



G.-Nr. R2.2017.00086
BRGE II Nr. 0029/2018

Entscheid vom 20. März 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Ersatz-
richter Ulrich Brunner, Gerichtsschreiber Roland Blaser

in Sachen **Rekurrentin**
Schulgemeinde Küsnacht, Heinrich Wettstein-Strasse 18, 8700 Küsnacht

gegen **Rekursgegner**
Gemeinderat Küsnacht, 8700 Küsnacht

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 17. Mai 2017; Unterschutzstellung Gebäude,
Kat.-Nr. 9414, Seestrasse 143, Küsnacht

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 17. Mai 2017 stellte der Gemeinderat Küsnacht das Wohngebäude Assek.-Nr. 343 an der Seestrasse 143 in Küsnacht unter Denkmalschutz (Grundstück Kat.-Nr. 9414).

B.

Dagegen rekurrierte die Schulgemeinde Küsnacht mit Eingabe vom 19. Juni 2017 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte:

- "1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Vorinstanz sei einzuladen, das Gebäude Assek.-Nr. 343 an der Seestrasse 143 in Küsnacht aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten zu entlassen,
eventuell: Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben,
subeventuell: Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und das Verfahren sei zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventuell: Es sei durch das Gericht ein Denkmalgutachten einzuholen.
3. Eventuell: Es sei ein Abteilungsaugenschein durchzuführen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekursgegners."

C.

Mit Verfügung vom 20. Juni 2017 wurde der Eingang des Rekurses vorgemerkt, zudem festgestellt, dass diesem im Sinne von § 211 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) keine aufschiebende Wirkung zukommt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

In ihrer Rekursantwort vom 20. Juli 2017 beantragte die Vorinstanz:

- "1. Der Rekurs sei abzuweisen und die Unterschutzstellung sei zu bestätigen.

2. Eventualiter: Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben, und das Objekt sei im Inventar der schützenswerten Bauten zu belassen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin."

E.

Die rekurrentische Replik datiert vom 21. August 2017; die vorinstanzliche Duplik vom 18. September 2017.

F.

Am 26. September 2017 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Im Anschluss daran wurde das Verfahren informell sistiert. Die nachfolgenden Bemühungen für eine einvernehmliche Lösung zwischen den Streitbetroffenen blieben jedoch erfolglos.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentin ist als Eigentümerin des streitbetroffenen Gebäudes vom angefochtenen Beschluss mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen Interessen betroffen und aufgrund ihrer nachstehend unter Ziffer 3.1. zusammengefassten Rügen gemäss § 338a PBG rechtmittellegitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das streitbetroffene Wohnhaus ist Teil der Primarschulanlage Dorf und liegt im Ortszentrum von Küsnacht unmittelbar an der Seestrasse. Seit dem 5. Dezember 2016 gehört das Gebäude, welches unter der Nummer I/117 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet ist, zum Verwaltungsvermögen der Rekurrentin. Das betreffende Grundstück Kat.-Nr. 9414, auf welchem die gesamte Schulanlage Dorf zu finden ist und welches eine Fläche von 8'714 m² aufweist, liegt in der Zone für öffentliche Bauten.

Ansicht von der Seestrasse



Gebäuderückseite



Die Vorinstanz definierte in Dispositiv-Ziffer 1.1-1.4 des angefochtenen Beschlusses folgenden Schutzzumfang (act. 3, S. 6):

- "1.1 Das Gebäude Vers.-Nr. 343, Seestrasse 143, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9414 ist in dem unter Ziffer 1.2 aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird gestützt auf die Erwägungen unter Schutz gestellt.
- 1.2 Das Objekt ist dauernd und ungeschmälert zu erhalten; Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten sind jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wahrzunehmen.
- 1.3 Es gilt, den Bau in seinem historischen Erscheinungsbild mit seiner bauzeitlichen Struktur und Substanz zu erhalten respektive aufzuwerten.
- 1.4 Der Schutzzumfang gilt für folgende Teile und im folgenden Umfang:
- das historische äussere Erscheinungsbild
 - die innere Grundstruktur mit Geschossdecken, Grundrissen sowie den historischen Feldertüren, Brüstungstäfern sowie Fenster- und Türlaibungen
 - den historischen Keller in seiner bauzeitlichen räumlichen Einteilung, der Höhe, der historischen Stützen und Balkendecke.

Alle Veränderungen, die das Gebäude ab 1920 erfahren hat, sind vom Schutz ausgeschlossen.

Im Rahmen der nächsten Veränderungen des Aussenraums ist die Nahumgebung aufzuwerten."

3.1.

Die Rekurrentin führt zur Begründung zusammengefasst im Wesentlichen an, sie habe bei der Vorinstanz lediglich ein Gesuch um Entlassung des streitbetroffenen Gebäudes aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten und nicht um Schutzabklärung gestellt. Mit dem angefochtenen Unterschutzstellungsbeschluss habe die Vorinstanz über das Ziel hinauschiessend nicht nur ihrem Gesuch nicht entsprochen, sondern in rechtswidriger Weise die Unterschutzstellung beschlossen.

Aufgrund der erfreulicherweise stetig wachsenden Schülerzahl in Küsnacht bestehe ein grosser Bedarf an zusätzlichem Schulraum, welcher im streitbetroffenen Gebäude nicht realisiert werden könne. Die Raumaufteilung, die ungenügenden Raumhöhen sowie die äusserst problematischen statischen Verhältnisse liessen eine solche Nutzung gar nicht zu. Angesichts der akuten Raumnot bestehe ein grosses Interesse, Schulraum am streitbetroffenen Ort im Rahmen eines Neubaus zu realisieren. Es gebe zahlrei-

che Optionen, etwa ein Anbau an das bestehende Schulgebäude Wiltiswacht. Ein konkretes Projekt an diesem wegen der umliegenden Schutzobjekte und des Verkehrslärms nicht einfach zu überbauenden Ort sei in erster Linie wegen der Unterschutzstellungsproblematik noch nicht vorhanden. Die Planung sei allerdings bereits recht fortgeschritten. Aber erst mit der beantragten Nichtunterschutzstellung sei die notwendige Planungsflexibilität für ein definitives Projekt vorhanden. Entgegen vorinstanzlicher Auffassung sei die beantragte Inventarentlassung also kein Unterschutzstellungsverzicht auf Vorrat. Der angefochtene Beschluss könne viel eher als unzulässige Unterschutzstellung auf Vorrat bezeichnet werden. Schliesslich sei es nicht Aufgabe der Rekurrentin, mit der Vermietung von zonenwidrigen Wohnungen Mietzinseinnahmen zu generieren.

Im Wissen um die Untauglichkeit des Gebäudes Seestrasse 143 als Schulgebäude habe sie bei der [...] idarch GmbH, ein Denkmalgutachten in Auftrag gegeben. Daraus gehe, auch wenn das Gebäude gewisse architektonische Qualitäten aufweise, unmissverständlich die fehlende wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 PBG hervor. Der Vorwurf der Vorinstanz, die Rekurrentin habe quasi hinter dem Rücken der Politischen Gemeinde eigenmächtig ein für sie ergebnisorientiertes Parteigutachten bestellt, sei haltlos. Als öffentlichrechtliche Körperschaft unterliege die Rekurrentin in baudenkmalpflegerischen Belangen ohnehin der gesetzlichen Selbstbindung. Mit dem durch die idarch GmbH erstellten Gutachten habe sie folglich nur ihre Sorgfaltspflicht wahrgenommen.

Das von der Vorinstanz bei der vestigia GmbH in Auftrag gegebene Gegengutachten stelle im Wesentlichen denselben Sachverhalt fest, ziehe daraus jedoch völlig falsche Schlüsse. Zudem setze es sich mit dem Erstgutachten der idarch GmbH in rechtswidriger Weise überhaupt nicht auseinander. Das Streitobjekt sei zwar ein gefälliges Haus mit einem gewissen Alter. Dessen Baumeisterarchitektur sei jedoch beliebig und keineswegs epochenprägend. Die übrigen Häuser desselben Bautyps an der Seestrasse seien zu weit entfernt, um ein schützenswertes Ensemble zu bilden. Das Streitobjekt präge keineswegs das Strassenbild, sondern sei viel eher ein Fremdkörper in der Umgebung unwirtlicher Mehrfamilienhäuser und einer Tankstelle. Schliesslich sei der ursprüngliche Zustand des Gebäudes bereits mehrmals nachteilig verändert worden.

Ungeachtet des Vorhandenseins oder des Fehlens einer wichtigen Zeugnenschaft stünden einer Unterschutzstellung ohnehin die bereits erwähnten überwiegenden öffentlichen Interessen an der Schaffung zusätzlichen Schulraums am streitbetroffenen Ort entgegen.

3.2.

Demgegenüber hält die Vorinstanz die angefochtene Unterschutzstellung für sachgerecht, angemessen und rechtskonform. Die öffentlichen Interessen an genügend Schulräumlichkeiten einerseits und an der Erhaltung dieser schützenswerten Baute seien sorgfältig und eingehend gegeneinander abgewogen worden. Dasselbe gelte bezüglich der beiden Gutachten. Auch wenn im angefochtenen Beschluss nicht erwähnt, sei das rekurrentische Gutachten der idarch GmbH keineswegs unbeachtet geblieben. Das Gebäude Seestrasse 143 sei ein gut erhaltener und wichtiger Zeuge für die Baumeisterarchitektur im 19. Jahrhundert und bedeutend für die damalige Siedlungsentwicklung in Küsnacht. Das Erscheinungsbild der Baute lasse eine unmissverständliche Zuordnung zu dieser Epoche zu. Es gebe nur ein einziges vergleichbares Haus in der Gemeinde. Diese Liegenschaft, nämlich Seestrasse 185, sei jedoch seinerzeit aus dem Inventar entlassen worden. Das Streitobjekt präge zudem das Strassenbild äusserst augenfällig. Die umliegenden Mehrfamilienhäuser sowie die benachbarte Tankstelle würden das Schutzobjekt in seinem Wert nicht beeinträchtigen.

Die Rekurrentin habe kein wirkliches überwiegendes Interesse an einer Nichtunterschutzstellung darlegen können. Weder habe sie genügend konkretisierte Vorstellungen oder Projekte entwickelt noch ausgeführt, inwiefern sie Alternativen für zusätzlichen Schulraum geprüft habe. Eine vernünftige Schulraumplanung sei angesichts der vorhandenen baulichen und flächenmässigen Reserven in der Schulanlage Dorf bei einer Unterschutzstellung durchaus möglich. Letztere schaffe vielmehr Klarheit für die weitere Entwicklung dieses Schulareals. Das rekurrentische Wohnhaus habe schon vor der Einstufung in die Zone für öffentliche Bauten bestanden und könne aufgrund der Bestandesgarantie auch weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Die bestehenden statischen Probleme seien sowohl bei einer Wohn- als auch bei einer Büronutzung der Schulverwaltung technisch lösbar.

4.

Vorab nicht zu folgen ist dem rekurrentischen Eventualantrag, angesichts zweier im Ergebnis unterschiedlicher Denkmalgutachten sei eine Oberexpertise notwendig. Das Baurekursgericht verfügt als regelmässig mit heimatschutzrechtlichen Fragen befasste Gerichtsinanz über genügend Fachkompetenz, aufgrund der Akten sowie der Ergebnisse des Augenscheins die Schutzwürdigkeit des Streitobjekts selbst zu beurteilen.

Unzutreffend ist in diesem Zusammenhang der Einwand, die Vorinstanz hätte sich im angefochtenen Beschluss explizit mit dem Erstgutachten der idarch GmbH auseinandersetzen müssen. Der Rekurrentin stand es frei, dieses Gutachten und allfällige andere Unterlagen zusammen mit dem Provokationsbegehren bei der Vorinstanz einzureichen. Gleichfalls stand es der Vorinstanz frei, ein eigenes Fachgutachten in Auftrag zu geben und dieses dann als Basis für den angefochtenen Unterschutzstellungsbeschluss zu nehmen. Dieses Vorgehen führte insbesondere nicht zur gerügten Verletzung des rekurrentischen rechtlichen Gehörs, zumal die Rekurrentin vom vorinstanzlichen Gutachtensauftrag an die vestigia GmbH aufgrund des (anfechtbaren) Baukommissionsbeschlusses vom 11. Oktober 2016 Kenntnis hatte (act. 10.6) und zu diesem Gutachten vor der strittigen Unterschutzstellung eingehend Stellung nehmen konnte (act. 5.21).

5.

Nach Auffassung der Rekurrentin ist die Vorinstanz mit dem angefochtenen Unterschutzstellungsentscheid in rechtswidriger Weise über das Ziel hinausgeschossen, weil die Rekurrentin lediglich die Inventarentlassung des Gebäudes Seestrasse 143 und nicht einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit verlangt habe.

Die Rekurrentin reichte am 31. August 2016 ein Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG beim zuständigen Gemeinderat Küsnacht ein und beantragte dabei die Inventarentlassung (act. 5.5). Gemäss dieser Bestimmung ist jeder Grundeigentümer mit einem glaubhaften aktuellen Interesse jederzeit berechtigt, vom zuständigen Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seiner Liegenschaft und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen. Handelt es sich um ein bereits inventarisiertes Objekt, endet diese Abklärung zwangsläufig mit einem Entscheid, der entweder die Schutzwürdigkeit oder die Inventarentlassung feststellt.

Dem Risiko einer unerwünschten Unterschutzstellung kann sich der Begehrensteller auch mit einem – wie hier – wohlbegründeten Provokationsbegehren also nicht entziehen. Letzteres wäre nur möglich, wenn er sein Begehren vor dem Schutzentscheid zurückziehen würde.

6.

Aufgrund der so genannten gesetzlichen Selbstbindung (§ 204 PBG) steht das seit 1933 im Eigentum der Rekurrentin stehende Streitobjekt selbst ohne formelle Verfügung faktisch bereits unter Schutz (BRKE II Nr. 0214/1982 in BEZ 1984 Nr. 18, E. 2; BRGE III Nr. 0167/2015 vom 21. Oktober 2015; www.baurekursgericht-zh.ch; bestätigt mit VB.2015.00720 vom 12. Mai 2016). Gemäss § 204 Abs. 1 PBG haben Gemeinden oder andere Institutionen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Will die der Selbstbindung unterworfenen Institution ein solches Objekt wie im vorliegenden Fall jedoch nicht mehr erhalten, hat sie Anspruch auf einen formellen Entscheid über das weitere denkmalschützerische Schicksal ihres Objekts (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 1, S. 221).

7.1.

Die Vorinstanz stellte das streitbetroffene Wohnhaus gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter Schutz. Nach dieser Bestimmung zählen zu den Schutzobjekten u.a. Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

7.2.

Die vom Gesetz verlangte wichtige Zeugeneigenschaft setzt voraus, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsartigen Eigenschaften eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ voll zu dokumentieren vermag. Diese Qualifikation kann sich aus verschie-

denen Gründen ergeben und ist im Einzelfall aufgrund der konkreten Sachlage zu prüfen.

Mit dem Begriff der Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG werden vom Gesetz auch Ereignisräume eingeschlossen, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher kaum als "Epochen" im allgemeinen Sprachsinn zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt zudem, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings in jedem Fall, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

Nicht zwingend ist in diesem Zusammenhang, dass ein potentielles Schutzobjekt von einem akademisch ausgebildeten oder gar renommierten Architekten realisiert wurde. Schutzwürdig kann vielmehr auch die so genannte Baumeisterarchitektur sein, also ein Gebäude, welches von einem Baumeister mit handwerklichen Wurzeln entworfen und gebaut wurde (zur Definition der Baumeisterarchitektur: Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt – Verkannte Architektur aus dem 19. Jahrhundert, Zürich 2011, S. 13).

7.3.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. Es geht hier um den Situationswert eines Objekts. Weil das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung – also Zeugeneigenschaft (Eigenwert) oder prägende Wirkung (Situationswert) – alternativ aufzählt, lässt sich bereits mit letzterer allein die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt keinesfalls jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was u.a. bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (BRGE II Nr. 0074/2015 vom 19. Mai 2015, E. 4.2.2).

7.4.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt somit im konkreten Fall eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Schutzmassnahmen sind für die betroffene Grundeigentümerschaft nur dann zumutbar, wenn sie das private oder andere öffentliche Interessen an einer möglichst freien Grundstücksnutzung überwiegen (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 555 ff.; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 223). Die Qualifikation eines Gebäudes als "wichtiger Zeuge" oder "die Umgebung wesentlich mitprägendes Element" führt folglich nicht per se zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von §§ 205 und 207 PBG, sondern es ist im Rahmen des Schutzentscheids eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 223).

Im Rahmen dieser Interessenabwägung vermögen finanzielle Grundeigentümerinteressen an einer möglichst gewinnbringenden Nutzung für sich allein in der Regel das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270, E. 6c). Die Frage der Verhältnismässigkeit darf somit nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung ebenso das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz: Je schutzwürdiger eine Baute, desto geringer das Gewicht von Rentabilitätsüberlegungen (BGE 126 I 219, E. 2c). Allerdings können rein finanzielle Interessen bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGr 1C_168/2012 vom 2. November 2012, E. 6.4).

7.5.

Bei sich auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG stützenden Schutzentscheiden kommt den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Diese bezieht sich vor allem auf die Qualifikation eines Objektes als Schutzobjekt, auf den konkreten Umfang einer Schutzmassnahme, allenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten oder aber auf den Verzicht auf Schutzmassnahmen.

Insoweit hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen.

Im Übrigen besteht in der Regel keine Kognitionseinschränkung. Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann die Rekursinstanz frei prüfen und beantworten. Soweit dem Baurekursgericht die örtlichen Verhältnisse hinreichend bekannt sind, kann er diese in der Regel ohne Vorbehalt würdigen. Bei bautechnische Fragen, namentlich um solche der vollständigen oder partiellen Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung ohnehin nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden.

Im Übrigen ist die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde stets gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abzuwägen (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a BV; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.), zumal Schutzmassnahmen in der Regel einen schweren Eingriff in das Grundeigentum bilden.

8.1.

Die bereits erwähnten beiden Gutachten der idarch GmbH vom 20. Juli 2016 (act. 5.18) und der vestigia GmbH vom 3. Januar 2017 (act. 5.20) haben sich mit der Schutzwürdigkeit des Streitobjekts eingehend auseinandergesetzt. Bezüglich der tatsächlichen Feststellungen herrscht dabei weitgehend Einigkeit. Diese gutachterlichen Fakten, von welchen sich das Baurekursgericht anlässlich seines Augenscheins überzeugen konnte und die auch mit dem (allerdings deutlich weniger ausführlichen) Inventareintrag übereinstimmen (act. 10.1), sind wie folgt zusammenzufassen:

Rudolf Baumann liess das streitbetroffene Gebäude in den Jahren 1863/1864 etwas ausserhalb des historischen Ortskerns von Küsnacht unmittelbar bergseitig an der Seestrasse im damaligen Rebbaugelände realisieren. Die Seestrasse war bereits 1838/1839 erstellt worden. Genaue Pläne der Ursprungsbaute fehlen ebenso wie historische Fotos aus der Entstehungszeit. In der Folge wechselte das Haus mehrmals den Besitzer, bis es 1933 von der Rekurrentin erworben wurde.

Das in typischer Baumeisterarchitektur im Stile eines reduzierten Klassizismus (Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt,

S. 18 f.) gestaltete zweigeschossige Gebäude ist unterkellert und weist ein ausgebauten Dachgeschoss unter einem Satteldach mit Biberschwanzziegeln und einer durchgehenden beidseitigen "Giebelgaube" auf (Zwerchhaus). Das mit dem Hauptfirst parallel zur Seestrasse (also traufständig) situierte, freistehende Wohnhaus hat einen rechteckigen Grundriss und eine regelmässige symmetrische Befensterung. Giebel- und traufseitig wurden jeweils so genannte Okuli (kleine Rundfenster) angebracht. Der strassen- seitige Balkon mit filigranem Eisengitter befindet sich zentriert im Mittelrisalit des Obergeschosses. Das Haus wurde über einem mit Sandstein verkleideten Sockelgeschoss in massiver Bruchsteinbauweise erstellt; das Erdgeschoss kann folglich als Hochparterre bezeichnet werden. Der Hauszugang samt Treppenhaus befindet sich giebelseitig an der Nordfassade des Gebäudes. Visuell markant sind vier erst 1925 erstellte Dachlukarnen (je zwei auf der Ost- und Westseite). An der südlichen Giebelfassade wurden später bei allen drei bewohnten Geschossen fassadenmittige Balkone angefügt, welche einen 1892 erstellten Verandaanbau ersetzten. Weitere kleinere Veränderungen datieren aus verschiedenen Zeiten. Bezüglich des aktuellen äusseren Erscheinungsbildes der Liegenschaft ist auch auf die Augenscheinfotos vom 26. September 2017 (vgl. voranstehend Ziffer 2) und die Fotodokumentationen in den Gutachten zu verweisen.

Das Gebäudeinnere wird in beiden Gutachten ebenfalls einlässlich und zur Hauptsache übereinstimmend beschrieben sowie jeweils umfassend fotografisch dokumentiert (act. 5.18, S. 17 ff., und act. 5.20, S. 35-49). Das Gutachten der idarch GmbH ist bezüglich der Beschreibung des Ist-Zustandes etwas detaillierter.

Das Innere des Streitobjekts wird räumlich durch drei geschossbasierte Mietwohnungen strukturiert. Die Einteilung der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss entspricht mit Ausnahme der Toilette und der Küchen dem Originalzustand. Hinsichtlich des Innenausbaus dieser Wohnungen ist zusammenfassend festzuhalten: Die Wände der Wohn- und Schlafräume sind weitgehend mit gestemmtem bryst- und bzw. raumhohen Feldertäfer verkleidet. Dieses Holztäfer stammt aus dem 19. bzw. (im Rahmen einer Erneuerung) teilweise aus dem frühen 20. Jahrhundert. In den Wohnzimmern ist das wohl originale Deckentäfer erhalten. Die übrigen Wohnungsdecken sind verputzt und gestrichen. Erhalten sind im Weiteren die historischen Feldertüren, die Fensterlaibungen sowie die profilierten Türeinfassungen. Die Bodenbeläge entsprechen nicht mehr dem Originalzustand, sondern

wurden im Laufe der Zeit erneuert. Allenfalls sind teilweise Originalbeläge unter dem jetzigen Boden vorhanden.

Die Dachwohnung wurde im Laufe der Zeit baulich erheblich verändert. Sie entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Zustand aus der Entstehungszeit des Gebäudes. Der Dachstock über dem Dachgeschoss ist begehbare Estrich und ist nicht beheizt. Die bauzeitliche Dachkonstruktion ist, soweit nicht wegen des nachträglichen Einbaus der erwähnten Lukarnen verändert, erhalten.

Äusserst bemerkenswert ist der vergleichsweise sehr hohe Keller, der einst vor allem dem Weinhandel diente, lag das Gebäude Seestrasse 143 doch bis anfangs des 20. Jahrhunderts inmitten eines ausgedehnten Rebbaugbietes. Küssnacht war damals die grösste Rebbaugemeinde im Kanton Zürich (www.kuessnacht.ch/page/18; besucht am 8. März 2018). Der nur durch wenige Trennwände unterteilte grosszügige Keller weist eine weitgehend sichtbare Holzbalkendecke aus der Entstehungszeit auf. Die ursprünglichen Sandsteinstützen und -konsolen sind sehr gut erhalten, wurden später aus statischen Gründen aber mit Stahlunterzügen verstärkt. Die Kellerwände bestehen aus Boll- und Bruchsteinen mit allseitig angeordneten Oblichtfenstern.

8.2.1.

Während über das bauliche Erscheinungsbild, die noch vorhandene Bausubstanz aus der Entstehungszeit sowie über die weiteren tatsächlichen Feststellungen im Wesentlichen gutachterliche Einigkeit herrscht, fällt die Würdigung der Baute im Lichte des Denkmalschutzes bzw. die Beurteilung der Schutzwürdigkeit gegenteilig aus.

8.2.2.

Das von der Rekurrentin in Auftrag gegebene Gutachten der idarch GmbH sowie die rekurrentischen Ausführungen im Schriftenwechsel und anlässlich des Augenscheins attestieren dem Streitobjekt wohl gewisse architektonische Qualitäten in der Formensprache bzw. in den handwerklich schön ausgebildeten Details und damit in gewisser Weise Zeugenschaft für eine baukünstlerische Epoche. Auch könne das Gebäude ansatzweise als Zeuge einer wirtschaftlichen und sozialen Epoche bezeichnet werden, weil es am fraglichen Ort den seinerzeitigen Weinbau repräsentiere.

Dies genüge allerdings nicht für eine Unterschutzstellung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es sei sehr zu bezweifeln, ob die Baute eine Architekturauffassung exemplarisch darstellte und nicht eher ein zwar gefälliges, aber doch beliebiges Objekt sei. Dieser Gebäudetyp im Stil des schlichten Klassizismus sei u.a. im Grossraum Zürich und in den Zürcher Seegemeinden oft zu finden. Das Streitobjekt könne weder innen noch aussen mit überzeugenden architektonischen Qualitäten bestechen. Zudem hätten zahlreiche Umbauten in der Vergangenheit den baulichen Charakter stark und im Lichte des Denkmalschutzes überaus nachteilig verändert. Das Kriterium eines wichtigen exemplarischen Zeugen einer baukünstlerischen Epoche werde hier keineswegs erfüllt. Eine sonstige wichtige Zeugenschaft sei ebenfalls nicht erkennbar. Die zum Streitobjekt gehörende Umgebung sei ebenfalls nicht schutzwürdig; diese sei im Vergleich zur Entstehungszeit allenfalls noch fragmentarisch erhalten. Eine strassen- oder ortsbildprägende Bedeutung sei objektiv nicht erkennbar.

8.2.3.

Dieser Würdigung kann nicht gefolgt werden. Mit dem Gutachten der vestigia GmbH ist das Baurekursgericht der Auffassung, dass es sich beim Streitobjekt um einen erhaltenswürdigen wichtigen Zeugen einer baukünstlerischen Epoche handelt und das Gebäude zudem das dortige Strassen- und Ortsbild wesentlich mitprägt. Dass die Umgebung – wie die Rekurrentin dezidiert festhält – baulich eher "unwirtlich" ist, tut letzterer Wirkung keinen Abbruch.

Architektonisch zeichnet sich das Gebäude, welches im Übrigen einen ausgezeichneten baulichen Erhaltungszustand aufweist, vorab durch sein gut proportioniertes Volumen und durch seine für die Baumeisterarchitektur der damaligen Zeit charakteristische zurückhaltende spätklassizistische Formensprache aus. Kennzeichnend für diesen Bautyp und damit für das Streitobjekt sind u.a. das Zwerchdach, die giebelseitigen Rundfenster (Okuli), das Treppenhaus in der Gebäudeecke, die umlaufenden Gesimsbänder, Art und Anordnung der Fenster samt deren Laibungen, die symmetrischen Fassaden mit einem strassenseitigen Giebelrisalit und dekorativem Balkon, separate Geschosswohnungen mit dem dortigen Täfer und den Feldertüren (Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt, S. 14 f.). Bemerkenswert ist vorliegend zudem der kunstvoll gezahnte Dachfries sowie der grosszügige hohe, einst dem Weinhandel dienende Keller mit der

erhaltenen Holzbalkendecke und den ursprünglichen Sandsteinstützen und -konsolen.

Die genannten architektonischen und baukünstlerischen Qualitätsmerkmale sind beim rekurrentischen Gebäude trotz einigen baulichen Veränderungen im 20. Jahrhundert in aller Deutlichkeit ablesbar und kennzeichnen das Gebäude als wichtigen zeittypischen Zeugen für die damalige Bauepoche in der Biedermeierzeit und die siedlungshistorische Entwicklung von Küssnacht. Dieses innere und äussere Erscheinungsbild gilt es grundsätzlich zu erhalten. Dazu kommt – wie bereits erwähnt – der bedeutende Situationswert des Gebäudes als sehr mitprägender Bestandteil des Strassenraums inmitten eines im Übrigen nicht besonders hochwertigen Ortsbildes im dortigen Bereich der Seestrasse.

8.3.

Somit bleibt zu prüfen, ob die strittige Unterschutzstellung an gewichtigen entgegenstehenden Interessen der Rekurrentin scheitert. Im Vordergrund steht dabei ihr Einwand, der Fortbestand des Streitobjekts verhindere oder erschwere zumindest sehr erheblich die Schaffung von dringend benötigtem Schulraum, welcher aus baulichen, funktionellen und gesetzlichen Gründen im Gebäude Seestrasse 143 nicht realisiert werden könne.

Diese rekurrentischerseits in den Mittelpunkt gestellte Schulraumproblematik lässt sich, wie die Vorinstanz in ihren Ausführungen zutreffend darlegt, selbst bei einer Unterschutzstellung des Gebäudes Seestrasse 143 durchaus auf angemessene Weise lösen. Dass dieses Gebäude zur Schaffung von Klassenzimmern aus verschiedenen Gründen ungeeignet ist, lässt sich nicht bestreiten. Hingegen könnte die Liegenschaft beispielsweise für die Schulverwaltung genutzt werden. Im Gegenzug könnten bisherige Schulverwaltungsräume in anderen Liegenschaften zu Klassenzimmern umgebaut werden. Zudem gibt es, wie die Vorinstanz in ihrer Rekursantwort eingehend dargelegt hat, an einigen Orten auf der grossflächigen Schulanlage Dorf Ausbaumöglichkeiten (act. 8, S. 8 und 9). Ein Abbruch des Streitobjekts ist also ganz klar keine *conditio sine qua non* für die Schaffung weiterer Klassenräume. Dass ein Erhalt des Streitobjekts die Planung bzw. Realisation dieser zusätzlichen Flächen für den Schulunterricht allenfalls etwas komplexer macht, ist kein Grund, die im hohen öffentlichen Interesse liegende Unterschutzstellung aufzuheben. Auch die Behebung der bestehenden statischen Probleme vorab im Ober- und Dachgeschoss des Streitob-

jektes dürften etwa bei einer Verwaltungs- bzw. Büronutzung mit einem vertretbaren finanziellen Aufwand verbunden sein. Baulich sind sie ohnehin problemlos zu realisieren.

Schliesslich ist auch das Zonenregime, die streitbetroffene Liegenschaft liegt bekanntlich in der Zone für öffentliche Bauten, kein Grund für eine Nichtunterschutzstellung. Die seit Jahrzehnten (mit einem kurzen Unterbruch) bestehende Wohnnutzung hat Bestandesgarantie. Zudem ist – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat – unter Beachtung der Schutzvorschriften eine zeitgemässe Erneuerung des Gebäudes im Rahmen von § 357 PBG möglich.

Insgesamt sind die Interessen des Denkmalschutzes weit gewichtiger als die rekurrentischen Interessen, im Rahmen der Schulraumplanung frei über das Gebäude verfügen zu können. Im Weiteren erweist sich die strittige Unterschutzstellung als verhältnismässig.

9.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Vorinstanz das Gebäude Seestrasse 143 im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu Recht unter Denkmalschutz stellte und auch den Schutzzumfang im Rahmen ihres Ermessensspielraumes korrekt definierte. Insbesondere ist hier zu erwähnen, dass die seit 1920 realisierten baulichen Änderungen richtigerweise vom Schutz ausgeschlossen wurden. Sinnvoll ist schliesslich die Zielsetzung der Vorinstanz, bei künftigen baulichen Veränderungen zur Akzentuierung des Schutzobjekts eine Aufwertung des Aussenraums anzustreben.

10.

Insgesamt ist der Rekurs vollumfänglich abzuweisen.

[...]

: