

WBE.2023.270 / sr / wm

Art. 92

Urteil vom 22. August 2024

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Cotti
Verwaltungsrichterin Schöb
Verwaltungsrichterin Steiger
Verwaltungsrichterin Tschudin
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde- **A.**_____,
führer vertreten durch Dr. iur. Michael Merker und/oder MLaw Claudia
Schnüriger, Rechtsanwälte, Oberstadtstrasse 7, Postfach, 5402 Baden

gegen

B._____, bestehend aus:

Beschwerde- **C.**_____
gegner 1

Beschwerde- **E.**_____
gegner 2

Beschwerde- **Stadt R.**_____
gegnerin 3

Beschwerde- **D.**_____ **AG**
gegnerin 4

Beschwerde- **F.**_____ **AG**
gegnerin 5

Beschwerde- **G.**_____ **AG**
gegnerin 6

Beschwerde- **H.**_____ **AG**
gegnerin 7

Beschwerde- **I.**_____ **(gelöscht)**
gegnerin 8

Beschwerde-
gegnerin 9

J._____ AG

Beschwerde-
gegnerin 10

K._____ AG

alle vertreten durch lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt, Hintere
Bahnhofstrasse 6, 5001 Aarau

und

Gemeinderat S._____,

vertreten durch Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Kultur,
Bachstrasse 15, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Denkmalschutz (Sprungbeschwerde)

Entscheid des Departements Bildung, Kultur und Sport vom 29. Juni 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 17. Januar 2022 bewilligte der Gemeinderat S. _____ dem Konsortium B. _____ den Abbruch des auf der Parzelle Nr. aaa situierten Gebäudes Nr. eee ("K"). Dagegen erhob der A. _____ Beschwerde beim Regierungsrat, der diese als Sprungbeschwerde dem Verwaltungsgericht überwies. Das betreffende Verfahren (WBE.2022.91) ist nach wie vor hängig (und sistiert).

2.

Am 16. März 2022 stellte der A. _____ beim Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) ein Gesuch um Unterschutzstellung des K als Baudenkmal von kantonaler Bedeutung gemäss § 27 des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 (KG; SAR 495.200). Mit Protokollauszug vom 21. Juni 2022 zur Sitzung vom 15. Juni 2022 nahm die Kantonale Kommission für Denkmalpflege und Archäologie (KKDA) Stellung zum Unterschutzstellungsgesuch. Dazu wurde den Beteiligten das rechtliche Gehör gewährt. Das B. _____ bzw. dessen Mitglieder stellten dabei Antrag auf kostenfällige Abweisung des Unterschutzstellungsgesuchs.

3.

Am 29. Juni 2023 fällte das BKS, Abteilung Kultur, den folgenden Entscheid:

1.

In Abweisung des Gesuchs wird von einer kantonalen Unterschutzstellung des K, Gebäude Nr. eee, Parzelle Nr. aaa, an der T-Strasse in S. _____ abgesehen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

B.

1.

Dagegen erhob der A. _____ am 3. August 2023 Beschwerde beim Regierungsrat, mit den folgenden Anträgen in der Sache:

1.

Der angefochtene Entscheid des Departements Bildung, Kultur und Sport vom 29. Juni 2023 betreffend Gesuch um Unterschutzstellung sei aufzuheben und das K S. _____ unter kantonalen Schutz zu stellen.

2.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. 7.7% MwSt.).

In prozessualer Hinsicht beantragte der A._____, dass der gesamte Regierungsrat in den Ausstand zu treten habe. Gleichzeitig erklärte er sich damit einverstanden, dass die Beschwerde als Sprungbeschwerde ans Verwaltungsgericht überwiesen werde. Zudem stellte er Antrag auf Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Verfahren WBE.2022.91 (betreffend Abbruchbewilligung).

2.

Mit Verfügung vom 9. August 2023 überwies der Rechtsdienst des Regierungsrats die beim Regierungsrat erhobene Beschwerde des A._____ vom 3. August 2023 zur Erledigung ans Verwaltungsgericht.

3.

Am 13. September 2023 legte das BKS, Abteilung Kultur, dem Verwaltungsgericht aufforderungsgemäss die Akten vor, unter Verzicht auf eine Stellungnahme und Verweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid, aber mit Antrag auf Abweisung der Beschwerde.

Der Gemeinderat S._____ beantragte in der Beschwerdeantwort vom 18. September 2023 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, ohne zu den Verfahrensanträgen des Beschwerdeführers Stellung zu nehmen.

Das B._____ bzw. dessen Mitglieder schlossen in der Beschwerdeantwort vom 5. Oktober 2023 auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, sowie auf Abweisung des Antrags auf Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Verfahren WBE.2022.91.

4.

Im weiteren Schriftenwechsel (Replik vom 22. Januar 2024; Duplik des B._____ vom 19. Februar 2024; Duplik des Gemeinderats S._____ vom 21. Februar 2024; Triplik vom 20. März 2024; Quadruplik des Gemeinderats S._____ vom 26. April 2024; Bemerkungen des Beschwerdeführers vom 10. Mai 2024) hielten die Parteien an ihren Anträgen in der Sache fest. Den Antrag auf Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Verfahren WBE.2022.91 zog der Beschwerdeführer in der Triplik (S. 5, Rz. 16) zurück.

C.

Am 22. August 2024 hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein vor Ort mit Parteibefragung durchgeführt und im Anschluss daran den Fall beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Verwaltungsgerichtsbeschwerden sind grundsätzlich nur gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Eine Ausnahme bildet die Sprungbeschwerde gemäss § 51 VRPG, wonach die verwaltungsinterne Beschwerdeinstanz mit Zustimmung der Beschwerdeführenden auf den Entscheid verzichten und die Sache dem Verwaltungsgericht zur Erledigung überweisen kann, wenn (kantonal) letztinstanzlich der Weiterzug an das Verwaltungsgericht möglich ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt: Der Beschwerdeführer hat der Überweisung an das Verwaltungsgericht zugestimmt, der Regierungsrat hat auf die Entscheidkompetenz verzichtet und das Verwaltungsgericht ist als letzte kantonale Instanz zur Beurteilung von Beschwerden auch auf dem Gebiet des Denkmalschutzes zuständig (§ 54 VRPG).

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen, insbesondere die Beschwerdebefugnis nach § 42 VRPG i.V.m. § 27 Abs. 1 der Verordnung zum Kulturgesetz vom 4. November 2009 (VKG; SAR 495.211), geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Den Antrag auf Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Verfahren WBE.2022.91 hat der Beschwerdeführer – wie erwähnt (siehe dazu B/4 vorne) – zurückgezogen. Grundsätzlich könnte das Verwaltungsgericht eine Verfahrensvereinigung auch von Amtes wegen anordnen, doch erweist sich eine solche im vorliegenden Fall als entbehrlich. Dies ergibt sich vor dem Hintergrund dessen, dass das Verfahren WBE.2022.91 sistiert wurde mit der Begründung, der Entscheid in jenem Verfahren hänge vom Ausgang des vorliegenden Verfahrens ab und dessen Abschluss werde daher abgewartet. Die Vermeidung von sich widersprechenden Urteilen in den beiden Verfahren ist durch die Sistierung des Verfahrens WBE.2022.91 bis zum rechtskräftigen Abschluss des vorliegenden Verfahrens hinreichend gewährleistet. Im Falle einer rechtskräftigen Unterschutzstellung des K wäre die Abbruchbewilligung für dieses Objekt zwangsläufig aufzuheben. Im umgekehrten Fall der Nichtunterschutzstellung entfielen die Gefahr sich widersprechender Urteile.

4.

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). Obendrein ist bei Sprungbeschwerden die Rüge der Unangemessenheit zulässig (§ 55 Abs. 3 lit. a VRPG).

5.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des vorliegenden Falles urteilt das Verwaltungsgericht in Fünferbesetzung (vgl. § 3 Abs. 6 lit. c des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

II.

1.

1.1.

Vorab ist auf die Rüge des Beschwerdeführers einzugehen, dass im vorinstanzlichen Verfahren sein Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]) verletzt worden sei, indem ihm die Stellungnahmen des Gemeinderats S._____ vom 24. Oktober 2022 und der Beschwerdegegner vom 9. Dezember 2022 nicht vor Erlass des angefochtenen Entscheids zur Kenntnisnahme (mit der Möglichkeit zur Stellungnahme) zugestellt worden seien.

1.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst das Recht, von den bei einem Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die eingereichten Stellungnahmen neue und/oder wesentliche Vorbringen enthalten (sog. Replikrecht; vgl. statt vieler BGE 146 III 97, Erw. 3.4.1; 138 I 484, Erw. 2.1; 137 I 195, Erw. 2.3.1). In Verfahren vor Verwaltungsbehörden geht das Replikrecht allerdings weniger weit und beinhaltet nur, aber immerhin, einen Anspruch darauf, zu allen Vorbringen der Behörden oder der Gegenpartei Stellung zu nehmen, die neu und materiell geeignet sind, den Entscheid zu beeinflussen (sog. Replikrecht im engeren Sinne). Dazu gehören namentlich Fachberichte, aus denen sich oft die für die Entscheidung wesentlichen Sachverhalts- und Begründungselemente ergeben (BGE 138 I 154, Erw. 2.3.2 f.; Urteile des Bundesgerichts 1C_240/2017 vom 11. Dezember 2018, Erw. 3.1, und 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015, Erw. 3.6.2).

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs als Recht formeller Natur muss ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst in der Regel zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen (vgl. statt vieler BGE 137 I 195, Erw. 2.2; 135 I 279, Erw. 2.6.1; Urteil des Bundesge-

richts 6B_805/2013 vom 21. Februar 2014, Erw. 2.1). Ausnahmsweise kann jedoch eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218, Erw. 2.8.1; 137 I 195, Erw. 2.3; 133 I 201, Erw. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_29/2014 vom 7. Mai 2014, Erw. 3.2 [nicht publiziert in BGE 140 III 159]).

1.3.

Eine derartige Konstellation ist auch hier anzunehmen, weil das Verwaltungsgericht den vorinstanzlichen Entscheid mit voller Kognition (einschliesslich Ermessenskontrolle) überprüfen kann (siehe dazu Erw. I/4 vorne) und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz insofern einen formellen Leerlauf ohne jeden praktischen Nutzen für den Beschwerdeführer darstellen würde, als davon kein anderslautender und vor allem auch kein anderweitig begründeter Entscheid der Vorinstanz zu erwarten wäre. Offenkundig fühlte sich die Vorinstanz bezüglich der Gewichtung und Beurteilung der sich widerstreitenden Interessen für und gegen eine Unterschutzstellung des K an die Einschätzung des ihr hierarchisch übergeordneten Regierungsrats gebunden. Unter diesen Vorzeichen ist darauf abzustellen, dass der von der Vorinstanz allenfalls begangene Verfahrensfehler (durch Verweigerung des Replikrechts) vor Verwaltungsgericht geheilt werden kann. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die unterbliebene Zustellung zumindest der Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 9. Dezember 2022 (Vorakten, act. 155–191) das Replikrecht (im engeren Sinne) des Beschwerdeführers verletzte. Zwar enthielt diese Stellungnahme (im Vergleich zum Unterschutzstellungsgesuch des Beschwerdeführers; Vorakten, act. 9–39) kaum völlig neue und wesentliche Gesichtspunkte. Den vorinstanzlichen Entscheid haben die darin enthaltenen Ausführungen aus den vorgenannten Gründen (Bindung an die darin zum Ausdruck kommende Einschätzung der hierarchisch übergeordneten Behörde) trotzdem beeinflusst. Zusammenfassend liegt ein Verfahrensfehler vor, der zwar geheilt werden kann, jedoch antragsgemäss bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen ist (siehe dazu Erw. III/1 hinten).

2.

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern durch den Kanton setzt nach § 27 Abs. 1 KG voraus, dass (a) ein Schutzobjekt gemäss § 24 lit. a KG

vorliegt, (b) das Baudenkmal von kantonaler Bedeutung ist und (c) der Unterschutzstellung keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. Als Schutzobjekt im Sinne von § 24 lit. a KG gelten Baudenkmäler und bewegliche Kulturgüter, wenn ihre Erhaltung als Zeugnis und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, baukünstlerischen, handwerklichen oder technischen Situation im Interesse der Öffentlichkeit liegt, oder wenn Baudenkmäler zusammen mit Landschaft oder Siedlung eine Einheit bilden und dadurch ihre Erhaltung einem öffentlichen Interesse entspricht.

Das Vorliegen der ersten beiden Tatbestandsvoraussetzungen von § 27 Abs. 1 KG wurde von der Vorinstanz bejaht. Sie gelangte unter Bezugnahme auf den Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege, BKS, vom 2. Juni 2022 (Vorakten, act. 43–76) und die Ausführungen im Protokollauszug der Kantonalen Kommission für Denkmalpflege und Archäologie (KKDA) der Sitzung vom 15. Juni 2022 (Vorakten, act. 111–114) zum Schluss, beim K als Gebäude der einstigen Ziegelproduktion handle es sich um ein schutzwürdiges Baudenkmal im Sinne von § 24 lit. a KG, das zudem aufgrund seines hohen Seltenheitswertes von kantonaler Bedeutung sei. Hingegen befand die Vorinstanz, dass einer Unterschutzstellung überwiegende private oder öffentliche Interessen im Sinne von § 27 lit. c KG entgegenstünden, womit das dritte Tatbestandselement für eine Unterschutzstellung nicht gegeben sei. Dabei schloss sich die Vorinstanz sinngemäss den von ihr in den Erw. 5.1 und 5.2 des angefochtenen Entscheids zitierten Ausführungen der Beschwerdegegner und des Regierungsrats an, wonach das Interesse an einem Abbruch des K dasjenige an dessen Erhalt überwiege. Das im Kataster der belasteten Standorte eingetragene Ofengebäude samt Untergrund sei mit Schadstoffen kontaminiert. Es liege dazu ein Gutachten der L. _____ AG vor. Danach seien diverse Fragen zur Altlastensituation offen, die für eine Umnutzung bzw. den von den Beschwerdegegnern beabsichtigten Verkauf des Geländes beantwortet werden müssten, da die allermeisten Industrieareale aus dem betreffenden Zeitabschnitt erfahrungsgemäss grössere Belastungen im Untergrund aufwiesen. Diese notwendigen ergänzenden Untersuchungen des Untergrundes erforderten aus technischer Sicht einen Rückbau des Gebäudes. Ohne Rückbau könne die Belastungssituation unterhalb der Bodenplatte nicht in ausreichender Genauigkeit und Tiefe untersucht werden. Zudem weise die Bausubstanz selbst mit Asbest, PCB, FCKW und PAK relevante Belastungen auf. Im Interesse an einer umfassenden Sanierung und Bereinigung der Altlastensituation im Gesamtareal zugunsten heutiger und zukünftiger Generationen sei der Abbruch eines aus fachlicher Sicht als schützenswert eingestuften Gebäudes in Kauf zu nehmen. Dies gelte ungeachtet dessen, dass gemäss Eintrag im Kataster der belasteten Standorte hinsichtlich des Ziegeleiareals keine Überwachungs- und Sanierungspflichten bestünden.

3.

Der Beschwerdeführer rügt, abweichend von der Auffassung der Vorinstanz stünden der Unterschutzstellung des K keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegen. Der bei Unterschutzstellungen als Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zu beachtende Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlange, dass die Unterschutzstellung zur Erreichung des damit angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sei und die Zielerreichung die Nutzungsinteressen des Eigentümers überwiege. An der erforderlichen Eignung der Unterschutzstellung fehle es typischerweise, wenn die Schutzfähigkeit etwa mangels Sanierungsfähigkeit bei Abbruchobjekten nicht gegeben sei. In ihrem Fachbericht vom 2. Juni 2022 habe sich die Kantonale Denkmalpflege für die Schutzfähigkeit des K ausgesprochen. Das gegnerische Parteigutachten der M._____ AG (Vorakten, act. 277–299) rate von einer Sanierung und Umnutzung lediglich aus wirtschaftlichen Gründen ab, nicht mangels Sanierungsfähigkeit. Derweil zeige das Fachgutachten der N._____ vom 24. Juni 2021 (Vorakten, act. 300–306) verschiedene Nutzungsperspektiven auf. Eine sinnvolle Überbauung der Parzelle Nr. aaa bleibe demnach auch ohne Abbruch des K möglich, zumal dieses aufgrund der Grösse des Areals gut in ein Neubauprojekt integriert werden könnte. Beispiele aus Q._____ und Aarau illustrierten die Attraktivität von umgenutzten Industriebauten, wobei hier aufgrund der Zonierung auch eine Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) zulässig wäre.

Falsch liege die Vorinstanz mit ihrer Annahme, es bestehe eine altlastenrechtliche Situation, die den Rückbau des K erfordere. Neben dem Eintrag im Altlastenkataster seien keine weiteren Massnahmen nötig. Solche ergäben sich erst und nur dann, wenn im Rahmen eines Bauprojekts ein Eingriff in den belasteten Untergrund stattfinde. Unzutreffend sei somit, dass sich im Untergrund befindliche Schadstoffe Stand heute zwingend zu beseitigen seien. Eine Untersuchung des Untergrundes sei auch anhand von Sondierbohrungen ohne den Abbruch eines Gebäudes möglich. Im Übrigen würde gerade ein vollständiger Abriss des Gebäudes inklusive Bodenplatten die Sanierungspflicht auslösen, was nicht im Sinne der Beschwerdegegner sei, welche die Parzelle verkaufen und nicht sanieren wollten. Von einer vorgängigen Schadstoffbeseitigung sei in den bisherigen Verlautbarungen der Beschwerdegegner nie die Rede gewesen. Das hätten sie sich nur ausgedacht, weil ein Kaufinteressent fehle. Da gemäss Abbruchbewilligung (samt Zustimmung der kantonalen Abteilung für Baubewilligungen; Vorakten, act. 307–322) die bewilligten Rückbauarbeiten jedoch nur bis zur Oberkante der bestehenden Gebäudebodenplatten reichten, könne die Ablehnung der Unterschutzstellung nicht mit der Sanierung und Bereinigung des Gesamtareals für die Übergabe an künftige Generationen gerechtfertigt werden. Eine solche Bereinigung würde hier erst im Rahmen eines Neubauprojekts mit Entfernung der bestehenden Bodenplatten und Versiegelungen erfolgen und sei derzeit nicht absehbar.

Entsprechend vermöchten die Beschwerdegegner gegen eine Unterschutzstellung des K einzig und allein wirtschaftliche Interessen vorzubringen. So habe sich der Regierungsrat in einem Schreiben vom 8. Dezember 2021 (Vorakten, act. 1–6; Beschwerdebeilage 5) dahingehend geäußert, dass eine komplette Renovation und Umnutzung des K – eine grosse Investition in eine Immobilie ohne Wirtschaftlichkeit – klarerweise nicht in der Strategie des Regierungsrats und der anderen Konsortialpartner liege. Aus rein finanziellen Gründen lasse sich eine Unterschutzstellung allerdings nicht verhindern, wie das Bundesgericht und das Verwaltungsgericht wiederholt festgehalten hätten. Je schutzwürdiger eine Baute sei, desto geringer seien dabei Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten. Die Schutzwürdigkeit des K sei eindeutig ausgewiesen und werde von niemandem bestritten. Erheblicher Sanierungsbedarf sei bei Objekten des Denkmalschutzes grundsätzlich nichts Aussergewöhnliches. Vorliegend komme hinzu, dass seit geraumer Zeit keine Unterhaltsmassnahmen ergriffen worden seien. Es gehe nicht an, eine wertvolle Liegenschaft in ihrem Unterhalt zu vernachlässigen, um hernach unter Berufung auf erhebliche Sanierungskosten deren Abbruch zu erwirken. Ohnehin gelange das Fachgutachten der N._____ bezüglich der Sanierungskosten zu anderen Schlüssen als das Parteigutachten der M._____ AG.

4.

Die Beschwerdegegner halten dagegen, da eine Sanierung der Gebäudehülle nach den heutigen bautechnischen Vorschriften bezüglich Dämmung und Erdbebensicherheit auch laut Fachgutachten der N._____ ausscheide, sei die Schutzfähigkeit des K nicht gegeben. Das Gutachten der M._____ AG zeige plausibel und ausführlich auf, dass die Bausubstanz in einem schlechten Zustand sei und nach einer groben Kostenschätzung für Sanierungsmassnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderungen bezüglich Erdbebenstabilität Investitionen von mehreren hunderttausend Franken erforderlich seien. Überdies könne mit den streitbetroffenen Gebäulichkeiten unter den gegebenen Umständen kein Ertrag mehr erwirtschaftet werden. Eine Nutzung als Unterstand oder Materiallager sei zwar grundsätzlich noch denkbar. Aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz, die im Übrigen mit Schadstoffen (wie PAK, Asbest, PSB, Schwermetalle und KW) belastet sei, könne aber die Sicherheit für Personen und Sachen, wenn überhaupt, nur in einem räumlich und zeitlich begrenzten Rahmen gewährleistet werden. Entsprechend schliesse der Verhältnismässigkeitsgrundsatz eine Unterschutzstellung des K aus. Die Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung sei entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht schon dann zu bejahen, wenn irgendeine Nutzung weiterhin möglich wäre, ungeachtet der finanziellen Konsequenzen für den betroffenen Grundeigentümer. Um die vom Beschwerdeführer angeführte Nutzung zu ermöglichen, wären nachweislich

intensivste Renovationsarbeiten mit Kosten in mindestens mittlerer sechsstelliger Höhe notwendig, gewisse Investitionen noch nicht einmal miteingeschlossen. Im Gegensatz zum Gutachten der M._____ AG befasse sich das Fachgutachten der N._____ nicht vertieft mit der bestehenden Bausubstanz. Es bleibe darin auch unbeantwortet und unbegründet, weshalb eine fachmännische Sanierung mit vertretbarem Aufwand möglich sein soll. Es sei richtig, dass das Gebäude in den letzten 50 Jahren nicht unterhalten worden sei; eine Unterhaltspflicht habe mangels Gefährdung der Öffentlichkeit nicht bestanden. Insofern könne den Beschwerdeführern der aufgeschobene Unterhalt nicht angelastet werden und die beschränkten Nutzungsmöglichkeiten seien als legitimes privates Interesse bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Es stünden einer Unterschutzstellung jedoch nicht nur finanzielle Interessen entgegen, sondern auch gewichtige öffentliche Interessen, insbesondere an der Bodensanierung durch Eliminierung der Schadstoffbelastung. Die notwendigen Detailuntersuchungen im Hinblick auf die Schadstoffbelastung des Untergrundes könnten erst nach dem Rückbau des K durchgeführt werden. Die bisherigen Altlasten-Voruntersuchungen seien sehr oberflächlich ausgefallen. Ob also tatsächlich keine Sanierungspflicht bestehe, könne erst nach einer gründlichen Bodenuntersuchung definitiv festgestellt werden. An der Schadstoffbelastung des Gebäudes selbst ändere die Argumentation des Beschwerdeführers zur fehlenden altlastenrechtlichen Sanierungspflicht ohnehin nichts. Zudem erfülle die Sanierung eines belasteten Standorts in jedem Fall ein erhebliches öffentliches Interesse, das vom Beschwerdeführer zu Recht nicht bestritten werde. Für das vorliegende Verfahren ohne Relevanz sei dabei die Fragestellung, ob die Bodenplatten oder die Versiegelung bereits bei einem Abbruch des K oder erst im Zuge eines Neubauprojekts entfernt würden. Massgeblich sei einzig, dass eine Unterschutzstellung einer notwendigen Bodensanierung im Weg stünde. Auch die aufgrund der kritischen Einhaltung der Lärmschutz-Grenzwerte auf der Hälfte des Gebäudegrundrisses nötigen Lärmschutzmassnahmen wären im Falle einer Beibehaltung des K aufgrund der maroden Bausubstanz kaum möglich.

Das öffentliche Interesse am Erhalt des K sei hingegen gering und nicht zu vergleichen mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Schutzobjekts, den das Bundesgericht im vom Beschwerdeführer als Präjudiz angeführten Urteil 1P.79/2005 vom 13. September 2005 beurteilt habe. Bis zum verfahrensgegenständlichen Unterschutzstellungsgesuch des Beschwerdeführers sei über Jahrzehnte hinweg nie jemand auf die Idee gekommen, das K, von dem nur schon im Kanton Aargau weitere vergleichbare Objekte existierten, unter Schutz zu stellen.

5.

Der Gemeinderat S._____ stellt sich ebenfalls auf den Standpunkt, dass der Unterschutzstellung des K überwiegende private und öffentliche Interessen entgegenstünden. Gemäss Gutachten der M._____ AG seien für die Gewährleistung der Gesamtstabilität und Erdbebensicherheit des Gebäudes grosse finanzielle Aufwendungen nötig. Der hohen Wertverminderung von über 90% und dem damit einhergehenden Sanierungsbedarf könne nur mit unverhältnismässig und überproportional hohen Kosten entgegengewirkt werden. Ein wirtschaftlicher Ertrag könne unter den gegebenen Umständen nicht erzielt werden. Nicht nur die notwendigen finanziellen Investitionen, sondern auch die ungünstige Verkehrssituation erschweren eine potenzielle Umnutzung. Sofern eine solche nicht wirtschaftlich tragbar sei, werde sie kein Grundeigentümer realisieren. Die Gemeinde habe kein Interesse am Erhalt einer Baute, die künftig nicht mehr genutzt werden könne. Aus dem Fachgutachten der N._____ könne der Beschwerdeführer im Hinblick auf die Nutzungsperspektiven nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dieses Gutachten habe sich auftragsgemäss nicht mit den Kosten und der Realisierbarkeit einer Umnutzung befasst, sondern mit der ortsbildlichen und denkmalpflegerischen Bedeutung des Gebäudes.

Bezüglich der Schadstoffbelastung im Untergrund und in der Bausubstanz gehe zwar vom Gebäude aktuell keine Gefährdung aus. Deshalb sei der Standort gemäss Eintrag im Altlastenkataster zurzeit nicht sanierungsbedürftig. Sobald aber ein Eingriff in den belasteten Standort stattfindet, wofür die Wahrscheinlichkeit sehr gross sei, weil für eine Umnutzung aufgrund der schlechten Bausubstanz tiefgreifende Umbauarbeiten notwendig wären, seien Sanierungsmassnahmen erforderlich. Zudem habe die Öffentlichkeit ein grosses Interesse an einem nicht mit Schadstoffen belasteten Standort. Dessen Sanierung sei daher zumindest ein längerfristiges Ziel. Ein belasteter Standort bilde ein potenzielles Risiko, unabhängig davon, ob aktuell ein Sanierungsbedarf bestehe. Eine umfassende Sanierung bzw. Entfernung des kontaminierten Materials sei nur nach einem Abbruch und Rückbau des Gebäudes möglich. Nicht die Rentabilität der Liegenschaft, sondern das öffentliche Interesse an einem unbelasteten Standort werde auch vom Regierungsrat in den Vordergrund gestellt.

6.

6.1.

Um in der gemäss § 27 Abs. 1 lit. c KG erforderlichen Interessenabwägung beurteilen zu können, ob der Unterschutzstellung eines Baudenkmals keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen und der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) verhältnismässig im Sinne von Art. 36 Abs. 3 BV ist, müssen vorab die Schutzwürdigkeit und gegebenenfalls deren Grad (ist eine kantonale Bedeutung gegeben oder nicht?) sowie die Schutzfähigkeit des Gebäudes Nr. eee auf

der Parzelle Nr. aaa ("K") untersucht werden (§ 24 lit. a sowie § 27 Abs. 1 lit. a und b KG). Zwar hat bereits die Vorinstanz die Schutzwürdigkeit des Gebäudes bestätigt, die im Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege vom 2. Juni 2022 (Vorakten, act. 43–76) schlüssig und nachvollziehbar hergeleitet wird. Auch eine Mehrheit der KKDA gelangte an ihrer Sitzung vom 15. Juni 2022 zum Schluss, dass das Gebäude schutzwürdig ist und deshalb unter kantonalen Denkmalschutz gestellt werden soll, ohne allerdings die Schutzfähigkeit des Gebäudes abschliessend zu beurteilen (vgl. den dazugehörigen Protokollauszug [Vorakten, act. 111–114]). Immerhin wurde im betreffenden Protokollauszug (S. 3; Vorakten, act. 113) festgehalten, dass das Gebäude trotz mehrerer konstruktiver Probleme als grundsätzlich sanierbar beurteilt werde. Von den Beschwerdegegnern wird die Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit des K jedoch weiterhin angezweifelt oder zumindest stark relativiert.

Werden Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit bejaht, ist in einem weiteren Schritt zu klären, ob und gegebenenfalls welche privaten oder öffentlichen Interessen der Unterschutzstellung entgegenstehen bzw. welches Gewicht diesen Interessen gegenüber dem Interesse am Erhalt des schutzwürdigen Gebäudes zukommt (§ 27 Abs. 1 lit. c KG).

6.2.

6.2.1.

Im Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege wird das K als ein wichtiger historischer, wirtschaftsgeschichtlicher, bautechnischer und baukünstlerischer Zeuge des frühen 20. Jahrhunderts gewürdigt. Die 1823 gegründete Ziegelei habe neben einer Färberei, einer Zigarrenfabrik und einer Schuhfabrik zu den frühen Fabriken der Gemeinde gehört und sei ein wichtiger Arbeitgeber nicht nur für die Gemeinde S._____ gewesen. Ab dem 20. Jahrhundert habe sich die Ziegelei am Standort S._____ als eine der grössten Ziegeleiherproduktionsstätten zwischen Basel und dem Kanton Thurgau entwickelt. Technisch und hinsichtlich der Gebäulichkeiten sei die Ziegelei um 1900 auf der Höhe seiner Zeit gewesen. Bereits vor 1900 sei der Circular- durch einen Ringofen ersetzt und die Gebäude seien teilweise elektrifiziert worden. Bautypologisch charakteristisch für das Ziegeleiareal seien die scheunenartigen, langen Hallen, die wie bei vergleichbaren Anlagen mit Querschnittsfassaden erbaut seien. Baukünstlerisch hätten die Neubauten um 1900 den Zeitgeschmack aufgegriffen. Ende des 19. Jahrhunderts habe der als Sichtbackstein verbaute Backstein eine Blütezeit erlebt und sei auch an den eigenen Bauten eingesetzt worden. Am K seien sog. Verblendsteine (im Mörtelbett eingelegte Spaltplättchen) an den Linsen der Querschnittsfassaden in Rot und am Bürotrakt auch für die gelblichen Wandfüllungen verwendet worden, und zwar nicht als Sparmassnahme, sondern zeittypisch als damals modernes Baumaterial und vermutlich aus dem eigenen Betrieb stammend. Ortsbaulich trete das K aktuell sehr auffällig in Erscheinung und bilde von Süden nach S._____

kommend eine prägnante bauliche Situation am Ortseingang. Die doppelte Giebelfassade wirke nach dem Abriss des Nachbargebäudes an der U-Strasse gegenüber umso stärker. Die historische Situation als Hauptproduktionsgebäude der Ziegelei inmitten der zahlreichen verschiedenen Gebäude des Areals sei jedoch verloren gegangen. Zurückgeblieben sei das K als letzter grosser Industriebau des frühen 20. Jahrhunderts im Gemeindegebiet.

Im kantonalen Quervergleich sei die Ziegelei S._____ unter den Industriebetrieben des 19. und 20. Jahrhunderts eine der wenigen Betriebe, die über die Zeitspanne von kurz nach der Industrialisierung über die "Wirtschaftswunderzeit" hinaus bis zur Wirtschaftskrise der 1970er-Jahre produziert habe. Hinsichtlich der industriegeschichtlichen Bedeutung, der Ausformung der Bauten und Anlagen, der Grösse des Areals und des Produktionszeitraums sei sie mit der Ziegelei der O._____ in V._____ AG vergleichbar, die 1904 gegründet worden sei, deren Bauten aus der Gründungszeit aber nicht mehr erhalten seien. Ausserhalb des Kantonsgebiets sei die P._____ in W._____, gegründet 1867, mit ihrem 1901 fertiggestellten Ofenhaus aus roten Backsteinen und hoher Giebelfassade mit der Ziegelei S._____ zu vergleichen. Gestalterisch stehe das K S._____ mit seinen Fassaden in der Tradition der 1882 erbauten AA._____ in X._____ und gehöre zu den wenigen erhaltenen Vertretern der ursprünglich städtisch geprägten Backsteinarchitektur in den Aargauer Landgemeinden. Ungefähr zeitgleich mit dem Bau des S._____ K habe die Firma AB._____ in Y._____ eine Zweigniederlassung zur Schuhproduktion errichtet. Die niedrigen Nebenbauten seien ebenfalls mit zweifarbigen Fassaden mit roten Backsteinlinsen und Putzfüllungen gestaltet und orientierten sich an Vorbildern der Zeit um 1900. Das Manufakturgebäude, das seit 1999 unter kantonalem Schutz stehe, besitze ebenfalls rote Backsteinlinsen, setze gestalterisch und konstruktiv jedoch bereits Themen des Neuen Bauens um. Vergleichbare Industrieareale im Kanton Aargau seien unter den rohstoffverarbeitenden Betrieben zu suchen, sie unterschieden sich jedoch in Art und Konstruktion der Betriebsgebäude. Ein erhaltenes Gebäude für Rohstoffverarbeitung mit grossem Raumbedarf für Ofen, Brennstoffe und weitere Lager sei die im Jahr 1906 erbaute AC._____ in Q._____, ein Eisenfachwerkbau mit Ziegelausfachung, der als letzte Werkhalle aus dem frühen 20. Jahrhundert auf dem Areal der Firma AD._____ im Jahr 2011 unter Schutz gestellt und umgenutzt worden sei.

6.2.2.

Diese Ausführungen im Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege unterstreichen die sich aus der grossen historischen, wirtschaftlichen, bautechnischen und baukünstlerischen Bedeutung ergebende hohe Schutzwürdigkeit des K und – aufgrund seines Seltenheitswertes – dessen kantonale Bedeutung. Die Bedeutung des K als wichtiger historischer, wirtschaftsgeschichtlicher, bautechnischer und baukünstlerischer Zeuge

des frühen 20. Jahrhunderts, als wichtiger Bestandteil des Ortsbildes (aufgrund seiner räumlichen Qualitäten und der Einstufung im ISOS) sowie als Gebäude mit hohem Seltenheitswert wurden auch von der KKDA an deren Sitzung vom 15. Juni 2022 hervorgehoben (Vorakten, act. 113). Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass das K einen wichtigen Kontext für die als kommunales Schutzobjekt eingestufte Fabrikantenvilla bilde. Ortsbaulich wichtig erscheine auch das grosse Volumen des Baus als Kontrast zur neuen, kleinteiligen Überbauung im direkten Umfeld südlich des K. Der Situationswert sei zudem sehr hoch, da die Ziegeleiherproduktion aus lokalem Lehm in S._____ bereits zur Zeit der Römer im 1. Jahrhundert nach Christus nachgewiesen sei. Gleichermassen lässt sich aus den Ausführungen des Leiters der Sektion kantonale Denkmalpflege am Augenschein des Verwaltungsgerichts vom 22. August 2024 schliessen, dass er das K aufgrund seiner Lagequalität als prägnanter Auftakt am südlichen Ortseingang sowie seiner typologischen, baukünstlerischen und historischen Qualitäten als schutzwürdig erachtet. Er bestätigte ferner den Seltenheitswert und somit die kantonale Bedeutung des K, indem er betonte, dass es nicht mehr viele Vertreter für diese Art von Industriebauten gebe (Protokoll des Augenscheins vom 22. August 2024 [nachfolgend: Protokoll], S. 4 f.).

Im Urteil 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 4.2, gestand das Bundesgericht Fachberichten von kantonalen Fachstellen im Bereich der Denkmalpflege eine erhöhte Beweiskraft zu, auch wenn es sich dabei nicht um ein eigentliches Sachverständigengutachten handle. Den Verzicht auf die Einholung eines solchen wertete das Bundesgericht weder als Verstoß gegen den Untersuchungsgrundsatz noch als Verletzung des rechtlichen Gehörs, sondern als zulässige antizipierte Beweiswürdigung. Die Beschwerdegegner haben zum Thema Schutzwürdigkeit des K ohnehin kein Sachverständigengutachten beantragt. Ihre Beweisanträge zur Einholung von Sachverständigengutachten beschränken sich vielmehr auf die Überprüfung und Abklärung der Schutzfähigkeit des Gebäudes sowie die mit einer Sanierung des Gebäudes und des Untergrundes verbundenen Kosten (einschliesslich derjenigen für eine Beseitigung der bestehenden und noch nicht abschliessend geklärten Schadstoffbelastung ["Altlasten-Sanierung"]). Im Übrigen wird dem K auch in dem vom Gemeinderat S._____ in Auftrag gegebenen Fachgutachten der N._____ (Vorakten, act. 300–306) eine hohe Schutzwürdigkeit (aufgrund der architekturhistorischen und baukünstlerischen Bedeutung sowie der ortsbildprägenden Funktion) attestiert.

6.2.3.

Was die Beschwerdegegner gegen die von verschiedenen Fachpersonen bescheinigte (hohe) Schutzwürdigkeit des Gebäudes vorbringen, vermag daran keine Zweifel aufkommen zu lassen.

Namentlich kann aus dem Umstand, dass das Gebäude lange Zeit nicht unter Schutz gestellt wurde bzw. bislang niemand auf die Idee gekommen sein soll, es unter Schutz stellen zu lassen, nichts zulasten der Schutzwürdigkeit abgeleitet werden. Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass aus der bisherigen Untätigkeit der Behörden nicht auf eine fehlende Schutzwürdigkeit geschlossen werden darf. Nicht selten werden Bauwerke erst dann unter Schutz gestellt, wenn Veränderungen daran geplant sind, welche – wie der nun geplante Abbruch des K – in die erhaltungswürdige Bausubstanz eingreifen und diese nachteilig beeinflussen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.145 vom 10. November 2022, Erw. 2.5). Offenbar bildete zwar der Abbruch des K bereits vor über 20 Jahren Gegenstand eines Vorentscheidverfahrens (BDKB.99.2008), das in die kantonale Zustimmung zum Abbruch des Gebäudes vom 1. Dezember 1999 mündete. In jenes Verfahren wird die kantonale Denkmalpflege allerdings genau so wenig involviert gewesen sein wie in das aktuell vor Verwaltungsgericht hängige Baubewilligungsverfahren betreffend Abbruch des K (WBE.2022.91), in welchem lediglich die Stellungnahmen der Abteilungen für Umwelt und Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) eingeholt wurden. Immerhin merkte die Abteilung für Baubewilligungen in ihrer Zustimmungsverfügung vom 3. März 2021 (Vorakten, act. 317–322) im Zusammenhang mit der Einstufung von S._____ als Ortsbild von regionaler Bedeutung im Rahmen der Erstinventarisierung auf Basis der ISOS-Methode an, dass für das K das Erhaltungsziel "A" gelte, das einem Abbruch des Gebäudes entgegenstehe. Dem Gemeinderat werde daher empfohlen, vor Erteilung der Abbruchbewilligung eine umfassende Interessenabwägung (beinhaltend das Erhaltungsinteresse an einer ortsbildprägenden Baute) vorzunehmen. Ganz abgesehen davon können sich Auffassungen zur Schutzwürdigkeit von Gebäuden im Laufe der Zeit (aufgrund neuer Erkenntnisse) verändern. Kommt hinzu, dass eine Unterschutzstellung nicht allein von der Schutzwürdigkeit eines Gebäudes abhängt. So lehnt das BKS, Abteilung Kultur, die Unterschutzstellung weiterhin ab, obwohl es von der Schutzwürdigkeit des K überzeugt ist. Dasselbe gilt für den Gemeinderat S._____, der konsequenterweise von Bemühungen absah, das K unter kommunalen Schutz zu stellen, aber sich im Rahmen des aktuell hängigen Abbruchbewilligungsverfahrens nichtsdestotrotz (wohl aufgrund der oben angeführten Empfehlung der Abteilung für Baubewilligungen) veranlasst sah, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes gutachterlich überprüfen zu lassen und zu diesem Zweck das Fachgutachten der N._____ in Auftrag gab. In seiner Beschwerdeantwort (S. 6, Rz. 19 f.) anerkennt er die Schutzwürdigkeit des Gebäudes explizit. Gleichermassen ging der Regierungsrat in seinem Schreiben vom 8. Dezember 2021 an den Gemeinderat S._____ (Vorakten, act. 1–6; Beschwerdebeilage 5) von der Schutzwürdigkeit des K aus (vgl. Vorakten, act. 5 oben).

Dass weitere Bauten, die zur aus der ISOS-basierten Inventarisierung ersichtlichen Baugruppe der Ziegelei gehörten, zwischenzeitlich abgebrochen und durch Neubauten ersetzt wurden und heute nur noch das K und die unter kommunalem Schutz stehende Fabrikantenvilla (Verwaltungsgebäude) vorhanden sind, tut der Schutzwürdigkeit des K ebenfalls keinen Abbruch. Sämtliche involvierten Fachpersonen haben der Beurteilung der Schutzwürdigkeit den aktuellen Zustand zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich klar, dass das K nicht nur im Kontext des nicht mehr existierenden Gebäudeensembles des gesamten Ziegeleiareals als schutzwürdig erachtet wird und der Rückbau der Nebengebäude die Schutzwürdigkeit des K trotz damit einhergegangener Veränderung des inventarisierten Ortsbildes nicht massgeblich schmälert. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdegegner sowie des Gemeinderats, wonach nur alle Gebäude zusammen als Einheit von historischer, wirtschaftlicher und baukünstlerischer oder technischer Bedeutung angesehen worden seien (und werden könnten), findet im Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege vom 2. Juni 2022 keinerlei Stütze und entbehrt jeglicher Grundlage.

Mit der Frage, wie viele oder wenige mit dem K vergleichbare Objekte es im Kanton Aargau gibt, die teilweise bereits unter Schutz stehen, hat sich die Kantonale Denkmalpflege im Fachbericht vom 2. Juni 2022 eingehend befasst. Dem setzen die Beschwerdegegner nichts Substantielles entgegen, das geeignet wäre, den Seltenheitswert des K zu widerlegen oder auch nur anzuzweifeln.

6.2.4.

Insgesamt ist somit darauf abzustellen, dass das K als Baudenkmal eine hohe Schutzwürdigkeit geniesst und von kantonaler Bedeutung ist. Diese Beurteilung deckt sich mit dem Eindruck, den das Verwaltungsgericht, welchem unter anderem eine promovierte Architektin ETH angehört, anlässlich des Augenscheins vom 22. August 2024 erhielt. Nicht zuletzt aufgrund seiner grossen Dimensionen, aber auch der sorgfältigen, zeitgeschichtlich wertvollen Gestaltung und der unverbauten, gut erlebbaren (inneren) Tragestruktur wegen wirkt das K als äusserst imposante Baute, deren Substanz trotz der Entfernung wichtiger Elemente des statischen Systems gesamthaft gut erhalten ist. Bereits aufgrund seines Eigenwerts ist daher das K als in hohem Masse schutzwürdig einzustufen. Zudem wird dem K weiterhin eine wichtige Stellung im Dorf zugestanden. Die Verzeichnung der Ziegelei als Baugruppe (0.3) mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) im Rahmen der Erstinventarisierung von S. _____ anhand der ISOS-Methode als schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung spricht aus Sicht des Verwaltungsgerichts nicht gegen, vielmehr zusätzlich für die Schutzwürdigkeit des K, dem deswegen auch ein hoher Situationswert zukommt, als neben der kommunal geschützten Fabrikantenvilla letzter verbleibender Zeuge der ehemaligen Ziegelei.

6.3.

6.3.1.

Als nicht (mehr) schutzzfähig gelten Gebäude, die sich beispielsweise wegen Zerstörung oder zu starken Eingriffen in die Substanz (in ihrer Schutzwürdigkeit) nicht mehr erhalten lassen (vgl. dazu den Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2022.00515 vom 12. Mai 2023, Erw. 3.1 und 5.1.4). Der Fachbericht der Kantonalen Denkmalpflege äussert sich zwar nicht direkt zur Schutzzfähigkeit des K. Den darin enthaltenen Ausführungen namentlich zum baulichen Zustand des Gebäudes lässt sich jedoch (sinngemäss) entnehmen, dass von einer Sanierungsfähigkeit ausgegangen und eine Erhaltung und (Um-)Nutzung des Gebäudes für möglich gehalten wird, trotz diverser Schäden an der baulichen Substanz (Risse im Mauerwerk; Wölbung der Aussenwand an der nordöstlichen Gebäudeecke, die aber anscheinend schon sehr lange besteht und der mit baulichen Massnahmen entgegengewirkt wurde; statische Probleme im Hauptgebäude; Feuchtigkeitsschäden aus dem Boden im Bereich der westlichen Ecke in der Maschinenhalle und insbesondere im unteren Bereich der gemauerten Stützen, die das eher schwach dimensionierte Tragsystem zusätzlich schwächen), die unter anderem durch Senkungen des Baugrundes, wegen ungenügender Aussteifung des Mauerwerks, wegen des Ausbaus von ursprünglich zwischen den Stützen horizontal eingebauten Ankern, durch die intensive industrielle Nutzung und fehlenden Unterhalt entstanden sind (Vorakten, act. 52).

Die KKDA hat an ihrer Sitzung vom 15. Juni 2022 ausgiebig darüber diskutiert, dass zur Beurteilung der (von ihr nicht abschliessend beurteilten) Schutzzfähigkeit häufig eine vertiefte bauliche Analyse erstellt werden müsste, beispielsweise durch ausgewiesene und unabhängige Ingenieure, und dieser Aspekt nicht Teil des Fachberichts (der Kantonalen Denkmalpflege) sein könne. Die Schutzzfähigkeit eines Gebäudes hänge denn auch fast immer davon ab, welche zukünftige Nutzung des Gebäudes vorgesehen sei, und werde durch die Eingriffstiefe an Sanierungs- und Umbaumassnahmen bestimmt. Solange kein konkretes Projekt vorliege, könne nicht beurteilt werden, ob durch erhaltende Massnahmen wesentliche Substanz des Objekts verloren gehe und der Denkmalwert auf diese Weise drastisch reduziert werde, so dass eine Unterschutzstellung nicht mehr begründbar bzw. sachgerecht wäre. Dies gelte insbesondere für Objekte, bei denen ein langjähriger Unterhaltsrückstand vorliege, das Gebäude einen längeren Leerstand erfahren habe oder die ursprüngliche Nutzung endgültig aufgegeben worden sei und eine Umnutzung grössere bauliche Eingriffe zur Folge hätte. Es wäre Hauptaufgabe der Eigentümerschaft, das Entwicklungspotenzial zu prüfen. Das K sei statisch ein Hallenbau mit mehreren konstruktiven Problemen, die gemäss Fachbericht, Gutachten (der M._____ AG) und Einschätzung von Kommissionsmitgliedern teils seit längerer Zeit bestünden, teils noch fortschritten und teils auf Konstruktionsmängel und

Baugrund, aber auch auf seit rund 60 Jahren aufgeschobene Unterhaltsarbeiten zurückzuführen seien. Die historische Grundstruktur des Gebäudekomplexes scheine aber erhalten zu sein und der Bau werde als grundsätzlich sanierbar beurteilt. Die Kommission äussere sich nicht zu allfällig notwendigen Ertüchtigungsmassnahmen, da die Eingriffstiefe von der Art der zukünftigen Nutzung abhänge. Es sei jedoch zu bedenken, dass grössere Eingriffe oder ein weiterer Aufschub von Sicherungsmassnahmen zu einem beträchtlichen Verlust historischer Substanz führen können, mit Potenzial zu einer deutlichen Verminderung der bestehenden Denkmaleigenschaften (Vorakten, act. 112 f.).

6.3.2.

Die Beschwerdegegner leiten die von ihnen behauptete fehlende Schutzfähigkeit des Gebäudes im Wesentlichen daraus ab, dass mit den Gebäulichkeiten unter den gegebenen Umständen zufolge unverhältnismässig hoher Kosten für intensivste Renovierungsarbeiten kein wirtschaftlicher Ertrag mehr erzielt werden könne (vgl. Beschwerdeantwort, S. 9 f., Rz. 20 f.), und stützen sich dabei auf das von ihnen eingeholte Gutachten der M. _____ AG (Vorakten, act. 277–299).

Darin wird ausgeführt, aufgrund dessen, dass während der Ziegel-Fabrikation und nach der Betriebseinstellung im Jahr 1976 keine grösseren Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten getätigt worden seien, befinde sich die Bausubstanz zu einem grossen Teil in einem schlechten und höchst mangelhaften Zustand. Die Gebäudestruktur sei aufgrund von Setzungen und der Entfernung von statisch bedingten Strebeverbindungen im Innern des Gebäudes geschwächt, was anhand von zum Teil durchgehenden Setzungsrissen an allen Fassaden und Ausbuchtungen vor allem an der strassenseitigen Fassade erkennbar sei. Neben Rissen wiesen die Fassaden Abplatzungen am Putz, grössere Hohlstellen im Mauerwerk und gelöste Sichtbacksteine und Klinkersteine auf, was bereits zu Sicherungsmassnahmen Anlass gegeben habe. Durch die Schwächung der Gebäudestruktur habe sich auch die Tragestruktur im Innern (Stützen) leicht verformt. Die Gebäudehülle verfüge über keinerlei thermische oder anderweitige isolationstechnische Bauteile. Die einfach verglasten Holzfenster seien zum grössten Teil stark beschädigt und in einem minderwertigen, den gesetzlichen Anforderungen nicht genügenden Zustand. Giebelseitig seien Fensteröffnungen zugemauert worden. Die Dachkonstruktion befinde sich zwar in einem guten Zustand. Die Tragsicherheit entspreche aber bezüglich Erdbebensicherheit nicht den heutigen SIA-Normen. Die teilweise vorhandene mineralische Wärmedämmung des Dachs erfülle die heutigen bauphysikalischen Anforderungen nicht. Die Infrastruktur im Innern des Gebäudes (einschliesslich Elektro- und HLKS-Installationen) sei veraltet und für den heutigen Gebrauch nicht mehr geeignet. Der mit Holzbohlen ausgelegte Estrichboden sei statisch nicht genügend tragfähig. Die Gesamtstabilität/Erdbebensicherheit des K sei aufgrund der hohen Fassadenwände und

der fehlenden Scheibenwirkung der Zwischendecke (über dem Erdgeschoss) bezüglich horizontaler Einwirkungen als kritisch zu betrachten. Beim Fassadenmauerwerk des Maschinenhauses sei vom Fuss aus aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. Beim Vordach an der Südostfassade fehlten horizontale Zangen, die wieder ergänzt werden müssten.

Die Setzungen liessen sich mit bis in den tragenden Baugrund (Fels) reichenden Mikropfählen stoppen, was jedoch sehr aufwendig und äusserst kostenintensiv wäre. Die Durchbiegung der Dachpfetten könnte mit Verstärkungen begrenzt werden. Bei mehr Lasten (zufolge Wärmedämmung) und/oder Dachaufbauten (u.a. Sonnenkollektoren) müsste die Dachkonstruktion zusätzlich verstärkt werden. Zur Verbesserung der Gesamtstabilität/Erdbebensicherheit werde es vermutlich erforderlich sein, aus der bestehenden Zwischendecke eine steife Scheibe (z.B. aus Beton) zu schaffen, was mit Kosten in Höhe von schätzungsweise Fr. 190'000.00 bis Fr. 240'000.00 verbunden wäre. Im Falle einer Nutzung der Hallen als Unterstand und Lager müssten als statische Massnahmen im Minimum die entfernten horizontalen Halterungen der Backsteinmauern wieder angebracht bzw. erneuert oder eine durchgehende massive Zwischendecke eingezogen werden. Sollten die Hallen in Zukunft öffentlich von Personen genutzt werden, stünden jedoch umfassendere und kostenintensivere Sanierungsmassnahmen an, nämlich eine lückenlose Ergänzung der horizontalen Halterungen der Backsteinfassaden, das Verhindern von zusätzlichen Setzungen der Aussenmauern durch Mikropfähle, das Flickern von Rissen in Backsteinfassaden, die Sanierung der Stürze (durch eine satte Einmauerung der losen Backsteine), die Sanierung der Mauerfüsse gegen aufsteigende Feuchtigkeit ins Backsteinmauerwerk der Fassaden, die Verstärkung der gesamten Holztragekonstruktion der Decke über dem Erdgeschoss und der Holzböden; für den Fall der Nutzung des Dachraums müsste ferner der zu wenig tragsichere Estrichboden verstärkt werden.

Im Weiteren macht das Gutachten Ausführungen zur Schadstoffbelastung des Untergrundes und des Gebäudes selbst sowie den damit verbundenen Beseitigungs- und Entsorgungskosten, zum niedrigen Substanzwert der Liegenschaft (aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs), zur Unmöglichkeit der Erzielung einer Rendite im gegenwärtigen baulichen Zustand (Ertragswert 0) sowie zu den grossen Ausnützungsreserven und rekapituliert zusammenfassend, dass das Fabrikgebäude aus bautechnischer, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sowie der grossen Ausnützungsreserven auf der Parzelle Nr. aaa wegen als Abbruchobjekt zu bewerten sei und ein Erhalt des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen nicht gerechtfertigt werden könne. Aufgrund seines schlechten Zustands könne es nur auf Basis eines "Liebhaberobjekts" veräussert und saniert werden.

Aus diesen gutachterlichen Ausführungen ziehen die Beschwerdegegner den Schluss, dass die Erzielung eines Ertrags aus der Liegenschaft (zu-

mindest) aktuell nicht möglich sei, da zuerst kostenintensive Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssten, um die Stabilität der Halle zu gewährleisten. Danach wäre eine Nutzung nur als Lagerhalle denkbar. Bei einer weitergehenden Nutzung mit Publikumsverkehr wären noch wesentlich höhere Investitionen nötig, was eine rentable Nutzung verunmögliche. Auch misstrauen die Beschwerdegegner den nach ihrem Dafürhalten in keiner Weise begründeten Einschätzung im Fachgutachten der N._____, wonach die vorhandene Bausubstanz eine fachmännische und pragmatische Sanierung mit vertretbarem Aufwand zulasse (vgl. Vorakten, act. 306). Das widerspreche dem Gutachten der M._____ AG, auf welches das Fachgutachten der N._____ betreffend die Beurteilung der Bausubstanz verweise, diametral. Ein Verkauf des Grundstücks scheitere aktuell am Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Es lasse sich kein Käufer finden, der das Grundstück im heutigen Zustand und mit dem Risiko hinsichtlich der Altlastenproblematik übernehmen würde. Faktisch sei also das Grundstück aktuell weder handelbar noch könne sonst wie eine Rentabilität erreicht werden, was seine Schutzfähigkeit ausschliesse.

6.3.3.

Mit ihrer diesbezüglichen Argumentation übersehen die Beschwerdegegner, dass die Beurteilung der Schutzfähigkeit eines Gebäudes nicht davon abhängt, welche Kosten mit möglichen Sanierungsmassnahmen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz verbunden sind, sondern davon, ob die Baute allenfalls bereits zu sehr zerstört oder verändert worden ist oder insbesondere (an der konkret geplanten Nutzung ausgerichtete) Sanierungsmassnahmen die Schutzwürdigkeit des Gebäudes beeinträchtigen würden (vgl. vorne Erw. 6.3.1). Dafür liefert das Gutachten der M._____ AG, das nach Ansicht der KKDA baustatische Probleme mit wirtschaftlichen Abwägungen vermischt (vgl. Vorakten, act. 113), keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil scheinen auch die Gutachter der M._____ AG davon auszugehen, dass sich die heutige (schutzwürdige) Bausubstanz mit denen von ihnen vorgeschlagenen baulichen Massnahmen im Wesentlichen instand stellen und damit erhalten lässt, wenn auch aus ihrer Sicht nur mit unverhältnismässig hohen Kosten und allenfalls schlechten Ertragsaussichten (wobei sie sich explizit nur zu den Ertragsaussichten im aktuellen baulichen Zustand äussern, also keine Angaben zur Ertragsfähigkeit nach einer Umnutzung machen). Damit ist keinesfalls gesagt, dass eine Sanierung nicht möglich wäre bzw. die erforderlichen Sanierungsmassnahmen die schutzwürdige Substanz des K beeinträchtigen würden. Auch der Beweisantrag der Beschwerdegegner, ein Gutachten zur Schutzfähigkeit des K einzuholen, ist auf die Beurteilung dessen gerichtet, (a) welche Kosten für die "Totalsanierung" der Liegenschaft anfallen, wenn sie integral unter kantonalen Schutz gestellt wird, und ob (b) bei diesen Kosten noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist (vgl. Duplik, S. 9, 11 und 13). Diese Beweisgegenstände beschlagen indessen nicht die Schutzfähigkeit eines Gebäudes, sondern

widmen sich vielmehr der Fragestellung, ob einer Unterschutzstellung überwiegende (private) Interessen an einer wirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen. Entsprechend wenig Sinn macht es, das von den Beschwerdegegnern beantragte Gutachten zur vermeintlich fehlenden Schutzfähigkeit des Gebäudes einzuholen.

Aufgrund der bereits bei den Akten liegenden Gutachten sowie aufgrund des Augenscheins unter Einbezug der Erläuterungen des Leiters der Sektion kantonale Denkmalpflege steht für das Verwaltungsgericht, dessen Spruchkörper eine promovierte Architektin ETH angehört, die über Erfahrungen im Bereich des Umbaus von denkmalgeschützten Gebäuden verfügt, zweifelsfrei fest, dass die Schutzfähigkeit des K gegeben ist. Mit geeigneten Sanierungsmassnahmen kann der Erhalt der schützenswerten Bauteile ohne Weiteres gesichert werden. Die Sanierung der Gebäudehülle an sich (ohne Umnutzung) begründet keine besonderen Schwierigkeiten. So ist eine Pfählung des gesetzten Bodens in der südöstlichen Gebäudeecke ebenso problemlos durchführbar wie eine Drainage und Schadensbehebung im Bereich der westlichen Ecke (Maschinenhausteil), wo Wasser eingedrungen und von der Bodenplatte bis ins Fundament und das anschliessende Mauerwerk aufgestiegen ist. Auch die statischen Probleme, die Verformungen (Wölbungen) von Wänden und Stützen sowie die Risse an den Fassaden stellen keine nennenswerten Hindernisse im Hinblick auf eine erfolgreiche Sanierung des K in seiner aktuellen Erscheinungsform dar. Die erforderliche Erdbebenertüchtigung wäre ohne Nachteile für die Schutzwürdigkeit des K realisierbar und dessen Volumen und Nutzungspotenzial durchaus angemessen. Gemäss Angaben des Leiters der Denkmalpflege wäre der Schutzzumfang ohnehin auf die Gebäudehülle samt Dachstuhl und innerem Tragwerk zu begrenzen (vgl. Protokoll, S. 15). Von einer Substanzerhaltung der übrigen Bauteile, insbesondere des erst später hinzugefügten Pultdachs an der Südfassade, könnte derweil abgesehen werden.

Ideen, auf welche Weise zusätzlich zur Sanierung der schützenswerten Gebäudehülle eine teilweise Umnutzung möglich wäre, gehen aus dem Fachgutachten der N._____ (Vorakten, act. 300–306) hervor. Danach könnten in die als grossen Wetterschutz stabilisierte und instand gestellte Hülle einzelne freigestellte Volumen (gewissermassen) als "Haus im Haus" eingefügt werden, die den imposanten Hauptraum als Ganzes spüren liessen. Die grosszügige Befensterung und üppigen Raumhöhen würden variable Nutzungen im Bereich Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Dem Einwand der Beschwerdegegner, die Lichtverhältnisse würden eine solche Nutzung mit Blick auf die heutigen wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen nicht zulassen, ist mit dem Leiter der Sektion kantonale Denkmalpflege festzuhalten, dass der Problematik mit adäquaten architektonischen Mitteln begegnet werden kann (z.B. Firstverglasung an der Stelle der früheren Firstkamine, Verlagerung der Nutzungen, die Licht be-

nötigen, an die Fassaden etc.). Seiner Einschätzung zufolge stünde im Falle einer Unterschutzstellung ebenfalls eine derartige Lösung ("Box-in-the-box-System") im Vordergrund (vgl. Protokoll, S. 12 f.). Denkbar ist für das Verwaltungsgericht darüber hinaus eine teilweise thermische Sanierung der Aussenhülle nach modernen bautechnischen Vorschriften sowie die Platzierung einer Wohn- und/oder Gewerbenutzung in den dafür geeigneten Bauteilen (insbesondere im Bereich der Süd-West-Fassade, im Maschinenhaus und im Bürotrakt), während die übrige Halle kalt belassen und entweder als Lagerraum und/oder Veranstaltungsort genutzt werden könnte. Schliesslich fiele auch eine Kombination dieser beiden Ansätze in Betracht. Als gelungene Beispiele für den Umbau und die Umnutzung von ehemaligen Fabrikarealen, die als Vorbild für eine der Schutzwürdigkeit des K Rechnung tragende Sanierung dienen könnten, sind das Schiffbauareal 5, die Werkstadt Zürich und das Luwa Areal in Zürich, die Hallen 36/37/38, die Alte Schmiede im BBC-Areal und das Schützenhaus in der Allmend in Baden, das Klybeck in Basel, das Bally-Gebäude in Dottikon sowie die Halle 5 im Luwa Areal in Muri AG zu nennen. Mit den letztgenannten beiden Beispielen ist gleich auch der Einwand der Beschwerdegegner entkräftet, wonach entsprechende Umnutzungen von ehemaligen Fabrikhallen ausschliesslich im urbanen Umfeld erfolgsversprechend seien.

Ohne jeden Einfluss auf die Schutzfähigkeit eines Gebäudes bleibt der Umstand, dass dieses (aufgrund einer unkalkulierbaren Schadstoffbelastung im Untergrund) nicht oder nur zu schlechten Bedingungen verkauft werden kann. Bei der beschriebenen erschwerten Handelbarkeit, die sich allenfalls nur durch eine den Gebäudeabriss voraussetzende Altlastenbereinigung beheben liesse, geht es um der Unterschutzstellung entgegenstehende wirtschaftliche Interessen. Diesbezüglich besteht hier angeblich eine spezielle Konstellation auf Seiten der derzeitigen Eigentümerschaft, die wegen ihrer Organisationsstruktur offenbar keine Immobilienentwicklung betreiben darf (vgl. auch Protokoll, S. 14). Unabhängig davon ändert die erschwerte Handelbarkeit nichts daran, dass das Gebäude nach bislang einhelligen Fachmeinungen (vorderhand noch) saniert werden kann, ohne dabei seiner schutzwürdigen Eigenschaften verlustig zu gehen. Entsprechend ist seine Schutzfähigkeit ausgewiesen und auf weitere Beweismassnahmen kann in diesem Zusammenhang in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

6.4.

6.4.1.

6.4.1.1.

Als primäres (öffentliches) Interesse gegen die Unterschutzstellung des K werden vom Beschwerdegegner und der Vorinstanz die Altlastensituation auf der Parzelle Nr. aaa respektive die Schadstoffbelastung im Untergrund und am Gebäude selbst ins Feld geführt, die sich nur mit einem Rückbau des Gebäudes hinreichend detailliert feststellen und anschliessend

bereinigen lasse. Auch in diesem Zusammenhang berufen sich die Beschwerdegegner auf das von ihnen eingeholte Gutachten der M._____ AG, welches zur Schadstoffliste der Voruntersuchungen (gemäss Bericht der L._____ AG) anmerkt, dass diese Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebe und die Voruntersuchungen eher oberflächlich ausgeführt worden seien. Nur wenige der damals ausgeführten Sondierungen in den Untergrund hätten die vorgesehene Tiefe erreicht. Damit dürfte das beschriebene und gezeichnete Bild über die Schadstoffbelastung eher zu günstig ausgefallen sein. Aus diesem Grund seien vor einer notwendigen Altlastensanierung in Absprache mit dem Amt für Umwelt umfangreiche Detailuntersuchungen nötig, welche nur nach einem Rückbau und Abbruch der Gebäude bis auf die Bodenplatte mit vernünftigem Aufwand und in der nötigen Tiefe und fachlichen Breite ausgeführt werden könnten. Dasselbe gelte in verstärktem Masse für die Sanierung der Belastungen im Untergrund. Ohne solche sei das Grundstück für das B._____ auf Grundlage ihrer Organisationsstruktur kaum oder nur mit grossem Preisnachlass zu verkaufen (Vorakten, act. 291). Nach den bisherigen vorläufigen Erkenntnissen sei voraussichtlich das gesamte Fabrikgelände künstlich mit Ziegelbruch aufgefüllt worden. Die Mächtigkeit betrage zwischen 0,6 m und 2 m. Eine direkte Umweltgefährdung gehe von diesen Auffüllungen nach derzeitigen Erkenntnissen zwar nicht aus, jedoch sei anzunehmen, dass bei zukünftigen Bauarbeiten sämtliche Auffüllungen zu entfernen seien. Hinzu komme, dass die Untersuchungsergebnisse in den oberen 0,2 m der Auffüllungen teilweise eine erhöhte Belastung mit Kohlenwasserstoffen (KW) und Schwermetallen aufzeigten, welches Material als Sonderabfall zu deklarieren, entsprechend zu behandeln und fachmännisch zu entsorgen sei. Es sei dabei von einem Anteil von 5 bis 10% an KW-belastetem Material auszugehen. Allgemein sei bei der Beprobung des Fabrikgeländes unterhalb der Bodenplatten und im verfestigten Ausenmaterial im Bereich der Ziegelauffüllungen teilweise eine hohe Belastung mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt worden. An einer Türverkleidung im Obergeschoss des Anbaus sowie an Decken- und Wandverkleidungen des nordwestlichen Dachüberstandes seien Asbest und PCB (polychlorierte Biphenyle) sowie im Fluranstrich des Anbaus PCB vorgefunden worden (Vorakten, act. 292).

Der Gemeinderat S._____ schliesst sich der Sichtweise der Beschwerdegegner an und hält eine Altlastensanierung trotz fehlender Sanierungsbedürftigkeit mangels aktueller Umweltgefährdung für ein längerfristiges Ziel, an welchem auch der Gemeinderat und die Öffentlichkeit ein grosses Interesse hätten, weil ein belasteter Standort immer ein potenzielles Risiko birge.

6.4.1.2.

Für den Beschwerdeführer ergibt sich hingegen ein Bedarf für derzeit nicht gebotene oder vorgeschriebene altlastenrechtliche Überwachungs- und

Sanierungsmassnahmen erst dann, wenn im Rahmen eines Bauprojekts ein Eingriff in den belasteten Untergrund stattfindet. Detailliertere Untersuchungen seien anhand von Sondierbohrungen auch bei bestehendem Bau möglich. Derweil werde die Sanierungspflicht erst durch einen vollständigen Abriss des Gebäudes inklusive Bodenplatte ausgelöst. Entsprechend werde das Argument der Schadstoffbeseitigung von den Beschwerdegegnern vorgeschoben. Ursprünglich hätten sie die Parzelle ohne Schadstoffbereinigung veräussern wollen; ihr Meinungsumschwung sei auf den Mangel an Kaufinteressenten bzw. die fehlende Finanzierungsbereitschaft von Finanzinstituten zurückzuführen. Um das Interesse an einer schadstofffreien Umgebung für künftige Generationen gehe es ihnen nicht, was sich auch daran zeige, dass die ihnen erteilte Abbruchbewilligung nur bis zu den Bodenplatten reiche, woraus wiederum zu schliessen sei, dass eine Altlastensanierung erst im Rahmen eines Neubauprojekts erfolgen würde und in ferner Zukunft liege.

6.4.1.3.

Gemäss Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) sorgen die Kantone dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte (belastete Standorte) saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Der Bundesrat kann über die Sanierungsbedürftigkeit sowie über die Ziele und Dringlichkeit von Sanierungen Vorschriften erlassen (Abs. 1). Die Kantone erstellen einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte (Abs. 2). In den Kataster eingetragen werden diejenigen Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie belastet sind (Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 [Altlasten-Verordnung, AltIV; SR 814.680]). Dabei erfolgt eine Unterteilung in Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, und solchen, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- und sanierungsbedürftig sind (Art. 5 Abs. 4 AltIV). Für die untersuchungsbedürftigen Standorte verlangt die Behörde aufgrund der Prioritätenordnung innert angemessener Frist die Durchführung einer Voruntersuchung, die in der Regel aus einer historischen und einer technischen Untersuchung besteht. Damit werden die für die Beurteilung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Angaben ermittelt und im Hinblick auf die Gefährdung der Umwelt bewertet (Art. 7 Abs. 1 AltIV). Mit der technischen Untersuchung werden Art und Menge der Stoffe am Standort, deren Freisetzungsmöglichkeiten und die Bedeutung der betroffenen Umweltbereiche ermittelt (Art. 7 Abs. 4 AltIV). Die Behörde beurteilt aufgrund der Voruntersuchung, ob der belastete Standort nach den Art. 9–12 AltIV (zum Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer sowie zum Schutz vor Luftverunreinigungen und vor Belastungen des Bodens) überwachungs- und sanierungsbedürftig ist. Sie berücksichtigt dabei auch

Einwirkungen, die durch andere belastete Standorte oder durch Dritte verursacht werden (Art. 8 Abs. 1 AltIV). Sie gibt an, ob ein belasteter Standort: (a) überwachungsbedürftig ist; (b) sanierungsbedürftig ist (Altlast); (c) weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist (Art. 8 Abs. 2 AltIV).

Laut Standort-Datenblatt zum Eintrag der Parzelle Nr. aaa im Kataster der belasteten Standorte (der Ersteintrag erfolgte am 8. Juli 2009) wurde der Standort im Rahmen einer Voruntersuchung technisch untersucht (offenbar durch die L. _____ AG). Aufgrund dessen, dass der Standort in der Folge als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft wurde, ist darauf abzustellen, dass die im Untergrund vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen zu gering waren, um eine Sanierungspflicht auszulösen (vgl. dazu Art. 12 Abs. 1 i.V.m. Anhang 3 AltIV) oder auch nur Überwachungsmaßnahmen (gegen eine Gefährdung der Bodenfruchtbarkeit) (vgl. Art. 12 Abs. 2 AltIV i.V.m. Art. 4 der Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 [VBBo; SR 814.12]) oder Massnahmen zur Verhinderung eines weiteren Anstiegs der Bodenbelastung (vgl. Art. 12 Abs. 2 AltIV i.V.m. Art. 8 VBBo) zu rechtfertigen. Dass die technische Voruntersuchung der L. _____ AG ungenügend war, wird zwar von den Beschwerdegegnern respektive ihren Privatgutachtern (der M. _____ AG) geltend gemacht, aber nicht näher belegt. Woraus sich eine (rechtliche) Verpflichtung zu detaillierteren Bodenuntersuchungen ergeben soll, ist daraus nicht ersichtlich. Der Bedarf nach solchen Analysen wird denn auch ausschliesslich daran festgemacht, dass sich das Grundstück (Nr. aaa) ohne eine vorgängige Sanierung der Schadstoffbelastungen, die ihrerseits eine detailliertere Bodenuntersuchung voraussetze, aufgrund der Organisationsstruktur des B. _____ (das anscheinend keine Immobilienentwicklung betreiben darf) kaum oder nur mit einem grossen Preisnachlass verkaufen lasse (Vorakten, act. 291 und 294). Dabei handelt es sich um eine rein wirtschaftliche Begründung für angeblich zusätzlich notwendige Untersuchungs- sowie für Sanierungsmassnahmen, die nichts damit zu tun haben, dass vom belasteten Standort eine relevante Umweltgefährdung ausginge oder Stand heute auch nur zu befürchten wäre (vgl. zur fehlenden Umweltgefährdung auch die Ausführungen der Abteilung für Baubewilligungen in der Zustimmungsverfügung vom 3. März 2021 [zum Abbruch des K]; Vorakten, act. 318). Selbst wenn das K bis auf die Bodenplatten abgebrochen würde, entstünde daraus gemäss der Einschätzung der Abteilung für Umwelt des BVU kein Sanierungsbedarf, ansonsten die Abbruchbewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen (Vorakten, act. 318 mit Hinweis auf Art. 3 AltIV). Genauso wenig oder sogar noch weniger wäre bei Sanierungsarbeiten und baulichen Änderungen am K, welche die Bodenplatten und Bodenversiegelungen ausserhalb des Gebäudes im heutigen Zustand belassen und nicht oder höchstens punktuell in den Untergrund eingreifen (und dadurch weitere Schadstoffe in den Untergrund verlagern), mit der Entstehung einer Sanierungsbedürftigkeit zu rechnen. Abgesehen davon wären detailliertere Untersuchungen

der Schadstoffbelastung des Untergrundes (nach aktuellen Standards) anhand von Sondierbohrungen in ausreichender Tiefe nach zutreffender Auffassung des Beschwerdeführers auch ohne vorgängigen Rückbau des K möglich.

Vor diesem Hintergrund ist eine Altlastensanierung aus umweltrechtlichen Gründen mit Sicherheit keine Pflicht, ja nicht einmal ein wichtiges Anliegen, auch wenn sie (für künftige Generationen) grundsätzlich wünschenswert erscheinen kann. Insofern mag zwar ein gewisses Interesse der Allgemeinheit respektive der involvierten Wohnbevölkerung am Abbruch des K und der Beseitigung der Schadstoffbelastung im Untergrund desselben bestehen. Als erheblich kann dieses öffentliche Interesse aufgrund der gesamten geschilderten Umstände allerdings nicht qualifiziert werden. Dafür sind die negativen Implikationen auf Umweltgüter nach derzeitigem Erkenntnisstand zu gering. Wäre es anders, so dürfte mit einer Schadstoffbeseitigung wohl auch nicht beliebig lange zugewartet werden. Daher ist der Umstand, dass eine Altlastensanierung hier erst im Zuge eines noch ungewissen Neubauprojekts erfolgen würde, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner nicht völlig unbeachtlich, sondern ein weiteres Indiz dafür, dass nicht von einer ernsthaften Gefährdung der Umwelt durch die Schadstoffe im Untergrund des K ausgegangen wird. Die Schadstoffbelastungen an der Bausubstanz des K selbst könnten problemlos (wenn auch aufwendig) durch entsprechende Sanierungen am Gebäude, insbesondere Asbest-Sanierungen, beseitigt werden. Nicht im öffentlichen, sondern in einem rein privaten Interesse (der Beschwerdegegner) liegen (Altlasten-)Sanierungsmassnahmen, mit denen "nur" die Handelbarkeit des Grundstücks (Nr. aaa) verbessert oder gewährleistet werden soll. Auch die KKDA gewichtete das öffentliche Interesse an einer Altlastensanierung im vorliegenden Fall nicht allzu hoch, was sie mit ihrer Feststellung gemäss Protokollauszug der Sitzung vom 15. Juni 2022 zum Ausdruck brachte, dass die Schadstoffsanierung kein Kriterium für einen Abriss bilden könne, weil gebundene Schadstoffe nicht zwingend geräumt werden müssten (Vorakten, act. 113).

6.4.2.

6.4.2.1.

Aus Sicht der Beschwerdegegner, die ein privates Interesse an einer wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstücks (Nr. aaa) haben (damit sie dieses für einen angemessenen Preis verkaufen können), scheidet eine solche (gewinnbringende) Nutzung im Falle der Unterschutzstellung des K aus. Sie begründen ihren Standpunkt vorwiegend mit den kostenintensiven Sanierungsmassnahmen in mindestens mittlerer sechsstelliger Höhe (ohne die zwingend erforderlichen Investitionen zur Sicherstellung des Brandschutzes, technische Installationen, allgemeine Reparaturen und Sanierungsarbeiten, wie z.B. die Behebung von Feuchtigkeits- und Wasserschäden), die wegen der schlechten Bausubstanz für die Instandstellung und

Ertüchtigung des Gebäudekomplexes ergriffen werden müssten, damit dieser nur schon zur Lagerung von Sachen genutzt werden könne. Noch kostspieliger wären aus ihrer Sicht die baulichen Massnahmen im Falle von Personenbelegungen und publikumsöffentlichen Nutzungen. Sie verweisen dafür erneut auf das Gutachten der M. _____ AG, das die Kosten für gewisse Sanierungsmassnahmen auf mehrere hunderttausend Franken schätzt und zum Schluss gelangt, es sei mit den bestehenden Gebäulichkeiten, die zwar kurzfristig in einem beschränkten Rahmen noch als Unterstand und Materiallager vermietet werden könnten, keine Rendite zu erzielen, womit der Ertragswert der Liegenschaft bei 0 liege. Zudem sei das Grundstück derzeit schlecht ausgenutzt. Bei einer Grundstücksfläche von 7'164 m² wären in der Zone WA2 mit einer Ausnützungsziffer von 0,45 Nutzflächen von 3'224 m² zulässig. Die vorhandenen Nutzflächen würden sich in etwa auf 2'281 m² belaufen (Vorakten, act. 293).

6.4.2.2.

Der Beschwerdeführer erachtet die von den Beschwerdegegnern angeführten finanziellen Gründe gegen die nachgesuchte Unterschutzstellung nicht als dem Denkmalschutz gleichwertiges Interesse (unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1P.79/2005 vom 13. September 2005, Erw. 4.7 f.). Interessen rein finanzieller Natur müssten nach konstanter bundesgerichtlicher und verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung regelmässig gewichtigen Interessen des Denkmalschutzes weichen, andernfalls das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Je schutzwürdiger dabei ein Gebäude sei, desto geringer wögen Rentabilitätsüberlegungen, zumal wenn hohe Sanierungskosten – wie hier – auf die jahrzehntelange Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen seien.

6.4.2.3.

Hinsichtlich der finanziellen Konsequenzen der Unterschutzstellung – bezogen auf die Kosten von substanzerhaltenden Sanierungs- und allfälligen auf eine Umnutzung gerichteten Umbaumassnahmen sowie auf einen etwaigen Verlust von Ausnützungsreserven – gilt es vorab zu bedenken, dass rein finanziellen Interessen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zukommt (BGE 147 II 125, Erw. 10.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 5.5.3, 1C_679/2021 vom 23. September 2022, Erw. 5.1, 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 9.1; je mit Hinweisen). Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft müssen gewichtigen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (Urteile des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 5.5.3, 1C_571/2020 vom 2. Juni 2022, Erw. 6.6.5, und 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 9.1 mit Hinweisen).

Auch wenn also das K nur mit einem starken Preisnachlass (als "Liebhaberobjekt") verkauft werden könnte, wäre das private Interesse der Beschwerdegegner an der Nichtunterschutzstellung als solches rein finanzieller Natur stark zu relativieren. Dies gilt umso mehr, als der Unterhalt des Gebäudes seit Jahrzehnten stark vernachlässigt wurde bzw. die notwendige Sanierung und Instandstellung der Gebäudehülle im Wesentlichen dem diesbezüglichen Nachholbedarf entspricht.

Der ursprüngliche Gebrauchszweck des K ist mit der Aufgabe der Backstein- und Ziegelproduktion in den 1970er-Jahren definitiv entfallen und eine Rückkehr zu diesen Herstellungsprozessen bietet sich im heutigen wirtschaftlichen Umfeld klar nicht an. Als neue Verwendung kämen aufgrund der Lage und Zonierung sowie der Grösse der Parzelle Nr. aaa mannigfache Nutzungen in Frage. Dazu kann auf die Ausführungen in Erw. 6.3.3 vorne verwiesen werden. Um die Ertragsaussichten und den Ertragswert der Immobilie im Falle einer Unterschutzstellung des K zuverlässig abschätzen und allenfalls mit dem Ertragswert im Falle einer optimalen Ausnützung der Parzelle durch die Erstellung von Neubauten vergleichen zu können, müssten aber erst die möglichen Nutzungsperspektiven ausgelotet und ein umsetzbares Konzept für künftige Nutzungen des K entwickelt werden. Erst anhand eines solchen Konzepts liesse sich mit dem von den Beschwerdegegnern hierzu beantragten Gutachten einigermaßen zuverlässig abschätzen, welche Nutzungen bei einer kantonalen Unterschutzstellung der Liegenschaft wirtschaftlich sinnvoll sind. Dass eine Nutzung des K als blosses Materiallager kaum rentabel wäre und sich angesichts der hohen Investitionen für Sanierungsmassnahmen als Verlustgeschäft erweisen würde, liegt auf der Hand. Viel sinnvoller, wenn auch wesentlich kostenintensiver, wäre daher ein (teilweiser) Umbau und eine (teilweise) Umnutzung des K zu Gewerbe- und/oder allenfalls Wohnzwecken mit deutlich höherem Ertragspotenzial, das dem hohen Investitionsbedarf besser Rechnung tragen würde und auch rentabel sein könnte. Die unter Erw. 6.3.3 aufgeführten Beispiele zeigen, dass wirtschaftlich sinnvolle Lösungen sehr wohl möglich sind. Keine Rolle spielen hier die Kosten für eine Altlastensanierung (im Untergrund), die bei einem Erhalt des K unterbleiben können, sofern kein baulicher Eingriff im Untergrund (Unterkellerung) erfolgt. Mit eventuellen Um- oder Anbauten (soweit aus denkmalschützerischer Sicht zulässig) und allfälligen weiteren Gebäuden liesse sich sodann die Ausnützung des Grundstücks optimieren. Gestützt auf die in Erw. 6.3.3 vorne aufgezeigten Umnutzungsmöglichkeiten und die Einschätzung der Fachrichterin (promovierte Architektin ETH) ist das Verwaltungsgericht der Überzeugung, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung im Bereich des Möglichen liegt, insbesondere mit einer Wohnnutzung im Bereich der Westfassade, im Maschinenhaus und im Bürotrakt sowie einer gewerblichen Nutzung der Werkhalle (allenfalls auch nur als Warenlager). Dass mit Neubauten eine ungleich höhere Rendite erzielt werden könnte als bei einer Unterschutzstellung, ist

evident, bildet aber kein überwiegendes privates Interesse im Sinne von § 27 Abs. 1 lit. c KG (vgl. oben).

6.4.3.

Entgegen der Darstellung der Beschwerdegegner (Beschwerdeantwort, S. 14) gilt für die in der Wohn- Arbeitszone WA2 (= Mischzone) der Gemeinde S._____ gelegene Parzelle Nr. aaa nicht die Empfindlichkeitsstufe (ES) II, sondern III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) (Abs. 1 lit. c; vgl. auch § 7 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde S._____ vom 24. November 2017). Entsprechend sind die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm gemäss Anhang 3 LSV höher und liegen bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, wenn anstelle des Planungswerts bloss der Immissionsgrenzwert eingehalten werden muss. Bei Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in lärmbelasteten Gebieten müssen nach Art. 31 Abs. 1 LSV die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Gemäss der Fachkarte "Strassenlärm" auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) kommt es auf der Parzelle Nr. aaa gegenwärtig zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, ebenso wenig auf den mit Wohnhäusern überbauten Nachbarparzellen Nr. bbb, ccc und ddd.

Insofern ist nicht anzunehmen, dass die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts im Falle einer Umnutzung des K kritisch sein könnte, zumal lärmempfindliche (Wohn-)Räume (für lärmempfindliche Gewerberäume wäre der Immissionsgrenzwert ohnehin um den Betriebszuschlag von 5 dB[A] gemäss Art. 42 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV höher) auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes geplant und beispielsweise bei Ausbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle auch bauliche und gestalterische Massnahmen zur zusätzlichen Lärmabschirmung im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. a und b LSV ergriffen werden könnten. Weil am Erhalt des K überdies ein hohes öffentliches Interesse besteht, fiel nötigenfalls womöglich auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV für eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Betracht. Unter diesen Umständen kann nicht davon gesprochen werden, dass die Unterschutzstellung des Gebäudes einen angemessenen Lärmschutz erheblich erschweren oder sogar dauerhaft verunmöglichen würde. Somit kommt dem Lärmschutz für die Beurteilung der Unterschutzstellung des K kein massgebliches Gewicht zu (vgl. dazu auch das Urteil des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 5.2.1, 5.4.2, 5.5.2 und 5.6).

6.4.4.

Die Beschwerdegegner führen als öffentliche Interessen gegen die Unterschutzstellung des K des Weiteren dasjenige an der haushälterischen

Nutzung des Bodens (gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) sowie an der Schaffung kompakter Siedlungen (durch innere Verdichtung; Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG) an. Diesen grundsätzlich wesentlichen raumplanerischen Anliegen hat das Bundesgericht in der Abwägung mit dem hohen öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes am Erhalt von Gebäuden mit einer hohen Schutzwürdigkeit ebenfalls kein massgebliches Gewicht eingeräumt (vgl. das Urteil 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 5.6). Abgesehen davon bietet sich die Parzelle aufgrund ihrer Lage eher an der Peripherie des Dorfes (vgl. dazu auch Protokoll, S. 17) nicht vorrangig zur inneren Verdichtung im Zeichen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung an.

6.4.5.

Unter Hinweis auf das Fachgutachten der N._____, wonach eine thermische Sanierung der Aussenhülle nach modernen bautechnischen Vorschriften falsch wäre (vgl. Vorakten, act. 304 und 306), argumentieren die Beschwerdegegner schliesslich, dass auch das öffentliche Interesse an der energetischen Sanierung von Gebäuden gegen die Unterschutzstellung des K spreche. Dem kann nicht gefolgt werden, da eine energetische Sanierung der (gesamten) bestehenden Gebäudehülle weder notwendig noch sinnvoll wäre und daher von vornherein kaum in Betracht fällt (vgl. vorne Erw. 6.3.3). Im Übrigen würde die Schutzzielverträglichkeit von Sanierungsmassnahmen von der Denkmalschutzbehörde zu beurteilen sein. Insofern ist offen, ob eine thermische Sanierung der Gebäudehülle im Falle einer Unterschutzstellung absolut ausgeschlossen wäre. Ausserdem weist der Beschwerdeführer zu Recht darauf hin, dass die Energieeffizienz beim Erhalt von schutzwürdigen historischen Gebäuden oftmals nicht oder nur eingeschränkt berücksichtigt werden kann. Angesichts der beschränkten Menge von solchen Gebäuden zeitigt dies auch kaum Auswirkungen auf die gesamthafte Energiebilanz von Gebietskörperschaften.

6.4.6.

In einer Gegenüberstellung und gesamthaften Beurteilung der sich widerstreitenden Interessen wird das hohe denkmalschützerische Interesse am Erhalt des K höher gewichtet als die der Unterschutzstellung entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen, die je für sich genommen und in ihrer Gesamtheit weniger ins Gewicht fallen als das Interesse am Erhalt eines wichtigen Zeitzeugen der örtlichen Industriegeschichte.

Anlässlich des vor Ort durchgeführten Augenscheins konnte sich das Verwaltungsgericht von der imposanten Erscheinung, der Einzigartigkeit und der von verschiedenen Fachpersonen bescheinigten hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes aus eigener Wahrnehmung überzeugen. Das Fazit im

Fachgutachten der N._____, wonach ein Abbruch des K eine einmalige kulturhistorische und industriegeschichtliche Substanz zerstören würde (Vorakten, act. 306), kann aufgrund des am Augenschein gewonnenen Eindrucks der Gebäulichkeiten gut nachvollzogen werden. Um dies zu verhindern, sind höchstens untergeordnete Abstriche beim Boden- und Lärmschutz, bei der inneren Siedlungsverdichtung oder der Energieeffizienz, wo spezifische Einsparungen für die Allgemeinheit ohnehin von vernachlässigbarem Nutzen wären, sowie (allenfalls empfindliche) finanzielle Einbussen bei den Beschwerdegegnern als weniger bedeutsam in Kauf zu nehmen.

7.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass beim K alle Voraussetzungen nach § 27 Abs. 1 KG für die vom Beschwerdeführer nachgesuchte kantonale Unterschutzstellung des Gebäudes (Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit nach § 24 lit. a KG; kantonale Bedeutung des Schutzobjekts; keine der Unterschutzstellung entgegenstehenden überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen) vorliegen und der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) aufgrund einer Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen für und gegen die Unterschutzstellung als der Eigentümerschaft zumutbar und somit verhältnismässig im Sinne von Art. 36 Abs. 3 BV zu beurteilen ist. Die Eignung der Massnahme ist aufgrund der bejahten Schutzfähigkeit des K ebenfalls gegeben und die Erforderlichkeit steht ohnehin ausser Frage, weil das K ohne Unterschutzstellung abgebrochen würde. Demnach ist die vorliegende Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Entscheid des BKS, Abteilung Kultur, aufzuheben und das Gebäude Nr. eee auf der Parzelle Nr. aaa S._____ unter kantonalen Denkmalschutz zu stellen. Die dazugehörigen Detailregelungen (namentlich zum genauen Schutzzumfang) werden vom BKS zu erlassen sein.

Auf die Abnahme zusätzlicher Beweise darf in zulässiger antizipierter Beweismwürdigung (vgl. statt vieler BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3) verzichtet werden. Namentlich kann von einer Edition der Verfahrensakten BDKB.99.2008 (Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner, S. 8 und 9; Duplik der Beschwerdegegner, S. 7) abgesehen werden, weil der im damaligen Vorentscheidverfahren in Aussicht gestellten Abbruchbewilligung für das K für die vorliegend zu beurteilende Unterschutzstellung des Gebäudes und insbesondere für die Beurteilung von dessen Schutzwürdigkeit keine ersichtliche Relevanz zukommt. Dasselbe gilt für den Umstand, dass damals niemand gegen die Zustimmung zur Abbruchbewilligung intervenierte. Im Kontext dessen, dass eine Unterschutzstellung des K behördlicherseits bislang kein Thema war, braucht auch der vom Gemeinderat S._____ als Zeuge angebotene Alt-Gemeindeammann AH._____ (vgl. Duplik des Gemeinderats, S. 5) nicht angehört zu werden, zumal es sich bei ihm nicht um eine ausgewiesene Fachperson für die

Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Baudenkmälern handeln dürfte. Die Höhe der Kosten für eine fachgerechte Altlastensanierung der Parzelle Nr. aaa spielt für die Frage, ob der Unterschutzstellung des K überwiegende (finanzielle) Interessen entgegenstehen, schon deshalb keine Rolle, weil davon auszugehen ist, dass sich das K ohne Altlastensanierung (im Untergrund) instand stellen lässt. Sollten die Beschwerdegegner gegenteiliger Ansicht sein, begäben sie sich damit in Widerspruch zu ihrer Darstellung, wonach eine Altlastensanierung ohne Abbruch des K gar nicht möglich sei. Demnach bedarf es keines Gutachtens, das die Kosten einer Altlastensanierung feststellt (vgl. dazu Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner, S. 10 und 11; Duplik der Beschwerdegegner, S. 10, 11 und 15). Ein Gutachten zu den Kosten einer Totalsanierung und zu den Ertragsaussichten nach einer solchen (Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner, S. 12; Duplik der Beschwerdegegner, S. 9, 11, 12 f. und 16 f.) macht ohne konkrete Nutzungsabsichten kaum Sinn. Dasselbe gilt für ein Gutachten zur Höhe der (bei einer Totalsanierung mitumfassten) Kosten für Brandschutzmassnahmen und technische Installationen sowie allgemeine Reparaturarbeiten (vgl. Duplik der Beschwerdegegner, S. 8, 9 und 11), die ebenfalls von der (einstweilen noch nicht definierten) späteren Nutzung des Gebäudes abhängen. Von der spezifischen Nutzung abhängig ist sodann die Beurteilung dessen, ob mit einer Sanierung des K die Lärmschutzwerte eingehalten werden können (vgl. Duplik der Beschwerdegegner, S. 18). Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts, insbesondere auch der Fachrichterin, erübrigen sich die beantragten Gutachten umso mehr, als gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie die Eindrücke des Augenscheins eine Sanierung mit anschliessend wirtschaftlich sinnvoller und lärmschutzkompatibler Nutzung denkbar ist. Davon abgesehen hätte eine genauere Abschätzung der Kostenhöhe sämtlicher notwendiger Sanierungsmassnahmen am Gebäude selbst höchstens einen sehr begrenzten Einfluss auf die Gewichtung der Interessen für und gegen eine Unterschutzstellung des K (vgl. dazu die Ausführungen in Erw. 6.4.2.3 und 6.4.6 vorne).

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens (sog. Unterliegerprinzip) auf die Parteien verlegt, wobei den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG).

Vollständig obsiegende Partei ist der Beschwerdeführer. In der Sache unterliegen die Vorinstanz, die Beschwerdegegner und der Gemeinderat S._____, der sich ebenfalls aktiv am Verfahren beteiligt hat, gleichermassen. Da die Vorinstanz eine Gehörsverletzung durch Nichtgewährung des Replikrechts zu Lasten des Beschwerdeführers begangen hat (siehe dazu

Erw. II/1.3 vorne), kann sie auch mit einem Teil der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten belegt werden. Demgegenüber kann der Gemeinderat S._____ vom Behördenprivileg nach § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG profitieren und muss sich nicht an den Verfahrenskosten beteiligen. Folglich sind die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten auf die übrigen unterliegenden Parteien zu verteilen und zu einem Viertel der Vorinstanz (wegen des schwerwiegenden Verfahrensfehlers) und zu drei Vierteln den unterliegenden Beschwerdegegnern aufzuerlegen, die dafür solidarisch haften (vgl. § 33 VRPG).

2.

2.1.

Bei der Verlegung der Parteikosten greift hingegen kein Behördenprivileg, womit die unterliegenden Parteien (Vorinstanz, Beschwerdegegner, Gemeinderat S._____) dem Beschwerdeführer die Parteikosten für seine anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht anteilmässig, d.h. zu je einem Drittel zu ersetzen haben (vgl. § 33 Abs. 1 VRPG), wobei die Beschwerdegegner für ihren Kostenanteil wiederum solidarisch haften (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG). Dem Umstand, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers dessen Vorstand angehört, ist hier keine Bedeutung im Hinblick auf die Zusprechung einer Parteientschädigung beizumessen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich nicht um eine organschaftliche Vertretung bzw. ein Prozessieren in eigener Sache handelt, weil der Rechtsvertreter als freiberuflicher Anwalt tätig ist und die Vertretung des Beschwerdeführers in (aufwendigen) Gerichtsprozessen kaum zu seinen Aufgaben als Vorstand des Beschwerdeführers gehören dürfte (vgl. dazu auch das Urteil des Bundesgerichts 4A_399/2018 vom 8. Februar 2019, Erw. 4).

2.2.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.500). Mangels eines vermögensmässigen Interesses des Beschwerdeführers und mangels Bestimmbarkeit dessen, inwieweit das Vermögen der Beschwerdegegner durch den Ausgang des vorliegenden Verfahrens beeinflusst wird, ist von einer nicht vermögensrechtlichen Streitigkeit auszugehen (vgl. dazu auch den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.196 vom 8. November 2021, Erw. III/2). In Verfahren, die das Vermögen der Parteien nicht beeinflussen, bestimmt sich die Grundentschädigung für die Vertretung einer Partei nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles und beträgt Fr. 1'210.00 bis Fr. 14'740.00 (vgl. § 8a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b Anwaltstarif). Durch die Grundentschädigung sind abgegolten: Instruktion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 1 Anwaltstarif). Für zusätzliche Rechtsschriften und Verhandlungen erhöht sich die Grundentschädi-

gung um je 5–30%, wobei überflüssige Eingaben nicht in Betracht fallen (§ 8a Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 3 Anwaltstarif).

Der mutmassliche Aufwand der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers war leicht überdurchschnittlich. Sie haben nach der Beschwerdefrist drei weitere Rechtsschriften (Replik, Triplik und eine weitere Stellungnahme) eingereicht und am verwaltungsgerichtlichen Augenschein teilgenommen. Die Schwierigkeit und die Bedeutung des Falles für den Beschwerdeführer sind als mindestens mittel einzustufen. Somit rechtfertigt es sich, die Grundentschädigung auf Fr. 9'000.00 festzulegen und diese um einen Zuschlag von gesamthaft 30% für die zusätzlichen Rechtsschriften auf Fr. 11'700.00 zu erhöhen. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale von 3% und der Mehrwertsteuern (die Beschwerdeschrift wurde noch zu einem Mehrwertsteuersatz von 7,7% erstellt, für alle weiteren anwaltlichen Aufwendungen [seit 1. Januar 2024] gilt ein Satz von 8,1%; der Einfachheit halber ist eine Aufteilung dahingehend vorzunehmen, dass für einen Drittel des anwaltlichen Aufwandes der Satz von 7,7% gilt, für die restlichen zwei Drittel derjenige von 8,1%) resultiert eine angemessene Parteientschädigung von abgerundet Fr. 13'000.00 [exakt: Fr. 13'011.05].

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid der Abteilung Kultur, BKS, vom 29. Juni 2023 aufgehoben und das Gebäude Nr. eee auf der Parzelle Nr. aaa S. _____ ("K") unter kantonalen Denkmalschutz gestellt.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 825.00, gesamthaft Fr. 5'825.00, sind zu 1/4 mit Fr. 1'456.25 vom BKS, Abteilung Kultur, und zu 3/4 mit Fr. 4'368.75 von den Beschwerdegegnern zu bezahlen; letztere haften für ihren Kostenanteil solidarisch.

3.

Das BKS, Abteilung Kultur, der Gemeinderat S. _____ und die Beschwerdegegner werden verpflichtet, dem Beschwerdeführer die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 13'000.00 zu je einem Drittel mit Fr. 4'333.35 zu ersetzen, die Beschwerdegegner unter solidarischer Haftung.

Zustellung an:
den Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegner (Vertreter)
das Departement Bildung, Kultur und Sport (Abteilung Kultur)
den Gemeinderat S. _____ (Vertreter)
das Bundesamt für Kultur

Mitteilung an:
den Regierungsrat

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, 22. August 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Michel

Ruchti