

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00525 vom 20. August 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00525

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00525 du 20 août 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00525 del 20 agosto 2020

Regeste

Baubewilligung | Bau eines Vertragsspitals unter Abbruch eines Denkmalschutzobjekts. Eine spätere Änderung einer Schutzmassnahme ist nicht ausgeschlossen, falls sie auf einer mindestens ebenso umfassenden Interessenabwägung beruht wie die frühere Schutzanordnung. Ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse ist dafür nicht erforderlich (E. 5.2). Vorliegend haben sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert, wodurch der Gemeinderat die Unterschutzstellung der Villa Nager neu beurteilen durfte (E. 5.3). Der Umgebungsschutz für die Villa Nager ist nicht erforderlich, weshalb dessen Aufhebung zu Recht erfolgte (E. 6.2). Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Villa Nager ist als mittel bis hoch zu qualifizieren (E. 6.3). Die auf der Spitalliste figurierenden Spitäler übernehmen einen staatlichen Leistungsauftrag (etwa in Form der zu gewährleistenden Aufnahmebereitschaft) und tragen zur Verwirklichung der mit der kantonalen Spitalplanung verfolgten öffentlichen Interessen bei (medizinische Versorgung der Bevölkerung und Kosteneindämmung), was für ein ausserhalb der Spitalplanung stehendes Vertragsspital nicht – oder nur begrenzt – zutrifft (E. 7.4.1 f.). Nach Wegfall des Umgebungsschutzes der Villa Nager ist eine der Schutzwürdigkeit angemessene bauliche Nutzung auf der Parzelle weiterhin möglich (E. 7.8). Das öffentliche sowie die privaten Interessen am Vertragsspital überwiegen insgesamt das Interesse an der Erhaltung der Villa Nager nicht. Die Aufhebung der Schutzverfügung erweist sich als unverhältnismässig (E. 7.9). Somit ist auch die Baubewilligung für die Klinik aufzuheben (E. 8.2). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

E,

E. 2.1

I,

E. 2.2

J,

E. 3

K, 4.1 L, 4.2 M, 5.1 N, 5.2 O,

E. 3.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat am 26. November 2018 einen Augenschein durchgeführt. Insgesamt ergibt sich der Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten. Auf einen Augenschein kann daher verzichtet werden.

4. 4.1 Das sich seit 1985 im Eigentum der Bauherrschaft befindliche Grundstück Kat.-Nr. 11770 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (BZO) überwiegend in der Zone für öffentliche Bauten (OeB), während Teilflächen im Westen und im Süden der Wohnzone W2/1.20 zugeschrieben sind. Auf der Parzelle befindet sich die Villa Nager, welche die Architekten Otto und Werner Pfister 1937/38 für den Ohrenarzt Prof. Dr. med. F. Nager errichteten. Sie wurde 1959 umgebaut, um einen Anbau im Nordwesten (OP-Trakt) und im Nordosten (Schwestertrakt) erweitert und wird seit 1961 als Klinik CC genutzt. Art. 29 Abs. 2 BZO statuiert für die in der Zone für öffentliche Bauten liegenden Grundstücke in privatem Besitz eine Gestaltungsplanpflicht. Entsprechend stimmte am 27. Juni 1994 die Gemeindeversammlung dem – im Hinblick auf den beabsichtigten Ausbau der Klinik erstellten – privaten Gestaltungsplan Areal Klinik CC vom 20. Januar 1994 für das Grundstück Kat.-Nr. 11770 zu. Dieser hielt in Art. 15 (Nutzweise) fest, dass allein Spitalbauten mit den dazugehörigen Nebennutzungen zulässig sind. Darauf zonte die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 2. Februar 2004 jenen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 11770, welcher bis anhin der Wohnzone W2/1.75 zugeschrieben war, in die Zone für öffentliche Bauten um, wodurch der gesamte Gestaltungsplanperimeter in der Zone für öffentliche Bauten zu liegen kam. Am 13. Dezember 2004 stimmte die Gemeindeversammlung einer Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Areal Klinik CC zu, welche eine klare Rechts- und Planungsgrundlage für die Realisierung eines Neubauprojekts schaffen sollte. Art. 15 des Gestaltungsplans wurde dabei um den Zusatz erweitert, dass in die Spitalbauten auch Arztpraxen integriert werden dürfen.

4.2 Die Villa Nager wurde im April 1982 inventarisiert. Im Hinblick auf die von der heutigen Bauherrschaft damals geplante Neuüberbauung des gesamten Geländes mit einer Kliniknutzung gewichtete der Gemeinderat mit Entscheid vom 25. Oktober 2001 das öffentliche Interesse am Spitalbetrieb höher als dasjenige an der Erhaltung der Villa Nager (als Kerngebäude der bisherigen Klinik CC) und entliess sie aus dem Inventar. Darauf trieb die heutige Bauherrschaft das Klinikneubauprojekt voran, verzichtet letztlich indes 2009 darauf und wollte die Villa Nager sowie die weiteren Spitalbauten abrechen und das Land veräussern. Diesen Verzicht erachtete der Gemeinderat als grundlegend geänderte Ausgangslage und unterzog daher seinen Entscheid vom 25. Oktober 2001 einer Überprüfung. Dabei zog er in Betracht, dass mit dem Wegfallen des Interesses am Klinikbetrieb der Widerruf des Inventarentlassungsbeschlusses vom 25. Oktober 2001 zulässig sei und stellte die Villa Nager mit Entscheid vom 16. September 2009 als

Schutzobjekt im Sinn von § 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) unter Denkmalschutz. Die von der heutigen Bauherrschaft angerufene Baurekurskommission II mit Entscheid vom 9. November 2010, das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 4. Mai 2011 (VB.2010.00707) sowie das Bundesgericht mit Entscheid vom 3. Februar 2012 (1C_300/2011) schützten dieses Vorgehen. 4.3 Mit Schreiben vom 21. November 2017 ersuchte nun die Bauherrschaft um Wiedererwägung des Entscheids vom 16. September 2009 betreffend Unterschutzstellung der Villa Nager, dies im Hinblick auf den Neubau einer Privatklinik mit Facharztzentrum auf dem streitbetroffenen Grundstück und dem dafür erforderlichen Abbruch des Schutzobjekts. Der Gemeinderat erblickte in der Realisierung eines neuen Spitalkomplexes eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse und damit die Voraussetzungen für das Zurückkommen auf die Unterschutzstellung als erfüllt an. Sodann gewichtete er (wiederum, vgl. oben E. 4.2) das öffentliche Interesse an einem modernen Spitalneubau höher als dasjenige an der Erhaltung der Villa Nager und entliess sie vorbehältlich der Realisierung des Klinikneubaus auf deren Baubeginn hin aus dem Schutz. 5. 5.1 Die Aufhebung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verfügungen (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 3.1; 4. Mai 2011, VB.2010.00707, E. 3.1). Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Dabei stehen sich das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts und dasjenige am Vertrauensschutz gegenüber, die gegeneinander abzuwägen sind. In der Regel überwiegt der Vertrauensschutz, wenn durch die Verfügung ein subjektives Recht begründet worden oder die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut; auch in diesen drei Fällen kann ein Widerruf infrage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist (BGE 137 I 69 E. 2.3, mit Hinweisen). 5.2 Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2019.00525 und VB.2019.00530 monieren unter Bezugnahme auf diese Rechtsprechung, dass die Unterschutzstellungsverfügung vom 16. September 2009 in einem Verfahren mit umfassender Interessenabwägung ergangen sei, weshalb mangels Vorliegens eines besonders gewichtigen öffentlichen Interesses die Voraussetzungen eines Widerrufs von vornherein nicht gegeben seien (ähnlich die Beschwerdeführenden in VB.2019.00550). Dem ist mit Blick auf die verwaltungsgerichtliche Praxis nicht zu folgen: 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.). Insofern überwiegt der Vertrauensschutz bei Unterschutzstellungsverfügungen, welche auf einer umfassenden Abwägung basieren, nicht grundsätzlich (allgemein kritisch zu dieser Fallgruppe

grundsätzlich unwiderrufbarer Verfügungen ist die Lehre, siehe Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1251; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Bern 2014, § 31 Rz. 54), sofern die Aufhebung auf einer mindestens ebenso umfassenden Interessenabwägung basiert. Damit setzt die (widerrufsweise) Aufhebung von Unterschutzstellungsverfügungen kein besonders gewichtiges öffentliches Interesse voraus. 5.3 Damit bleibt zu klären, ob eine wesentliche Veränderung der Interessenlage vorliegt und damit Gründe für ein Rückkommen auf die Unterschutzstellungsverfügung vom 16. September 2009 gegeben sind. Dies ist zu bejahen. Mit der von der Bauherrschaft geplanten Wiederaufnahme des Klinikbetriebs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11770 lebt das (private und/oder öffentliche) Interesse an einem Klinikbetrieb, welches dazumal anlässlich des Unterschutzstellungsbeschlusses vom 16. September 2009 unbeachtlich war (oben E. 4.2), wieder auf, was im Zuge der einer Schutzmassnahme vorangehenden umfassenden Abwägung aller infrage stehender Interessen zu berücksichtigen ist. Damit haben sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert und durfte der Gemeinderat die Unterschutzstellung der Villa Nager neu beurteilen. 6.

E. 6

P,

E. 6.1

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in Betracht.

E. 6.2

Die Vorinstanz nahm hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Villa Nager Bezug auf das "Gutachten zur Schutzabklärung" von Architekt ETH/SIA BB vom 18. April 2001 mitsamt ergänzendem Bericht vom 5. April 2009 sowie auf die heimatschutzrechtlichen Erwägungen im Rechtsmittelverfahren, welches mit Entscheid vom Bundesgericht am 3. Februar 2012 endete (oben E. 4.2). Dabei hielt sie im Wesentlichen fest, dass es sich bei der Villa Nager um ein zeittypisches Werk des berühmten Architektenbrüderpaars Pfister handeln würde, welche ansonsten praktisch keine Ein- oder Mehrfamilienhäuser bzw. Villen ausserhalb von Zürich konzipiert hätten. Es handle sich um einen äusserst interessanten und wichtigen Zeugen dafür, dass die Architektenbrüder bei der Villa Nager sowohl Elemente der "Nationalen Romantik" als auch der Moderne verarbeitet hätten. Insofern seien am Objekt verschiedene Epochen ablesbar und dieses lege deswegen Zeugnis von einer Zeit des Umbruchs ab. Darauf schritt die Vorinstanz sogleich zur Bestimmung des Grads der Schutzwürdigkeit und unterliess somit eine Beurteilung respektive Festlegung des Schutzzumfangs. Indes umfasst das Wiedererwägungsgesuch der Mitbeteiligten (oben E. 4.3) die Prüfung durch den Gemeinderat, ob ausreichende Gründe vorliegen, um den Entscheid vom 16. September 2009 in der Sache zu ändern oder aufzuheben. Dabei kann nicht angehen, dass gewisse Aspekte des Entscheids, so vorliegend der Schutzzumfang, ohne Angabe von Gründen von dieser Prüfung ausgeklammert werden. Die Hinwendung zum Schutzzumfang, wie er im Entscheid vom 16. September 2009

angeordnet wurde, bringt dessen Unverhältnismässigkeit zu Tage. So ist darin ein Umgebungsschutz festgelegt. Ein solcher Umgebungsschutz ist aber nicht erforderlich. So hält das Gutachten vom 18. April 2001 wie auch der Nachtrag vom 5. April 2009 fest, dass die Umgebungsgestaltung auf das Schutzobjekt gebührend Rücksicht zu nehmen habe. Dabei seien Anbauten (an die Villa Nager) mit behutsamen Schnittstellen im Sinn eines Weiterbauens möglich. Dies erhellt, dass der Umgebung der Villa Nager selbst keine eigenständige Schutzqualität zukommt. Da nach § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ohnehin besondere Rücksicht zu nehmen ist, erweist sich der im Entscheid vom 16. September 2009 festgelegte Umgebungsschutz als nicht gerechtfertigt. Folglich ist die Aufhebung des Umgebungsschutzes im Beschluss vom 13. Juni 2018 zu Recht erfolgt (wie es sich diesbezüglich mit der Villa Nager verhält, wird im Folgenden geprüft).

E. 6.3

Die Vorinstanz fusste ihre Schutzgradbestimmungen auf Überlegungen, welche den Umgebungsschutz ausser Acht liessen (oben E. 6.2). Somit lässt der geänderte Schutzzumfang die vorinstanzliche Festlegung des Schutzgrads der Villa Nager als mittel bis hoch nicht als fehlerhaft erscheinen. Die Beschwerdeführenden aus VB.2019.00539 und VB.2019.00525 monieren zwar diese Festlegung und bezeichnen den Schutzgrad der Villa Nager als mindestens hoch bzw. sehr hoch. Demgegenüber erachtet der öffentliche Beschwerdegegner die vorinstanzliche Ermittlung des Schutzgrads als korrekt. Auch die Bauherrschaft bezeichnet die vorinstanzliche Schlussfolgerung hinsichtlich des Schutzgrads als nachvollziehbar und nicht unrechtmässig. Vor diesem Hintergrund und da, wie im Folgenden zu zeigen sein wird, die der Erhaltung des Schutzobjekts unter Zugrundelegung des vorinstanzlich bestimmten Schutzgrads entgegenstehenden Interessen nicht überwiegen, erübrigt sich im vorliegenden Verfahren dessen nähere Überprüfung. Somit ist den Erwägungen der Vorinstanz folgend das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Villa Nager als mittel bis hoch zu qualifizieren.

E. 7

Q, alle vertreten durch RA R, Aus VB.2019.00550 1. S, 2. T, beide vertreten durch RA U und/oder RA V, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2019.00525 und VB.2019.00530 1. AA, vertreten durch RA X, 2. Gemeinderat Küsnacht, 3. Baukommission Küsnacht, 2–3 vertreten durch RA Y, 4. Amt für Wirtschaft und Arbeit, Aus VB.2019.00539 Gemeinderat Küsnacht, vertreten durch RA Y, Aus VB.2020.00550 1. AA, vertreten durch RA X, 2. Gemeinderat Küsnacht, 3. Baukommission Küsnacht, 2–3 vertreten durch RA Y, 4. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2019.00539 AA, vertreten durch RA X, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 22. Mai 2018 erteilte die Baukommission Küsnacht der AA die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Schutzobjekts "Villa Nager" (Vers.-Nr. 796) und den Neubau einer Privatklinik mit Facharztzentrum auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 11770 und 11580 in der Hinterzelg 85 in Küsnacht. Zugleich eröffnet wurden die Feststellungsverfügung des Amts für Wirtschaft und Arbeit (AWA) der Volkswirtschaftsdirektion vom 14. Februar 2018 betreffend Arbeitnehmerschutz sowie die lärmschutzrechtliche Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 19. Februar 2018. Mit Beschluss vom 13. Juni 2018 hob der Gemeinderat Küsnacht sodann wiedererwägungsweise die Unterschutzstellung der Villa Nager (Vers.-Nr. 796) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11770 in der Hinterzelg 85 in Küsnacht auf, dies vorbehältlich der

Realisierung der am 22. Mai 2018 bewilligten Privatklinik. II. A. Gegen den Beschluss der Baukommission vom 22. Mai 2018 betreffend Projektbewilligung sowie gegen die lärmschutzrechtliche Verfügung vom 19. Februar 2018 erhob W mit Eingabe vom 13. Juli 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Ergänzung des der Baubewilligung zugrundeliegenden Verkehrskonzepts. Gegen den Beschluss der Baukommission vom 22. Mai 2018 betreffend Projektbewilligung, gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2018 betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung und gegen die Feststellungsverfügung des AWA vom 14. Februar 2018 erhoben A und B mit gemeinsamer Eingabe vom 25. Juli 2018 sowie D, E und F mit Schreiben vom 30. Juli 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten jeweils die Aufhebung der angefochtenen Entscheide. Gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2018 betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung erhoben Z, H, I und J, K, L und M, N und O, P sowie Q mit gemeinsamer Eingabe vom 25. Juli 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten dessen Aufhebung. Gegen den Beschluss der Baukommission vom 22. Mai 2018 betreffend Projektbewilligung, gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2018 betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung sowie gegen die lärmschutzrechtliche Verfügung vom 19. Februar 2018 erhoben S und T mit gemeinsamer Eingabe vom 30. Juli 2018 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten deren Aufhebung. B. Das Baurekursgericht vereinigte mit Entscheid vom 18. Juni 2019 sämtliche Rekurse und wies sie ab, soweit auf sie eingetreten wurde. Eine Minderheit des Gerichts beantragte die Gutheissung des Rekurses sowie die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats Küsnacht vom 13. Juni 2018 betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung. III. A. Hiergegen erhoben A und B mit Eingabe vom 20. August 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids, den Verzicht auf die Wiedererwägung der Unterschutzstellung der Villa Nager und deren Schutzentlassung sowie die Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung; eventualiter sei die Sache zur weiteren Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie um Durchführung eines Augenscheins. Am 21. August 2019 gelangten auch D, E und F an das Verwaltungsgericht und ersuchten um Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie der Beschlüsse vom 22. Mai 2018 betreffend Projektbewilligung, vom 13. Juni 2018 betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung sowie der Feststellungsverfügung des AWA vom 14. Februar 2018, dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie um Durchführung eines Augenscheins. Gleichentags erhoben H, I und J, K, L und M, N und O, P sowie Q mit Eingabe vom 21. August 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie des Beschlusses vom 13. Juni 2018 betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung; eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz, subeventualiter an den Gemeinderat Küsnacht zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie um Einholung eines Amtsberichts der kantonalen Gesundheitsdirektion oder einer Gerichtsexpertise sowie eventualiter um Durchführung eines Augenscheins. Darauf erhoben am 26. August 2019 S und T Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, die Aufhebung des Beschlusses vom 13. Juni 2018 sowie die Verweigerung der Baubewilligung; eventualiter sei die Sache zur neuen Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie um

Einholung eines Verkehrsgutachtens. Das Baurekursgericht schloss am 12. September 2019 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerden. Gleichentags verzichtete das AWA auf eine Stellungnahme. Am 17. September 2019 verzichtete auch die Baudirektion auf eine Stellungnahme. Die AA sowie der Gemeinderat und die Baukommission beantragten mit separaten Schreiben vom 23. September 2019 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen um Abweisung der Beschwerde von A und B, darauf jeweils am 26. September 2019 respektive am 24. September 2019 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen um Abweisung der Beschwerden von D, E und F sowie von S und T. Mit Schreiben vom 24. September 2019 respektive 26. September 2019 ersuchten der Gemeinderat Küsnacht bzw. die AA unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung der Beschwerde von H, I und J, K, L und M, N und O, P sowie Q. Am 17. Oktober 2019 hielten A und B, am 28. Oktober 2019 H, I und J, K, L und M, N und O, P sowie Q, am 11. November 2019 D, E und F und ebenfalls am 11. November 2019 S und T an ihren Anträgen fest. Die AA sowie der Gemeinderat und die Baukommission liessen sich mit separaten Eingaben vom 11. November 2019, vom 15. November 2019, vom 26. November 2019 sowie vom 28. November 2019 vernehmen, der Gemeinderat zwischenzeitlich am 19. November 2019. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 ersuchten A und B um Sistierung des Verfahrens bis zur Rechtskraft einer ersten Projektänderung. Der Gemeinderat und die Baukommission sowie die AA stellten sich mit separaten Eingaben vom 3. Februar 2020 dem Sistierungsbegehren entgegen. A und B nahmen am 13. Februar 2020 dazu Stellung. Am 16. Dezember 2019 nahmen H, I und J, K, L und M, N und O, P sowie Q nochmals Stellung, worauf der Gemeinderat Küsnacht und die AA mit separaten Eingaben vom 3. Februar 2020 erwiderten. Nach Eingabe von H, I und J, K, L und M, N und O, P sowie Q am 3. März 2020 liessen sich die AA sowie der Gemeinderat Küsnacht nicht mehr vernehmen. S und T liessen sich am 10. Januar 2020 vernehmen, worauf der Gemeinderat und die Baukommission sowie die AA jeweils am 3. Februar 2020 erwiderten. S und T nahmen am 24. Februar 2020 zur Frage der verkehrstechnischen Erschliessung nochmals Stellung. D, E und F nahmen am 13. Januar 2020 nochmals Stellung. Darauf erwiderte der Gemeinderat und die Baukommission mit Schreiben vom 3. Februar 2020; gleichentags verzichtet die AA auf eine Stellungnahme, worauf sich D, E und F nicht mehr vernehmen liessen. B. Am Verwaltungsgericht ist ein weiteres Verfahren (VB.2019.00536) pendent, in dem sich die dortigen Beschwerdeführenden gegen den Beschluss vom 22. Mai 2018 betreffend Projektbewilligung sowie gegen die lärmschutzrechtliche Verfügung vom 19. Februar 2018 wehren. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten. 2. Die vorliegenden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.). 3. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden aus VB.2019.00525, aus VB.2019.00530 und aus VB.2019.00550 die Durchführung eines Augenscheins.

E. 7.1

Die Bejahung der Schutzwürdigkeit führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das – vorliegend mittel bis hohe (oben E. 6) – öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3). Im Rahmen der Interessenabwägung sind die konkreten Interessen zu ermitteln, diese mithilfe rechtlich ausgewiesener Massstäbe zu beurteilen und zu optimieren, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (BGE 138 II 346 E. 10.3). Dabei handelt es sich um die Beantwortung einer Rechtsfrage, welche dem Gericht obliegt, weshalb die von den Beschwerdeführenden aus VB.2019.00539 begehrte Einholung eines Amtsberichts oder einer Gerichtsexpertise zur Feststellung des Grads des öffentlichen Interesses an einer Klink wie der Projektierten abzulehnen ist.

E. 7.2

Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fordert, dass staatliches Handeln im öffentlichen Interesse liegen muss. Zu den öffentlichen Interessen gehört seit je der Schutz des Polizeiguts der öffentlichen Gesundheit (Tschannen/Zimmerli/Müller, § 20 Rz. 4). Vor diesem Hintergrund ist die vorinstanzliche Feststellung, dass im Hinblick auf den Spitalneubau "an einer medizinischen Versorgung grundsätzlich ein öffentliches Interesse" bestehe, nicht ohne Grundlage. Für eine exakte und damit rechtsgenügende Abwägung der infrage kommenden Interessen genügt diese (allgemeine) Feststellung indes nicht; vielmehr ist die Hinwendung zu den vorliegend einschlägigen gesundheitsrechtlichen Normen unabdingbar, da die Konkretisierung der massgeblichen öffentlichen Interessen in erster Linie dem politischen Prozess bzw. dem zuständigen Gesetzgeber obliegt (BGE 138 I 378 E. 8.3). Dabei ist besonders von Interesse, welche Rolle der Gesetzgeber den sog. "Vertragsspitalern" im Sinn von Art. 49a Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung vom 18. März 1994 (KVG), welche zur Abrechnung zulasten der obligatorischen Krankenpflegeversicherung einen Vertrag mit der betreffenden Krankenversicherung abschliessen müssen, im schweizerischen Gesundheitssystem zugewiesen hat, da die Bauherrschaft auf dem streitbetroffenen Grundstück einen solchen Spitaltypus zu errichten plant. Hierzu ist vorab die gesetzliche Ausgestaltung der sog. "Listenspitäler" zu beleuchten, damit, im Hinblick auf die Beurteilung des öffentlichen Interesses, die relevanten Unterschiede zu den Vertragsspitalern zu Tage treten.

E. 7.3.1

Zur Tätigkeit zu Lasten der obligatorischen Krankenpflegeversicherung sind gemäss Art. 35 Abs. 1 KVG die Leistungserbringer zugelassen, welche die Voraussetzungen nach den Art. 36–40 KVG erfüllen. Gemäss Art. 39 Abs. 1 KVG sind Spitäler unter anderem dann zur Leistungserbringung zugelassen, wenn sie der von einem oder mehreren Kantonen gemeinsam aufgestellten Planung für eine bedarfsgerechte Spitalversorgung entsprechen (lit. d) und der nach Leistungsaufträgen in Kategorien gegliederten Spitalliste des Kantons aufgeführt sind (lit. e). Mit der kantonalen Spitalplanung im Sinn von Art. 39 Abs. 1 lit. d KVG soll einerseits die bedarfsgerechte Spitalversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden, andererseits eine Kosteneindämmung und namentlich der Abbau von Überkapazitäten angestrebt werden (BVGE 2018 V/3 E. 9.1; Bernhard Rütscbe/Dario Piccchi, in: Gabor-Paul Blechta et al. [Hrsg.], Basler Kommentar KVG/KVAG, Basel

2019 [Kommentar KVG/KVAG], Art. 39 KVG N. 2). Mit der Verpflichtung zur Spitalplanung soll das öffentliche Interesse der Versicherten an der Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der Versicherten und Steuerzahler an der Kostenbegrenzung geschützt werden (BVG 2012/30 E. 4.7). Die Spitalplanung bezweckt insoweit eine Eindämmung der Kosten, als der Gesetzgeber davon ausgeht, dass ein Überangebot an Betten tendenziell zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Leistungen führt (BGE 133 V 579 E. 3.4; BGE 130 I 26 E. 6.2).

E. 7.3.2

Aus der Spitalplanung ergibt sich die in Art. 39 Abs. 1 lit. e KVG vorgesehene Spitalliste, welche die zugelassenen Spitäler aufführt (Listenspitäler). Die Listenspitäler übernehmen einen staatlichen Leistungsauftrag: Im Rahmen ihrer Leistungsaufträge und ihrer Kapazitäten sind sie nach Art. 41a Abs. 1 KVG verpflichtet, für alle versicherten Personen mit Wohnsitz im Standortkanton eine Aufnahmebereitschaft zu gewährleisten (Aufnahmepflicht). Demgegenüber haben die Vertragsspitäler nach Art. 49a Abs. 4 KVG keinen staatlichen Leistungsauftrag und sind bei der Ausgestaltung ihres Angebots im Rahmen gesundheitspolizeilicher Vorschriften frei; ebenso wenig statuiert das KVG für diese Einrichtungen eine Aufnahmepflicht.

E. 7.4.1

Insofern unterscheiden sich Listenspitäler und Vertragsspitäler in massgebender Weise. Damit ist auch das jeweilige öffentliche Interesse an diesen Spitaltypen nicht identisch, wie das die Vorinstanz ohne nähere Begründung annimmt. Die auf der Spitalliste figurierenden Spitäler tragen zur Verwirklichung der mit der kantonalen Spitalplanung verfolgten öffentlichen Interessen bei (medizinische Versorgung der Bevölkerung und Kosteneindämmung), was für ein ausserhalb der Spitalplanung stehendes Vertragsspital nicht – oder nur begrenzt – zutrifft. So ist ein Vertragsspital in der Ausgestaltung seines Angebots grundsätzlich frei, womit es ohne Mengenbeschränkung zulasten der obligatorischen Krankenpflegeversicherung tätig werden kann (Egli/Waldner, Kommentar KVG/KVAG, Art. 49a KVG N. 79), während ein Listenspital notwendig sein muss, um den Versorgungsbedarf des Kantons zu decken (Rütsche/Picocchi, Kommentar KVG/KVAG, Art. 39 KVG N. 51). Auch verpflichtet sich ein Listenspital, die stationäre Versorgung der Bevölkerung im Bereich des Leistungsauftrags zu erbringen, etwa in Form der zu gewährleistenden Aufnahmebereitschaft (oben E. 7.3.2). Eine solche Verpflichtung zur Sicherstellung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung nimmt ein Vertragsspital nicht wahr, was das (im Vergleich zum Listenspital) tiefere öffentliche Interesse an einem solchen Spitaltypus gleichfalls begründet und rechtfertigt.

E. 7.4.2

Daran ändert auch – entgegen dem Dafürhalten der Bauherrschaft – nichts, dass die Vertragsspitäler im Zuge der Versorgungsplanung eine Rolle spielen. In der Tat muss ein Kanton für die Bestimmung des Angebotes, welches mittels Leistungsaufträgen (im Sinn von Art. 39 Abs. 1 lit. e KVG) zu sichern ist, gemäss Art. 58b Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 der Verordnung vom 27. Juni 1995 über die Krankenversicherung (KVV) namentlich prüfen, in welchem Umfang sich seine Bevölkerung in Vertragsspitälern oder in ausserkantonalen Spitälern behandeln lässt. Das zu sichernde Angebot entspricht dem ermittelten Versorgungsbedarf abzüglich dem Angebot, das in Einrichtungen beansprucht wird, die nicht auf der Spitalliste aufgeführt sind. Damit mögen Vertragsspitäler ihren Teil

zur Förderung des Wettbewerbs zwischen den Spitälern – was gleichfalls im öffentlichen Interesse liegt (worauf die Bauherrschaft verschiedentlich hinweist) – und zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung beitragen. Gleichwohl steht das vorliegend projektierte Vertragsspital aber auch unter diesem Gesichtspunkt abseits der Spitalliste, übernimmt insofern keinen staatlichen Leistungsauftrag und verwirklicht damit naturgemäss nicht in gleicher Weise die mit der Spitalliste verbundenen öffentlichen Interessen.

E. 7.4.3

Darauf macht die Bauherrschaft geltend, dass sie mit Abseitsstehen von der Spitalliste den Anteil des Kantons an der Finanzierung der Spitäler nicht beanspruche. Dieser Verzicht auf die Belastung der Staatskasse liege im allerhöchsten öffentlichen Interesse. Dieser Einwand überzeugt lediglich ansatzweise. Die Bauherrschaft nimmt mit ihrer Argumentation auf die gesetzliche Regelung Bezug, wonach bei stationärer Behandlung in einem Listenspital der Versicherer und der Wohnkanton die Vergütung anteilmässig nach den geltenden Tarifen übernehmen (Art. 49a Abs. 1 KVG), wogegen bei stationärer Behandlung in einem Vertragsspital der kantonale Anteil nicht zu erbringen ist. Insofern mag der gesetzlich nicht vorgesehene Anspruch von Vertragsspitalern auf eine kantonale Finanzierungsbeitragung einem gesunden kantonalen Finanzhaushalt zuträglich sein, was grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt (vgl. Art. 122 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005). Der insoweit nicht beanspruchte Kostenanteil (vgl. dazu die Angaben der Mitbeteiligten) ist in finanzhaushälterischer Sicht beitragsmässig aber als nicht erheblich zu gewichten. Das damit verwirklichte öffentliche Interesse ist gering.

E. 7.5

Die Bauherrschaft weist sodann darauf hin, dass sämtliche zusatzversicherten Patientinnen und Patienten auch über eine Grundversicherung verfügen und an deren Behandlung im projektierten Vertragsspital das gleiche öffentliche Interesse bestehe wie an der Behandlung von Allgemeinversicherten. Mit dieser Argumentation verkennt die Mitbeteiligte die unterschiedliche Ausrichtung von Grund- bzw. Zusatzversicherung: Das KVG regelt nach Art. 1a KVG die soziale Krankenversicherung, welche die obligatorische Krankenpflegeversicherung und eine freiwillige Taggeldversicherung umfasst. Die für die gesamte Bevölkerung obligatorische Krankenpflegeversicherung deckt als Sozialversicherung die Grundbedürfnisse ab (BGE 132 V 6 E. 2.4.1) und gewährleistet mit anderen Worten eine zeitgemässe und umfassende medizinische Grundversorgung (BGE 127 V 242 E. 4a). Daran besteht ein legitimes öffentliches Interesse. Demgegenüber verwirklichen die neben der sozialen Krankenversicherung bestehenden privaten Krankenversicherungen, welche mittels sogenannten Zusatzversicherungen Mehrleistungen erbringen, die über den Leistungsumfang der obligatorischen Krankenpflegeversicherung hinausgehen (Thomas Gächter/Bernhard Rütsche, Gesundheitsrecht, 4. A., Basel 2018, Rz. 1000), nicht ein vergleichbar gewichtiges öffentliches Interesse.

E. 7.6

Des Weiteren ist darauf einzugehen, inwiefern die Zustimmung der Bevölkerung zu den nutzungsplanerischen Grundlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11770 anlässlich den Gemeindeversammlungen vom 27. Juni 1994, vom 2. Februar 2004 und vom 13. Dezember 2004 (dazu oben E. 4.1) ein starkes und dauerhaftes öffentliches Interesse an einem dortigen modernen Klinikbetrieb manifestiert, wie dies der Gemeinderat in der

Schutzaufhebungsverfügung ausführte und die Vorinstanz in vergleichbarer Weise erwog. Dies ist zu korrigieren. Die zweimalige Zustimmung der Bevölkerung zu Art. 15 des Gestaltungsplans, der zunächst allein Spitalbauten und dann auch Arztpraxen zu zulässigen Nutzungen erklärte (oben E. 4.1), ist auf einer generell-abstrakten Ebene angesiedelt. Die Bevölkerung von Küsnacht hat sich damit nicht zu einem spezifischen Spitaltypus (Listenspital oder Vertragsspital) und schon gar nicht zu einem konkreten Bauprojekt geäußert. Insofern können diese Gemeindeversammlungsentscheide nicht unbesehen als (gewichtiges) öffentliches Interesse auf den vorliegenden Klinikbau übertragen werden. Sodann hat sich die Bevölkerung nicht gegen die Villa Nager bzw. für deren Abbruch ausgesprochen (so aber die Bauherrschaft). Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 zur am 2. Februar 2004 genehmigten teilweisen Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 11770 schreibt zwar von einem allfälligen Abbruch der Villa Nager, was im Nachgang zur Inventarentlassung der Villa Nager im Jahr 2001 (oben E. 4.2) gerechtfertigt gewesen sein mag, nach der Anordnung von Schutzmassnahmen im Jahr 2011 aber nicht (mehr) anzuwenden sein kann. Ohnehin setzt der Verzicht auf Schutzmassnahmen (wie die Anordnung, oben E. 7.1) eine Interessenabwägung voraus, welche nicht auf diese Weise vorgenommen werden kann. Somit ist das an den Gemeindeversammlungen geäußerte öffentliche Interesse der Bevölkerung von Küsnacht am vorliegend zu beurteilenden Klinikprojekt nicht derart hoch, wie das die Vorinstanz erwägt, sondern stark zu relativieren. Über diese Abstimmungen hinaus führt der öffentliche Beschwerdegegner das (nach seinem Dafürhalten gewichtige) Interesse der Bevölkerung von Küsnacht an einem in nächster Nähe gelegenen Zugang zu einem Spitaltypus, wie es die Mitbeteiligte plant, an. Mangels tragfähiger Angaben ist dieses aber nicht von Relevanz. Damit fehlt es den angeführten öffentlichen Interessen der Bevölkerung von Küsnacht an einer belegbaren Zuordnung zum vorliegend strittigen Klinikprojekt, weshalb es, wenn überhaupt, lediglich im geringem Masse ins Gewicht fallen kann.

E. 7.7

Der Neubau der Klinik ermöglicht die Ansiedelung von (neuen) Arbeitsplätzen, was gemäss der Schutzaufhebungsverfügung (welche die Schaffung von mindestens 150 grösstenteils qualifizierten Arbeitsplätzen erwähnt) sowie nach dem Dafürhalten vom (öffentlichen) Beschwerdegegner aus VB.2019.00539 und der Bauherrschaft im öffentlichen Interesse liege. Dies mag zutreffend sein, indes wiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen in Küsnacht verglichen mit anderen Örtlichkeiten (etwa solchen in peripheren Gebieten) lediglich gering. Zuletzt ist das verschiedentlich erwähnte Argument, wonach der projektierte Spitalneubau den traditionellerweise auf dem Grundstück ausgeübten Klinikbetrieb wiederaufleben lasse, zu entkräften. Soweit die Tradition an einem Klinikbetrieb auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11770 ein öffentliches Interesse sein mag, so ist diese Tradition verknüpft mit der Villa Nager, welche den Klinikbetrieb während Jahrzehnten beherbergte (oben E. 4.1). Deshalb taugt der Hinweis auf die Tradition nicht als Argument für den Abbruch des – traditionsmitbegründenden bzw. -stiftenden – Schutzobjekts.

E. 7.8.1

Neben öffentlichen Interessen bringt die Bauherrschaft auch private Interessen am Klinikneubau vor. Die Aufrechterhaltung der Unterschutzstellung habe gravierende finanzielle Konsequenzen, da dadurch das Grundstück mit einem Schutzobjekt mitsamt

weitgefasstem Umgebungsschutz überstellt sei und von einem Gestaltungsplan erfasst sei, welcher allein Spitalbauten zulasse.

E. 7.8.2

Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist. Zudem können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGr, 27. Oktober 2017, 1C_285/2017, E. 3.3; VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.5, mit Hinweisen).

E. 7.8.3

Vorliegend fällt ins Gewicht, dass die Villa Nager ein mittel- bis hochgradiges Schutzobjekt darstellt (oben E. 6.3). Nach Wegfall des – von der Bauherrschaft als weitgefasst monierten – Umgebungsschutzes der Villa Nager (oben E. 6.2) ist eine der Schutzwürdigkeit angemessene bauliche Nutzung auf der Parzelle weiterhin möglich, zumal Anbauten an die Villa Nager (bei entsprechender Rücksichtnahme) in Betracht kommen und auch die Villa Nager selbst nicht mit derartigen Schutzmassnahmen belegt ist, dass sie nicht zukünftig als Teil des Klinikbetriebs figurieren kann. Die Behauptung, dass ein heutigen Ansprüchen genügendes Klinikprojekt mit der Erhaltung der Villa Nager nicht vereinbar sei, wie das besonders der öffentliche Beschwerdegegner geltend macht, überzeugt somit nicht. Überdies vermag das Argument, dass der Gestaltungsplan nur eine eng begrenzte Nutzung zulasse, nicht durchzudringen, da die erlaubten Spitalbauten und Arztpraxen den Intentionen der Bauherrschaft gerade nicht zuwiderlaufen. Schliesslich trifft das Vorbringen der Bauherrschaft, wonach sie über keinen Alternativstandort für den projektierten Spitalneubau verfüge, regelmässig auf Bauwillige zu, weshalb diesem Umstand keine entscheidende Bedeutung zukommen kann.

E. 7.9

Zusammenfassend besteht angesichts des Polizeiguts der öffentlichen Gesundheit am Betrieb eines Spitals (ungeachtet seiner Art) ein öffentliches Interesse – dieses ist jedoch nicht für jeden Spitaltypus identisch. Die vorliegend projektierte Klinik vom Typus Vertragsspital verwirklicht selbst ein gewisses, aber lediglich ein geringes öffentliches Interesse. Die weiteren zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen sowie die privaten Interessen der Bauherrschaft fallen im Rahmen der Interessenabwägung nicht derart ins Gewicht, dass diese insgesamt höher zu gewichten wären als das mittel bis hohe öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts. Damit erweist sich die Aufhebung der Schutzverfügung vom 13. Juni 2018, soweit diese über den (nicht erforderlichen, oben E. 6.2) Umgebungsschutz hinausgeht, als unverhältnismässig und damit als rechtswidrig. Die Villa Nager ist mithin (ohne Umgebungsschutz) im Schutz zu belassen.

E. 8.1

Nach dem Gesagten sind die Beschwerden teilweise gutzuheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Juni 2019 teilweise aufzuheben. Der Beschluss des Gemeinderats Küssnacht vom 13. Juni 2018 wird insoweit aufgehoben, als dieser die Villa Nager – über den Umgebungsschutz hinaus – aus dem Denkmalschutz entlassen hat.

E. 8.2

Da die Baubewilligung vom 22. Mai 2018 für den Neubau der Klinik den Abbruch des Schutzobjektes voraussetzte, ist diese damit gleichfalls aufzuheben. Folglich sind die gegen die Baubewilligung gerichteten Rügen nicht zu behandeln, weshalb auch die von Beschwerdeführenden aus dem Verfahren VB.2019.00550 beantragte Einholung eines Verkehrsgutachtens nicht nötig ist.

E. 8.3

Mit Aufhebung der Baubewilligung vom 22. Mai 2018 für den Klinikneubau fällt die gleichfalls angefochtene Feststellungsverfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit vom 14. Februar 2018 betreffend Arbeitnehmerschutz dahin.

E. 8.4

Das Gesuch der Beschwerdeführenden aus VB.2019.00525 um Verfahrenssistierung wird mit dem vorliegenden Urteil gegenstandslos.

E. 9

Die Angelegenheit ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Rekursverfahren an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Diese ist zweckmässigerweise dann vorzunehmen, wenn auch der Parallellfall VB.2019.00536 rechtskräftig erledigt ist.

E. 10.1

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten, welche namentlich den umfangreichen Schriftwechseln in den vier Verfahren sowie der erfolgten Verfahrensvereinigung Rechnung tragen, den weitgehenden unterliegenden (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 53) Gemeinderat Küsnacht und der Bauherrschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG).

E. 10.2

Die lokalen Baubehörden trifft in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Entschädigungspflicht (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00055, E. 7; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94). Folglich ist die Bauherrschaft zu einer im Umfang des Unterliegens (mithin leicht) reduzierten Parteientschädigung an die Beschwerdeführenden aus den Verfahren VB.2019.00525, VB.2019.00530, VB.2019.00539 und VB.2019.00550 zu verpflichten, wobei ein Betrag von je Fr. 4'500.- pro Beschwerdeverfahren (total Fr. 18'000.-) als angemessen erscheint. Keine Parteientschädigung steht angesichts des Verfahrensausgangs dem Gemeinderat Küsnacht, der Baukommission Küsnacht und der Bauherrschaft zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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