

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00063 vom 23. Oktober 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00063

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00063 du 23 octobre 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00063 del 23 ottobre 2019

Regeste

Inventarentlassung | Schutzwürdigkeit eines inventarisierten Wohnhauses. Abweichen von einem Fachgutachten. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Dabei kann sie für die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung ein Fachgutachten einholen. Das Gericht darf davon nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (E. 3.4). Aufgrund der Zeugenhaftigkeit des Streitobjekts für die Epoche der Nachkriegsmoderne, seiner herausragenden architektonischen bzw. baukünstlerischen Qualität und seiner Einzigartigkeit in der Gemeinde, seiner Bedeutung im Schaffen der Architektin Beate Schnitter sowie unter Berücksichtigung seines sozialgeschichtlichen Kontexts ist ein hoher Eigenwert – im Sinn einer besonders aussagekräftigen und qualitätsvollen Dokumentation der genannten Epoche – gegeben (E. 3.6.1). Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2.1

Streitbetroffen ist die Entlassung der Liegenschaft an der C-Strasse 01, Vers.■Nr. 03, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 (Wohnhaus D) in Küsnacht aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten bzw. der Verzicht ihrer Unterschutzstellung. Das streitgegenständliche Wohnhaus war von der Architektin Beate Schnitter entworfen und in den Jahren 1971 bis 1973 erbaut worden.

E. 2.2

Mit Schreiben vom 17. Juni 2016 stellte A ein Provokationsbegehren im Sinn von § 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betreffend das Streitobjekt. Das in der Folge von lic. phil. I E ausgearbeitete Fachgutachten erachtete die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als erfüllt. Mit dem angefochtenen Beschluss vom 2. Mai 2018 entliess der Gemeinderat Küsnacht das Gebäude – gestützt auf eine Interessenabwägung – aus dem Inventar und verzichtete auf die Anordnung von Schutzmassnahmen.

E. 3.1

Der Fachgutachter und – im Rahmen der erstinstanzlichen Beurteilung – der Gemeinderat Küsnacht waren zum Schluss gekommen, dass das Wohnhaus D aufgrund seines Eigenwerts aber auch aufgrund eines Ensemblewerts schutzwürdig sei. Die Vorinstanz verneinte beides.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer beanstandet, dass die Vorinstanz, die in der vorliegenden Besetzung offenbar über keinerlei architekturhistorische Fachkenntnisse verfüge, vom Fachgutachten abweiche. Sie moniert, die Vorinstanz stelle einfach ihre eigene Meinung zur Bedeutung der Architektin Beate Schnitter und des streitbetroffenen Wohnhauses gegen anderslautende gutachterliche Aussagen, ohne dem Gutachten Fehler, Lücken oder Widersprüche nachzuweisen. Sofern im Gutachten Lücken vorgelegen hätten, wäre es an der Vorinstanz gewesen, diese zu schliessen.

E. 3.3

Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem 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. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeugen einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt nicht schon, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.1; 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.2; 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2). Schliesslich reicht die Zeugeneigenschaft allein für eine Unterschutzstellung nicht; es muss es sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich sowohl aus einem hohen Eigen- oder Situationswert als auch aus deren Zusammenspiel ergeben (VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, mit weiteren Hinweisen).

E. 3.4

Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1, je mit weiteren Hinweisen). Dabei kann die Behörde für die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00380, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Das Gericht darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder

wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

E. 3.5.1

Für die Vorinstanz und den Mitbeteiligten ist die Zuordnung zur Nachkriegsmoderne zwar zutreffend, aber – entgegen der Feststellung des Gemeinderats Küsnacht im Rahmen seines erstinstanzlichen Entscheids – zu ungenau. Die Vorinstanz führt aus, dass es sich anlässlich des vom Gericht durchgeführten Augenscheins ergeben habe, dass es für das Gericht weder erkennbar noch schlüssig nachvollziehbar sei, für welche klar definierte Epoche das Inventarobjekt zeugenhaft sein solle. Weder dem Gutachten noch den Ausführungen des jetzigen Beschwerdeführers könne entnommen werden, inwiefern das streitbetreffende Gebäude Zeugnis für eine bestimmte baukünstlerische, politische, wirtschaftliche oder soziale Epoche ablegen soll, das heisst in welcher Hinsicht das Gebäude eine bestimmte Epoche besonders qualitativ zu dokumentieren vermöge. Der Mitbeteiligte legt dar, dass der Gutachter nur architektonische Qualitäten aufzähle, nicht aber darlege, inwiefern es sich um einen typischen Zeugen einer Epoche handle. Bereits in der vom Mitbeteiligten erstinstanzlich eingereichten "Stellungnahme zum Gutachten E vom November 2016" der IBID wurde dargetan, dass die Einordnung in die vielfältigen architektonischen Strömungen der Nachkriegsmoderne lückenhaft sei. Die Einordnung des Werks innerhalb des zeitgenössischen Architekturschaffens sowie die Verortung der Architektin in der Strömung der Nachkriegsarchitektur werde nicht näher dargelegt. Die Nachkriegsmoderne sei kein fester Begriff mit klaren Epochengrenzen. Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, dass es in der Natur der Sache liege, dass es bei jüngeren Objekten schwerer falle, die konkreten Epochen genau zu benennen. Der Gutachter – der als Kunst- und Architekturhistoriker, Präsident der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich, Lehrbeauftragter an der Hochschule Luzern, ehemaliger Mitarbeiter des Instituts für Geschichte und Theorie der Architektur der ETH Zürich (gta) sowie publizierender Autor zu moderner Architektur ein unbestrittener Fachspezialist der betreffenden Epoche sei – halte fest, dass die Nachkriegsmoderne als Stilbezeichnung in der Fachliteratur verbreitet und verankert sei.

E. 3.5.2

Eine Einordnung in die Nachkriegsmoderne kann für eine Unterschutzstellung genügen: Wiederholt war das Verwaltungsgericht mit geschützten Bauten der Nachkriegsmoderne konfrontiert (vgl. VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00596, E. 3.3; vgl. auch VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 2.2, 6.6.1). In einem unlängst ergangenen Entscheid hatte das Baurekursgericht die Einordnung von zwei Siedlungen in die Nachkriegsmoderne nicht beanstandet (vgl. BRGE III, 5. Dezember 2018, Nr. 0182/2018, 0183/2018, 0184/2018 und 0185/2018, E. 8.2, 9 f.).

E. 3.5.3

Die Einordnung des Streitobjekts in die Nachkriegsmoderne – genauer: als "typisches Bauwerk der Nachkriegsmoderne" – wird vom Gutachter primär mit dem Thema des Fächergrundrisses begründet, der sich von den 1950er Jahren an bis weit in die 1970er Jahre bei verschiedenen Architekten und Bauten im In- und Ausland finde. Als zeittypisch könne

das Gebäude auch hinsichtlich "weiterer Gestaltungsmerkmale" – ausdrücklich genannt ist der grobe Putz – gelten. Zudem führt der Gutachter ausdrücklich aus, dass Beate Schnitter in ihrem Werk im Allgemeinen und beim Wohnhaus D im Besonderen Anklänge an ihre berühmte Tante Lux Guyer wie die bunte Farbgebung "zeittypisch variierte". Bezüglich des fächerartigen Grundrisses legt der Gutachter dar, dass sich dieses Prinzip in der Schweiz spätestens ab den 1960er Jahren bei verschiedenen bekannten Architekten finde. Im Gutachten wird Alvar Aalto als Wegbereiter dieser Grundrissform genannt. Verwiesen wird auf mehrere Bauprojekte Altos, die allesamt während der Epoche der Nachkriegsmoderne entstanden. Zudem wird ein Vergleich mit mehreren Objekten dieser Epoche in der Schweiz geführt. Soweit die Vorinstanz meint, dass der Fächergrundriss keiner Epoche zugeordnet werden könne, überzeugt dies nicht. Die Vorinstanz stützt ihre Argumentation im Übrigen auf folgende Aussage des Gutachters: "Insgesamt ist das Wohnhaus D einerseits vor allem aufgrund seiner Grundrissstruktur, Formgebung und Farbigkeit eine völlige originäre Leistung, die als einmalig unter den inventarisierten Bauten hervorsteht. Andererseits kann es hinsichtlich weiterer Gestaltungsmerkmale wie dem groben Putz als durchaus zeittypisch gelten." Sie kommt zum folgenden Schluss: "Demnach zeichnet sich das Gebäude durch seine Eigenständigkeit aus, während zeittypische Elemente eine untergeordnete Rolle spielen." Die von der Vorinstanz zitierte Aussage des Gutachters ist in der Tat etwas missverständlich; aufgrund der weiteren Ausführungen im Gutachten erhellt aber, dass der Gutachter mit dem "einerseits" und "andererseits" nicht zwischen "originärer Leistung" und "zeittypisch" unterschied, sondern Grundrissstruktur, Formgebung und Farbigkeit sowohl als zeittypisch als auch – in seiner konkreten Ausführung – als originäre Leistung qualifizierte. Demgegenüber betrachtet er den groben Putz sowie weitere – nicht ausdrücklich genannte – Gestaltungsmerkmale als bloss "zeittypisch" (und nicht zugleich auch als originäre Leistung).

E. 3.5.4

Nach dem Gesagten sind hinsichtlich der Einordnung in die Nachkriegsmoderne keine Fehler, Lücken oder Widersprüche des Gutachtens ersichtlich, die ein Abweichen rechtfertigen würden. Das Streitobjekt ist ein Zeuge dieser baukünstlerischen Epoche.

E. 3.6

Umstritten ist weiter, ob das Objekt als "wichtiger" Zeuge im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren ist .

E. 3.6.1

Der Gutachter betrachtet das Wohnhaus D als "wohl der bedeutendste Entwurf unter den von [Beate Schnitter] projektierten Einfamilienhäusern." Viele der verwendeten architektonischen Themen, die sie bei ihren Projekten variierte und weiterentwickelte, habe sie bei diesem Haus zur Vollendung geführt. Der fächerartige Grundriss – den die Architektin mit seiner Ausrichtung gegen Süden gemäss dem Gutachter "für den optimalen Lichteinfall" nutzte – sei eine der Situation am Sonnenhang gerecht werdende Lösung. Die daraus resultierenden Absätze in der Fassade würden einen expressiven Baukörper und ein eigenständiges Erscheinungsbild ergeben. Die Wendeltreppe stelle eine überzeugende Organisation des Hauses dar. Hervorzuheben sei die aussergewöhnliche farbliche Gestaltung des Gebäudes. Das Farbkonzept der Räume mit seinem Einsatz bunter Keramik sei wohl sowohl in Küsnacht wie auch in der Region Zürich einmalig. Als anspruchsvolles Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche lasse sich das Wohnhaus D auf eine Stufe mit den

besten Wohnhäusern in der Region stellen. Selbst im schweizweiten Vergleich mit Bauten ähnlichen Charakters derselben Epoche hebe sich das Wohnhaus an der C-Strasse 01 in Küsnacht durch seine hervorragenden Qualitäten hervor. Es handle sich um einen eigenständigen Bau mit charakteristischen Qualitäten. Innerhalb der Gemeinde Küsnacht sei das Haus D mit seiner Architektur einzigartig. Die Vorinstanz, die bereits die Zeugeneigenschaft verneinte, setzte sich mit diesen Aussagen des Gutachters – denen sich der Gemeinderat Küsnacht im erstinstanzlichen Verfahren im Ergebnis anschloss – nicht vertieft auseinander. Der Mitbeteiligte moniert, § 203 Abs. 1 lit. c PBG erkläre nicht architektonisch herausragende Bauten zu Schutzobjekten, sondern typische Zeugen einer bestimmten Epoche. Dass das Streitobjekt als für seine Epoche als typisch gelten kann, wurde bereits dargetan (E. 4.2). Es werden mithin keine relevanten Fehler, Lücken oder Widersprüche am Gutachten behauptet, geschweige denn nachgewiesen.

E. 3.6.2

Die Vorinstanz warf die Frage auf, ob in der Person des Architekten bzw. Urhebers losgelöst von den Kriterien nach § 203 Abs. 1 PBG selbst ein Grund für eine Unterschutzstellung gesehen werden könne und verneinte dies in der Folge. Der Mitbeteiligte teilt diese Meinung. Bei der Vorinstanz scheint diesbezüglich jedoch keine einheitliche Rechtsauffassung zu bestehen. In einem aktuellen Urteil führte sie nämlich aus: "Es handelt sich beim Objekt zwar um ein einzigartiges Werk innerhalb des Oeuvres der Architekten Pfister und damit um einen zweifellos wichtigen Zeugen, aber nicht um ein einzigartiges Werk für ein Zeugnis der damaligen Epoche des Umbruchs. Die Urheberschaft eines Objektes ist indes nicht gleich gewichtig wie dessen Repräsentation einer Epoche (Hervorhebung hinzugefügt) (BRGE II, 18. Juni 2019, Nrn. 0087/2019–0096/2019, E. 5.6.1 S. 25)." Zumal im vorliegenden Fall eine Zeugeneigenschaft für eine Epoche besteht (vgl. E. 4.2), kann aber offenbleiben, wie es sich diesbezüglich verhält. Bei der Beurteilung, ob ein Zeuge wichtig ist, kann die Urheberschaft sowie der Stellenwert des strittigen Gebäudes im Schaffen eines anerkannten Architekten bzw. einer anerkannten Architektin jedenfalls (mit)berücksichtigt werden (vgl. VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.5; vgl. auch BGE 120 Ia 270 E. 5c S. 280). Die Vorinstanz hielt dafür, dass in der Person der Architektin kein Grund für die Unterschutzstellung zu sehen sei. Sie führte aus, dass Beate Schnitter zwar im Historischen Lexikon der Schweiz (HLS) mit einem eigenen Eintrag vertreten sei; ihr Werk aber nicht die gleiche Tragweite wie jenes von Lux Guyer oder jenes von Alvar Aalto habe. Im HLS sei das Inventarobjekt nicht erwähnt und es sei nicht als stilprägend für weitere Bauwerke Schnitters zu sehen. Im HLS findet sich aber keine Liste mit den Werken der Architektin, sondern folgende Formulierung: [Beate Schnitter] beteiligte sich 1958 an der Saffa, wo sie die Ladenstrasse, die Ausstellung "Die Linie" und den Pressepavillon mitgestaltete. Zu ihren Werken zählen ferner die Überbauung Eiwog in Stäfa (1973–78), Villen und Ferienhäuser sowie bedeutende Restaurationen hist. Gebäude, u.a. 1988–97 die Wiederherstellung des Originalzustands der 1864 von Gottfried Semper geschaffenen Eidg. Sternwarte (Hervorhebung hinzugefügt)." Den Ausführungen der Vorinstanz ist zudem entgegenzuhalten, dass das Wohnhaus D in der 2005 erschienenen, von Hannes Ineichen herausgegebenen Monographie "Beate Schnitter, Bauten und Projekte 1955–2005" aufgeführt ist. Im Übrigen nennt die Internationale Datenbank für Architektur archINFORM (<https://www.archinform.net>) als wichtige Werke Schnitters neben der Restaurierung der von Gottfried Semper geschaffenen Sternwarte und der Überbauung Eiwog in Stäfa ausdrücklich das Wohnhaus D. Zur Bedeutung von Beate Schnitter ist

festzuhalten, dass sie über einen eigenen Eintrag im von Dorothee Huber und Isabelle Rucki herausgegebenen Architektenlexikon der Schweiz 19./20. Jahrhundert verfügt, wo gemäss Einleitung die Architektinnen und Architekten vorgestellt werden, "die das Baugeschehen in den vergangenen zweihundert Jahren massgeblich geprägt haben." Der Gutachter führt aus, dass das Streitobjekt der wohl bedeutendste Entwurf unter den von Beate Schnitter projektierten Einfamilienhäusern darstelle und es auf jeden Fall zu ihren Hauptwerken gehöre. Er nennt es als eines ihrer wichtigsten Werke und bezeichnet es gar als "Schlüsselwerk innerhalb des Oeuvres von Beate Schnitter". Der Gutachter unterstreicht dies mit der Aussage, dass Beate Schnitter Treppenhäusern und Treppenläufen stets hohe Aufmerksamkeit schenkte und immer wieder neue Variationen von Treppenformen fand. Die Wendeltreppe des Wohnhauses D wird dabei als logischer "Endpunkt innerhalb der Entwicklung im Werk von Beate Schnitter" bzw. als "sicherlich zu den elegantesten Treppenlösungen Beate Schnitters" gehörend bezeichnet. Weiter legt der Gutachter dar: "Viele der architektonischen Themen, die sie bei ihren Projekten variierte und weiterentwickelte, führte sie bei diesem Haus zur Vollendung." Es ist keine Lücke bzw. kein Fehler an der gutachterlichen Einschätzung des besonderen Stellenwerts des strittigen Gebäudes im gesamten Schaffen der Architektin erkennbar. Deswegen kann der gegenläufigen Einschätzung der Vorinstanz, die wenig plausibel – und unbelegt – damit begründet wird, dass eine Mehrheit der bedeutendsten Werke von Beate Schnitter aus früheren Jahren ihres Schaffens stamme und in ländlicherer Umgebung situiert sei, nicht gefolgt werden.

E. 3.6.3

In sozialgeschichtlicher Hinsicht besteht ein Bezug zur Frauengeschichte (vgl. dazu das HLS unter den Stichworten: "Geschlechtergeschichte" sowie "Sozialgeschichte"). Mit Beate Schnitter als Architektin und L als Bauherrin waren Frauen für das Projekt verantwortlich bzw. lagen gemäss dem Gutachter "Planung und Ausführung ganz in Frauenhänden". Beate Schnitter war als Architektin eine der Pionierinnen der zweiten Generation. Das Thema der Frauen in der Architektur – zu dem sie sich auch öffentlich äusserte – beschäftigte sie laut Gutachten während ihrer ganzen Karriere (vgl. etwa Beate Schnitter, Möglichkeiten einer Frauenarchitektur, Schweizer Ingenieur und Architekt 50/1984, S. 1011 ff.). Hinzu kommt in zeitlicher Hinsicht die Besonderheit, dass das Baugesuch am 23. Juni 1971 und damit ein knappes halbes Jahr nach der Einführung des Stimm- und Wahlrechts für Frauen auf Bundesebene eingereicht wurde: Zu einem Zeitpunkt "als die Frauenbewegung und die Emanzipation der Frauen einen Kulminationspunkt erreichten". Der Gutachter gelangt insgesamt nachvollziehbar zum Schluss, dass das von einer Bauherrin bei einer Architektin in Auftrag gegebene Wohnhaus im Kontext der Architektur von und für Frauen verstanden werden könne. Wie die Vorinstanz korrekt ausführt, ist darin noch kein Unterschutzstellungsgrund zu erblicken. Doch auch wenn der genannte sozialgeschichtliche Bezug das Wohnhaus für sich allein noch nicht zum wichtigen Zeugen machen würde, so vermag er sich doch (positiv) auf die Beurteilung seines Eigenwerts auszuwirken.

E. 3.6.4

Der Gemeinderat Küsnacht ist angesichts des soeben Ausgeführten zu Recht von einem wichtigen Zeugen ausgegangen. Aufgrund der Zeugenhaftigkeit des Streitobjekts für die Epoche der Nachkriegsmoderne, seiner herausragenden architektonischen bzw. baukünstlerischen Qualität und seiner Einzigartigkeit in Küsnacht, seiner Bedeutung im

Schaffen der Architektin Beate Schnitter sowie unter Berücksichtigung seines sozialgeschichtlichen Kontexts ist ein hoher Eigenwert – im Sinn einer besonders aussagekräftigen und qualitätsvollen Dokumentation der genannten Epoche – gegeben.

E. 3.7

Die Vorinstanz kam weiter zum Schluss, dass der Situationswert nicht gegeben sei, was der Beschwerdeführer bestreitet. Der Mitbeteiligte erachtet die vorinstanzlichen Darlegungen als zutreffend. Der Gemeinderat Küsnacht hatte die Schutzwürdigkeit aufgrund eines gewissen Ensemblewerts im erstinstanzlichen Verfahren als gegeben angesehen. Er hatte dies aber zugleich angesichts fehlender Wirksamkeit im Ortsbild relativiert. Die Sichtbezüge zu den nebenliegenden Schutz- und Inventarobjekten seien zu wenig stark ausgeprägt und das Objekt in zweiter Bautiefe dadurch zu wenig ortsbildprägend, gerade weil es sich ein- und unterordne. Der Gutachter hatte das Wohnhaus D als Teil eines Ensembles von Wohnhäusern der beiden – miteinander verwandten und beruflich miteinander verbundenen – Architektinnen Lux Guyer (an der M-Strasse und 05 von 1929 und 1931, C-Strasse 91 von 1929 [Rebhaus]) und Beate Schnitter (an der M-Strasse 06 von 2008, C-Strasse 01 von 1971 [Wohnhaus D]) bezeichnet. Es handle sich um eine Ansammlung von über Jahrzehnten entstandenen Häusern, die städtebaulich und architektonisch in rücksichtsvoller und gekonnter Weise aufeinander abgestimmt worden seien. Das Ensemble bestehe vor allem mit Blick auf das benachbarte Rebhaus, das mit roten Eternitplatten verkleidet sei: Das Wohnhaus D nimmt gemäss Gutachten mit seinem altrosa Farbton darauf Bezug, was die Vorinstanz als einen "leichten Zusammenhang" qualifizierte. Die schwierige Aufgabe, diesen Bau nicht zu beeinträchtigen und dennoch ein eigenständiges Wohnhaus zu schaffen, habe Beate Schnitter hervorragend gelöst. Die Vorinstanz wies darauf hin, dass die Gebäude in ihrer äusseren Gestaltung keine Ähnlichkeit aufweisen würden und aus unterschiedlichen Zeiten stammten. Vom Strassenraum aus sei das Gebäude D kaum wahrnehmbar. Es verschwinde quasi im Hang und präge die nähere bauliche Umgebung in "keinster Weise". Als Ensemble, das einen rechtserheblichen Situationswert im Sinn des Natur- und Heimatschutzes zu begründen vermag, bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die in ihrem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2). Die C-Strasse liegt tatsächlich trennend zwischen den Häusern an der M-Strasse und den Häusern an der C-Strasse. Zumindest die Ensemblewirkung des Gebäudes D mit dem Nachbarhaus lässt sich angesichts der überzeugenden Darlegungen des Gutachters aber nicht völlig verneinen: Neben dem genannten farblichen Bezug ist insbesondere auch die Rücksichtnahme des Streitobjekts auf das geschützte Haus, in dessen ehemaligen Garten es steht, im Sinn des Gutachters zu berücksichtigen. Die durch die Gemeinderat Küsnacht im erstinstanzlichen Verfahren dargetane Relativierung ist indes überzeugend: Aufgrund geringer Sichtbezüge vom öffentlichen Raum aus – die von der Vorinstanz bestätigt werden – ist nicht von einem grossen Situationswert auszugehen.

E. 3.8

Das Streitobjekt weist einen hohen Eigenwert und einen gewissen Situationswert aufgrund einer Ensemblewirkung auf. Es ist im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG schutzwürdig.

E. 4

Der Mitbeteiligte bezieht sich mit seiner – in der Beschwerdeantwort vorgebrachten – Darlegung, dass das streitbetroffene Gebäude (an Fensterverkleidungen und Keramikplattenbelägen) Asbest-Belastungen aufweise, auf die Interessenabwägung bzw. die Verhältnismässigkeitsbeurteilung, über die im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden ist (vgl. nachfolgend E. 5 und E. 6). Somit hat sich das Verwaltungsgericht auch nicht mit der Behauptung des Beschwerdeführers, dass die Behauptung des Mitbeteiligten verspätet erfolgt und nicht mehr zu hören sei, auseinanderzusetzen.

E. 5.1

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst (§ 63 Abs. 1 VRG) oder weist die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück (§ 64 Abs. 1 VRG).

E. 5.2

Die Qualifikation eines Objekts als "wichtiger Zeuge" oder "wesentlich mitprägendes Element" für die Umgebung führt 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; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). 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. Die Vorinstanz hatte die erstinstanzliche Interessenabwägung nicht überprüft. Die Sache ist deshalb zum Neuentscheid – unter Klärung der Frage, ob die erstinstanzliche Interessenabwägung den gesetzlichen Anforderungen genügt – an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 6

Nach dem Gesagten ist der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben. Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Sache im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 7.1

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte dem Beschwerdegegner und dem Mitbeteiligten aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG).

E. 7.2

Der Mitbeteiligte ist zudem zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 3'500.-. Stehen sich Private mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, trifft die Amtsstelle nach § 17 Abs. 3 VRG grundsätzlich keine Entschädigungspflicht. (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94, 99). Es liegt vorliegend kein Grund vor, davon abzuweichen. Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben.

E. 8

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des

Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2; 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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