

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00540 vom 17. August 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-08-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00540

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00540 du 17 août 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00540 del 17 agosto 2023

Regeste

Unterschutzstellung | Genehmigung Unterschutzstellungsvertrag / Festlegung Schutzzumfang: Frage der Beeinträchtigung des Schutzobjekts durch die geplanten Dachaufbauten. Anhaltspunkte für eine ungenügende Abklärung des Sachverhalts bestehen keine (E. 3). Mit Blick auf die wertvolle Zeugeneigenschaft ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am grundsätzlichen Erhalt des Gebäudes gross ist. Dementsprechend hat der Stadtrat den Gebäudekomplex mit dem angefochtenen Beschluss unter Schutz gestellt. Mit dem getroffenen Schutzzumfang bleibt das Gebäude in seiner Substanz und seinem Charakter bestehen, womit das dargelegte grosse öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft befriedigt wird. Klar weniger gross ist das Interesse an der hier strittigen Wahrung des aktuellen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft. Die ursprüngliche (wertvolle) Dachgestaltung ist im Lauf der Zeit stark verändert worden und hat damit entscheidend an Qualität eingebüsst. Das Interesse am unveränderten Erhalt der aktuellen Situation im Dachbereich ist nur mehr gering. Die geplanten Aufbauten sind von weit höherer baukünstlerische Qualität als die bisherigen, nachträglich erstellten Aufbauten. Die Interessen an der vorgesehenen baulichen Weiterentwicklung lassen sich in ihrer Gesamtheit als erheblich qualifizieren und überwiegen demnach das vorliegend bloss geringe Interesse an der Bewahrung der aktuellen, wenig überzeugenden Dachgestaltung. Der von der Verwaltungsbehörde festgelegte Schutzzumfang erweist sich als vertretbar und rechtskonform (E. 6). Abweisung.

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. Der Beschwerdeführer ist ein Verband im Sinn von § 338 b Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und deswegen gemäss lit. a legitimiert, sich gegen die strittige Vertragsgenehmigung zur Wehr zu setzen. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das streitbetroffene Grundstück des Mitbeteiligten Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Kernzone K im als historisches Villenquartier (Ende 19. Jahrhundert) umschriebenen Gebiet "D" (Art. 65 BZO). Die Villa wurde im Stil der Neurenaissance errichtet und weist ein flach geneigtes Walmdach mit einem Belvedere-Eckturm auf. Das Gebäude und der dazugehörige Garten

sind im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung bzw. im Inventar der Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung geführt. Zudem figuriert das Gebäude im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), unter anderem als Einzelelement mit dem Erhaltungsziel A. Die Stadt Zürich und der Mitbeteiligte als Eigentümer unterzeichneten am 1. Juli 2020 einen Dienstbarkeitsvertrag über die Unterschutzstellung der Liegenschaft. Darin verpflichtete sich der Mitbeteiligte, die geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen werden und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden. Als geschützt bezeichneten die Vertragsparteien ausser insbesondere die Fassaden mit den bauzeitlichen Öffnungen, Gliederungs- und Zierelementen und Oberflächen. Bezüglich des Dachbereichs wurden unter anderem das flach geneigte Walmdach, das Pyramidendach und die Laterne des Turms als geschützt bezeichnet. Aus denkmalpflegerischer Sicht stellten die Vertragsparteien fest, dass die ordnungsgemässe Ausführung der namentlich bezeichneten Bau- und Renovationsarbeiten mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts zu vereinbaren sei. Dabei handelt es sich um einen Umbau des Gebäudes zwecks Nutzung als Büros samt Änderungen in der Dachlandschaft mit neuen Lukarnen und Ochsenaugen sowie einem verglasten Ausstieg (Laterne) auf die bestehende Dachterrasse.

E. 2.2

Einen ersten Genehmigungsbeschluss des Beschwerdegegners vom 28. Oktober 2020 betreffend diesen Schutzvertrag hiess das Baurekursgericht mit Entscheid vom 23. April 2021 gut: Auf Rekurs des Beschwerdeführers hob es den Genehmigungsbeschluss auf und wies die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung an die Stadt Zürich zurück. Ebenfalls durch das Baurekursgericht gutgeheissen wurde der Rekurs des Beschwerdeführers gegen die Baubewilligung der Stadt Zürich vom 26. Januar 2021: Mit Entscheid vom 16. Juli 2021 hob das Baurekursgericht die Baubewilligung auf, weil es mit Blick auf die aufgehobene Vertragsgenehmigung an der sogenannten denkmalpflegerischen Baureife fehle. Gegen diesen Entscheid gelangte der Mitbeteiligte an das Verwaltungsgericht; das Verfahren ist unter VB.2021.00653 hierorts hängig.

E. 2.3

Nach der Rückweisung der Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung betreffend den Schutzvertrag durch das Baurekursgericht erstattete das Amt für Städtebau der Stadt Zürich am 17. August 2021 einen denkmalpflegerischen Fachbericht zur streitbetroffenen Villa E. Am 6. September 2021 teilte die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich mit, dass das geplante Bau- und Umgestaltungsvorhaben den kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjekts insbesondere im Dachbereich nicht beeinträchtigte und mit dem formulierten Schutzzumfang vereinbar sei.

E. 2.4

Hierauf erging am 5. Januar 2022 ein erneuter Beschluss des Beschwerdegegners, mit welchem der Vertrag vom 1. Juli 2020 über die Unterschutzstellung des Gebäudes zwischen dem Mitbeteiligten und der Stadt Zürich genehmigt wurde. Mit dem Beschluss erfolgte die Unterschutzstellung der Liegenschaft entsprechend dem Vertrag. Explizit wurde auch

festgehalten, dass das Schutzobjekt nicht abgebrochen werden und weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden dürfe (Dispositiv-Ziffer 2 S. 6). Dagegen rekurrierte der Beschwerdeführer wiederum an das Baurekursgericht. Das Baurekursgericht gelangte im Rekursentscheid zur Auffassung, dass mit den geplanten Dachaufbauten das Erscheinungsbild des Schutzobjekts nicht in einer Weise verändert werde, die zu einer Verunklärung oder einer Unterordnung des Objekts führen könne. Der Beschwerdegegner habe das ihm im Hinblick auf die Festlegung des Schutzzumfangs zustehende Ermessen nicht überschritten.

E. 2.5

Gegen diesen Entscheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Nach Auffassung des Beschwerdeführers stellen sich insbesondere die Fragen, ob die "nachgeschobene" Schutzabklärung formell und vor allem inhaltlich eine genügende Grundlage für eine Unterschutzstellung bietet und ob die auf der streitbetroffenen "Turmvilla" geplanten zahlreichen neuen Dachaufbauten das Schutzobjekt über Gebühr beeinträchtigen resp. ob die entsprechende Beurteilung durch die Vorinstanz in rechtskonformer Weise erfolgte. Die Beschwerde zielt auf eine Rückweisung der Sache zur vollständigen Abklärung und zur weitergehenden Unterschutzstellung der Dachlandschaft der Villa.

E. 3

In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt der Beschwerdeführer mehrfach eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und eine ungenügende Sachverhaltsabklärung. Es sei ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Villa einzuholen. Mit der Replik beantragte er in diesem Zusammenhang zudem, es sei durch das Verwaltungsgericht ein Augenschein durchzuführen.

E. 3.1

Bezüglich der von der Beschwerdeführerin beantragten Durchführung eines Augenscheins ist festzuhalten, dass die Anordnung eines Augenscheins im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Behörde steht. 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 (BGr, 9. Juni 2020, 1C_368/2019, E. 2 mit Hinweis; VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00432, E. 3, und 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Die Vorinstanz hat am 30. Mai 2022 im Beisein der Parteien einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien dokumentiert. Es lässt sich ausschliessen, dass aus einem Augenschein durch das Verwaltungsgericht neue massgebliche Erkenntnisse zu gewinnen wären. Wie sich aus den materiellen Erwägungen zur Sache ergibt (vgl. unten E. 6.3 und 6.4), geht der Sachverhalt aus dem Augenscheinprotokoll sowie aus den übrigen Akten hinreichend hervor; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

E. 3.2

Zur Begründung seines Antrags um Einholung eines Gutachtens zur Schutzwürdigkeit der Villa E äussert der Beschwerdeführer insbesondere verschiedene Bedenken und Einwände gegenüber dem Fachbericht des Amtes für Städtebau: Der Beschwerdegegner habe im ersten Rekursverfahren behauptet, die städtische Denkmalpflege habe das Projekt "in engem Einvernehmen" begleitet. Tatsächlich sei das Projekt vom Beschwerdegegner aber "durchgewunken" worden, ohne dass das Schutzobjekt und Beeinträchtigungen der Dachlandschaft von ihrer Fachbehörde genauer untersucht worden wären. Mit dem Hinweis auf die enge Begleitung habe der Beschwerdegegner das Resultat und den Inhalt des Fachberichts aber bereits fixiert und vorbestimmt. Somit habe der Fachbericht nicht mehr sachlich und wissenschaftlich nachgereicht werden können. Mit der Replik stellt der Beschwerdeführer diesbezüglich allerdings klar, dass er den Verfassern des Fachberichts keine Befangenheit nach Art. 5a VRG vorwirft: auf die Rügen der Vorbefasstheit ist folglich nicht weiter einzugehen. Hingegen hält der Beschwerdeführer daran fest, dass die fachliche Beurteilung nicht wissenschaftlich sei und dass er die Schutzwürdigkeit des Objekts und namentlich die überregionale Bedeutung des Schutzobjekts für nicht ausreichend abgeklärt hält. Der ausführliche Fachbericht, verfasst durch den Kunst- und Architekturhistoriker F und die Kunst- und Architekturhistorikerin G, erfüllt die wissenschaftlichen Anforderungen an ein Gutachten durchaus. Der Fachbericht würdigt die städtebauliche Lage und Bedeutung der Villa unter Berücksichtigung des Umfelds und dabei mit Blick auf den Schutzzumfang namentlich auch das ursprüngliche Dach als baukünstlerische und typologische Zeugenschaft. Weiter schildert der Fachbericht die bis heute erfolgten Veränderungen im Dachbereich und deren Bedeutung unter gestalterischen Aspekten. Ferner nimmt er Bezug auf das vorliegende Sanierungsprojekt und ordnet die geplanten Änderungen im Gesamtkontext ein. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Rüge der mangelnden Wissenschaftlichkeit als unbegründet. Ob der Fachbericht entscheidungsrelevante Sachverhaltsabklärungen unterlassen hat, ist im Rahmen der materiellen Beurteilung zu prüfen. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt (vgl. unten E. 6.3 und 6.4), bestehen keine Anhaltspunkte für eine ungenügende Abklärung des Sachverhalts. Von der Einholung eines Gutachtens zur Schutzwürdigkeit der Villa E kann daher abgesehen werden. Mit der Replik bezweifelt der Beschwerdeführer zudem, ob die Dachaufbauten anlässlich des Augenscheins der städtischen Denkmalpflegekommission am 6. September 2021 ausgesteckt gewesen seien. Duplicando schildert der Mitbeteiligte den Ablauf der Aussteckung und zieht den Schluss, dass das Bauvorhaben anlässlich des Augenscheins ausgesteckt gewesen sei. Diesen detaillierten Ausführungen tritt der Beschwerdeführer in der Folge nicht weiter entgegen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Denkmalpflegekommission ein zuverlässiges Bild vom geplanten Projekt machen konnte.

E. 3.3

Entgegen dem Beschwerdeführer stellt es schliesslich keine Verletzung des von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) gewährleisteten Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, dass sich die Vorinstanz nicht mit allen Argumenten des Beschwerdeführers im Detail auseinandersetzt: Eine (Rechtsmittel-)Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandeln, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die

Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00660, E. 4.2 mit Hinweisen). Diese Anforderungen hat die Vorinstanz erfüllt.

E. 4

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. Weiter besagt lit. f derselben Bestimmung, dass wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken ebenso erhaltenswert sind. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2, je mit Hinweisen). In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Die Schutzwürdigkeit kann sich im Übrigen auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines infrage stehenden Objekts ergeben (VGr, 19. Februar 2003, VB.2002.00295, E. 3; RB 1997 Nr. 73).

E. 5.1

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, und 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 5.2

Bei der Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage i. S. v. § 203 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltungswürdig ist oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägt, steht der Gemeinde ebenso ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu wie bei der Festsetzung des konkret erforderlichen Umfangs einer Unterschutzstellungsmassnahme (vgl. BGr, 21. Februar 2014, 1C_595/2013 und 1C_596/2013, E. 4.1.1 f.; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 N. 85).

E. 6.1

Die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes ist zwischen den Parteien nicht umstritten (vgl. dazu auch den Dienstbarkeitsvertrag ...). Der Stadtrat geht im angefochtenen Beschluss vom 5. Januar 2022 explizit und zu Recht davon aus, dass es sich bei der Liegenschaft D-Strasse 02 um einen wichtigen Zeugen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG handle. Das Wohnhaus sei in der Formensprache der Neurenaissance mit Belvedere-Eckturm erstellt worden und als Teil des Villenquartiers im Gebiet "D" ein wichtiger typologischer und baukünstlerischer Zeuge der Villenarchitektur in Zürich. Des

Weiteren ergibt sich, dass das Gebäude als Einzelobjekt mit Erhaltungsziel A (= Substanzerhalt) und als Teil des Gebiets H mit dem Erhaltungsziel C (= Erhalt des Charakters) im ISOS figuriert. Es lässt sich demnach als Zwischenfazit festhalten, dass das streitbetroffene Gebäude einen wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c (und f) PBG darstellt und dementsprechend schutzwürdig ist.

E. 6.2

Die Bejahung der Schutzwürdigkeit führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das 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, und 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 7.1; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, S. 118 Rz. 496 und S. 119 Rz. 500 ff. zur Abwägung zwischen gegensätzlichen öffentlichen Interessen). Staatliches Handeln muss verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 BV).

E. 6.3

Im Hinblick auf die Beurteilung des öffentlichen Interesses am Erhalt des Gebäudes ist der Grad der Schutzwürdigkeit hinsichtlich der infrage stehenden Bauteile und Aspekte zu klären. Denn zwischen den Parteien strittig ist der Schutzzumfang und dabei namentlich die Frage, ob sich die geplanten Dachaufbauten mit dem Anliegen am Erhalt des Gebäudes als wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG verträgt.

E. 6.3.1

Der Fachbericht des Amtes für Städtebau hat die Bedeutung des Gebäudes ausführlich abgeklärt. Dabei ist mit Blick auf die wertvolle Zeugeneigenschaft davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse am grundsätzlichen Erhalt des Gebäudes gross ist. Angesichts dieses Ergebnisses ist nicht ersichtlich, inwiefern – wie der Beschwerdeführer geltend macht – eine weitere Abklärung der "überregionalen oder schweizerischen Bedeutung" relevant wäre, zumal das ISOS aus gesamtschweizerischer Sicht die Erhaltung von Substanz und Charakter des Gebäudes propagiert. Es ist insofern durchaus von einer hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes auszugehen. Dementsprechend hat der Stadtrat den Gebäudekomplex mit dem angefochtenen Beschluss unter Schutz gestellt. Mit dem getroffenen Schutzzumfang bleibt das Gebäude in seiner Substanz und seinem Charakter bestehen, womit das dargelegte grosse öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft befriedigt wird.

E. 6.3.2

Klar weniger gross ist das Interesse an der hier strittigen Wahrung des aktuellen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft. Der ausführliche Fachbericht zeigt nachvollziehbar auf, dass seit der Erstellung des Gebäudes verschiedene Änderungen der Dachlandschaft erfolgten. Dabei bezeichnet der Fachbericht die zwischen 1908 und 1927 erfolgten baulichen Eingriffe als nicht vorteilhaft; die Dachlukarnen seien nicht auf die Fensterachsen ausgerichtet und stünden in gestalterischer Hinsicht beziehungslos zur Architektur. Auch die ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgten baulichen Eingriffe (u. a. drei Dachflächenfenster, Deckenöffnung als Ausstieg auf das Flachdach, Klimageräte) müssten als wenig geglückt bezeichnet werden. Es besteht kein Anlass, um von dieser Beurteilung abzuweichen. Die vom Beschwerdeführer vorgetragene gegenteilige Auffassung

vernachlässigt die aktuelle, baukünstlerisch störende Dachgestaltung. Der Fachbericht hat – wie gesehen – ausführlich dargelegt, dass die ursprüngliche (wertvolle) Dachgestaltung im Laufe der Zeit stark verändert wurde und damit entscheidend an Qualität eingebüsst hat. Dieser Schluss erfolgt nachvollziehbar und ist unabhängig davon zulässig, wie die Qualitäten der Dachlandschaft im regionalen und nationalen Kontext einzuordnen wären (vgl. a. M. der Beschwerdeführer explizit in ...). Denn angesichts der zahlreichen baulichen Eingriffe in die ursprüngliche Dachlandschaft besteht diesbezüglich keine hohe Schutzwürdigkeit. Das Interesse am unveränderten Erhalt der aktuellen Situation im Dachbereich ist nur mehr gering. Daran ändert auch nichts, wenn es sich bei der Villa – wie der Beschwerdeführer vermutet – grundsätzlich um ein hochwertiges Schutzobjekt von überregionaler und möglicherweise schweizweiter Bedeutung handelt.

E. 6.3.3

Zusammengefasst besteht am grundsätzlichen Bestandserhalt des Gebäudes ein grosses öffentliches Interesse. Das gilt auch für die – soweit noch vorhanden – ursprüngliche Dachgestaltung (flaches Walmdach) mit ihren originalen Aufbauten, namentlich für den charakteristischen Belvedere-Turm. Demgegenüber ist das Interesse an der Beibehaltung von Profil und Volumen des Gebäudes mit dem Verbot jeglicher Änderung der Dachaufbauten stark zu relativieren. Es ist insoweit von einer Schutzwürdigkeit in nur geringem Grad und dementsprechend von einem geringen öffentlichen Interesse am Erhalt eines unveränderten Erscheinungsbilds der Dachlandschaft unter Ausschluss jeglicher Aufbauten auszugehen.

E. 6.4

Diesem geringen Interesse an der Beibehaltung der aktuellen Dachgestaltung sind die gegenteiligen privaten und allfälligen öffentlichen Interessen gegenüberzustellen.

E. 6.4.1

Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung einer Schutzmassnahme ist die Schwere des Grundrechtseingriffs für die Eigentümerschaft mitzubersichtigen. Rein finanzielle Interessen des Grundeigentümers können bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen aber nicht ausschlaggebend sein (BGr, 27. Oktober 2017, 1C_285/2017, E. 3.3 und 1. April 2011, 1C_55/2011, E. 7.1 mit Hinweisen).

E. 6.4.2

Im Rahmen der Umnutzung der Villa in ein Bürogebäude bezwecken die geplanten Änderungen am Dachgeschoss und an der Dachlandschaft zunächst die Verbesserung der (hindernisfreien) Erschliessung durch eine Liftanlage, samt einer verbesserten Ausstiegsmöglichkeit auf die bestehende Dachterrasse und zusätzlichem Tageslicht für das Dachgeschoss. Wie das Baurekursgericht zutreffend ausführt, besteht ein erhebliches Interesse des Eigentümers an einer Nutzung des Dachgeschosses und damit an einer adäquaten Belichtung desselben. Zu diesen privaten Interessen am geplanten Umbau gesellt sich gemäss der Beurteilung im Fachbericht, dass das vorliegende Sanierungsprojekt das "Sammelsurium" von Dachflächenfenstern und baukünstlerisch nicht überzeugenden Dachlukarnen beseitigen würde. Die neuen Dachlukarnen als Ersatz für die bisherigen Lukarnen und Dachflächenfenster würden die Dachlandschaft beruhigen. Als untergeordnete Dachelemente seien sie auf die darunterliegenden Fensterachsen ausgerichtet und würden das Gesamtbild der Villa in selbstverständlicher Weise ergänzen. Vor dem Hintergrund dieser nachvollziehbaren Einschätzung ist davon auszugehen, dass

die aktuelle Dachlandschaft durch Änderungen, wie sie hier vorgesehen sind, an Qualität gewinnen kann.

E. 6.4.3

Gleichzeitig zeigt das Bauprojekt, dass sich Aufbauten in einer Weise gestalten lassen dürften, welche die wertvollen Dachteile, insbesondere den Belvedere-Turm, nicht nachteilig prägen. Der Beschwerdeführer dagegen ist der Auffassung, dass die derzeit prägende Erscheinung des Turms und seine Dominanz durch die geplanten Aufbauten offenkundig beeinträchtigt würden. Es trifft wohl zu, dass die geplanten Dachaufbauten deutlicher in Erscheinung treten als die bisherigen Aufbauten, soweit diese rückgebaut werden. Als Kernpunkt tritt der gläserne Dachausstieg am stärksten in Erscheinung. Indessen legt das Fachgutachten überzeugend dar, dass die geplanten Aufbauten von weit höherer baukünstlerischer Qualität sind als die bisherigen, nachträglich erstellten Aufbauten. Dieser Qualitätsgewinn wiegt die deutlichere Wahrnehmbarkeit der geplanten Aufbauten mehr als auf. Der Fachbericht legt deshalb plausibel dar, dass die geplanten Aufbauten aufgrund ihrer Gestaltung und Lage keine Konkurrenz zum markanten Belvedere-Turm darstellen würden. Abgesehen davon wird die im ISOS erwähnte Dachform also solche (flaches Walmdach) durch die Aufbauten entgegen der Vermutung des Beschwerdeführers nicht geändert.

E. 6.4.4

Schliesslich ist bei der Interessenabwägung die bauliche Verdichtung bzw. der haushälterische Umgang mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a bis des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]) zu berücksichtigen. Allerdings weisen ältere Gebäude regelmässig eine geringere Nutzungsdichte auf als neuere Bauten. Insofern könnte das Argument der Verdichtung fast immer zu Ungunsten des Denkmalschutzes angefügt werden, weshalb diesem Element in der Regel keine grosse Bedeutung zukommen kann (vgl. BGE 147 II 125 E. 9.3). Dies ist auch vorliegend der Fall; umgekehrt ist das dahingehende öffentliche Interesse aber auch nicht belanglos.

E. 6.4.5

Die Zulassung der geplanten Aufbauten liegt zusammengefasst nicht bloss im privaten Interesse, sondern auch in einem gewissen öffentlichen Interesse. Diese Interessen an der vorgesehenen baulichen Weiterentwicklung lassen sich in ihrer Gesamtheit als erheblich qualifizieren und überwiegen demnach das vorliegend bloss geringe Interesse an der Bewahrung der aktuellen, wenig überzeugenden Dachgestaltung.

E. 6.5

Damit erweist sich der von der Verwaltungsbehörde festgelegte Schutzzumfang als vertretbar und rechtskonform. Eine weitergehende Unterschützstellung der Dachlandschaft erweist sich nicht als erforderlich. Der Rekursentscheid ist dementsprechend nicht zu beanstanden, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

E. 7

Entsprechend dem Prozessausgang sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Sodann ist der Beschwerdeführer zu verpflichten, dem anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 VRG); als angemessen erscheint für das Beschwerdeverfahren ein Betrag von Fr. 2'000.-. Mangels eines besonderen Aufwandes im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. a

VRG besteht für den Beschwerdegegner im Beschwerdeverfahren kein
Entschädigungsanspruch.

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