

BGer 1C 571/2020 vom 2. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_571_2020

FR: TF 1C 571/2020 du 2 juin 2022

IT: TF 1C 571/2020 del 2 giugno 2022

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerden in den Verfahren 1C_571/2020 und 1C_573/2020 richten sich beide gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. August 2020 und werfen inhaltlich weitgehend die gleichen Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich, die beiden Verfahren zu vereinigen.

E. 2

Mit dem angefochtenen Urteil hat die Vorinstanz die baurechtliche Bewilligung für das Projekt der Klinik A. _____ AG aufgehoben. Zudem hat sie die vom Gemeinderat verfügte Entlassung der Villa Nager aus dem Denkmalschutz rückgängig gemacht bzw. nur die Aufhebung des Umgebungsschutzes bestätigt. Wie die Gemeinde zu Recht vorbringt, bleibt die von der Vorinstanz grundsätzlich akzeptierte Aufhebung des Umgebungsschutzes jedoch ohne direkte Folge, falls das Projekt der Klinik A. _____ AG nicht realisiert werden kann, weil der Gemeinderat die Entlassung der Villa Nager aus dem Denkmalschutz nur unter Vorbehalt der Realisierung des Projekts beschlossen hat. Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Klinik A. _____ AG hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümerin des betroffenen Grundstücks und Baugesuchstellerin zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Die Gemeinde Küsnacht ist ebenfalls zur Beschwerde berechtigt, zumal sie eine Verletzung ihrer Autonomie geltend macht (vgl. Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG). Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Autonomie im konkreten Fall tatsächlich verletzt wurde (BGE 140 I 90 E. 1.1 mit Hinweisen). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 BGG) einzutreten.

E. 3

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht und von kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a und c BGG). Eine in ihrer Autonomie betroffene Gemeinde kann unter anderem geltend machen, die kantonale Behörde habe die Tragweite von verfassungsmässigen Rechten missachtet. Sie kann sich auf das Willkürverbot und auf Verfahrensgrundrechte berufen, soweit diese Vorbringen mit der behaupteten Rüge der

Autonomieverletzung in engem Zusammenhang stehen. Die Anwendung von Bundesrecht und kantonalem Verfassungsrecht prüft das Bundesgericht mit freier Kognition, die Handhabung von kantonalem Gesetzes- und Verordnungsrecht nur unter dem Gesichtswinkel des Willkürverbots (BGE 146 I 83 E. 3.1). Es wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 146 I 62 E. 3 mit Hinweisen).

E. 4

Die Klinik A. _____ AG rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt. Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 146 IV 88 E. 1.3.1). Soweit die Klinik A. _____ AG die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kritisiert, ohne dass sie aufzeigt oder ersichtlich wäre, inwiefern die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein könnte, ist auf ihre Ausführungen nicht weiter einzugehen. Im Übrigen sind die Sachverhaltsrügen nachfolgend im jeweiligen Sachzusammenhang zu behandeln.

E. 5

Die Klinik A. _____ AG rügt punktuell eine Verletzung der aus Art. 29 Abs. 2 BV sowie § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2) fliessenden behördlichen Begründungspflicht durch die Vorinstanz. Damit dringt sie nicht durch. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausreichend mit den umstrittenen Fragen auseinandergesetzt, sodass die Beschwerdeführerinnen ihr Urteil in voller Kenntnis der Sache an das Bundesgericht weiterziehen konnten (vgl. BGE 142 II 49 E. 9.2 ; 136 I 229 E. 5.2; je mit Hinweisen).

E. 6

Die Beschwerdeführerinnen rügen, die Vorinstanz habe bei der Auslegung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH die Gemeindeautonomie (Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV/ZH; SR 131.211] i.V.m. Art. 50 BV) verletzt.

E. 6.1

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet i.V.m Art. 85 Abs. 1 KV/ZH die Gemeindeautonomie. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts betreffen. Im Einzelnen

ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 142 I 177 E. 2 mit Hinweisen).

E. 6.2

Der Natur- und Heimatschutz ist in den §§ 203 ff. PBG /ZH geregelt. § 203 Abs. 1 PBG /ZH nennt die Schutzobjekte. Dazu zählen unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (lit. c). Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare (Abs. 2). Objekte von kommunaler Bedeutung werden vom Gemeindevorstand inventarisiert (§ 4 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV/ZH; LS 702.11] i.V.m. § 211 Abs. 2 PBG /ZH). Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (§ 204 Abs. 1 PBG /ZH). Ist ein Objekt im Sinne von § 203 PBG /ZH schutzwürdig und inventarisiert, bedeutet das noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen anzuordnen sind. Vielmehr ist im Licht der festgestellten Schutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und den entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen (Urteil 1C_371/2019 vom 25. Februar 2021 E. 5 mit Hinweisen; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl. 2019, S. 297 f.). Dies ergibt sich auch aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV). Die Unterscheidung der Schutzobjekte als solche von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung sagt nichts über deren Schutzwert aus, sondern bestimmt lediglich die Zuständigkeiten (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 278). Der Schutz erfolgt durch Massnahmen des Planungsrechts, Verordnung, Verfügung oder Vertrag (§ 205 PBG /ZH). Für die Schutzmassnahmen der Objekte von kommunaler Bedeutung ist der Gemeindevorstand zuständig (§ 211 Abs. 2 PBG /ZH). Gemäss § 238 Abs. 2 PBG /ZH ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen besondere Rücksicht zu nehmen. Einmal angeordnete Schutzmassnahmen können nicht beliebig in Wiedererwägung gezogen und widerrufen werden. Die Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme ist jedoch nach der Praxis der Vorinstanz nicht ausgeschlossen, wenn sich die Verhältnisse massgebend verändert haben. Demnach kann bereits eine wesentliche Veränderung der Interessenlage bewirken, dass die Unterschutzstellung dem Gesetz nicht mehr entspricht. Vorausgesetzt wird für die Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme allerdings, dass sie auf einer mindestens ebenso umfassenden und eingehenden Interessenermittlung und -abwägung beruht wie die frühere Schutzanordnung (vgl. Urteil 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 4.1; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 306).

E. 6.3

Wie das Bundesgericht bereits wiederholt festgehalten hat, kommt den Gemeinden des Kantons Zürich im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach dem PBG/ZH und insbesondere bei der Beurteilung, ob eine Baute im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH schützenswert ist, eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu (vgl. Urteile

1C_371/2019 vom 25. Februar 2021 E. 3.4 und 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E. 5.2, nicht publ. in: BGE 147 II 125 ; je mit Hinweisen; Urteil 1P.504/2005 vom 2. Februar 2006 E. 3.3 mit Hinweis). Die Gemeinde Küsnacht kann sich vorliegend somit auf die Gemeindeautonomie berufen. Das Gleiche gilt für die Klinik A. _____ AG als private Beschwerdeführerin, zumal die Garantie Auswirkungen auf deren rechtliche oder tatsächliche Stellung als Grundeigentümerin haben kann (vgl. BGE 143 II 120 E. 7.1 ; 141 I 36 E. 1.2.4 mit Hinweisen; Urteil 1C_371/2019 vom 25. Februar 2021 E. 3.1).

E. 6.4

Die richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung kommunaler Entscheide gestützt auf die Gemeindeautonomie steht in einem gewissen Spannungsverhältnis zur Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) sowie zur Pflicht der vollen Überprüfung von Entscheiden gestützt auf die Vorschrift von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG (SR 700). Wie das Bundesgericht indes festgehalten hat, lässt die Rechtsweggarantie eine gewisse richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe zu; dies erlaubt den Gerichten, den entsprechenden Handlungsspielraum der unteren Instanzen und insbesondere der Gemeinden zu wahren. Die kantonalen Gerichte haben sich demnach auch dann, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids zu überprüfen haben, Zurückhaltung aufzuerlegen, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 BV zu respektieren. Dieser Spielraum wird gemäss der in BGE 145 I 52 E. 3.6 präzisierten Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, sondern namentlich auch dann, wenn die Gemeinde sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt oder das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die denkmalpflegerischen und allfälligen weiteren Erhaltungsinteressen gegen die städtebaulichen, finanziellen und weiteren Anliegen abzuwägen, ein potentiell Schutzobjekt zu beseitigen und durch Neubauten zu ersetzen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Entscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt. Das bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des kantonalen Rechts von der Gemeindeautonomie geschützte Ermessen der Gemeinde wird auch überschritten, wenn diese grundlos von Grundsätzen abweicht, welche Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben (zum Ganzen eingehend BGE 145 I 52 E. 3.6; vgl. Urteil 1C_128/2019 vom 25. August 2020 E. 5.3 mit Hinweisen).

E. 6.5

Bei der Villa Nager handelt es sich um ein im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH schutzwürdiges Gebäude. Dies ergibt sich unter anderem aus einem ausführlichen Gutachten zur Schutzabklärung vom 18. April 2001 und einem ergänzenden Fachbericht vom 5. April 2009. Bevor der Gemeinderat am 16. September 2009 über die Unterschutzstellung der Villa Nager entschied, liess er die damalige Natur- und Denkmalschutzkommission der Gemeinde Küsnacht hierzu Stellung nehmen. Die Kommission folgte der Beurteilung des Gutachters und beantragte die Unterschutzstellung der Villa Nager. Der Gemeinderat schloss sich der Beurteilung des Gutachters und der Natur- und Denkmalschutzkommission hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Villa Nager

an und ordnete am 16. September 2009 entsprechende Schutzmassnahmen an. Im anschliessenden Rechtsmittelverfahren bestätigten die damalige Baurekurskommission des Kantons Zürich, das Verwaltungsgericht und schliesslich das Bundesgericht die Schutzwürdigkeit der Villa Nager (vgl. Urteil 1C_300/2011 vom 3. Februar 2012 E. 5). Darin, dass es sich bei der Villa Nager nach wie vor um ein schutzwürdiges Gebäude im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH handelt, waren sich der Gemeinderat, das Baurekursgericht und das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren einig und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes wird von den Beschwerdeführerinnen im Verfahren vor Bundesgericht nicht bestritten. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Urteil zum Schluss, der Gemeinderat habe die Unterschutzstellung der Villa Nager bzw. die am 16. September 2009 angeordneten Schutzmassnahmen neu beurteilen dürfen. Sie begründete dies damit, dass sich mit der geplanten Wiederaufnahme des Klinikbetriebs die Interessenlage und damit die tatsächlichen Verhältnisse im Sinne ihrer Praxis wesentlich geändert hätten (vgl. dazu E. 6.2 hiervor). Dass der Gemeinderat die Unterschutzstellung der Villa Nager mit Blick auf das geplante Spitalprojekt neu beurteilen durfte, wird von den Verfahrensbeteiligten ebenfalls nicht in Frage gestellt.

E. 6.6

Zu prüfen bleibt, ob der Gemeinderat die am 16. September 2009 angeordneten Schutzmassnahmen trotz der Schutzwürdigkeit der Villa Nager widerrufen durfte. Die Vorinstanz erachtete im angefochtenen Urteil einzig die Aufhebung des Umgebungsschutzes für gerechtfertigt. Soweit der Gemeinderat am 13. Juni 2018 die Schutzmassnahmen darüber hinaus und insbesondere das Abbruchverbot widerrufen hatte, hob die Vorinstanz den Beschluss des Gemeinderats hingegen wieder auf. Sie legte ihrem Entscheid eine Interessenabwägung zu Grunde und kam zum Schluss, die für die Beibehaltung der Schutzmassnahmen sprechenden öffentlichen Interessen würden die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegen. Die Beschwerdeführerinnen widersprechen dem und machen geltend, die der Beibehaltung der Schutzmassnahmen widersprechenden öffentlichen und privaten Interessen würden überwiegen.

E. 6.6.1

Der Gemeinderat hat sich im Beschluss vom 13. Juni 2018 nicht ausdrücklich zum Schutzgrad der Villa Nager geäussert. Er hat indessen auf einen am 16. Februar 2016 mit Vertretern von Hochbau und Denkmalpflege durchgeführten Augenschein verwiesen und festgehalten, dass das Gutachten vom 18. April 2001 und der Fachbericht vom 5. April 2009 nach wie vor Gültigkeit hätten und das öffentliche Interesse am Erhalt der Villa aktenkundig und offensichtlich sei. Das Baurekursgericht erwog im Entscheid vom 18. Juni 2019, es handle sich bei der Villa Nager zwar um ein einzigartiges Werk innerhalb des Schaffens der Gebrüder Pfister, aber nicht um ein einzigartiges Werk für ein Zeugnis der damaligen Epoche des Umbruchs. Daher und weil es sich lediglich um ein kommunales Schutzobjekt handle, könnten der Villa Nager keine überragenden Schutzqualitäten attestiert werden, sodass der Schutzgrad als mittel bis hoch einzustufen sei. Die Vorinstanz führte aus, eine nähere Überprüfung des Schutzgrades der Villa Nager erübrige sich, weil die dem Erhalt des Gebäudes entgegenstehenden Interessen ohnehin nicht überwiegen würden. Gemäss dem Gutachten vom 18. April 2001 ist das 1937/1938 erbaute Gebäude ein wesentlicher Zeuge der prominentesten Architekten jener Zeit, nämlich der Gebrüder Pfister. Im gesamten Schaffensbereich der Architekten befindet sich kein vergleichbares

Wohnhaus. Die Villa Nager ist ein einmaliger Repräsentant des herrschaftlichen Wohnens aus der Landzeit. Sie ist aber auch wichtiges Glied in der Kette des Gesundheitswesens an diesem Ort und in der Kette der Gesundheitsbauten der Gebrüder Pfister. Die Villa Nager befindet sich im Äusseren wie im Inneren in gutem baulichen Zustand. Gemäss dem ergänzenden Fachbericht vom 5. April 2009 ist die Villa Nager trotz in der Zwischenzeit vorgenommener gewisser baulicher Beeinträchtigungen immer noch ein wichtiger baugeschichtlicher Zeuge der Gemeinde und nach wie vor schutzwürdig. Die erwähnten Fachberichte zur Schutzwürdigkeit der Villa Nager sind ausführlich begründet und erscheinen nicht unvollständig, unklar oder widersprüchlich (vgl. auch Urteil 1C_300/2011 vom 3. Februar 2012 E. 5.2 f.). Etwas anderes wird auch von den Beschwerdeführerinnen nicht vorgebracht. Mit Blick auf die überzeugenden Ausführungen und die klaren Schlussfolgerungen in den Fachberichten ist in Präzisierung zu den Erwägungen des Baurekursgerichts gemäss Entscheid vom 18. Juni 2019 sowie der Vorinstanz gemäss angefochtenem Urteil festzuhalten, dass das Gebäude der Villa Nager in hohem Masse schutzwürdig ist (vgl. auch die entsprechende Erwägung gemäss dem zusammen mit dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Juni 2019 eröffneten Minderheitsantrag). An der hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes ändert auch der Umstand nichts, dass es als Objekt von kommunaler und nicht von überkommunaler Bedeutung inventarisiert und unter Schutz gestellt wurde (vgl. E. 6.2 hiervor).

E. 6.6.2

Die Klinik A. _____ AG plant auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 11770 und 11580 den Neubau einer Privatklinik mit Facharztzentrum. Der Gemeinderat betonte im Beschluss vom 13. Juni 2018 den Nutzen der geplanten Klinik für die Bewohnerinnen und Bewohner von Küsnacht. Die Klinik stünde allen Patienten offen, die private medizinische Leistungen in Anspruch nähmen. Auch das geplante Restaurant nütze der Bevölkerung. Zu Recht anerkannte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, dass nicht nur Listenspitäler, sondern auch Vertragsspitäler zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung beitragen (vgl. Art. 39, Art. 41 Abs. 1bis, Art. 41a und Art. 49a Abs. 4 KVG) und am Betrieb der in Küsnacht geplanten Klinik ein öffentliches Interesse besteht. Mit Recht weisen die Beschwerdeführerinnen in diesem Zusammenhang sodann darauf hin, dass mit dem Betrieb der geplanten Klinik Arbeitsplätze in der Gemeinde Küsnacht geschaffen würden, was ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Dass die Klinik A. _____ AG bereit ist, am geplanten Standort eine Privatklinik mit Facharztzentrum zu errichten und entsprechend zu investieren, mag ein Hinweis darauf sein, dass am Betrieb einer solchen Klinik bzw. an den von dieser angebotenen Leistungen ein gewisses Bedürfnis besteht. Allerdings sind dem Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2018, den Eingaben der Beschwerdeführerinnen und den weiteren Akten keine Belege oder Hinweise zu entnehmen, wonach die zusatzversicherten Patientinnen und Patienten in der Region spitalmedizinisch unterversorgt wären oder dass die Nachfrage nach entsprechenden Leistungen in der Region das Angebot deutlich übersteigen würde. Die Beschwerdeführerinnen bringen zwar vor, mit dem Betrieb der Privatklinik in Küsnacht könne eine Versorgungslücke für zusatzversicherte Patientinnen und Patienten im Dreieck Zollikerberg, Hirslanden und Männedorf geschlossen werden. Sie zeigen jedoch nicht auf und es ist nicht ersichtlich, dass die Versorgung von zusatzversicherten Patientinnen und Patienten ohne die geplante Klinik in Küsnacht trotz der von ihnen genannten Spitalstandorten in der Umgebung nicht sichergestellt wäre. Aber selbst wenn ein grosses Bedürfnis an einer Privatklinik in der Region bestünde, wäre nicht zu sehen, weshalb diese zwingend am geplanten Standort in

Küsnacht gebaut und betrieben werden müsste bzw. weshalb dieser Standort mit Blick auf die Gesundheitsversorgung der Bevölkerung anderen Standorten in der Region vorzuziehen wäre.

E. 6.6.3

Der Gemeinderat hatte in seinem Beschluss vom 13. Juni 2018 geprüft, ob am geplanten Standort die Errichtung einer neuen Klinik möglich wäre, ohne dass die Villa Nager abgebrochen werden müsste. Er führte diesbezüglich aus, der Erhalt der Villa würde eine effiziente Gebäudestruktur des Neubaus verhindern, zumal das geplante Sockelgeschoss mit dem Facharztzentrum im 1. und 2. Untergeschoss unterhalb des Schutzobjektes liege und der Umgebungsschutzperimeter nicht freigehalten werden könne. Die Bauherrschaft müsste folglich auf das Facharztzentrum verzichten, es wesentlich verkleinern oder den Garten redimensionieren bzw. das Schutzobjekt umbauen oder translozieren. Dies stünde jedoch im Widerspruch zum Konzept der Klinik als Standort für medizinische Exzellenz, welche eine kritische Grösse und Vielfältigkeit des Angebots mit effizienter Raumanordnung benötige. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Urteil hingegen zum Schluss, am geplanten Standort lasse sich auch mit der Erhaltung der Villa Nager ein den heutigen Ansprüchen genügendes Klinikprojekt verwirklichen. Zur Begründung führte sie aus, dass nach dem Wegfall des von ihr bestätigten Umgebungsschutzes eine angemessene bauliche Nutzung auf der Parzelle möglich bleibe, bei entsprechender Rücksichtnahme Anbauten an das geschützte Gebäude im Sinne eines Weiterbauens schon gemäss dem Gutachten vom 18. April 2001 in Betracht kämen und die Villa Nager selbst nicht mit Schutzmassnahmen belegt sei, die eine Integration des Gebäudes in einen Klinikbetrieb ausschliessen würden. Die Beschwerdeführerinnen verweisen auf die Ausführungen im Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2018 und bringen vor, ein den heutigen Ansprüchen genügendes Klinikprojekt sei mit der Erhaltung der Villa Nager nicht vereinbar. Die Gemeinde macht geltend, allein die Aufhebung des Umgebungsschutzes würde der Grundeigentümerin wenig bringen, weil diesfalls § 238 Abs. 2 PBG /ZH zur Anwendung gelangen würde. Die Klinik A. _____ AG führt aus, die Erstellung einer Privatklinik, die den Anforderungen an ein zeitgerechtes medizinisches Angebot entspreche und die Erwartungen an ein bedürfnisgerechtes Leistungsangebot zu erfüllen vermöge, lasse sich nicht in ökonomischer Weise realisieren, wenn die Villa Nager erhalten werden müsse. Der Schutz der Villa Nager verunmögliche neue unterirdische Bauten unterhalb des Schutzobjektes und in dessen Nahbereich. Von den projektierten oberirdischen Flächen fiel der gesamte südliche Flügel der geplanten Hochbaute dem Erhalt des Schutzobjektes zum Opfer. Als Bebauungsfläche für neue unterirdische und oberirdische Bauten verbliebe lediglich der nordöstliche Bereich der Bauparzelle sowie die in den Fachberichten als möglich bezeichneten Ersatzanbauten. Die Aufhebung des Umgebungsschutzes ändere nichts daran, dass weitere Anbauten an das geschützte Gebäude nicht möglich seien, weil verschiedene Grenzabstände und nach § 238 Abs. 2 PBG /ZH ein Schutzabstand zu den geschützten Gebäuden einzuhalten seien. Die nach dem geltenden Gestaltungsplan zulässige Geschosshöhe und erlaubten Gebäudehöhen im Nordosten der Parzelle seien mit dem geplanten Projekt bereits ausgeschöpft worden und bei einem neuen Projekt liessen sich in diesem Bereich keine Mehrflächen realisieren. Der Erhalt der Villa Nager führe zu einem Verlust von rund 8'800 m² oder mehr als 42 % der projektierten Flächen. Dieser Verlust könne nicht durch eine Projektverkleinerung kompensiert werden, weil ein moderner Klinikbetrieb zwingend einer Infrastruktur bzw. eines Angebots des geplanten Umfangs bedürfe.

E. 6.6.4

Soweit es sich bei diesen Ausführungen der Beschwerdeführerinnen nicht ohnehin um unzulässige Noven im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG handelt, vermögen sie damit nicht darzutun, dass ein wirtschaftlich rentabler Betrieb einer Privatklinik mit Erhaltung der Villa Nager unmöglich wäre. In diesem Zusammenhang ist zunächst auf die Grösse der noch unüberbauten Fläche im nordöstlichen Bereich der Baugrundstücke hinzuweisen. Sodann durfte die Vorinstanz die Zulässigkeit von Anbauten nach dem von ihr grundsätzlich akzeptierten Wegfall des strengen Umgebungsschutzes neu beurteilen. Die von der Klinik A. _____ AG in diesem Zusammenhang vorgebrachte Kritik, die Vorinstanz habe in tatsächlicher Hinsicht verkannt, dass gemäss dem Gutachten vom 18. April 2001 bzw. dem ergänzenden Fachbericht vom 5. April 2009 nur Ersatzanbauten für die bestehenden Anbauten zulässig seien, zielt ins Leere. Im Gegensatz zur Auffassung der Klinik A. _____ AG erscheint nach dem von der Vorinstanz grundsätzlich akzeptierten Wegfall des Umgebungsschutzes ein im Vergleich zu den bestehenden Anbauten grösserer Anbau an das geschützte Gebäude trotz des Gebots von § 238 Abs. 2 PBG /ZH (vgl. E. 6.2 hiervor) jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen. Soweit die Klinik A. _____ AG schliesslich auf die limitierenden Vorschriften des geltenden Gestaltungsplans verweist, wäre zu prüfen, ob dieser im Hinblick auf ein neues Projekt mit Erhaltung der Villa Nager angepasst werden könnte. Die Klinik A. _____ AG selbst geht von nutzbaren Geschossflächen von ca. 12'025 m² - statt ca. 20'800 m² gemäss dem geplanten Projekt - aus, wenn das Gebäude der Villa Nager erhalten werden müsse. Hierbei handelte es sich immer noch um eine grosszügige Geschossfläche. Es erscheint nach dem Ausgeführten zudem zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen, dass sich die nutzbare Fläche noch vergrössern liesse. Immerhin ist davon auszugehen, dass der Erhalt der Villa Nager eine gewisse Redimensionierung des geplanten Projekts bedingen würde. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu bedenken, dass in der Villa Nager und den bestehenden Anbauten bis ins Jahr 2008 eine Klinik betrieben wurde. Im Vergleich zur damals genutzten Geschossfläche ist auch mit dem Erhalt des geschützten Gebäudes jedenfalls eine sehr bedeutsame Erweiterung der für ein Klinikprojekt nutzbaren Flächen möglich. Der Einwand der Beschwerdeführerinnen, wonach ein wirtschaftlich rentabler Betrieb einer Privatklinik mit Erhaltung der Villa Nager unmöglich wäre, überzeugt auch aus diesem Grund nicht.

E. 6.6.5

Soweit die Beschwerdeführerinnen sodann auf das private Interesse der Klinik A. _____ AG an einem rentablen Betrieb der Privatklinik mit Facharztzentrum hinweisen, ist dieses ebenfalls zu berücksichtigen. Wie die Vorinstanz in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts jedoch ausgeführt hat, können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit eines Objekts für sich genommen nicht ausschlaggebend sein. Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer müssen gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (BGE 126 I 219 E. 2c; Urteil 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.1 mit Hinweisen).

E. 6.6.6

Eine Abwägung der sich entgegenstehenden Interessen ergibt, dass das Interesse am Erhalt der Villa Nager und der Beibehaltung der angeordneten Schutzmassnahmen die Interessen an der Realisierung des von der Klinik A. _____ AG geplanten Projekts klar überwiegen. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Gemeindeversammlung der

Teilrevision des privaten Gestaltungsplans im Hinblick auf die Erweiterung der Klinik am 13. Dezember 2004 zugestimmt hat, obwohl schon damals beabsichtigt war, die Villa Nager abzubauen, was der Bevölkerung bekannt war. Soweit die Klinik A. _____ AG in diesem Zusammenhang eine angeblich aktenwidrige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz moniert, sind die von ihr angesprochenen tatsächlichen Umstände für den Ausgang des Verfahrens nicht entscheidend. Die vom Gemeinderat im Beschluss vom 13. Juni 2018 vorgenommene Abwägung der sich entgegenstehenden Interessen erweist sich als einseitig zu Gunsten des geplanten Projekts und zu Lasten der Schutzwürdigkeit der Villa Nager. Damit hat der Gemeinderat den ihm mit Blick auf die Gemeindeautonomie bei der Auslegung des kantonalen Rechts zustehenden Spielraum überschritten. Ob - wovon die Vorinstanz im angefochtenen Urteil ausging - das öffentliche Interesse am Bau und Betrieb eines Listenspitals grösser wäre als dasjenige an einer Privatklinik mit Facharztzentrum und ob die Vorinstanz in diesem Zusammenhang - wie die Beschwerdeführerinnen monieren - das KVG falsch ausgelegt hat, ist für den Ausgang des Verfahrens nicht erheblich und kann offenbleiben. Die Vorinstanz hat den Beschluss des Gemeinderats im Ergebnis zu Recht und ohne Verletzung der Gemeindeautonomie aufgehoben, soweit die Villa Nager über den Umgebungsschutz hinaus aus dem Denkmalschutz entlassen wurde. Die Beschwerdeführerinnen dringen mit der Rüge, die Vorinstanz habe bei der Auslegung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH die Gemeindeautonomie verletzt, nicht durch.

E. 7

Die Klinik A. _____ AG rügt ausserdem, die Nichtaufhebung der am 16. September 2009 angeordneten Schutzmassnahmen verstosse gegen die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 Abs. 1 BV). Die Nichtaufhebung der Schutzmassnahmen basiert jedoch auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage (vgl. E. 6.2 hiervor) und liegt im öffentlichen Interesse (vgl. E. 6.2 und 6.6.1 hiervor). Sie ist geeignet, das schutzwürdige Gebäude zu erhalten und weniger stark in die Grundrechte der Klinik A. _____ AG eingreifende Massnahmen, welche hierzu ebenso geeignet wären, sind nicht ersichtlich. Schliesslich ist der Klinik A. _____ AG als Grundeigentümerin die Nichtaufhebung der Schutzmassnahmen zumutbar, zumal eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks möglich bleibt. Der mit der Nichtaufhebung der Schutzmassnahmen verbundene Eingriff in die Grundrechte der Klinik A. _____ AG ist damit nach Art. 36 BV zulässig, was im Übrigen bereits aus dem rechtskräftigen Urteil 1C_300/2011 vom 3. Februar 2012 hervorgeht, worauf ergänzend verwiesen werden kann.

E. 8

Nach dem Ausgeführten sind die Beschwerden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin im Verfahren 1C_571/2020 kostenpflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis unterliegenden Beschwerdeführerin im Verfahren 1C_573/2020 werden keine Kosten auferlegt (vgl. Art. 66 Abs. 4 BGG). Beide Beschwerdeführerinnen haben jedoch den privaten Beschwerdegegnern je Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG), wobei zu berücksichtigen ist, dass in den beiden Verfahren weitgehend die gleichen Rechtsfragen aufgeworfen wurden. Die Beschwerdegegner 1 bzw. die Beschwerdegegner 2-4 werden in beiden Verfahren zwar je von verschiedenen Rechtsanwälten vertreten, die beiden Vertreter gehören jedoch der gleichen Anwaltskanzlei an und die eingereichten Stellungnahmen sind teilweise identisch. Aus diesem Grund ist die Entschädigung an die Beschwerdegegner 1

bzw. die Beschwerdegegner 2-4 in beiden Verfahren zu reduzieren.

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