



G.-Nr. R2.2015.00130
BRGE II Nr. 0084/2016

Entscheid vom 3. Mai 2016

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Emil Seliner, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiber Gianfranco Greco

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Eichstrasse 29, 8045 Zürich

gegen **Rekursgegner**
1. Stadtrat Wädenswil, 8820 Wädenswil

Mitbeteiligte
2. T.E., [....]

betreffend Stadtratsbeschluss vom 22. Juni 2015; Entlassung Wohngebäude aus dem kommunalen Inventar

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 22. Juni 2015 entliess der Stadtrat von Wädenswil das Wohngebäude Assek.-Nr. 861 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4382 an der Fuhrstrasse 36 in Wädenswil aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten.

B.

Hiergegen wandte sich der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 3. August 2015 fristgerecht an das Baurekursgericht und stellte folgende Anträge:

- "1. Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Stadt Wädenswil sei einzuladen, das Gebäude Fuhrstrasse 36 in 8820 Wädenswil (Gebäudeversicherungsnummer 861, Katasternummer 4382) im kommunalen Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte (Inventar-Nr. 365) zu belassen und fristgerecht unter Schutz zu stellen (§ 213 PBG).
2. Der Rekursgegner sei zu verpflichten, die vollständigen Akten des Provokationsbegehrens einzureichen und es sei der Rekurrent im Rahmen der Replik Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äussern.
3. Der Rekursgegner sei zu verpflichten, eine vollständige, leicht nachvollziehbare Liste der kommunalen schutzwürdigen Bauten des Inventars einzureichen und Auskunft über allfällige durch Experten geprüfte aber nicht aufgenommene Objekte zu geben.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekursgegners."

C.

Mit Präsidialverfügung vom 5. August 2015 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Stellungnahme vom 5. Oktober 2015 auf Abweisung des Rekurses. Auch die als Mitbeteiligte in das Verfahren einbezogene Eigentümerin des rekursbetroffenen Grundstücks beantragte mit Eingabe vom 5. Oktober 2015 hauptsächlich die Abweisung des Rekurses. Beide Parteien beantragten überdies die Durchführung eines Augenscheins sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

D.

Sowohl der Rekurrent in seiner Replik vom 28. Oktober 2015 als auch die Vorinstanz und die Mitbeteiligte in ihren Dupliken vom 23. November 2015 hielten an ihren Hauptanträgen fest.

E.

Mit Schreiben vom 28. November 2015 stellte der Rekurrent den Antrag, dass ein Vertreter der Kantonalen Kommission für Denkmalpflege zum Augenschein beizuziehen sei.

F.

Am 7. Dezember 2015 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch, anlässlich welchem der Vizepräsident dem Rekurrenten eröffnete, dass der Antrag auf Beizug eines Vertreters der Kantonalen Kommission für Denkmalpflege abgewiesen worden sei. Die Kantonale Denkmalpflegekommission sei nicht Partei im vorliegenden Verfahren. Eine eingehendere Begründung erfolge mit dem Endentscheid.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) ist aufgrund des Verbandsbeschwerderechtes zur Rekuserhebung gegen die strittige Inventarentlassung legitimiert (§ 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Die Inventarentlassung wurde am 3. Juli 2015 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert, weswegen die Rekurseingabe vom 3. August 2015 fristgerecht erfolgte. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.1.

Mit Eingabe vom 28. November 2015 beantragte der Rekurrent, dass zum Augenschein ein Vertreter der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) beizuziehen sei. Als Begründung führte er hauptsächlich aus, in den Rekursantworten würde die Rekursgegnerschaft die Qualität des Gutachtens der Kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) in einem ungünstigen Licht darzustellen versuchen. Es bestehe die Gefahr, dass anlässlich des Augenscheins "ein Prozess gegen eine Abwesende, welche sich nicht zu verteidigen vermöge", stattfände. Im Sinne der Waffengleichheit und der Fairness des Verfahrens sei daher die Anwesenheit eines Vertreters der KDK unerlässlich, damit das Gericht zumindest die Sichtweise der angegriffenen Amtsstelle erfahre. Es sei dem Rekurrenten nicht möglich, gewissermassen an Stelle der Denkmalpflegekommission und ohne deren vertieftes Fachwissen die zu einer objektiven Ermittlung des Sachverhaltes notwendigen Argumente am Augenschein vorzutragen.

2.2.

Für den Beizug der KDK zum Augenschein bestand keine Veranlassung. Einerseits sind die bei den Akten liegenden Gutachten – sowohl dasjenige der KDK als auch das der Privatgutachterin – selbsterklärend und andererseits ist das Baurekursgericht ein regelmässig mit heimatenschutzrechtlichen Belangen befasstes Fachgericht. Weiter hat sich anlässlich des Lokaltermins die Mitbeteiligte von zwei Gutachtern der IBID Altbau AG begleiten lassen. Dies ist nicht zu beanstanden. Es ist seit jeher Sache einer Partei, ob sie sich (auch) anlässlich eines Augenscheins fachlich beraten oder vertreten lassen möchte. Entgegen den Befürchtungen des Rekurrenten haben sich die privaten Gutachter anlässlich des Augenscheins weder über die Ausführungen in ihren Gutachten hinausgehend noch zum Gutachten der KDK geäussert (vgl. Augenscheinprotokoll, act. 1, S. 5).

3.

In seiner Replik teilt der Rekurrent mit, dass die Anträge betreffend Aufforderung zur Einreichung des Provokationsbegehrens sowie Einreichung einer Liste der inventarisierten, kommunal schutzwürdigen Bauten durch das Entgegenkommen der Vorinstanz gegenstandslos geworden seien. Auf diese Anträge ist daher nicht weiter einzugehen.

4.

Das Gebäude Assek.-Nr. 861 an der Fuhrstrasse 36 in Wädenswil ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Wädenswil verzeichnet. Das Wohnhaus befindet sich westlich des Ortskerns von Wädenswil, auf einer Hangkante, nordöstlich der Fuhrstrasse. Das zurückversetzt von der Strasse situierte Einfamilienhaus ist von einem Garten mit Baumbestand umgeben. Eine an das Inventarobjekt angebaute Garage und der Hauseingang werden durch eine Zufahrt im Nordwesten des Grundstückes erschlossen. Die nordöstliche Parzellenhälfte fällt steil Richtung See bzw. Nordosten ab.

5.

Am 11. April 2014 wurde die IBID Altbau AG von der Mitbeteiligten beauftragt, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes abzuklären. Das von dieser mit Datum vom 23. Juni 2014 erstattete Gutachten (Gutachten IBID) kommt zum Schluss, dass das Wohngebäude und der Garten keine Schutzobjekte seien. Aufgrund des durch die Mitbeteiligte mit Schreiben vom 20. August 2014 gestellten Provokationsbegehrens beauftragte die Vorinstanz ihrerseits die KDK mit der Begutachtung der Liegenschaft. Diese hält in ihrem Gutachten vom 6. Januar 2015 die Anforderungen für eine Unterschutzstellung des Gebäudes für erfüllt (Gutachten KDK). Im angefochtenen Beschluss setzte sich die Vorinstanz mit beiden Gutachten auseinander und hielt abschliessend fest, dass sich eine Unterschutzstellung mit dem öffentlichen Interesse nicht rechtfertigen lasse.

6.

Der Rekurrent bringt im Wesentlichen vor, die von den Architekten Müller & Freytag erbaute Villa sei eine der wenigen noch erhaltenen und inventarisierten Bauten dieser Architekten. In der Gemeinde Wädenswil sei kein erhaltenes und inventarisiertes Beispiel dieses Bautypus aus den 1920er-Jahren vorhanden. Das Wohnhaus diene auch als Beispiel für eine zeittypische Wahrnehmung von verschiedenen Bauaufgaben. Die Fragen, die sich den allermeisten Leuten bei einem Augenschein an der Fuhrstrasse 36 aufdrängen würden, drehten sich nicht um das Architektonische, sondern um den Erbauer des repräsentativen Anwesens an Aussichtslage über dem Zürichsee. Wer sei es gewesen, der nicht lange nach dem Ersten

Weltkrieg eine solches Wohnhaus habe bauen können und welche Stellung hätten er und seine Familie in Wädenswil gehabt? Diesen Fragen sei die Vorinstanz nicht nachgegangen, obschon die Firmengeschichte der Strumpfwarenfabrik hierzu Auskunft gebe. Baudenkmäler aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg fänden bei den meisten Inventaraufnahmen in den Gemeinden des Kantons Zürich – so auch in Wädenswil – bestenfalls eine geringe Beachtung. Die Vorinstanz kritisiere die im Gutachten der KDK vorgenommene Charakterisierung des Hauses mit Umschwung als "Fabrikantenvilla" mit dem Hinweis auf soziale und bauliche Verhältnisse, welche um 1920 schon längst der Vergangenheit angehört hätten. Die Beispiele aus Wädenswil, welche die Vorinstanz für ihre Definition des Begriffs "Fabrikantenvilla" anführe, seien aber wenig einschlägig. Aus dem Hinweis im Gutachten der IBID auf angeblich viele, aber nicht inventarisierte ähnliche Objekte in Wädenswil ziehe die Vorinstanz zudem nicht die erforderlichen Schlüsse. Für nicht inventarisierte Objekte seien die Aussichten, eine Unterschutzstellung durchzusetzen und damit eine drohende Zerstörung abzuwenden, sehr ungünstig. Es gelte den inventarisierten Objekten Sorge zu tragen. Zusammenfassend hält der Rekurrent dafür, die Villa verfüge sowohl über einen hohen Situationswert wie auch einen hohen Eigenwert.

7.1.

Schutzobjekte sind unter anderem 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 Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsmässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss viel-

mehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

7.2.

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. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung - Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung - alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

8.1.

Im kommunalen Inventar wird das Gebäude wie folgt beschrieben: Dreiachsige Südostfassade mit zentralem Quergiebel (in Anlehnung an das Zürichseehaus). Vor der seeseitigen Fensterachse ist im Erdgeschoss eine verglaste Veranda vorgebaut mit einer Terrasse darüber (Ziergeländer). Die klassizistischen Elemente kommen vor allem beim Treppenhausvorbau auf der Nordwestseite zum Ausdruck: Treppenhausvorbau mit geschlossenem

Giebeldreieck, das durch die Pilaster mit Kapitellen ausgebildeten Haus-
ecken getragen wird. Vorstehendes Türgericht aus Kunststein, darüber
Balkon mit Ziergeländer, Füllungstüre aus Hartholz. Mit Kunststein einge-
fasste Fenster, Kreuzstockgliederung mit Sprossenflügeln, Jalousie-
Klappläden. Seeseitiger Garagenanbau mit Flachdach, welcher vom Dorf
her störend in Erscheinung tritt. Eigen- und Situationswert werden als "er-
haltenswert" eingestuft. Dies bei einer Unterteilung in hervorragend, bedeu-
tend und erhaltenswert (act. 15.6).

8.2.

Im Gutachten der IBID wird das Ergebnis der Schutzabklärungen wie folgt
zusammengefasst: Architektonisch erhebe das Wohnhaus mit Dreiecksgie-
bel über dem Mittelrisalit repräsentativen Anspruch. Die klassizistische
Formensprache sei mit einer Heimatstil-Attitüde kombiniert, die an lokale
Vorbilder aus der Zeit um 1800 anknüpfe. Das Oeuvre von Müller & Freytag
umfasse im Raum Zürichsee zahlreiche ähnliche Wohnhäuser, die sich vor
allem auch durch ihre sorgfältig ausgeführte Ausstattung auszeichnen wür-
den. An der Fuhrstrasse 36 sei das bauzeitliche Interieur der Haupträume
weitgehend verloren und durch die Neuausstattung von 1948 ersetzt wor-
den, welcher kein besonderer Eigenwert zuzusprechen sei. Weiter gehöre
zum Wohnhaus eine Gartenanlage, welche ursprünglich durch Hecken,
Wege und Mauern streng geometrisch gegliedert gewesen sein und so den
repräsentativen Anspruch des Wohnhauses untermalt habe. Diese Garten-
gestaltung sei im heutigen Bestand nicht mehr nachzuvollziehen und sub-
stanziell weitestgehend verloren. Eine mutmasslich erste wesentliche Um-
gestaltung der Gartenanlage sei bereits 1948 mit dem Bau einer Zufahrt zu
der neu erstellten Garage an der Ostfassade erfolgt. Im Zuge dieser
Baumassnahme seien die heutige Toreinfahrt an der Fuhrstrasse sowie die
Gartenterrasse über der Garage vor der neu gestalteten Veranda entstan-
den. Das heutige Aussehen habe der Garten mit den Umgestaltungen von
1988 und 1990-1992 erhalten. Dabei sei 1988 die Zufahrt gepflästert wor-
den und 1990 habe die Terrasse die heutige Natursteinoberfläche erhalten.
Gleichzeitig sei der Brunnen mit Natursteintrog an der Südseite sowie das
Gartenhaus in Holzbauweise erstellt worden. Der Baumbestand sei mar-
kant ausgedünnt worden. Die Stadt Wädenswil weise mit der von E.
Faesch erstellten Villa "Vordere Au" (Baujahr 1914/15) und der durch Bi-
schoff Weidli erstellten Villa Grünberg (Baujahr 1911) eine aussergewöhnli-
che Dichte an qualitätsvollen Reformstil-Villen mit bedeutenden Gartenan-

lagen auf. Die Villa Grünberg sei unter Mitarbeit von J.A. Freytag erstellt worden. Ebenfalls durch Müller & Freytag sei in Wädenswil das Bürgerheim (Baujahr 1912) erstellt worden.

Die Denkmalpflege-Kommission begründet in ihrem Gutachten den Antrag auf Unterschutzstellung wie folgt: Das Wohnhaus Fuhrstrasse 36 in Wädenswil, welches das renommierte Architekturbüro Müller & Freytag 1920/21 für den Fabrikanten Karl Wellinger erbaut habe, gehöre zur frühen Bebauung der Fuhrstrasse. Die Fuhrstrasse sei um 1910 mit dem in Wädenswil einsetzenden Bauboom "für den Wohnungsbau entdeckt" worden. Im Bezug zur ursprünglichen Bebauung der Fuhrstrasse und zur Hangkante nehme das Haus zusammen mit seinem zugehörigen Gartenbereich eine ortsbaulich sensible und – trotz der in jüngster Zeit verwirklichten Grossvolumen an der Fuhrstrasse 32 und 40 – prägende Lage ein. Das Fabrikantenwohnhaus sei der erste repräsentative Wohnbau den Müller & Freytag nach dem Ersten Weltkrieg in Wädenswil realisiert hätten und es sei auch Ausdruck einer wieder erstarkenden Wirtschaft und Investitionsbereitschaft. Das Haus sei baukünstlerisch ein wichtiger Zeuge für den Bautypus der Fabrikantenvilla in den 1920er Jahren. Die Grundform des traditionellen Zürichseehauses erfahre im Mittelrisalit eine repräsentative Überhöhung mit der ungewöhnlichen Kombination von klassizistischen und neubarocken Elementen. Das Äussere sei sehr gut erhalten, bis hin zu den bauzeitlichen Fenstern. Im Innern habe sich die hochwertige bauzeitliche Ausstattung zum Teil erhalten. Die Räume im Erdgeschoss seien zudem massgeblich vom 1949 erfolgten Umbau durch Jacques Ringger geprägt, welcher mit seiner konservativen Grundhaltung und der hochwertigen Materialisierung dem Geist des Hauses Rechnung getragen haben. Der Garten in seiner Gestaltung von 1949 sei ein zeugnishafter Vertreter des Wohngartens der Moderne und bilde bis heute das stimmige Gegenüber zum Erdgeschossumbau von Jacques Ringger.

8.3.

Bei der Natur- und Heimatschutzkommission, der Denkmalpflegekommission und der Archäologiekommission handelt es sich um vom Regierungsrat gestützt auf § 216 PBG eingesetzte Sachverständigenkommissionen, deren Zusammensetzung, Aufgaben etc. in der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG festgelegt sind. Die Sachverständigenkommissionen nehmen Stellung zu wichtigen Fragen des Natur-

und Heimatschutzes; dies auf Grund von Gesuchen der Direktionen, der Gemeinden oder Dritter (§§ 3 ff. der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG).

Die Berichte der Sachverständigenkommissionen kommen, da auf besonderer Sachkunde beruhend, einem Gutachten gleich. Dieses darf einzig zu Sachverhaltsfragen, nicht aber auch zu Rechtsfragen wie etwa die Verhältnismässigkeit einer Massnahme eingeholt werden; die Beantwortung von Rechtsfragen obliegt der Rekursinstanz. Diese hat das Gutachten einer Würdigung zu unterziehen. Es gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung, so dass allein die - in nachvollziehbarer Weise zu begründende - Überzeugung der Rekursinstanz massgeblich ist.

Wie der Rekurrent zutreffend ausführt, kommt den Berichten der Sachverständigenkommissionen in der Regel ein erhöhter Beweiswert zu, was dem Umstand geschuldet ist, dass die Sachverständigenkommissionen von Gesetzes wegen die kantonalen Experten in Fragen des Natur- und Heimatschutzes sind. Weicht die Rekursinstanz in Fachfragen von der Auffassung des Gutachtens ab, so hat sie hierfür triftige Gründe anzuführen. Als solche gelten namentlich Irrtümer, Lücken oder Widersprüche im Gutachten. Abweichungen sind aber auch etwa dann gerechtfertigt, wenn die Schlüssigkeit des Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint, wenn die Erkenntnisse des Gutachtens nicht oder nur unzureichend begründet oder wenn gestellte Fragen ungenügend oder überhaupt nicht beantwortet wurden (vgl. Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 66 ff. und 136 ff.). Die Berichte der Sachverständigenkommissionen sind demnach nur, aber immerhin insoweit bindend, als sich die darin getroffenen Feststellungen und Schlüsse nicht als mangelhaft erweisen und ihnen nicht eine zutreffendere Auffassung des Gerichtes entgegensteht.

9.

Wie die Zusammenfassungen der beiden Gutachten darlegen und insbesondere auch die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 5. Oktober 2015 anerkennt, weist das Gebäude zweifellos architektonische Qualitäten auf und wurde von einer renommierten Architektengemeinschaft erbaut. Der Unterschied in den Gutachten besteht hauptsächlich in der Würdigung der im Laufe der Jahre erfolgten Umbauten.

Nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist, weswegen im Gutachten der KDK dem Garten eine Zeugeneigenschaft attestiert wurde, obschon dieser mehrfach umgebaut wurde. Wie beide Gutachten festhalten, stammt der Entwurf des ursprünglich erstellten Gartens von Ernst Klingelfuss, einem Vertreter der Formbewegung im Garten. Dieser habe einen kleinen Architekturgarten entworfen, welcher Elemente barocker Gartenkunst aufgegriffen habe. Anlässlich des Augenscheins konnte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts aber feststellen, dass der Garten durch die in den Jahren 1949 und 1990 erfolgten Umgestaltungen substantiell an Aussagekraft eingebüsst hat. Aufs Wesentlichste beschränkt können die Veränderungen wie folgt zusammengefasst werden: um einen direkten Zugang vom Wohnzimmer zum Garten zu ermöglichen, wurde ein an der östlichen Gebäudeecke vorhandener erkerähnlicher Anbau – welcher an der Fassade einen beachtenswerten architektonischen Akzent setzte – faktisch abgebrochen und an dessen Stelle ein wintergartenähnlicher Anbau realisiert (vgl. act. 15.7, S. 14 Abb. 6 und S. 41, Abb. 42). Das Terrain des Gartens wurde bis zur Höhe des Erdgeschosses aufgeschüttet und auf der so entstandenen Fläche ein Steintisch aufgebaut sowie an der Böschung Steinstufen erstellt. Zudem wurden Steinplatten in der Rasenfläche verlegt. Entlang der Strasse ist eine teilweise verwilderte, blickdichte Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen vorhanden. Wie am Augenschein ersichtlich war, ist eine heute übliche Gartengestaltung entstanden, welche kein wichtiges Zeugnis abzulegen vermag (vgl. act. 15.7, S. 16, Abb. 11 und 12).

Weiter wird im Gutachten KDK ausgeführt, dass die südwestlich der Hangkante situierte Fabrikantenvilla eine ortsbaulich sensible Lage einnimmt. Was dabei ausgeklammert wird ist die Tatsache, dass die repräsentative Fassade nicht die Nordostfassade – welche von Nordosten bzw. vom See her sichtbar ist, sondern unstrittig die Nordwestfassade. Die seeseitige Nordostfassade weist eine wesentlich schlichtere Gestaltung auf. Sie ist wie folgt gegliedert: Drei mit einfachen "Verdachungen" ausgeführte Fenster im Erdgeschoss und eines in der Gebäudeachse im Obergeschoss. In der Mitte des Walmdaches wurde eine Dachgaube positioniert (vgl. act. 1, Foto 5). Im Vergleich zur Nordwestfassade – welche beachtenswerte klassizistische und neubarocke Elemente aufweist – sind keine zu berücksichtigenden, eine Fernwirkung entfaltende Gestaltungselemente vorhanden. Hinzu kommt, dass an dieser Hausseite im Jahre 1949 eine Garage angebaut wurde (vgl. act. 15.7, S. 16, Abb.9). Dieser rein funktionale Anbau wirkt fremd und ist für die Zeugeneigenschaft abträglich. Zwar ist das

Wohnhaus aufgrund der Lage an einer Hangkante von weitem sichtbar. Bei dieser schlichten und überdies verfremdeten Fassadengestaltung kann das Gebäude aber nicht ohne Weiteres als "Fabrikantenvilla" erkannt werden. Daran ändert die nicht überbaute nordöstliche Parzellenhälfte nichts (vgl. Fotografien von Nordosten: act. 13.2, S. 15, Foto Nr. 17 und 18). Da der Villa auch der optische Bezug zur ehemaligen Produktionsstätte des Strumpfwarenherstellers fehlt, kommt ihr von vornherein keine Ensemblewirkung zu. Aufgrund der heterogenen Umgebung, insbesondere das voluminösere Nachbargebäude an der Fuhrstrasse 40, konnte auch keine "ortsbaulich intakte Situation" festgestellt werden.

10.

Ansonsten sind die weiteren Ausführungen im Gutachten der KDK, etwa über den Architekten, zur Baugeschichte, zur (nur teilweise) originalen Ausstattung im Innern sowie zum Aussenbau in weiten Teilen schlüssig und nicht weiter zu beanstanden. Die Villa weist, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zu Recht ausgeführt hat, zwar Qualitäten eines Schutzobjektes auf, die Schutzwürdigkeit ist aber aufgrund der Um- und Anbauten und der in Erwägung 9 dargelegten Gründe vermindert. Es ist von einem Objekt mit mittlerer Schutzwürdigkeit auszugehen.

11.1.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Nur so ist die Massnahme für den Rechtsunterworfenen zumutbar (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 613 ff.).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen im engeren Sinne vermag das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnützung einer Liegenschaft für sich allein das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Dies ist allerdings nicht so zu verstehen, dass den wirtschaftlichen

Interessen privater Eigentümer bei der Interessenabwägung überhaupt keine Bedeutung zukommt. Sehr erhebliche finanzielle Interessen können der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Die Frage der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne darf nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass, je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer die Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten sind (BGr 1P.584/1995, E. 6b, in ZBI 1996 366 ff.).

11.2.

In ihrer Rekursvernehmlassung nennt die Vorinstanz sieben sogenannte Fabrikantenvillen, welche kommunal oder kantonally geschützt oder inventarisiert seien:

- "- Es handelt sich zunächst um die Villa Pfenninger im Giessen aus dem Jahr 1826. Diese ist ein besonders schönes Beispiel, welche zusammen mit den Kosthäusern und den umliegenden Fabrikarealen ein Ensemble bildet.
- Sodann ist die Villa Blattmann an der Seestrasse 203 aus dem Jahre 1828 zu erwähnen.
- Die Dritte ist die Villa Treichler auf dem TUWAG Areal an der Einsiedlerstrasse, welche kantonally geschützt ist und im Jahre 1883 erstellt wurde.
- Dann ist aus dem Jahre 1899 die Brauereivilla der Familie Weber, nahe der ehemaligen Brauerei Wädenswil, in der Liste enthalten.
- 1889 wurde die Villa Rosenmatt der Industriellen Gessner erstellt, welche im kantonally Inventar aufgeführt ist.
- 1899 wurde die Villa Abendstern der Familie Hürlimann (Fette und Öle) erstellt.
- Die letzte geschützte Villa ist diejenige der Familie Blattmann, die Villa Grünberg aus dem Jahre 2011 (recte 1911), welche regional geschützt ist."

11.3.

Der Rekurrent erachtet in seiner Rekurseingabe diese Villen allesamt pauschal als nicht einschlägig. Auch in seiner Replik lässt er sich nicht hinreichend zu dieser Auflistung der geschützten Fabrikantenvillen vernehmen. Stattdessen nimmt er in der Replik hauptsächlich Stellung zu der von der Vorinstanz eingereichten Liste mit den Gebäuden aus dem 20. Jahrhundert, mit welchen das Inventar erweitert wurde. Er erachtet diese wiederum allesamt als nicht vergleichbar mit der vorliegend streitbetroffenen Fabrikantenvilla: Zwar seien die aus dem 20. Jahrhundert stammenden Villen, die Villa Nagelfluh und die Villa "Am grünen Hang" zweifellos wertvolle Zeugen des Heimatstils, doch würden diese eine andere Architektursprache aufweisen. Beide seien asymmetrisch und würden mit den Erkern und den "regionalistischen" Einflüssen verspielt wirken. Es seien nicht die gleichen klassizistischen und neubarocken Elemente welche ihre Schutzwürdigkeit begründen würden.

11.4.

Soweit der Rekurrent beanstandet, dass "lediglich zwei" Villen im kommunalen Inventar aufgeführt sind, ist festzustellen, dass die Anzahl von Objekten einer Zeitepoche, welche Eingang in das Inventar gefunden haben, nicht ausschlaggebend sein kann, da eine Schutzwürdigkeit von vornherein nur bei wichtigen Zeugen in Frage kommen kann (vgl. auch Erwägung 7.2.). Das Vorhandensein von Zeugen aus einer Periode kann daher ohne weiteres variieren. Der Zahl der inventarisierten oder geschützten Objekte haftet daher generell etwas Zufälliges an. Es liegt auch in der Natur der Sache, dass Objekte nur bedingt miteinander vergleichbar sind und jede Baute – soweit ist dem Rekurrenten beizupflichten – auf ihre Art einzigartig ist und nur ein gewisses Mass an Gemeinsamkeiten aufweisen kann und muss.

Der Rekurrent hebt die Erker der Villa Nagelfluh und der Villa Am grünen Hang als Beispiel für eine abweichende Architektursprache hervor. Was er dabei ausklammert ist die Tatsache, dass an der Südostfassade des Gebäudes an der Fuhrstrasse 36 ursprünglich ebenfalls ein Erker vorhanden war, welcher aber – wie bereits ausgeführt – wintergartenähnlich umgebaut worden ist (vgl. act. 15.7, S. 14 Abb. 6 und S. 41, Abb. 42). Insofern kann nicht mit einer "abweichenden Architektur" argumentiert werden, sondern ist konsequenterweise von einer architektonisch abträglichen baulichen

Veränderung am Gebäude Fuhrstrasse 36 auszugehen. Weiter weisen die Fassaden der beiden Vergleichsvillen ebenfalls symmetrische Fassadengliederungen auf (vgl. Abbildungen und Fassadenplänen der Villen, act. 15.11). Es trifft zwar zu, dass alle vier Gebäudefassaden verspielter bzw. repräsentativer wirken als diejenigen des Gebäudes Fuhrstrasse 36, welche mit lediglich einer Fassade einen zu berücksichtigenden repräsentativen Anspruch erhebt. Die Vergleichsvillen wurden – soweit auf den Fotografien ersichtlich – auch nicht durch Um- oder Anbauten verfremdet und haben daher ihre Zeugeneigenschaft wohl uneingeschränkt behalten.

Als weitere Beispiele für Werke der gleichen Architekten werden im Gutachten IBID die Villa Geistlich in Schlieren sowie der Gehrenhof in Erlenbach genannt (vgl. act. 15.7, S. 38). Selbst der Rekurrent bezeichnet die Villa Fuhrstrasse als "kleinere Schwester" des Gehrenhofes und führt zahlreiche Gemeinsamkeiten auf (vgl. act. 17, Rz. 17). Beim letztgenannten Schutzobjekt handelt es sich offenbar um ein wesentlich grösseres, am See situiertes und repräsentativeres Gebäude, welches im Laufe der Jahre mutmasslich keine negativen äusserlichen Veränderungen erfahren hat. Zumindest nennt der Rekurrent keine solche und es sind keine solche ersichtlich (act. 15.7, S. 38).

Insgesamt ist daher der von der Vorinstanz angestellte Vergleich mit Fabrikantenvillen bzw. anderen Villen aus dem 20. Jahrhundert statthaft.

11.5.

Vorliegend kommt hinzu, dass eine vollumfängliche Unterschutzstellung im Sinne des Gutachtens KDK bzw. eine teilweise Unterschutzstellung erhebliche finanzielle Konsequenzen für das Gemeinwesen haben könnte. Solche Entschädigungsansprüche bestehen zwar nur beim Vorliegen einer materiellen Enteignung, diesfalls aber in voller Höhe der entsprechenden Verkehrswerteinbusse. Zu entschädigen wäre die finanzielle Einbusse aus dem Verlust baulicher Möglichkeiten, die sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des 2'805 m² messenden Grundstücks vor der Unterschutzstellung und dessen nach diesem Eingriff verbleibenden Wert ergibt.

Wie die Vorinstanz nachvollziehbar und zutreffend ausführt, könnte auf dem in der Zone W2/40 situierten Grundstück insgesamt 1'700 m² Wohnfläche erstellt werden (ohne Berücksichtigung der Möglichkeit zur Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss Art. 3 BZO). Das bestehende Gebäude hat

gemäss der Vorinstanz eine Grundfläche von 90 m², wodurch das zweigeschossige Gebäude eine Wohnfläche 180 m² aufweist (zzgl. der Fläche im Dachgeschoss). Der Rekurrent ist hingegen der Ansicht, dass das Gebäude Fuhrstrasse 36 eine Grundfläche von 145 m² (recte 125 m²) hat und somit eine Gesamtwohnfläche von 250 m² aufweist (zzgl. 60 m² im Dachgeschoss). Da der Unterschied zwischen den Angaben beider Parteien 70 m² beträgt, was lediglich 4% der maximal möglichen 1'700 m² entspricht, ist auf diese vernachlässigbare Diskrepanz nicht weiter einzugehen. Das Grundstück ist demnach um rund 80% nicht ausgenutzt. Wie die von der Mitbeteiligten ins Recht gelegten Machbarkeitsstudien detailliert und nachvollziehbar darlegen, beträgt der Gesamtwert des Grundstückes ohne Unterschutzstellung 6,5 Mio. Franken. Bei einer Unterschutzstellung seien es noch 2,1 Mio. Franken (act. 13.1, act. 13.2 und act. 21.4). Aufgrund der Praxis zum Begriff der materiellen Enteignung spricht im vorliegenden Fall einiges dafür, dass dieser die Entschädigungsfolgen auslösende Tatbestand bei einer integralen bzw. vom Gutachten KDK vorgeschlagenen Unterschutzstellung erfüllt wäre. Daran ändert auch nichts, dass der für die Liegenschaft Fuhrstrasse angenommene Wert von 2,1 Mio. wohl eher konservativ sein dürfte nichts. Der Wertverlust wäre auch bei einem allenfalls etwas höheren Verkaufspreis nach wie vor sehr erheblich.

11.6.

Eine "teilweise" Unterschutzstellung, wie sie der Rekurrent in seiner Replik als etwaigen Kompromissvorschlag angedeutet hat, welche eine Überbauung auf der nordöstlichen, steil abfallenden Grundstückshälfte zulassen würde, ist nicht zielführend. Dies weil die Erschliessung eines etwaigen Neubauvorhabens durch eine Strasse im Nordwesten des Grundstückes erfolgen müsste. Der bisherige Erschliessungsweg zur angebauten Garage müsste erheblich ausgebaut werden, wodurch die einzige repräsentative Fassade der Villa Fuhrstrasse optisch erheblich bedrängt und durch die zu Nahe Platzierung eines Neubaus das Gebäude als Ganzes jegliche optische Wirkung verlieren würde. Die zweifellos verbleibende Unternutzung des Grundstückes wäre – gemäss der Mitbeteiligten könnte das Grundstück zu weniger als 50 % ausgenutzt werden – erheblich und der Eingriff in das Privateigentum weiterhin unverhältnismässig.

12.

Nach Würdigung sämtlicher Umstände und Interessen, insbesondere auch der durch die Vorinstanz genannten Vergleichsvillen, ist es daher nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz das Gebäude aus dem Inventar entlassen hat. Damit folgt sie zwar aus Verhältnismässigkeitsgründen zu Recht nicht dem Antrag im Gutachten der KDK, weicht aber in Fachfragen nicht davon ab. Die Frage der Wichtigkeit eines Zeugen, dessen Bedeutung für das Ortsbild wie auch die Frage der Verhältnismässigkeit einer Schutzmassnahme sind wie bereits erwähnt Rechtsfragen, über die die rechtsanwendende Behörde frei entscheiden kann.

13.1.

Nach dem Ausgeführten ist der Rekurs abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

[....]