

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00093 vom 23. März 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-03-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00093](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00093)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00093 du 23 mars 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00093 del 23 marzo 2023

## Regeste

Denkmalschutz | Geschützte Liegenschaft mit parkähnlicher Gartenanlage: Reduktion des Schutzzumfangs durch Erstellung eines (zweiten) Wohnhauses im Garten, nach Massgabe eines projektbezogenen Schutzvertrags sowie unter Abänderung der Schutzverfügung. Einmal angeordnete Schutzmassnahmen können nicht beliebig in Wiedererwägung gezogen und widerrufen werden. Die Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verfügungen (E. 5). Vorliegend bestehen keine Gründe, welche eine Neubeurteilung der Unterschutzstellung rechtfertigen (E. 7). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2022.00093 VB.2022.00097 Urteil der 1. Kammer vom 23. März 2023  
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Aus VB.2022.00093 Gemeinde Uetikon am See, vertreten durch Gemeinderat Uetikon am See, dieser vertreten durch RA A, Aus VB.2022.00097 B, vertreten durch RA C, Beschwerdeführerinnen, gegen Aus VB.2022.00093 und VB.2022.00097 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. G, vertreten durch RA H, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2022.00093 B, vertreten durch RA C, Aus VB.2022.00097 Gemeinderat Uetikon am See, vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Denkmalschutz, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 25. März 2021 genehmigte der Gemeinderat Uetikon am See einen projektbezogenen Schutzvertrag vom 4. Februar 2021 respektive 16. März 2021 inklusive eines Plans "Teilauslösung Schutzverfügung Gartenbereich". Damit soll der Schutzzumfang der mit Schutzverfügung vom 21. September 2000 samt parkähnlicher Gartenanlage unter Schutz gestellten Liegenschaft "Anlage I" an der J-Strasse 01 (Kat.-Nr. 02) reduziert werden. II. Gegen den Beschluss vom 25. März 2021 gelangten E und D mit Rekurs vom 12. Mai 2021 einerseits sowie G mit Rekurs vom 17. Mai 2021 andererseits an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses unter Bestätigung des Schutzzumfangs der Liegenschaft Kat.-Nr. 02 im Umfang gemäss Schutzverfügung vom 21. September 2000. Mit Entscheid vom 18. Januar 2022 vereinigte das Baurekursgericht die angestrebten Rekursverfahren und hiess die Rekurse gut. Es hob den Beschluss des Gemeinderats Uetikon am See vom 25. März 2021 auf und hielt fest, dass damit die Genehmigung des dem Beschluss zugrundeliegenden Schutzvertrages vom 4. Februar 2021 respektive 16. März 2021 entfalle. III. Dagegen gelangten mit Beschwerde vom 18. Februar 2022 (Verfahren VB.2022.00093) einerseits die Politische Gemeinde Uetikon am See

(Beschwerdeführerin 1) und mit Beschwerde vom 21. Februar 2022 (Verfahren VB.2022.00097) andererseits B (Beschwerdeführerin 2), Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 02, an das Verwaltungsgericht. Beide beantragten die Aufhebung des Urteils des Baurekursgerichts vom 18. Januar 2022 unter Bestätigung des Beschlusses des Gemeinderats Uetikon am See vom 25. März 2021. Das Baurekursgericht schloss mit Eingaben vom 22. März 2022 auf Abweisung der Beschwerden. Dieselben Anträge stellten mit Beschwerdeantworten vom 24. März 2022 E und D einerseits und mit Beschwerdeantworten vom 29. März 2022 G andererseits. B beantragte im Beschwerdeverfahren VB.2022.00093 mit Eingabe vom 28. März 2022 die Gutheissung der von der Politischen Gemeinde Uetikon am See erhobenen Beschwerde. In den weiteren, bis am 30. Juni 2022 eingegangenen Rechtsschriften hielten die Parteien an ihren jeweiligen Standpunkten fest. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

### **E. 1.2.1**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin 1 beruft sich auf eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C\_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

### **E. 1.2.2**

Als Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 02 und als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist auch die Beschwerdeführerin 2 zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

### **E. 1.3**

Weil auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### **E. 2**

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen 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.).

### **E. 3**

Beide Beschwerdeführerinnen beantragen, jedenfalls eventualiter, einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht. Das Baurekursgericht hat am 8. November 2021 einen Augenschein im Beisein der Parteien durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit

gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). Das Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins samt 15 Fotografien und die weiteren Akten belegen den Sachverhalt in genügendem Mass. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist für die Beurteilung der relevanten Streitfragen deshalb nicht erforderlich.

### **E. 3.1**

Die bestehende Ökonomiebaute Vers.-Nr. 03 darf durch eine der Gartenanlage angepasste Ersatzbaute ersetzt werden."

### **E. 4.1**

Streitbetroffen ist die Liegenschaft "Anlage I" an der J-Strasse 01 (Kat.-Nr. 02), welche an exponierter Lage oberhalb des ... auf einem leichten Geländesporn am Eingang zum Dorfteil von Uetikon am See steht. Es handelt sich um ein im Jahr 1905 im Stil des späten Historismus erstelltes, markantes Wohnhaus unter Krüppelwalmdach, welches von einer parkähnlichen, im Wesentlichen nach Süden abfallenden grossen Gartenanlage umgeben ist. Im südlichen Teil der Gartenanlage befindet sich eine Ökonomiebaute mit einem Grundriss von gemäss GIS-Browser ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)) rund 3,5 m x 5 m (Hühnerhaus; Vers.-Nr. 03). Die "Anlage I" war bereits Gegenstand mehrerer denkmalschutzrechtlicher Anordnungen und Rechtsmittelverfahren, die in geraffter Form wie folgt zusammenzufassen sind:

### **E. 4.2**

Ab dem 11. September 1985 war die "Anlage I" im Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet. Mit Beschluss vom 27. Februar 1992 entliess der Gemeinderat Uetikon am See die Liegenschaft auf ein Provokationsbegehren der damaligen Grundeigentümerschaft hin mit der Begründung aus dem Inventar, dass es sich nicht um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Aufgrund der im Inventar formulierten Ziele müssten Wohnhaus und Park vollständig ("integral") unter Schutz gestellt werden. Dem stünden jedoch finanzielle Gründe entgegen, weil die integrale Unterschutzstellung eine materielle Enteignung bewirken würde, zumal das bestehende Wohnhaus nur die Hälfte der ausnutzbaren Bruttogeschossfläche konsumiere. Der ideelle Wert der Liegenschaft stehe in keinem Verhältnis zu den finanziellen Folgen einer vollständigen Unterschutzstellung, und eine bloss teilweise Unterschutzstellung würde andererseits keine befriedigende Lösung bringen. Die damalige Baurekurskommission II hiess einen gegen diesen Beschluss erhobenen Verbandsrekurs gestützt auf ein Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) vom 15. Januar 1993 mit Entscheid BRKE II Nr. 0036/1994 vom 8. März 1994 gut und lud den Gemeinderat Uetikon am See ein, die "Anlage I" (Haus und Garten) in angemessener Weise unter Schutz zu stellen und die geeigneten Massnahmen zur Erhaltung des Objekts festzulegen. Das Verwaltungsgericht wies eine hiergegen erhobene Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 im Sinne der Erwägungen ab und hielt fest, dass nicht nur ein Schutzverzicht, sondern auch eine bloss teilweise Unterschutzstellung, die eine weitere Überbauung des Gartens im südwestlichen Bereich zulasse, abzulehnen sei. Zwar sei der Auffassung der

Beschwerdeführerin 1 zuzustimmen, dass eine (nur) teilweise Unterschutzstellung der "Anlage I" eine ungeeignete Massnahme darstelle. Allerdings führe dies nicht zu einem Verzicht auf Schutzmassnahmen, sondern wegen der von der Beschwerdeführerin 1 verkannten hohen Schutzwürdigkeit zum Schluss, dass sich die Schutzmassnahmen auf die gesamte Liegenschaft zu beziehen hätten (VB 94/0072 vom 5. Juli 1994, E. 4).

#### **E. 4.3**

In der Folge erliess der Gemeinderat Uetikon am See am 1. Juni 1995 eine Schutzverfügung, mittels welcher er das Wohnhaus als solches und einen Teil der Umgebung unter Schutz stellte. Einen hiergegen erhobenen Verbandsrekurs hiess die damalige Baurekurskommission II mit Entscheid BRKE II Nr. 0141/1996 vom 2. Juli 1996 teilweise gut und lud den Gemeinderat Uetikon am See ein, die Schutzverfügung unter anderem dergestalt zu ergänzen, dass das Grundstück Kat.-Nr. 02 insgesamt – mit Ausnahme einer Ersatzbaute für die bestehende Ökonomiebaute – vor weiteren Bauten bewahrt werde. In teilweiser Gutheissung einer Verbandsbeschwerde ergänzte das Verwaltungsgericht diesen Entscheid um eine Pflege- und Unterhaltungspflicht betreffend Wohnhaus und Gartenanlage (VB.1996.00146 und VB.1996.00147 vom 19. Dezember 1996; bestätigt mit BGr 1P.134/1997 vom 23. Juni 1997).

#### **E. 4.4**

Die in der Folge erlassene Schutzverfügung des Gemeinderats Uetikon am See vom 26. Februar 1998 wurde von einem Teil der damaligen Grundeigentümerschaft angefochten, worauf der Gemeinderat dieser insofern entgegenkam, als er die Errichtung eines Garagenbaus erlaubte. Dementsprechend erliess der Gemeinderat Uetikon am See mit Beschluss vom 21. September 2000 die seither in Kraft stehende Schutzverfügung, deren Dispositivziffern 3 und 3.1 wie folgt formuliert sind: "3. Auf dem von der Schutzverfügung umfassten Grundstück Kat.-Nr. 02 dürfen grundsätzlich keine weiteren Bauten erstellt werden. Eine Ausnahme kann für eine Parkierung – eine Gartenbaute, gedeckte Autounterstände oder offene Parkplätze – ausserhalb des Ziergartens in Erwägung gezogen werden.

#### **E. 4.5**

Mit dem streitgegenständlichen Beschluss vom 25. März 2021 kam der Gemeinderat Uetikon am See auf die Schutzverfügung vom 21. September 2000 zurück. Er reduzierte den Schutzzumfang, indem er Dispositivziffer 3 der Schutzverfügung vom 21. September 2000 um folgenden Satz ergänzte: "3. [...] Überdies darf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 im südwestlichen Umgebungsbereich entlang der Schulhausstrasse ein Einfamilienhaus entsprechend dem Vorprojekt gemäss projektbezogenem Schutzvertrag vom 4. Februar 2021 resp. 16. März 2021 erstellt werden." Dem projektbezogenen Schutzvertrag vom 4. Februar 2021 respektive 16. März 2021 liegt ein mehrstöckiges Einfamilienhaus im südwestlichen Bereich des Gartens, unter vorgängigem Abbruch der Ökonomiebaute, zugrunde. Der Grundriss des Einfamilienhauses soll 10,8 m x 10,1 m betragen.

#### **E. 5.1**

Einmal angeordnete Schutzmassnahmen können nicht beliebig in Wiedererwägung gezogen und widerrufen werden. Die Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verwaltungsverfügungen (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 Verwaltungsverfügung 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 (VB.2019.00525, VB.2019.00530, VB.2019.00539 und VB.2019.00550 vom 20. August 2020, E. 5.1; bestätigt mit BGr, 2. Juni 2022, 1C\_571/2022 und 1C\_573/2020).

## **E. 5.2**

Dass das im Rahmen des projektbezogenen Schutzvertrags vom 4. Februar 2021 respektive 16. März 2021 angedachte Einfamilienhaus im südwestlichen Gartenbereich nicht etwa unter dem Titel der gemäss Ziff. 3.1 der Schutzverfügung vom 21. September 2000 zulässigen Ersatzbaute für das Ökonomiegebäude verwirklicht werden soll, ist sachlogisch zwingend. Ansonsten hätte es der hier umstrittenen Anpassung von Dispositivziffer 3 der Schutzverfügung vom 21. September 2000 nicht bedurft. Dementsprechend liegt eine Reduzierung des Schutzzumfangs durch Erstellung eines (zweiten) Wohnhauses im Garten, nach Massgabe eines projektbezogenen Schutzvertrags sowie unter Abänderung der Schutzverfügung vom 21. September 2000, im Streit. Diese Reduktion des Schutzzumfangs wird nachfolgend nach den vorstehend wiedergegebenen Regeln zu überprüfen sein. Zutreffend ist hinsichtlich der Begrifflichkeiten die Einwendung der Beschwerdeführerin 1, dass ein projektbezogener Schutzvertrag ein in der Denkmalschutzpraxis des Kantons Zürich durchaus nicht unübliches Instrument (bzw. eine Schutzmassnahme im Sinne von § 205 lit. d PBG) darstellt. Entgegen der Vorinstanz geht es vorliegend nicht um einen projektbezogenen Schutzentscheid (zu letzterem Institut vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 294 f.).

## **E. 6.1**

Die Beschwerdeführerinnen rügen zunächst eine falsche Ermittlung des Sachverhalts (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. b VRG). Die Vorinstanz habe die Schutzverfügung fehlerhaft interpretiert und daher zu Unrecht auf einen umfassenden Schutz des Gartens geschlossen, indem sie auch den südlichen bzw. südwestlichen Gartenbereich zum sogenannten Ziergarten gezählt habe. Der südliche bzw. südwestliche Gartenbereich gehöre jedoch nicht zum Ziergarten unmittelbar um das Wohnhaus. Das ergebe sich namentlich aus dem Umgebungsplan vom 1. September 1999, auf welchen die Schutzverfügung vom 21. September 2000 in Ziff. 8 referenziere, und in welchem der Ziergarten auf den unmittelbaren Umschwung um das Wohnhaus beschränkt werde. Der damalige Ersteller des Plans habe zwischenzeitlich in einem Gutachten vom 15. Februar 2022 bestätigt, dass sich der Ziergarten im Nahbereich des Wohnhauses erschöpfe, wohingegen der topographisch deutlich abgesetzte südliche bzw. südwestliche Bereich dem sogenannten Nutzgarten zuzurechnen sei.

## **E. 6.2**

Die Vorinstanz stützt sich bei ihrer Terminologie, (auch) den südlichen bzw. südwestlichen Bereich des Gartens als Ziergarten zu bezeichnen, auf die im Entscheid der damaligen Baurekurskommission II vom 2. Juli 1996 verwendeten Begrifflichkeiten.

## **E. 6.3**

Ob der südliche bzw. südwestliche Gartenbereich (noch) als Ziergarten oder mit den Beschwerdeführerinnen als (reiner) Nutzgarten zu bezeichnen beziehungsweise verstehen ist, kann offenbleiben. In Bezug auf die hier wesentliche Rechtsfrage der Zulässigkeit einer Einschränkung des Schutzzumfangs durch Ermöglichung eines Einfamilienhaus-Neubauprojekts im – wie auch immer zu bezeichnenden – südlichen bzw. südwestlichen Garten ergeben sich daraus keinerlei Konsequenzen. Wie die Beschwerdegegnerschaft 1 zutreffend bemerkt, handelt es sich um ein Scheingefecht. Bereits gemäss der Überschrift der Schutzverfügung vom 21. September 2000 begreift die Wohnliegenschaft Kat.-Nr. 02 "Anlage I" explizit das Wohnhaus Vers.-Nr. 04 und die gesamte parkähnliche Gartenanlage. Titel und Formulierung der Schutzverfügung vom 21. September 2000 gründen auf der unmissverständlichen vorgängigen Äusserung des Verwaltungsgerichts, dass eine bloss teilweise Unterschutzstellung, die eine weitere Überbauung des Gartens im südwestlichen Bereich zuliesse, abzulehnen sei und sich die Schutzmassnahmen auf die ganze Liegenschaft zu beziehen hätten (VB 94/0072 vom 5. Juli 1994, E. 4; jenes Urteil wird im Ingress der Schutzverfügung denn auch ausdrücklich referenziert). Dass gemäss Ziff. 3 der Schutzverfügung auf dem von der Schutzverfügung erfassten Grundstück Kat.-Nr. 02 grundsätzlich keine weiteren Bauten erstellt werden dürfen, wird wie erwähnt nur von zwei explizit geregelten Ausnahmen durchbrochen: einer Baute für eine Parkierung (Ziff. 3 Satz 2) sowie einer der Gartenanlage angepassten Ersatzbaute für das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 03 (Ziff. 3.1). Um beides geht es vorliegend nicht (so auch klar das im Verfahren VB.2022.00093 eingereichte Gutachten). Weshalb der südliche bzw. südwestliche Gartenbereich in den Worten der Beschwerdeführerin 2 "nicht direkt" oder "minder" geschützt sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Ziff. 3 der Schutzverfügung vom 21. September 2000 unterscheidet in Bezug auf die Freihaltung des gesamten Grundstücks Kat.-Nr. 02 vor weiteren Bauten in keiner Weise zwischen einem direkten Schutz in einem Gartenbereich und einem – irgendwie gearteten – nur indirekten oder minderen Schutz in einem anderen Gartenbereich. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach mit dem Beschluss vom 25. März 2021 eine Überbauung des bis anhin geschützten Gartenbereichs ermöglicht werde, ist folglich zutreffend.

## **E. 7.1**

Damit bleibt zu klären, ob eine wesentliche Veränderung der Interessenlage vorliegt und damit Gründe für ein Rückkommen auf die Unterschutzstellungsverfügung vom 21. September 2000 gegeben sind. Die Beschwerdeführerinnen rügen insoweit eine rechtsfehlerhafte (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG) Interessenabwägung, da diese durch die Vorinstanz entgegen Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) nicht umfassend vorgenommen worden sei. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin 1 griff die Vorinstanz auch in unzulässiger Weise in ihre verfassungsrechtlich geschützte Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV], Art. 85 der Kantonsverfassung 27. Februar 2005 [KV]) ein. Durch die mangelhafte Gewichtung oder gänzliche

Vernachlässigung einzelner Interessen, namentlich jenes der Nutzungsbedürfnisse der Beschwerdeführerin 2 einerseits und der blossen Geringfügigkeit der Abweichung durch das qualitätsvolle Neubauprojekt von der Schutzverfügung vom 21. September 2000 andererseits, sei schliesslich das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerinnen verletzt worden.

### **E. 7.2**

Zunächst ist vorzuschicken, dass keine gutachterliche Neubeurteilung des Schutzobjekts bei den Akten liegt, welche sich im Einzelnen mit den Erkenntnissen des Gutachtens der KDK vom 15. Januar 1993 auseinandersetzen und deren allfälligen Bedeutungsverlust ausleuchten würde. Wie jenes Gutachten festhielt, würde eine weitere Überbauung auf dem Areal Kat.-Nr. 02 das Ortsbild im massgeblichen Bereich empfindlich stören. Daran hat sich ebenso wenig etwas geändert wie an der bereits zitierten Feststellung des Verwaltungsgerichts, wonach im Lichte des markanten Situationswerts eine weitere Überbauung des Gartens im südwestlichen Bereich abzulehnen sei und sich die Schutzmassnahmen auf die ganze Liegenschaft zu beziehen hätten (VB 94/0072 vom 5. Juli 1994, E. 4). Entgegen der Beschwerdeführerin 2 ist bei dieser klaren Ausgangslage nicht etwa im hiesigen Rechtsmittelverfahren ein (weiteres) Gutachten der KDK einzuholen, welches sich zum Umfang der Beeinträchtigung des Situationswerts durch das konkrete Neubauprojekt äussert. Der entsprechende Antrag ist daher abzuweisen.

### **E. 7.3**

Sodann begründet allein der Umstand, dass die geltende Schutzverfügung vor mehr als 20 Jahren erlassen wurde, keine wesentliche Veränderung der Interessenlage. Ein Anknüpfen am auf 15 Jahre festgelegten Überprüfungszeitraum von Bauzonen (Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz; RPG]) entbehrt jeder sachlichen Grundlage. Das öffentliche Interesse an der Beständigkeit der Schutzverfügung beginnt entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin 2 nicht durch Zeitablauf zu sinken. Gerade in der vorliegenden Umgebung, in welcher mit der Überbauung K im von der J-Strasse und dem L-Weg umfassten Gebiet und damit in nächster Nähe zum Schutzobjekt eine erhebliche Überbauung bisheriger Freiräume im Gange ist, gewinnt der bereits sehr grosse Situationswert der "Anlage I" samt parkähnlichem Garten wohl eher noch (mehr) an Bedeutung.

### **E. 7.4**

Im Weiteren kommt entgegen den Erwägungen des Beschlusses vom 25. März 2021 dem öffentlichen Interesse an der inneren Verdichtung bei der Abwägung gegen ein wie vorliegend hohes Interesse am Schutz des Situationswertes lediglich geringes Gewicht zu. Das Argument der Verdichtung könnte fast immer zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt werden, was – bei hoher Gewichtung dieses Elements – einer sachgerechten Interessenabwägung widerspräche (vgl. BGE 147 II 125 E. 9; vgl. auch Meinrad Huser, Denkmalschutzrecht: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, AJP 2/2022, S. 131 ff., 144). Vorliegend kommt hinzu, dass in der Erstellung eines Einfamilienhauses im Bereich eines grossen Gartens ohnehin keine innere Verdichtung beziehungsweise haushälterische Nutzung des Bodens im Sinne der raumplanungsrechtlichen Intention zu erkennen ist.

### **E. 7.5**

Im Umstand, dass dem angefochtenen Beschluss vom 25. März 2021 ein langjähriger Planungsprozess vorausging, liegt kein wesentliches Interesse an der Reduktion des Schutzzumfangs gemäss der Verfügung vom 21. September 2000. Dasselbe gilt für den Umstand, dass gegen den Beschluss vom 25. März 2021 kein Verbandsrekurs eingereicht wurde. Die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 sind sachfremd.

#### **E. 7.6**

Die blossе Wahrnehmung der vom Verwaltungsgericht bereits mit Entscheid VB.1996.00146 und VB.1996.00147 vom 19. Dezember 1996 geforderten und hernach in der Schutzverfügung vom 21. September 2000 rechtskräftig angeordneten, umfassenden Pflege- und Unterhaltspflicht durch die Beschwerdeführerin 2 (jedenfalls in Bezug auf das Gebäude und den Ziergarten im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes) begründet kein rechtlich relevantes Interesse an der Einschränkung des Schutzzumfangs durch den Neubau eines Einfamilienhauses (in einem Gartenbereich, in welchem die Pflege- und Unterhaltspflicht bislang offenbar weniger stark wahrgenommen wurde).

#### **E. 7.7**

Das Interesse an der Realisierung eines Einfamilienhaus-Neubaus und die damit einhergehenden Vorteile (Schaffung von Wohnraum; Kapitalisierung des Bodens) ist selbstredend genuin auf jedem in der Bauzone gelegenen Grundstück vorhanden. Das Nutzungsinteresse an zusätzlichem Wohnraum, um auf der Liegenschaft "Anlage I" einen "Mehr-Generationen-Wohnkomplex" (so die Rekursantwort der heutigen Beschwerdeführerin 2) zu schaffen, ist bei subjektiver Betrachtungsweise durchaus nachvollziehbar. Ein objektives Interesse an der Aufweichung des rechtskräftig festgesetzten Schutzzumfangs lässt sich damit jedoch nicht begründen. Finanzielle Interessen können bei der ausgewiesenen Schutzwürdigkeit – vorliegend aufgrund des hohen Situationswerts der "Anlage I" samt parkähnlichem Garten – für sich genommen ohnehin nicht ausschlaggebend sein (vgl. statt vieler BGr, 25. August 2020, 1C\_128/2019, 1C\_134/2019, E. 10.4 mit Hinweisen). Das gilt auch für das zumindest von der Beschwerdeführerin 2 ausdrücklich zugestandene Interesse, die seit dem Jahr 2016 bei der Schätzungskommission II des Kantons Zürich hängige Entschädigungsforderung aus materieller Enteignung über Fr. 1'881'000.-- mit dem Bau eines Einfamilienhauses zu "kompensieren" und jenes Verfahren mit der Beschwerdeführerin 1 dergestalt einvernehmlich zu lösen. Eine finanzielle Notlage des Gemeindehaushalts, welche gemäss der Rechtsprechung ausnahmsweise den Widerruf (oder vorliegend: die Einschränkung) der Unterschutzstellung rechtfertigen könnte (vgl. hierzu BGr, 28. April 1998, 1P.98/1998, E. 4 = ZBI 101/2000 S. 41), wurde sodann nicht behauptet. Finanziellen Bedenken jedwelcher Art – sowohl der Beschwerdeführerin 1 wie der Beschwerdeführerin 2 – kann vorliegend nicht ein Gewicht beigemessen werden, welches das öffentliche Interesse an einer vollständigen, den Garten einbeziehenden Unterschutzstellung überwiegen würde. An der entsprechenden Feststellung des Verwaltungsgerichts im Entscheid VB 94/00072 vom 5. Juli 1994 (E. 3) hat sich nichts geändert.

#### **E. 7.8**

Indem die Vorinstanz das Neubauprojekt bei dieser klaren Ausgangslage nicht im Einzelnen auf sein "Eingriffspotenzial" in das Schutzobjekt hin untersuchte, beging sie keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerinnen. Die entsprechende "Einschätzung" des Erstellers des damaligen Umgebungsplans, welche erstmals im

Beschwerdeverfahren eingereicht wurde, geht von einer falschen Prämisse aus. Die Frage des Umfangs der Verträglichkeit eines zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 mit dem Schutzobjekt stellt sich mangels wesentlich veränderter Verhältnisse, die zu einer Reduzierung des Schutzzumfangs führen könnten, gar nicht.

#### **E. 7.9**

Zusammengefasst durfte die Vorinstanz, ohne dass sie damit in irgendwelche Rechtsverletzungen (Gemeindeautonomie, rechtliches Gehör, Interessenabwägung) verfiel, zum Schluss kommen, dass keine Gründe vorliegen, welche eine Neuurteilung der Unterschutzstellung rechtfertigen.

#### **E. 8**

Nach dem Ausgeführten sind die Beschwerden abzuweisen.

#### **E. 9**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführerin 2 als unterliegende Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu Umtriebsentschädigungen an die obsiegenden Beschwerdegegnerschaften zu verpflichten. Als angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'000.- pro unterliegende Beschwerdeführerin, mithin Fr. 1'000.-- für jede Beschwerdegegnerschaft in jedem der beiden Verfahren.

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