfamilienhaus, Parzelle AL).

Die Klassierung des Gebäudes und die Gründe, weshalb es seitens der Stadt als schutzwürdig eingestuft wurde, ergeben sich zum Teil bereits aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 30. März 2016. Sie gelten nach wie vor, weshalb zunächst auf die darin enthaltenen Erwägungen zu verweisen ist (RRB 2016-000364 vom 30. März 2016, S. 9 f.). Zusammengefasst kann insbesondere festgehalten werden, dass das Einfamilienhaus R-weg 10 (Parzelle AP) zunächst im Inventar von Claudio Affolter, Kunst- und Architekturhistoriker/Bauinventarisator, aus dem Jahr 1990/92 als ortstypisches Objekt (Kategorie 3, Erhaltung) und hernach im 2012/13 überarbeiteten Inventar von Fabian Furter und Patrick Schoeck-Ritschard, beide Kunsthistoriker, als Baudenkmal verzeichnet wurde. Nach den Erläuterungen dazu sind Baudenkmäler grundeigentümergebunden geschützt Einzelobjekte von kommunaler Bedeutung. Diese zeichnen sich durch ihre besondere architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder durch einen hohen typologischen Stellenwert aus (Erläuterungen zum Verzeichnis der Baudenkmäler, S. 3, Ziffer 3.1). Die Umschreibung des Gebäudes im erwähnten Verzeichnis lautet wie folgt:

Kurzbeschreibung

Das Haus mit rotem Klinker-Mauerwerk und einem asymmetrischen, braun akzentuierten Dach steht auf einer leicht nach Norden abfallenden Parzelle. Zur südseitigen Gartenanlage hin ist der optisch aus zwei Volumen bestehende Bau eingeschossig und grosszügig verglast. Durch die Verschiebung der Volumen entsteht ein gedeckter Sitzplatz mit in die Fassade integriertem Cheminée. Nordseitig wirkt der Bau geschlossen. Die markante Stützmauer entlang der Vorfahrt und die Nordfassade sind optisch sehr kraftvoll ausgestaltet.

Das Gebäude ist optimal in das Gelände eingepasst, die räumliche Lösung ist innen wie aussen sehr überzeugend. Wohnzimmer und Studio, sowie Küche und Esszimmer verstehen sich als eine ineinander fliessende, offene Raumstruktur.

Formal und räumlich zeigen sich Ähnlichkeiten mit Bauten des bekannten Zürcher Architekten Ernst Gisel, etwa dessen Parktheater in U._____. Typologisch ist es das beste Beispiel dieser Art in Q._____. Das Haus steht in direkter Nachbarschaft zu weiteren kommunalen Schutzobjekten R-weg 8 und T-weg 7.

Entsprechend dieser Klassierung erachtete der Stadtrat das fragliche Gebäude denn auch im Jahr 2013 bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als architekturhistorisch bedeutend und begründete dessen Unterschutzstellung mit dem Hinweis, dass es sich um einen typologischen Zeitzeugen für ein in den 1960-er Jahren in der Schweiz erstelltes Einfamilienhaus handle, dessen Bauweise von der skandinavischen Architektur inspiriert worden sei. Die charakteristischen Merkmale, welche zu dieser Auffassung führten, waren:

- Volumen: Lesbarkeit des Volumens, Verschiebung einzelner Volumen
- Materialisierung (Klinker, Beton, Holz)
- Flaches Schrägdach mit entsprechender Materialisierung
- Strukturelle Öffnungen, Proportionen und Einteilung der Fenster
- Markante Mauerscheiben
- Gute Einbindung in das Gelände
- Verbindung von Garten/Umgebung und Haus durch spezifische Bauelemente (Mauerwerk und grosse Fenster mit Sichtbeziehungen)
- Beziehung zum öffentlichen Raum, Abgrenzung durch markante Mauern gegen die Strasse
- Eingangsbereich, charakterisiert durch das Mauerwerk und Schreinerarbeiten (Eingangstüre)
- Innere Aufteilung durch die innen offene Raumstruktur mit ineinander fliessenden Räumen (Wohnzimmer und Studio, Küche und Esszimmer)

Der im damaligen Beschwerdeverfahren beigezogene, von der Abteilung Raumentwicklung, Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau zur Frage der Schutzwürdigkeit erstellte Fachbericht vom 22. September 2015, der auch heute noch bei der Beurteilung zu berücksichtigen ist, unterstützte diese Einschätzung, indem darin folgendes Fazit gezogen wurde:

(...)

Fazit

Die architektonische Idee des Einfamilienhauses am R-weg 10 überzeugt durch die präzise Setzung ins Gelände, durch die Anwendung des roten Klinkermauerwerks, insbesondere durch die markante Stützmauer entlang der Vorfahrt, durch das braune, asymmetrische Dach, durch die zueinander verschobenen Baukuben mit Sitzplatz und Cheminée sowie die grosszügige Südverglasung und nicht zuletzt auch durch die fließende offene Raumstruktur.

Der formaltypologische Ausdruck mit den aufgezählten charakteristischen Merkmalen kennzeichnet die nordische Architekturphysiognomie und ist hier präzise umgesetzt. Das Bauwerk ist ein wichtiger Vertreter seiner Gattung für Q._____.

Auf die Frage aus der Beschwerde kann demnach wie folgt geantwortet werden:

- *Mit der akkuraten Umsetzung der architektonischen Idee mit nordischem Charakter und der präzisen Setzung ins Gelände kann dem Einfamilienhaus ein hoher Epochen- wie Situationswert zugesprochen werden.*
- *Mit seiner charakteristischen Ausdrucksform, den fließenden Räumen, dem roten Klinkermauerwerk, der Stützmauer, dem braunen asymmetrischen Dach, den zwei zueinander verschobenen Volumen und der grosszügigen Südverglasung, nicht zuletzt auch mit der Detailausformulierung im Aus- und Innenausbau kann von einem wichtigen Zeitzeugen gesprochen werden, der sowohl historisch, gesellschaftlich, wissenschaftlich, architekturhistorisch, baukünstlerisch, bauhandwerklich und technisch von Bedeutung ist. Eine wirtschaftliche Relevanz ist indes nicht zu erkennen.*

- *Wie bereits oben erwähnt weist das Einfamilienhaus formaltypologische und so auch charakteristische nordische Einflüsse auf welche die Schweizer Architektur in den 1950er- und 1960er- Jahre beeinflusste. Deshalb kann dem Bau auch typologisch eine besondere Relevanz zugesprochen werden.*
- *Da die architektonische Idee, mit den ineinanderfliessenden Räumen, auch starke Ähnlichkeiten mit Bauten des bekannten Zürcher Architekten Ernst Gisel aufweist kann von einer mindestens regionalen Bedeutung der Baute gesprochen werden. Die lokale Bedeutung des Einfamilienhauses als Teil eines Ensembles, findet sich in direkter Nachbarschaft zu den ebenfalls gut erhaltenen und auch unter Schutz stehenden Gebäuden, R-weg 8 und T-weg 7.*

Soll das Gebäude als Kulturgut erhalten werden, braucht es einen integralen Substanzschutz. Sowohl die innere Einteilung und Organisation der Baute als auch die äussere Erscheinung müssen erhalten bleiben.

Eine kommunale Unterschutzstellung ist deshalb, aus Sicht der Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau (OSS), angezeigt.

4.5.3

Nach Rückweisung der Sache an die Stadt durch den Regierungsrat (RRB 2016-000364 vom 30. März 2016) beauftragte der Stadtrat nunmehr C._____, Architekturhistorikerin, mit der Erstellung eines Fachgutachtens. Dieses Gutachten vom März 2018 kommt hinsichtlich Schutzwürdigkeit zu folgenden Ergebnissen:

"Schlussfolgerungen

(...)

Aus städtebaulichen, kulturhistorischen, architekturhistorischen, gartenhistorischen und regionalhistorischen Gründen tritt dieses Gutachten nachdrücklich für die Erhaltung und Beachtung des Schutzes von Haus und Garten R-weg 10 ein.

- *Der Bau ist ein Zeugnis einer bestimmten städtebaulichen Phase in Q._____ (Wirtschaftswachstum) in den 1950er und 60er Jahren.*
- *Der Architekt war regional bekannt und wichtig, was die zahlreichen Beispiele seiner Tätigkeit auch im öffentlichen Raum z.B. in V._____ belegen. Das Haus ist ein Zeugnis seiner Tätigkeit und seiner individuellen Auseinandersetzung mit internationalen und nationalen Vorbildern. Gerade weil sein Schaffen noch wenig erforscht ist, kommt dem Haus am R-weg 10 mit seinen vielen noch originalen Merkmalen besondere Bedeutung zu.*
- *Regionalhistorisch ist der Bau ein Zeugnis, da der Bauherr eine wichtige Persönlichkeit des öffentlichen Lebens in Q._____ war.*
- *Zugleich handelt es sich um ein typisches, gleichwohl individuell ausgeführtes Zeugnis für gehobenes Einfamilienhaus aus der Zeit um 1960.*
- *Es handelt sich um eine qualitätsvolle Architektur von 1960 mit besonderen Einflüssen aus Skandinavien (Aalto, Fisker), aber zugleich um eine eigenwillige Interpretation der modernen Nachkriegsarchitektur im schweizerischen Kontext der 1950er und 60er Jahre.*
- *Der Bau steht im engen, geradezu verflochtenen Zusammenhang mit einem Gartendenkmal des Schweizer Landschaftsarchitekten Ernst Cramer.*

Im Innern und im Garten, v.a. im Bereich der Stützmauer ist bereits vieles verändert worden. Gleichwohl sind das Volumen, die Form der Architektur, ihrer Details und die Materialisierung sowie der Garten in seiner Struktur, seinen Elementen und teils sogar noch im Pflanzenbestand weitestgehend erhalten.

Aus diesen Gründen besteht ein allgemeines, öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Baus."

Diese Einschätzung durch die Fachperson wurde vom Stadtrat übernommen und die Schutzwürdigkeit des Wohnhauses entsprechend und in Übereinstimmung mit dessen Beurteilung von 2013 (Ziffer 4.5.2, vorstehend) erneut bejaht. Die Behörde hält wiederum sinngemäss fest, der Bau sei ein Zeitzeuge der wichtigen städtebaulichen Phase der 1950er- und 1960er-Jahre und von regionalhistorischer Bedeutung. Trotz der baulichen Veränderungen seien Volumen, Architektur, äussere Details und Materialisierung noch weitgehend vorhanden. Am Erhalt der Liegenschaft bestehe daher ein grosses öffentliches Interesse (Entscheid des Stadtrats vom 15. März 2021 und Beschwerdeantwort des Stadtrats vom 14. Juni 2021).

4.5.4

4.5.4.1

Gegen das oben erwähnte kommunale Gutachten von C._____ erhoben die Beschwerdeführenden zahlreiche Einwände und wiesen auf Fehler hin. So beanstandeten sie im Wesentlichen, das Gutachten zeige nicht auf, weshalb gerade diese Liegenschaft derart wertvoll sei, eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit vergleichbaren Bauten in der Schweiz/Q._____ werde vermisst. Für die Typologie, den Symbolcharakter sowie den kulturgeschichtlichen Epoche-/Zeugniswert würden nach wie vor Belege fehlen. Gerade auf der W._____ gebe es viele unterschiedliche Häuser aus dieser Zeit. Auch die Architekten und Bauherren seien unbekannt. Weiter sei der Schutzwert erst nachträglich erkannt worden. Es habe in Q._____ schon genügend Schutzobjekte beziehungsweise andere wertvollere Häuser, die vorab geschützt worden seien. Somit könne die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft R-weg 10 nicht derart hoch sein. Hinzu komme, dass sich das Gebäude gegenüber dem ursprünglichen Zustand stark verändert habe. Vom früheren Innenausbau sei nichts mehr vorhanden. Weiter hätten auch aussen Änderungen stattgefunden. Es sei nicht dargelegt worden, wie sich diese Veränderungen auf den Schutzzumfang auswirken würden (Beschwerde vom 19. April 2021, S. 6–12, 15).

4.5.4.2

Aufgrund dieser zahlreichen fachlichen Einwände der Beschwerdeführenden am vorinstanzlichen Gutachten kam die Beschwerdeinstanz mit Blick auf die ihr als Teilgehalt des rechtlichen Gehörsanspruchs (Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft) obliegende Prüfungs- und Begründungspflicht nicht umhin, im Rahmen des vorliegenden Verfahrens selbst eine ergänzende Expertise zur Schutzwürdigkeit durch einen externen Gutachter einzuholen. Da im Folgenden primär auf dieses Gutachten abgestellt wird, braucht auf die obigen Einwände gegen die Expertise C._____ nicht (mehr) detailliert eingegangen werden. Soweit die Einholung eines zweiten Gutachtens aber seitens der Beschwerdeführenden angezweifelt und dazu ausgeführt wird, es obliege allein der Stadt, ein solches beizubringen und falls dieses nicht genüge, müsse die Beschwerde mangels Schutzwürdigkeit automatisch gutgeheissen werden, ist Folgendes anzumerken:

Sowohl im Verwaltungs- als auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gilt die Official- und Untersuchungsmaxime. Dies bedeutet, dass die Behörden den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien, von Amts wegen ermitteln und die dazu notwendigen Untersuchungen anstellen (§ 17 Abs. 1 VRPG). Weiter kann sich die Behörde jener Beweismittel bedienen, die sie nach pflichtgemässen Ermessen zur Ermittlung des Sachverhalts für erforderlich hält. Sie kann insbesondere (...) Expertisen anordnen (§ 24 Abs. 1 lit. d VRPG). Die behördliche Abklärungspflicht bezieht sich grundsätzlich nur auf den im Rahmen des streitigen Anspruchs rechtserheblichen Sachverhalt. Rechtserheblich sind dabei alle Tatsachen, von deren Vorliegen es abhängt, ob über den streitigen Anspruch so oder anders zu entscheiden ist. In diesem Rahmen haben die Behörden zusätzliche Abklärungen stets dann vorzunehmen oder zu veranlassen, wenn dazu aufgrund der Parteivorbringen oder anderer sich aus den Akten ergebender Anhaltspunkte hinreichender Anlass besteht (ANDREAS BAUMANN in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 60 N 44). Wie die nachstehenden Ausführungen zeigen, ist vorliegend beides gegeben.

4.5.4.3

Das Verwaltungsgericht fordert beim Entscheid über die Unterschutzstellung eines Kulturobjekts eine auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbetrachtung, das heisst einen wissenschaftlichen Unterbau. Es wird somit vorausgesetzt, dass bereits auf der erstinstanzlichen Stufe ein neutrales Fachgutachten eingeholt wird oder aber die Entscheidgründe seitens der Behörde, einschliesslich Dokumentation anhand von Fotografien und anderer zweckdienlicher Unterlagen, einen vergleichbaren Standard erreichen (AGVE 1994, S. 455 f.). In einem Gutachten sind daher zumindest der Symbolcharakter und die typologische Bedeutung der zu schützenden Liegenschaft zu untersuchen, zu erläutern und zu belegen, bauliche Eingriffe in die Originalsubstanz aufzuzeigen und zu würdigen sowie andere Zeugen des gleichen Baustils mit dem Schutzobjekt zu vergleichen (VGE vom 11. Dezember 1998 [BE.96.00200-K3], S. 8 f.). Gestützt darauf muss die entscheidende Behörde die öffentlichen Interessen gewichten, den betroffenen privaten Interessen gegenüberstellen und eine nachvollziehbare Abwägung vornehmen können. Im konkreten Fall hat sich der Stadtrat, wie gesagt, für die (nachträgliche) Einholung eines Gutachtens entschieden. Dieses Gutachten legt den Fokus mehrheitlich auf die detaillierte Beschreibung der (besonderen) Architektur des Hauses innen und aussen, die Umgebung (inklusive Fotos), den Architekten, die Bauherrschaft sowie die baulichen Veränderungen. Weiter setzt die Gutachterin die Architektur in den zeitgenössischen Kontext, indem sie auch auf mögliche Einflüsse von Gebäuden aus derselben Zeit (1950, 1960: Nachkriegsmoderne) in der Schweiz (Ernst Gisler in Zürich und Le Corbusier) und vor allem im Ausland (Skandinavien) verweist. Dabei werden den Vorbildern aus Finnland (Baute von Alvar Aalto), Dänemark (Arne Jakobson, Kai Fisker) und Schweden viel Raum eingeräumt (S. 30–40) beziehungsweise mögliche Bezugspunkte inklusive Fotos dokumentiert sowie architekturgeschichtliche Ausführungen und Zitate angebracht. Hinzu kommen Ausführungen sowie Fotos zum Garten (S. 41–49), der allerdings nicht Streitgegenstand bildet (Gutachten C._____, 2018).

4.5.4.4

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Gutachten C._____ – gesamthaft gesehen – eine nachvollziehbare Beschreibung der Architektur des Hauses enthält und im Gutachten vor allem dessen äussere bauliche Besonderheiten herausgearbeitet werden. Auch die Einflüsse der skandinavischen Bauweise sind nunmehr durch die umfangreiche internationale Dokumentation erkennbar (RRB 2016-000364 vom 30. März 2016). Zwar werden die entsprechenden Angaben durch die oftmalige Verwendung des Konjunktivs ("könnte, dürfte") wieder etwas aufgeweicht und muten zeitweise, insbesondere aus Laiensicht, etwas weit hergeholt an. Das Gutachten ist deshalb aber nicht falsch oder widersprüchlich. Mit Blick auf die vom Verwaltungsgericht vorgegebenen Prüfpunkte erscheint es jedoch als klar unvollständig. Es fehlen insbesondere eine umfassende und geordnete Bebilderung der Liegenschaft im Innern sowie Erläuterungen zum Symbolcharakter, Epochen- und Situationswert. Weiter ist ein Vergleich mit Häusern derselben Zeit in Q._____ sowie die einlässliche Prüfung der Schutzwürdigkeit trotz baulicher Veränderungen unterblieben. Aus diesem Grund drängen sich zweifellos weitere Abklärungen zu den hier strittigen Fragen respektive die Überprüfung und Ergänzung der kommunalen Expertise auf. Hinzu kommt, dass sowohl die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft als auch das korrekte formelle Zustandekommen des Gutachtens von den Beschwerdeführenden nach wie vor vehement bestritten werden (Replik der Beschwerdeführenden vom 23. August 2021, S. 1–10). Vor diesem Hintergrund und im Lichte des Untersuchungsgrundsatzes ist die Anordnung eines weiteren Gutachtens, inklusive konkreter Fragestellung, gerechtfertigt, ja angezeigt. Ein Entscheid wäre ansonsten mangels klarer fachlicher Grundlagen nicht möglich. Der Einwand der Beschwerdeführenden erweist sich damit als unbegründet.

Hinsichtlich der Expertise von C._____ ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass diese bei der nachfolgenden Beurteilung frei gewürdigt beziehungsweise so weit berücksichtigt wird, als sie das zweite Gutachten sinnvoll ergänzt (insbesondere auch betreffend der Schlussfolgerungen, Frage 4 des Gutachtens von F._____).

4.5.5

Am 20. Oktober 2021 beauftragte die Instruktionsbehörde entsprechend den obigen Erwägungen F.____, Kunst- und Architekturhistoriker, mit der Begutachtung des Objekts sowie der Beantwortung konkreter Fragen zur Schutzwürdigkeit. Dieses Gutachten wurde im Mai 2022 fertig gestellt. Daraus lässt sich im Wesentlichen Folgendes entnehmen:

"Denkmalpflegerische Beurteilung

Schutzwürdigkeit

Beim 1960/61 erbauten Einfamilienhaus am R-weg 10 in Q.____ und dem dazugehörigen Garten handelt es sich aufgrund der hohen städtebaulichen, architektonischen und typologischen Qualitäten um einen hochwertigen und typischen Bauzeugen der Nachkriegsmoderne und damit um ein kommunales Schutzobjekt, das zu erhalten ist. Die bisherigen Einträge des Hauses im Verzeichnis der Baudenkmäler und des Gartens im Stadtinventar schützenswerter Gärten/Anlagen sind gerechtfertigt.

Schutzumfang

Am Einfamilienhaus am R-weg 10 zu erhalten sind grundsätzlich alle wesentlichen bauzeitlichen Gebäudeteile und –elemente in ihrer Materialität und Gestaltung. Der empfohlene Schutzumfang umfasst sämtliche Fassaden mit allen Türen, Fenstern und Balkonen, das Dach samt Dachstuhl, Ziegeleindeckung und weiss gestrichener Dachuntersicht, im Inneren die grundrissliche Raumstruktur mit allen tragenden Zwischenwänden sowie der Garten mit dessen wesentlichen Gestaltungselementen, namentlich der Sichtschutzwand, den Betonelementen und den Zementplattenwegen.

Beantwortung der Fragen

1.

Schutzwürdigkeit des Objekts:

- *Typologische Bedeutung und Charakteristik (Besonderheit der Architektur und Einfluss auf die Bauweise in der Schweiz / Q.____ in den 1960er Jahren)?*

Das Haus am R-weg 10 ist ein typischer Vertreter der Typologie eines freistehenden Einfamilienhauses in einem dafür geplanten Wohnquartier. Das freistehende Einfamilienhaus mit umgebendem Garten erfreute sich im 20. Jahrhundert zunehmender Beliebtheit und erlebte insbesondere in den 1950er und 1960ern in der ganzen Schweiz eine enorme Verbreitung. Während dem wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit sahen sich immer breitere Bevölkerungsschichten im Stande, ein eigenes Haus zu bauen oder zu erwerben. Es entsprach einem gesellschaftlichen Idealbild, mit der Familie ein eigenes Haus mit Garten zu bewohnen. Daher entstanden an den Rändern der Ortschaften neu angelegte Einfamilienhausgebiete. Die Verbreitung der Einfamilienhäuser erreichte ein bislang unbekanntes Mass und prägt seither viele Ortsbilder in der Schweiz. Auch in der Stadt Q.____ entstanden ab den 1950er Jahren neue Einfamilienhausquartiere. Ein neu dafür ausgeschiedenes und sozusagen in einem Guss überbautes Wohnquartier ist die W.____. Das W-Quartier besteht zur Hauptsache aus freistehenden Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern, die um aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser ergänzt sind. Das Einfamilienhaus am R-weg 10 ist ein wichtiger Bestandteil dieses Wohnquartiers. Seine Besonderheit in der architektonischen Gestaltung besteht darin, dass die Räume in virtuoser und unorthodoxer Weise angeordnet und miteinander in Beziehung gesetzt sind. Besondere typologische Qualitäten liegen in der Einbettung der beiden Geschosse im leicht ansteigenden Gelände, in der Verteilung der Schlafzimmer am östlichen und westlichen Ende beidseits des zentral situierten Wohn- und Essbereichs sowie in der Höhendifferenzierung mittels Niveausprüngen in beiden Geschossen. Dank der besonderen Konzeption und der prägnanten Formgebung hat das von G.____ projektierte Wohnhaus möglicherweise andere Häuser im Quartier beeinflusst, beispielsweise diejenigen am R-weg 7 und W-weg 13.

- *Zeitzeuge und Epochenwert (historisch, gesellschaftlich, wirtschaftlich, technisch)?*

Das Einfamilienhaus am R-weg 10 ist ein typischer Vertreter seiner Epoche, der frühen Nachkriegszeit. Die moderne Architektur, die sich in den 1920er und 1930er [recte: Jahren] nach und nach zumindest in architekturaffinen Kreisen etabliert hatte, wurde nach der reduzierten Bautätigkeit, dem vermehrten Einsatz heimischer Baustoffe und der stilistischen Rückbesinnung auf eigene Bautraditionen in der Zeit des Zweiten Weltkriegs und den unmittelbar darauffolgenden Jahren in der 1950er Jahren wieder aufgegriffen und allmählich fortgesetzt. Die Nachkriegsmoderne fand Ende der 1950er, Anfang der 1960er Jahre zu einem ersten Höhepunkt. Bauten mit flachen Dächern, grossen Fensteröffnungen und freier Fassadengestaltung, mit freien Grundrissen und lichtdurchfluteten Räumen wurden als Zeichen der Aufgeschlossenheit und Fortschrittlichkeit gefeiert und bewundert. Die moderne Architektur war generell mit dem wirtschaftlichen Aufschwung verbunden und galt als Ausdruck des sozialen Fortschritts, sie fand daher eine relativ breite gesellschaftliche Akzeptanz. Das Haus am R-weg 10, bei dem die moderne Architektursprache ohne extravagante Eskapaden auf gutbürgerliche Schweizer Verhältnisse übertragen wurde, bringt diese Haltung in der Zeit um 1960 idealtypisch und authentisch zum Ausdruck.

- *Situationswert?*

Die Schutzwürdigkeit des Einfamilienhauses am R-weg 10 beruht nebst dem Eigenwert, der auf der Substanz und dem Bestand des Gebäudes beruht, auch auf dem Situationswert, der sich aus dem räumlichen Bezug zu den Nachbargebäuden und zum Orts- und Landschaftsbild ergibt. Mit der Einbettung in den Hang und der gering geneigten Dachform nimmt das Haus direkt Bezug auf die umgebende Landschaft. In seiner Ausrichtung und Massstäblichkeit fügt sich das Haus in das gleichförmige Quartier ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds. Die meisten umliegenden Nachbarbauten sind Einfamilienhäuser in ähnlicher Dimension und Gestaltung, sodass eine stimmige Baugruppe entsteht. Nicht zuletzt hat die zeitgleich mit dem Haus gestaltete Gartenanlage, die ohne Einfriedung an den Strassenraum anschliesst, Anteil am hohen Situationswert der Liegenschaft.

2.

Schutzwürdigkeit im Vergleich zu anderen Zeitzeugen des gleichen Baustils aus derselben Epoche in der Schweiz / in Q._____ (Wertung und Klassifizierung; der Stadtrat bezeichnet es "als das typologisch beste Beispiel seiner Art in Q._____")?

Die Schutzwürdigkeit eines kommunalen Schutzobjekts misst sich in erster Linie an Vergleichsbauten in derselben Gemeinde. Ausschlaggebend in Q._____ sind die Verzeichnisse der Baudenkmäler und der Inventarobjekte sowie auch der Architekturführer der Stadt Q._____. Der Vergleich zu den dort aufgeführten anderen hochwertigen Einfamilienhäusern derselben Epoche zeigt, dass die Einstufung des Hauses am R-weg 10 gerechtfertigt ist. Die im Verzeichnis der Baudenkmäler gemachte Aussage, typologisch sei es das beste Beispiel dieser Art in Q._____, muss auf Einfamilienhäuser derselben Epoche und desselben Stils bezogen werden und kann aufgrund der räumlichen Komplexität nachvollzogen werden.

Vergleichsbeispiele im Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Q._____ (kommunale Schutzobjekte):

(6 Beispiele, zT mit Foto)

Vergleichsbeispiele im Verzeichnis der Inventarobjekte der Stadt Q._____:

(8 Beispiele, zT mit Foto)

Für den schweizweiten Vergleich sei hier auf die Fachliteratur verwiesen, sowohl auf jene vor und nach dem Bau des Hauses als auch auf spätere Übersichtsdarstellungen.

3.

Veränderungen (insbesondere seit 2011):

- *Welche massgeblichen Veränderungen (innen und aussen) wurden am Objekt vorgenommen?*

Das Äussere des Hauses hat sich auf den ersten Blick fast unmerklich verändert. Die grosse Fensterfront an der Südseite, die ehemals auf einem niedrigeren Sockelband ruhte, wurde in Fenstertüren umgewandelt, wobei sich die Unterteilung der Fensterfront an der ursprünglichen orientiert. An der Nordfassade wurde ein Fenster, das ehemals das Badzimmer und nun ein Kinderzimmer belichtet, vergrössert. Die neu angebaute Garage ist grösstenteils im Terrain eingegraben und öffnet sich zur Zufahrt, wo sich bereits früher eine gleichartige, wenn auch etwas kürzere Stützmauer befand. An der Stelle der bisherigen Garage liegt nun ein Arbeitszimmer, entsprechend zeigt die Westfassade dort eine Fensterfront anstelle des früheren Garagentors. Des Weiteren wurden einige Oberflächen erneuert, so wurden die Giebelfelder des Dachs mit den ursprünglich hellgrau gestrichenen Holzleisten mit Kupferblech verkleidet und an den Balkonbrüstungen das Sichtbeton überstrichen. Auch am Schornstein veränderte die Blecheinkleidung die Erscheinung. Im Innern des Hauses zeigt sich eine durchgreifende Sanierung und ein Umbau einiger Bereiche, bei der die meisten Oberflächen erneuert wurden. Der wesentlichste Eingriff im Innern ist die Zusammenfassung der ursprünglichen mit Holz- und Glaswänden getrennten Ess- und Wohnbereiche und deren neu umgekehrte Anordnung inklusive der Küche. Die generelle Struktur des Grundrisses blieb aber erhalten.

- *Wertung der Veränderungen: Ist das Objekt trotz dieser Veränderungen schutzwürdig?*

Bei der durchgreifenden Erneuerung des Hauses blieben die wesentlichen Charakterzüge und viel Substanz erhalten. Die Schutzwürdigkeit wurde durch die teils unzimperlichen Veränderungen im Innern geschmälert, sie ist aber nicht in Frage gestellt. Allgemein müssen sich die denkmalpflegerischen Ansprüche an ein schutzwürdiges Einfamilienhaus im Innern, wo private Interessen die öffentlichen überwiegen, notgedrungen zurückhalten. Zudem vermitteln die Bauakten zum An- und Umbau des Hauses am R-weg 10 den Eindruck, dass sich das städtische Bauamt bei der Begleitung der Hauseigentümer und ihrer Architekten für einen angemessenen Umgang mit dem designierten Schutzobjekt einsetzte.

- *Wie sind der Schutzzumfang (innen und aussen) und die von der Stadt angeordneten Massnahmen zum Erhalt des Objekts zu beurteilen?*

Der Umgang mit Baudenkmälern wird in § 39 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Q._____ geregelt. Unter anderem dürfen sie nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und Bauvorhaben und Umnutzungen müssen die Charakteristiken des Baudenkmals erhalten. Dies gilt demnach korrekterweise auch für die als schutzwürdig eingestufte Liegenschaft am R-weg 10.

4.

Kann das Ergebnis der kommunalen Expertise von C._____, Zürich, bestätigt werden?

Das Ergebnis der Expertise von C._____ vom März 2018 kann in ihrer Schlussfolgerung, dass es sich um eine schutzwürdige Liegenschaft handelt und sowohl Haus als auch Garten zu erhalten sind, zugestimmt werden. Der Argumentation dazu wird generell zugestimmt."

4.5.6

Beim zitierten Gutachten handelt es sich um ein Sachverständigengutachten. Es ist ein aufgrund besonderer Fachkenntnisse entstandener Bericht über eine Sachverhaltsprüfung und Sachverhaltswürdigung (PATRICK KRAUSKOPF/KATRIN EMMENEGGER/FABIO BABEY, in: Praxiskommentar zum Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 12 N 147 [nachfolgend: VwVG-Praxiskommentar]; KASPAR PLÜSS, in Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. vollständig überarbeitete Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 N 66 [nachfolgend: VRG-Kommentar]; BGer 2A.315/2001 vom 26. November 2001, E. 2c/aa). Der Sachverständige

nimmt somit einen Sachverhalt wahr (Tatsachenbericht) und zieht daraus mittels Erfahrungssätzen Schlüsse auf die konkreten Verhältnisse (Tatsachenbeurteilung; VwVG-Praxiskommentar, Art. 12 N 148). Er ist ein Gehilfe der entscheidenden Behörde, was bedeutet, dass er von der Behörde, der die nötige Fachkunde fehlt, zur Abklärung des Sachverhalts beigezogen wird, nach deren Weisungen am Verfahren teilnimmt und die behördlich vorgelegten Fragen beurteilt (VwVG-Praxiskommentar, Art. 12 N 149).

Nur wenn, wie hier, ein Gutachten i.S. von § 24 Abs. 1 lit. d. VRPG vorliegt, darf die Behörde nicht ohne erkennbaren Grund vom Gutachten abweichen. Andere Entscheidungen sind nur zulässig, wenn das Gutachten auf unzutreffenden Rechtsgründen beruht, unvollständig oder unklar ist, keine gehörige Begründung vorliegt oder aber widersprüchlich ausfällt (VwVG-Praxiskommentar, Art. 12 N 166). Ein Gutachten oder eine Expertise liegt auch nur dann vor, wenn dem Gutachter Sachverständigeneigenschaft zukommt. Diese Eigenschaft ist bei H._____, Kunst- und Architekturhistoriker, der sich insbesondere auf die hier in Streit stehende Nachkriegsarchitektur von Wohnbauten spezialisiert hat, unstrittig vorhanden. An seiner Fachkompetenz besteht insofern kein Zweifel und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht infrage gestellt.

Mit dem vorliegenden Gutachten wird ein Objekt beurteilt, das als kommunales Baudenkmal ausgeschieden wurde. Denkmäler sind ortsgebundene Objekte, die geschichtlichen Zeugniswert haben. Sie können Zeugnisse jeglichen menschlichen Wirkens, historischer Ereignisse und Entwicklungen, künstlerischer Leistungen, sozialer Einrichtungen und technischer Errungenschaften sein. Als solche sind nicht bloss Denkmäler zu erhalten, die heute positiv gewertete Seiten der Geschichte dokumentieren, sondern auch jene, die an Unrecht erinnern oder über deren Verständnis keine Einigkeit besteht. Der Wert des Denkmals ist die Summe mehrerer Eigenschaften. Dazu gehören beispielsweise die kulturelle Bedeutung, die historische Nutzung, die Aussage über eine bestimmte soziale Schicht, über Einzelpersonen oder Körperschaften, die handwerkliche oder künstlerische Qualität, die Stellung innerhalb einer Siedlung oder Landschaft. Geschichtlichen Zeugnissen unlängst vergangener Zeit kann gleichrangiger Denkmalwert zukommen wie älteren Objekten. Die älteren Teile eines Denkmals sind nicht von vorneherein wertvoller als die jüngeren; auch frühere Restaurierungen können zu den historisch bedeutsamen Zeugnissen gehören. Die Denkmaleigenschaft besteht unabhängig von der Aufnahme in ein Inventar oder von der Erwähnung in wissenschaftlichen Arbeiten. Für die Zeugeneigenschaft ist das Denkmal als Ganzes wichtig; bei Bauten das Innere ebenso wie das Äussere. Auch die Umgebung des Denkmals bildet einen wichtigen Rahmen für seine Wahrnehmung (Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz [Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, 2007, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich] Ziffern 1.2, 1.4 und 1.5).

Das Gutachten von F._____ umfasst insgesamt 56 Seiten. Es enthält zunächst die wesentlichen Bauangaben inklusive Pläne und eine detaillierte Baubeschreibung der Liegenschaft, unter Angabe seiner besonderen Merkmale hinsichtlich Lage, Volumetrie, Garten, Fassadengestaltung und Gebäudeinneres, dokumentiert durch eine Vielzahl von Bildern. Diese Ausführungen werden ergänzt durch die Baugeschichte (Aussagen zur Bauherrschaft, die Architekten, Vorprojekte) sowie insbesondere Angaben über die bauliche Entwicklung des Hauses beziehungsweise deren An- und Umbauten, die Dachsanierung (2012/13) und die Gartenumgestaltung (2014). Danach erfolgt eine Würdigung der geschichtlichen, städtebaulichen, architektonischen, typologischen, gartengestalterischen und architekturgeschichtlichen Bedeutung sowie eine denkmalpflegerische Beurteilung hinsichtlich Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang inklusive Beantwortung der gestellten Fragen (Fachgutachten von F._____, Zürich, vom Mai 2022; Ziffer 4.5.5, vorstehend). Das Gutachten entspricht damit in Umfang und Aufbau den gängigen Anforderungen respektive dem, was von einem derartigen Bericht erwartet werden kann. Des Weiteren erfüllt es den erteilten Auftrag (im Einzelnen, Ziffer 4.5.7, nachstehend).

4.5.7

4.5.7.1

Die oben genannte Expertise 2022 wird nunmehr von den Beschwerdeführenden in verschiedenen Punkten in Zweifel gezogen. Sie halten im Wesentlichen sinngemäss fest, der Gutachter habe die zentrale Frage, weshalb das Haus am R-weg typologisch "das beste Beispiel dieser Art in Q._____" sei, nicht beantwortet. Dieser halte im Ergebnis fest, dass der Vergleich mit anderen Einfamilienhäusern derselben Epoche und desselben Stils zeige, dass die Einstufung des Hauses gerechtfertigt sei und aufgrund der räumlichen Komplexität (wobei hier ausschliesslich das Innere des Hauses gemeint sei) nachvollzogen werden könne. Den Vergleich habe er aber nicht vorgenommen beziehungsweise die betreffenden Objekte nicht selbst innen begutachtet. Er beschränke sich lediglich darauf, die Vergleichsobjekte zu nennen und auf deren Beschreibung in den Verzeichnissen der Baudenkmäler/Inventare von Q.____ zu verweisen. Diese Beschreibungen liessen aber den Vergleich nicht zu, da sie nur sporadisch Aussagen über das für die Unterschutzstellung massgebende Kriterium der inneren räumlichen Komplexität enthalten würden. Ausserdem sei das Innere des Hauses 2013 kernsaniert und baulich sowie von der Nutzungslogik her verändert worden. Die Begründung, dass sich die Liegenschaft einzig aufgrund der inneren räumlichen Komplexität als "das beste Beispiel seiner Art" erweise, sei daher nicht haltbar.

Der Umfang und Inhalt des Gutachtens bestimmt sich naturgemäss in erster Linie aus dem Auftrag und der entsprechenden Fragestellung an die beauftragte Fachperson, welche sich vorliegend aus dem Schreiben der Instruktionsbehörde vom 20. Oktober 2021 ergeben. Danach hatte sich der Gutachter im Wesentlichen auf das Objekt selbst zu konzentrieren, das heisst er sollte dessen Schutzwürdigkeit und Bedeutung beurteilen, insbesondere auch im Vergleich zu anderen Zeitzeugen aus der gleichen Epoche in Q.____ und schweizweit. Wie der Gutachter diesem Auftrag nachkommt und vor allem welche Vorgehensweise er für seine Prüfung wählt, ist grundsätzlich ihm selbst überlassen, was bedeutet, dass es in seinem Entscheidungsspielraum und seiner Verantwortung liegt, welche Abklärungen er vornimmt, um letztlich die aufgeworfenen Fragen mit der gebotenen Tiefe und fachlichen Kompetenz nach bestem Wissen und Gewissen zu beantworten (Schreiben der Instruktionsbehörde vom 20. Oktober 2021, Inpflichtnahme). Diese hohe Fachkompetenz des Gutachters erlaubt es der entscheidenden Behörde auch, davon auszugehen, dass keine Aussage in der Expertise ohne genügende wissenschaftliche Grundlage und erst nach eingehender Überprüfung erfolgt. Nur bei klar falschen Grundlagen und willkürlichen respektive widersprüchlichen Angaben hat das Gutachten unberücksichtigt zu bleiben (Ziffer 4.5.6, vorstehend).

Der Gutachter beantwortet sodann Frage 2, wie erwähnt, folgendermassen:

"Die Schutzwürdigkeit eines kommunalen Schutzobjekts misst sich in erster Linie an Vergleichsbauten in derselben Gemeinde. Ausschlaggebend in Q.____ sind die Verzeichnisse der Baudenkmäler und der Inventarobjekte sowie auch der Architekturführer der Stadt Q.____. Der Vergleich zu den dort aufgeführten anderen hochwertigen Einfamilienhäusern derselben Epoche zeigt, dass die Einstufung des Hauses am R-weg 10 gerechtfertigt ist. Die im Verzeichnis der Baudenkmäler gemachte Aussage, typologisch sei es das beste Beispiel dieser Art in Q.____, muss auf Einfamilienhäuser derselben Epoche und desselben Stils bezogen werden und kann aufgrund der räumlichen Komplexität nachvollzogen werden."

Genannt werden hernach sechs Vergleichsbeispiele aus dem Verzeichnis der Baudenkmäler sowie acht Vergleichsbeispiele aus dem Inventar der Stadt Q.____, teilweise dokumentiert mit Fotografien der Liegenschaften. Für den schweizweiten Vergleich verweist der Gutachter auf die Fachliteratur vor und nach dem Bau, sowie auf spätere Übersichtsdarstellungen (Gutachten, S. 53).

F.____ bestätigt, die genannten Vergleichsobjekte in Q.____ innen nicht selbst zusätzlich begutachtet zu haben. Bei seinem Vergleich stützt er sich einerseits auf die vorhandenen Verzeichnisse

und Inventare der Stadt und den kommunalen Architekturführer ab. Andererseits nahm er, teilweise unter Beizug von Grundrissplänen der Vergleichsbauten, eigene Abklärungen vor Ort vor (Augenschein). Auf dieser Grundlage kam er zum Schluss, dass die Klassifizierung des strittigen Objekts gerechtfertigt und die Aussage, es handle sich "um das beste Beispiel seiner Art" aufgrund der räumlichen Komplexität nachvollzogen werden könne.

Die geschilderte (und beanstandete) Art der Abklärung führt zunächst zweifellos dazu, dass, wie die Beschwerdeführenden mehrfach monieren, eine gewisse Asymmetrie in der Analyse nicht von der Hand zu weisen ist. Der detaillierten Beschreibung und Würdigung des strittigen Objekts stehen abgebildete Kurzbeschreibungen von Gebäuden in den vorhandenen städtischen Verzeichnissen/Inventaren und dem Architekturführer gegenüber (im Einzelnen, nachstehend). Darin sind zwar die spezifischen Merkmale des Vergleichsobjekts (je nach deren Vorhandensein) aufgeführt. Es wird aber nicht systematisch zwischen inneren und äusseren Besonderheiten differenziert und eine abgestufte Werteordnung geschaffen (Verzeichnis der Baudenkmäler und Inventarobjekte der Stadt Q. _____). Trotz dieser Umstände und obwohl die Grundlagen naturgemäss schon von ihrem Umfang her eher knapp gehalten sind (Kurzbeschreibungen), sind sie dennoch als für den hier vorzunehmenden Vergleich (Zweck) ausreichend anzusehen. Dies umso mehr, als sie mit eigenen gutachterlichen Abklärungen noch ergänzt werden.

Fest steht zunächst, dass sich die Prüfung – wie erwähnt auch gemäss Auftrag – klar auf das im Streit stehende Objekt beschränkt und eine ähnlich umfassende Begutachtung allfälliger Vergleichsobjekte durch (innere) Begehungen etc. dabei grundsätzlich nicht miteingeschlossen ist. Dies würde nicht nur den Rahmen der Begutachtung sprengen, sondern auch deren Kosten massiv in die Höhe treiben. Abgesehen davon liesse sich gerade ein Augenschein im Hausinnern nur schwer gegenüber den jeweiligen Eigentümern von Vergleichsobjekten begründen und durchsetzen. F. _____ hat damit zu Recht auf die vorhandenen, notabene ebenfalls von versierten Fachleuten angefertigten Unterlagen abgestellt, und es darf angenommen werden, dass, wäre eine Beantwortung der Frage damit nicht möglich gewesen, er auch keine solche abgegeben hätte. Anders ausgedrückt musste der Gutachter die einzelnen Vergleichsobjekte also nicht selbst innen anschauen, wenn er den geforderten Vergleich mit den vorhandenen Unterlagen und Nachforschungen fachlich vornehmen konnte. Dass der Experte dabei zum Schluss kommt, das Haus könne wegen seiner "räumlichen Komplexität" als "das beste Beispiel seiner Art" angesehen werden beziehungsweise diese Beurteilung sei nachvollziehbar, steht dazu nicht im Widerspruch. Dies insbesondere aus den folgenden weiteren Gründen:

Vorab ist zu berücksichtigen, dass der Gutachter entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht von der "inneren räumlichen Komplexität", sondern allgemein von der "räumlichen Komplexität" spricht (Gutachten, S. 53). Damit ist nach dem Wortlaut der Formulierung nicht nur das Innere des Hauses gemeint, sondern die Liegenschaft als Ganzes inklusive Umgebung und Garten. Diese räumliche Komplexität zeigt sich beim Objekt R-weg 10 im Innern – trotz Vornahme massiver baulicher und nutzungsbedingter Veränderungen – in der nach wie vor bestehenden besonderen Raumstruktur (Erdgeschoss [EG] mit Treppenaufgang, Obergeschoss [OG] mit mittigem Wohn- und Essraum, darum herum Gruppierung der Schlafzimmer östlich und westlich), den verschiedenen Raumebenen/Raumhöhen mit Split-Level und den grossen Fensterfronten. Die äussere räumliche Komplexität besteht in der optimalen Einpassung ins vorhandene Gelände, der gut sichtbaren Verflechtung von Haus und Garten (Sitzplatz, Cheminée, Fenster) und in den zwei gegeneinander verschobenen Bauvolumen mit dem einheitlich darüber liegenden asymmetrischen Dach. Zu den angeführten Vergleichsobjekten enthalten die Verzeichnisse und Inventare zum Teil detaillierte Beschreibungen des Inneren der fraglichen Objekte (T-weg 7, X-weg 10, R-weg 8, Y-weg 6, S-strasse 30, W-weg 5). Die wichtigsten Vergleichsbauten hat der Gutachter zudem, wie erwähnt, von aussen selbst besichtigt und fotografisch dokumentiert (R-weg 8, R-weg 5, T-weg 7). Aus der speziellen äusseren Komposition der Häuser konnte er als versierter Fachexperte mit einem grossem Erfahrungswissen über Wohnbauten aus der Nachkriegszeit ohne Weiteres auch auf deren innere Anordnung schliessen, eine Besonderheit, die gerade und allein bei Gebäuden der Moderne

möglich und typisch ist (besonderer Grundriss, Geschossigkeit, grosse Fenster, Durchdringung Innen und Aussen). Dass sich der Gutachter weiter mit den betreffenden Vergleichsobjekten mehrfach auseinandersetzt, ist überdies aus verschiedenen Passagen in der Expertise erkennbar (Gutachten, S. 48 und 50).

Was nunmehr die beanstandete Einschätzung "bestes Beispiel seiner Art" anbelangt, ist anzufügen, dass der Gutachter aufgrund der getätigten Abklärungen durchaus zu diesem Schluss kommen durfte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Formulierung ohnehin allein um eine Begründung/Argumentation des Stadtrats handelt, die offensichtlich dem Verzeichnis der Baudenkmäler entnommen (Ziffer 4.5.2, vorstehend) und auch bei anderen Objekten auffällig oft verwendet wurde ("bedeutendste Beiträge zur Wohnarchitektur der 1950er Jahre in Q.____" [T-weg 7]; "gelungenstes Beispiel einer Villa der 50er Jahre in Q.____" [Y-weg 6]; "wegweisende Entwürfe" [X-weg 8–10] etc., Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Q.____). Vor diesem Hintergrund muss die Bedeutung der erwähnten gutachterlichen Einschätzung relativiert werden und es handelt sich, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden, auch nicht um die zentrale Frage im Gutachten. Ob nämlich dem Haus R-weg 10 tatsächlich das Prädikat "das Beste" zukommt, lässt sich wohl nie mit absoluter Sicherheit sagen (die Beurteilung "kann nachvollzogen werden", Gutachten, S. 53) und wird von Fachleuten naturgemäss divers beurteilt. Entsprechend kann hier auf eine weitergehende Prüfung dieser Frage verzichtet werden, umso mehr, als die Abklärungen nunmehr klar zeigen, dass die fragliche Liegenschaft zweifellos zur Gruppe der zum Teil bereits unter Schutz gestellten Baudenkmäler aus der Zeit zwischen 1950–1970 (Nachkriegsmoderne) gehört. Es ist daher zumindest als "eines der besten Beispiele seiner Art" anzusehen, was die Schutzwürdigkeit ohne Weiteres begründet. Mit anderen Worten gilt somit ein Objekt nicht nur dann als schutzwürdig, wenn es "das Beste" ist. Massgebend erscheint vielmehr, dass es auch im Vergleich mit geeigneten anderen Objekten derselben Zeit wesentliche und erkennbare Stilmerkmale der betreffenden Epoche aufweist, was aus dem Gutachten deutlich hervorgeht. Es kann dazu auf die nachstehenden Erwägungen zum öffentlichen Interesse verwiesen werden (Ziffer 4.5.8, nachstehend).

4.5.7.2

Die Beschwerdeführenden monieren weiter, das Verzeichnis für Baudenkmäler lasse hinsichtlich der inneren räumlichen Komplexität eine Systematik vermissen, weshalb F.____ einen Vergleich mit darin aufgeführten Bauten nicht habe vornehmen können. Auch sei seinerseits keine Selektion der Vergleichsobjekte erfolgt, das heisst er habe einfach alle Häuser aus dieser Zeit aufgelistet. Die Liegenschaft R-weg 10 weise weiter nicht dieselbe Qualität auf wie die Referenzobjekte.

Soweit die Beschwerdeführenden mit diesen Einwänden wiederum darauf abzielen, dass der Vergleich im Gutachten ungenügend sei und nicht belegt werde, dass das Haus R-weg 10 wegen seiner räumlichen Komplexität das beste Beispiel seiner Art darstelle, kann auf die obigen Erwägungen verwiesen werden (Ziffer 4.5.7.1, vorstehend). Ergänzend ist dazu noch anzufügen, dass das Verzeichnis der Baudenkmäler und das Inventar, wie bereits erwähnt, für den Laien wohl nicht die erwartete Systematik (Differenzierung und Beschreibung innen/aussen, Gewichtung Bestes, sehr Gutes, Gutes etc.) erkennen lässt. Die Bauten werden vielmehr nach einem speziellen Kriterienraster (architekturhistorische Bedeutung, typologischer Stellenwert, städtebauliche Bedeutung, Erhaltungszustand, Qualität der unmittelbaren Umgebung, geschichtliche Bedeutung) beurteilt und eine Gewichtung im Rahmen der Beschreibung vorgenommen respektive die besonderen inneren und äusseren Merkmale des Objekts (je nach Vorhandensein) darin betont. Bei diesen Kriterien handelt es sich um für die Einschätzung der Denkmalqualität gängige Punkte, nach denen auch im Rahmen des Gutachtens (einfach detaillierter) geprüft wird. Somit ist ein Vergleich mit derart umschriebenen Objekten, insbesondere für einen Fachmann, durchaus möglich. Desgleichen musste F.____ für den Vergleich auch nicht zwingend eine Selektion der Referenzobjekte vornehmen, um zu einem Fazit zu gelangen. Wiederum gehörte dies weder zu seinem Auftrag, noch erforderte es die Anzahl der aufgeführten Häuser. Dass im Verzeichnis einmal auf diese oder jene architektonische Besonderheit hingewiesen wird, liegt in der Natur der Sache (es sind nicht bei jedem Haus dieselben Stilmerkmale gleich

vorhanden oder erhalten). Im Weiteren spricht nichts dafür, anzunehmen, dass der Gutachter einfach unbesehen Bauten aus derselben Epoche zum Vergleich aufführte. Offensichtlich weisen sämtliche genannten Häuser die typischen, in unterschiedlicher Ausprägung vorhandenen Merkmale von Wohnbauten aus dieser Epoche auf, wobei gerade deren räumliche Komplexität aussen und innen gut erkennbar ist und sich optimal abschätzen lässt. Dass das Haus am R-weg ebenfalls zu dieser Gruppierung gehört, steht ausser Frage und bedarf keiner weiteren Ausführungen (mehr). Inwiefern G._____ Vorgehen hier falsch oder die Grundlagen für seine Schlussfolgerungen nicht korrekt erarbeitet wurden, ist nicht ersichtlich.

4.5.7.3

Als ebenfalls keineswegs stichhaltig erweist sich das Vorbringen der Beschwerdeführenden, die Fachperson habe es versäumt, das Objekt typologisch (ohnehin sei der Begriff unklar) präzise einzuordnen. Die Schutzwürdigkeit sei für sie gestützt darauf nicht nachvollziehbar.

Unter dem Begriff der Bau- oder Haustypologie ist zunächst die Zuordnung von Gebäuden zu Gruppen zu verstehen, die sich nach ihrer Architektur, Funktion oder Nutzung unterscheiden. Ein ähnlicher Begriff ist jener der Bauform, der Bauwerke ebenfalls nach räumlichen und gestalterischen Gesichtspunkten differenziert. Sinnvolle Unterscheidungen geben Aufschluss über die Typologie und damit über den Nutzen und die Verwendung einer bestimmten Gebäudeform. Dabei stellen sich in der Unterscheidung bestimmte Eigenarten heraus, beispielsweise Unterscheidungen nach Inhalt und Ausdruck oder Form und Ausdruck im Einklang mit dem Ort oder der Verwendung.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachter das Haus R-weg 10, entgegen der Annahme der Beschwerdeführenden, typologisch umfassend bestimmt. Nach einer einlässlichen Beschreibung des Objekts schildert der Experte über mehrere Seiten hinweg dessen geschichtlichen Hintergrund, die städtebauliche, typologische und gartengestalterische Bedeutung des Bauwerks (Gutachten S. 42–50). Er legt sorgfältig und detailliert dar, welches die für die Zuordnung wesentlichen Stilelemente des Hauses sind, zeigt, dass sie nach wie vor und trotz Veränderungen bestehen (Gutachten S. 54) und wo sich in der Region (Q._____, V._____), im Inland (Zürich) und Ausland (Skandinavien) die architektonischen Vorbilder respektive Anknüpfungspunkte oder Ähnlichkeiten finden (Gutachten, S. 49). Aufgrund dieser Ausführungen und der umfangreichen Bebilderung des Objekts kann dessen Typologie und Einordnung als wertvoller Zeitzeuge und typischer Vertreter seiner Epoche, der frühen Nachkriegszeit, ohne Weiteres klar nachvollzogen werden (Gutachten, S. 51, 52). Für den Regierungsrat ist die konkret vorgenommene Typologisierung des Objekts somit in der erforderlichen Tiefe vorhanden und mehr als ausreichend dargelegt. Ein Grund, die fundierte fachliche Abklärung des Gutachters und seine Beurteilung in Zweifel zu ziehen (Ziffer 4.5.8, nachstehend), besteht nicht. Entsprechend ist auch dieser Einwand der Beschwerdeführenden unbegründet.

4.5.7.4

Die Beschwerdeführenden wenden sinngemäss ein, dass der Gutachter das Objekt "schönschreibe" und sämtliche Kritik ausblende. Selbst C._____ sei in ihrem Gutachten kritischer.

Der Vergleich der beiden Gutachten zeigt Unterschiede im Aufbau, in der Schreibart sowie bei den Schwerpunkten der Analyse. Festzustellen ist, dass C._____ das Objekt eher kritisch beurteilt, insbesondere was dessen Veränderungen anbelangt. Sie bedauert mit deutlichen Worten die inneren Umbauten (Wegfall des ursprünglichen Innenausbaus, veränderte Nutzungslogik), die angepasste Gartengestaltung sowie den Einbau der Garage unter dem Garten und die damit einhergehende Störung der vorher ruhigen Stützmauer im Bereich der Hauszufahrt. Nebst der Beschreibung fügt C._____ sogleich eine Wertung an und betont den Verlust für die Liegenschaft. F._____ umschreibt dieselben Veränderungen an verschiedenen Stellen im Gutachten (S. 30–41) und dokumentiert diese gut nachvollziehbar mit einer umfassenden Bebilderung. Seine Ausdrucksweise ist durchgehend sachlich beschreibend, erklärend und würdigend, unter Hervorheben der besonderen und bestehenden Merkmale des Hauses. Die Beantwortung der gestellten Fragen am Ende erfolgt wiederum auf fachlich

äusserst objektive Weise. Vor diesem Hintergrund kann von "Schönschreiberei" im Gutachten H._____ nicht die Rede sein. Zwar sind sich die Experten nicht immer ganz einig und schreiben stilistisch unterschiedlich (was wohl auch an der Fragestellung liegt). Massgebend ist aber, dass deren Aussagen in den Hauptpunkten (besondere Merkmale innen und aussen, Epoche, Veränderungen, Vergleiche international etc.) übereinstimmen und, noch wichtiger, ihre Schlussfolgerung, dass sie das Objekt als schutzwürdig erachten, deckungsgleich ist. Abgesehen davon bedeutet Kritik am Objekt nicht, dass es nicht dennoch unter Schutz gestellt werden könnte. Umgekehrt ist fehlende Kritik kein Hinweis auf eine falsche Beurteilung. Gerade wenn bereits einige Stilmerkmale weggefallen sind, rechtfertigt es sich insgesamt umso mehr, den noch vorhandenen Rest, soweit sinnvoll, zu erhalten. Aus dem Vorbringen der Beschwerdeführenden lässt sich damit ebenfalls nichts ableiten.

4.5.7.5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, ihr Haus sei, anders als die bereits geschützten Baudenkmäler, nicht im Architekturführer der Stadt Q._____ gelistet, dies weder in der alten Ausgabe von 1994, noch in der neuen vom kommenden Jahr 2023. Das Haus könne damit gar nicht derart bedeutend sein, weshalb G._____ Beurteilung widersprüchlich sei.

Ein Blick in den Architekturführer 1994 und 2023 (gegenwärtig noch nicht erschienen) der Stadt Q._____ zeigt, dass das Haus R-weg 10 darin in der Tat unerwähnt bleibt. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass die Einschätzung des Gutachters falsch oder widersprüchlich ist. Fest steht, dass in den fraglichen Architekturführer grundsätzlich nicht alle unter kommunalem Schutz stehenden Häuser Eingang finden. Schon die grosse Anzahl der betroffenen Gebäude spricht dagegen sowie auch der Umstand, dass die Aufnahme der Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümer bedarf. Auf der anderen Seite können durchaus auch Häuser darin verzeichnet sein, welche keinen besonderen Schutzstatus aufweisen und aus anderen Gründen aufgenommen wurden. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass wohl auch das noch laufende Verfahren und die damit einhergehende Unsicherheit über die denkmalschützerische Bewertung des Hauses dazu geführt haben, dass es im betreffenden Architekturführer 2023 nicht zu finden ist. Ausserdem hat dieser ohnehin keine rechtlich verbindliche Aussagekraft beziehungsweise es kann aus ihm nicht abgeleitet werden, ob ein Objekt schutzwürdig ist oder nicht. Auf ihn wurde lediglich im Zusammenhang mit den Vergleichsobjekten hingewiesen, was durchaus zulässig ist. Der Einwand erweist sich damit ebenfalls als unbegründet.

4.5.7.6

Mit Blick auf die obigen Ausführungen kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Expertise 2022 von F._____ – gesamthaft betrachtet - den Anforderungen an ein Sachverständigengutachten ohne Weiteres genügt und keinerlei Anlass vorliegt, dieses als fehlerhaft, widersprüchlich oder willkürlich zu bezeichnen. Daran vermögen, wie gezeigt, auch die Einwände der Beschwerdeführenden nichts zu ändern. Weshalb die Behörde daher bei der Frage der Schutzwürdigkeit nicht auf das betreffende Gutachten abstellen oder eine Nachbesserung verlangen sollte, ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Abweichen davon ohne triftigen Grund unzulässig wäre (Ziffer 4.5.6, vorstehend), nicht ersichtlich. Die nachfolgende Beurteilung des öffentlichen Interesses an der Massnahme stützt sich daher in erster Linie auf das genannte Gutachten ab.

4.5.8

4.5.8.1

Insgesamt ergibt sich, dass das Haus R-weg 10 von verschiedenen Fachpersonen, bei denen es sich um ausgewiesene und versierte Expertinnen und Experten, Kunst- und Architekturhistorikerinnen und Kunst- und Architekturhistoriker, handelt, angeschaut und eingehend geprüft wurde. Sie alle kommen in sämtlichen vorgängig erwähnten Stellungnahmen und Expertisen (Inventar Claudio Affolter 1990/92; überarbeitetes Inventar Fabian Furter/Patrick Schoeck-Ritschard (2012/13); interner kantonal Fachbericht der Fachstelle Ortsbild, Siedlung und Städtebau (2015); Expertise C._____

(März 2018) zum Ergebnis, dass die Liegenschaft als ein typischer Zeitzeuge der Nachkriegsmoderne (1950/60) anzusehen und die Schutzwürdigkeit damit gegeben ist. Mit G._____ Gutachten von 2022 wird dieses Resultat vollumfänglich und in den wesentlichen Punkten bestätigt (die wenigen Unterschiede in der Begründung sind dabei von untergeordneter Bedeutung). Die besonderen Merkmale des Hauses innen wie aussen und in Verbindung mit dem Gelände/Garten sind offensichtlich und die im Gutachten vorgenommene umfassende Würdigung der geschichtlichen, städtebaulichen, architektonischen, typologischen und architekturhistorischen Bedeutung der Liegenschaft lassen an deren Wert keinen Zweifel (mehr) aufkommen. Es wird ihr nicht nur eine hohe Zeitzeugeneigenschaft und ein hoher Situationswert attestiert. Das Haus ist zudem ein typischer Vertreter seiner Epoche (frühe Nachkriegszeit) und hat Symbolcharakter mit einer Vielzahl noch erhaltener Stilelemente (S. 42–50 des Gutachtens).

4.5.8.2

Der Regierungsrat sieht keinen Grund, die übereinstimmenden Auffassungen der Fachleute infrage zu stellen. Insbesondere das Gutachten von F._____ liefert nunmehr, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden, die für eine Schutzmassnahme geforderte, auf wissenschaftlichen Kriterien beruhende Gesamtschau respektive den notwendigen wissenschaftlichen Unterbau und die ausreichend klare typologische Einordnung des Objekts. Weiter ist dieses jetzt auch in genügender Weise mit anderen Wohnbauten aus derselben Epoche in Q._____, in der Schweiz und International verglichen worden, so dass selbst für einen Laien nachvollziehbar wird, was dessen bauliche Besonderheit ausmacht, welche Merkmale für die betreffende Zeit charakteristisch sind und welcher architektonischer Stil allenfalls als Vorbild oder Inspiration diene. Die besondere räumliche Komplexität/Komposition dieser Bauten und vor allem jene des strittigen Objekts, die vom Gutachter hervorgehoben wird, ist auch für den Regierungsrat ohne Weiteres erkennbar, desgleichen, dass das Haus R-weg 10 mit seinen ähnlichen stilistischen Elementen zweifelsfrei zu dieser Art von Gebäuden aus der betreffenden Zeit gehört. Selbst wenn also, wie die Beschwerdeführenden monieren, manche Vergleichsobjekte aufgrund ihrer Beschreibungen wertvoller oder spezieller anmuten, die Architekten bekannter erscheinen und das Haus R-weg 10 "nur" als eines der besten Beispiele seiner Art (anstelle des besten Beispiels) beurteilt würde, schmälert dies keineswegs dessen Wert insofern, als eine Schutzmassnahme obsolet wird. Wie bereits erwähnt, ist ein Denkmal nicht nur dann schutzwürdig, wenn es hervorragend, selten, aussergewöhnlich oder das Beste ist (Ziffer 4.5.7.1, vorstehend). Eine ähnliche Argumentation kann hinsichtlich des Einwands der Beschwerdeführenden, es seien bereits genügend Wohnhäuser dieser Epoche geschützt worden, angebracht werden. Auch hier bedeutet dieser Umstand nicht, dass einem weiteren Objekt automatisch die Schutzwürdigkeit abgesprochen werden müsste. Dies gilt hier umso weniger, als das fragliche Haus als einziges aus dem Jahr 1960/61 stammt (und damit die Aufzählung der betreffenden Bauten quasi abrundet) und von den in der Region V._____ tätigen Architekten I._____ erstellt wurde. Ohne Zweifel verdienen diese Architekten aufgrund ihrer zahlreich in der betreffenden Zeit erschaffenen typischen Bauten ein besonderes Augenmerk (Gutachten, S. 23, 24). Im Weiteren tritt das Haus mit seinen besonderen Merkmalen wie dem roten Klinkermauerwerk, den Terrassen aus Sichtbeton, den sichtbar abgelösten Mauer-scheiben, der zum Garten ausgerichteten Fensterfront, der Stellung des Hauses zur Strasse und seiner markanten Stützmauer entlang der ansteigenden Hauszufahrt nicht nur für sich auffällig in Erscheinung. Es zeigt damit auch in optimaler Weise die offensichtlichen Parallelen zu Häusern in den USA, Schweden und Finnland aus der gleichen Zeit. Was schliesslich das Vorbringen der Beschwerdeführenden anbelangt, die Schutzwürdigkeit des Objekts hätte schon früher erkannt werden müssen, wäre es tatsächlich so wertvoll, ist darauf hinzuweisen, dass die Besonderheit des Hauses zumindest bereits 1990/91 von Fachpersonen erkannt und es hernach kontinuierlich erneut beurteilt und im Inventar der Stadt Q._____ aufgeführt wurde, bis letztlich der Entscheid für die Schutzmassnahme im Jahr 2013 erging. Daraus wird ersichtlich, dass sich verschiedene Experten über mehrere Jahre hinweg immer wieder mit dem Objekt beschäftigten und die Unterschutzstellung nicht leichtfertig vorgenommen wurde. Sie beruht vielmehr auf einem eingehenden Prozess, der nachvollziehbar ist. Dass einige Objekte aus derselben Zeit bereits früher als Baudenkmal ausgeschieden wurden,

liegt einerseits darin, dass sich Expertenmeinungen (auf die die Entscheidbehörde abstellt), gerade was das Mass möglicher Schutzmassnahmen angeht, naturgemäss unterscheiden. Andererseits kann auch die Auffassung der Behörde über die Anordnung allfälliger Schutzmassnahmen ändern. Gerade in der neueren, schnelllebigen Zeit kommt dem Bewahren von Bestehendem, insbesondere von noch gut erhaltenem Kulturgut wieder vermehrt grösste Bedeutung zu. Es ist daher keineswegs abwegig und den Gemeinden nicht zu verwehren, weiteren kommunalen Objekten den Schutzstatus zuzuerkennen. Erweist sich die Anordnung der Gemeinde als sinnvoll und sachlich vertretbar, so hat sich der Kanton ohnehin hinsichtlich einer anderen Beurteilung zurückzuhalten (Ziffer 4.5.8.5, nachstehend). Entsprechend verfängt dieses Argument hier grundsätzlich nicht.

4.5.8.3

Soweit die Beschwerdeführenden sinngemäss festhalten, die Bevölkerung könne den besonderen Wert des Hauses nicht erkennen und befürworte dessen Unterschützstellung daher nicht, ist festzuhalten, dass das Verfahren für die Unterschützstellung von Kulturobjekten in Q._____ im Einklang mit den Anforderungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht. Die vorgenommene Massnahme wurde durch die Mitwirkung der Bevölkerung bei der Planung und den entsprechenden Beschluss des Einwohnerrats umgesetzt sowie durch den erneuten Beschluss des Stadtrats bestätigt. Dieses Vorgehen gewährleistet, dass die Massnahme breit abgestützt ist und nicht nur durch Fachleute gefordert wird. In diesem Zusammenhang muss zudem berücksichtigt werden, dass sich das Verständnis (auch der Bevölkerung), was als Kunst- beziehungsweise Kulturobjekt anzusehen ist, in den letzten Jahren stark gewandelt hat. Was früher vielfach als bedeutungslos beziehungsweise hässlich empfunden wurde, wird heute als wertvoll anerkannt. Gerade Wohnhäuser verschiedener Epochen vermögen durch ihre Architektur und unterschiedliche Bauweise den jeweiligen Zeitgeist gut abzubilden, weshalb es sich rechtfertigt, den Fokus auch auf sie zu richten. Im vorliegenden Fall ist der Wert des Hauses von seinem Erscheinungsbild her vielleicht für einen Laien nicht auf den ersten Blick sichtbar. Die genauere Betrachtung, auch im Verbund mit den Vergleichsobjekten, machen aber die Besonderheiten des Objekts zweifellos deutlich, weshalb die Massnahme auch für ihn verständlich wird.

4.5.8.4

Die Beschwerdeführenden rügen letztlich, die massiven An- und Umbauten am Objekt, insbesondere im Innern, hätten es derart verändert, dass es nicht mehr schutzwürdig sei.

Die baulichen Veränderungen am Haus sind im Einzelnen dem Gutachten inklusive den darin abgebildeten Plänen und Fotografien zu entnehmen. Der Experte beschreibt einlässlich den Ursprungsbau von 1960/61 sowie die im Jahr 2012/13 vorgenommenen An- und Umbauten, die im gleichen Jahr vorgenommene Dachsanierung und schliesslich die 2014 erfolgte Gartenumgestaltung (Gutachten, S. 30–41). Richtig ist (und zu dieser Ansicht gelangen übereinstimmend auch die Fachpersonen), dass dadurch einige zeittypischen Merkmale des Hauses unwiderruflich verloren gegangen sind. Die massivsten Veränderungen haben entsprechend unstrittig im Innern des Hauses stattgefunden, wo zunächst die meisten Inneneinbauten entfernt und eine durchgreifende Sanierung mit neuen Oberflächen erfolgt ist. Als wesentliche Umgestaltung ist weiter die im OG vorgenommene Öffnung der ursprünglich mit Holz- und Glaswänden abgetrennten Wohn- und Essbereiche inklusive Küche sowie deren vertauschte Anordnung zu bezeichnen. Zudem wurde im EG die eingebaute Garage aufgehoben und ein weiteres Zimmer inklusive Bad eingebaut. Die generelle Struktur des Grundrisses, die gegeneinander verschobenen Volumen und die unterschiedlichen Raumhöhen sowie die Fensterfronten etc. sind jedoch beibehalten worden.

Der Gutachter hält zur Schutzwürdigkeit im Zusammenhang mit den Umbauten fest, die Erneuerung des Hauses werde zwar als durchgreifend erachtet, dennoch seien aber die wesentlichen Charakterzüge und viel Substanz erhalten geblieben. Die Veränderungen hätten die Schutzwürdigkeit geschmälert, infrage gestellt sei sie deswegen aber nicht (Gutachten, S. 54).

Der Regierungsrat zieht diese Einschätzung der Fachperson nicht in Zweifel, zumal auch er die massgebenden charakteristischen Besonderheiten des Hauses nach wie vor ohne weiteres erkennen kann. Dies auch, da sich das Haus von aussen in der Tat nur unmerklich verändert hat und die Eingriffe die Gesamtschau nicht stören respektive beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass auch der innere Umbau und die verlagerte respektive umgekehrte Nutzung an der Grundstruktur (mittige Anordnung des Wohn-/Essbereichs, Gruppierung der einzelnen Zimmer westlich und östlich) nichts ändern und auch die Durchdringung des Inneren und Äusseren noch immer ganz augenscheinlich besteht. Die Veränderungen führen somit nicht zum Verlust der Schutzwürdigkeit. Aus dem Einwand vermögen die Beschwerdeführenden somit ebenfalls nichts für sich abzuleiten.

4.5.8.5

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände muss die Liegenschaft R-weg 10 – trotz der baulichen Veränderungen – zweifellos als wertvoll/schutzwürdig eingestuft werden. Der wissenschaftliche Nachweis dafür, auch gemäss den denkmalpflegerischen Leitsätzen, ist durch mehrere Fachmeinungen mehr als erbracht.

Wie erwähnt, steht es den Gemeinden grundsätzlich frei, im Rahmen des verfassungsrechtlich Zulässigen auch Objekte von lokaler Bedeutung unter Schutz zu stellen. In dieser Hinsicht geniessen sie eine weitgehende Autonomie, in die der Regierungsrat nicht ohne wichtigen Grund eingreifen darf. Vorliegend hat die Stadt Q._____ die Schutzwürdigkeit der betreffenden Baute bejaht und die entsprechende Massnahme in ihrer Ortsplanung getroffen. Der Regierungsrat hat keinen Anlass, die Frage der Schutzwürdigkeit nach der hier vorgenommenen Prüfung anders zu beurteilen. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft ist daher gegeben.

4.6

4.6.1

Die Massnahme hat allerdings verhältnismässig zu sein. Dies bedeutet zunächst, dass die rechtlichen Regelungen für ihre Zweckbestimmung geeignet und erforderlich sein müssen, und das öffentliche Interesse hernach gegen das private Anliegen des Betroffenen an der uneingeschränkten Nutzung seines Eigentums abzuwägen sind.

Die Ausscheidung als Baudenkmal nach § 39 in Verbindung mit Anhang III BNO ist grundsätzlich geeignet, die im öffentlichen Interesse geforderte Erhaltung des betreffenden Gebäudes zu ermöglichen. Erhaltungsgebote, Abbruch- und Beeinträchtigungsverbote sind allgemein übliche und erforderliche Massnahmen zum Schutz von Kulturgütern. Die Stadt Q._____ hat zum Schutz des Ortsbilds und seiner Baudenkmäler verschiedene Schutzmassnahmen vorgesehen, die sie je nach der Schutzwürdigkeit eines Kulturobjekts einzeln oder kombiniert einsetzt. Dies erlaubt bezogen auf ein einzelnes Objekt abgestufte Schutzmassnahmen mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen für die Grundeigentümer.

4.6.2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, § 39 BNO bewirke eine integrale Unterschutzstellung der Baute, das heisst Volumen- und Substanzschutz, was stark und unverhältnismässig in ihre verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit eingreife. Bauliche Veränderungen, wie sie bisher vorgenommen worden seien, würden verunmöglicht und Baugesuche müssten abgewiesen werden. Weiter lege das Merkblatt des Stadtrats auch eine Baubewilligungspflicht für innere bauliche Massnahmen fest, was eine zusätzliche Einschränkung bedeute. Es werde ihnen untersagt, ihr heute unternutztes Grundstück mit einer Fläche von 1'434 m² zonenkonform neu zu überbauen. Eine Verdichtung oder bessere Ausnützung der Parzelle sei verunmöglicht, was eine massive wirtschaftliche Werteinbusse nach sich ziehe. Darüber hinaus führe die Unterschutzstellung dazu, dass sie ihre Liegenschaft pflegen und teuer unterhalten müssten. Alle Renovierungen und Sanierungen würden Mehrkosten verursachen, auch zusätzliche Verfahren, die durchgeführt werden müssten. Ein Umbau

richte sich nun nach den Anforderungen, die die Behörde stelle und nicht mehr nach ihren Bedürfnissen. Es gebe Gestaltungsvorschriften für das Haus und die Umgebung. Sie müssten das Gebäude ewig erhalten und die Rechtssicherheit fehle. Eine Planung sei unmöglich.

Der Stadtrat erachtet die Unterschutzstellung der Liegenschaft demgegenüber als verhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Dem Haus komme eine grosse kulturelle Bedeutung zu. Es sei für die Stadt Q._____ und ihr Ortsbild wichtig und müsse daher als lokales Baudenkmal und typischer Zeitzeuge für die Nachkriegsmoderne erhalten werden. Auch mit den Schutzmassnahmen könnten nach wie vor Umbauten und umfangreichere Renovationen erfolgen. Das Grundstück sei auch weiterhin zonenkonform nutzbar. Dies würden die unter Voranwendung des Schutzstatus im Jahr 2011 getätigten Umbauarbeiten in Höhe von 1,5 Millionen Franken belegen. Das Abbruchverbot ergebe sich überdies für alle geschützten Bauten und sei alternativlos. Selbst das sei aber sogar möglich, wenn wichtige Gründe dafürsprächen.

4.6.3

Das öffentliche Interesse ergibt sich vorliegend im Wesentlichen aus den obigen Erwägungen (Ziffer 4.5.8, vorstehend). Wie erwähnt sind der Wert und die lokale Bedeutung der Liegenschaft wissenschaftlich belegt und ohne Weiteres zu bejahen. Ihr baulicher Zustand erweist sich, auch nach der sorgfältigen, umfangreichen Renovation, als einwandfrei, und die besondere, zeittypische Architektur ist augenscheinlich. Viele besondere bauliche Details sind noch erhalten, die sich bei vergleichbaren Bauten bedeutender Architekten im In- und Ausland ebenfalls finden. Das Haus R-weg 10 gehört somit zu den wenigen, aus der Zeit zwischen 1950–1970 stammenden, gut erhaltenen Wohnhäusern in Q._____, welche den geschichtlichen Geist der Nachkriegsmoderne deutlich abbilden. Dass die Stadt Q._____ das Objekt somit schützen will, ist für den Regierungsrat verständlich. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft ist daher entsprechend hoch zu gewichten.

4.6.4

Nach dem Wortlaut von § 39 ff. BNO dürfen die in Anhang III aufgelisteten Baudenkmäler grundsätzlich nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Es besteht demnach ein Abbruch- und Beeinträchtigungsverbot für das betreffende Haus, eine bauliche Einschränkung, welche für die Grundeigentümer schwer wiegt. Dennoch ist sie, wie bereits ausgeführt, üblich und notwendig, um den vorgesehenen Zweck überhaupt gewährleisten zu können. Im konkreten Fall gilt dieses Verbot zudem nicht absolut, das heisst es relativiert sich insofern, als der Stadtrat befugt ist, Ausnahmen davon zu gewähren, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen (§ 39 Abs. 1, S. 2 BNO). Auch bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnische Sanierungen, Renovationen und Umnutzungen sind nach wie vor zulässig, allerdings müssen die Charakteristiken des Denkmals dabei erhalten bleiben. Das bedeutet, dass alle wesentlichen bauzeitlichen Gebäudeteile und Gebäudeelemente, also die Stilmerkmale des Hauses in ihrer Materialität und Gestaltung wie Baukuben und Volumen, Fenster, Balkone, Dach und Dachstuhl sowie die grundrissliche Raumstruktur (mit den tragenden Zwischenwänden), soweit möglich, beibehalten werden. Aufschluss darüber, welche Merkmale als typisch gelten, gibt zudem der Kurzbeschrieb des Objekts im Verzeichnis der Baudenkmäler (§ 39 Abs. 2 BNO). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist der Schutzzumfang daraus durchaus ableitbar und deshalb auch genügend konkretisiert. Zu vermeiden ist, das Haus so zu verändern, dass die genannten Elemente und damit die Erkennbarkeit verloren gehen.

Dieselben Grundsätze sind bei inneren Umbauten zu berücksichtigen. Die hierfür festgelegte Baubewilligungspflicht (§ 83 BNO) gewährleistet eine gewisse Sensibilisierung und vorgängige Prüfung der baulichen Umgestaltung, was sich mit Blick auf den Schutzstatus rechtfertigt. Keineswegs soll der Umbau damit aber verhindert werden. Erweist er sich als bewilligungsfähig, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf die Bewilligung. Im Weiteren sind allfällige Bauabsichten zwar vorgängig mit einer Fachperson abzusprechen (§ 82 Abs. 4 BNO) und der Stadtrat kann spezifische Anforderungen an die Gestaltung des Objekts und des Umfelds festlegen (§ 39 Abs. 5 BNO). Damit stehen die Baudenkmäler aber nicht allein. Nebst diesen sind Fachleute auch bei Bauvorhaben in der Altstadt oder

bei grösseren und komplexen Bauprojekten vorgängig zur Beratung beizuziehen. Oft wird dort ebenfalls eine Konzeptstudie beziehungsweise ein Vorprojekt verlangt, was den Vorteil hat, dass Probleme bereits vor Eingabe eines Baugesuchs beleuchtet und besprochen werden können. Finanzielle Mehrleistungen resultieren daraus, anders als die Beschwerdeführenden befürchten, zudem nicht, da die Kosten von Fachgutachten zulasten der Stadt gehen. Im Weiteren sind Gestaltungsanforderungen auch in anderen Zonen anwendbar, weshalb die Regelungen nicht nur für die Beschwerdeführenden gelten und sie in besonderer Weise treffen. Vor diesem Hintergrund erachtet der Regierungsrat die mit der Unterschutzstellung verbundenen Nutzungseinschränkungen der Liegenschaft R-weg 10 zwar nicht als unerheblich. Sie sind den Beschwerdeführenden aber zuzumuten, vor allem, da sie räumlich und sachlich auf jene Bereiche beschränkt werden, die durch das öffentliche Interesse an Massnahmen zum Schutz von Kulturdenkmälern abgedeckt sind. Sie gehen zudem auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung des Schutzziels notwendig ist. Diesem Schutzziel haben die Beschwerdeführenden bei Um- oder Anbauten ihrer Liegenschaft richtigerweise künftig Rechnung zu tragen und sie dürfen das Haus auch nicht ohne Vorliegen von wichtigen Gründen abbrechen respektive die Parzelle komplett neu überbauen. Dass sie dadurch eine finanzielle Werteinbusse in nicht unbeachtlicher Höhe erleiden, steht ausser Frage. Angesichts der hohen Schutzwürdigkeit der Baute ist diese Einbusse aber hinzunehmen. Der Regierungsrat folgt somit der Auffassung des Stadtrats und misst dem öffentlichen Interesse am Erhalt des für seine Entstehungszeit charakteristischen und wertvollen Gebäudes mehr Gewicht zu als dem Interesse der Beschwerdeführenden an einer uneingeschränkten Nutzung ihres Eigentums. Das gilt umso mehr, als die Liegenschaft ohne weiteres zonenkonform nutzbar ist und sie auch mit ihrer eher grossen Gartenfläche trotz Verdichtung noch immer der vornehmlichen Nutzung im W-quartier, insbesondere in ihrer unmittelbaren Umgebung entspricht. Darüber hinaus legt § 43 BNO fest, dass der Stadtrat für Schutzobjekte zum Erreichen der Schutzziele auf Antrag Beiträge ausrichten kann. Ob diese Beiträge allenfalls für speziell erforderliche Pflege- oder Unterhaltsarbeiten am Bau beansprucht werden können, ist dem entsprechenden Reglement zu entnehmen respektive vom Stadtrat zu entscheiden. Unter diesen Umständen wahrt die Massnahme auch den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen und damit der Einwohnerratsbeschluss vom 10. Dezember 2010 hinsichtlich der strittigen Unterschutzstellung der Liegenschaft der Beschwerdeführenden zu bestätigen, sodass die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Stadt Q._____ nun auch in diesem Punkt genehmigt werden kann.