

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00676 vom 25. April 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-04-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00676](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00676)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00676 du 25 avril 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00676 del 25 aprile 2012

## Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines Wohnhauses. Bei der Prüfung der Schutzwürdigkeit hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (E. 4.1). Auch regionale Stilrichtungen und entsprechende Unterkategorien sowie Bauten, die im Rahmen ihres Verwendungszwecks (z.B. als Gasthaus, Kirche oder Spital) den betreffenden Baustil in besonderer Weise anschaulich werden lassen, können von erheblichem baukünstlerischem Wert sein. Damit ist für die baukünstlerische Zeugenschaft des streitbetroffenen Objekts nicht negativ anzurechnen, dass hinsichtlich des Baustils gutachterliche Divergenzen bestehen (Klassizismus, Biedermeier, purifizierter Klassizismus); E. 7.2. Einem Gebäude kann dank seiner Erscheinung und seinem Zustand unabhängig davon Zeugenqualität zukommen, ob es sich um ein einmaliges Objekt handelt oder ob andere gleichwertige oder gar besser erhaltene Liegenschaften vorhanden sind. (E. 7.3.2). Dass ein Gebäude komplett oder weitestgehend im unveränderten Ursprungszustand erhalten ist, bildet sodann keine unabdingbare Voraussetzung für seine (baukünstlerische) Schutzwürdigkeit (E. 7.4.1). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Die Beschwerdeführerin ist im vorliegenden Verfahren gestützt auf § 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 21. September 2010 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da sich der massgebliche Sachverhalt aufgrund dieses Augenscheins, des verwaltungsgerichtlichen Obergutachtens sowie der übrigen Gutachten über die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Objekts mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

### E. 3.1

Mit Beschluss vom 2. März 2010 stellte der Mitbeteiligte das heutige Mehrfamilienhaus F-Strasse 02 (Haus "E") unter Denkmalschutz, nachdem das von ihm beim Architekturbüro L AG in Auftrag gegebene Gutachten zur Schutzabklärung vom 20. Januar 2010 (act. 9/18.13; Gutachten L) dem Gebäude eine wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG attestiert hatte. Von der Schutzverfügung erfasst sind sämtliche Fassaden mit den originalen Fenster- und Türeinfassungen, alle Dachflächen sowie die Eindeckung mit handgemachten Biberschwanzziegeln und die originalen Kamine. Unter Schutz gestellt wurden ferner im Gebäudeinneren die konstruktive Gebäudestruktur, umfassend tragende Mauern und Stützen, die Struktur der Geschossdecken und des Dachgebälks sowie die räumliche Anordnung und architektonische Ausstattung folgender Räume: im Untergeschoss vier Sandsteinsäulen und die darüberliegenden Gewölbe, im Treppenhaus die Treppe zu den Obergeschossen inklusive der Staketengeländer und der gestemmtten Toilettentüren auf den Zwischenpodesten, im Erdgeschoss die gestemmtten Wand- und Deckentäfer sowie die gestemmtten Zimmertüren inklusive den originalen Beschlägen und von den Einbauten im 1. und 2. Obergeschoss schliesslich der seeseitige Korridor-Abschluss mit geätzten Jugendstilgläsern samt den originalen Beschlägen, die gestemmtten Wandtäfer und Fenstereinfassungen, der Deckenstuck und die gestemmtten Zimmertüren einschliesslich der originalen Beschläge. Das Gutachten L und der Mitbeteiligte führen im Wesentlichen folgende Gründe für die Unterschutzstellung des Hauses "E" an: die in ortsgeschichtlicher Hinsicht besondere Lage im Ortsteil G, die im Baustil des Biedermeiers bzw. des Klassizismus gehaltene Architektur und die sich in einer illustren Eigentümerschaft abzeichnende Sozialgeschichte des Gebäudes.

### **E. 3.2**

Mit Rekursentscheid vom 26. Oktober 2010 hob die Vorinstanz den Beschluss vom 2. März 2010 mit der Begründung auf, dem Haus "E" könne die Qualifikation eines wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter allen Titeln nicht zuerkannt werden, weil die bloss vereinzelt vorhandenen Ansätze einer zeugenhaften Dokumentationsfähigkeit nicht zu einer wichtigen Zeugeneigenschaft aufsummiert werden könnten. Diese müsste vielmehr zumindest in einer bestimmten Hinsicht klar gegeben sein. Mit der Unterschutzstellung des Gebäudes habe der Mitbeteiligte daher § 203 Abs. 1 lit. c PBG fehlerhaft ausgelegt und seinen Beurteilungsspielraum in nicht mehr vertretbarer Weise gehandhabt.

### **E. 3.3**

Aufgrund von Zweifeln an der Schlüssigkeit des Gutachtens L hinsichtlich der siedlungs- und sozialgeschichtlichen Bedeutung der Liegenschaft liess das Verwaltungsgericht durch I und J, Firma M, eine Oberexpertise zur Frage der Schutzwürdigkeit des Hauses "E" erstellen (Beschluss der Kammer vom 23. März 2011). Diese hatte insbesondere folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen: "1. Setzte mit dem Bau des Hauses "E" bzw. mit der Erstellung der F-Strasse eine eigentliche Epoche der Verstädterung in Kilchberg/G ein? Fand die Urbanisierung erst zu einem späteren Zeitpunkt statt? Welcher Stellenwert kommt dem Gebäude im Rahmen der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung zu? 2. Welche sozialgeschichtliche Bedeutung hat das Haus "E" aus heutiger Sicht? Wie ist der Einfluss von N, dem Erbauer des Gebäudes, und der späteren Eigentümer und Bewohner des Hauses auf die sozialgeschichtliche Entwicklung von Kilchberg/G einzuschätzen? 3. Welchen baukünstlerischen Zeugenwert hat das äussere Erscheinungsbild des Hauses "E" unter Berücksichtigung der später erfolgten Veränderungen an der Bausubstanz? Ist das Gebäude

ein Vertreter der Gattung des "Zürichseehauses" und bereits als solcher schutzwürdig? Gibt es in der Umgebung genügend andere hochwertige "Zürichseehäuser"? 4. Worin bestand der ursprüngliche Verwendungszweck des Hauses "E" und seiner Räumlichkeiten? Gilt der Innenraum des Gebäudes ungeachtet der nicht mehr im Original vorhandenen Bauteile bzw. unter Berücksichtigung der später eingebauten Ersatzteile noch als bedeutsamer Zeuge der biedermeierlichen Wohnkultur?"

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin beanstandet vorab die Auslegung und Anwendung des Begriffs der wichtigen Zeugeneigenschaft durch die Baurekurskommission. Mit ihrer isolierten Betrachtung der einzelnen Aspekte für eine Zeugeneigenschaft stehe die Vorinstanz im Gegensatz zur korrekten und herrschenden Interpretation von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Das Haus "E" sei ein ausgezeichnetes Beispiel dafür, wie die verschiedenen Zeugeneigenschaften ineinander spielten und sich gegenseitig unterstrichen.

##### **E. 4.1**

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. 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). Die Schutzwürdigkeit kann sich auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und dem Situationswert eines Objekts ergeben (VGr, 19. Februar 2003, VB.2002.00295, E. 3; vgl. RB 1997 Nr. 73) oder in einem siedlungs- bzw. ortsgeschichtlichen Zusammenhang zum Ausdruck kommen (VGr, 29. September 2004, VB.2004.00119, E. 3.2). Nach der Rechtsprechung hat bei der Prüfung der Schutzwürdigkeit eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (VGr, 3. September 2009, VB.2009.00219, E. 3.3; BGr, 15. März 2010, 1C\_543/2009, E. 2.3; BGE 118 Ia 384 E. 5a). In der Lehre wird zudem die Ansicht vertreten, dass die einzelnen Bedeutungskriterien die Eigenschaften des Baudenkmalbegriffs nicht in abschliessendem Umfang beschrieben und als grundlegendes Kriterium von der kulturgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes auszugehen sei. Die weiteren Bedeutungskriterien seien dieser untergeordnet und dienen lediglich ihrer Konkretisierung (Engeler, S. 136, mit weiteren Hinweisen).

##### **E. 4.2**

Bei der Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG 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, wozu nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einzuholen sind. Anschliessend hat die Behörde 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 -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde kommt dabei eine besondere

Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu, deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Von Gutachten, die durch die zuständige Behörde eingeholt wurden, soll beim Rechtsmittelentscheid nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. Besteht kein Anlass, an der Unabhängigkeit und Sachkunde der beauftragten Fachpersonen zu zweifeln, ist namentlich von den tatsächlichen Feststellungen des Gutachtens nur dann abzuweichen, wenn dieses nicht klar begründet ist oder wenn es Irrtümer, Lücken oder Widersprüche aufweist (vgl. VGr, 25. Oktober 2011, VB.2011.00348, E. 3.3.2; 4. Mai 2005, VB.2005.00009, E. 2.1 und 2.4). Eine Abweichung lässt sich auch damit begründen, dass ein Obergutachten oder gegensätzliche Meinungsäusserungen anderer Fachpersonen überzeugend genug erscheinen, um die Schlüssigkeit des Gutachtens infrage zu stellen (vgl. BGr, 21. März 2007, K 144/06, E. 3.2.2; BGE 125 V 351 E. 3b/aa). Parteigutachten haben dagegen grundsätzlich keine grössere Bedeutung als die übrigen Parteivorbringen ( Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 23).

### **E. 4.3**

Das Verwaltungsgericht hat mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein eingeschränkten Kognition vorliegend zu prüfen, ob die Baurekurskommission die Entscheidungsbefugnis der zuständigen Verwaltungsbehörde zu Recht für überschritten halten durfte. Dabei darf das Verwaltungsgericht gestützt auf den Grundsatz der Rechtsanwendung von Amts wegen eine im Ergebnis richtige, aber mangelhaft begründete Anordnung mit anderen rechtlichen Überlegungen bestätigen bzw. ergänzen (Motivsubstitution). Voraussetzung bildet hierfür, dass der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör gewahrt bleibt (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 81, § 8 N. 28). Nachdem sich die Parteien in ihren Rechtsschriften einlässlich zum verwaltungsgerichtlichen Obergutachten vom 25. Januar 2012 (Gutachten I&J, act. 32) geäussert haben, ist die streitige Unterschützstellung anhand des eingeholten Gutachtens auch insoweit zu überprüfen, als dessen Annahmen und Feststellungen vom kommunalen Gutachten L bzw. von den Erwägungen der Gemeinde im angefochtenen Beschluss abweichen.

### **E. 5**

Die Beschwerdeführerin findet, das Haus "E" sei Ausdruck einer neuen städtischen Phase, indem von ihm eine wichtige Ausstrahlung auf den Ortsteil G ausgegangen sei.

#### **E. 5.1**

Während das Gutachten L unter Ziff. 5.1.1 "Lage im Ort" und mit ihm der Mitbeteiligte ohne Belege davon ausgehen, dass 1837 mit der Erstellung des stattlichen Hauses "E" an der ungefähr 1830 erbauten F-Strasse ein neues städtisches Zeitalter im bisher bäuerlichen Ortsteil G begonnen habe, liess sich ein solcher orts- bzw. siedlungsgeschichtlicher Stellenwert im Gutachten I&J nicht erhärten. Danach stellt das Gebäude vielmehr einen Pionierbau dar, der keine direkten Nachahmer gefunden habe und bis zum Bau des Hauses F-Strasse 03 um 1910 der einzige Neubau zwischen G und P geblieben sei (S. 14 f. und 50; vgl. auch das von der Beschwerdegegnerin eingereichte baugeschichtliche Gutachten vom April 2012, erstellt durch H und K, Q AG, Ziff. 5.1 [act. 40/1; Gutachten H]). Grund dafür sei, dass die neu erbaute F-Strasse wegen der ab 1835 einsetzenden Dampfschiffahrt sich entgegen der Erwartung nicht als neue Entwicklungsachse des Dorfes habe etablieren

können. Erst der motorisierte Autoverkehr des 20. Jahrhunderts habe der Strasse zu der ihr zugedachten Rolle als Hauptverkehrsträger verholfen. Eine Prosperität, wie sie dem ab 1875 entstandenen Bahnhofquartier zukomme, sei der F-Strasse infolge der Lärmbelastung indes verwehrt geblieben. Dem hält das Parteigutachten H in Ziff. 5.1 und 4.1 entgegen, der Anlass für die Erstellung des Hauses "E" sei nicht im Bau der F-Strasse zu sehen, sondern in dem vormals vom Bauherrn N betriebenen, gemeindeeigenen Gasthaus "R", das am 19. Februar 1837 verkauft worden sei. Da N das Objekt nicht habe ersteigern können, habe er sich nach einer neuen Erwerbsquelle umsehen müssen. Nachdem er sich in der Folge jedoch erfolglos um die Erteilung eines Tavernenrechts bzw. Speisewirtschaftspatents bemüht habe, sei der Neubau seiner ursprünglichen Bestimmung als Gasthaus niemals zugeführt worden.

## **E. 5.2**

Gemäss der obergutachterlichen Wertung ist das Haus "E" ein Pionierbau, allerdings ohne Nachahmer und ohne direkte siedlungsgeschichtliche Folgen (Gutachten I&J, S. 50). Für die weitere Siedlungsentwicklung hatte der Bau demnach nur eine marginale Bedeutung. Demgegenüber lässt sich dem Haus "E" eine wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung nicht absprechen. Dass die F-Strasse die in sie gesetzten Erwartungen als Hauptverkehrsachse Richtung Zürich aufgrund des technischen Fortschritts bei der Dampfschiffahrt (vorerst) nicht erfüllen konnte und die erhoffte Urbanisierung in Kilchberg bis auf Weiteres ausblieb, widerspiegelt sich zwischen G und P heute nur noch im Haus "E" (vgl. Gutachten I&J, S. 14), das als einziges Beispiel seiner Zeit aus einer weitgehend unpräzisen und erst später erbauten Umgebung heraussticht. Durch das Fehlen von entsprechenden Nachahmerbauten an der F-Strasse veranschaulicht das Gebäude somit eine überraschende und für Kilchberg bedeutsame Wendung im Zeitalter der Industrialisierung.

## **E. 6**

Als nächstes führt die Beschwerdeführerin die für G wichtige Sozial- und Eigentümergeschichte des Gebäudes ins Feld. Soweit die Vorinstanz die "Bewohnerschaft geschichtlich wesentlich bedeutsamerer Personen" für erforderlich halte, habe sie in unzulässiger Weise ihr Ermessen an die Stelle des sachverhaltsgestützten und ortsbezogenen Ermessens des Mitbeteiligten gesetzt.

### **E. 6.1**

Zur Sozialgeschichte des Hauses "E" hält das Obergutachten I&J, S. 49, zusammenfassend fest, der aus einfachen Verhältnissen stammende Bauherr N habe das Haus bis zum Verkauf 1861 selber bewohnt und wahrscheinlich auch die das Gewerbe im Nebengebäude betrieben, was für eine bürgerliche, aber nicht herrschaftliche Lebensweise spreche. Wie andere Mitglieder seiner Familie auch, habe N die neuen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse nach dem Sturz des Ancien Régime 1798 und der Etablierung des Liberalismus 1831 für den eigenen sozialen Aufstieg zu nutzen und mit dem Bau des für die damalige Zeit äusserst repräsentativen Gebäudes zu manifestieren gewusst. Im Gegensatz zu den auf dem Gemeindegebiet bereits bestehenden (mehr oder weniger) herrschaftlichen Landgütern der reichen Zürcher Stadtbürger sei es nun erstmals ein Einheimischer gewesen, dessen Haus sich von den traditionellen ländlichen Bauten der Umgebung abgehoben habe. Sein Nachfolger T, habe im "E" offenbar eine standesgemässe Residenz gefunden. Zur gleichen gesellschaftlichen Schicht gehöre auch der nächste Eigentümer U, der auch das nach ihm benannte Gut an der F-Strasse 04 besessen habe. Ob

er das Haus selbst bewohnt habe, habe nicht eruiert werden können, doch sei mit Sicherheit erstellt, dass das Haus "E" von 1861–1908 ein Landsitz herrschaftlichen Zuschnitts gewesen sei. Nach dem Verkauf der Liegenschaft 1908 sei eine "Profanierung" der Villa erfolgt, beginnend mit der Abtrennung des Nebengebäudes und der Parzellierung des dazugehörigen Parks. Von da an sei das Gebäude ein zwar gut ausgestattetes, aber nur noch gewöhnliches Wohnhaus, das mit dem Anbau einer Autowerkstatt mit Tankstelle ab 1950 weiter an Ausstrahlung verloren habe. Weiter bemerkt das Obergericht auf S. 50, dass sich der Zeugniswert eines Objekts auch oder gerade aus der geschichtlichen Gewachsenheit und Veränderung ergeben könne. Unter dieser Perspektive sei das "E" ein besonders aufschlussreicher Zeuge der Geschichte von Kilchberg (und für die weitere Region der Seegemeinden). Das Haus mit seiner Entstehung, seinen Veränderungen und seinen wechselnden Bewohnern könne als Chronik gelesen werden. In ihm zeige sich die Emanzipation der Landbevölkerung in der Epoche des frühen Liberalismus, die Wohnsitznahme von Grossbürgern an bevorzugten Lagen in Stadtnähe und schliesslich die Verwandlung in ein gewöhnliches Wohn- und Gewerbehaus an einer vielbefahrenen Verkehrsstrasse. Kein anderes (zumindest im kommunalen Schutzinventar von Kilchberg enthaltenes) Haus bringe diese für den Ort bedeutende Epoche in Bezug auf die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte ähnlich deutlich zum Ausdruck.

## **E. 6.2**

Die relativierenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin und des Gutachtens H, Ziff. 4 und 5.2, zur gesellschaftlichen Stellung bzw. Kapitalkraft des Erbauers N sowie der späteren Hausbesitzer T und U fallen hinsichtlich der sozialgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes kaum in Gewicht. Stichhaltig ist hingegen der beschwerdegegnerische Hinweis auf das Urteil VB.2007.00366, E. 4.8, und das Erfordernis, dass im Fall von wechselnden Entwicklungs- und Nutzungsphasen die Veränderungen am Objekt selber ablesbar sein müssen. Auf das Haus "E" trifft dies nur in eingeschränktem Ausmass zu. Am heutigen Baubestand des Gebäudes und seines Umschwungs finden sich lediglich vereinzelte Hinweise auf die ursprünglich beabsichtigte Nutzung als Gasthaus (z. B. Gewölbekeller; vgl. Gutachten I&J, S. 33 und Gutachten H, S. 28) sowie das im Nebengebäude betriebene Gewerbe S. Die ursprüngliche Verwendung des Gebäudes durch seinen Erbauer konnte denn auch von keinem der Gutachter restlos geklärt werden (Gutachten L, Ziff. 3.2.2 und 4.2; Gutachten I&J, S. 49; Gutachten H, S. 31). Ohne vertiefte Analyse der vorhandenen Quellen lässt sich jedenfalls weder eine Emanzipation der Landbevölkerung noch die Wohnsitznahme von urbanen Grossindustriellen am Gebäude selbst rekonstruieren. Infolge der tiefgreifenden und überwiegend stilgerecht ausgeführten Umbauten (unten E. 7.3.2) hat das Haus "E" seine sozialgeschichtliche Bedeutung mit Bezug auf die früheren Nutzungsphasen grösstenteils eingebüsst.

## **E. 7**

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin auf den ihrer Ansicht nach hohen baukünstlerischen Wert der Immobilie aufmerksam: Der schlichte, auf üppigen Schmuck verzichtende Biedermeierstil sei als eigenständige baukünstlerische Epoche anzuerkennen. Auf die absolute Stilreinheit des Objekts komme es zudem nicht an.

### **E. 7.1**

Laut dem Gutachten I&J, S. 50 f., verkörpert das Haus "E" in geradezu exemplarische Weise den Bautypus des "purifizierten Klassizismus", der von Bruno Carl, Siedlungs- und

Baudenkmäler des Kantons Zürich, wie folgt umschrieben wird: "Im Gegensatz zu den gewachsenen oder unregelmässig gebauten Bürgerhäusern der Aristokratie sind die klassizistischen Wohnhäuser des jungen bürgerlichen Zeitalters regelmässige Neubauten von immer gleichem Typus, als dessen prägendes Element der giebelbekrönte Mittelrisalit an der fünf- bis siebenachsigen Traufseite erscheint. Individuelle Tür- und Fensterformen oder gusseiserne Balkongeländer geben den schlichten Fassaden biedermeierliche Grazie. [...] Parkettböden, Täfer und Stuckdecken geben dem Inneren zurückhaltenden Schmuck."

## **E. 7.2**

Ausgangspunkt für die Denkmalschutzwürdigkeit einer Baute bildet die von ihr zu bezeugende Epoche. Der Begriff der Epoche beschreibt einen Zeitabschnitt, der sich mittels bestimmter Ereigniszusammenhänge durch einen "deutlichen, einschneidenden Wandel der Verhältnisse" abgrenzen lässt bzw. für den Beginn einer neuen bedeutsamen Entwicklung steht (Engeler, S. 142 mit Fn. 803; VGr, 10. September 2003, VB.2003.00120, E. 3a). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeugen einer Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt nicht schon, dass er nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2). Schliesslich reicht die Zeugeneigenschaft allein für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Ein Objekt braucht allerdings keine zeitlich genau definierte baukünstlerische Epoche oder Stilrichtung aufzuzeigen, wie sie bei der breiten Bevölkerung oder in der globalen Architekturgeschichte allgemeine Anerkennung findet (vgl. auch VGr, 31. Mai 1989, VB 88/0168, E. 3a/bb, nicht auf [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) veröffentlicht). Auch regionale Stilrichtungen und entsprechende Unterkategorien sowie Bauten, die im Rahmen ihres Verwendungszwecks (z. B. als Gasthaus, Kirche oder Spital) den betreffenden Baustil in besonderer Weise anschaulich werden lassen, können von erheblichem baukünstlerischem Wert sein. Insofern ist nicht erforderlich, dass das Gebäude in einem wissenschaftlich exakt abgrenzbaren Baustil errichtet wurde. Damit ist für die baukünstlerische Zeugenschaft des streitbetroffenen Objekts nicht negativ anzurechnen, dass hinsichtlich des Baustils gutachterliche Divergenzen bestehen (Klassizismus, Biedermeier, purifizierter Klassizismus). Entscheidend ist, dass das Haus "E" in Abkehr von der Üppigkeit der früher dominierenden Stilrichtungen (Barock, Rokoko) in einem für damalige bürgerliche Wohnhäuser zeittypischen, überaus schlichten Stil erbaut worden ist (vgl. Rekursentscheid E. 7.3). Die Argumentation der Vorinstanz, dass von einer Biedermeier-Architektur nicht gesprochen werden könne, da diese im "Lexikon der Weltarchitektur" von Nikolaus Pevsner, Hugh Honour und John Fleming nicht aufgeführt sei, ist demzufolge ebenso wenig zielführend wie die von der Beschwerdegegnerin geäusserten Zweifel, ob der "purifizierte Klassizismus" eine eigenständige Stilrichtung von wichtiger Bedeutung sei.

### **E. 7.3.1**

Wie erwähnt, betrachtet das Obergutachten das Haus "E" als einen wichtigen Vertreter des (purifizierten) Klassizismus (ähnlich Gutachten L, Ziff. 5.1.2). Bezeichnend sei die einfache und regelmässige Formsprache in Architektur und Ausstattung wie z. B. die klare, auf Axialsymmetrien aufgebaute Fassadengliederung mit regelmässigen Fensterachsen, die Hierarchisierung durch Auszeichnung einer Hauptfassade (in diesem Fall der Ostfassade) und die horizontale Gliederung mit Unterscheidung des durch eine Sandsteinquaderung betonten Sockels und flächig verputzten Hauptgeschossen (Gutachten I&J, S. 28, auch zum

Folgenden; vgl. auch Gutachten L, Ziff. 5.1.2, zum typischen Palladio-Motiv an der östlichen Lukarne). Sehr einheitlich sei die Fenstergestaltung der Hauptgeschosse mit Einzelfenstern gleichen Formats, die von Sandsteingewänden ohne Profilierung eingefasst würden. Ein typisches Stilmerkmal der Bauzeit seien auch die Rundbogenfensterchen in den Zwickeln der Giebelfelder. Ob man dem Gebäude aufgrund einiger formaler Ähnlichkeiten eine Verwandtschaft mit den regionaltypischen Weinbauernhäusern ("Zürichseehäusern") zuerkennen wolle, sei für die Frage der Schutzwürdigkeit unmassgeblich (Gutachten I&J, S. 51). Dass es sich beim Haus "E" um einen klassizistischen Bau handelt, wird auch vom Gutachten H, Ziff. 5.3, anerkannt. Der von der Beschwerdegegnerin beigezogene Experte widerspricht auch nicht im Einzelnen den Feststellungen des Obergutachtens zur klassizistischen Grunddisposition des Gebäudes, sondern weist im Wesentlichen nach, dass kein "Zürichseehaus" vorliegt; erst die Erneuerungen am Aussenbau und am Dach ab 1908 (Balkone, gekahlte Dachuntersicht) im Formenvokabular des Heimatstils seien für den oberflächlichen Eindruck eines Zürichseehauses des 17./18. Jahrhunderts verantwortlich. Mit der zusammenfassenden, aber nicht weiter ausgeführten Bemerkung in Ziff. 2.2, wonach das Gebäude architekturhistorischer oder konstruktionsgeschichtlicher Besonderheiten ermangle, vermag das Privatgutachten die baukünstlerische Zeugenschaft des Gebäudes bzw. die Plausibilität des Obergutachtens nicht in Zweifel zu ziehen.

#### **E. 7.3.2**

Dies gelingt dem Privatgutachten auch nicht mit dem Hinweis auf die architektonisch angeblich bedeutsameren Vergleichsobjekte F-Strasse 05 und V-Strasse 06 (Liegenschaft W). Während Ersteres durch eine stilfremde Anbaute verunstaltet wird (Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 29. Mai 2012, S. 14; vgl. demgegenüber die perspektivisch ausgesprochen vorteilhafte Abbildung auf S. 80 des Gutachtens H), befindet sich die Liegenschaft W nicht mehr in der näheren Umgebung des streitbetroffenen Wohnhauses und hat durch seine Lage an der Alten Landstrasse, der früheren Verbindungsachse von Kilchberg, eine völlig andere siedlungsgeschichtliche Bedeutung. Erhebliche Unterschiede bestehen auch mit Bezug auf die von der Beschwerdegegnerin aufgeführten Referenzobjekte F-Strasse 07, welches nebst einem modernen Anbau offenbar auch im Innern eine Modernisierung jüngerer Datums erfahren hat (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 29. Mai 2012, S. 13), sowie F-Strasse 08, das im Unterschied zum Haus "E" keinen Treppenhausrisalit und anstelle einer Dachlukarne einen eigentlichen Quergiebel aufweist. Ohnehin stellt der Seltenheitswert einer Baute bzw. das Fehlen vergleichbarer Schutzobjekte kein zwingendes Kriterium für die Schutzwürdigkeit dar (RB 1989 Nr. 67, auch zum Folgenden). Einem Gebäude kann dank seiner Erscheinung und seinem Zustand unabhängig davon Zeugenqualität zukommen, ob es sich um ein einmaliges Objekt handelt oder ob andere gleichwertige oder gar besser erhaltene Liegenschaften vorhanden sind. Freilich sind die zuständigen Behörden aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips allenfalls gehalten, unter mehreren Objekten aus der nämlichen Epoche eine Auswahl zu treffen und die in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am besten geeignete Bauten zu schützen (VGr, 4. Mai 2011, VB.2011.00135, E. 5.4.1, auch zum Folgenden). Dabei steht ihnen allerdings ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dass dieser vorliegend überschritten wäre, tut die Beschwerdegegnerin nicht dar.

#### **E. 7.4**

Nach Auffassung der Vorinstanz dürfen Bauten – abgesehen von solchen mit besonders reichhaltigen Fassaden – nur dann als wichtige Zeugen einer baukünstlerischen Epoche gelten, wenn sich ihre Eignung, diese qualifiziert zu bezeugen, auch im Innern des Gebäudes fortsetzt (Rekursentscheid E. 7.4.2). Da die Originalsubstanz im Gebäudeinnern zahlreiche Eingriffe erfahren habe und nur noch sehr fragmentarisch vorhanden sei, könne der Innenraum kein wichtiger Zeuge einer baukünstlerischen Epoche sein. Die Veränderungen am Gebäudeäusseren seien zwar weniger einschneidend, doch fielen sie vorliegend umso mehr ins Gewicht, als gerade die Schlichtheit und Ausgewogenheit dieses auszeichneten (Rekursentscheid E. 7.4.1).

#### **E. 7.4.1**

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die von der Vorinstanz getroffene Unterscheidung, wonach das Gebäudeäussere nur bei Bauten mit besonders reichhaltigen Fassaden für sich allein eine Schutzwürdigkeit zu begründen vermöge, hätte eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung zwischen opulenten und schlichten Baustilen zur Folge. Auch einfach gehaltene Fassaden müssen aber bei genügend hoher Zeugenaussage für schutzwürdig erklärt werden können. Dass ein Gebäude komplett oder weitestgehend im unveränderten Ursprungszustand erhalten ist, bildet sodann keine unabdingbare Voraussetzung für seine (baukünstlerische) Schutzwürdigkeit (BGE 118 Ia 384 E. 5c). Insbesondere Änderungen, die reversibel sind, vermögen den Eigenwert in der Regel nicht entscheidend zu beeinträchtigen (VGr, 29. September 2004, VB.2004.00119, E. 3.2, auch zum Folgenden). Dasselbe gilt für Eingriffe in die Bausubstanz, die wegen des schlechten Zustands des Gebäudes oder zur Ermöglichung einer sinnvollen Umnutzung notwendig werden. Sähe man dies anders, würde früher oder später jedes ursprünglich schutzwürdige Objekt als Folge unerlässlicher Renovationen seine Denkmaleigenschaft verlieren. Veränderungen, die sich nach dem Stil und dem ursprünglichen Gestaltungsprinzip des Gebäudes richten, bewirken in der Regel keine massgebliche Beeinträchtigung der architektonischen Zeugeneigenschaft.

#### **E. 7.4.2**

Unbestrittenermassen hat das Haus "E" in den Jahren 1864, 1876, 1908/09, 1921, 1930/33, 1949/50 und 1967 eine Reihe von baulichen Eingriffen erfahren, von denen auch die Zimmeraufteilung betroffen war (Gutachten I&J, S. 33 ff.; Gutachten L, Ziff. 4; Gutachten H, Ziff. 2.1). Insbesondere die Verwandlung des grossbürgerlichen Landsitzes in ein Mietshaus mit Etagenwohnungen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war mit einer substanziellen Umgestaltung verbunden. Wie das Obergutachten, S. 33 ff., nachvollziehbar darlegt, erscheinen die Haupträume des Hauses trotz der vielen Um- und Einbauten als stilistische Einheit, weil die Änderungen grösstenteils dem vorgegebenen Gestaltungsprinzip folgen. Dementsprechend schwierig gestalte sich die genaue zeitliche Einordnung der einzelnen Ausbauteile wie Vertäferungen, Parkettböden, Deckenstuckaturen (vgl. auch Gutachten H, Ziff. 6). Der von der Biedermeierzeit geprägte Charakter des Ausbaus sei in erstaunlichem Ausmass erhalten geblieben. Abweichungen und Stilbrüche seien erst mit den Eingriffen im (späteren) 20. Jahrhundert erfolgt. Das Fassadenbild kann laut Obergutachten, S. 51, fast uneingeschränkt dem Originalbau zugeordnet werden (ähnlich Gutachten H, Ziff. 6.1), wobei die späteren Eingriffe entweder marginal (Fensterersatz mit Übernahme des früheren Sprossenbilds, Neugestaltung des rückwärtigen Eingangs) oder reversibel (Wiederherstellung des ursprünglichen Bilds der Ostfassade, d. h. Abbruch des Dachbalkons, Aktivierung des Haupteingangs, Öffnung des

Kellereingangs, Auftrag eines stilgerechten Kalkputzes, Rekonstruktion der ursprünglichen Farbigekeit) sind. Wenig überzeugend ist der Einwand des Gutachters H, mangels Ausstattungsbestands aus der Bauzeit und entsprechender Bildquellen sei das vorgegebene Gestaltungsprinzip unbekannt und könne daher nicht auf eine stilistische Einheit der Bausubstanz geschlossen werden (Stellungnahme vom 5. Juli 2012, S. 3, act. 49). Angesichts des symmetrischen Gebäudeäusseren und des Grundprotokolls vom 1. Januar 1839 erscheinen die Annahmen im Gutachten I&J zur ursprünglichen Grundrissdisposition nachvollziehbar und werden auch vom Privatgutachter nicht grundsätzlich bestritten. Die späteren Veränderungen sind zudem im sozialgeschichtlichen Kontext zu sehen, in dem das Gebäude den ihm ursprünglich zgedachten Zweck als Gasthaus zu keinem Zeitpunkt erfüllen konnte, nachdem der Erbauer N seine diesbezüglichen Pläne offenbar noch während der Bauphase verworfen hatte (Gutachten I&J, S. 19; Gutachten H, Ziff. 4.1). Entstanden ist mithin ein Wohngebäude mit einer ungewöhnlichen Raumdisposition, bestehend aus 17 Wohn- bzw. Schlafzimmern und einem Festsaal mit herrschaftlichem Charakter, wobei das Erdgeschoss in zwei Kleinwohnungen mit Küche, Stube und Zimmer aufgeteilt wurde und im Nebenhaus das Gewerbe S Platz fand. Angesichts dieser Grundrissaufteilung erstaunt es wenig, dass der seit 1861 neue Besitzer der Liegenschaft, T, schon in den Jahren 1864 und 1876 weitgreifende Umbauten vornahm, den Gewerbebetrieb S aufgab, und das Gebäude in einen Landsitz herrschaftlichen Zuschnitts verwandeln liess (Gutachten I&J, S. 21, 49 f.). Festzuhalten ist, dass das Haus "E" seine ursprüngliche Beschaffenheit trotz seiner bewegten Geschichte äusserlich über weite Strecken bewahren konnte, während sein Innenraum in mehreren Etappen der jeweiligen Nutzung angepasst wurde, dies jedoch mehrheitlich sorgsam und stilgerecht (vgl. etwa die Ätztglasuren mit floralen Jugendstilmotiven und den Deckenstück im 1. Obergeschoss, dessen Datierung unklar ist; Gutachten I&J, S. 38; Gutachten H, S. 49 ff.). Dass es dabei zu einem (vollständigen) Verlust des biedermeierlichen Charakters gekommen wäre, wie das Gutachten H, Ziff. 5.4, behauptet, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Weshalb etwa die "Überformung im Heimatstil" derart wesentlich gewesen sein soll (vgl. Stellungnahme vom 5. Juli 2012, S. 11), weist der von der Beschwerdegegnerin eingesetzte Privatgutachter nicht nach. Jedenfalls vermag das Privatgutachten nicht im Einzelnen aufzuzeigen, dass das Obergutachten insoweit qualifiziert fehlerhaft wäre (vgl. oben E. 4.2). Es ist vielmehr mit dem überzeugenden Obergutachten davon auszugehen, dass dem Objekt die Eigenschaft eines bedeutsamen baukünstlerischen Zeugen weiterhin zukommt (Gutachten I&J, S. 51; vgl. auch Gutachten L, Ziff. 5.1.2).

#### **E. 7.5**

Insgesamt weist das Haus "E" sowohl in wirtschaftsgeschichtlicher als auch in baukünstlerischer Hinsicht wesentliche Merkmale eines wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG auf.

#### **E. 8**

Zu diesem denkmalpflegerischen Eigenwert gesellt sich ein erheblicher Situationswert des Gebäudes. Laut dem Gutachten I&J, S. 49, ist das Haus "E" in der weitgehend belanglosen Hauslandschaft zwischen G und P eine augenfällige Erscheinung und ein dominierendes Element im Strassenabschnitt, das sich von seiner Umgebung in qualitativer Hinsicht deutlich abhebe. Von einer eigentlichen Ortsbildprägung könne bei einem derart unzusammenhängenden Ortsbild aber nur bedingt ausgegangen werden. Eher sei das "E" als isolierte Wegmarke zu verstehen. In der Tat hat das architektonisch herausstechende

Gebäude aufgrund seiner stattlichen Grösse und der zurückversetzten Lage eine nicht unerhebliche Ausstrahlung auf seine wenig bemerkenswerte Nahumgebung, auch wenn es zur entfernteren baulichen Umgebung, so insbesondere zur Kernzone G mit den geschützten Gebäuden F-Strasse 09 und 09 (Restaurant "X"), keine hinreichenden Bezüge aufweist. Entgegen dem Gutachten H, Ziff. 2.2, lässt sich seine Bedeutung für das Ortsbild nicht mit dem Hinweis auf andere Bauten an der F-Strasse aus dem 19. Jahrhundert relativieren, welche zudem direkt am Strassenrand stehen und/oder in ihrer Wirkung durch moderne Anbauten beeinträchtigt werden (vgl. oben E. 7.3.2).

## **E. 9**

Vor dem Hintergrund des verwaltungsgerichtlichen Obergutachtens I&J, das sich wie bereits das kommunale Gutachten L für die Schutzwürdigkeit des Gebäudes ausspricht, erweist sich der gemeinderätliche Beschluss vom 2. März 2010 über die Unterschutzstellung des Hauses "E" als vertretbar. Auch wenn das Objekt nicht in einer einzelnen Beziehung als wichtiger Zeuge einer Epoche herausragt, besitzt es für sich genommen (wirtschaftsgeschichtlich, baukünstlerisch) wie auch in Bezug auf das Ortsbild eindeutige Zeugenmerkmale, die sich gegenseitig ergänzen und zusammen eine wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG begründen. Die Vorinstanz hat dem Gebäude somit zu Unrecht den Status eines wichtigen Zeugen aberkannt und den Beschluss des Mitbeteiligten wegen fehlerhafter Ermessensausübung aufgehoben. In der Folge hat die Baurekurskommission weder über die Verhältnismässigkeit des Schutzentscheids als solche noch über die Subeventualanträge 3 und 4 der Beschwerdegegnerin (vgl. Rekurschrift vom 6. April 2010, act. 9/2a) betreffend die im angefochtenen Beschluss statuierte Pflicht zur Instandstellung des Gebäudes (Disp.-Ziff. 2) bzw. das Verbot von emissionsvermehrenden Nutzungsänderungen (Disp.-Ziff. 4) befunden. Der Rekursentscheid vom 26. Oktober 2010 ist deshalb in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache zur Behandlung dieser Rügen an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

## **E. 10**

Da die Beschwerdeführerin in der Hauptsache durchdringt, sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens an sich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Von diesem Grundsatz ist allerdings in Bezug auf die Kosten des vom Verwaltungsgericht beigezogenen Gutachtens abzuweichen. Es rechtfertigt sich nicht, diese Auslagen der privaten Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die Oberexpertise wurde notwendig, weil sich das von der Gemeinde Kilchberg eingeholte Gutachten L hinsichtlich der siedlungs- und sozialgeschichtlichen Bedeutung der streitbetroffenen Liegenschaft als fehlerhaft bzw. unvollständig erwies. Da die entsprechenden Abklärungen Aufgabe der Gemeinde waren, sind die diesbezüglichen Barauslagen gemäss § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG dem Mitbeteiligten aufzuerlegen (RB 1998 Nr. 4; Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 20 f.). Anders verhält es sich mit dem von der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebenen Gutachten. Hierbei handelt es sich um ein Parteigutachten, für welche die unterliegende Beschwerdegegnerin selber aufzukommen hat und dessen Kosten ohnehin nur in Ausnahmefällen entschädigungspflichtig wären (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 14 mit Hinweis auf RB 1998 Nr. 9). Über die Verlegung der Rekurskosten wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. Die private Beschwerdegegnerin ist antragsgemäss zu verpflichten, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Angemessen erscheint eine solche in der Höhe von Fr. 2'000.-.

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