

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00707 vom 4. Mai 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-05-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00707](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00707)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00707 du 4 mai 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00707 del 4 maggio 2011

## Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung: Widerruf eines Entscheids betreffend Nichtunterschutzstellung; Schutzwürdigkeit; Verhältnismässigkeit. Die im Zusammenhang mit der Aufhebung einer Unterschutzstellung zu beachtenden Rechtsgrundsätze sind in gleicher Weise anzuwenden, wenn der Widerruf einer Nichtunterschutzstellung zu beurteilen ist (E. 3.1). Ein Denkmalschutzobjekt kann auch Zeuge für eine "Übergangsepoche" sein, in welcher eine Architekturform eine andere ablöst und Bauten Stilelemente beider Epochen enthält (E. 5.3). Im Rahmen von baulichen Veränderungen und der langjährigen Kliniknutzung haben zwar Eingriffe stattgefunden. Der Charakter der Villa als Wohnbaute ist aber nicht untergegangen und nach wie vor erkenn- und spürbar (E. 6.4). Die Lage des Grundstücks in der Zone für öffentliche Bauten lässt die Unterschutzstellung nicht als unverhältnismässig erscheinen. Der definitive Verzicht auf eine Kliniknutzung wird eine Anpassung der planerischen und baurechtlichen Grundlagen nach sich ziehen (E. 7.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2010.00707 Urteil der 1. Kammer vom

#### E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission II. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

#### E. 1.2

Gemäss § 54 Abs. 1 VRG muss die Beschwerdeschrift an das Verwaltungsgericht einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Hat die Vorinstanz – wie hier – ihren Rekursentscheid neu begründet, so kann die Beschwerdeführerin nicht auf frühere Eingaben verweisen und diese zum "integrierenden Bestandteil" der Beschwerdeschrift erklären (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 54 N. 7). Der Verweis der Beschwerdeführerin auf ihre Rekurschrift (Beschwerdeschrift, Rz. 37) als "integrierender Bestandteil der Beschwerdeschrift" ist daher unbeachtlich. 2. 2.1 Das streitbetreffende Areal steht in privatem Eigentum. Es ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht vom 5. Dezember 1994 (BZO) der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht (Art 29 Abs. 2 BZO). Die darauf stehende Klinik E besteht aus dem im Jahre 1937/1938 erbauten Klinikgebäude sowie den 1960 über

Mittelbauten mit der Klinik verbundenen Gebäudeflügeln "Personalhaus-/Schwesterntrakt" (Nordosten) und "Bettenhaus-/OP-Trakt" (Nordwesten). Das Klinikgebäude wurde 1982 als Objekt des "Neuen Bauens" ins einstweilige Inventar für kulturhistorische Objekte der Gemeinde Küsnacht aufgenommen. 2.2 Mit Beschluss vom 27. Juni 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Küsnacht dem privaten Gestaltungsplan "Klinik E" zu. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 14. September 1994. Am 25. Oktober 2001 entliess der Gemeinderat Küsnacht das Kerngebäude aus dem Inventar. Am 3. Juni 2003 erteilte der Gemeinderat Küsnacht der Klinik E die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch aller bestehenden Gebäude und für den Neubau eines Spitals mit Facharztzentren samt Unterniveaugarage. Nachdem die Gemeindeversammlung Küsnacht am 13. Dezember 2004 aufgrund eines Rekursentscheids den Gestaltungsplan "Klinik E" teilweise revidiert hatte, schützte das Verwaltungsgericht letztinstanzlich die Baubewilligung mit Entscheid vom 22. Februar 2006 (VB.2004.00262), ergänzt mit zwei Nebenbestimmungen. 3. Strittig ist vorab, ob der Gemeinderat Küsnacht mit dem angefochtenen Beschluss vom 16. September 2009 seinen früheren Entscheid vom 25. Oktober 2001 betreffend Nichtunterschutzstellung des Klinikgebäudes und Entlassung aus dem Inventar widerrufen durfte. 3.1 Hinsichtlich der Aufhebung einer Unterschutzstellung hat die Rechtsprechung festgehalten, dass sich diese grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verfügungen richtet (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 5–21 f.). Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Der Widerruf ist allerdings nur zulässig, wenn eine allgemeine Interessen- bzw. Wertabwägung ergibt, dass das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige an der Wahrung der Rechtssicherheit bzw. am Vertrauensschutz überwiegt. Selbst wenn die frühere Verfügung in einem Verfahren mit allseitiger Prüfung und Abwägungen der sich gegenüberstehenden Interessen ergangen ist, sie ein subjektives Recht begründet hat oder der Private von der ihm mit der Verfügung eingeräumten Befugnis Gebrauch gemacht hat, kann der Widerruf durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten sein (BGE 121 II 273 E. 1a/aa; BGr, 28. April 1998, ZBl 101/2000, S. 41 ff., E. 3b). Bei Unterschutzstellungsverfügungen ist zu beachten, dass die Unterschutzstellung nicht bloss voraussetzt, dass es sich um ein schutzfähiges Objekt im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG handelt, sondern dass zusätzlich die betreffende Schutzmassnahme aufgrund einer umfassenden Abwägung aller infrage stehenden Interessen gerechtfertigt ist. Bereits eine wesentliche Veränderung der Interessenlage kann deshalb bewirken, dass die Unterschutzstellung dem Gesetz nicht mehr entspricht. Das Verwaltungsgericht hat deshalb eine spätere Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme nicht ausgeschlossen, falls sie auf einer mindestens ebenso umfassenden und eingehenden Interessenermittlung und -abwägung beruht wie die frühere Schutzanordnung (RB 1997 Nr. 76 = ZBl 99/1998, S. 336 ff.; bestätigt durch BGr, 28. April 1998, ZBl 101/2000, S. 41 ff.). Diese im Zusammenhang mit der Aufhebung einer Unterschutzstellung zu beachtenden Rechtsgrundsätze sind in gleicher Weise im vorliegenden Fall anwendbar, in welchem es um die Aufhebung einer Nichtunterschutzstellung (mit gleichzeitiger Inventarentlassung) geht. 3.2 Das Klinikgebäude bildete immer wieder Gegenstand von Abklärungen ihrer Schutzwürdigkeit. Gemäss Gestaltungsplan vom 27. Juni 1994 wurde die Erhaltung des ältesten Gebäudeteils bezüglich Lage, Form und Erscheinung sowie die Beibehaltung des heutigen Innenhofcharakters vorgeschrieben. Die Absicht der Grundeigentümerin, den

gesamten Altbaubestand der Klinik abzurechen und eine neue Klinikanlage zu realisieren, löste die Frage nach der Schutzwürdigkeit des inventarisierten Klinikgebäudes aus. Der von der Gemeinde Küsnacht beauftragte Gutachter, C, dipl. ETH/SIA, Zürich, kam in seinem "Gutachten zur Schutzabklärung" vom 18. April 2001 zum Schluss, dass das Gebäude in baukünstlerischer und gesundheitsgeschichtlicher Hinsicht als wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 PBG schutzwürdig sei. Dieser Auffassung folgten, wie den Erwägungen zum Beschluss des Gemeinderates vom 25. Oktober 2001 entnommen werden kann, sowohl die kommunale Natur- und Denkmalschutzkommission (NDK) wie auch die kommunale Baukommission. Mit Beschluss vom 25. Oktober 2001 entliess der Gemeinderat Küsnacht das Klinikgebäude aus dem Inventar der Objekte des Neuen Bauens und hielt fest, dass diese kein Schutzobjekt darstelle. In den Erwägungen zu diesem Beschluss führte der Gemeinderat einleitend aus, er nehme eine Güterabwägung vor zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Gebäudes und dem öffentlichen Interesse an einem modernen und in betrieblicher und wirtschaftlicher Hinsicht effizienten und leistungsfähigen Klinikbetrieb. Diese Güterabwägung ergebe, dass der Weiterentwicklung der Klinik E AG zu einem modernen Spitalbetrieb der Spitzenklasse gegenüber dem Erhalt des Klinikgebäudes Vorrang einzuräumen sei. Das heisse, der Gemeinderat gewichte das öffentliche Interesse am Spitalbetrieb höher als dasjenige am Erhalt des Klinikgebäudes. Für sich alleine, in einer weiträumigen Umgebung, könnte die Villa durchaus unter Schutz gestellt werden; im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Klinik erachte dies der Gemeinderat aber als unzweckmässig, zumal in der Stadt Zürich eine Villa analoger Bauart der Gebrüder Pfister bestehe. 3.3 Aus diesen Erwägungen zum Beschluss vom 25. Oktober 2001 ergibt sich unmissverständlich, dass auch der Gemeinderat Küsnacht das Klinikgebäude als schutzwürdig erachtete. Die vom Gemeinderat mehrmals betonte Güterabwägung zwischen den öffentlichen Interessen am Erhalt des Gebäudes einerseits und jenen an einem modernen und in betrieblicher und wirtschaftlicher Hinsicht effizienten und leistungsfähigen Klinikbetrieb andererseits sowie der Umstand, dass er Letzteres höher einstufte, setzt rechtslogisch voraus, dass grundsätzlich von der Schutzwürdigkeit des Klinikgebäudes ausgegangen wird. Hätte der Gemeinderat das Klinikgebäude als nicht schutzwürdig eingestuft, hätte er gar nicht ausführen müssen, dass er der Weiterentwicklung der Klinik zu einem modernen Spitalbetrieb der Spitzenklasse höhere öffentliche Interessen zumesse als am Erhalt der Villa. Die Bemerkung im Beschluss vom 25. Oktober 2001, "für sich alleine, in einer weiträumigen Umgebung, könnte die Villa durchaus unter Schutz gestellt werden; im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Klinik erachtet dies der Gemeinderat aber als unzweckmässig", ist offensichtlich im Lichte dieser Güterabwägung zu verstehen; das heisst, dass das Klinikgebäude nicht unter Schutz gestellt wurde, weil sie als Teil des Klinikkomplexes dem höheren Interesse an der "Weiterentwicklung der Klinik zu einem modernen Spitalbetrieb der Spitzenklasse" entgegenstand; letzteres öffentliches Interesse würde ja gar nicht eingreifen, wenn die Villa nicht Teil des Klinikkomplexes wäre, sondern "alleine" stehen würde. Auch mit dem Hinweis auf eine "Villa analoger Bauart der Gebrüder Pfister" in der Stadt Zürich hat der Gemeinderat Küsnacht nicht die (kommunale) Schutzwürdigkeit als solche verneint, sondern diesen Umstand in seine Güterabwägung einfließen lassen. Mit der Einstellung des Klinikbetriebs, dem Verzicht auf das am 3. Juni 2003 bewilligte Klinikneubauprojekt und der Absicht, die Klinikgebäude abzurechen, ist das öffentliche Interesse an der "Weiterentwicklung der Klinik zu einem modernen Spitalbetrieb der Spitzenklasse", welches seinerzeit beim Beschluss vom 25. Oktober 2001 als höher eingestuft wurde als das

öffentliche Interesse am Erhalt des Klinikgebäudes, dahingefallen. Damit haben sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert und durfte der Gemeinderat Küsnacht – gestützt auf die vorn (E. 3.1) ausgeführten Grundsätze – die Schutzwürdigkeit des Klinikgebäudes neu beurteilen. Nicht einzusehen ist, weshalb der Neuüberprüfung der Umstand entgegenstehen sollte, dass die Beschwerdeführerin "erhebliche finanzielle und zeitliche Ressourcen in den Klinikneubau investiert" hat. Diese Investitionen sind mit dem Verzicht auf das Klinikneubauprojekt aufgrund von Umständen nutzlos geworden, welche nicht der Beschwerdegegner zu verantworten hat.

#### **E. 4**

Mai 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen Klinik E AG, vertreten durch RA A, Beschwerdeführerin, gegen Gemeinderat Küsnacht, vertreten durch RA B, Beschwerdegegner, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Küsnacht beschloss am 25. Oktober 2001, dass das Kerngebäude der Klinik E, Assek.-Nr. 01, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, kein Schutzobjekt gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sei, und entliess dieses Gebäude aus dem kommunalen Inventar der Objekte des Neuen Bauens. In seinen Erwägungen zu diesem Beschluss hielt der Gemeinderat fest, die Güterabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Gebäudes und dem öffentlichen Interesse an einem modernen und in betrieblicher und wirtschaftlicher Hinsicht effizienten und leistungsfähigen Klinikbetrieb ergebe, dass der Weiterentwicklung der Klinik E zu einem modernen Spitalbetrieb der Spitzenklasse gegenüber dem Erhalt der Villa Nager der Vorrang einzuräumen sei. II. In einer Medienmitteilung vom 19. Januar 2009 gab der Verwaltungsrat der Klinik E AG bekannt, das Neubauprojekt der Klinik nicht mehr weiterzuführen. Nachdem die Kapitalerhöhung nicht zustande gekommen sei und sich die Rahmenbedingungen insgesamt zu Ungunsten einer neuen Klinik verändert hätten, habe der Verwaltungsrat auf den geplanten Neubau verzichtet. Der Betrieb der Klinik sei Ende Mai 2008 eingestellt worden. Die alte Klinik werde in Kürze abgebrochen und das Land veräussert. Mit Verfügung vom 9. März 2009 beschloss hierauf die Baukommission der Gemeinde Küsnacht, die Schutzwürdigkeit des Klinikgebäudes zu überprüfen und beauftragte C, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich, mit der Überprüfung seines früher erstellten Fachgutachtens vom 15. November 2000. Nachdem dieser am 5. April 2009 seinen Bericht über die Neuüberprüfung der Schutzwürdigkeit des Klinikgebäudes vorgelegt hatte, beschloss der Gemeinderat am 16. September 2009, seinen Entscheid vom 25. Oktober 2001 betreffend Nichtunterschutzstellung und Inventarentlassung der Villa zu widerrufen sowie das Kerngebäude der Klinik E, Assek.-Nr. 01, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 unter Denkmalschutz zu stellen, und untersagte den Abbruch dieses Gebäudes. III. Gegen den Beschluss des Gemeinderates Küsnacht vom 16. September 2009 erhob die Klinik E AG am 23. Oktober 2009 Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragte dessen Aufhebung. Die Rekurskommission wies den Rekurs mit Entscheid vom 9. November 2010 ab. IV. Mit Beschwerde vom 13. Dezember 2010 beantragte die Klinik E AG dem Verwaltungsgericht, den Entscheid der Baurekurskommission II vom 9. November 2010 aufzuheben und das Kerngebäude der Klinik E nicht unter Schutz zu stellen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Das Baurekursgericht (vormals Baurekurskommission) und der Beschwerdegegner beantragten Abweisung der Beschwerde; letzterer schloss zudem auf Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Erwägungen im Beschluss des Gemeinderates

Küsnacht vom 16. September 2009 und im Rekursentscheid vom 9. November 2010 sowie die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer erwägt: 1.

#### **E. 4.1**

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 oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen, und es obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des infrage stehenden Objekts. Hierzu kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG).

#### **E. 4.2**

Nach dem Wortlaut von § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswert sein oder eine Landschaft oder Siedlung 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). 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 der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde jedoch eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3, auch zum Folgenden), 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 (VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

#### **E. 4.3**

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht und in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall aufgrund einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten, den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks berücksichtigenden Gesamtbeurteilung sorgfältig zu prüfen ( BGE 120 Ia 270 E. 4a; 119 Ia 305 E. 4b; 118 Ia 384 E. 5a). Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch

auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können ( BGE 120 Ia 270 E. 4a; 118 Ia 384 E. 5a, mit Hinweisen).

#### **E. 4.4**

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, 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. 5.1**

Zur Frage der Schutzwürdigkeit des Klinikgebäudes liegen das von der Gemeinde Küsnacht eingeholte "Gutachten zur Schutzabklärung" von Architekt C, dipl. ETH/SIA, vom 18. April 2001 samt dessen ergänzender Bericht vom 5. April 2009 sowie die Stellungnahmen der kommunalen Natur- und Denkmalschutzkommission vom 28. August 2001 und 14. Juli 2009 vor, die als Grundlagen des angefochtenen Beschlusses vom 16. September 2009 dienten. C kommt in seinen Gutachten zum Schluss, das Klinikgebäude sei als wichtiger Zeuge der Gemeinde Küsnacht ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Zur Begründung des Zeugniswerts wird im Wesentlichen ausgeführt, die Villa sei ein wesentlicher Zeuge der prominentesten Architekten jener Zeit, der Gebrüder Pfister (Otto Pfister, 1880 bis 1959, und Werner Pfister, 1884 bis 1950). Die Gebrüder Pfister seien vor allem bekannt durch ihre Grossbauten wie St. Annahof, Leuenhof, Peterhof, Nationalbank und Rentenanstalt, welche die Zürcher Wirtschaftsstadt wesentlich prägten. Etwas weniger bekannt seien die Wohnbauten der Gebrüder Pfister, angefangen mit der Wohnkolonie Bergheim und der Gartenstadt Klus; daneben einzelne Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäuser. In den Jahren 1931/33 und 1933/34 seien von den Gebrüder Pfister die zwei grossen Spitäler im Raum Zürich gebaut worden: das Diakoniewerk Neumünster auf dem Zollikerberg und die Schweizerische Pflegerinnenschule mit Frauenspital in Zürich. Das Klinikgebäude stelle in ihrer Grösse und dem luxuriösen Ausbau einen eigentlichen Einzelfall der Architekten dar. Sie werde in der Literatur richtigerweise als "Herrschaftshaus" betitelt und sei der letzte Wohnbau der berühmten Architekten. Das Klinikgebäude sei aber auch ein wichtiges Glied in der Kette des Gesundheitswesens an diesem Ort einerseits und der Gebrüder Pfister anderseits.

#### **E. 5.2**

Zur Frage, welcher Epoche das Klinikgebäude zuzuordnen sei, enthält der Rekursentscheid vom 9. November 2010 umfassende Ausführungen allgemeiner Art (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.4), wie auch zur Architektur des Klinikgebäudes selber, auf welche Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der – hier zur Diskussion stehende – Heimatstil (Reformarchitektur) eine auf lokalen und regionalen Bau- und Handwerkstraditionen fussende, Historismus und Jugendstil überwindende Baukunst auf dem Weg der Moderne darstellt. Der Reformstil ist ein bedeutender und typischer Baustil in

den Jahren des Umbruchs und etablierte sich um 1900 bis 1915 in der Schweiz unter dem Einfluss des Heimatschutzgedankens und des neu gegründeten Werkbundes parallel zum Jugendstil. Er kehrte in den 1930er- und 40er-Jahren als Landistil und bis in die Gegenwart (Regionalismus) in modifizierten Neuauflagen zurück. Der Landistil ist ein für die Schweiz typischer Architektur- und Designstil, der durch Gebäude und Exponate an der Schweizerischen Landesausstellung im Jahre 1939 (Landi) einer breiten Öffentlichkeit bekannt und in den 1940er und 50er-Jahren gepflegt wurde. Er zeichnet sich durch eine funktionale, sachliche, leichte und reduzierte Gestaltung aus. Eine formale und qualitative Stilbestimmung im engeren Sinn ist wegen der ausgesprochen heterogenen Erscheinungsweise der Bauten zwischen Historismus, Jugendstil und früherer Moderne, zwischen regionalem Heimatschutz und internationaler Mode schwierig. Der Heimatstil eignet die Besinnung auf das Regionale und erhielt regional sehr unterschiedliche Ausprägungen, die den Formen der jeweils vorgefundenen traditionellen Bürger- und Bauernhäuser entsprach (vgl. hierzu auch das Werk "Siedlungs- und Baudenkmäler im Kanton Zürich", Baudirektion Kanton Zürich (Hrsg.), Stäfa 1993, S. 217 ff.; Elisabeth Crettaz-Stürzel, Heimatstil, unter [www.hls-dhs-dss.ch](http://www.hls-dhs-dss.ch)). Die streitbetreffene Villa ordnet die Vorinstanz der eine eigenständige Epoche bildenden Zeit des Landistils zu.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin erblickt in diesen Ausführungen der Vorinstanz einen Widerspruch zur Rekursantwort, worin der Beschwerdegegner festhält, die Villa Nager falle baustilgeschichtlich in die eigenständige Epoche der Zeit zwischen Historismus und Moderne; die Villa enthalte architektonische Merkmale beider Epochen, wobei die Heimatstilelemente überwiegen würden. Obwohl Vorinstanz und Beschwerdegegner ihrem Entscheid das identische Gutachten zugrunde legten, würden sie bei der Zuordnung der Villa Nager zu einer bestimmten Epoche zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen. Je nach Betrachter werde auf die Epoche des Landistils oder auf die Epoche des Umbruchs zwischen Historismus und Moderne geschlossen. Damit bleibe aber unklar, für welche Epoche die Villa Nager Zeugnis ablegen soll. Wie der Beschwerdegegner in seiner Beschwerdeantwort richtig ausführt, war die Schweizerische Landesausstellung 1939 in Zürich (Landi) durch die Gleichzeitigkeit von Heimatstil und Modernem Bauen charakterisiert: auf der rechten Seeuferseite stand das "Landi-Dörfli", in welchem Häuser der traditionellen Baustile verschiedener Kantone gruppiert waren, während im Kontrast zu diesem eher rückwärtsgewandten "Heimatverbundenheit" repräsentierenden Ausstellungsteil auf der linken Seeuferseite Pavillons standen, welche die Vorstellung moderner Schweizer Architektur und Technik wiedergaben (Landistil; vgl. hierzu "Schweizerische Landesausstellung", [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)). Der Beschwerdegegner zählt in seiner Beschwerdeantwort jene Stilelemente der Villa Nager auf, welche typische Merkmale des Heimatstils sind und jene, welche dem Modernen Bauen zugeordnet werden können. Der Beschwerdeführer bestreitet diese Zuordnung der einzelnen Elemente nicht, führt aber in seiner Beschwerdereplik aus, es habe keine die Epoche prägende Mischarchitektur in dem Sinn gegeben, dass am gleichen Bau Stilelemente des Heimatstils und des Modernen Bauens kombiniert wurden. Damit sei die Villa Nager aber für die Epoche, in welcher sie gebaut wurde, untypisch, weshalb ihr die Zeugeneigenschaft abzuspochen sei. In jener Epoche habe man sich entweder für den Heimatstil (rechte Seeuferseite) oder aber für das Moderne Bauen (linke Seeuferseite) entscheiden müssen. Ein solcher Entscheid fehle bei der Villa Nager, weshalb sie für die Epoche des Übergangs kein Zeuge sein könne. Wie das Verwaltungsgericht indessen schon mehrmals festgehalten

hat, kann ein Denkmalschutzobjekt auch durchaus Zeuge für eine "Übergangsepoche" sein, in welcher eine Architekturform eine andere ablöst und Bauten Stilelemente beider Epochen enthalten. Gleiches gilt hier für jene Zeit, welche durch die faschistische Bedrohung geprägt wurde und im Zeichen der "geistigen Landesverteidigung" stand, und während welcher sich im Architekturstil parallel "Heimatverbundenheit" bzw. die Vorstellung modernen Bauens und Technik zeigte. Die Villa Nager, welche gleichzeitig beide Stilelemente kombiniert, ist zweifellos kulturgeschichtlich ein sehr interessanter und auf kommunaler Ebene wichtiger Zeuge jener Epoche.

### **E. 6.1**

Gemäss dem Gutachten C stellt die Villa Nager weiter einen wesentlichen Zeugen der prominentesten Architekten jener Zeit, der Gebrüder Pfister dar; im gesamten Schaffungsbereich der Architekten befinde sich kein vergleichbares Wohnhaus. Auch nach der Vorinstanz legt die Villa Nager Zeugnis für die letzte im Wohnungsbau getätigte Arbeit der Architekten Pfister ab. Die Einzigartigkeit liege hier in der Kombination eines zeittypischen Werkes ausgeführt durch das berühmte Brüderpaar, welches praktisch keine Ein- oder Mehrfamilienhäuser bzw. Villen ausserhalb von Zürich konzipiert habe (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.6). Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin entgegen, bei der Villa Nager handle es sich nicht um einen typischen Wohnbau der Gebrüder Pfister und damit nicht um einen wichtigen Zeugen aus deren Oeuvre. Gemäss Gutachten seien die Gebrüder Pfister vor allem durch ihre Grossbauten bekannt, welche die Zürcher Wirtschaftsstadt wesentlich prägten, während die Wohnbauten der Gebrüder Pfister weniger bekannt seien. Es bleibe auch nach dem Schriftenwechsel unklar, welche Zeugeneigenschaften der Gutachter und die Beschwerdegegnerin der Villa Nager zumesse. In den 30er-Jahren seien, auch in der Gemeinde Küsnacht, viele andere grosse Gebäude mit luxuriösem Ausbau gebaut worden. Die Berühmtheit der Gebrüder Pfister sei in ihren Grossbauten und nicht in ihren Wohnbauten begründet. Es gebe keinen Grund, eine Wohnbaute der Gebrüder Pfister als Zeugen der Baugeschichte zu qualifizieren. Die Wohnbauten der Gebrüder Pfister seien vor allem zu Beginn ihrer Karriere realisiert worden. Die Villa Nager hingegen sei 1937/1938 erstellt worden, zu einem Zeitpunkt, in welchem der Bau von Wohnbauten im Werk der Gebrüder keine Rolle mehr gespielt habe. Bezeichnenderweise seien die seit 1920 gebauten Wohnbauten der Gebrüder Pfister in der Stadt Zürich grossmehrheitlich weder inventarisiert noch unter Schutz gestellt. Obwohl die Architektenbrüder seit Jahren keine Wohnbauten mehr gebaut hätten, hätten sie den Auftrag für die Villa Nager wohl im Sinn einer Ausnahme übernommen.

### **E. 6.2**

Das Gutachten C beschreibt eingehend die kunsthistorische Bedeutung des Streitobjektes und ihrer Architekten. So hätten die Gebrüder Otto und Werner Pfister für Prof. Peter Meyer, "wohl als die bedeutendsten Privatarchitekten Zürichs in der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts und Urheber von Bauten von durchwegs hoher Qualität" gegolten. Die Gebrüder Pfister seien vor allem durch ihre Grossbauten bekannt, etwas weniger bekannt seien ihre Wohnbauten. Im Werkverzeichnis des Gebrüderpaars finden sich eine Vielzahl von bekannten öffentlichen und privaten Geschäftshäusern, Spitälern, Schulbauten, Verwaltungsbauten und Industriebauten wie z.B. das Warenhaus St. Annahof (1911/14), die Geschäftshäuser Peterhof (Seiden Grieder, 1913), das SUVA-Gebäude Luzern (1914/15), die Nationalbank Zürich (1919/22), den Bahnhof Enge samt Tessinerplatz (1925/27), die Kantonsschule Im Lee Winterthur (1926/28), das NOK-Verwaltungsgebäude Baden

(1927/28), die Forschungsstation Jungfrauoch (1930/31), das Diakoniewerk Neumünster, Zollikerberg (1931/33), die Schweizerische Pflegerinnenschule mit Frauenspital Zürich (1933/34), die Kantonale Verwaltung Walche (1934/35), die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt (1937/39) usw. Die Gebrüder Pfister haben auch eine Vielzahl von Wohnbauten (vgl. Werkverzeichnis, act. 7/14.9). verwirklicht, welche etwas weniger bekannt sein mögen. Richtig ist, dass diese zur Hauptsache in den 20er-Jahren gebaut wurden. Dies schmälert jedoch den Zeugenwert der Villa Nager im Gesamtwerk der Gebrüder Pfister als Wohnhaus, realisiert gegen Ende ihrer Schaffensperiode keineswegs.

### **E. 6.3**

Gleiches gilt für den Umstand, dass die Villa Nager zwei Stilrichtungen aufweist. Wie die Beschwerdeführerin mit Hinweis auf die Arbeit von Dominique von Burg, Gebrüder Pfister, Architektur für Zürich 1907-1950, Sonderband der Zürcher Denkmalpflege, Verlag Niggli AG, ausführt, lassen sich die Bauten der Gebrüder Pfister stilistisch von der Jahrhundertwende bis in die 1920er-Jahre der "nationalen Romantik" zuordnen. Kennzeichnend hierfür ist die Rückbesinnung auf die schweizerische heimische Bauweise in Verbindung mit Jugendstil-Ornamentik. Im Zuge einer zunehmenden Versachlichung der Grund- und Aufrisse näherten sich die Architekten seit Beginn der 1930er-Jahre einer moderaten Moderne. Diese nimmt eine Position der Mitte ein, indem Elemente des Neuen Bauens nur punktuell auftreten. Sie formulierte sich parallel zur radikalen Moderne und äusserte sich als Modernismus. Unter dem Begriff Moderne ist eine neue Tradition des technischen Bauens mit einer eigenen Formensprache als lebendigem Ausdruck der Zeit gemeint. Die Villa Nager wurde von den Gebrüder Pfister 1937/38 realisiert, nachdem diese seit Mitte der 1920er-Jahre praktisch keine Wohnbauten mehr realisiert hatten. Wie die Parteien ausführen, war wahrscheinlich der Bau des Diakoniewerkes Neumünster und der Schweizerischen Pflegerinnenschule Auslöser dafür, dass Prof. Dr. Nager das Bruderpaar mit der Planung und Erstellung seines Wohnhauses betraute. Im Lichte der erwähnten stilistischen Entwicklung der Gebrüder Pfister ist die Villa Nager ein äusserst interessanter und wichtiger Zeuge hierfür, dass die Architektenbrüder bei dieser Wohnbaute als "Spätwerk" und in jener Zeit der nationalen Bedrohung sowohl Elemente der "nationalen Romantik" als auch der Moderne verarbeiteten, die Villa also quasi den "Geist" sowohl des rechtsufrigen "Landidörfli" als auch der linksseitigen moderneren Architekturauffassung wiedergibt.

### **E. 6.4**

Die Beschwerdeführerin wendet weiter ein, die Zeugeneigenschaft als Wohnbaute sei nicht mehr vorhanden. Die Villa sei nach ihrer Erstellung etwa zwanzig Jahre lang als Wohnbaute und danach während 49 Jahren als Klinik genutzt worden. Vom ursprünglichen Wohncharakter sei nichts mehr vorhanden. Die Villa könne daher aufgrund der erfolgten Umnutzung in eine Klinik und durch den langjährigen Klinikbetrieb mit den damit verbundenen Eingriffen in die Wohnsubstanz die Zeugeneigenschaft als Wohnbaute der Gebrüder Pfister nicht mehr wahrnehmen. Wie der Gutachter C in seinem Bericht vom 5. April 2009 festhält, ist vom gemäss Gutachten 2001 angetroffenen Schutzzumfang Folgendes noch erhalten: allgemein das Gebäudeäussere und die innere Gebäudestruktur, die Lage der Treppe im Wohntrakt, in der Eingangshalle der Belag mit Solnhoferplatten, die Treppe zum OG mit Natursteinstufen und geschmiedetem Geländer, die Türeinfassungen, im Damenzimmer der Belag mit Solnhoferplatten, das Cheminée mit

Steineinfassung, in der OG-Halle der Belag mit Solnhoferplatten, die Türeinfassungen in Naturstein, die Türblätter in Naturholz. Nicht mehr erhalten seien wohl alle Nassräume (Bäder) mit Apparaten aus der Bauzeit und einzelne Vertäferungen; die Ausstattungen in Holz seien mindestens teilweise ausgebaut, aber erhalten. Anlässlich des Augenscheins vom 1. Juli 2010 hat die Baurekurskommission festgestellt (vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 4), dass die Bausubstanz in einem gut erhaltenen Zustand ist. Gewisse Zimmer wurden durch Unterteilungen mit Zwischenwänden verkleinert. Die Struktur weist nur geringfügige Änderungen auf. Das Täfer oder die alten Badezimmereinrichtungen sind grösstenteils entfernt worden. Die Fassaden, die Dachlandschaft und Bauteile wie Erker, Balkonuntersicht etc. sind in gutem baulichem Zustand. Zu Recht hat daher die Vorinstanz festgehalten, dass die längere Nutzung der Villa als Spital für den Erhaltungswert des Streitobjekts als Wohnhaus keine Bedeutung habe. Die Zeugeneigenschaft der Villa Nager als Wohnbaute ist, da diese äusserlich keine wesentlichen Veränderungen erfahren hat, nach wie vor gegeben. Im Innern haben Eingriffe stattgefunden (vgl. die Auflistung in der Rekurschrift, Rz. 37–52), aber ohne Veränderung der wesentlichen inneren Gebäudestruktur. Die Schutzverfügung vom 16. September 2009 trägt diesen Umständen denn auch bei der Umschreibung der geschützten Bauteile Rechnung. Da die beiden rückseitig angeordneten – nicht unter Schutz gestellten – Gebäudeflügel optisch klar vom Hauptgebäude abgetrennt sind, wird – wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat – das Erscheinungsbild der Villa nicht tangiert. Der Charakter der Villa als Wohnbaute ist auch durch die langjährige Kliniknutzung nicht untergegangen und nach wie vor erkenn- und spürbar. Schliesslich vermag auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf das ebenfalls durch die Gebrüder Pfister praktisch gleichzeitig (1937) erstellte, nicht inventarisierte Einfamilienhaus Klusweg 36 in Zürich die Zeugenschaft der Villa Nager nicht zu vermindern. Selbst wenn die Villa Nager eine Kopie des Einfamilienhauses Klusweg 36 darstellen sollte, wie die Beschwerdeführerin ausführt (Beschwerdeschrift, Rz. 59), weist letzteres Objekt keinen relevanten lokalen (kommunalen) Bezug zu Küsnacht auf. Zudem ist das Einfamilienhaus Klusweg 36 weder inventarisiert noch geschützt, wie die Beschwerdeführerin selber ausführt. Es bestünde somit die Gefahr, dass letztlich keines der beiden "Spätwerke" im Einfamilienhaus-/Villasegment der Gebrüder Pfister erhalten bliebe, wenn die streitige Schutzverfügung aufgehoben würde.

#### **E. 6.5**

Mit dem Hinweis auf die Bedeutung der Baute "als wichtiges Glied in der Kette des Gesundheitswesens" hat der Gemeinderat Küsnacht in seiner Schutzverfügung zusätzlich die sozialgeschichtliche Bedeutung der langjährigen Kliniknutzung der Villa gewürdigt. Da dieser Aspekt nicht entscheidrelevant ist, braucht hierauf nicht weiter eingegangen zu werden.

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführerin ist schliesslich der Auffassung, eine Unterschutzstellung sei nicht verhältnismässig. Das Grundstück mit der Villa Nager liege in der Zone für öffentliche Bauten und unterliege der Gestaltungsplanpflicht. Der Klinikbetrieb sei im Jahr 2008 eingestellt worden. Der Gemeinderat möchte die Klinik in der Zone für öffentliche Bauten belassen, damit ein künftiger Eigentümer die Liegenschaft für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nutzen könne. Ein Klinikbetrieb an diesem Standort sei zwar weiterhin denkbar. Eine Unterschutzstellung der Villa Nager würde aber den Bau und Betrieb einer modernen Klinik nach wirtschaftlichen Grundsätzen verunmöglichen. Da die

Villa Nager in der Zone für öffentliche Bauten bleibe, würde die unter Schutz gestellte Villa für die Beschwerdeführerin wertlos. Ob sich bei einer Umzonung des gesamten Grundstücks in eine Wohnzone die Unterschutzstellung als verhältnismässig erweisen würde, könne dahingestellt bleiben, da der Gemeinderat eine Umzonung ausgeschlossen habe. Als unverhältnismässig erweise sich auch der erhebliche Umgebungsschutz, wie er in Erwägung 6.2 und 6.6 der Vorinstanz aufgeführt sei. Der Umgebungsschutz sei auf jeden Fall zu reduzieren.

### **E. 7.2**

Die Villa Nager ist nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Küsnacht der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen und liegt im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Klinik E". Der Einwand der Beschwerdeführerin, der Gemeinderat Küsnacht habe eine Umzonung ausgeschlossen, ist durch nichts belegt und aktenwidrig. Der Beschwerdegegner hat vielmehr bereits im Rekursverfahren wiederholt und zu Recht erklärt, dass im Fall des definitiven Verzichts auf eine Kliniknutzung sinnvollerweise eine Aufhebung des Gestaltungsplans und eine Änderung der planerischen und baurechtlichen Grundlagen erfolgen sollte. Der Beschwerdegegner weist zudem zu Recht darauf hin, dass für eine Änderung der Nutzungsplanung die Gemeindeversammlung zuständig sei. Wenn die Beschwerdeführerin heute geltend macht, der Bau und Betrieb einer modernen Klinik sei nur dann möglich, wenn die Villa Nager nicht unter Schutz gestellt werde, besteht zudem ein gewisser Widerspruch zur Tatsache, dass sie selber den Klinikbetrieb 2008 eingestellt und 2009 entschieden hat, das Neubauprojekt, welches den Ersatz der Klinikgebäude vorsah, nicht weiterzuverfolgen. Gemäss Art 15 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan "Klinik E" sind nur Spitalbauten mit den zugehörigen Nebennutzungen zulässig. Da der Klinikbetrieb eingestellt und das Klinikneubauprojekt aufgegeben wurde, haben sich die Verhältnisse erheblich geändert und werden die Zonenzuteilung und der Gestaltungsplan nach Art 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) auf jeden Fall zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sein, sodass eine sinnvolle Nutzung der Villa Nager weiterhin möglich ist. Der Umgebungsschutz zur Villa Nager ist in der angefochtenen Verfügung vom 16. September 2009 definiert und im Situationsplan 1:500, dat. 21. August 2009, festgehalten. Die Abgrenzung ist rechtmässig. Die Waldabstandslinie bzw. die Waldgrenze auf der Nordwest- und Südwestseite und die Zonengrenze auf der Südostseite sind zweckmässige Abgrenzungselemente. Auf der Nordostseite wird der Umgebungsschutz in einem Abstand von 7 m parallel zur nordöstlichen Fassade des Gebäudes Assek.-Nr. 796 gezogen, was zur Erreichung des Schutzziels erforderlich und räumlich nicht übermässig ist. Auf dem restlichen Grundstück ist eine bauliche Nutzung weiterhin möglich. Wie die Vorinstanz zu Recht mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 126 I 219 E. 2c) festgehalten hat, vermögen rein finanzielle Interessen der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Ausnutzung ihrer Liegenschaft das öffentliche Interesse an einer Eigentumsbeschränkung im Allgemeinen nicht zu überwiegen. Gründe, von diesem Grundsatz vorliegend abzuweichen, bestehen nicht.

### **E. 8.1**

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Beschwerdegegner aufgrund der wesentlichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse die Schutzwürdigkeit der Villa Nager neu beurteilen durfte. Die Villa Nager ist ein wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und vom Gemeinderat Küsnacht zu Recht unter Schutz gestellt worden. Die

Beschwerde ist daher abzuweisen.

### **E. 8.2**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Die Beantwortung der umfangreichen und komplexen Beschwerdeschrift überstieg den Rahmen des normalen Verwaltungshandelns, weshalb die Beschwerdeführerin zudem zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner zu verpflichten ist. Angemessen ist eine solche von Fr. 2'000.- (§ 17 Abs. 2 VRG).

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