

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00152 vom 29. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00152](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00152)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00152 du 29 juin 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00152 del 29 giugno 2011

## Regeste

Unterschutzstellung | Genehmigung des Unterschutzstellungsvertrags über ein umzubauendes Wohnhaus. Im Beschwerdeverfahren gegen eine Rückweisung der Sache an die erstinstanzliche Behörde ist es zulässig, die Rückweisung im Sinn anderer Anweisungen für das Verfahren zu verlangen, wobei hinreichend bestimmt sein muss, an welche (anderen) Erwägungen der Rekursinstanz die erstinstanzliche Behörde gebunden werden soll (E. 1.1). Die Erhaltung eines Zeugen verbietet nicht jede äusserlich in Erscheinung tretende Änderung; neue Elemente können die herkömmliche Struktur eines Gebäudes sogar betonen und positiv hervorheben (E. 4.2.2). Die Zulassung der geplanten Änderungen am Mansarddach (zusätzliche Dachgauben) liegt daher im Ermessen der Gemeinde (E. 4.2.3). Das von der Gemeinde eingeholte Gutachten kommt zum Schluss, dass der nachträglich errichtete Zinnenanbau im Dienste einer besseren Lösung entfernt werden könne. Es bestehen keine triftigen Gründe, hiervon abzuweichen (E. 4.3.3). Mangels eines heutigen Bezugs des Gebäudes zur Rebbaukultur und infolge der teilweise verloren gegangenen originalen Innenausstattung ist der Schutzvertrag auch im Hinblick auf die im Innenraum geplanten Eingriffe rechtskonform (E. 4.4.2). Als unzulässig erweist sich hingegen die projektierte Freilegung des Kellergeschosses einschliesslich der damit zusammenhängenden Geländegestaltung. Nicht nur würde dadurch ein erheblicher Teil der originalen Bausubstanz zerstört, sondern ein zur bestehenden historischen Gebäudefassade nicht passendes, mit stilfremden modernen Elementen besetztes Sockelgeschoss geschaffen (E. 4.5.4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an die kommunale Baubehörde.

## Erwägungen

### E. 1

B AG, vertreten durch F , vertreten durch RA C ,

#### E. 1.1

Weist wie hier die Rekursinstanz die Sache zur weiteren Behandlung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurück, so ist die Vorinstanz insoweit an die Rechtsauffassung der rückweisenden Behörde gebunden (RB 1993 Nr. 57 = BEZ 1993 Nr. 28; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A. 1999, § 28 N. 33, 35). Entsprechend muss es zulässig sein, im Beschwerdeverfahren die Rückweisung im Sinn anderer Anweisungen der Rekursbehörde für das erstinstanzliche Verfahren zu verlangen, wobei hinreichend bestimmt sein muss, an welche (anderen) Erwägungen der Rekursinstanz die erstinstanzliche Behörde gebunden werden soll. Dabei ist es entgegen der Auffassung des Gemeinderats nicht zwingend erforderlich, dass diese beantragte Änderung der

Erwägungen ausdrücklich Teil des Beschwerdeantrags bildet, sondern es genügt, wenn sie sich aus der Begründung ergibt (Alfred Kölz/Bosshart/Röhl, § 54 N. 3). Während die Vorinstanz den Gemeinderat mit der Rückweisung lediglich dazu verpflichtet hat, die Südwestfassade (ohne den später angefügten Zinnenanbau) weiter gehend unter Schutz zu stellen, will die Beschwerdeführerin, wie sich insbesondere aus Rz. 10 ihrer Beschwerdebegründung ergibt, die Rückweisung mit der Verpflichtung zu weiter gehenden Schutzanordnungen verbunden haben, und zwar bezüglich des Daches durch Verzicht auf zusätzliche Gauben, bezüglich der Südwestfassade durch die Erhaltung des Zinnenanbaus und bezüglich Kellergeschoss und Umgebung durch Verzicht auf den Ausbau dieses Geschosses zu Wohnzwecken und die damit verbundenen Eingriffe in Gebäude und Garten durch Mauerdurchbrüche und Abgrabungen sowie Verzicht auf die für die schutzwürdige Gartenanlage nachteilige Garageneinfahrt. Damit ist hinreichend klar, in welcher Weise die Beschwerdeführerin die mit der Rückweisung verbundenen Erwägungen geändert haben will, und liegt damit entgegen der Auffassung des Gemeinderats ein genügender Antrag vor. Im Übrigen hätte ein ungenügender Antrag nicht zur Folge, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten wäre, sondern wäre zunächst Frist zur Verbesserung anzusetzen (vgl. § 23 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

### **E. 1.2**

In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin den Beizug eines „geeigneten“ Gutachtens sowie einen Augenschein unter Beteiligung und Befragung des Gutachters. Zur Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft liegen bereits zwei Gutachten vor. Das erste wurde am 11. Dezember 2009 vom Büro J im Auftrag der Gemeinde erstellt, das zweite 2010 im Auftrag des privaten Beschwerdegegners durch das Büro I. Bei beiden Gutachtern handelt es sich um spezialisierte Büros mit ausgewiesenen Fachleuten, deren Kompetenz denn auch zu Recht nicht angezweifelt wird. Beide Gutachten kommen zum Schluss, dass es sich beim Wohnhaus G-Weg 02 um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetze vom 7. September 1975 (PBG) handelt. Streitig ist lediglich, wie weit der Schutz gehen soll bzw. welche Veränderungen am Schutzobjekt zugelassen werden sollen. Diese Frage ist aufgrund einer Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts und den entgegenstehenden privaten Interessen zu entscheiden; für diese Interessenabwägung, die in erster Linie von der zuständigen Verwaltungsbehörde vorzunehmen ist, reichen die vorliegenden Akten und insbesondere die Ermittlung des Sachverhalts durch die beiden Gutachten ohne Weiteres aus.

### **E. 2**

Gemeinderat Meilen, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Am 22. Juni 2010 genehmigte der Gemeinderat Meilen den zwischen der Gemeinde Meilen und der B AG am 10./22. Juni geschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag betreffend Denkmalschutz (Schutzvertrag) des Wohnhauses Assek.-Nr. 01, G-Weg 02, Meilen. II. Den gegen diesen Beschluss von der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) und H gemeinsam erhobenen Rekurs vom 26. Juli 2010 hiess das Baurekursgericht am 25. Januar 2011 insofern gut, als es den angefochtenen Beschluss aufhob und das Geschäft zur weiteren Bearbeitung im Sinn der Erwägungen an den Gemeinderat Meilen zurückwies. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. Den massgeblichen Erwägungen lässt sich entnehmen, dass das

Baurekursgericht die im Vertrag festgehaltene Umschreibung des Schutzzumfangs bzw. die vertraglich ermöglichten Veränderungen am Schutzobjekt für zulässig hält mit Ausnahme der geplanten Veränderungen der Südwestfassade. Die vorgesehene komplette Neugestaltung dieser Fassade mit grossen Balkonen im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss und grossen Fensteröffnungen bzw. Balkontüren auf allen diesen Geschossen sei auch dann nicht gerechtfertigt, wenn die bestehende Fassade aus statischen Gründen nicht erhalten werden könne; vielmehr bestehe insofern ein Widerspruch zum angestrebten Schutzziel, nämlich der Erhaltung des Gebäudevolumens des barock-klassizistischen Kernbaus. Mit dem Schutzziel allenfalls vereinbar wäre bei einem notwendigen Neuaufbau der Fassade eine Änderung der Befensterung oder die Anfügung von sich in den Kontext rücksichtsvoll einfügenden Balkonen. III. Mit Beschwerde vom 28. Februar 2011 beantragte die ZVH dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid sowie den Genehmigungsbeschluss des Gemeinderats aufzuheben und die Sache in dem Sinn an den Gemeinderat zurückzuweisen, dass nur weniger weitgehende Veränderungen des Schutzobjekts zuzulassen seien. Nicht mit dem Schutzziel vereinbar seien insbesondere die Veränderungen am Dach durch den Einbau von drei neuen Gauben und zusätzlicher Dachflächenfenster, der Ausbau des bisherigen Kellers zu einem Sockelgeschoss durch Abtragungen an der Südwestfassade und den Ausbruch zahlreicher Tür- und Fensteröffnungen, die neue Umgebungsgestaltung, welche den bisherigen, für die Gesamtwirkung wichtigen Garten völlig zerstöre, sowie der Abbruch der Zinne aus dem 19. Jahrhundert an der Nordwestfassade. Zudem werde das Innere des Gebäudes durch die neue Raumaufteilung und -gestaltung in einer Weise verändert, die einer Auskernung gleichkomme. In prozessualer Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin die Einholung eines Gutachtens sowie einen Augenschein unter Beizug des Gutachters. Die Vorinstanz schloss am 16. März 2011 auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Meilen liess in erster Linie beantragen, auf die Beschwerde nicht einzutreten, da sie nichts anderes verlange, als was mit dem Rekursentscheid bereits angeordnet worden sei, nämlich Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses und Rückweisung an den Gemeinderat im Sinn der Erwägungen. Im Übrigen liessen beide Beschwerdegegner am 1. bzw. 4. April 2011 Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Mit Replik vom 12. Mai 2011 nahm die ZVH zu den Vorbringen der Beschwerdegegner Stellung. In ihren Dupliken vom 24. bzw. 30. Mai 2011 hielten der Gemeinderat Meilen wie auch die B AG an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1.

### **E. 2.1**

Materiell rügt die Beschwerdeführerin die ihrer Ansicht nach zu weit gehenden Zugeständnisse des Gemeinderates an die Umbaupläne der privaten Beschwerdegegnerin. Die erlaubten Eingriffe würden zum weitgehenden Verlust des Zeugniswerts des Wohnhauses führen. Indem das Baurekursgericht die geplanten Veränderungen nicht in ihrer Gesamtheit, sondern je einzeln überprüft habe, habe es die §§ 207 Abs. 1 und 203 Abs. 1 lit. c PBG verletzt. Der gesetzlich vorgegebene Schutzzweck bestehe im Erhalt des "status quo" des betreffenden Objekts. Nach Art. 5 der ICOMOS-Charta von Venedig von 1964 sei es zwar wünschenswert, dass ein Denkmal eine nützliche Funktion erhalte, dies dürfe aber nicht zu einer Veränderung von dessen Struktur und Gestalt führen. Hinzufügungen würden gemäss Art. 13 der Charta nur geduldet, soweit sie alle interessanten Teile des Denkmals, seinen überlieferten Rahmen, die Ausgewogenheit seiner Komposition und sein Verhältnis zur Umgebung respektierten. Ein Bedürfnis nach einer neuen Nutzung sei vorliegend nicht ausgewiesen. Ferner seien die Vorgaben des

Gutachtens vom 11. Dezember 2009 im Schutzvertrag nicht berücksichtigt oder durch Ausnahmen und Verweise ins Gegenteil verkehrt worden. Mit den entgegen diesem und dem Gutachten 2010 zugelassenen Abweichungen setze sich auch der angefochtene Genehmigungsbeschluss nicht auseinander. Die Vorinstanzen wichen somit ohne zureichende Begründung von der mehrfach abgestützten Fachmeinung ab. Da sich die vorinstanzlichen Entscheide nicht an der Vorgabe der Schutzwürdigkeit ausrichteten, sondern vorschnell die subjektiven Bedürfnisse der Bauherrschaft bzw. deren Pläne zur Renditemaximierung berücksichtigten, seien sie nicht objektiv und zweckmässig.

### **E. 3**

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 zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen, und es obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des infrage stehenden Objekts. Insofern kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wie dies hier die erstinstanzlich verfügende Behörde mit dem Beizug eines Gutachtens des Büros für Architektur, Bauforschung und Kunstgeschichte getan hat. 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 VRG).

#### **E. 3.1**

Eine Unterschutzstellung setzt zunächst voraus, dass die rechtsanwendende Behörde aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Dazu bedarf es der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs. Dabei geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 446b), die gemäss § 50 Abs. 1 VRG der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist. Jedoch ist zu beachten, dass der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beurteilung der Frage, ob die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zukommt (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3), 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).

#### **E. 3.2**

Die Qualifikation des infrage stehenden Objekts als wichtiger Zeuge 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 (VGr, 27. August 2003, VB.2003.00121, E. 2c). Eine solche Interessenabwägung ist zwar 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. 4**

Dass es sich beim Wohnhaus G-Weg 02 um einen wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt, wird von keiner Seite infrage gestellt. Umstritten ist dagegen, ob durch den Unterschutzstellungsvertrag und die dabei vereinbarte Beschränkung des Schutzzumfangs der denkmalpflegerischen Bedeutung des Schutzobjekts im Verhältnis zu den entgegenstehenden privaten Interessen hinreichend Rechnung getragen wird.

#### **E. 4.1**

Nach § 207 Abs. 1 PBG verhindern die Schutzmassnahmen Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben. In dem zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Vertrag wurden vom Wohnhaus Assek.-Nr. 01 hauptsächlich unter Schutz gestellt: das Gebäudevolumen bzw. der barock-klassizistische Kernbau in der bestehenden Form und Hauptkonstruktion, die Fassadengestaltung mit den historisch relevanten Gestaltungselementen und das Mansarddach mit der südöstlichen, repräsentativen Giebellukarne und den Schleppegauben. Äusserlich wird unter anderem die integrale Erhaltung der Südostfassade verlangt, einschliesslich aller bestehenden Fenster- und Kellerfensteröffnungen. Ausdrücklich erlaubt sind dagegen die in den beiliegenden Plänen vom 5. Juni 2010 vorgesehenen Änderungen am Schutzobjekt (mit einem Vorbehalt betreffend die Südwestfassade), darunter namentlich die Anbringung zusätzlicher Schleppegauben und Dachflächenfenster im Sinn der Fassadenpläne Nordwest und Südost sowie zusätzliche Öffnungen im freizulegenden Sockelbereich.

#### **E. 4.2.1**

Hinsichtlich der Südost- und der Nordwestfassade stört sich die Beschwerdeführerin an den drei zusätzlich geplanten Gauben sowie den anzubringenden Dachflächenfenstern, welche das ruhige Erscheinungsbild des charakteristischen Mansarddachs beeinträchtigen. Das Gutachten vom 11. Dezember 2009 spreche dem K-Hof als einziges historisches Gebäude im Quartier insbesondere aufgrund seiner ruhigen Fassadengestaltung und seines herrschaftlichen Mansarddachs in barock-klassizistischer Ordnung den Status eines bedeutenden Zeugen zu.

#### **E. 4.2.2**

In Bezug auf den vorgebrachten Einwand kann auf die überzeugenden Darlegungen in E. 10.1 des Rekursentscheids verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG), wonach die geplanten Dachgauben grösstenteils die Form der vorbestehenden Gauben annehmen und sich in denkmalpflegerischer Hinsicht unbedenklich in das Dach einfügen. Zutreffend ist auch die vorinstanzliche Erwägung, dass die Erhaltung eines Zeugen für einen bestimmten Baustil nicht jegliche äusserlich in Erscheinung tretende

Änderung verbietet und nicht jedes neue Element zur Zerstörung der herkömmlichen Struktur eines Gebäudes führt, sondern diese unter Umständen sogar betonen und positiv hervorheben kann.

#### **E. 4.2.3**

Betrachtet man die Ausmasse des Mansarddachs, stellen die geplanten Dachgauben für dessen Wirkung und herrschaftlichen Charakter keine Gefahr dar. Zu berücksichtigen ist in der vorzunehmenden Güterabwägung ferner, dass mit den neuen Dachgauben offensichtlich eine bessere Belichtung der im 1. Dachgeschoss zu errichtenden Maisonette-Wohnung beabsichtigt wird. Die auch im öffentlichen Interesse liegende genügende Belichtung des dort geplanten Wohnzimmers (vgl. § 302 Abs. 1 PBG) gewinnt vorliegend dadurch noch an Bedeutung, dass die südwestseitig vorgesehene und gemäss Schutzvertrag für den Fall der Nichterhaltbarkeit der originalen Fassade bei Abbruch des Zinnenanbaus zugelassene moderne Fassadengestaltung mit grossen Fenstern und Balkontüren von der Vorinstanz als nicht mehr vertretbar erachtet und stattdessen eine sich rücksichtsvoll in den vorgegebenen Kontext einfügende Befensterung gefordert wurde (siehe Rekursentscheid E. 10.4). Demnach liegt die Zulassung der zusätzlichen Dachflächenfenster und Gauben im pflichtgemässen Ermessen der Gemeinde.

#### **E. 4.3.1**

Sodann widerspreche gemäss der Beschwerdeführerin die sich auf das Gutachten vom 11. Dezember 2009 stützende Entfernung des Zinnenanbaus aus dem 19. Jahrhundert den denkmalpflegerischen Grundsätzen der Charta von Venedig, weil damit keine wertvolle Substanz aufgedeckt würde, sondern nur ein durchlöcherter Restbestand der entsprechenden Fassadenteile übrig bliebe.

#### **E. 4.3.2**

Während der Gemeinderat gestützt auf das von ihm eingeholte Gutachten den Abbruch der Zinne und damit einhergehend eine komplette Neugestaltung der Südwestfassade bewilligte, hob die Vorinstanz die im Schutzvertrag zugelassenen weitgehenden Änderungen auf und wies das Geschäft zur weiteren Bearbeitung an den Gemeinderat zurück. Die ersatzlose Entfernung des Zinnenanbaus als solche wurde im Rekursentscheid (E. 10.4) hingegen nicht beanstandet.

#### **E. 4.3.3**

Von einem Gutachten, das durch die zuständige Behörde eingeholt wird, soll beim Entscheid nicht ohne triftige Gründe abgewichen werden. Besteht kein Anlass, an der Unabhängigkeit und Sachkunde der beauftragten Fachpersonen zu zweifeln, so 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, 4. Mai 2005, VB.2005.00009, E. 2.1 und 2.4; 23. Januar 2003, VB.2002.00351, E. 4b). Unter Berücksichtigung, dass der heutige Zinnenanbau offenbar kurz nach 1920 aus dem um 1842 an der Westecke des Wohnhauses angebauten Waschhaus hervorgegangen ist (Gutachten vom 11. Dezember 2009, S. 12), kommt das Gutachten vom 11. Dezember 2009 auf S. 28 unter "4. Empfehlung" zum Schluss, dass er im Dienste einer besseren Lösung entfernt werden könne. Triftige Gründe, hiervon abzuweichen, sind keine ersichtlich. Da die Beschwerdeführerin keine besonderen baukünstlerischen oder sonstige denkmalwürdige Qualitäten des Anbaus ins Feld führt und solche auch nicht erkennbar sind, hält der Abbruch auch vor Art. 11 der – ohnehin nur hilfswiese heranzuziehenden – Charta von

Venedig stand. Danach ist eine Aufdeckung verdeckter Zustände nur dann zulässig, wenn das zu Entfernende von geringer Bedeutung ist, wenn der aufzudeckende Bestand von hervorragendem historischen, wissenschaftlichen oder ästhetischen Wert ist und wenn sein Erhaltungszustand die Massnahme rechtfertigt. Obwohl mit der Entfernung des Zinnenanbaus keine ursprüngliche Fassadensubstanz zum Vorschein kommt, erhält das Gebäude damit seine als besonders schutzwürdig erachtete Volumetrie zurück (Gutachten vom 11. Dezember 2009, S. 28, 4. Empfehlung; vgl. auch das Gutachten 2010, S. 3, Punkt 3.3).

#### **E. 4.4.1**

Ein weiterer Einwand der Beschwerdeführerin betrifft den Innenraum des Wohnhauses. Das Gebäude werde mit dem Umbau des Kellergeschosses zu Wohnungen jener Innenräume beraubt, die vom Gutachten als besonders eindrücklich hervorgehoben worden seien. Insgesamt komme die Umgestaltung des Innenraums durch die neue Raumaufteilung einer Auskernung gleich.

#### **E. 4.4.2**

Wie bereits die Vorinstanz in E. 10.3 des Rekursentscheids festgehalten hat, ist von einer Unterschützstellung des Kellergeschosses im Gutachten vom 11. Dezember 2009 keine Rede (vgl. aber Gutachten 2010, S. 3). Hingegen stellt der Schutzvertrag das ursprüngliche Mauerwerk mit allen Nischen und Öffnungen (vgl. nachfolgend E. 4.5) sowie das Konstruktionsprinzip mit den Stüden und den Unterzügen unter Schutz. Nach der am vorinstanzlichen Augenschein gewonnenen Feststellung würden letztere durch den Einbau der 2½-Zimmer-Wohnung nicht tangiert bzw. erschienen die weiteren Eingriffe mangels eines heutigen Bezugs zur Rebbaukultur als vertretbar. Inwiefern diese Würdigung rechtsverletzend sein soll, wird von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert dargetan. Was die übrigen Geschosse betrifft, ist ein Grossteil des ursprünglichen Innenraums infolge der Umbauten in den 20er- und 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts weitgehend verloren gegangen. Unzulässige Eingriffe in die wenigen noch erhalten gebliebenen, schützenswerten Räumlichkeiten und Ausstattungen wie die barocke Stube in der Südecke des 1. Obergeschosses mit dem "Barockbüffet" und die intakte Dachkonstruktion sind gemäss dem Schutzvertrag und den beiliegenden Plänen nicht geplant. Auch diesbezüglich ist der Schutzvertrag rechtskonform.

#### **E. 4.5.1**

Schliesslich entsteht nach Ansicht der Beschwerdeführerin mit den Abgrabungen unter anderem auf der Südostseite und mit den neuen bis über vier Quadratmeter grossen Glastüren zum Keller ein neues dominierendes Sockelgeschoss. Die damit angestrebten, bis zu 1,30 m abgesenkten Sitzplätze und die ebenfalls ostseitig geplante Garagenrampe würden den für die Wirkung des Hauses massgeblichen Garten völlig zerstören. Angesichts dessen sei die Feststellung der Vorinstanz, die im Umgebungskonzept keine unvertretbare Beeinträchtigung des Schutzobjekts erblicke, willkürlich. Allein auf der Südostseite müsste mehr als ein Drittel der freigelegten (originalen) Kellermauern weggebrochen werden. Wie dies nach E. 10.2 des Rekursentscheids durch eine "Abstufung der Abgrabungen [...] aufgefangen" werden solle, sei gänzlich unverständlich. Zusammen mit den originalen, hochgelegenen Kellerfensterchen ergäben die verschieden hohen neuen Öffnungen ein sehr unruhiges und unverständliches Bild.

#### **E. 4.5.2**

Vorab ist zu bemerken, dass die geplanten Mauerdurchbrüche zwecks Einbaus der erwähnten Glastüren im freizulegenden Keller-, d. h. künftigen Erdgeschoss und die vorgesehene Umgebungsgestaltung (Hochgarten, terrassierter Bodenverlauf) eng miteinander zusammenhängen. Die projektierten Umbauten sollen im Hinblick auf die Erstellung einer 2½-Zimmer-Wohnung in den bisherigen Kellerräumlichkeiten erfolgen.

#### **E. 4.5.3**

Aus dem Gutachten vom 11. Dezember 2009 geht hervor, dass sich die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes in erster Linie aus dessen äusserer Erscheinung ergibt. In der Schutzempfehlung besonders hervorgehoben werden unter anderem das Gebäudevolumen und die Fassadengestaltung mit den historisch relevanten Gestaltungselementen. Gemäss der Vorinstanz sind die Abgrabungen in denkmalpflegerischer Hinsicht allerdings noch vertretbar, wobei sie entlang der Südostfassade zwar deutlich in Erscheinung träten, die befürchtete Entstehung eines dominierenden Sockelgeschosses durch die dreifache Abstufung der Abgrabungen und die geplanten Sitzplätze jedoch in vertretbarer Weise aufgefangen werde.

#### **E. 4.5.4**

Diese Würdigung erweist sich als unvollständig und ist im Ergebnis nicht nachvollziehbar. So lässt sich E. 10.4 des Rekursentscheids nicht ausdrücklich entnehmen, ob und inwiefern die Abgrabungen auf der Südwestseite zulässig sein sollen. Auch wenn die Vorinstanz die Schutzwürdigkeit der Gebäudevolumetrie betont, spricht sie hauptsächlich von den geplanten Balkonen und lässt die auf dieser Gebäudeseite geplante Freilegung des Kellergeschosses ausser Acht. Infolge der Absenkung des Bodens im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke um bis zu 1,8 m und der Anlegung des Hochgartens würde das Gebäude aber eine dem bisherigen Terrainverlauf gegenläufige asymmetrische und auffallend "künstliche" Gestalt erhalten. Auch in der Südostansicht wäre die Unnatürlichkeit des terrassierten Bodenverlaufs augenfällig. Durch die drei an der südöstlichen Keller-/Erdgeschossfassade zu erstellenden grosszügigen Fenster- bzw. Glastüren würde sodann nicht nur ein erheblicher Teil der originalen Bausubstanz zerstört, sondern ein zur bestehenden historischen Gebäudefassade nicht passendes, mit stilfremden modernen Elementen besetztes Sockelgeschoss geschaffen. Zusammen mit den zu erhaltenden und fortan funktionlos wirkenden originalen Kelleröffnungen entstünde ein unverständliches Erscheinungsbild. Eines der bestehenden Kellerfensterchen würde schliesslich im Widerspruch zur Vorgabe auf S. 3 des Schutzvertrags der einzubauenden Glastür zum Opfer fallen. Im Übrigen halten die geplanten Eingriffe auch vor der erhöhten Ästhetikanforderung von § 238 Abs. 2 PBG nicht Stand, welche im Hinblick auf die anderen schützenswerten Gebäudeteile anwendbar ist.

#### **E. 4.5.5**

Eine ausnahmsweise Zulassung der Freilegung des Sockelgeschosses und der daran vorzunehmenden Veränderungen ist auch nicht aus Gründen der Verhältnismässigkeit bzw. wegen der Eigentumsgarantie geboten. Dass das Wohnhaus über ein nicht zu Wohnzwecken genutztes Kellergeschoss verfügt, ist nichts Ungewöhnliches und war bis anhin offenbar immer der Fall. Eine sinnvolle Nutzung des Wohnhauses wird insbesondere nach dem Ausbau der beiden Dachgeschosse zu einer grosszügigen Maisonette-Wohnung auch ohne die im Sockelgeschoss geplante 2½-Zimmer-Wohnung möglich sein.

#### **E. 4.5.6**

Die von der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die geplante Garageneinfahrt gerügte Geländegestaltung ist nicht Teil des Schutzvertrags und damit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

#### **E. 5**

Mit dem angefochtenen Rekursentscheid wurde der Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates Meilen vom 22. Juni 2010 vollständig aufgehoben und das Geschäft zur weiteren Bearbeitung im Sinn der Erwägungen (im Hinblick auf die Gestaltung der Südwestfassade) an den Beschwerdegegner 2 zurückgewiesen. Da die Rüge der Beschwerdeführerin betreffend das freizulegende Sockelgeschoss begründet ist, ist der Genehmigungsbeschluss in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache in Ergänzung des vorinstanzlichen Rückweisungsentscheids an den Beschwerdegegner 2 zurückzuweisen. Dieser wird eine rechtskonforme Schutzmassnahme im Sinn der vorliegenden sowie der vorinstanzlichen Erwägungen festzulegen haben. Bei diesem Prozessausgang rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin zur Hälfte und der Beschwerdegegnerin 1 sowie dem Beschwerdegegner 2 je zu einem Viertel aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Die Verlegung der Rekurskosten gemäss Disp.-Ziff. 2 des Rekursentscheids ist damit nicht anzupassen. Eine Parteientschädigung ist unter diesen Umständen nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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