

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00457 vom 27. November 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_VB.2024.00457](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00457)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00457 du 27 novembre 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00457 del 27 novembre 2025

## Regeste

[Mit der Baubewilligung wurde der Abbruch der bestehenden Villa und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen bewilligt. Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung und die Feststellung, dass konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit bestünden. Dazu reichten sie ein architekturhistorisches Gutachten ein.] Die massgeblichen Entscheidungsgrundlagen ergeben sich aus den Akten; auf einen Augenschein kann verzichtet werden (E. 3). Inventare wollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Deshalb dürfen an die Inventarisierung keine zu strengen Anforderungen gestellt werden (E. 4.3.2). Aus der Nichtaufnahme in ein Inventar lässt sich nicht unbesehen ableiten, dass dem Objekt keine potenzielle Schutzwürdigkeit zukommt (E. 4.3.5). Das eingereichte architekturhistorische Privatgutachten ist nach wissenschaftlichen Kriterien abgefasst, vollständig und lückenlos und damit als Beweismittel geeignet (E. 4.4.3). Aus dem Gutachten ergeben sich genügend konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der Liegenschaft (E. 4.5). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist am Bundesgericht noch hängig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung [Mit der Baubewilligung wurde der Abbruch der bestehenden Villa und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen bewilligt. Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung und die Feststellung, dass konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit bestünden. Dazu reichten sie ein architekturhistorisches Gutachten ein.] Die massgeblichen Entscheidungsgrundlagen ergeben sich aus den Akten; auf einen Augenschein kann verzichtet werden (E. 3). Inventare wollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Deshalb dürfen an die Inventarisierung keine zu strengen Anforderungen gestellt werden (E. 4.3.2). Aus der Nichtaufnahme in ein Inventar lässt sich nicht unbesehen ableiten, dass dem Objekt keine potenzielle Schutzwürdigkeit zukommt (E. 4.3.5). Das eingereichte architekturhistorische Privatgutachten ist nach wissenschaftlichen Kriterien abgefasst, vollständig und lückenlos und damit als Beweismittel geeignet (E. 4.4.3). Aus dem Gutachten ergeben sich genügend konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der Liegenschaft (E. 4.5). Teilweise Gutheissung. Stichworte: GUTACHTEN INVENTAR SCHUTZWÜRDIGKEIT Rechtsnormen: Art. 50 Abs. I BV Art. 4 KNHV § 203 Abs. I lit. c PBG § 203 Abs. II PBG § 205 PBG § 211 Abs. I PBG § 211 Abs. II PBG § 213 PBG § 7 Abs. I VRG § 21 Abs. I VRG § 28 Abs. I VRG § 49 VRG

§ 70 VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)  
Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2024.00457 Urteil  
der 1. Kammer vom 27. November 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel  
Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Verwaltungsrichter Josua Raster,  
Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen 1. A, 2. B, 3. C, 4. D, 5. E, alle vertreten  
durch RA F, Beschwerdeführende, gegen 1. G, vertreten durch RA H, 2. Gemeinderat  
Uitikon, 3. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend  
Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 27. Februar 2023 erteilte der  
Gemeinderat Uitikon G die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines  
Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der I-Strasse 02 in Uitikon.  
Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der  
Baudirektion des Kantons Zürich vom 9. Dezember 2022 betreffend Bauen an einer  
Staatsstrasse und im Waldabstandsbereich sowie betreffend die gewässerschutzrechtliche  
Beurteilung von Erdwärmesonden eröffnet. II. Gegen diese Entscheide erhoben J, K, B, C,  
D und E mit gemeinsamer Eingabe vom 11. April 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des  
Kantons Zürich und beantragten, die Entscheide seien aufzuheben. Es sei festzustellen, dass  
das an der I-Strasse 02 bestehende Haus ein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen und  
baukünstlerischen Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes  
(PBG) von überkommunaler Bedeutung sei und mit einer Schutzverfügung oder einem  
Schutzvertrag im Sinne von § 205 lit. c bzw. lit. d PBG zu schützen sei. Die Baudirektion  
sei anzuweisen, eine vorsorgliche Unterschutzstellung zu verfügen sowie die  
Schutzwürdigkeit und einen allfälligen Schutzzumfang durch ein Gutachten der  
Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich (KDK) abzuklären und anschliessend  
allfällige Schutzmassnahmen anzuordnen. Am 10. Januar 2024 führte das Baurekursgericht  
einen Abteilungsaugenschein vor Ort durch. Mit Entscheid vom 7. Juni 2024 wies es den  
Rekurs ab, soweit es darauf eintrat, auferlegte den Rekurrierenden die Verfahrenskosten  
und verpflichtete diese zur Bezahlung einer Umtriebsentschädigung III. Dagegen gelangten  
J, K, B, C, D und E mit gemeinsamer Eingabe vom 13. August 2024 an das  
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten, den angefochtenen Entscheid und  
die Baubewilligung des Gemeinderates aufzuheben (Anträge Nrn. 1 und 2). Es sei  
festzustellen, dass konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der  
streitbetroffenen, bisher weder formell unter Schutz gestellten noch inventarisierten  
Liegenschaft bestehen und das Streitobjekt zu Unrecht nicht in den Inventaren verzeichnet  
sei (Antrag Nr. 3). Die Bauherrschaft habe vor einer allfälligen erneuten Baueingabe einen  
Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu  
verlangen (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG; Antrag Nr. 4). Ein allfälliger,  
auch nur teilweise negativer Unterschutzstellungsentscheid sei zu publizieren (Antrag  
Nr. 5). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sowie des Rekursverfahrens seien der  
Beschwerdegegnerschaft und/oder der Staatskasse aufzuerlegen (Antrag Nr. 6). Den  
Beschwerdeführenden sei eine angemessene Parteientschädigung für das Rekursverfahren  
und das Beschwerdeverfahren zuzusprechen (Anträge Nrn. 7 und 8). In  
verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten die Beschwerdeführenden, ihnen seien sämtliche  
Schriften oder andere entscheiderelevanten Akten unaufgefordert zuzustellen. Es sei ein  
Augenschein durchzuführen und es seien sämtliche Vorakten beizuziehen. Die  
Baudirektion beantragte mit Eingabe vom 9. September 2024 mit Verweis auf den  
Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 5. September 2024 die Abweisung  
der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte am 10. September 2024 ohne weitere

Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Uitikon beantragte mit Beschluss vom 2. September 2024, versandt am 12. September 2024, die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge, soweit darauf einzutreten sei. Mit Beschwerdeantwort vom 18. September 2024 beantragte G unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Im weiteren Schriftenwechsel hielten die Parteien an ihren Begehren und Standpunkten fest. Mit Eingabe vom 6. Januar 2025 teilte der Rechtsvertreter von J und K mit, dass diese ihre Liegenschaft an der I-Strasse 03 an A veräussert hätten. Gemäss dessen Schreiben vom 27. Dezember 2024 tritt dieser in das Verfahren mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten ein. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

### **E. 1.2**

Der private Beschwerdegegner erachtet die Rechtsmittelführung der Beschwerdeführenden als einen Verstoss gegen Treu und Glauben, da es diesen nicht um den Erhalt eines angeblich schutzwürdigen Gebäudes gehe, sondern die wahren Beweggründe in der Verhinderung eines Neubaus mit den damit einhergehenden Immissionen wie etwa Aussichtsentszug oder Schattenwurf lägen. Mit der Auffassung der Vorinstanz, auf deren Erwägungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), hängt die Frage der Rechtsmittellegitimation weder mit dem geltend gemachten Beschwerdegrund noch mit den vorgebrachten Rügen zusammen. Es erfolgt somit keine rügenbezogene Beurteilung der Legitimation (BGE 137 II 30 E. 2.3). Vielmehr kann eine zur Rechtsmittelerhebung befugte Person sämtliche Rügen vorbringen, die nach der anwendbaren Verfahrensordnung zulässig sind, sofern sie bei Gutheissung des Rechtsmittels der rekurrierenden bzw. beschwerdeführenden Person den angestrebten praktischen Nutzen verschaffen können (VGr, 12. Dezember 2024, VB.2023.00568, E. 9.1; 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.1.1). Der mit der angefochtenen Baubewilligung ermöglichte Neubau ragte ■ beispielsweise ■ höher auf als die bisherige Baute und wäre für die Beschwerdeführenden in verschiedenerlei Hinsicht mit Nachteilen verbunden. In der Verhinderung dieser Nachteile läge für die Beschwerdeführenden ein praktischer Nutzen im Sinne der erwähnten Rechtsprechung. Daher ist die Rechtsmittelführung vorliegend nicht treuwidrig.

### **E. 1.3**

Ein Parteiwechsel liegt vor, wenn eine am Verfahren beteiligte Partei ausscheidet und durch eine andere Partei ersetzt wird (Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 9. Juli 1968, Zürich 1998, S. 11). Auf Antrag hin wird ein Parteiwechsel vom Verwaltungsgericht in der Regel dann als zulässig betrachtet, wenn das schutzwürdige Interesse wegen des Übergangs eines Rechts oder der Änderung tatsächlicher Verhältnisse auf einen Dritten übergegangen ist (VGr, 6. Februar 2020, VB.2019.00576, E. 1.2 mit Hinweis; Bertschi, Vorbem. zu §§ 21■21a N. 19). Dies ist vorliegend der Fall. Der neue Eigentümer kann daher für die bisherige Eigentümerschaft von J und K als Beschwerdeführer in das Verfahren eintreten. Das Rubrum ist entsprechend anzupassen.

#### **E. 1.4**

Die Beschwerdeführenden sind zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Auch die weiteren Prozessvoraussetzungen sind erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

#### **E. 2**

Das streitbetroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 01 mit einer Gesamtgrösse von liegt überwiegend in der zweigeschossigen Wohnzone W2a gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon (BZO); im südlichen Bereich ist das Grundstück Teil des Waldareals. Nordöstlich grenzt es an die I-Strasse, von der aus das Grundstück nach Südwesten hin abfällt. In diese Hanglage ist als derzeitige Bestandesbaute die streitbetroffene Villa eingefügt. Die Bauherrschaft plant, die bestehende Villa zurückzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und einer Einstellhalle zu ersetzen.

#### **E. 3.1**

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

#### **E. 3.2**

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 2.2; 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, § 7 N. 81). Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 25. Mai 2020, 1C\_578/2019, E. 3.1 mit Hinweisen). Vorliegend ergeben sich die massgeblichen Entscheidungsgrundlagen aus den vorhandenen Akten. Wie nachfolgend (sogleich E. 4) dargelegt wird, kann die aufgeworfene Frage der konkreten Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit anhand der vorliegenden Akten beurteilt werden.

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, es bestünden konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft, und rügen, dass die Vorinstanz das Bestehen dieser Anhaltspunkte zu Unrecht verneint habe.

#### **E. 4.1**

Der private Beschwerdegegner macht geltend, die Beschwerdeführenden würden mit ihrem Rechtsbegehren Nr. 3 ein Feststellungsbegehren hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Bestandesgebäudes stellen. Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens sei lediglich der Bauentscheid über die Bewilligung eines Ersatzneubaus gewesen. Ein förmlicher Feststellungsentscheid über die Schutzwürdigkeit gehe über den Verfahrensgegenstand hinaus, weshalb nicht darauf einzutreten sei.

#### **E. 4.1.1**

Mit dem Feststellungsbegehren im Antrag Nr. 3 beantragen die Beschwerdeführenden entgegen dem Dafürhalten des privaten Beschwerdegegners dem Gericht nicht, die Schutzwürdigkeit im Sinne eines definitiven Schutzentscheids nach § 205 PBG festzustellen bzw. eine definitive Unterschutzstellung der Liegenschaft anzuordnen. Sie beantragen vielmehr die Feststellung, dass konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft bestünden und dass letztere zu Unrecht nicht in den Inventaren der Schutzobjekte von kommunaler oder überkommunaler Bedeutung verzeichnet sei.

#### **E. 4.1.2**

Die Beschwerdeführenden sind durch das geplante Bauvorhaben in eigenen Interessen betroffen. In einem solchen Fall sind Nachbarn zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjekts voraussetze oder ein solches beeinträchtige und deshalb dem Baugrundstück die denkmalschutzrechtliche Baureife fehle. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemäßem Handeln der zuständigen Behörden hätte inventarisiert werden müssen. Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang allerdings nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Baute bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VGr, 5. Oktober 2023, VB.2023.00009, E. 5.1; 18. August 2022, VB.2021.00605, E. 3.3 mit Hinweisen; 20. August 2020, VB.2019.00748, E. 12.1.2; 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2).

#### **E. 4.1.3**

Mit dem bereits vor der Vorinstanz eingereichten Gutachten von P vom 15. Dezember 2022 (nachfolgend: Gutachten P) sind die Beschwerdeführenden dieser Obliegenheit nachgekommen und begnügen sich nicht damit, die Schutzwürdigkeit bloss zu behaupten (siehe unten E. 4.4.2). Die beschwerdeführenden Nachbarn sind deshalb zur Rüge befugt, der Neubau sei unzulässig, da allenfalls ein potenzielles Schutzobjekt abgebrochen werden müsse. Im Lichte der Hauptanträge Nrn. 1 und 2 sind die Feststellungsbegehren über bestehende Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft zuzulassen.

#### **E. 4.2**

Dem Gemeinderat bzw. -vorstand steht ■ wie die Vorinstanz zunächst zutreffend ausführt ■ beim Entscheid darüber, welche Objekte ins Inventar aufzunehmen sind, ein Spielraum zu. Bei der Prüfung, ob ein solcher Entscheid angemessen ist, ist dementsprechend Zurückhaltung geboten, damit die durch Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistete Gemeindeautonomie respektiert wird. Der erwähnte Spielraum wird indessen namentlich dann überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist (vgl. zum Ganzen BGE 145 I 52 E. 3.6 S. 57 ff.; BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 5.4; 25. August 2020, 1C\_128/2019, 1C\_134/2019, E. 5.3).

#### **E. 4.3.1**

Die Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes sind in § 203 Abs. 1 PBG umschrieben. Es gehören dazu namentlich Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile, die als wichtige Zeugen erhaltenswürdig sind oder Siedlungen wesentlich prägen (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für die

Schutzmassnahmen zuständigen Behörden über die Schutzobjekte Inventare. Bei Objekten von kommunaler Bedeutung ist der Gemeindevorstand, bei solchen von überkommunaler Bedeutung ist das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion für die Inventarisierung zuständig (§ 203 Abs. 2 in Verbindung mit § 211 Abs. 1 bzw. Abs. 2 PBG und § 4 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]; vgl. zum Ganzen: BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 2.1).

#### **E. 4.3.2**

Weil Inventare eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen wollen, sollen Aufnahme in die Inventare nicht nur jene Objekte finden, welche mit Sicherheit formell geschützt werden; vielmehr geht es darum, den gesamten Bestand der schutzfähigen Objekte zu erfassen, ohne Rücksicht auf allenfalls beabsichtigte Schutzmassnahmen seitens der Behörden (VGr, 12. Mai 2023, VB.2022.00515, E. 3.1; 9. Februar 2011, VB.2010.00032, E. 5.3 = BEZ 2011 Nr. 21, jeweils mit Hinweis auf RB 1990 Nr. 72). An eine Inventarisierung dürfen daher keine zu strengen Anforderungen gestellt werden (BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 5.2).

#### **E. 4.3.3**

Das ARE hat die Revision und Ergänzung des Inventars der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung der Planungsregion Limmattal am 13. September 2019 festgesetzt (AREV Nr. 0848/2019). Es ist unbestritten, dass die streitbetroffene Liegenschaft darin nicht Eingang gefunden hat. Das für die Inventarisierung von potenziellen Schutzobjekten überkommunaler Bedeutung zuständige ARE vertrat im bisherigen Verfahren den Standpunkt, dass die Liegenschaft nicht in den jeweiligen Inventaren verzeichnet sei. Das Wohnhaus figuriere auch nicht auf der "Liste der geprüften, nicht zur Aufnahme vorgesehenen Objekte", die jeweils der KDK neben der Liste mit den zur Festsetzung vorgesehenen Objekten zur Begutachtung vorgelegt werde. Es äusserte sich nicht weiter zu den Aussagen im Gutachten P und dazu, ob das Objekt einen wichtigen Zeitzeugen darstellen könnte.

#### **E. 4.3.4**

Auch der für die Inventarisierung kommunaler Schutzobjekte zuständige Gemeinderat stellte sich im Verfahren vor der Vorinstanz im Wesentlichen auf den Standpunkt, das betreffende Einfamilienhaus sei nicht im Inventar verzeichnet; aus Sicht der Gemeinde hätten keinerlei Anhaltspunkte bestanden, die Schutzwürdigkeit der Baute in Betracht zu ziehen. Das Gebäude stehe an einer von aussen kaum einsehbaren Lage am Rande des bewaldeten W-Tals und weise damit keinerlei besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit auf.

#### **E. 4.3.5**

Aus der Nichtaufnahme in ein Inventar lässt sich indes ■ entgegen dem privaten Beschwerdegegner ■ nicht unbesehen ableiten, dass dem Objekt keine potenzielle Schutzwürdigkeit zukommt. Dies insbesondere dann nicht, wenn eine Aufnahme wie im vorliegenden Fall gar nicht Gegenstand der Prüfung im Rahmen der Inventarrevision war. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt schlicht übersehen wurde. Es ist gerade nicht zwingend, dass ein potenzielles Schutzobjekt inventarisiert ist. Dies gilt auch dann, wenn die Inventarerarbeitung wie vorliegend erst vor wenigen Jahren erfolgt ist (vgl. auch: VGr, 19. Juni 2025, VB.2024.00360, E. 5.6.2; 28. Juli 2022, VB.2021.00849, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen). Aus der kürzlich erfolgten Inventarrevision kann der private

Beschwerdegegner, anders als er meint, keinen Vertrauensschutz ableiten (VGr, 19. Juni 2025, VB.2024.00360, E. 5.6.2).

#### **E. 4.4.1**

Gemäss § 7 Abs. 1 VRG untersuchen die Verwaltungsbehörden den Sachverhalt von Amtes wegen, wobei sie zu dessen Feststellung unter anderem Sachverständige beiziehen. Gutachten unterliegen wie alle Beweismittel der freien Beweiswürdigung (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3), was grundsätzlich auch für Expertisen gilt, die von einer Partei eingeholt und als Beweismittel in das Verfahren eingebracht werden (BGr, 23. Oktober 2025, 1C\_57/2024 und 1C\_62/2024, E. 5.4.2 mit Hinweis auf BGE 141 III 433 E. 2.6; 135 III 670 E. 3.3.1; 132 III 83 E. 3.6; VGr, 19. Juni 2025, VB.2024.00360, E. 5.1; 22. Oktober 2015, VB.2015.00343, E. 6.3; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 148). Einem Parteigutachten darf in Verwaltungsverfahren der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil es von einer Partei stammt (BGr, 23. Oktober 2025, 1C\_57/2024 und 1C\_62/2024, E. 5.4.2 mit Hinweis auf BGE 137 II 266 E. 3.2; Plüss, § 7 Rz. 148; Dominik Bachmann, PBG aktuell 3/2017, S. 5 ff., S. 16). Aus Privatgutachten können sich insbesondere Zweifel an der Schlüssigkeit einer behördlichen Beurteilung ergeben (vgl. BGr, 12. Oktober 2016, 1C\_526/2015, E. 6.5). Kommt die zuständige Behörde bzw. das zuständige Gericht zur Überzeugung, dass die darin enthaltenen Darlegungen und Fakten zutreffen, dürfen sie einem Entscheid als Sachverhalt zugrunde gelegt werden (BGr, 23. Oktober 2025, 1C\_57/2024 und 1C\_62/2024, E. 5.4.2 mit Hinweis auf BGr, 3. September 2018, 1C\_153/2018, E. 3.2). Ist ein Gutachten in sich schlüssig bzw. frei von Widersprüchen, klar, vollständig, hinreichend aktuell und gehörig begründet, ist es grundsätzlich geeignet, zur Sachverhaltsermittlung beizutragen (Plüss, § 7 N. 69 f.). Im Sinn der vorstehenden Ausführungen ist das Gutachten P geeignet, zur Sachverhaltsfeststellung beizutragen. Entgegen dem privaten Beschwerdegegner kann dem Gutachten P jedenfalls nicht jeglicher Beweiswert abgesprochen werden.

#### **E. 4.4.2**

Das Gutachten P ist als "architekturgeschichtliches Gutachten und Empfehlung zur Schutzabklärung durch die Kantonale Kommission für Denkmalpflege" bezeichnet, das zuhanden des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden erarbeitet wurde. Nach Ausführungen zur Planungs- und Baugeschichte des streitbetroffenen Hauses "Q" (S. 4 ff.) wird in einem Exkurs der Werdegang und das Schaffen des Architekten Andres Liesch geschildert (S. 6 f.). Daran anschliessend enthält das Gutachten einen Baubeschrieb (S. 8 ff.), der neben der ortsbaulichen Situation zunächst das äussere Erscheinungsbild der streitbetroffenen Liegenschaft an der I-Strasse 02 beleuchtet und danach ■ abgestützt auf Archivmaterial, die Verkaufsunterlagen der Liegenschaft und unter Beizug der Baupläne des Hauses sowie der erhältlichen Fotografien der Innenräume ■ das streitbetroffene Objekt beschreibt und verschiedene besondere Gestaltungselemente hervorhebt sowie deren Materialisierung beleuchtet. Es nennt ausdrücklich die charakterisierenden Sichtbacksteinwände, die "gestalterisch streng durchformuliert[e]" Treppe (S. 17), die starke Wahrnehmbarkeit der Sechseckform und den engen räumlichen Zusammenhang zwischen den verschiedenen Wohnräumen (S. 19). Wiederholt wird die hochwertige und sorgfältige Planung und Materialisierung betont, die sich exemplarisch am in der südlichen Innenwand integrierten Cheminée aus Sichtbackstein (S. 21) oder der Planung und Ausführung der Fensterelemente (S. 22) zeige. Das Gutachten äussert sich ferner zu den späteren Veränderungen und dem Erhaltungszustand (S. 24), bevor es zu einer

architekturgeschichtlichen Würdigung des Hauses schreitet (S. 24 ff.). Dort gelangt das Gutachten zum Schluss, dass es sich um ein herausragendes baukünstlerisches Werk der Nachkriegszeit handle (S. 25). Laut dem Gutachten zeige sich das Haus Q in seiner sensiblen Lage am Siedlungsrand ortsbaulich rücksichtsvoll ausgebildet. Mit der strassenseitig zurückhaltenden Höhenentwicklung, der Terrassierung und dem durchgrüntem Garten bilde es einen sanften Übergang von Siedlung zu Wald aus, weshalb das Gutachten ihm einen Situationswert zuspricht (S. 25). Anhand des historischen Kontexts und unter Bezugnahme auf Elemente des Baubeschriebs wird ausgeführt, worin der Eigenwert des fraglichen Objekts besteht und dass letzteres von einer Weiterentwicklung bzw. Rezeption der architektonischen Prinzipien Frank Lloyd Wrights zeuge (S. 25 ff.). Die Gutachterin würdigt die durchgängige Konzeption des Hauses, wonach das Haus "im Grossen" ein auf der Sechseckform basierendes räumlich komplexes und mit dem Freiraum eng verzahntes Volumen bilde, andererseits auch "im Kleinen" die Sechseckform für die Detailgestaltung von Elementen wie den Aussenleuchten oder den Zementplatten im Garten zugrunde lege (S. 25). Dem Architekten Andres Liesch habe als Inspirationsquelle die Architektur des amerikanischen Architekten Frank Lloyd Wright gedient, über dessen Werk im Jahr 1952 im Kunsthaus Zürich eine Wanderausstellung gastierte, wo die Pläne des "Hanna-Hauses" mit seinem Wabengrundriss als Exponat gezeigt worden seien (S. 26). Lieschs Interesse für die Rezeption der architektonischen Prinzipien und der organischen Architektur Wrights zeige sich auch in einem weiteren Entwurf eines Wohnhauses in Uitikon (S. 27). Abschliessend gelangt das Gutachten zum Schluss, dass das sorgsam geplante Haus mit zugehörigem Freibereich ein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche sei und als solcher samt der für seine Wirkung wesentlichen Umgebung schützenswert sei. Es zeichne sich durch seinen sehr grossen baukünstlerischen Eigenwert aus. Die Liegenschaft sei ein wichtiges Zeugnis der schweizweiten Rezeption von Bauten Wrights und von überkommunaler Bedeutung. Die Gutachterin schliesst mit der Empfehlung, vorsorgliche Schutzmassnahmen anzuordnen und die Schutzwürdigkeit und einen allfälligen Schutzzumfang durch ein auf einem Augenschein beruhendes Gutachten der Kantonalen Kommission für Denkmalpflege abzuklären (S. 28).

#### **E. 4.4.3**

Das Gutachten äussert sich damit eingehend zu den wesentlichen Merkmalen, die eine Schutzvermutung begründen können. Es beleuchtet die architektonischen Besonderheiten und stellt das Objekt in seinen architekturhistorischen Kontext. Neben Aussagen zum Situationswert wird insbesondere der Eigenwert hervorgehoben und einlässlich begründet. Angesichts des Umstands, dass die von den Beschwerdeführenden beauftragte Gutachterin keinen Zugang zum Gebäude hatte, ist es entgegen dem Beschwerdeführer nicht zu beanstanden, wenn das Gutachten zu Fragen der inneren Qualitäten auf die greifbaren Unterlagen wie Baupläne, die Verkaufsdokumentation und einen Artikel aus der Zeitschrift Annabelle aus dem Jahr 1965 abstützt. Im Gutachten wird ausgewiesen, dass eine Begehung der Innenräume nicht möglich gewesen sei und ein Augenschein bei den weiteren Abklärungen empfohlen werde. Das Gutachten erscheint dennoch als vollständig und lückenlos. Widersprüche sind darin nicht auszumachen und werden von den Beschwerdegegnern oder der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Das von den Beschwerdeführenden eingereichte Gutachten wurde von einer anerkannten Fachexpertin auf dem Gebiet der Denkmalpflege mit mehrjähriger Berufserfahrung verfasst, die überdies als Vizepräsidentin der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) gewählt ist. Es ist daher davon auszugehen, dass sie über die erforderlichen Fachkenntnisse für ein

entsprechendes Gutachten verfügt. Dies stellen die Beschwerdegegner denn auch nicht in Abrede. Demnach ist davon auszugehen, dass das Parteigutachten nach wissenschaftlichen Kriterien abgefasst worden ist und ihm als Beweismittel entsprechendes Gewicht zukommt. Der private Beschwerdegegner hält dem Gutachten P im Wesentlichen entgegen, dass es sich um ein Gefälligkeitsgutachten handle, da in der Einleitung episch ausgeführt werde, wie die Auftragsvergabe zustande gekommen sei, und am Ende Empfehlungen zu den zu beantragenden Massnahmen ausgesprochen würden. Damit zeigt er in keiner Weise auf, inwiefern das Gutachten P fachlich unbegründet, unvollständig oder widersprüchlich sein soll. Die Schilderung der Auftragsvergabe schafft Transparenz und ist nicht zu beanstanden. Das Gutachten empfiehlt im Ergebnis, die Schutzwürdigkeit weiter abklären zu lassen. Dies ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass es sich um ein reines Gefälligkeitsgutachten handelt. Auch aus dem spärlich dokumentierten Augenschein der Vorinstanz lassen sich keine Feststellungen oder Würdigungen entnehmen, welche die Aussagen im Gutachten umzustossen vermöchten oder zumindest daran Zweifel wecken würden.

#### **E. 4.4.4**

Die Vorinstanz referiert in ihrem Entscheid zunächst über weite Strecken den Inhalt des Gutachtens und gibt dessen wesentlichen Inhalt zutreffend wieder. Die anschliessende eigene Würdigung beschränkt sich hingegen im Wesentlichen darauf, festzustellen, dass die geltend gemachten Qualitäten nicht erkennbar seien, obwohl sie verschiedene charakteristische gestalterische Elemente des Objekts bestätigt. So anerkennt der vorinstanzliche Entscheid die konsequente Anwendung der Hexagonalform, um sogleich festzustellen, dass dies für sich allein nicht ausreiche, um die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes zu begründen. Es sei mit dem Denkmalschutzgedanken nicht vereinbar, dass jedes Gebäude, dessen Architektur vom Stil eines bekannten Architekten beeinflusst sei, ein potenzielles Denkmalschutzobjekt darstelle, ansonsten man in der Konsequenz jedes Gebäude mit einer Hexagonalform unter Schutz stellen müsste. Diese isolierte Betrachtung wird den im Gutachten P geschilderten Beziehungen und der architekturgeschichtlichen Würdigung keineswegs gerecht. Es fehlt darin eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Entstehungsgeschichte und dem *uvre* von Andres Liesch. Bei der Betrachtung fehlt der sozialgeschichtliche und architekturhistorische Kontext gänzlich. Die vorinstanzliche Würdigung wird damit der gutachterlich ausgeführten Bedeutung des streitbetroffenen Objekts nicht gerecht. Dem vorliegenden Bau würden sodann "die Feinheiten, wie etwa die von Frank Lloyd Wright verwendeten filigranen Holzelemente" fehlen, die wesentlich seien, damit das Gebäude mit der umgebenden Natur verschmelzen könne. Sodann hält die Vorinstanz fest, dass das Gebäude eine organische Form aufweise und relativ flach in den Hang gebettet sei. Gleichwohl wirke es aber sehr kantig und von der Materialisierung mit den Betonbändern rund um den Backstein her eher abweisend und keineswegs organisch. Eine Verschmelzung mit der Natur sei nicht erkennbar. Auch der zeitliche Abstand zum 1936 erbauten Haus von Frank Lloyd Wright sei zu gross. Die Vorinstanz verneint, abgesehen von der geometrischen Grundform, einen direkten Bezug zu Frank Lloyd Wright. Das Gutachten hat ■ wie die Beschwerdeführenden zu Recht anführen ■ keine Kopie, sondern eine Rezeption von Frank Lloyd Wright durch den Architekten Andres Liesch festgestellt. Damit einem Objekt denkmalschutzwürdige Qualitäten zugesprochen werden können, bedarf es keiner möglichst originalgetreuen Übernahme oder gar Imitation von stilprägenden Architekturstilen. Denkmalschutzeigenschaften kommen einem Objekt vielmehr aufgrund seiner Aussagekraft als Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen,

sozialen oder baukünstlerischen Epoche zu. Nach der Vorinstanz weise das Gebäude auch neben dem Bezug zu Frank Lloyd Wright abgesehen von der "wirklich sehr konsequenten Anwendung der Bienenwabenform keine besonderen Qualitäten auf, die eine Schutzwürdigkeit vermuten lassen". Damit anerkennt die Vorinstanz die mit dem Gutachten ausgeführten Qualitäten teilweise, was für eine Schutzvermutung bereits hinreichend ist, setzt sich im Übrigen aber mit dessen Ergebnis nicht weiter auseinander. Die Schlussfolgerung des Baurekursgerichts, wonach weder der Artikel in der Zeitschrift Annabelle noch der Artikel über den Architekten Liesch auf eine besondere Bedeutung des streitbetroffenen Gebäudes hinweisen würden, steht im Kontrast zu den schlüssig hergeleiteten und ausführlich begründeten Aussagen im Gutachten P. Die eigenen Feststellungen des Gerichts zum Situations- und Eigenwert des Objekts lassen die gebotene Tiefe vermissen. Im Übrigen ist der Augenschein, wie von den Beschwerdeführenden zu Recht moniert, äusserst knapp dokumentiert.

#### **E. 4.4.5**

Das streitbetroffene Objekt hat augenscheinlich in den letzten Jahren nicht mehr die notwendige Pflege erhalten. Dennoch scheint gemäss den vorliegenden Akten noch genügend Substanz vorhanden zu sein; jedenfalls so viel, dass eine potenzielle Schutzwürdigkeit nicht bereits von vornherein ausser Betracht fällt. Ob genügend schützenswerte Substanz vorhanden ist und eine allfällige Unterschutzstellung sich als verhältnismässig erweist, wäre allenfalls im Rahmen einer Schutzabklärung zu ergründen. Dabei wäre ■ mit dem privaten Beschwerdegegner ■ auch eine allfällige Vernachlässigung des Unterhalts zu berücksichtigen (vgl. VGr, 20. März 2025, VB.2023.00540, E. 3.2).

#### **E. 4.5**

Es bestehen aufgrund des Gutachtens genügend konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft. Da an eine Inventarisierung keine zu strengen Anforderungen gestellt werden dürfen (oben E. 4.3.2), sind die notwendigen qualitativen Merkmale, um eine mögliche Schutzwürdigkeit zu begründen, vorliegend hinreichend erstellt. Die tatsächlichen Eigenschaften der streitbetroffenen Liegenschaft als Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG wären in einem allfälligen Unterschutzstellungsverfahren näher abzuklären. Die vom Beschwerdegegner 2 erteilte Baubewilligung, die einen vollständigen Rückbau der bestehenden Überbauung gestattet, ist damit mangels denkmalschutzrechtlicher Baureife rechtsfehlerhaft.

#### **E. 5.1**

Soweit die Beschwerdeführenden mit Rechtsbegehren Nr. 4 beantragen, dass der private Beschwerdegegner vor einer allfälligen erneuten Baueingabe einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG) zu verlangen habe, vermögen sie im vorliegenden Verfahren nicht durchzudringen. Mit Verweis auf die vorinstanzlichen Erwägungen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG) ist es nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, die Bauherrschaft zur Einholung eines Schutzentscheids zu verpflichten. Es ist mithin dem privaten Beschwerdegegner anheimgestellt, ob er nach der Aufhebung der streitgegenständlichen Baubewilligung einen Schutzentscheid erwirken, sein Bauprojekt in angepasster Form weiterverfolgen oder gänzlich auf eine Umsetzung verzichten will. Der private Beschwerdegegner darf nach dem Bauabschlag nicht schlechter gestellt sein als vor

der Einreichung seines Baugesuchs (BEZ 2014 Nr. 41 E. 4.2, auch zum Folgenden). Bei einer allfälligen erneuten Baueingabe, die wiederum das streitbetroffene potenzielle Schutzobjekt gefährdet, hätte die kommunale Baubehörde das Baubewilligungsverfahren zu sistieren und mittels Hindernisbrief die Bauherrschaft über die Bauhinderungsgründe und ihre weiteren Optionen zu orientieren (vgl. Josua Raster/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 368 f.).

### **E. 5.2**

Mit ihrem Rechtsbegehren Nr. 5 verlangen die Beschwerdeführenden, ein allfälliger, auch nur teilweise negativer Unterschutzstellungsentscheid sei zu publizieren. Auch mit diesem Begehren dringen sie im vorliegenden Verfahren nicht durch. Die Verfahrensvorschriften allfälliger künftiger Schutzentscheide sind nicht streitgegenständlich und können nicht vorgängig durch das Verwaltungsgericht behandelt werden. Es ist sodann davon auszugehen, dass die zuständige kommunale oder kantonale Behörde die Verfahrensvorschriften für die Bekanntmachung eines allfälligen Schutzentscheids (vgl. VGr, 21. Mai 2015, VB.2015.00057, E. 2.2 und E. 3) beachten wird.

### **E. 6**

Nach dem vorstehend Ausgeführten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. Juni 2024, die kommunale Baubewilligung vom 27. Februar 2023 und die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 9. Dezember 2022 sind aufzuheben.

### **E. 7.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerschaft 1■3 je zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Zur Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens ist die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

### **E. 7.2**

Dem privaten Beschwerdegegner ist von vornherein keine Parteientschädigung auszurichten. Vielmehr ist dieser zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 VRG). Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxismässig nicht entschädigungspflichtig (vgl. Plüss, § 17 N. 94).

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