

8.5.1 Die angefochtene Anordnung erlaubt die Aufstockung des in Teilen unter Schutz gestellten eingeschossigen Gartenhauses um ein weiteres Geschoss. Das Gartenhaus bildete früher Teil des dort gestanden habenden Hauses «Z», das der damalige Grundeigentümer 1931 beseitigen liess. Dieses Gebäude wiederum entstand durch einen Ausbau des E Rebhäuschens durch den Stadtrichter E zum Wohnhaus im Jahre 1852. (...) Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz und die Erben K wenden sich gegen die mit der Unterschutzstellung erlaubte Aufstockung. (...)

8.5.3 Das streitbetroffene Gartenhaus dürfte, wäre es nicht unter Schutz gestellt, gemäss Art. 46 BZO im bisherigen Umfang ersetzt, nicht aber um ein Geschoss erweitert werden. Die Positivvoraussetzungen von Art. 46 Abs. 2 BZO für Abweichungen sind offenkundig nicht erfüllt, wohl aber die Negativvoraussetzungen. Das Gartenhaus stösst an die Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. AA2851 mit dem Gebäude R-Strasse 33 an. Dieses findet seinen oberen Abschluss in einer Dachterrasse, die ihrerseits auf etwas tieferem Niveau als das streitbetroffene Grundstück unmittelbar neben dem Gartenhaus liegt. Durch dessen Aufstockung würde die Aussicht von der Dachterrasse empfindlich geschmälert. Würde das Gartenhaus demgegenüber durch einen Neubau im Sinne von Art. 45 BZO ersetzt, dürfte dieser zwar möglicherweise mehr als nur ein Geschoss aufweisen, müsste aber einen Grenzabstand von 5 m einhalten. In einer gemäss Schutzanordnung aufgestockten Form wäre das Gartenhaus demnach weder als Ersatzbau noch als Neubau zulässig.

8.5.4 Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben (§ 207 Abs. 1 PBG). Soweit erforderlich, regeln Schutzanordnungen im Sinne von 205 lit. b und c PBG auch die am Schutzobjekt zulässigen Umbaumaassnahmen, zum Beispiel den Ausbau des Estrichs, die Abmessungen von Dachaufbauten oder die Dimensionierung neuer Balkone. Indem solche Regelungen weniger an Baumöglichkeiten zulassen, als es nach den Bauvorschriften zulässig wäre, etwa weniger breite Dachaufbauten als nach § 292 PBG erlaubt, stellen sie eine die Beeinträchtigung des Schutzobjektes verhindernde Schutzmassnahme im Sinne von § 207 Abs. 1 PBG dar. Zugleich werden damit, soweit bauästhetische Aspekte eine Rolle spielen, auch die Anforderungen der besonderen gestalterischen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt gemäss § 238 Abs. 2 PBG konkretisiert. Dergestalt können Schutzanordnungen eine

Vielzahl einzig auf das Schutzobjekt anwendbarer «Bauvorschriften» enthalten, die der Bau- und Zonenordnung vorgehen.

Vorliegend lässt die Schutzanordnung nach dem Gesagten nicht weniger, sondern erheblich mehr an Umbau- bzw. Erweiterungsmassnahmen zu, als die Bau- und Zonenordnung erlaubt, nämlich eine Verdoppelung der Geschosszahl. Während es einleuchtet, dass zum Schutz eines Objektes bauliche Änderungen beschränkt werden, kann dies von gegenteiligen Anordnungen nicht ohne weiteres gesagt werden. Inwiefern eine Beeinträchtigung des Gartenhauses verhindert wird, indem dieses aufgestockt bzw. dessen Aufstockung zugelassen wird, bleibt unerfindlich. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall; mit einer Aufstockung würde der Charakter des Gartenhauses massiv verändert, und für das Erscheinungsbild des nahen Eibenwäldchens wäre dies ebenfalls nachteilig. Dass der Baukörper des Wohnhauses G, aus dem das Gartenhaus hervorgegangen ist, markant auf der Kuppe stand, eine grössere Grundfläche überstellte und mehrgeschossig war, tut nichts zur Sache. Nicht mehr diese frühere, sondern ausschliesslich die heutige Situation ist für die Beurteilung der Schutzanordnung massgebend.

Es lässt sich auch nicht damit argumentieren, dass eine Unterschutzstellung des Gartenhauses nur mit der Erlaubnis zur Aufstockung verhältnismässig sei, das Gartenhaus ohne diese Möglichkeit also beseitigt werden könnte, was alsdann eine – gleichsam umfassende – «Beeinträchtigung» darstellen würde. Die Bestimmung von § 207 Abs. 1 PBG schliesst nicht die Gewährleistung baurechtswidriger Erweiterungsmöglichkeiten zur Wahrung der Verhältnismässigkeit als Voraussetzung der Unterschutzstellung mit ein; damit würde die Vorschrift offenkundig überdehnt. Solches könnte höchstens mit einem Gestaltungsplan bewerkstelligt werden, mit dem definitionsgemäss von den Bauvorschriften abgewichen werden kann (§ 83 PBG). Jedenfalls dann, wenn es für die physische Erhaltung eines Objektes und für die Wahrung von dessen Schutzwürdigkeit anders nicht zwingend erforderlich ist, haben sich die die Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten umschreibenden Vorgaben von Schutzanordnungen im Sinne von § 205 lit. c und d PBG im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zu halten. Dies erst recht dann, wenn wie vorliegend gesetzlich geschützte nachbarliche Interessen entgegenstehen. Selbst wenn eine Aufstockung für das Gartenhaus und dessen Umgebung keine Beeinträchtigung darstellte, wäre die Erlaubnis hierfür somit nicht schützen.

Vollends nicht angängig erscheint es schliesslich, baurechtswidrige Erweiterungsmöglichkeiten vertraglich zu gewähren, weil die Behörde die Schutzwürdigkeit des erfassten Objektes – wohl zu Recht – selber in Zweifel zieht. Eine reformatio in peius des Inhalts, mit der Aufstockungserlaubnis auch die Unterschutzstellung des Gartenhauses aufzuheben, fällt indes ausser Betracht, führt doch die Unterschutzstellung des Gartenhauses nicht zu einer (neuen) baurechtswidrigen Situation. Ob die Vereinbarung über die Unterschutzstellung des Gartenhauses auch ohne Aufstockungserlaubnis zustande gekommen wäre, ist für die rechtsmittelweise Beurteilung der Schutzanordnung unerheblich; dies ist einzig Sache der Vertragsparteien (zur

reformatio in peius vgl. A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 27 Rz. 1 ff.).

Die angefochtene Aufstockungserlaubnis ist demnach aufzuheben.