

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00553 vom 27. Februar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-02-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00553

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00553 du 27 février 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00553 del 27 febbraio 2013

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung einer Liegenschaft. Qualifikation als Schutzobjekt. Verhältnismässigkeit. Der Eigenwert des Gebäudes ist zwar durch die Rekonstruktion im Erd- und Sockelgeschoss nicht so hoch wie jener benachbarter Schutzobjekte; der Schutzwürdigkeit tut dies jedoch keinen Abbruch. Die Auffassung der Gemeinde, die Liegenschaft würde auch bezüglich des Erd- und Sockelgeschosses Schutzqualität aufweisen, ist vertretbar und liegt innerhalb der dem Gemeinwesen bei einer solchen Wertung zustehenden Entscheidungsfreiheit (E. 2). Eine Teilunterschutzstellung des äusseren Erscheinungsbilds ist vorliegend nicht geeignet, die im öffentlichen Interesse liegenden Schutzziele zu erreichen. Die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers vermögen die erheblichen öffentlichen Interessen an einer weitgehender Unterschutzstellung des äusseren Erscheinungsbilds nicht aufzuwiegen (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2012.00553 Urteil der 1. Kammer vom 27. Februar 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtsschreiberin Regula Hunger. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Gemeinderat Männedorf, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Männedorf stellte mit Beschluss vom 7. Dezember 2011 die Liegenschaft D-Strasse 01 (Assek-Nr. 02, Kat.-Nr. 03) samt Teilen der Umgebung in dem in Disp.-Ziff. 3 des Beschlusses definierten Umfang unter Schutz. II. Gegen diesen Beschluss rekurrierte die A AG an das Baurekursgericht. Am 29. März 2012 führte das Baurekursgericht einen Abteilungsangenehm im Beisein der Parteien durch. Mit Entscheid vom 4. Juli 2012 hiess es den Rekurs teilweise gut. Der Beschluss des Gemeinderats Männedorf vom 7. Dezember 2011 wurde insofern aufgehoben, als damit der Steinboden der Laube und die Garage unter Schutz gestellt worden sind. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. III. Mit Beschwerde vom 4. September 2012 gelangte die A AG an das Verwaltungsgericht. Sie beantragte, den angefochtenen Entscheid und den Beschluss des Gemeinderats Männedorf vom 7. Dezember 2011 insoweit aufzuheben, als damit das Erdgeschoss und das Sockelgeschoss unter Schutz gestellt werden. Auch sei Disp.-Ziff. 3.1.1 Satz 2 des Beschlusses des Gemeinderats Männedorf vom 7. Dezember 2011 aufzuheben, wonach im Bereich der Eingangspartie hinter dem verglasten Vorbau jener Zustand massgebend sei, wie er mit Ziffer 4 des Beschlusses des Gemeinderats Männedorf vom 18. Juni 1991 verlangt worden sei. Zudem sei die Eingangspartie vom Schutzzumfang auszunehmen. Ferner sei

Disp.-Ziff. 5 des Beschlusses des Gemeinderats Männedorf vom 7. Dezember 2011 in Bezug auf den Eingangssockel (Rampe und Treppe) aufzuheben und es sei festzustellen, dass der dem Eingang vorgestellte Sockel (mit Rampe und Treppe) nicht zurückgebaut werden müsse, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei. Am 14. September 2012 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Männedorf beantragte mit Beschwerdeantwort vom 8. November 2012 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei. In Replik, Duplik, Triplik und Quadruplik hielten die Parteien jeweils an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

E. 1.2

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). 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.

E. 2

Obergeschoss die dekorativen Entlastungsbogen mit plastisch gestalteten Schlusssteinen. Dem charakteristischen und repräsentativen Erscheinungsbild sei ein beträchtlicher Erinnerungswert beizumessen. Das Gutachten halte deshalb zu Recht fest, das Gebäude F lege Zeugnis über die Geschichte von Männedorf um die Wende des 19. zum 20. Jahrhundert ab.

E. 2.1

Die Beschwerdegegnerin hat die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft D-Strasse 01 bejaht, und die Vorinstanz ist dieser Auffassung mehrheitlich gefolgt. Letztere hob lediglich die Unterschutzstellung der Garage und des Steinbodens der Laube auf. Anders als im Rekursverfahren beantragt die Beschwerdeführerin zwar nicht mehr die gänzliche Aufhebung der Unterschutzstellung im Beschwerdeverfahren. Sie bestreitet aber die Schutzwürdigkeit des Erd- und Sockelgeschosses. Demnach ist zu prüfen, ob auch das Erd- und Sockelgeschoss der Liegenschaft D-Strasse 01 schutzwürdig ist.

E. 2.2

Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft liess die Beschwerdegegnerin ein Gutachten beim Firma E erstellen.

E. 2.2.1

Gestützt auf dieses Gutachten begründete die Beschwerdegegnerin die Unterschutzstellung der gesamten Liegenschaft D-Strasse 01 in ihrem Beschluss vom 7. Dezember 2011 im Wesentlichen wie folgt: Das Gebäude F, D-Strasse 01, sei ein wichtiger ortsbildprägender Zeuge einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Das Gebäude repräsentiere den wirtschaftlichen Aufschwung des vormaligen Fischer-, Bauern- und Winzerdorfes, der sich in der Ansiedlung von Handwerks- und Industriebetrieben, aber auch in der Wandlung zum bürgerlich geprägten Wohnort im Umkreis der dank neuen Verkehrsmitteln nah gerückten Stadt Zürich manifestiere. Als ehemaliges Post-, später Banklokal und noch immer bestehender Gastwirtschaft sei das Gebäude ein besonderer Zeuge der Ortsgeschichte. Das weitgehend erhaltene Äussere füge sich in die intakte Bebauung der D-Strasse ein. Beim Gebäude handle es sich um einen reinen Massivbau. Das Äussere des Haupthauses weise eine klare Ordnung auf. Oberhalb des mit einem Rillenputz versehenen Erdgeschosses seien die Fassaden glatt verputzt. Die Trennung der Geschosse erfolge durch einfache Gurte und die Hausecken würden durch Quader hervorgehoben werden. Die in regelmässigen Achsen verteilten Öffnungen des Haupthauses seien einer strengen Hierarchie untergeordnet. Das Erdgeschoss weise grosse Stichbogenöffnungen mit Schlussstein auf, das 1. Obergeschoss hochrechteckige Fenster mit gerader Verdachung, in der Mittelachse durch Dreiecksgiebel hervorgehoben und das 2. Obergeschoss zeige hochrechteckige Fenster, die in der Mittelachse durch dekorativen Entlastungsbogen mit plastisch gestaltetem Schlussstein betont werden. Trotz einigen wenig stilgerechten (aber reversiblen) Renovationen habe sich das Äussere in seinem ursprünglichen Ausdruck zu einem grossen Teil bis heute erhalten. Ein Verlust des Hauses würde den Wert und die einheitliche Ausstrahlung des Quartiers an der D-Strasse erheblich mindern.

E. 2.2.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Gutachten über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes F sei unvollständig, widersprüchlich und unzutreffend. Die Feststellung, wonach sich das Äussere in seinem ursprünglichen Ausdruck zu einem grossen Teil bis heute erhalten habe, sei offensichtlich falsch. Es sei unbestritten, dass das Erd- und Sockelgeschoss eine tiefgreifende Veränderung erfahren habe, welche den Verlust sämtlicher gestalterischer Baudetails zur Folge gehabt habe. Die nicht originalgetreue teilweise Rekonstruktion aus dem Jahr 1991 habe zwar das ursprüngliche Erscheinungsbild des Erdgeschosses simulieren sollen. Dabei handle es sich aber um eine bloss

Nachahmung mit zeitgemässen Baumaterialien.

E. 2.2.3

Die Vorinstanz führt aus, es treffe zu, dass sich das Gutachten bei der wertenden Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Gebäudekomplexes auf das Wesentliche beschränkt und in diesem zentralen Teil der Expertise kurz und bündig ausgefallen sei. Daraus könne allerdings nicht abgeleitet werden, das Gutachten sei unvollständig, unklar oder unzureichend begründet. Unabhängig seines teilweise komprimierten Stils habe es die denkmalpflegerisch erheblichen Charakteristika des Gebäudes F gründlich herausdestilliert. Das Gutachten sei nicht zu beanstanden.

E. 2.2.4

Gemäss § 7 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amts wegen, unter anderem durch den Beizug von Sachverständigen (Abs. 1); das Ergebnis der Untersuchung würdigt die Verwaltungsbehörde frei (Abs. 4). Dieser Grundsatz der freien Würdigung des Untersuchungsergebnisses gilt indessen insofern nur eingeschränkt, als Gutachten nur daraufhin geprüft werden, ob sie auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhen und vollständig, klar sowie gehörig begründet und widerspruchsfrei sind; ausserdem muss die sachverständige Person hinreichende Sachkenntnisse und die nötige Unbefangenheit bewiesen haben (RB 1982 Nr. 35; VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00032, E. 5.2; Kölz/Bosshart/Röhl, § 78).

E. 2.2.5

Das Gutachten dokumentiert die Baugeschichte des Gebäudes und beschreibt den Baukörper. Es ist vollständig, klar sowie gehörig begründet. Die Beschwerdeführerin macht zudem nicht geltend, das Gutachten beruhe auf unzutreffender Rechtsgrundlage oder die Sachverständige verfüge nicht über hinreichende Sachkenntnisse und die nötige Unbefangenheit. Das Ziehen der rechtlichen Schlüsse ist dem Gericht überlassen.

E. 2.3.1

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zeugeneigenschaft des Erd- und Sockelgeschosses. Zusammenfassend begründet sie dies damit, dass die Schutzwürdigkeit bei einem rekonstruierten Objekt generell zu verneinen sei. Dies gelte umso mehr, als die Rekonstruktion nicht originalgetreu erfolgt sei. Die Fensteröffnungen seien kleiner und unter Verzicht auf die ursprünglich vorhandenen Brüstungen ausgebildet worden. Die im Jahr 1991 nachgebildete bzw. rekonstruierte Fassade im Erdgeschoss sei im Grunde genommen eine reine Attrappe. An der Erhaltung einer blossen Kulisse bestehe kein öffentliches Interesse. Gleiches gelte für das granitverkleidete Sockelgeschoss.

E. 2.3.2

Das Baurekursgericht führte zur Schutzwürdigkeit aus, das Gebäude F weise eine im Wesentlichen intakte Bausubstanz auf, deren Erhaltung nach wie vor Bedeutung zukomme. Grosse Teile der Aussenhaut des Gebäudekomplexes würden dem baulichen Zustand von 1925 entsprechen. Im Erdgeschoss würden Stichbogenöffnungen mit Schlusssteinen die Fassade prägen, im 1. Obergeschoss die gerade Verdachung der Fenster und die Dreiecksgiebel der Mittelachse und im

E. 2.3.3

Unbestritten ist, dass das Erd- und Sockelgeschoss des Gebäudes um 1980 tiefgreifende Veränderungen mit Verlust sämtlicher gestalterischer Baudetails erfuhr. Das Erd- und Sockelgeschoss wurde jedoch nicht abgebrochen und neu aufgebaut; lediglich die Fassade erhielt ein neues Aussehen. Es entstand eine rein vom Zweck bestimmte Fassade mit vergitterten Fenstern. Anlässlich eines weiteren Umbaus wurde die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin mit Beschluss vom 18. Juni 1991 verpflichtet, die Fassadenrenovation und Fassadenreparatur (Rekonstruktion) nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Aufgrund eines dagegen erhobenen Rekurses zog der Bauausschuss Männedorf den Beschluss vom 18. Juni 1991 am 22. Oktober 1991 in Wiedererwägung und verzichtete auf die vollständige Fassadenreparatur hinter dem geplanten verglasten Windfang sowie auf die Wiederherstellung der Brüstungen bei den Fensteröffnungen im Erdgeschoss. Die Fassade wurde daraufhin entsprechend renoviert und repariert (rekonstruiert). Damit unterscheidet sich der vorliegende Fall wesentlich von der Sachlage im Urteil des Verwaltungsgerichts (RB 1994 Nr. 78), welches die Beschwerdeführerin für ihre Begründung heranzieht: Im dortigen Fall ging es um ein Grundstück, auf dem früher einmal eine Parkanlage vorhanden war, sich im Zeitpunkt der Beurteilung jedoch als Grünfläche präsentierte und auf der sich Versuchspflanzungen sowie ein Nutzgarten befanden. Das Verwaltungsgericht hielt darin fest, ein Objekt, das nicht nur renoviert, sondern rekonstruiert werden müsse, damit es Zeugnis einer bestimmten Epoche ablegen könne, sei kein echter Zeuge und erst recht kein wichtiger Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Gleichzeitig merkte es jedoch an, dass der bereits rekonstruierte Park auf der benachbarten Parzelle eine schutzwürdige und sinnvolle Einheit bilde, die als Zeuge der Gartenbaukunst durchaus eigenständigen Charakter aufweise. Vorliegend muss das streitbetroffene Gebäude nicht zuerst rekonstruiert werden, damit es Zeugnis einer bestimmten Epoche ablegen kann. Auch ist die Schutzwürdigkeit bei einem rekonstruierten Objekt nicht generell zu verneinen. Die Eigenart einer Altbaute bleibt auch im (fachgerecht) renovierten bzw. rekonstruierten Zustand ablesbar.

E. 2.3.4

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird ein Bauwerk nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet (BGr, 15. März 2010, 1C_543/2009, E. 2.3; 13. September 2005, 1P.79/2005, E. 4.3). Der Entscheid, ob im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ein wichtiger Zeuge einer bestimmten Epoche gegeben sei, ist somit aufgrund einer Gesamtbetrachtung zu fällen (VGr, 22. November 1996, VB.96.00155, E. 4c [nicht publiziert]). Vorliegend geht es nicht nur um den baukünstlerischen Wert des Gebäudes, sondern um die wirtschafts- und siedlungshistorische Zeugenschaft der Liegenschaft. Das Gebäude legt Zeugnis ab über die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Männedorf. Mit dem Bau der rechtsufrigen Eisenbahnlinie 1894 setzte der wirtschaftliche Aufschwung des Fischer-, Bauern- und Winzerdorfes ein. Dieser manifestiert sich in der Ansiedlung von Handwerks- und Industriebetrieben sowie in der Wandlung zum bürgerlich geprägten Wohnort im Umkreis der dank der Eisenbahn nah gerückten Stadt Zürich. So entstand zwischen dem Dorfkern am See und dem neuen Bahnhof ein neues, aus herrschaftlichen Wohn- und Geschäftshäusern bestehendes Quartier. Die streitbetroffene Liegenschaft wurde in diesem neuen Quartier 1894/1895 als Wohnhaus mit Postlokalität und einem Restaurationsanbau errichtet. Noch heute wird im Anbau eine Gastwirtschaft betrieben. Die Beurteilung, die Liegenschaft sei ein wichtiger Zeuge des Übergangs vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum bürgerlich geprägten Wohnort, ist nicht zu beanstanden.

E. 2.3.5

Ferner begründen der Gemeinderat und die Vorinstanz die Schutzwürdigkeit des Gebäudes F mit der prägenden Wirkung auf das Ortsbild. Die Vorinstanz merkte diesbezüglich an, dass sie sich am Augenschein davon zu überzeugen vermochte, dass dem Gebäudekomplex entlang dem nordwestlichen Teil der D-Strasse ein hoher Situationswert zukomme. Aufgrund seiner Position, der Volumetrie samt Anzahl der Geschosse, der Gliederung und Materialisierung der Fassade und der Form des Dachs nehme vorab das Hauptgebäude eine besondere Stellung innerhalb des Ortsbilds um den Bahnhof Männedorf ein. Es bilde in Verbindung mit dem Anbau den deutlich erkennbaren Abschluss einer augenfälligen Reihe repräsentativer Bauten entlang des nördlichen Teils der D-Strasse, die um 1900 als die Prachtstrasse der Gemeinde galt. Obwohl das Gebäude F als Folge von baulichen Änderungen nicht mehr über den hohen Eigenwert der Schutzobjekte G (D-Strasse 04) und Gemeindehaus (D-Strasse 05) verfüge, würden die besagten Bauten in der bestehenden Abfolge optisch eine als Ganzes wirkende Geschlossenheit aufweisen, die dem Ortsbild im Nordwesten des Bahnhofs ein auffällig positives Gepräge verleihe.

E. 2.3.6

Das Gebäude F ist vom Bahnhof her kommend das erste Gebäude einer Reihe repräsentativer Bauten entlang des nördlichen Teils der D-Strasse, die um 1900 als die Prachtstrasse der Gemeinde galt. Es fügt sich in die intakte Bebauung der D-Strasse ein und stellt ein wichtiges und integrales Element dar. Die Beurteilung, dass das streitbetroffene Gebäude zusammen mit dem Gemeindehaus (D-Strasse 05), dem G (D-Strasse 04) und dem an die H-Strasse anstossenden Eckhaus (D-Strasse 06) dem Ortsbild im Nordwesten des Bahnhofs ein auffällig positives Gepräge verleihe und dieses wesentlich mit präge, ist nachvollziehbar und vertretbar. Neben der Stellung und Lage des Gebäudes tragen auch dessen Erscheinung und Gestaltung zur siedlungsprägenden Wirkung bei. Es ist davon auszugehen, dass eine Umgestaltung des Erd- und Sockelgeschosses den Wert und die einheitliche Ausstrahlung des Quartiers an der D-Strasse als eigentliche Prachtstrasse erheblich mindern würde. Zumal das Ziel der Unterschutzstellung sowohl die Erhaltung des Erscheinungsbilds des wichtigen Zeugen als auch die Bewahrung des Ortsbildes ist.

E. 2.3.7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eigenwert des streitbetroffenen Gebäudes durch die Rekonstruktion im Erd- und Sockelgeschoss zwar nicht gleich hoch ist wie derjenige der Schutzobjekte an der D-Strasse 04 und 05; der Schutzwürdigkeit tut dies jedoch keinen Abbruch. Die Auffassung der Gemeinde Männedorf, die Liegenschaft D-Strasse 01 weise auch bezüglich des Erd- und Sockelgeschosses Schutzqualität auf, ist vertretbar und liegt innerhalb der dem Gemeinwesen bei einer solchen Wertung zustehenden Entscheidungsfreiheit.

E. 3.1

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmälern 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; 1 18 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). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Beschränkung der Eigentumsgarantie, wie sie eine teilweise oder vollständige Unterschutzstellung darstellt, verhältnismässig, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen steht (BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996 S. 366 ff., E. 6b, mit weiteren Hinweisen) . Die vollständige Unterschutzstellung ist zur Erreichung des angestrebten Ziels offenkundig geeignet. Doch stellt sich hier zum einen die Frage der Erforderlichkeit zum anderen die der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn, nämlich ob sich die Verpflichtung zur vollständigen Erhaltung im Rahmen der Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen für die Eigentümerin als zumutbar erweise. Dies ist dann der Fall, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. 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; insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (RB 1982 Nr. 37; VGr, 27. August 2003, VB.2003.00121, E. 2c). Bei einer bloss teilweisen Unterschutzstellung stellt sich die Frage der Geeignetheit der Massnahme. Bei einer Teilunterschutzstellung ist nämlich darauf zu achten, dass der Denkmalwert des Ganzen durch den Wegfall einzelner nicht geschützter Teile nicht infrage gestellt wird (BGE 120 Ia 270 E. 4c). Demnach ist bei der Beurteilung der einzelnen Teile deren Bedeutung für das Verständnis und die Kohärenz des Ganzen mit in die Betrachtung einzubeziehen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es bestehe kein öffentliches Interesse, Fassadenteile aus dem Jahr 1991 dauernd und ungeschmälert zu bewahren. Insbesondere weil mit den benachbarten Gebäuden D-Strasse 04 und D-Strasse 05 besser erhaltene Schutzobjekte vorhanden seien. Zudem sei Disp.-Ziff. 3.1.1 Satz 2 ersatzlos aufzuheben. Damit werde im Bereich der Eingangspartie ein Zustand geschützt, der schon seit Jahrzehnten nicht mehr bestehe und heute nicht vorhanden sei. Es könne nur etwas geschützt werden, das bereits (und immer noch) vorhanden sei. Weiter macht sie geltend, eine Unterschutzstellung des Erd- und Sockelgeschosses sei völlig unverhältnismässig. Weil das äussere Erscheinungsbild geschützt sei, könnten weder die unpassende Granitfassade durch eine originalgetreue Fassade ersetzt noch könnte der Fassadenanstrich abgeändert werden. Sollte das Erdgeschoss dereinst einer anderen Nutzung zugeführt werden, könnten die halbhohe Fenster nicht durch zeitgemässe Schaufenster ersetzt werden. Dadurch werde sie übermässig in ihren Eigentumsrechten wie auch in ihrer Wirtschaftsfreiheit eingeschränkt. Sie rügt damit den Schutzzumfang.

E. 3.3

Mit der Unterschutzstellungsverfügung vom 7. Dezember 2011 wurde vom Gebäude Assek.-Nr. 02 unter anderem unter Schutz gestellt: das äussere Erscheinungsbild unter Einschluss der Fassadengliederung, der Dachform, der Dachaufbauten und Dachuntersichten und der Dachrandabschlüssen, ohne Vorbau und Sockel beim Eingangsbereich. Die Aufzählung der geschützten Teile versteht sich unter Einbezug aller noch vorhandenen originalen Bau- und Zierelemente (Gurte, Fenstergewände und Dekorationen, Laubenkonstruktion, Rankgitter) an der Aussenhaut des Gebäudes (Disp.-Ziff. 3.1.1). Ausdrücklich zulässig ist ein zeitgemässer Ersatz nicht ursprünglicher Bauteile sowie Veränderungen am Äusseren des Gebäudes, sofern sie der Rekonstruktion respektive Wiederherstellung eines früheren, gemäss Gutachten nachweisbaren historischen Zustands dienen und unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildung (Disp.-Ziff. 3.1.4).

E. 3.4

Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin ist sie somit nicht dazu verpflichtet, "auf ewige Zeiten" Fassadenteile aus dem Jahr 1991 im Original zu erhalten. Insbesondere muss es nicht beim zartblauen Fassadenanstrich bleiben; auch können die Metallfenster ersetzt werden. Ebenso sind Veränderungen am Äusseren des Gebäudes zulässig, sofern sie der Rekonstruktion respektive Wiederherstellung eines früheren, gemäss Gutachten nachweisbaren historischen Zustands dienen. Folglich muss das Sockelgeschoss nicht unverändert erhalten werden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann eine Rekonstruktion gestützt auf § 207 Abs. 1 PBG angeordnet werden (RB 1993 Nr. 39; Hess, S. 209). Es trifft zwar zu, dass die Fensterlaibungen im Erdgeschoss nicht originalgetreu rekonstruiert worden sind; dazu fehlen die Brüstungen. Dies wurde jedoch durch den Bauausschuss Männedorf mit Beschluss vom 22. Oktober 1991 explizit gebilligt. Im selben Beschluss wird auch auf die Fassadenrekonstruktion hinter dem Windfang verzichtet. Die restliche Rekonstruktion des Erd- und Sockelgeschosses erfolgte aber nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. Auf den Verzicht kam die Beschwerdegegnerin dann mit Beschluss vom 13. November 2007 zurück und verlangte eine Rekonstruktion der Fassade.

E. 3.5

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein sogenanntes schwarzes Gebäude, welches sich in der Kernzone K1 befindet. Planungsrechtliche Massnahmen allein vermögen das Ortsbild jedoch nur unzureichend zu schützen (VGr, 28. August 1997, BEZ 1997 Nr. 21 E. 7b; RB 1997 Nr. 73). Die Ablesbarkeit des Wandels vom Fischer-, Bauern- und Winzerdorf zum bürgerlich geprägten Wohnort wäre bei einer Entlassung des Erd- und Sockelgeschosses aus dem Schutzzumfang gefährdet ebenso das Verständnis und die Kohärenz des Gebäudes. Sowohl die Entlassung des Erd- und Sockelgeschosses als auch der Eingangspartie hinter dem verglasten Vorbau aus dem Schutzzumfang würde dem Schutzziel des Erhalts des Erscheinungsbilds des wichtigen Zeugen und der Bewahrung des Ortsbilds widersprechen. Eine Teilunterschutzstellung des äusseren Erscheinungsbilds ist somit nicht geeignet; damit liessen sich die im öffentlichen Interesse liegenden Schutzziele nicht erreichen. Schliesslich würde eine Teilunterschutzstellung den Denkmalwert des ganzen Gebäudes infrage stellen. Die weitgehende Unterschutzstellung des äusseren Erscheinungsbilds ist in Anbetracht des überwiegenden öffentlichen Interesses am ungeschmälernten Erhalt des wichtigen Zeugen erforderlich; die Kernzonenvorschriften können vorliegend die Unterschutzstellung nicht ersetzen.

E. 3.6

Schliesslich erweist sich die Unterschutzstellung als zumutbar. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vermögen finanzielle Interessen der Eigentümer an einer möglichst Gewinn bringenden Ausnützung ihrer Liegenschaften das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 126 I 219 E. 2c; 120 Ia 270 E. 6c; 118 Ia 384 E. 5e; BGr, 13. September 2005, 1P.79/2005, E. 4.8 = ZBl 108/2007, S. 83 ff., 90). In diesem Zusammenhang fällt ins Gewicht, dass das Gebäudeinnere der streitbetroffenen Liegenschaft vom Schutzzumfang ausgenommen ist. Die Unterschutzstellung beschränkt sich auf das Äussere des Gebäudes. Im Innern ist die Beschwerdeführerin bei der Gestaltung frei. Dies bedeutet, dass kaum Nutzungseinschränkungen mit der Unterschutzstellung einhergehen. Die Eigentumsbeschränkung geht somit nicht weiter als es zur Erreichung der angestrebten Gebäudeerhaltung erforderlich ist. Inwiefern die Beschwerdeführerin durch den Schutzzumfang in ihrer Wirtschaftsfreiheit eingeschränkt sein soll, legt sie nicht substantiell dar; eine Verletzung ist auch nicht ersichtlich. Die Unterschutzstellung erweist sich somit als verhältnismässig.

E. 4.1

Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz sei auf ihren Rekursantrag betreffend Aufhebung der Disp.-Ziff. 5 d des Beschlusses des Gemeinderats Männedorf vom 7. Dezember 2011, womit dieser Vormerk nehme, dass für den Vorbau samt Sockel im Eingangsbereich der Beschluss der Baubehörde Männedorf vom 13. November 2007 weiterhin Gültigkeit habe, zu Unrecht nicht eingetreten. Sie werde durch den Verweis in Disp.- Ziff. 5 implizit erneut verpflichtet, den Sockel zurückzubauen. Mit Beschluss vom 8. März 2007 habe die Gemeinde jedoch im Hinblick auf eine betagten- und behindertengerechte Zugänglichkeit auf den Rückbau des vorgestellten Eingangssockel (nur Rampe und Treppe) verzichtet. Z war sei dieser Beschluss durch den Beschluss vom 13. November 2007 teilweise aufgehoben bzw. in Wiedererwägung gezogen worden, jedoch sei damit der Verzicht auf einen Rückbau des Sockels nicht widerrufen worden. Sie habe ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Feststellung, dass der Sockel nicht zurückgebaut werden müsse. Die Vorinstanz ist auf die Anfechtung der Disp.-Ziff. 5 des Beschlusses des Gemeinderats Männedorf vom 7. Dezember 2011 mit der Begründung nicht eingetreten, die Beschwerdeführerin sei dadurch nicht beschwert. Der Gemeinderat habe durch diesen Hinweis weder eine Rechtsbeziehung begründet noch eine rechtliche Wirkung erzeugt. Begleitende Hinweise in einer Verfügung stellen nur dann ein Anfechtungsobjekt dar, wenn es sich um erzwingbare Auflagen handelt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 19 N. 13; RB 1998 Nr. 32). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Mit dem Verweis wurden weder Rechte noch Pflichten begründet. Des Weiteren besteht kein Feststellungsanspruch, da die Beschwerdeführerin in der betreffenden Angelegenheit ein Gestaltungsurteil hätte erwirken können. Das Feststellungsbegehren darf nicht zur Umgehung der Rechtskraft einer Gestaltungsverfügung verwendet werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 19 N. 62). Die Vorinstanz ist auf die diesbezügliche Rüge zu Recht nicht eingetreten.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin macht zudem geltend, mangels gesetzlicher Grundlage dürfe eine Rekonstruktion von zerstörten Fassadenteilen nicht verlangt werden. Gemäss § 207 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) würden nur Pflege und

Unterhalt sowie nötigenfalls die Restaurierung zu den erlaubten Schutzmassnahmen zählen. Eine objektive Prozessvoraussetzung bildet der Umstand, dass über die Streitsache nicht bereits rechtskräftig entschieden worden ist (Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu § 19-28, N. 92). In Bezug auf die Beseitigung der Eingangspartie sowie auf die Rekonstruktion der Fassade fehlt es an dieser Prozessvoraussetzung. Die Beschwerdeführerin übersieht, dass die Rekonstruktion nicht gestützt auf § 207 PBG verfügt, sondern bereits mit Beschluss vom 13. November 2007 angeordnet worden ist. Über die Rekonstruktion der Fassade sowie über die Beseitigung der Eingangspartie wurde damit bereits rechtskräftig entschieden. Anzuführen ist, dass eine Rekonstruktion von Fassadenteilen gestützt auf § 207 PBG durchaus zulässig sein kann (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 221; RB 1993 Nr. 39; Hess Jürg, Der Denkmalschutz im zürcherischen Planungs- und Baugesetz, Zürich 1986, S. 209). Die Vorinstanz ist damit auf die diesbezügliche Rüge zu Recht nicht eingetreten. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG der Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-.

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