

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00528 vom 13. August 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-08-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00528

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00528 du 13 août 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00528 del 13 agosto 2010

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung der Villa Sihlberg: Schutzwürdigkeit des Parks; Grösse des für einen Neubau ausgeschiedenen Baubereichs; Umgebungsschutz der Villa. Im gartendenkmalpflegerischen Gutachten wird überzeugend dargelegt, dass die noch vorhandene Gartenanlage mit ihrer topographischen Gestaltung, den Rasenböschungen, der Vorfahrt mit Natursteinpflaster und der Chaussierung um die Villa sowie der Strasse Sihlberg noch ausgeprägte Merkmale des von Evariste Mertens gestalteten Gartens umfasst und als Gartendenkmal schutzwürdig ist. Diese Würdigung erweist sich aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins als nachvollziehbar und sachlich vertretbar (E. 2.2.1). Die Villa und die heute noch vorhandene Gartenanlage stellen ein hochrangiges Schutzobjekt dar, dessen ungeschmälerter Erhaltung eine weitgehende Beschränkung der Eigentumsrechte des Beschwerdeführers zu rechtfertigen vermag (E.2.2.2.2). Die Villa braucht für ihre Entfaltung zwingend einen gewissen Freibereich und die Erhaltung der schutzwürdigen Teile des Gartens vermag die Freihaltung des Vorplatzes der Villa sowie das Verbot, die Rasenböschung sowie die Hangkante zu verändern, hinreichend zu rechtfertigen (E.2.2.5). Mit der Ausscheidung eines Baubereichs, der die Realisierung eines Drittels der ohne Unterschutzstellung möglichen Ausnützung erlaubt, wird den privaten Interessen des Beschwerdeführers angemessen Rechnung getragen. Gegen die Unterschutzstellung der Villa selber werden keine substantiierten Einwände erhoben; die Beschwerdeanträge, welche auf eine Veränderung der inneren und äusseren Substanz des Gebäudes abzielen, sind deshalb ohne weiteres abzuweisen (E.3.2). Wegen des Wohnanteils von 90% ist die angestrebte gewerbliche Nutzung nicht bewilligungsfähig (E.3.3). Die (nicht bewilligte) gewerbliche Nutzung erweist sich auch unter feuerpolizeilichen Gesichtspunkten als unzulässig; die Belegungsbeschränkung auf 15 Personen ist rechters (E.3.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz ZVH, vertreten durch RA C ,

E. 1.11

bestätigt worden ist. B. Die Beschwerde VB.2009.00529 richtet sich in erster Linie gegen den Rekursentscheid betreffend Bauverweigerung und feuerpolizeilichen Befehl, stellt aber ausdrücklich auch eine Ergänzung der Beschwerde VB.2009.00528 betreffend Unterschutzstellung dar. C. Die Vorinstanz schloss in beiden Verfahren auf Abweisung der Beschwerden. Die jeweiligen Gegenparteien liessen Abweisung der Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. D. Nachdem auf Gesuch hin ein zweiter

Schriftenwechsel durchgeführt worden war, wurden die Verfahren am 26. Februar 2010 vereinigt und der Beschwerdegegnerschaft im Verfahren VB.2009.00528 Gelegenheit gegeben, auch zu den Eingaben des Beschwerdeführers im Verfahren VB.2009.00529 Stellung zu nehmen, da diese sich teilweise ebenfalls auf die Unterschutzstellung bezogen. Sodann wurde ein Augenschein angeordnet, für welchen auf 30. Juni 2010 vorgeladen wurde. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19b Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten. 2. Die Beschwerde VB.2009.00528 sowie einzelne Ausführungen in der Beschwerde VB.2009.00529 betreffen die Grösse des für einen Neubau ausgeschiedenen Baubereichs sowie die Schutzwürdigkeit des Parks und den Umgebungsschutz der Villa. Dabei wird in erster Linie eine ungenügende Sachverhaltsabklärung gerügt, weil es der Stadtrat versäumt habe, neben den im Auftrag des Beschwerdeführers von Architekt E ausgearbeiteten Überbauungsstudien eine eigene Machbarkeitsstudie zu erstellen. Das beigezogene Baukollegium habe sich selber ausserstande erklärt, aufgrund eines einzigen Konzeptentwurfs eine hinreichend abgestützte Beurteilung zum auszuschneidenden Baubereich vorzunehmen. Wenn sich der Stadtrat den Projektideen des Beschwerdeführers nicht anschliessen können, so hätte er eigene Studien in Auftrag geben müssen, statt dem Beschwerdeführer unbotmässiges Verhalten vorzuwerfen und ohne weitere Sachverhaltsabklärungen einen viel zu restriktiven Schutzzumfang festzulegen. Die Rekursinstanz sei auf diese Einwände mit dem Hinweis, die verschiedenen Projektstudien seien nicht entscheidend relevant, zu Unrecht nicht eingegangen und habe stattdessen das Verhalten des Beschwerdeführers thematisiert, der trotz Kenntnis der Inventarisierung eigenmächtig verschiedene Sanierungsarbeiten vorgenommen habe. – Die Feststellungen zum Sachverhalt seien insofern richtig zu stellen, als die Villa Sihlberg nicht von einer grossflächigen Parkanlage umfasst werde, sondern der grösste Teil des ursprünglichen Parks abgetrennt und überbaut worden und als mögliches Schutzobjekt zerstört worden sei. Nach dem angefochtenen Beschluss könne zudem auch der Bereich nördlich der Villa überbaut werden. Es treffe sodann nicht zu, dass der Beschwerdeführer für einen Neubau eine höhere Gebäudehöhe verlange, sondern es gehe ihm lediglich um Lockerungen in Bezug auf mögliche Dachaufbauten. Ebenso treffe es nicht zu, dass der Beschwerdeführer den Mindestabstand von 6 m zur Villa unterschreiten wolle. Falsch sei auch die Erwägung, dass sich das zulässige Baufeld von 260 m² für einen Neubau aus den einzuhaltenden primären Baubeschränkungsnormen ergebe. Das weitgehende Bauverbot, das sich aus der Ausscheidung eines zu geringen Baubereichs ergebe, lasse sich mit dem Zweck des Umgebungsschutzes für die Villa nicht rechtfertigen und verstosse deshalb als nicht hinreichend durch öffentliche Interessen gerechtfertigt gegen die Eigentumsgarantie. Auch bezüglich dieser Interessenabwägung habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt.

E. 2

Stadtrat von Zürich, vertreten durch Vorsteherin des Hochbaudepartements der Stadt Zürich, VB.2009.00529

E. 2.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen

einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften und Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des infrage stehenden Objekts. Anschliessend ist zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und Fachgremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Nach dem Wortlaut von § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Ob diese Eigenschaften vorliegen, ist zwar eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei prüft. Bei der Auslegung und Anwendung der für die Beurteilung massgebenden unbestimmten Rechtsbegriffe wie "wichtiger Zeuge" oder "wesentliche Mitprägung" steht jedoch der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu, deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3). Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62). Eine solche Interessenabwägung ist zwar ebenfalls grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (RB 1982 Nr. 37).

E. 2.2

Die Ausdehnung des umstrittenen Baubereichs wird nach den Darlegungen des Stadtrats einerseits durch den Umgebungsschutz bestimmt, den die unbestrittenermassen schutzwürdige Villa Sihlberg benötigt, und andererseits durch die Rücksichtnahme auf die prägenden Elemente des zusammen mit der Villa als Schutzobjekt qualifizierten Villenparks.

E. 2.2.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, wegen der Überbauung von grossen Teilen der ursprünglichen Parkanlage stelle der verbliebene Teil kein zu erhaltendes Gartendenkmal dar, sondern es genüge, den Umschwung so weit freizuhalten, als es für die Entfaltung der

Aussenwirkung der unbestrittenermassen schutzwürdigen Villa erforderlich sei. Wie im angefochtenen Unterschutzstellungsbeschluss gestützt auf ein Detailinventar vom April 2003 und ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten vom Oktober 2006 zutreffend erwogen wird, bildet die Villa zusammen mit der Parkanlage einen wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Diesem Umstand wird die vom Beschwerdeführer verfochtene isolierte Betrachtung von Villa und Garten nicht gerecht. Wie im Detailinventar festgehalten wird, gehört die Villa Sihlberg zum Typus der Grossvillen mit Parkanlage, wie sie ab den 1860er Jahren bis knapp nach 1900 in Zürich entstanden sind. Dieser Typologie entsprechend gehören Villa und Park zusammen und liegt die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem auch in der zeittypischen Verbindung dieser beiden Bestandteile des Schutzobjekts. Zwar wird im gartendenkmalpflegerischen Gutachten bedauert, dass die noch vorhandene Gartenanlage nicht mehr der Grösse entspreche, welche die Villa erwarten lasse; das ändert jedoch nichts daran, dass zwischen Villa und Gartenanlage immer noch mannigfache Bezüge bestehen, welchen nur eine gesamtheitliche Betrachtung hinreichend Rechnung trägt. Insofern kann gestützt auf § 71 in Verbindung mit § 28 Abs. 2 VRG auf die zutreffende Darstellung in Erwägung 7.1 des Rekursentscheids verwiesen werden. Dass mit der Ausscheidung eines Baubereichs ein weiterer Teil des Gartens geopfert wird, trifft zu. Indessen ist die Verbindung zwischen Villa und Brauereigelände, welche durch den Baubereich zerschnitten wird, durch die in einem Teil des früheren Parks erbaute Wohnüberbauung bereits beeinträchtigt und liegt sie am Rand des schützenswerten Teils des Gartens (vgl. gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Abb. 16), weshalb die Preisgabe dieses Bezugs den Wert der noch vorhandenen Anlage nicht entscheidend beeinträchtigt. Im gartendenkmalpflegerischen Gutachten wird sodann überzeugend dargelegt, dass die noch vorhandene Gartenanlage mit ihrer topografischen Gestaltung, den Rasenböschungen, der Vorfahrt mit Natursteinpflaster und der Chaussierung um die Villa sowie der Strasse Sihlberg noch ausgeprägte Merkmale des von Evariste Mertens gestalteten Gartens umfasst und als Gartendenkmal schutzwürdig ist. Diese Würdigung erweist sich aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins als nachvollziehbar und sachlich vertretbar. Schon der Ort der Anlage ist einzigartig und deshalb der Hinweis des Beschwerdeführers auf andere von Mertens gestaltete Villengärten unbehelflich.

E. 2.2.2

Unter dem Gesichtswinkel der Verhältnismässigkeit macht der Beschwerdeführer geltend, die Unterschutzstellung der Villa lasse einen weit grösseren Baubereich zu, als ihm mit der angefochtenen Verfügung zugestanden worden sei. Dieser ermögliche lediglich die Realisierung von weniger als einem Drittel der auf dem Grundstück vorhandenen Ausnutzungsreserve von 2'606 m². Diese sehr weitgehende Eigentumsbeschränkung sei durch keine entsprechenden öffentlichen Interessen gewährleistet. Vielmehr habe der Beschwerdeführer mit der Studie E nachgewiesen, dass ein weit grösseres Baufeld möglich sei, während die Studie F, auf die sich der Stadtrat stütze, die beschränkte Ausdehnung des dem Beschwerdeführer zugestandenen Baufelds nicht nachvollziehbar zu begründen vermöge. Sodann habe der Stadtrat in anderen Fällen neben Schutzobjekten weit grössere Neubauten zugelassen, so beim Hotel Dolder oder bei der Villa Rosau. Von vornherein nicht gerechtfertigt seien die Beschränkung der unterirdischen Ausdehnung von Neubauten und die Anordnung, wonach von der Höhenbeschränkung des Baubereichs nur untergeordnete Kamine und Lüftungsrohre, nicht aber kleinere Dachaufbauten ausgenommen seien.

E. 2.2.2.1

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, der Umgebungsschutz der Villa sei auch mit dem von ihm verfochtenen ausgedehnteren Baubereich gewährleistet, so verkennt er, dass nicht bloss die Villa, sondern auch die zugehörige Parkanlage schutzwürdig ist (vorn E. 2.2.1). Wie der Augenschein gezeigt hat, stellt bereits der vom Stadtrat festgesetzte Baubereich einen erheblichen Eingriff in die schutzwürdige Gartenanlage dar. Mit der Ausdehnung des Baubereichs gemäss den Vorstellungen des Beschwerdeführers würde zusätzlich im Bereich der Villa die chaussierte Vorfahrt sowie zur Zufahrtsstrasse hin die Modellierung des Hangs durch die dortige Rasenböschung beeinträchtigt, bei denen es sich gemäss gartendenkmalpflegerischem Gutachten um materiell und konzeptionell schutzwürdige Elemente handelt.

E. 2.2.2.2

Die Villa und die heute noch vorhandene Gartenanlage stellen, wie die Vorinstanzen eingehend und zutreffend begründet haben, ein hochrangiges Schutzobjekt dar, dessen ungeschmälerte Erhaltung eine weitgehende Beschränkung der Eigentumsrechte des Beschwerdeführers zu rechtfertigen vermag. Mit der Ausscheidung eines Baubereichs, der auch nach der Darstellung des Beschwerdeführers die Realisierung eines Drittels der ohne Unterschutzstellung möglichen Ausnützung erlaubt, wird den privaten Interessen des Beschwerdeführers angemessen Rechnung getragen. Ob trotz der Unterschutzstellung eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der betroffenen Liegenschaft (vgl. BGE 111 Ib 257 E. 4a S. 264, 112 Ib 263 E. 4, 117 Ib 262 E. 2a; vgl. auch RB 1987 Nr. 92 und 1991 Nr. 80) möglich bleibt, ist nicht bei der Unterschutzstellung zu prüfen, sondern im Zusammenhang mit allfälligen Entschädigungsforderungen des Beschwerdeführers.

E. 2.2.2.3

Als Grundlage für die Ausscheidung eines Baubereichs, der dem Umgebungsschutz der Villa und dem Schutz des Gartens angemessen Rechnung tragen soll, dienten neben den bereits erwähnten denkmalpflegerischen Gutachten die von den früheren Eigentümern in Auftrag gegebenen Volumenstudien von Prof. F sowie die vom Beschwerdeführer veranlassten Bebauungsstudien des Architekturbüros E AG und die hierzu abgegebene Stellungnahme des Baukollegiums. Diese Studien bilden eine taugliche Grundlage, um die Randbedingungen zu formulieren, welcher ein Neubau zu respektieren hat, damit er weder die Villa noch die Parkanlage in ihrem städtebaulichen und denkmalpflegerischen Wert über Gebühr beeinträchtigt. Dabei ist nicht zu verkennen, dass die einseitige Anordnung von Schutzmassnahmen durch Verfügung zwangsläufig mit einer gewissen Starrheit verbunden und die Umschreibung des Baubereichs möglicherweise einschränkender ausgefallen ist, als wenn ausgehend von einem im Einvernehmen mit den Behörden entwickelten Neubauprojekt die Unterschutzstellung vertraglich hätte geregelt werden können. Dass es nicht zu einer solchen vertraglichen und seine Eigentumsrechte möglicherweise weniger einschränkenden Lösung gekommen ist, hat sich der Beschwerdeführer jedoch selber zuzuschreiben. So ist dem Beschwerdeführer nach der Vorstellung der Studien E im Baukollegium am 13. März 2006 signalisiert worden, dass im Gegenzug zur integralen Erhaltung der Villa ein grosszügiger Neubau möglich wäre, und wurden dem Beschwerdeführer verschiedene Hinweise für die Überarbeitung des vom Büro E vorgestellten Konzeptvorschlags gegeben. Wie der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift im Verfahren VB.2009.00529 (S. 10) ausführt, wurde die

Konzept-Variante "Fisch-Monolith" zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Resultat dieser Weiterbearbeitung durch das Büro E liess aus Sicht des Beschwerdeführers jedoch zu wünschen übrig, und das Architektenhonorar von 1,7 Mio. Franken hätte sein Budget überschritten. In der Folge legte der Beschwerdeführer ein von ihm selbst verfasstes Projekt vom 15. Januar 2007 vor, das, wie der Stadtrat in seiner Rekursvernehmlassung vom 10. September 2008 zutreffend ausführt, den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Vorgaben in keiner Weise entspricht und deshalb nicht als Grundlage für die Festlegung des Baubereichs dienen konnte. So fehlt es an der geforderten Unterordnung des Neubaus gegenüber der Villa, greift der Bau über die als schutzwürdig beurteilte Hangkante hinaus, stört die Garageneinfahrt die Auffahrt zur Villa und überstellen die Obergeschosse den Vorplatz der Villa. Dass dieses das Schutzobjekt in keiner Weise respektierende Projekt nicht als Grundlage für die Festlegung des Baubereichs dienen konnte, versteht sich von selbst.

E. 2.2.2.4

Sodann trifft es nicht zu, dass, nachdem der Beschwerdeführer kein mit dem Schutzziel verträgliches Konzept für einen Neubau vorgelegt hatte, der Stadtrat selber eine Machbarkeitsstudie hätte in Auftrag geben müssen. Vielmehr durfte er sich damit begnügen, die Randbedingungen zu formulieren, die ein die Schutzobjekte respektierender Neubau zu beachten hat. Nach der umfassenden Begutachtung von Villa und Park sowie der Würdigung der Studien F und E durch Baukollegium und Denkmalpflegekommission waren hierfür keine weiteren Abklärungen erforderlich. Ebenso kann den Vorinstanzen unter den gegebenen Umständen keine Verletzung ihrer Begründungspflicht oder eine Gehörsverweigerung vorgeworfen werden.

E. 2.2.2.5

Die Überlegungen des Stadtrats zur Umschreibung des Baubereichs und des zulässigen Baukörpers erweisen sich als nachvollziehbar und sachlich vertretbar. Die Villa braucht für ihre Entfaltung zwingend einen gewissen Freibereich, und die Erhaltung der schutzwürdigen Teile des Gartens vermag die Freihaltung des Vorplatzes der Villa sowie das Verbot, die Rasenböschung sowie die Hangkante zu verändern, hinreichend zu rechtfertigen. Dass die vom Baukollegium zur Weiterbearbeitung empfohlene Konzeptstudie E einen etwas grösseren Baubereich beansprucht hätte, vermag dem Beschwerdeführer nicht zu helfen, nachdem er auf eine Weiterentwicklung des Projekts auf dieser Grundlage verzichtet hat. Zu Recht hat der Stadtrat sodann darauf hingewiesen, dass ein in die Böschung vorgezogener Baukörper, wie ihn der Beschwerdeführer plant, die Eleganz der schutzwürdigen Gartengestaltung zerstören und neben der Villa zu wuchtig und massig in Erscheinung treten würde. Die nämlichen Überlegungen gelten auch für eine über die Hangkante hinausragende Auskragung, wie sie dem Beschwerdeführer mittlerweile gemäss seinem Projekt vom 22. April 2008 vorzuschweben scheint. Damit ein Neubau die dominierende Erscheinung der die Hügelkuppe krönenden Villa nicht stört, ist zwangsläufig auch dessen Volumen zu beschränken. Mit der Zulassung von maximal drei Vollgeschossen, einem Attikageschoss und einem Untergeschoss ist das Volumen gegenüber den Studien F, welche nur ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss vorsahen, erheblich erhöht worden. Die vom Beschwerdeführer vorgelegten Projekte zeigen dagegen deutlich, dass mit dem von ihm angestrebten, weit grösseren Neubauvolumen der Schutzwürdigkeit von Villa und Park nicht Rechnung getragen werden kann. Das weitgehende Verbot von Abgrabungen ergibt sich zwangsläufig infolge der

schutzwürdigen Modellierung des Villengartens, insbesondere aus der Unterschutzstellung von Rasenböschung und Hügelkante. Die Beschränkung der Gesamthöhe des Neubaus auf die Traufhöhe der Villa ist erforderlich, um deren dominierende Stellung zu gewährleisten; es sind keine Gründe ersichtlich, welche es rechtfertigen würden, von dieser Höhenbeschränkung weitergehende Ausnahmen als die im Unterschutzstellungsbeschluss erwähnten Kamine und untergeordneten Lüftungsrohre zuzulassen.

E. 2.2.2.6

Was das Verbot zusätzlicher unterirdischer Bauten betrifft, so hat die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen, dass dadurch die wertvolle Gartengestaltung, insbesondere die raffinierte Modellierung der Hangkante und die daraus resultierenden Böschungen sowie der Vorplatz unwiederbringlich beeinträchtigt würden. Sodann macht der Stadtrat zu Recht geltend, dass die Unterhöhlung der Moränenkuppe, auf welchem die Villa thront, diese von ihrem Boden abkoppeln und damit das Denkmal seiner Originalität und Glaubwürdigkeit berauben würde. Die nämlichen Überlegungen sprechen auch gegen die Zulassung von Terrainveränderungen zur Erstellung einer Unterniveaugarage mit Einfahrt von der Sihlberg-Strasse. Dass die Denkmalpflege diesbezüglich eine spätere Anpassung des Schutzzumfangs nicht ausgeschlossen hat, vermag daran nichts zu ändern. Auch insofern gilt, dass eine Unterschutzstellung mittels Verfügung naturgemäss weniger flexibel ausfällt, als wenn der Weg des kooperativen Verwaltungshandelns beschritten werden kann.

E. 2.2.2.7

Was den vom Beschwerdeführer herangezogenen Vergleich mit den Liegenschaften Hotel Dolder und Villa Rosenau betrifft, so liegen auch hinsichtlich der Ausscheidung eines Baubereichs für Neubauten offenkundig keine vergleichbaren Verhältnisse vor. 3.

E. 3

Bausektion der Stadt Zürich,

E. 3.1

Die Beschwerde VB.2009.00529 richtet sich in erster Linie gegen den Rekursentscheid vom 7. August 2009 betreffend die Bauverweigerung vom 5. Mai 2008 für teilweisen Umbau und Nutzungsänderung sowie die feuerpolizeiliche Nutzungsbeschränkung vom 23. Dezember 2008. Zudem stellt sie ausdrücklich auch eine Ergänzung der Beschwerde VB.2009.00528 dar, welche sich gegen den Rekursentscheid betreffend die Unterschutzstellung von Villa und Park richtet. Mit den Erwägungen dieses Rekursentscheids, der sich eingehend auch mit den Rügen betreffend die Unterschutzstellung von zahlreichen Bauteilen im Innern der Villa Sihlberg befasst, setzt sich jedoch auch diese Beschwerde nicht auseinander. Dasselbe gilt für die Replik vom 26. November 2009, welche bezüglich der Unterschutzstellung dieser Bauteile ebenfalls keine sachbezogenen Ausführungen enthält. Soweit sich die Beschwerde gegen die Unterschutzstellung von Teilen des Innern wendet, ist sie deshalb ohne Weiteres als unbegründet abzuweisen.

E. 3.2

Wie die Rekurskommission zutreffend festgestellt hat, ist mit Ausnahme der Erdgeschossräume 1.10 und 1.11 von einer vollständigen Unterschutzstellung der Villa auszugehen und erweisen sich damit sämtliche Anträge des Beschwerdeführers, welche auf eine Änderung der inneren und äusseren Substanz des Gebäudes abzielen, als von

vornherein aussichtslos (E. 5.2.3 des Rekursentscheids). Ebenfalls trifft es zu, dass abgesehen von zahlreichen weiteren eigenmächtig vorgenommenen baulichen Änderungen die Anlage zur Beleuchtung des Gebäudes bewilligungspflichtig ist (E. 5.2.4) und die im Garten der Villa geplanten (bzw. aufgestellten; vgl. Augenscheinprotokoll) Zelte und Container nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden (E. 5.3). Die Vorinstanz ist sodann zulässigerweise auf ein Schreiben des Beschwerdeführers vom 11. Juni 2009 betreffend Wiedererwägung der angefochtenen feuerpolizeilichen Anordnung vom 23. Dezember 2008 nicht eingegangen (E. 5.4) und hat sie die vom Beschwerdeführer in Auftrag gegebene brandschutzrechtliche Beurteilung ohne Gehörsverweigerung als Parteibehauptung würdigen dürfen (E. 6).

E. 3.3

Die Villa Sihlberg ist als Wohnhaus der Familie Hürlimann gebaut worden. Nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz wurden zwischen 1976 und 2004 einzelne Räume an eine Privatschule vermietet, in der Folge aber wieder zu Wohnzwecken genutzt. Die vom Beschwerdeführer angestrebte bzw. bereits ausgeübte Nutzung, wie sie im Rekursentscheid zutreffend dargestellt wird, stellt dagegen eine gewerbliche Nutzung dar und ist deshalb bewilligungspflichtig. Daran vermag der Umstand, dass die frühere Besitzerfamilie gelegentlich Feste mit Hunderten von geladenen Gästen gegeben haben soll, nichts zu ändern. Sodann ist unglaubwürdig und aktenwidrig, dass es sich bei den vom Beschwerdeführer veranstalteten Anlässen um private Einladungen handeln soll. Die Vorinstanz ist deshalb zutreffend davon ausgegangen, dass der Anteil der gewerblichen Nutzung in der Liegenschaft des Beschwerdeführers den nach Wohnanteilplan zulässigen Anteil von 10 % weit übersteigt und die Nutzungsänderung deshalb nicht bewilligungsfähig ist. Auf die diesbezüglichen Erwägungen unter Ziffer 7 des vorinstanzlichen Entscheids ist zu verweisen, insbesondere auch auf den Hinweis, dass die Villa gegenwärtig nicht gewerblich genutzt werden darf. Die Vorbringen des Beschwerdeführers im Verfahren vor Verwaltungsgericht sind nicht geeignet, die Feststellungen der Rekurskommission zum Sachverhalt und die Würdigung der Nutzung weiter Teile der Liegenschaft als gewerbliche Nutzung infrage zu stellen.

E. 3.4

Die Vorinstanz hat in Erwägung Ziffer 8 zahlreiche feuerpolizeiliche Mängel aufgelistet und erwogen, diese seien derart gravierend, dass eine Weiterführung der gewerblichen Nutzung im vom Beschwerdeführer beantragten Umfang auch aus feuerpolizeilicher Sicht nicht statthaft sei. In Dispositiv-Ziffer II Absatz 2 des Rekursentscheids wurde deshalb ausdrücklich festgehalten, dass sich in der Villa Sihlberg (Vers.-Nr. 03) nur maximal 15 Personen gleichzeitig aufhalten dürfen. Die teilweise widersprüchlichen Ausführungen des Beschwerdeführers insbesondere in der Replik vom 26. November 2009 sind nicht geeignet, diese Anordnung infrage zu stellen. So räumt der Beschwerdeführer selber ein, dass zahlreiche brandschutzmässig relevante Gebäudeteile nur den für Einfamilienhäusern massgebenden Anforderungen entsprechen, macht aber umgekehrt geltend, die von ihm konsultierten Brandschutzexperten hätten zu einer Nutzung des ganzen Gebäudes zu Bürozwecken geraten. Sodann übersieht der Beschwerdeführer, dass die gegenwärtige (unbewilligte) Nutzung seiner Liegenschaft zu erheblichen Teilen als gewerblich zu qualifizieren ist, weshalb die Einhaltung der für Einfamilienhäuser geltenden Anforderungen ohnehin nicht genügt. Zudem hat der Beschwerdeführer zahlreiche feuerpolizeilich geforderte Anpassungen bereits vorgenommen bzw. schlägt er solche vor.

Über deren feuerpolizeiliche Tauglichkeit bzw. baurechtliche Bewilligungsfähigkeit ist indessen nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden, sondern im Rahmen eines korrekt dokumentierten Baubewilligungsverfahrens. Angesichts der aktenmässig belegten Nutzung der Villa für kommerzielle Events erweist sich sodann die Belegungsbeschränkung auf 15 Personen auch unter feuerpolizeilichen Gesichtspunkten als gerechtfertigt und verhältnismässig. Der Beschwerdeführer hat es in der Hand, durch die Schaffung einwandfreier bau- und feuerpolizeilicher Verhältnisse die damit verbundenen Einschränkungen in der Nutzung seiner Liegenschaft abzuwenden.

E. 4

Die Beschwerden erweisen sich damit als unbegründet und sind abzuweisen. Diesem Ausgang entsprechend sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Dieser ist überdies zu Parteientschädigungen von je Fr. 1'000.- an die Beschwerdegegner 2–4 zu verpflichten, denen durch die Beantwortung der Beschwerde ein ungewöhnlich hoher Aufwand entstanden ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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