



G.-Nrn. R2.2021.00090 und R2.2021.00094
BRGE II Nrn. 0001/2022 und 0002/2022

Entscheid vom 18. Januar 2022

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichterin Marlen Patt, Baurichter Daniel Willi, Gerichtsschreiberin Lisa Kälin

in Sachen

Rekurrierende

R2.2021.00090
F.H. und V.H., [...]
vertreten durch [...]

R2.2021.00094
D.M., [...]
vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegner

1. Gemeinderat X, [...]
vertreten durch [...]

Mitbeteiligte

2. K.H., [...]
vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss des Gemeinderates vom 25. März 2021; Genehmigung Schutzvertrag und Anpassung der Schutzverfügung vom 21. September 2000, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 25. März 2021 genehmigte der Gemeinderat X einen Schutzvertrag, welcher von ihm als projektbezogener Schutzvertrag bezeichnet wird, und er passte die Schutzverfügung vom 21. September 2000 betreffend das mit der Liegenschaft S überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B.-Strasse 75/75b in X an.

B.

Hiergegen erhoben F.H. und V.H. (fortan: Rekurrierende 1) mit Eingabe vom 12. Mai 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten Folgendes:

- " 1. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und der Denkmalschutz der Liegenschaft Kat.-Nr. 1 sei im Umfang der Schutzverfügung vom 21. September 2000 zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner."

D.M. (fortan: Rekurrent 2) erhob mit Eingabe vom 17. Mai 2021 ebenfalls Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, was folgt:

- " 1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates X gemäss Protokollauszug vom 25. März 2021 vollumfänglich aufzuheben; zudem sei festzustellen, dass mit der entsprechenden Aufhebung der verwaltungsrechtliche Vertrag inklusive Anhang vom 4. Februar 2021 resp. 16. März 2021 der Gemeinde X mit der Grundeigentümerin K.H. seitens der Gemeinde X nicht genehmigt ist.
2. Es sei ein Augenschein auf Lokal durchzuführen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen und zusätzlich Mehrwertsteuerzusatz zulasten der Rekursgegner."

C.

Mit je separaten Präsidialverfügungen vom 17. und 19. Mai 2021 wurde von den beiden Rekurseingängen Vormerk genommen (Rekurs H. unter der Geschäftsnummer G.-Nr. R2.2021.00090, Rekurs M. unter der Geschäftsnummer G.-Nr. R2.2021.00094) und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingaben vom 18. Juni 2021 beantragte die Vorinstanz in beiden Verfahren die Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolgen zulasten der Rekurrierenden. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte sie die Vereinigung beider Verfahren und die Durchführung eines Augenscheins.

Die Grundeigentümerin K.H. beantragte in beiden Verfahren mit separaten Eingaben vom 21. Juni 2021 ebenfalls die Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Rekurrierenden.

E.

Mit Repliken vom 13. Juli 2021 (im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00090) und 22. Juli 2021 (im Verfahren G.-Nr. R2.2021.00094) sowie Dupliken vom 6. und 12. August 2021 hielten sämtliche Parteien an ihren Anträgen fest.

Mit Eingabe vom 4. November 2021 reichte die Grundeigentümerin in beiden Verfahren eine weitere Stellungnahme ein.

F.

Am 8. November 2021 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Anlässlich desselben händigte das Baurekursgericht den Parteien weitere Unterlagen aus, welche es vorab bei der Vorinstanz erhältlich gemacht hatte (act. 28.1.–28.5. in beiden Verfahren).

Es kommt in Betracht:

1.

Die beiden Rekurse wenden sich gegen den gleichen Gemeinderatsbeschluss und enthalten weitgehend übereinstimmende Rekursanträge. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

2.

Die streitbetroffene Liegenschaft S war bereits Gegenstand verschiedener Rechtsstreitigkeiten. Ab dem 11. September 1985 war die im Jahre 1905 erbaute Liegenschaft im kommunalen Denkmalschutzinventar verzeichnet. Nach einem Provokationsbegehren der damaligen Grundeigentümerschaft beschloss die Vorinstanz mit Beschluss vom 27. Februar 1992, dass die Liegenschaft an der B.-Strasse 75 kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) darstelle. Den vom Zürcher Heimatschutz (ZVH) dagegen erhobene Rekurs hiess die damalige Baurekurskommission II mit Entscheid BRKE II Nr. 0036/1994 vom 8. März 1994 gut. Der Gemeinderat wurde eingeladen, die Liegenschaft S (Haus und Garten) unter Schutz zu stellen und die geeigneten Massnahmen zur Erhaltung des Objekts festzulegen. Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht am 5. Juli 1994 im Wesentlichen. Auch das Verwaltungsgericht billigte dem Gebäude samt Umgebung – wie bereits die Baurekurskommission II – eine hohe Schutzwürdigkeit zu (VB 94/0072 vom 5. Juli 1994, act. 28.3).

Am 1. Juni 1995 erliess der Gemeinderat deshalb eine Schutzverfügung zur Unterschutzstellung des Wohnhauses S, welche wiederum von einem Erben und vom ZVH angefochten wurde. Die Baurekurskommission II trat auf den Rekurs des Ersteren nicht ein und hiess jenen des Letzteren teilweise gut. Sie lud den Gemeinderat ein, die Schutzverfügung so abzuändern und zu ergänzen, dass das betreffende Grundstück – mit Ausnahme einer Ersatzbaute für die bestehende Ökonomiebaute – vor weiteren Bauten bewahrt werde und dass der Ziergarten und zwei Stuckaturdecken im 1. Obergeschoss geschützt würden (BRKE II Nrn. 0140/1996–0141/1996 vom 2. Juli 1996, act. 28.4). Der Gemeinderatsbeschluss wurde in der Folge vom Verwaltungsgericht (in teilweiser Gutheissung einer Beschwerde des ZVH) noch durch eine Pflege- und Unterhaltungspflicht ergänzt (VB.96.00146 und VB.96.00147 vom 19. Dezember 1996). Die daraufhin erlassene Schutzverfügung des Gemeinderates vom 26. Februar 1998 wurde wiederum von einem Teil der Grundeigentümer angefochten, worauf der Gemeinderat der Eigentümerschaft entgegenkam, indem die Errichtung eines Garagenbaus

zugelassen wurde. Dies ist in der Schutzverfügung vom 21. September 2000, mit welcher das Gebäude und Teile des Gartens definitiv unter Schutz gestellt worden sind, entsprechend so verfügt. Es heisst in den entsprechenden Dispositivziffern:

- " 3. Auf dem von der Schutzverfügung umfassten Grundstück Kat.-Nr. 1 dürfen grundsätzlich keine weiteren Bauten erstellt werden. Eine Ausnahme kann für eine Parkierung – eine Garagenbaute, gedeckte Autounterstände oder offene Parkplätze – ausserhalb des Ziergartens in Erwägung gezogen werden.
 - 3.1. Die bestehende Ökonomiebaute Vers.-Nr. 1 darf durch eine der Gartenanlage angepasste Ersatzbaute ersetzt werden."

Im Jahre 2010 machten die damaligen Eigentümer bei der Schätzungskommission II des Kantons Zürich eine Entschädigung aus materieller Enteignung in der Höhe von Fr. 1'881'000.-- geltend. Nachdem die heutige Eigentümerin die S zu Alleineigentum übernommen hatte, wurde das Schätzungsverfahren am 26. September 2016 sistiert. Mit Beschluss vom 24. April 2017 bewilligte die Baukommission der Grundeigentümerin die Restaurierung samt Umbau des Wohnhauses sowie den Neubau eines Carports im nördlichen Grundstücksteil. Die dagegen und gegen eine Projektänderung erhobenen Rekurse durch die Rekurrierenden 1 wurden mit Entscheiden vom 5. Dezember 2017 durch den Präsidenten der 2. Abteilung des Baurekursgerichts infolge Rückzug als gegenstandslos geworden abgeschrieben (BRGE II Nrn. 0183/2017 und 0185/2017). Die Umbau- und Sanierungsarbeiten wurden umgesetzt, nicht jedoch der Carport.

Mit dem nun angefochtenen Beschluss kam der Gemeinderat auf Ersuchen der Grundeigentümerin auf die Schutzverfügung vom 21. September 2000 zurück und ergänzte die dortige Dispositivziffer 3 wie folgt (act. 3, Dispositivziffer 1.1):

- " 3. [...]. Überdies darf auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 im südwestlichen Umgebungsbereich entlang der S.-Strasse ein Einfamilienhaus entsprechend dem Vorprojekt gemäss projektbezogenem Schutzvertrag vom 4. Februar 2021 resp. 16. März 2021 erstellt werden."

3.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 PBG).

Mit dieser Umschreibung der Legitimation verlangt das Gesetz zunächst, dass der Rekurrent über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügt, kraft derer er stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Anordnung betroffen ist. Ob eine legitimationsbegründend enge Raumbeziehung zu bejahen ist, hängt auch von der Art der geltend gemachten oder sich sonst aus den Akten ergebenden Einwirkungen auf das rekurrentische Grundstück ab (Martin Bertsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 10 ff. und 53 ff., auch zum Folgenden).

Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am schutzwürdigen Interesse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013 Nr. 46; www.baurekursgericht-zh.ch). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener und die Betroffenheit eine unmittelbare sein. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist.

Die Rekurrierenden 1 sind Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 2 an der B.-Strasse 79, welche mit der südöstlichen Parzellengrenze unmittelbar an die Parzelle Kat.-Nr. 1 anstösst. Das Grundstück des Rekurrenten 2 (Kat.-Nr. 3 an der G.-Strasse 28) ist zwar rund 50 m von dieser entfernt, verfügt jedoch über direkten Sichtkontakt (vgl. Protokoll S. 18, Foto 15). Der angefochtene Beschluss ermöglicht den Neubau eines Gebäudes in einem von den rekurrentischen Liegenschaften einsehbaren Grundstücksbereich. Die Rekurrierenden sind damit mehr als beliebige Dritte vom angefochtenen Beschluss betroffen (vgl. hierzu etwa VB.2014.00465 vom 15. Januar 2015,

www.vgr.zh.ch). Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

4.1.1.

Die Villa S liegt im nördlichen Teil des 2'486 m² grossen Grundstücks, welches gegen Süden abfällt. Unbestritten ist, dass der rund 16 m breite Grundstückstreifen im nordwestlichen Teil des Gartens, parallel zur Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 2 der Rekurrierenden 1 verlaufend, erst später – um 1923 – zum Grundstück der S zugeschlagen worden ist und heute nicht unter Schutz steht, sondern von einem privaten Bauverbot belegt ist. Im südlichen Teil des Gartens befindet sich ein gut 17 m² überstellendes Gartenhaus (ehemaliges Hühnerhaus, Vers.-Nr. 1, B.-Strasse 75a). Die Bezeichnung des übrigen Grünbereichs um die S ist uneinheitlich und nachfolgend zu klären.

In der Schutzverfügung vom 21. September 2000 werden in den einzelnen Dispositivziffern die folgenden Elemente im Garten unter Schutz gestellt:

- " 1.3. Die gesamte Garteneinfriedigung, die Gartentore und der Ziergarten mitsamt seinen noch vorhandenen, typischen und die Anlage prägenden Elemente (Gartenwege mit den halbkreisrunden Treppen, Einfassungen, Rondell, Baumkranz usw.).
 2. Die unter Ziff. 1 (1.1, 1.2 und 1.3) aufgeführten Gebäude, Gebäudeteile und Bestandteile des grossen, parkähnlichen Gartens (Zier- und Nutzgarten) dürfen weder geändert noch abgebrochen werden. Unterhaltsarbeiten an den genannten Teilen und sonstige bauliche Massnahmen, die sich auf die geschützten Teile auswirken könnten, unterliegen der Bewilligung durch den Gemeinderat.
 3. Auf dem von der Schutzverfügung umfassten Grundstück Kat.-Nr. 1 dürfen grundsätzlich keine weiteren Bauten erstellt werden. Eine Ausnahme kann für eine Parkierung – eine Garagenbaute, gedeckte Autounterstände oder offene Parkplätze – ausserhalb des Ziergartens in Erwägung gezogen werden.
 - 3.1. Die bestehende Ökonomiebaute Vers.-Nr. 1 darf durch eine der Gartenanlage angepasste Ersatzbaute ersetzt werden.
- [...]
7. Von der Schutzverfügung ausgenommen ist das Nebengebäude Vers.-Nr. 1.

8. Der Umgebungsplan 1:100, dat. 1. Sep. 99, erstellt vom Architekturbüro [...], hat informativen Charakter und gibt insbesondere Lage und Höhe der Elemente der zum Zeitpunkt der Aufnahmen bestehenden Gartengestaltung wieder."

In besagter Schutzverfügung ist stets die Rede vom Ziergarten und vom Nutzgarten. Sie stellt in Dispositivziffer 1.3 denn auch die prägenden Elemente des Ziergartens, so beispielsweise die – heute total verwachsenen (vgl. Foto 4, Protokoll S. 12) – halbkreisrunden Treppen im südlichen Bereich des Gartens unter Schutz. Im Umgebungsplan vom 1. September 1999, welchem gemäss Verfügung lediglich informativer Charakter zukommt, wird jedoch zwischen einem Ziergarten direkt ums Haus und dem übrigen Gartenbereich unterschieden (act. 9.11). Auch die Uneinigkeit zwischen den Parteien über den geschützten Bereich zeigt, dass die Verfügung somit nicht unmissverständlich abgefasst ist, weshalb ihr Umfang durch Auslegung zu ermitteln ist (vgl. Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/ Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 25 N. 3). Zu diesem Zweck kann auch auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden. Verwaltungsverfügungen sind nicht nach ihrem bisweilen nicht sehr treffend verfassten Wortlaut, sondern – vorbehältlich des Vertrauensschutzes – nach ihrem wirklichen rechtlichen Bedeutungsgehalt zu verstehen (BGr, 11. September 2019, 8C_156/2019, E. 3.3; VGr, 3. Juni 2020, VB.2019.00781, E. 4.2; Jörg Bickel, Auslegung von Verwaltungsrechtsakten, Bern 2014, S. 224 ff.).

Dem Umgebungsplan vom 1. November 1994 ist die ursprünglich geplante Gliederung des Gartens in drei Teile zu entnehmen: So sollte der Garten direkt um das Haus mittels Schutzverfügung freigehalten werden, der südlich daran anschliessende abschüssige Bereich mittels Freihaltezone und der 16 m breite Streifen im Nordwesten, der nach 1923 zum Grundstück geschlagen wurde, mittels privatrechtlicher Vereinbarung (act. 28.2). Im dagegen erhobenen Rekurs des ZVH beantragte dieser, die gesamte Gartenanlage sei ohne Unterteilung in verschiedenartige Nutzflächen zusammen mit dem Wohnhaus integral unter Schutz zu stellen. Die Baurekurskommission II setzte sich mit diesem Anliegen im Entscheid vom 2. Juli 1996 (BRKE II Nrn. 0140/1996–0141/1996, act. 28.4) auseinander. Sie wies darauf hin, dass die geplante Freihaltezone noch nicht festgesetzt sei und das bestehende privatrechtliche Bauverbots-Servitut – das Einverständnis aller Vertragsparteien vorausgesetzt – ohne Einflussmöglichkeit der Gemeinde jeder-

zeit aufgehoben werden könne. Sie lud die Gemeinde deshalb ein, ihren angefochtenen Beschluss so zu ergänzen, dass sich der Schutz auf das ganze Grundstück beziehe (act. 28.4, E. 4.b). Basierend auf diesem Urteil revidierte die Gemeinde sodann den Umgebungsplan. Dies resultierte im "Übersichtsplan Mst. 1:500, revidiert gemäss BRKE II vom 2. Juli 1996", worin zwischen dem Ziergarten direkt ums Haus und dem übrigen Gartenbereich unterschieden wird (act. 9.11). In Erwägung D. der Schutzverfügung vom 21. September 2000 wird auf diesen Plan verwiesen, mit dem Vermerk, dass das Gebäude "in seiner Gesamtheit zusammen mit dem bereits vor 1923 dazugehörenden Umschwung zu erhalten, ordnungsgemäss zu pflegen und zu unterhalten" sei. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 2. Juli 1996 klärte die Begrifflichkeit und nannte den nordöstlichen Bereich den Nutzgarten und fasste die beiden anderen Bereiche, welche mittels Schutzverfügung und Freihaltezone geschützt werden sollten, als Ziergarten zusammen. Beim Nutzgarten handle es sich zwar um eine sinnvolle Ergänzung zum Ziergarten, doch hänge der vorhandene Bezug nicht von der konkreten Gestaltung des Nutzgartens ab, sodass es für den Ziergarten ohne Belang sei, wie die Beete im Nutzgarten angelegt würden. Für diesen Teil der Gartenanlage sei es somit ausreichend, wenn in der Schutzverfügung angeordnet werde, dass er nicht überbaut werden dürfe (act. 28.4, E. 5.d). Beim Ziergarten handelt es sich um eine bewusst gestaltete architektonische Gartenanlage mit weitgehend symmetrischen Anlagen. Dazu gehören auch die im südlichen Bereich liegenden, verwachsenen halbkreisförmigen Treppen. Zum einen wird dies in der Schutzverfügung explizit so erwähnt (vgl. entsprechende Dispositivziffer 1.3), zum anderen sind sie auch heute noch in ihrer ursprünglichen Form ersichtlich. Die Vorinstanz und die Grundeigentümerin stellen sich somit zu Unrecht auf den Standpunkt, der Ziergarten betreffe nur den unmittelbaren Umschwung ums Haus. Beizupflichten ist ihnen jedoch in der Tatsache, dass lediglich dieser Bereich in Stand gestellt wurde. Dies ändert jedoch nichts an der Unterschützstellung des restlichen Gartenbereichs. Vom Schutzzumfang ausgenommen ist somit einzig der 16 m breite Bereich gegen Nordosten zum Grundstück Kat.-Nr. 2 der Rekurrierenden 1. Es besteht dort jedoch ein Bauverbot, welches allein die Erstellung einer Garagenbaute ausdrücklich zulässt. Mit dem nun angefochtenen Beschluss wird folglich eine Überbauung des bis anhin geschützten Gartenbereichs ermöglicht.

Angemerkt sei hierbei, dass es sich bei dem dem angefochtenen Beschluss zugrundeliegenden Schutzvertrag nicht um einen sog. projektbezogenen

Schutzentscheid handelt. Ein solcher liegt vielmehr dann vor, wenn die Bauherrschaft ein Bauprojekt betreffend ein Inventarobjekt einreicht und das Gemeinwesen anstelle eines förmlichen Schutzentscheids den materiellen Schutzentscheid mit der Baubewilligung fällt. Ein solcher projektbezogener Schutzentscheid ist mitunter zweckmässiger als eine vom Bewilligungsentscheid separierte formelle Unterschutzstellung, der von Natur aus eine gewisse Starrheit anhaftet, ist aber nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig (vgl. hierzu etwa VB.2012.00373 vom 27. März 2013, E. 3.1.1., Villa Rosau). Zwar lag dem mit dem angefochtenen Beschluss genehmigten Schutzvertrag ein Vorprojekt für ein Einfamilienhaus zugrunde, jedoch wird vorliegend mitnichten auch eine Baubewilligung für dieses erteilt. Die Erteilung einer solchen im Rahmen eines separat durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens wird in den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses denn auch explizit vorbehalten.

Der Betreff im Rubrum ist daher entsprechend zu präzisieren und die Erwähnung des *projektbezogenen* Schutzvertrags zu streichen. Ausserdem handelt es sich bei der Grundeigentümerin in der Konsequenz nicht um eine Bauherrin, sondern um Grundeigentümerin, die von einer Unterschutzstellung betroffen ist. Sie ist somit als Mitbeteiligte zu führen. Beides wurde im Rubrum bereits angepasst.

4.1.2.

Im angefochtenen Beschluss hält die Vorinstanz fest, die Mitbeteiligte habe nach Übernahme der S zu Alleineigentum sinngemäss um einen denkmalrechtlich reduzierten Schutzzumfang ersucht, wie er von der Vorinstanz in seiner ursprünglichen, d.h. vor Jahrzehnten erlassenen Schutzverfügung denn auch angeordnet worden sei. Für die Vorinstanz sei eine Anpassung der Schutzverfügung vom 21. September 2000 grundsätzlich denkbar, unter der zwingenden Voraussetzung, dass ein zusätzliches Wohngebäude das Wohnhaus S samt Gartenanlage denkmalpflegerisch nicht bzw. nicht unnötig tangiere. Dies werde mit dem nun vorgesehenen Vorprojekt erreicht. Die Anpassung der Schutzverfügung werde – insbesondere in Anbetracht der zwischenzeitlich stark veränderten Verhältnisse – denkmalrechtlich als zweck- sowie verhältnismässig beurteilt, da der dergestalt leicht reduzierte Schutzzumfang ohnehin im Sinne der ursprünglichen Schutzverfügung der Vorinstanz sei. Zudem spreche die vom Bundesgesetzgeber mittlerweile klar zum Ausdruck gebrachte bauliche Nachverdichtung ebenfalls für eine solche denkmalrechtliche Anpassung.

4.1.3.

Zusammengefasst stellen sich die Rekurrierenden 1 auf den Standpunkt, dass nach wie vor eine rechtliche Bindung an die Schutzverfügung vom 21. September 2000 bestehe. Da die Gerichte bereits zweimal die integrale Unterschutzstellungspflicht auch der Umgebung festgehalten hätten, sei eine Anpassung des Schutzzumfangs zum Vornherein unzulässig. Bei der von der Vorinstanz herangezogenen Argumentation der "zwischenzeitlich stark veränderten Verhältnisse" handle es sich lediglich um eine abstrakte Umschreibung, welche jedoch nichts über einen konkreten Anpassungsbedarf aussage. Auch das vorinstanzliche Argument, mit dem reduzierten Schutzzumfang Rechnung getragen werden, taue nichts, schliesslich sei dieser letztlich nach verschiedenen Streitigkeiten rechtskräftig in der Schutzverfügung vom 21. September 2000 festgesetzt worden. Zu guter Letzt bemühe der Gemeinderat die im Raumplanungsgesetz (RPG) geforderte innere Verdichtung: Die Erstellung eines Einfamilienhauses sei aber schon von vornherein ungeeignet, der Verdichtung Rechnung zu tragen. Es liege daher auf der Hand, dass die Vorinstanz den Schutzzumfang aus finanziellen Gründen reduziert habe. Dem Beschluss sei nämlich zu entnehmen, dass die Grundeigentümerin bei Inkrafttreten des angepassten Schutzvertrages auf jegliche Forderungen im Zusammenhang mit einer materiellen Enteignung verzichte.

Selbst wenn die Voraussetzungen für eine inhaltliche Neubeurteilung der Schutzverfügung gegeben sein sollten, so wäre eine Reduktion des Schutzzumfangs einzig denkbar gewesen, wenn das ursprünglich eingeholte Gutachten als nicht mehr sachgerecht beurteilt werden müsste, mithin der Schutzbedarf der Umgebung im Licht der heutigen Verhältnisse ganz anders zu beurteilen wäre.

4.1.4.

Auch der Rekurrent 2 hält dafür, dass die Schutzverfügung vom 21. September 2000 nach wie vor vollumfänglich gültig und ihre Teilwiderrufung zu Unrecht erfolgt sei. Die Vorinstanz wolle mit dem angefochtenen Beschluss verhindern, dass sie aus dem bei der Schätzungskommission II hängigen, zurzeit jedoch sistierten Verfahren wegen materieller Enteignung entschädigungspflichtig werde. Diese Möglichkeit sei jedoch bereits aus diversen früheren Gerichtsverfahren bekannt gewesen und dementsprechend schon mehrfach in die Entscheidungen miteinbezogen worden. Es liege somit kein

Grund vor, die Schutzverfügung vom 21. September 2000 zu überarbeiten geschweige denn zu reduzieren.

4.1.5.

Die Vorinstanz hält in ihrer Rekursantwort entgegen, es lägen veränderte Verhältnisse vor. Die betreffenden Gerichtsentscheide lägen mittlerweile rund 25 Jahre zurück, die darauf gründende (letzte) Schutzverfügung stamme aus dem Jahr 2000. Allein schon dieser Zeitablauf rechtfertige eine denkmalschutzrechtliche Überprüfung der besagten Schutzverfügung vom 21. September 2000 allemal. In diesem Vierteljahrhundert hätten sich zudem sowohl die Rechtslage wie auch die Lehre und die Rechtsprechung hierzu nachweislich weiterentwickelt. Davon zeuge nicht zuletzt die im angefochtenen Beschluss angesprochene Nachverdichtung, die bundesrechtlich vorgeschrieben sowie raumplanerisch angezeigt sei. Selbstverständlich impliziere auch ein Einfamilienhaus eine Nachverdichtung, wenn auch eine geringere, die jedoch der notwendigen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt geschuldet sei. Durch den Ersatz der bisherigen Ökonomiebaute mit einem Einfamilienhaus am westlichen Rand des streitbetroffenen Gartens in der dortigen Senke werde weder das denkmalgeschützte Wohnhaus unnötig konkurrenziert noch der eigentliche Ziergarten tangiert. Zur Einholung eines neuen Gutachtens habe im Übrigen keine Veranlassung bestanden, sei doch die Schutzwürdigkeit des streitgegenständlichen Schutzobjekts längst gutachterlich erhoben und unbestritten.

Die Vorinstanz wehrt sich sodann massiv gegen den rekurrentischen Vorwurf, sie hätte sich beim angefochtenen Beschluss einzig davon leiten lassen, einem allfälligen Entschädigungsanspruch wegen materieller Enteignung zu entgehen. Zum einen gehörten diese materiellen Entschädigungsforderungen abgewiesen, zum anderen hätten viel mehr andere Überlegungen zum beschlossenen reduzierten Schutzzumfang geführt. So habe insbesondere der Eigentumswechsel vor fünf Jahren – von der Erbengemeinschaft zur Mitbeteiligten als Alleineigentümerin – dazu geführt, dass dem Schutzobjekt endlich die ihm gebührende Behandlung zuteilgeworden sei. Die Vorinstanz habe der Mitbeteiligten sodann mitnichten einfach eine Reduktion des Schutzzumfangs ermöglicht, sondern diesen an zahlreiche Bedingungen geknüpft: Das Projekt müsse von einem qualifizierten Architekturbüro ausgearbeitet werden, es müsse sowohl die Zustimmung des unabhängigen denkmalpflegerischen Beraters der Gemeinde als auch zumindest die

informelle Zustimmung des Zürcher Heimatschutzes vorliegen. Mit dem architektonisch bewusst modern und kompakt gehaltenen sowie räumlich abgesetzten Einfamilienhaus seien die verlangten Kriterien erfüllt.

4.1.6.

Die Mitbeteiligte bestätigt, dass im Rahmen der Erbstreitigkeiten ein Notar als Erbenvertreter eingesetzt worden sei, welcher am 16. März 2010 eine Entschädigung aus materieller Enteignung in der Höhe von Fr. 1'881'000.-- bei der Gemeinde gefordert habe. Nachdem zuerst bundesgerichtlich die von der Vorinstanz vorgebrachte Verjährungseinrede habe entschieden werden müssen, sei der Fall heute wieder bei der Schätzungskommission pendent. Im Jahre 2016 habe die Mitbeteiligte die Villa S zu Alleineigentum übernehmen können. Aus finanziellen Gründen habe sie das Verfahren zur Entschädigung aus materieller Enteignung weiterführen müssen. Zwecks gütlicher Regelung desselben sei die Idee entstanden, die Entschädigungsforderung mit dem Bau eines kleinen Einfamilienhauses zu kompensieren. Die ausgefertigten Pläne seien bei der Gemeinde auf Anklang gestossen. Keine der Nachbarn, insbesondere nicht die Rekurrierenden, hätten sich gemeldet. Es gehe nicht darum, bisherige Entscheide auf den Kopf zu stellen: Die S sei und bleibe geschützt. Die Frage sei lediglich, ob mehr als 20 Jahre nach den Gerichtsverfahren die Mitbeteiligte als neue Eigentümerin am Rande des geschützten Gartens ein Atelierhaus anstelle des Ökonomiebaus erstellen dürfe.

4.2.1.

Mit dem angefochtenen Beschluss reduzierte die Vorinstanz den gemäss der Schutzverfügung vom 21. September 2000 geltenden Schutzzumfang. Zu prüfen ist somit, ob die dafür notwendigen Voraussetzungen, wie von der Vorinstanz und sinngemäss auch von der Mitbeteiligten geltend gemacht, vorliegen:

Die Aufhebung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verwaltungsverfügungen. Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Bei Unterschutzstellungsverfügungen ist zu beachten, dass die Unterschutzstellung nicht bloss voraussetzt, dass es sich um ein schutzfähiges Objekt

im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG handelt, sondern dass zusätzlich die betreffende Schutzmassnahme aufgrund einer umfassenden Abwägung aller infrage stehenden Interessen gerechtfertigt ist. Bereits eine wesentliche Veränderung der Interessenlage kann deshalb bewirken, dass die Unterschutzstellung dem Gesetz nicht mehr entspricht. Das Verwaltungsgericht hat deshalb eine spätere Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme nicht ausgeschlossen, falls sie auf einer mindestens ebenso umfassenden und eingehenden Interessenermittlung und -abwägung beruht wie die frühere Schutzanordnung (VB.2019.00525 vom 20. August 2020, E. 5, www.vgr.zh.ch).

4.2.2.

Damit bleibt zu klären, ob eine wesentliche Veränderung der Interessenlage vorliegt und damit Gründe für ein Rückkommen auf die Unterschutzstellungsverfügung vom 21. September 2000 gegeben ist. Dies ist aus den nachfolgenden Gründen zu verneinen:

Die Vorinstanz beruft sich zur Begründung der Überarbeitung der Schutzverfügung vom 21. September 2000 auf stark veränderte Verhältnisse, wie der gesetzlich gebotenen Nachverdichtung und dass der neue Schutzzumfang der ursprünglichen Vorstellung des Gemeinderats entspreche. Die stark veränderten Verhältnisse begründet sie in erster Linie mit dem zeitlichen Horizont. Allein das Verstreichen von Zeit ist noch kein Grund für stark geänderte Verhältnisse. Auch in der von ihr anlässlich des Augenscheins hervorgestrichenen Tatsache, wonach die Liegenschaft selbst und der Garten nach Übernahme durch die Mitbeteiligte zu Alleineigentum erstmals habe saniert werden können und sich massiv vom Zustand unterscheide, der vor rund fünf Jahren (am 7. Juli 2016, vgl. act. 3, S. 3) bei der Begehung mit der Schätzungskommission vorgeherrschte habe (Protokoll S. 4), ist keine Veränderung im gemeinten Sinne zu sehen. Abgesehen davon, dass in keiner Art und Weise nachvollziehbar ist, weshalb eine Instandsetzung des Altbaus eine *Reduzierung* des Schutzzumfanges des Gartens begründen soll, rechtfertigen auch die mit der Renovation benötigten finanziellen Mittel keine Anpassung des Schutzzumfanges. Die Vornahme notwendiger Sanierungsarbeiten eines geschützten Gebäudes gehören zu den Aufgaben des entsprechenden Grundeigentümers, notfalls sogar des entsprechenden Gemeinwesens. Bloss weil die vorherige Eigentümerschaft die Liegenschaft hat zerfallen und den Garten verwildern lassen, sind in den längst angezeigten und notwendigen Sanierungsarbeiten keine Veränderung zu sehen, die eine Reduktion

des Schutzzumfanges rechtfertigen würden. Ebenso wenig führt im Übrigen die Tatsache, dass im Osten des Baugrundstücks in rund 60 m Entfernung der private Gestaltungsplan B. mit grossen Bautätigkeiten realisiert wird, zu veränderten Verhältnissen, die den bisherigen Schutzzumfang als unverhältnismässig erscheinen lassen würden. Sie zeitigen auf die hier strittige Parzelle keine derartigen Auswirkungen, welche die der Unterschutzstellung im Jahre 2000 zugrundeliegende Wertung als unsachgemäss erscheinen liessen. Dieser Eindruck bestätigte sich auch anlässlich des durchgeführten Augenscheins. Unter diesem Aspekt erübrigt sich auch der vom Rekurrenten 2 gestellte Beweisantrag, wonach das Protokoll der Gemeindeversammlung [...] beizuziehen wäre. Auch aus der behaupteten gebotenen Nachverdichtung lassen sich keine veränderten Verhältnisse ableiten. Zudem ist den Rekurrierenden beizupflichten, dass das Erstellen eines alleinstehenden Einfamilienhauses nicht zu innerer Verdichtung führt.

Im angefochtenen Beschluss hält die Vorinstanz sodann dafür, dass der "dergestalt leicht reduzierte Schutzzumfang ohnehin im Sinne der ursprünglichen Schutzverfügung des Gemeinderates" sei (act. 3, S. 3). Diese Ansicht ist – wie dies die Rekurrierenden 1 zu Recht vorbringen – völlig irrelevant: Den Akten lässt sich entnehmen, dass mit der Schutzverfügung vom 21. September 2000 ein langjähriger Rechtsstreit um die Schutzwürdigkeit der S und den genauen Umfang der Schutzwürdigkeit einen Abschluss gefunden hat. Offenbar geht der Vorinstanz der damals festgesetzte Schutz nach wie vor zu weit. Es rechtfertigt sich jedenfalls nicht, unter dieser Prämisse auf die Schutzverfügung vom 21. September 2000 zurückzukommen.

Die von der Mitbeteiligten vorgebrachten Argumente – einvernehmliche Erledigung des Entschädigungsverfahrens, Finanzierung fürs Schutzobjekt und Pflichten aus erbrechtlichen Teilung, Nutzung des Atelierwohnhauses als Alterswohnsitz – rechtfertigen ebenfalls keine Anpassung des Schutzzumfangs. Im Gegensatz zur Vorinstanz anerkennt sie offen, dass mit dem neu zu erstellenden Haus ein Ausgleich der anhängig gemachten Forderung aus materieller Enteignung erreicht werden soll. Dies wurde im Schutzvertrag sodann auch so vereinbart (Ziff. 2.1 des Schutzvertrags vom 4. Februar 2021 und 16. März 2021). Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein neues Bedürfnis der Mitbeteiligten. Die Vorinstanz hatte ihren Verzicht auf Unterschutzstellung bereits im Beschluss vom 27. Februar 1992 vor allem damit begründet, dass eine integrale Unterschutzstellung im Hinblick auf den mut-

masslich zu bejahenden Tatbestand der materiellen Enteignung zu einer erheblichen finanziellen Belastung für die Gemeinde führen würde. Das Verwaltungsgericht anerkannte zwar, dass es sich dabei grundsätzlich um ein zulässiges Entscheidungskriterium handelt. Eine integrale Unterschutzstellung von Haus und Garten wäre im Streit über die Entschädigung aus materieller Enteignung zu würdigen. Weil es sich aber entgegen dem (damaligen) Dafürhalten der Vorinstanz bei der S um ein Schutzobjekt handelt und gemäss Verwaltungsgericht sowohl der Liegenschaft als auch dem Garten sogar ein hoher Grad an Schutzwürdigkeit zuzusprechen sei, dürften die finanziellen Überlegungen der Gemeinde nicht ausschlagend sein. Selbst wenn ihr aus der Unterschutzstellung erhebliche Entschädigungskosten erwachsen, vermöge ihr Anliegen, solche zu vermeiden, das eminente öffentliche Interesse an einer vollständigen Unterschutzstellung nicht zu überwiegen (vgl. VB 94/0072 vom 5. Juli 1994, E. 1b und 3, act. 28.3). Dass der Schutzgrad keine Veränderung erfahren hat, wurde bereits ausgeführt. Die Thematik der materiellen Enteignung wurde entsprechend bereits aufgegriffen und in die Beurteilung miteinbezogen. Mit der Finanzierung des Unterhalts der Liegenschaft ist sodann auch kein neues Interesse dazugekommen. Zudem konnten die Sanierungsarbeiten offenbar bereits ausgeführt werden. Auch dass die Grundeigentümerin ihren Miterben allenfalls noch Geldzahlungen schuldet, vermag eine Anpassung der Schutzverfügung nicht zu rechtfertigen ebenso wenig ihre Absicht, das Neubauvorhaben als Alterssitz zu nutzen. Es handelt sich dabei lediglich um persönliche, letztlich finanzielle Interessen der Grundeigentümerin, die im Rahmen einer Interessenabwägung klar zurückzustehen haben. Auch bei diesen privaten finanziellen Aspekten handelt es sich somit nicht um eine wesentliche Veränderung. Aus diesem Grunde sind die Beweisanträge des Rekurrenten 2, es seien die Unterlagen das Schätzungsverfahren oder die Erbteilungsverträge der heutigen Grundeigentümerin mit den vormaligen Grundeigentümern beizuziehen, mangels Relevanz abzuweisen.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass keine Gründe vorliegen, welche eine Neubeurteilung der Unterschutzstellung gerechtfertigt hätten. Der angefochtene Beschluss ist damit in Gutheissung der Rekurse aufzuheben. Damit entfällt auch die Genehmigung des dem Beschluss zugrundeliegenden Schutzvertrages vom 4. Februar 2021 resp. 16. März 2021.

5.

Der Vollständigkeit halber sind die vom Rekurrenten 2 beantragten Aktenbezüge abzuhandeln, soweit dies nicht bereits erfolgte: Der verwaltungsgerichtliche Entscheid VB 94/0072 vom 5. Juli 1994 wurde beigezogen (act. 28.3). Darin wird die vorangegangene Prozessgeschichte umfangreich wiedergegeben. Es ist somit nicht notwendig, die vom Rekurrenten 2 diesbezüglich weiter beantragten Unterlagen (wie beispielsweise den Beschluss des Gemeinderates X vom 27. Februar 1992, die vorinstanzliche Vernehmung vom 6. April 1993 im darauffolgenden Verfahren vor der Baurekurskommission II, den jenes Verfahren abschliessende Entscheid BRKE II Nr. 0036/1994 vom 8. März 1994) beizuziehen.

Der Rekurrent 2 beantragt weiter den Beizug der Schutzverfügung der Vorinstanz vom 1. Juni 1995. Diese wurde jedoch mit dem beigezogenen Entscheid der Baurekurskommission II Nrn. 0140/1996–0141/1996 vom 2. Juli 1996 in den für das vorliegende Verfahren zur Ergänzung an die Vorinstanz zurückgewiesen (act. 28.4). Die ursprüngliche Schutzverfügung ist für das Verständnis des Sachverhalts ebenso wenig notwendig wie der ebenfalls beantragte Beizug des verwaltungsgerichtlichen Entscheids vom 19. Dezember 1996. Mit diesem wurde nämlich – so auch die Vorinstanz im heute angefochtenen Beschluss – nichts Rechtsrelevantes geändert. Der beantragte Beizug erscheint jedenfalls nicht notwendig.

Gegen die daraufhin erfolgte Schutzverfügung vom 26. Februar 1998, welche gemäss dem Rekurrenten 2 ebenfalls beizuziehen sei, wurde wiederum ein Rechtsmittel an die Baurekurskommission ergriffen. Das Verfahren konnte jedoch – so der Rekurrent 2 – infolge Wiedererwägung mittels Abschreiber erledigt abgeschlossen werden. Sodann liegt weder der Beizug der (aufgehobenen) Schutzverfügung vom 26. Februar 1998 noch die Abschreibungsverfügung der Baurekurskommission auf der Hand.

Da die Vorinstanz vor ihrem Entscheid keine weiteren Fachgutachten oder Fachstellungnahmen eingeholt hat, stösst der diesbezügliche rekurrentische Beweisantrag ins Leere.

6.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

6.2.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den Rekurrierenden F.H. und V.H. sowie dem Rekurrenten D.M. zulasten der Vorinstanz eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 2'000.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch). Der Mitbeteiligten steht ausgangsgemäss keine Umtriebsentschädigung zu.