



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS THURGAU

VG.2024.154/E

**Das Verwaltungsgericht
des
Kantons Thurgau**

in der Besetzung:



hat am 18. Juni 2025

in Sachen



Beschwerdeführer

gegen

**Departement für Bau und Umwelt
des Kantons Thurgau,**
Generalsekretariat, 8510 Frauenfeld

Vorinstanz

und

Politische Gemeinde Bürglen,
Mühlestrasse 2, Postfach,
8575 Bürglen TG

verfahrensbeteiligte Gemeinde


Rheinstrasse 16,
Postfach 128, 8501 Frauenfeld

sowie

Thurgauer Heimatschutz,
Schützenstrasse 28, Postfach 299,
8570 Weinfelden

Verfahrensbeteiligter

betreffend **Unterschutzstellung äussere Bausubstanz Gebäude Nr. 72 auf
Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen sowie Unterschutzstel-
lung des Gartenzauns an der Südostfassade des Gebäudes Nr. 72
auf Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen**

- Entscheid vom 11. November 2024
- Beschwerde vom 11. Dezember 2024

entschieden:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.
 - 1.1 Der Entscheid der Vorinstanz vom 11. November 2025 wird aufgehoben, soweit sie "die äussere Bausubstanz des Gebäudes Wertbühlstrasse 8 mit dem Gartenzaun an der Südostfassade" unter Schutz stellte. Der Entscheid der verfahrensbeteiligten Gemeinde vom 8. März 2024, das Gebäude nicht unter Schutz zu stellen, wird bestätigt.
 - 1.2 Es werden folgende Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften für jede Ersatzbaute für das Wohnhaus Assek. Nr. 72 auf der Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen, erlassen: Die Ersatzbaute hat die Lage der südwestlichen und südöstlichen Fassade und die Stellung zur Strasse, das heisst der beiden einsehbaren Fassaden, zu erhalten. Sie hat das Bauvolumen, also einen zweigeschossigen, quadratisch erscheinenden Baukörper, einen zentralen, giebelseitigen Eingang und die Fensteranordnung und -lage, ein Satteldach mit bestehender Ausrichtung, mit Quergiebelbereich (mindestens) nach Südosten, zu erhalten. Dabei ist der Charakter der frei einsehbaren Fassaden zu erhalten. Der bestehende Gartenzaun der Südostfassade ist beizubehalten.
 - 1.3 Das Wohnhaus Assek. Nr. 72 auf der Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen, und jede dafür erstellte Ersatzbaute dürfen nur abgebrochen werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Neubauprojekt für eine Ersatzbaute vorliegt, das die Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften gemäss Ziff. 1.2 dieses Urteils einhält.
 - 1.4 Die Anordnungen gemäss Ziff. 1.2 sind in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) einzutragen und im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen, anzumerken. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde hat den Eintrag in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) und die Anmerkung im Grundbuch innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids zu veranlassen.

2.



3.



4. Mitteilung an:
- [REDACTED]
 - Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Generalsekretariat, 8510 Frauenfeld
 - Thurgauer Heimatschutz, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden, unter Beilage der Rechnung für die Verfahrensgebühr
 - [REDACTED]
Postfach 128, 8501 Frauenfeld zuhanden der verfahrensbeteiligten Gemeinde

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden. Sie hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen. Die Beschwerde muss spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden.

Sachverhalt

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen. Der Beschwerdeführer betreibt das sich auf dem rund 3.3 ha grossen Grundstück befindende landwirtschaftliche Gewerbe. Die Liegenschaft Nr. 2179 ist grösstenteils der Landwirtschaftszone LW und der Landschaftsschutzzone LS zugewiesen. Ein kleinerer Teil im Südosten der Liegenschaft befindet sich in der Dorfzone D2. Dieser Teil ist mit einem Wohnhaus (Assek. Nr. 72) und einer "Remise Garage" (Assek. Nr. 74) überbaut. Am 24. November 2017 reichte der Beschwerdeführer ein Baugesuch für den Abbruch des Wohnhauses (Assek. Nr. 72) und den Neubau eines Einfamilienhauses an derselben Stelle ein (act. 6.1 der Akten der Vorinstanz, nachfolgend als "act." zitiert). Das Wohnhaus ist im Hinweisinventar Bauten des Amtes für Denkmalpflege als "wertvoll" eingestuft.

Die verfahrensbeteiligte Gemeinde beschloss am 16. November 2020 (act. 6.11) die Nichtunterschutzstellung des Wohnhauses. Dagegen erhob der Verfahrensbeteiligte am 1. Dezember 2020 Rekurs (act. 6.12), welcher am 10. Februar 2021 teilweise gutgeheissen wurde (act. 6.15). Die Angelegenheit wurde zu weiteren Abklärungen und neuem Entscheid an die verfahrensbeteiligte Gemeinde zurückgewiesen, da eine Gesamtbeurteilung zum Schutzwert des Wohngebäudes fehle.

In der Folge holte die verfahrensbeteiligte Gemeinde bei der IBID ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Wohnhauses ein. Dieses wurde am 19. August 2021 erstattet (nachfolgend: IBID-Gutachten, act. 6.16). Am 7. September 2021 beschloss die verfahrensbeteiligte Gemeinde erneut, das Wohnhaus nicht unter Schutz zu stellen (act. 6.17). Dagegen erhob der Verfahrensbeteiligte am 28. September 2021 abermals Rekurs (act. 6.18), welcher nach Durchführung eines Augenscheins am 21. Dezember 2021 (act. 6.21) mit Entscheid vom 27. Februar 2023 (Verfahrensnummer 729/2021, act. 6.26) wiederum gutgeheissen und die Angelegenheit zur weiteren Abklärung der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses an die verfahrensbeteiligte Gemeinde zurückgewiesen wurde.

Die verfahrensbeteiligte Gemeinde liess in der Folge das Gutachten durch die IBID überarbeiten bzw. ergänzen. Die Ergänzung wurde am 28. Juli 2023 vorgelegt (nachfolgend: IBID-Ergänzungsgutachten, act. 6.28). Am 8. März 2024 beschloss die verfahrensbeteiligte Gemeinde abermals die Nichtunterschutzstellung des Wohnhauses (act. 6.32). Es wurde festgehalten, dem Objekt komme im kommunalen Vergleich keine typologisch, konstruktiv oder baukünstlerisch herausragende Bedeutung zu.

Auch gegen diesen Entscheid erhob der Verfahrensbeteiligte am 27. März 2024 Rekurs (act. 2), welcher mit dem Entscheid der Vorinstanz vom 11. November 2024 (Verfahrensnummer 350/2024) teilweise gutgeheissen wurde (act. 1). Die Vorinstanz entschied, dass die äussere Bausubstanz des Gebäudes Wertbühlstrasse 8 mit dem Gartenzaun an der Südostfassade unter Schutz gestellt werde. Die innere Bausubstanz wurde nicht unter Schutz gestellt.

Gegen diesen Rekursentscheid erhob der Beschwerdeführer am 11. Dezember 2024 beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau teilweise Beschwerde (act. 1), worin er folgende Anträge stellte:

"Ich beantrage, dass der beigelegte Rekursentscheid vom 11. November 2024 aufgehoben wird.

Ich beantrage weiter, dass mein "Gebäude Wertbühlstrasse 8 mit Gartenzaun an der Südostfassade" nicht unter Schutz gestellt wird. Selbstverständlich bin ich insofern mit dem Rekursentscheid einverstanden, als dass dieser feststellt, dass "die innere Bausubstanz" nicht unter Schutz gestellt werden muss.

Dies alles unter den rechtlich üblichen Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Die Vorinstanz beantragte am 6. Januar 2025 die Beschwerdeabweisung und verwies auf den angefochtenen Entscheid.

Die verfahrensbeteiligte Gemeinde beantragte am 20. Februar 2025 den Schutz der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Im Rahmen der schriftlichen Replik vom 4. März 2025 hielt der Beschwerdeführer an den gestellten Anträgen fest. Ergänzend führte er aus, dass sich die verfahrensbeteiligte Gemeinde stets mit seinen Anliegen auseinandergesetzt habe. Es sei mehrfach bestätigt worden, dass ein Ersatzneubau in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen Bewilligungsbehörde entwickelt werde. Er sei sich der entsprechenden Auflagen und Bedingungen bewusst. Mit dem Bauprojekt könne ein Wohnhaus gebaut werden, welches seinen Bedürfnissen Rechnung trage.

Die verfahrensbeteiligte Gemeinde verzichtete am 7. März 2025 auf weitere Ausführungen.

Das Verwaltungsgericht führte am 9. April 2025 einen Augenschein durch, dessen Ergebnisse in einem Protokoll festgehalten wurden, worauf verwiesen wird.

Im Nachgang zum Augenschein vom 9. April 2025 hielt die Vorinstanz mit Schreiben vom 23. April 2025 fest (act. 18), dass das Genehmigungsverfahren zum revidierten Rahmennutzungsplan der verfahrensbeteiligten Gemeinde aufgrund fehlender Unterlagen sistiert worden sei. Der Genehmigungsentscheid könne voraussichtlich erst im September 2025 ergehen.

Der Beschwerdeführer reichte am 25. April 2025 Ergänzungen zum Augenscheinprotokoll ein.

Die verfahrensbeteiligte Gemeinde reichte am 2. Mai 2025 den noch zu genehmigenden Zonenplan und das zu genehmigende Baureglement ein.

Der Verfahrensbeteiligte nahm am Augenschein teil, äusserte sich aber ansonsten im Rahmen des gesamten Schriftenwechsels nicht.

Auf die Vorbringen der Beteiligten, die Akten sowie die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt sich aus § 54 Abs. 1 Ziff. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG, RB 170.1). Die fristgerecht eingereichte Beschwerde erfüllt die Anforderungen von § 57 Abs. 1 VRG. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Rekursentscheid berührt und zur Rechtsmittelerhebung legitimiert. Da auch alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.
2. Streitig und zu prüfen ist, ob die Vorinstanz zu Recht die äussere Bausubstanz des Gebäudes Assek. Nr. 72 mit dem Gartenzaun an der Südostfassade unter Schutz stellte.
 - 2.1 Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid damit, das Gebäude sei Teil einer bäuerlichen Kleinsiedlung, die sich stark verändert habe. Den bäuerlichen Charakter habe die Umgebung beibehalten. Die Siedlung selber weise am nördlichen Rand noch primär landwirtschaftlich geprägte Bauten auf. Dem Wohnhaus Assek. Nr. 72 werde eine ortsbaulich erhöhte Bedeutung zugewiesen. Im Gutachten sei empfohlen worden, den Fussabdruck, die Stellung zur Strasse, das Bauvolumen, den zentralen giebelseitigen Eingang, die Fensteranordnung und Lage, das Satteldach sowie den Charakter der frei einsehbaren Fassaden und den Gartenzaun zu erhalten. Diese Einschätzungen seien nicht bestritten worden. Vom Situationswert habe sich die Vorinstanz auch im Rahmen des Augenscheins überzeugen können. Aufgrund eines hohen Situationswertes müsse die Schutzwürdigkeit bejaht werden. Es gehe dabei ausschliesslich um die äussere Erscheinung.
 - 2.2 Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, es gebe keine einzige Person im Umfeld oder in der Gemeinde, die sich für die Unterschutzstellung einsetzen

würde. Ein spezielles Interesse des Verfahrensbeteiligten genüge nicht. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde habe es sich nicht einfach gemacht und einen Fachgutachter beigezogen. Dieser habe eine Unterschutzstellung als nicht erforderlich beurteilt, da es besser geeignete Objekte gebe. Es sei nicht nachvollziehbar, dass sich die Vorinstanz über die Befunde des Gutachters und des Amtes für Denkmalpflege hinweggesetzt habe. Der Beschwerdeführer sei bereit, sich darauf behaften zu lassen, dass der Ersatzbau die Aspekte, die als Situationswert bezeichnet würden, aufnehme. In der direkten Nachbarschaft stehe lediglich ein Wohnhaus (Riegelbau) unter Schutz. Die übrigen Wohngebäude sowie seine Ökonomiegebäude seien nicht unter Schutz gestellt.

- 2.3 Die verfahrensbeteiligte Gemeinde führte aus, sie habe es sich nicht einfach gemacht und einen externen Fachgutachter beigezogen. Das Amt für Denkmalpflege habe die entsprechenden Befunde bestätigt. Die Vorinstanz habe sich ohne zureichende Begründung über das Fachgutachten sowie die Einschätzung des Amtes für Denkmalpflege hinweggesetzt, obwohl aus kultur-güterwissenschaftlicher Sicht keine Unterschutzstellung des strittigen Gebäudes angezeigt sei. Es fehle an einem öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung. Die bedingte Ortsbildwirksamkeit des strittigen Gebäudes könne mit einem Ersatzneubau gewahrt werden.

3.

- 3.1 Gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) sind Natur und Landschaft sowie das kultur-geschichtliche Erbe, insbesondere erhaltenswerte Objekte, zu schützen und zu pflegen. Erhaltenswerte Objekte können unter anderem sein: Siedlungen, Siedlungsteile, Baugruppen, Bauten, Bauteile oder Anlagen samt Ausstattung und Umgebung von kultur-geschichtlicher Bedeutung, die sich zum Beispiel durch architektonisch-formale oder handwerkliche Qualitäten auszeichnen (§ 2 Abs. 1 Ziff. 4 TG NHG). Hinweise auf erhaltenswerte Ob-

jekte ergeben sich vor allem aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 TG NHG). Den Schutz und die Pflege erhaltenswerter Objekte sichern in erster Linie die Gemeinden durch Reglemente oder Nutzungspläne nach Baugesetz. Zum gleichen Zweck können die Gemeindebehörden durch Entscheide Anordnungen über erhaltenswerte Einzelobjekte treffen (§ 10 Abs. 1 TG NHG). Die Anordnungen der Gemeinden können in Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Abbruchverboten, Nutzungsbeschränkungen, umfassenden Eingriffsverboten oder Bewirtschaftungsvorschriften bestehen. Sie haben den Grundsatz der Verhältnismässigkeit in sachlicher und örtlicher Hinsicht zu wahren (TVR 2018 Nr. 15 E. 2.2.1, 2016 Nr. 9 E. 3.1). Sie haben den Grundsatz der Verhältnismässigkeit in sachlicher und örtlicher Hinsicht zu wahren, wobei insbesondere die übergeordneten raumplanerischen Ziele, die noch vorhandene Bausubstanz und die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen sind (§ 10 Abs. 2 TG NHG). Gemäss § 10a TG NHG umfassen die Schutzanordnungen für Gebäude die äussere Bausubstanz und die tragenden Bauteile mit Aussenwirkung (Ziff. 1), die Umgebung, soweit sie für den wirksamen Schutz des Objektes notwendig ist (Ziff. 2) und die innere Bausubstanz wie Decken, Wände, Böden und Ausstattungen sowie die Raumaufteilung und die Vertikalerschliessung, sofern diese von herausragender kulturgeschichtlicher Bedeutung sind (Ziff. 3). Über Objekte, die im kantonalen Hinweisinventar Bauten als "besonders wertvoll" oder "wertvoll" klassiert sind, ist ein Entscheid nach § 10 TG NHG zu fällen (vgl. § 43a Abs. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat [TG NHV; RB 450.11]).

- 3.2 Massnahmen zum Zweck des Baudenkmalschutzes sind immer mit Eigentumsbeschränkungen verbunden, weshalb die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV, SR 101]) im Zentrum gerichtlicher Überprüfungen bei Unterschutzstellungen steht (■ Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 176). Die Einschränkung der Eigentumsgarantie ist zulässig, wenn

dafür eine gesetzliche Grundlage (E. 3.1 hiavor) sowie ein öffentliches Interesse bestehen und die Massnahme verhältnismässig ist (Art. 36 BV; TVR 2018 Nr. 15 E. 2.2.2, 2016 Nr. 9 E. 3.2). Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht, insbesondere in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (Urteil des Bundesgerichts 1C_553/2010 vom 23. Februar 2011 E. 2.1, BGE 120 Ia 270 E. 4a, TVR 2014 Nr. 13, E. 2.2.2). Das Bundesgericht nimmt die Güterabwägung, ob das öffentliche Interesse an einer denkmalpflegerischen Schutzmassnahme private oder andere öffentliche Interessen überwiegt, regelmässig unter dem Aspekt des öffentlichen Interesses und nicht innerhalb der Verhältnismässigkeitsprüfung vor. Damit hebt das Bundesgericht hervor, dass eine grundrechtseinschränkende Schutzmassnahme als grundlegende Voraussetzung das private und auch andere öffentliche Interessen überwiegen muss. Diese Vorgehensweise geht einerseits auf den gesetzlichen Denkmalpflegebegriff ein, der verlangt, dass nur herausragende Objekte Schutz verdienen. In diesem Prüfungsschritt untersucht das Bundesgericht detailliert, welche einzelnen Teile eines betroffenen Objekts schutzwürdig sind und welche nicht. Andererseits wird die Frage der Erhaltung eines Schutzobjekts den vielfältigen anderen, vorab rechtlichen Interessen gegenübergestellt. Erst das Resultat dieser Triage wird anschliessend in der Ver-

hältnismässigkeitsprüfung insgesamt auf seine Zumutbarkeit geprüft (Engeler, a.a.O., S. 188; TVR 2018 Nr. 15 E. 2.2.3, 2016 Nr. 9 E. 3.3).

4.

4.1 Das Wohnhaus des Beschwerdeführers ist seit der Einstufungsüberprüfung durch das Amt für Denkmalpflege im Mai 2018 im Hinweisinventar als "wertvoll" eingestuft. Daher hatte die verfahrensbeteiligte Gemeinde über die Unterschutzstellung der Liegenschaft zu befinden (§ 43a Abs. 3 TG NHV). Folglich war es ihre Aufgabe, den Sachverhalt zu ermitteln und die Beweise von Amtes wegen durch Befragung von Beteiligten und Auskunftspersonen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten oder Gutachten von Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere geeignete Weise zu erheben (§ 12 Abs. 1 VRG). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist das kantonale Hinweisinventar nicht behördenverbindlich. Bei der Prüfung des Erlasses einer allfälligen Schutzanordnung ist die Einstufung im Inventar nur einer von vielen Aspekten, welche in einer umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen sind (TVR 2014 Nr. 13, E. 2.3). Die Unterschutzstellung von Objekten, die im Hinweisinventar als „besonders wertvoll“ oder „wertvoll“ eingestuft sind, ist folglich nicht zwingend. Dessen ungeachtet hat die Einstufung eines Gebäudes als „wertvoll“ nach wie vor für deren Schutzwürdigkeit eine erhebliche Bedeutung. Das Hinweisinventar bildet die „Grundlage und Leitlinie bei der Auswahl erhaltenswerter Objekte“ (TVR 2018 Nr. 15 E. 3.2.3; 2016 Nr. 9, E. 3.4.2).

4.2

4.2.1 Die verfahrensbeteiligte Gemeinde ist dem gesetzlichen Abklärungsauftrag nachgekommen und liess bei der IBID ein Gutachten erstellen. Im IBID-Gutachten vom 19. August 2021 (act. 6.16) wird das Gebäude Assek. Nr. 72 als grosszügiger zweigeschossiger Bau, der 1900 als Ersatz für ein abgebranntes Haus in der damals für mittelständische Wohnhäuser üblichen Typologie des spätklassizistischen Wohnhauses ohne Traditionsbezug zur re-

gionaltypischen bäuerlichen Architektur errichtet worden sei, beschrieben. Der bauzeitliche Rohbau sei vollständig erhalten. Auch die bauzeitliche Ausstattung mit Böden, Fenstern, Türgewänden, Türen, Decken und Wandvertäfelungen sei weitestgehend erhalten, wobei Veränderungen in den 1920er bis 1940er Jahren nicht ausgeschlossen werden könnten. Das Beispiel sei für die massgebende Zeit eher karg, Zierformen an Dächern und Fenstern fehlten fast vollständig. Die Fassaden seien beinahe schmucklos. Dem Objekt komme keine besondere Bedeutung als historische Stätte zu. Auch siedlungsgeschichtlich erfülle das Gebäude keine wichtige Zeugenschaft. Immerhin sei es örtlich raumbildend. In der Summe erfülle es die Voraussetzung für eine architektonisch-typologische Zeugenschaft nicht. Die im Hinweisinventar formulierten Eigenschaften könnten nicht nachvollzogen werden. Dass das Objekt zu den bedeutendsten Bauten am Ort gehören solle, basiere vor allem auf der weitgehend vorhandenen Innenausstattung, welche weitgehend aus der Bauzeit stamme. Die Raumausstattungen seien in durchschnittlicher Qualität und ohne künstlerisch überdurchschnittlichen Anspruch erhalten. Die Schablonenmalerei in den Erschliessungsbereichen könnten nicht mit Sicherheit der ersten Bauphase zugeordnet werden. Eine wichtige Bedeutung in handwerklicher und baukünstlerischer Hinsicht liege nicht vor. In der verfahrensbeteiligten Gemeinde gebe es weitere Objekte aus der entsprechenden Epoche. Das IBID-Gutachten kam zum Schluss, dass der Rohbau trotz seiner Stellung und bedingten Ortsbildwirksamkeit in seiner Substanz nicht schutzwürdig sei. Die weitgehend erhaltene bauzeitliche Innenausstattung erfülle nicht die hohen gesetzlichen Anforderungen einer Schutzwürdigkeit des Innern von Wohnbauten.

- 4.2.2 Die Vorinstanz holte im Rahmen des Rekursverfahrens Nr. 729/2021 beim Amt für Denkmalpflege eine Stellungnahme zum IBID-Gutachten ein. In dieser Stellungnahme vom 16. Dezember 2022 (act. 6.23) wurde unter anderem ausgeführt, im IBID-Gutachten fehle eine Auseinandersetzung mit der Gleich- oder Andersartigkeit typologisch gleicher oder ähnlicher Gebäude auf dem Gemeindegebiet vollständig. Es fehle eine fundierte Auseinanderset-

zung mit dem Aspekt einer allfälligen Prägung der Umgebung / Landschaft durch das strittige Objekt. Der Expertise fehle Vertiefung, Auseinandersetzung mit dem kommunalen Gebäudebestand, Abgrenzung der Aufgabe und Beachtung der Zuständigkeit für Wertungen. Es sei in Herleitung und Schlussfolgerung widersprüchlich. Gestützt auf diese Beurteilung des Amtes für Denkmalpflege wies die Vorinstanz die Angelegenheit mit Entscheid (act. 6.26) an die verfahrensbeteiligte Gemeinde zur weiteren Abklärung der Schutzwürdigkeit im Sinne der Erwägungen und zum Neuentscheid über die Unterschutzstellung des Gebäudes Assek. Nr. 72 an die verfahrensbeteiligte Gemeinde zurück.

- 4.2.3 In der Folge liess die verfahrensbeteiligte Gemeinde das Gutachten ergänzen. Diese Ergänzung legte die IBID am 28. Juli 2023 vor (act. 6.28). Im IBID-Ergänzungsgutachten wurden 17 in der verfahrensbeteiligten Gemeinde stehende Gebäude verglichen, die anhand der Kriterien Baustil, Bauzeit, bäuerlicher Kontext, Stellung, Hofsituation, Volumen/Geschossigkeit, freistehend/angebaut, Erschliessungssituation (Gebäudezugänge), Binnengliederung, Zierelemente Fassade, Fenster, Dachgestaltung, Einstufung im Hinweisinventar, Einträge im ISOS und Schutzstatus auf die Vergleichbarkeit mit dem streitbetroffenen Gebäude hin überprüft wurden. Das IBID-Ergänzungsgutachten führte aus, dass dem streitbetroffenen Objekt im kommunalen Vergleich keine typologisch, konstruktiv oder baukünstlerisch herausragende Bedeutung zukomme. Bautyp, Bauaufgabe und Gestaltungsmerkmal entsprächen sowohl im bäuerlichen als auch im bürgerlichen Wohnbau der Epoche den ortsüblichen Mustern. Bautyp und Ausdrucksformen seien im kantonalen Hinweisinventar und im kommunalen Schutzplan in qualitätvollen Beispielen abgebildet. Als Empfehlung wurde im IBID-Ergänzungsgutachten ausgeführt (Gutachten S. 39), zum Erhalt der ortsbaulichen Werte sei der Bestandesbau nicht zwingend erforderlich. Folgende Parameter der Einbettung seien im ortsbaulichen Kontext zu berücksichtigen: "Erhalt des Fussabdruckes, insbesondere der Lage der südwestlichen und südöstlichen Fassade. Erhalt der Stellung zur Strasse, das heisst der beiden

einsehbaren Fassaden. Erhalt des Bauvolumens, also eines zweigeschossigen, quadratisch erscheinenden Baukörpers. Erhalt eines zentralen giebelseitigen Einganges. Erhalt der Fensteranordnung und -lage. Erhalt eines Satteldaches mit bestender [recte wohl: bestehender] Ausrichtung, mit Quergiebelbereich (mindestens) nach Südosten. Erhalt des Charakters der frei einsehbaren Fassaden und Beibehaltung des Gartenzaunes der Südostfassade. Letzteres könnte den Ersatzcharakter an einem kleinen, aber wesentlichen Detail anzeigen. Insgesamt erscheint ein Ersatzbau an dieser Lage denkmalpflegerisch bei guter Gestaltung nicht ausgeschlossen."

- 4.2.4 Das Amt für Denkmalpflege hielt in seiner Beurteilung des IBID-Ergänzungsgutachtens am 9. Februar 2024 (act. 6.31) zuhanden der verfahrensbeteiligten Gemeinde fest, die von ihm monierten Mängel des Gutachtens vom 19. August 2021 seien aufgenommen und breit bearbeitet worden. Die Einschätzungen zum ortsbaulichen Wert seien nachvollziehbar. Ergänzend hielt das Amt für Denkmalpflege gegenüber der Vorinstanz am 29. Juli 2024 (act. 8) fest, die im Gutachten beigezogenen Vergleichsbeispiele seien einander auch bezüglich der Schutzwürdigkeitseinstufung entsprechend und so könne die weitere Nachvollziehbarkeit einer Architekturphase oder eines Architekturtypus auch bei einem allfälligen Verlust des streitbetroffenen Objekts in die Interessenabwägung miteinfließen. Auch hinsichtlich des Situationswertes sei mit der Nachbesserung des Gutachtens eine Wertung herausgearbeitet und ein erhöhter Situations-/Erinnerungswert deklariert worden. Dies unter Berücksichtigung des stark sich veränderten Umfelds südlich der Wertbühlstrasse durch ein Einfamilienhausquartier jüngeren Datums. Die weiteren Empfehlungen des Gutachtens seien aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege nachvollziehbar.

4.3

- 4.3.1 Im Verwaltungsverfahren gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (§ 16 VRG). Ein erhöhter Beweiswert kommt gemäss Rechtsprechung aber behördlich angeordneten Gutachten zu ([REDACTED] in:

Fedi/Kradolfer/Müller [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Thurgau, 2. Aufl., 2024, § 12 N 30 ff.). Im Rahmen der Beweiswürdigung darf die Prüfung darauf beschränkt werden, ob das Gutachten vollständig, klar, gehörig begründet, frei von Lücken und Widersprüchen ist, auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht und ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnisse und die erforderliche Unbefangenheit hat ([REDACTED] [Hrsg.], a.a.O., § 16 N. 4, unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 2C_823/2008 vom 21. Juli 2009 E. 3.3). Die Behörde ist an die Schlussfolgerungen eines Gutachtens nicht zwingend gebunden, jedoch darf sie in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe vom Gutachten abweichen und muss Abweichungen begründen (Fedi, a.a.O., § 16 N. 4).

- 4.3.2 Das IBID-Gutachten (act. 6.16), insbesondere das IBID-Ergänzungsgutachten (act. 6.28), wird seitens des Amtes für Denkmalpflege als Fachamt als vollständig, klar, ausreichend begründet, frei von Lücken und Widersprüchen und auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruhend bezeichnet. Die Sachkenntnisse der Gutachter sowie ihre erforderliche Unbefangenheit werden nicht in Frage gestellt. Das Amt für Denkmalpflege hält die Empfehlungen des IBID-Ergänzungsgutachtens ausdrücklich für nachvollziehbar. Von den Einschätzungen im Gutachten ist demnach nur ausnahmsweise abzuweichen. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, die fachkundigen Einschätzungen des Amtes für Denkmalpflege sei zu folgen, denn sie würden von keiner Seite bestritten. Dem IBID-Ergänzungsgutachten sei zu entnehmen, dass dem streitgegenständlichen Objekt ein erhöhter Situationswert/Erinnerungswert zukomme (S. 11, E. 3 h angefochtener Entscheid). Die vertiefte Betrachtung der Ortsbaulichen Situation lasse den Erhalt von Stellung, Volumen und Erscheinung des Objektes sinnvoll erscheinen (unter Verweis auf Ziff. 4, S. 39 IBID-Ergänzungsgutachten). Dazu empfehle die Gutachterin den Fussabdruck (insbesondere der Lage der südwestlichen und südöstlichen Fassade), die Stellung zur Strasse, das Bauvolumen (zweigeschossiger, quadratisch erscheinender Baukörper), den zentralen giebelseiti-

gen Eingang, die Fensteranordnung und -lage, das Satteldach mit der bestehenden Ausrichtung und dem Quergiebelbereich nach Südosten sowie den Charakter der frei einsehbaren Fassaden und den Gartenzaun an der Südostfassade zu erhalten (E. 3 g und 3h angefochtener Entscheid). Diesen Ausführungen der Vorinstanz unter Bezugnahme auf die Einschätzungen des Amtes für Denkmalpflege zum Schutzgehalt/Schutzwert kann ohne weiteres gefolgt werden, zumal die Ausführungen weder durch den Beschwerdeführer noch durch die verfahrensbeteiligte Gemeinde in Frage gestellt werden. Damit ist das öffentliche Interesse am Erlass von Schutzmassnahmen ausgewiesen. Zu prüfen ist somit, welche Massnahmen zu ergreifen sind, um dem im IBID-Ergänzungsgutachten festgestellten Schutzwert gerecht zu werden.

4.4

- 4.4.1 Die Vorinstanz führte hierzu aus, in Anbetracht der umfangreichen Erhaltungsempfehlung der Gutachterin sei von einem mindestens hohen Situationswert auszugehen. Infolgedessen müsse die Schutzwürdigkeit des Gebäudes bejaht werden. Die Unterschutzstellung der äusseren Bausubstanz (inkl. Gartenzaun an der Südostfassade) sei fraglos geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel, den Situationswert der Liegenschaft zu erhalten, zu erreichen. Die Massnahme sei auch erforderlich. Eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme sei nicht erkennbar. Wenn die Vorinstanz in diesem Zusammenhang argumentiere, dass die gutachterlichen Erhaltungsempfehlungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen seien, übersehe sie, dass dafür keine rechtliche Grundlage bestehe. Die Dorfzone D2, in welcher das fragliche Wohnhaus stehe, stelle keine spezifischen Gestaltungsvorschriften auf. Sie schreibe mit Art. 15 Abs. 1 des derzeit noch gültigen Baureglements (BauR) einzig eine sorgfältige Eingliederung für Neu-, An- und Umbauten vor. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne gestützt auf dieses generelle Einordnungsgebot indes keine bestimmte Gestaltung des Ersatzbaukörpers eingefordert werden. Mit anderen Worten bestehe im vorliegenden Fall keine Gewähr, dass nur ein (Ersatz-) Bauvorhaben bewilligt werde, das sämtliche Gestaltungsempfehlungen

der Gutachterin einhalte. Darüber hinaus sei in Erinnerung zu rufen, dass das Thurgauer Recht keine Baupflicht kenne. Es bestehe mithin keine rechtliche Grundlage, um einen Grundeigentümer verpflichten zu können, eine einmal abgebrochene Baute zu ersetzen. Deshalb böte auch die Überlagerung der fraglichen Baute mit der Ortsbildschutzzone Os (Art. 33 BauR), gemäss welcher die Eigenart der bestehenden Bauten erhalten bleiben und Neubauten den vorhandenen Baukuben entsprechen müssten (Art. 33 Abs. 1 lit. a und c BauR) keine Gewähr, dass der Situationswert erhalten bleibe.

- 4.4.2 Der Hinweis der Vorinstanz, dass keine öffentlichen Interessen vorhanden sind, welche gegen eine Erhaltung des Gebäudes sprechen, trifft zu. Eine Unterschutzstellung ist zudem grundsätzlich geeignet, das öffentliche Interesse am Erhalt des Situationswertes der Liegenschaft zu wahren. Ebenso ist zutreffend, dass mit Art. 15 Abs. 1 BauR einzig eine sorgfältige Eingliederung für Neu-, An- und Umbauten in der Dorfzone verlangt wird. Gestützt auf dieses generelle Einordnungsgebot wäre es kaum möglich, präzise Gestaltungsvorschriften über die Gestaltung eines Ersatzbaukörpers einzufordern. Zudem soll die Liegenschaft Nr. 2179 gemäss dem revidierten Zonenplan nicht mehr der Dorfzone, sondern der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen werden (act. 6.33), in welcher nur die allgemeinen Gestaltungsvorschriften betreffend Eingliederung gelten werden (Art. 38 des revidierten Baureglements). Eine Unterschutzstellung ist daher zwar grundsätzlich geeignet, das öffentliche Interesse am Erhalt des Situationswertes der Liegenschaft zu wahren.
- 4.4.3 Zu prüfen ist, ob zur Erhaltung des Schutzziels tatsächlich eine Unterschutzstellung erforderlich ist. Im IBID-Ergänzungsgutachten wurde festgehalten, zur Erreichung des Schutzziels erscheine ein Ersatzbau an dieser Lage denkmalpflegerisch bei guter Gestaltung nicht ausgeschlossen. Das Amt für Denkmalpflege hielt in seiner Stellungnahme vom 29. Juli 2024 fest (act. 8), die Empfehlungen des Gutachtens seien nachvollziehbar. Im IBID-Ergänzungsgutachten wurde auf S. 39 festgehalten, dass folgende Parame-

ter zu berücksichtigen wären (act. 6.29): "Erhalt des Fussabdruckes, insbesondere der Lage der südwestlichen und südöstlichen Fassade. Erhalt der Stellung zur Strasse, das heisst der beiden einsehbaren Fassaden. Erhalt des Bauvolumens, also eines zweigeschossigen, quadratisch erscheinenden Baukörpers. Erhalt eines zentralen giebelseitigen Einganges. Erhalt der Fensteranordnung und -lage. Erhalt eines Satteldaches mit bestehender Ausrichtung, mit Quergiebelbereich (mindestens) nach Südosten. Erhalt des Charakters der frei einsehbaren Fassaden und Beibehaltung des Gartenzau-nes der Südostfassade. Letzteres könnte den Ersatzcharakter an einem klei-nen, aber wesentlichen Detail anzeigen." Sowohl nach Auffassung der IBID als auch nach Auffassung des Amtes für Denkmalpflege, welches auf die Einschätzungen im IBID-Gutachten verweist, kann der schützenswerte Situa-tionswert auch bei Erstellung eines Ersatzbaus erhalten werden, sofern die im Gutachten erwähnten Empfehlungen eingehalten werden. Eine Unter-schutzstellung des Gebäudes Assek. Nr. 72 ist daher nicht zwingend erfor-derlich.

- 4.4.4 Der Augenschein des Verwaltungsgerichts hat gezeigt, dass sich das Wohnhaus in einem schlechten baulichen Zustand befindet (Fotos des Augenscheins Nrn. 2-1, 2-4, 3-2 und 3-2) und eine energetische Sanierung notwendig ist, was nicht bestritten wird. Der Beschwerdeführer wies am Augenschein darauf hin, dass wegen des Treppenhauses eine vernünftige Unterteilung des Gebäudes in zwei Wohnungen nicht möglich sei. Auch befinde sich das WC im Treppenhaus und nicht am gleichen Ort wie das Bad (Protokoll des Augenscheins, Standort 2, Votum des Beschwerdeführers). Bei einer vollständigen Unterschutzstellung der Gebäudehülle würden die Umbaumöglichkeiten des Beschwerdeführers im Gebäudeinnern erheblich erschwert. Ein Neubau dürfte hinsichtlich des zu erwartenden, notwendigen Sanierungsbedarfs unter diesen Umständen erfahrungsgemäss günstiger sein als eine (Total-)Sanierung. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer mehrfach gegenüber der verfahrensbeteiligten Gemeinde bestätigt hat, ein Ersatzbau solle in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen Be-

willigungsbehörde entwickelt werden. Der Beschwerdeführer hat auch mehrfach ausdrücklich erklärt, auf diese Punkte im Zuge eines Ersatzbaus Rücksicht nehmen zu wollen, so zum Beispiel in der Beschwerdeschrift ("Ich bin selbstverständlich bereit und lasse mich darauf auch 'behaften', dass der Ersatzbau die Aspekte, die als 'Situationswert' bezeichnet wurden, aufnimmt"). Auch am Augenschein führte der Beschwerdeführer aus, geplant sei ein gleichwertiges Haus im gleichen Stil (Protokoll des Augenscheins, Standort 1, S. 3, Votum des Beschwerdeführers).

- 4.4.5 Der Beschwerdeführer hat ein erhebliches privates Interesse daran, dass nicht nur das Gebäudeinnere, sondern auch das Gebäudeäussere nicht unter Schutz gestellt wird. Aber es muss sichergestellt werden, dass die im IBID-Ergänzungsgutachten formulierten Schutzempfehlungen eingehalten werden und der Situationswert erhalten bleibt. § 10 Abs. 2 TG NHG sieht ausdrücklich vor, dass Schutzanordnungen in Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften sowie Abbruchverboten bestehen können. Eine Ersatzbaute hat gemäss den Empfehlungen im IBID-Ergänzungsgutachten folgende Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften zu erfüllen: Die Ersatzbaute hat die Lage der südwestlichen und südöstlichen Fassade und die Stellung zur Strasse, das heisst der beiden einsehbaren Fassaden, zu erhalten. Sie hat das Bauvolumen, also einen zweigeschossigen, quadratisch erscheinenden Baukörper, einen zentralen, giebelseitigen Eingang und die Fensteranordnung und -lage, ein Satteldach mit bestehender Ausrichtung, mit Quergiebelbereich (mindestens) nach Südosten, zu erhalten. Dabei ist der Charakter der frei einsehbaren Fassaden zu erhalten. Der bestehende Gartenzaun der Südostfassade ist beizubehalten. Ergänzend dazu ist das Gebäude Assek. Nr. 72 mit einem Abbruchverbot zu belegen, bis der Beschwerdeführer oder ein allfälliger Rechtsnachfolger eine rechtskräftige Baubewilligung für eine Ersatzbaute besitzt, welche die soeben aufgezählten Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften vollständig einhält. Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, nur eine Unterschutzstellung gewährleiste den im IBID-Ergänzungsgutachten als schützenswert umschriebenen Situationswert,

da das Thurgauer Baurecht keine Verpflichtung zum Neubau kenne. Dieser Einwand ist zwar zutreffend und der Beschwerdeführer könnte nach Vorliegen der Baubewilligung diese verfallen lassen und dann ein anderes Neubauprojekt einreichen. Daher ist anzuordnen, dass auch alle nachfolgenden Bauprojekte die gleichen Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften erfüllen müssen wie ein Neubauprojekt, das vorliegen muss, damit der Abbruch der bisherigen Bausubstanz vorgenommen werden darf. Diese Auflagen sind in Anwendung von § 10 Abs. 1^{bis} TG NHG in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) einzutragen und in Anwendung von § 106 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) im Grundbuch auf der Liegenschaft Nr. 2179, Grundbuch Bürglen, anzumerken. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde hat den Eintrag in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) und die Anmerkung im Grundbuch innert 20 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids zu veranlassen (§ 3a Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat [TG NHV, RB 450.11]). Mit diesen Auflagen inklusive Eintrag im ÖREB-Kataster und der Anmerkung im Grundbuch ist sichergestellt, dass auch jeder Rechtsnachfolger des Beschwerdeführers sich an die Vorgaben gemäss dem IBID-Ergänzungsgutachten halten und den Schutzwert erhalten muss. Zwar wäre theoretisch denkbar, dass der Beschwerdeführer das Haus mit dem Erhalt der Baubewilligung abreisst und nicht wieder aufbaut. Doch erscheint dieses Risiko als eher theoretischer Natur. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft Nr. 2179, welche grösstenteils in der Landwirtschafts- und der Landschaftsschutzzone liegt. Auf dieser Liegenschaft befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers, den er bewirtschaftet. Er ist bei Abriss des bisherigen Gebäudes darauf angewiesen, möglichst schnell wieder eine Ersatzbaute erstellen zu können, die er als Betriebsleiter mit seiner Familie beziehen kann. Die Gefahr eines Abrisses des bisherigen Gebäudes ohne Ersatzbaute kann daher als sehr gering bezeichnet werden, zumal derjenige Teil der Liegenschaft Nr. 2179, der in der Bauzone liegt, mit den zitierten Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften künftig kaum noch anders bebaut werden kann.

- 4.5 Zusammengefasst ergibt sich demnach, dass der Entscheid der Vorinstanz vom 11. November 2024, soweit damit die äussere Bausubstanz des Gebäudes Wertbühlstrasse 8 mit dem Gartenzaun an der Südostfassade unter Schutz gestellt wird, weder erforderlich noch verhältnismässig ist. Die Unterschutzstellung des Gebäudes Assek. Nr. 72 auf der Liegenschaft Nr. 2179 greift übermässig in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers ein. Der im IBID-Ergänzungsgutachten als schützenswert umschriebene Situationswert kann auch mit weniger in das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers eingreifenden Massnahmen, nämlich durch entsprechende Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften, welche in den ÖREB-Kataster und als Anmerkung im Grundbuch aufzunehmen sind, sichergestellt werden. Folglich ist der Entscheid der Vorinstanz, soweit damit die äussere Bausubstanz des Gebäudes Wertbühlstrasse 8 unter Schutz gestellt wird, wieder aufzuheben. An seine Stelle tritt die Auflage, dass die bestehende Gebäudehülle nicht abgerissen darf, solange der Beschwerdeführer keine rechtskräftige Baubewilligung für ein Ersatzneubauprojekt vorlegt, welches folgende Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften erfüllt: Das Neubauprojekt hat die Lage der südwestlichen und südöstlichen Fassade und die Stellung zur Strasse, das heisst der beiden einsehbaren Fassaden, zu erhalten. Es hat das Bauvolumen, also einen zweigeschossigen, quadratisch erscheinenden Baukörper, einen zentralen, giebelseitigen Eingang und die Fensteranordnung und -lage, ein Satteldach mit bestehender Ausrichtung, mit Quergiebelbereich (mindestens) nach Südosten, zu erhalten. Dabei ist der Charakter der frei einsehbaren Fassaden zu erhalten. Der bestehende Gartenzaun der Südostfassade ist beizubehalten. Auch alle nachfolgenden Bauprojekte als Ersatz für das Gebäude Assek. Nr. 72 haben diese Anforderungen zu erfüllen. Im Ergebnis erweist sich demnach die Beschwerde als teilweise begründet, weshalb sie teilweise gutzuheissen ist.

5.

5.1 Im streitigen Verfahren trägt in der Regel der Unterliegende die Kosten. Unterliegt ein Beteiligter nur teilweise, wird ihm ein entsprechender Teil der Kosten auferlegt (§ 77 VRG). Die Verfahrensgebühr für das Beschwerdeverfahren wird gestützt auf § 14 Abs. 1 Ziff. 1 der Verordnung des Grossen Rates über die Gebühren der Strafverfolgungs- und Gerichtsbehörden (VGG, RB 638.1) auf [REDACTED] festgesetzt. Es rechtfertigt sich, von einem hälftigen Unterliegen des Verfahrensbeteiligten (Aufhebung der Unterschutzstellung) und von einem hälftigen Unterliegen des Beschwerdeführers (Auflagen betreffend Abbruch und Neubauprojekt) auszugehen. Entsprechend ist dem Beschwerdeführer die Verfahrensgebühr im Umfang von [REDACTED] -- - unter Verrechnung mit dem Kostenvorschuss [REDACTED] - aufzuerlegen. Die übrigen Verfahrenskosten in der Höhe von [REDACTED] sind dem Verfahrensbeteiligten aufzuerlegen. [REDACTED] -- sind dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

5.2 Bei diesem Verfahrensausgang sind auch die Kosten des Rekursverfahrens neu zu verlegen und Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids entsprechend abzuändern. Die dem Beschwerdeführer für das Rekursverfahren Nr. 350/2024 auferlegten Kosten [REDACTED] sind neu ebenfalls je zur Hälfte, also je im Umfang von [REDACTED], je dem Beschwerdeführer und dem Verfahrensbeteiligten aufzuerlegen. Vom für das Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschuss von [REDACTED] sind dem Beschwerdeführer demnach [REDACTED] zurückzuerstatten.



Der Präsident:

A. V.

Der Gerichtsschreiber:

J. Z.

versandt: 24. JULI 2025