

BGer 1C 318/2020 vom 10. Dezember 2020

Bundesgericht, 2020-12-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_318_2020

FR: TF 1C 318/2020 du 10 décembre 2020

IT: TF 1C 318/2020 del 10 dicembre 2020

Regeste

Unterschutzstellung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der von der streitigen Unterschutzstellung betroffenen Liegenschaft vom angefochtenen Urteil besonders berührt und hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen; sie ist damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

E. 1.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Dies gilt auch, soweit eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend gemacht wird (Urteil 1C_373/2016 vom 7. November 2016 E. 6 mit Hinweisen).

E. 1.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Dies muss in der Beschwerdeschrift, detailliert, unter Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen, begründet werden (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255), d.h. es genügt nicht, lediglich allgemeine Kritik zu üben und einen von den tatsächlichen Feststellung der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten (BGE 143 V 19 E. 2.2 S. 23). Soweit die Beschwerdeschrift diesen Begründungsanforderungen nicht entspricht, ist darauf nicht einzutreten. Aufgrund dieser beschränkten Sachverhaltskognition des Bundesgerichts bedarf es auch keines eigenen Augenscheins des Bundesgerichts; der entsprechende Antrag der Beschwerdeführerin ist daher abzuweisen.

E. 1.3

Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der

Beschwerdeschrift näher darzulegen ist. Der vorinstanzliche Verfahrensausgang allein bildet noch keinen hinreichenden Anlass für das Vorbringen von unechten Noven, die bereits im kantonalen Verfahren ohne Weiteres hätten vorgebracht werden können. Das Vorbringen von Tatsachen, die sich erst nach dem angefochtenen Entscheid ereigneten oder entstanden sind (echte Noven), ist vor Bundesgericht unzulässig (BGE 143 V 19 E. 1.1 S. 23 mit Hinweisen). Die von der Beschwerdeführerin eingereichte neue Zustandsbeurteilung der Blutbuche von Matthias Brunner datiert vom 29. Mai 2020, d.h. nach dem angefochtenen Entscheid. Soweit darin gestützt auf neue Fotos eine Verschlechterung des Zustands der Blutbuche geltend gemacht wird, handelt es sich um ein echtes und damit unzulässiges Novum. Soweit ein stetiges Fortschreiten des Vitalitätsverlusts während der letzten zweieinhalb Jahre geltend gemacht wird (was für ein unechtes Novum sprechen könnte), hätte eine entsprechende Beurteilung noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgebracht werden müssen. Gleiches gilt für die dazu verfasste Stellungnahme von Antje Lichtenauer vom 16. August 2020. Die von den Beschwerdegegnern eingereichten Fotos von der Fällung des Ahorns auf der Gotthardstrasse 16b im Februar 2020 und dem (nunmehr möglichen) Blick auf die Blutbuche vom Zentrum her stellen ein Novum dar, das nicht berücksichtigt werden kann (Art. 99 BGG).

E. 2

Dem vorliegenden Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Blutbuche ist im Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Thalwil als Einzelbaum erfasst (Ziff. 612). Die Beschwerdeführerin, die ihr Grundstück gestützt auf den öffentlichen Gestaltungsplan Centralplatz vom 29. November 2016 überbauen möchte, beantragte einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Blutbuche. Daraufhin holte der Gemeinderat einen Bericht zum Schutzwert der Blutbuche beim Büro für Gartendenkmalpflege ein. Dieses empfahl am 24. Juli 2017 die formelle Unterschutzstellung der ca. 120 Jahre alten Buche, die als markanter Einzelbaum mit einem Stammumfang von ca. 380 cm und einem Kronendurchmesser von 16-18 m das Ortsbild von Thalwil wesentlich präge. Der Gemeinderat Thalwil verzichtete jedoch mit Entscheid vom 22. August 2017 auf die definitive Unterschutzstellung der Blutbuche und entliess sie aus dem Inventar. Er erwog, die Blutbuche befinde sich im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Centralplatz und rage mit Wurzeln und Krone in das Baufeld A hinein. Der Fortbestand der Blutbuche verunmögliche die städtebauliche Umsetzung dieses Projekts, dessen Realisierung im öffentlichen Interesse liege. Das Baurekursgericht nahm am 27. März 2018 einen Augenschein vor und holte ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK/ZH) ein. Diese nahm am 23. Mai 2018 einen Augenschein vor und empfahl in ihrem Gutachten vom 19. Juli 2018, die Blutbuche unbedingt zu erhalten, unter Schutz zu stellen und den Raum für einen späteren Ersatz am selben Ort zu sichern. Auf Antrag der Rekursparteien erläuterte die NHK/ZH ihr Gutachten am 17. Oktober 2018. Das Baurekursgericht hob die Inventarentlassungsverfügung auf, weil die Blutbuche schutzwürdig sei und ihr Fortbestand die Realisierung des öffentlichen Gestaltungsplans Centralplatz nicht verunmögliche. Das öffentliche Interesse am Fortbestehen der Blutbuche überwiege deshalb die gegenläufigen geringen öffentlichen Interessen der EKZ und der Gemeinde Thalwil. Eine Minderheit des Baurekursgerichts beantragte demgegenüber die Abweisung des Rekurses, weil die Blutbuche schon heute einen Vitalitätsverlust aufweise und wohl bald aus Sicherheitsgründen (aufgrund der nahegelegenen Gleisanlagen der SBB) entfernt werden müsse. Das Verwaltungsgericht wies die dagegen gerichteten Beschwerden des Gemeinderats Thalwil und der EKZ ab: Es verneinte insbesondere eine Verletzung der

Gemeindeautonomie und bestätigte den Entscheid des Baurekursgerichts. Vor Bundesgericht bestreitet die Beschwerdeführerin die Schutzfähigkeit der Blutbuche (E. 4) und rügt eine Verletzung der Gemeindeautonomie bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit (unten E. 5) als auch bei der für die Anordnung von Schutzmassnahmen nötigen Interessenabwägung (unten E. 6-7). In diesem Zusammenhang erhebt sie verschiedene Verfahrens- und Sachverhaltsrügen. Schliesslich rügt sie eine Verletzung der Eigentumsgarantie (unten E. 8).

E. 3

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 145 I 52 E. 3.1 S. 56 ; 142 I 177 E. 2 S. S. 180 mit Hinweisen).

E. 3.1

Der Natur- und Heimatschutz ist in den §§ 203 ff. des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) geregelt. § 203 Abs. 1 PBG /ZH zählt die Schutzobjekte auf. Dazu zählen 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 (lit. c) sowie wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (lit. f). Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare (Abs. 2). Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (§ 204 PBG /ZH). Der Schutz erfolgt durch Massnahmen des Planungsrechts, Verordnung, Verfügung oder Vertrag (§ 205 PBG /ZH). Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (§ 213 Abs. 1 PBG /ZH).

E. 3.2

Wie das Bundesgericht schon wiederholt festgehalten hat, kommt den Gemeinden des Kantons Zürich bei der Beurteilung, ob eine Baute im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt, ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (vgl. z.B. Urteile 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 2.3; 1C_595/2013 vom 21. Februar 2014 E. 4.1.1). Zu § 203 Abs. 1 lit. f PBG /ZH führte das Verwaltungsgericht aus, den kommunalen Behörden stehe kein besonderer Beurteilungsspielraum bei der Beantwortung der Frage zu, was unter einem biologisch oder

ökologisch wertvollen Baum oder Baumbestand zu verstehen sei. In gestalterisch-ästhetischer Hinsicht verfüge sie dagegen, insbesondere bei der vorzunehmenden Würdigung örtlicher Verhältnisse, über eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung, deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können. Das Verwaltungsgericht habe in erster Linie zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt habe.

E. 3.3

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts können sich nicht nur die Gemeinde, sondern auch andere Beschwerdeführende auf die Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann (BGE 141 I 36 E. 1.2.4 S. 41 mit Hinweisen).

E. 3.4

Das Bundesgericht prüft frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat (BGE 141 I 36 E. 5.4 S. 43 mit Hinweisen); im Übrigen prüft sie die Anwendung kantonalen Rechts in der Regel nur auf Bundesrechtsverletzungen, namentlich auf Willkür hin (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.).

E. 4

Zu prüfen sind zunächst die Rügen im Zusammenhang mit der Schutzfähigkeit der Blutbuche, d.h. ihres Gesundheitszustands und ihrer Lebenserwartung. In diesem Zusammenhang geht es um biologische und nicht um ästhetisch-gestalterische Aspekte, weshalb der Gemeinde insofern kein eigenständiger Handlungsspielraum zusteht.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt, es sei widersprüchlich und unhaltbar, wenn die Vorinstanz bei der Beurteilung der Schutzfähigkeit der Blutbuche eine "langfristige Lebenserwartung" bejahe, obwohl das Fortbestehen des Baumes auf nur "mindestens 10 Jahre" geschätzt worden sei.

E. 4.1.1

Das Verwaltungsgericht hat sich ausführlich mit dem Gesundheitszustand der Blutbuche auseinandergesetzt, gestützt auf die Beurteilung von Dipl.-Ing. Antje Lichtenauer vom Baumbüro Zürich, die das Kapitel "Zustand der Blutbuche" im Gutachten des Büros für Gartendenkmalpflege vom 24. Juli 2017 verfasst hatte und diese am 16. November 2017 auf Nachfrage erläuterte, sowie auf die von der Beschwerdeführerin eingereichte Vitalitätsbeurteilung von Matthias Brunner vom 19. Dezember 2017 und der dazu eingeholten Stellungnahme von Antje Lichtenauer vom 14. Februar 2018. Es kam zum Ergebnis, dass gemäss beiden Gutachtern nicht mit einem baldigen Ableben der Blutbuche zu rechnen sei, sondern von einer mindestens 10-jährigen weiteren Lebensdauer der Buche auszugehen sei.

E. 4.1.2

Diese Feststellung wird von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert bestritten; sie bestreitet lediglich, dass dies "langfristig" sei. Die Aussage des Verwaltungsgerichts ist

jedoch vor dem Hintergrund der Aussagen der Gutachterin zu sehen. Diese führte in ihrer Erläuterung vom 16. November 2017 aus, die Lebenserwartung eines Baumes gelte üblicherweise als langfristig, wenn sie deutlich mehr als 10 Jahre betrage. Sie gehe davon aus, dass die fragliche Blutbuche noch Jahrzehnte erhalten werden könne; aufgrund ihres Alters, der Vitalitätsmängel und der zu erwartenden Witterungsbedingungen könne eine solche Aussage aber heikel sein. Niemals aber würde sie bei einem absehbaren Fortbestehen von nur noch 10-15 Jahren eine Unterschutzstellung befürworten. Matthias Brunner hatte die Nennung einer weiteren Lebensdauer als wissenschaftlich unseriös und faktisch nicht überprüfbar erachtet. Vor diesem Hintergrund ist die Feststellung des Verwaltungsgerichts ("mindestens 10 Jahre") nicht dahin zu verstehen, dass die Blutbuche nur noch 10-15 Jahre bestehen werde, sondern bedeutet lediglich, dass über die Mindestdauer von 10 Jahren hinaus keine wissenschaftlich gesicherte Aussage getroffen werden könne, jedenfalls aber sei das Ableben der Blutbuche in keiner Weise aktuell. Diese Feststellung erscheint nicht offensichtlich unrichtig.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, das Verwaltungsgericht habe Hinweise auf eine weitere Verschlechterung der Vitalität des Baumes ohne Begründung übergangen. Indessen erachtete das Verwaltungsgericht die in der Replik enthaltenen neuen Fotos als ungeeignet, um den - in Würdigung der Gutachten - erfolgten Schluss des Verwaltungsgerichts umzustossen. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwiefern diese Beweiswürdigung willkürlich ist.

E. 4.3

Das Verwaltungsgericht erachtete auch den Einwand als unbegründet, durch die geplante Zentrumsüberbauung werde der Baum zwangsläufig an Vitalität verlieren und bald entfernt werden müssen, weil künftige Bauprojekte auf das Schutzobjekt Rücksicht nehmen müssten. Die Beschwerdeführerin verweist auf negative Auswirkungen der Bauarbeiten (Erschütterungen, geänderter Wasserhaushalt), ohne sich allerdings mit möglichen Schutzmassnahmen während der Bauphase und ihrer Wirksamkeit auseinanderzusetzen (wie sie namentlich im Bericht des Büros für Gartendenkmalpflege S. 17 vorgeschlagen werden). Damit genügt sie den Begründungsanforderungen nicht.

E. 4.4

Unter diesen Umständen durfte das Verwaltungsgericht die Schutzfähigkeit der Blutbuche willkürfrei bejahen (zur Frage, inwiefern die Unsicherheit über die Lebenserwartung der Blutbuche bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist, vgl. unten E. 7).

E. 5

Zur Schutzwürdigkeit der Blutbuche erwog das Verwaltungsgericht, die Blutbuche stehe westlich des Bahnhofs, in einer erhöhten Position an der Kante einer Stützmauer. An ihrem Fuss befinde sich der Zutritt zur Fussgängerbrücke, welche die gesamte Gleisanlage überquere und damit eine nahezu geradlinige und singuläre Verbindung von der Schiffsstation Thalwil über den Bahnhof zur Gotthardstrasse als zentralen Einkaufsstrasse von Thalwil schaffe. Die Blutbuche stehe damit an einem äusserst relevanten und bedeutsamen Standort. Aufgrund ihrer auffallenden Grösse mitsamt einer beeindruckenden Baumkrone und im Zusammenspiel mit ihrem bedeutsamen Standort nahe der Kante der Stützmauer throne sie regelrecht über dem Bahnhof und eröffne von verschiedenen Standorten aufwärts gesehen (aus Seerichtung) einen imposanten Eindruck. Sie setze damit

einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent und präge das Quartier rund um den Bahnhof sowie den Übergang in die zentrale Einkaufsstrasse von Thalwil wesentlich mit. Die Feststellung des Baurekursgerichts, wonach die Blutbuche ein Schutzobjekt sei, sei somit nicht zu beanstanden.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, aufgrund der Autonomie der Gemeinde bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Blutbuche hätte das Verwaltungsgericht die Beschwerde nicht mit der Begründung abweisen dürfen, die Erwägungen des Baurekursgerichts seien nachvollziehbar und nicht rechtsverletzend. Vielmehr hätte es prüfen müssen, ob die Würdigung der zuständigen kommunalen Behörde derart fehlerhaft sei, dass sie vom Baurekursgericht korrigiert werden musste. Dafür hätte das Verwaltungsgericht selbst einen Augenschein durchführen müssen, anstatt auf die nicht verifizierten Annahmen des Baurekursgerichts abzustellen.

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht bejahte zwar grundsätzlich das Bestehen von Gemeindeautonomie (vgl. oben E. 3.2), erachtete diese jedoch aus zwei Gründen als nicht verletzt. Zum einen habe die Gemeinde im angefochtenen Inventarentlassungsbeschluss die Schutzwürdigkeit der Blutbuche nicht verneint, sondern implizit (durch kommentarlose Wiedergabe des Gutachtens des Büros für Gartendenkmalpflege) bejaht; die Inventarentlassung sei einzig mit dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans begründet worden. Zum anderen könne sich eine Gemeinde nicht mit Erfolg auf die Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, wenn eine Inventarentlassung gestützt auf ein Gutachten der NHK/ZH aufgehoben werde, sofern - wie vorliegend - keine triftigen Gründe vorliegen, um davon abzuweichen. Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, die Gemeinde sei befugt gewesen, die Frage der Schutzwürdigkeit der Blutbuche in ihrem Entscheid offenzulassen und ihre Begründung in diesem Punkt im Rekursverfahren zu ergänzen. Eine Bindung an das Gutachten der NHK/ZH bestehe nur hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen, nicht jedoch in Bezug auf die Rechtsanwendung. Im Übrigen habe das Verwaltungsgericht die Ausführungen der NHK/ZH in seinem Urteil selbst in verschiedener Hinsicht als unzutreffend oder nicht massgeblich qualifiziert, weshalb es nicht angehe, dessen Schlussfolgerungen unbesehen zu übernehmen und über jene der zuständigen kommunalen Behörde zu stellen.

E. 5.3

Die NHK/ZH wurde vom kantonalen Gesetzgeber als Sachverständige in Fragen des Natur- und Heimatschutzes eingesetzt (§ 216 Abs. 1 PBG /ZH). Sie besteht aus Fachpersonen des Natur- und Heimatschutzes, die vom Regierungsrat ernannt werden (§ 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 1 der Zürcher Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005 [LS 702.111; nachfolgend: SVKV]). Ihre Begutachtung ist bei wichtigen Fragen von überkommunaler Bedeutung zwingend (§ 216 Abs. 2 1 . Halbsatz PBG/ZH; § 3 Abs. 1 SVKV) und ansonsten fakultativ (§ 216 Abs. 1 PBG /ZH; § 3 Abs. 2 und § 4 SVKV). Nach der Praxis des Zürcher Verwaltungsgerichts kommt den Gutachten der NHK/ZH aufgrund ihrer besonderer Fachkompetenz bei der Entscheidungsfindung besonderes Gewicht zu; dies gilt insbesondere für die ihnen zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von denen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden dürfe, etwa wenn die Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthalten. Nach

ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf eine Behörde in Fachfragen nur aus triftigen Gründen von einer Expertise abweichen; dagegen ist die Beweiswürdigung und die Beantwortung der sich stellenden Rechtsfragen Aufgabe der Behörde bzw. des Gerichts (BGE 136 II 539 E. 3.2 S. 547 f. mit Hinweisen). Im Urteil 1C_595/2013 vom 21. Februar 2014 (E. 4.1.2) bejahte das Bundesgericht aufgrund der besonderen Fachkunde der NHK/ZH eine Bindung an deren Feststellungen zu den Qualitäten eines Schutzobjekts; eine Verletzung der Gemeindeautonomie sei daher zu verneinen, wenn die Rechtsmittelbehörde eine Inventarentlassung gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Kommissionen aufhebe, sofern keine triftigen Gründe vorliegen, um davon abzuweichen. Im Entscheid 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 5.4 ging es davon aus, das Verwaltungsgericht habe die Schutzwürdigkeit einer Baute bejahen und die gegenteilige Auffassung der Gemeinde als nicht mehr vertretbar erachten dürfen, weil der Gutachter deutlich zum Ausdruck gebracht habe, dass der Lagewert, die Gebäudeform und der generelle Charakter der Baute schutzwürdig seien. Es qualifizierte damit die Aussagen des Gutachters zur Schutzwürdigkeit des Lagewerts, der Gebäudeform und des generellen Charakters der Baute als Fachfragen, von denen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden könne, und nicht als Rechtsfragen. Im vorliegenden Fall geht es um die ortsbildprägende Wirkung eines Baums. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind Bäume oder Baumgruppen im Siedlungsgebiet schutzwürdig, wenn sie aufgrund des Standorts und ihrer Erscheinung in markanter Weise einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzen und damit das Quartier- oder Strassenbild wesentlich mitprägen. Diese Prüfung verlangt neben objektiven Sachverhaltsfeststellungen (Grösse des Objekts, Standort, Sichtbarkeit, bauliche Umgebung, etc.) eine wertende Beurteilung der Wirkung und Bedeutung des Baums für das Ortsbild ("markant", "dominierend", "aussergewöhnlich"). Dabei kommt den Fachkenntnissen und der Erfahrung der Mitglieder der NHK/ZH in Fragen des Ortsbildschutzes grosses Gewicht zu. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht eine Bindung an die Schlussfolgerungen der NHK/ZH zur ortsbildprägenden Wirkung der Blutbuche bejaht hat und deshalb triftige Gründe für eine abweichende Beurteilung durch die Gemeinde verlangte. Dies gilt umso mehr, als im vorliegenden Fall schon der von der Gemeinde selbst eingesetzte Gutachter (Büro für Gartendenkmalpflege) die ortsbildprägende Wirkung bejaht hatte. Zwar folgte das Verwaltungsgericht der NHK/ZH nicht, soweit diese die Schutzwürdigkeit der Blutbuche auch als Zeitzeuge der Villengärten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts und aus ökologischen Gründen bejaht hatte. Dagegen teilte die Vorinstanz (wie schon das Baurekursgericht) die Einschätzung der NHK/ZH, wonach die Blutbuche, vom Bahnhof oder See herkommend, auffallend und deutlich wahrnehmbar den Eingang zum Zentrum markiere, weshalb ihr ortsbildprägende Wirkung zukomme. In dieser Situation genügt es nicht, auf die entgegengesetzten Argumente der Gemeinde im Rekurs- und Beschwerdeverfahren zu verweisen, sondern die Beschwerdeführerin müsste - in Auseinandersetzung mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts - darlegen, weshalb triftige Gründe für ein Abweichen vom Gutachten der NHK/ZH vorliegen. Solche Gründe sind weder dargetan noch ersichtlich. Das Verwaltungsgericht war deshalb auch nicht verpflichtet, einen eigenen Augenschein durchzuführen, sondern durfte auf die Gutachten und die in den Akten liegenden Fotos und Pläne abstellen.

E. 5.4

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, das Verwaltungsgericht habe auf eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Baurekursgerichts zur Einsehbarkeit der Blutbuche von der

Gotthardstrasse her abgestellt, ist bereits fraglich, ob diese Rüge genügend substantiiert ist. Jedenfalls aber ist sie nicht entscheidend, weil das Verwaltungsgericht die ortsbildprägende Wirkung der Blutbuche aufgrund ihres imposanten Anblicks aufwärts gesehen (aus Seerichtung) bejahte und es als irrelevant erachtete, dass diese nicht auch noch weitere Quartier- und Strassenbilder (wie die Gotthardstrasse) präge.

E. 5.5

Ist nach dem Gesagten eine Verletzung der Gemeindeautonomie in Bezug auf die Schutzwürdigkeit zu verneinen, kann offenbleiben, ob die Gemeinde diese ursprünglich, in ihrem Inventarisierungsbeschluss, selbst bejaht hatte.

E. 6

Die Beschwerdeführerin hält die Unterschutzstellung der Blutbuche für unverhältnismässig und erhebt verschiedene Rügen gegen die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Interessenabwägung.

E. 6.1

Die Vorinstanz erachtete die Unterschutzstellung der Blutbuche als geeignet und erforderlich, um diese zu erhalten. Für die Prüfung der Verhältnismässigkeit der Massnahme sei das Interesse an der Unterschutzstellung der Blutbuche dem gegenläufigen öffentlichen Interesse an der Realisierung des Gestaltungsplans Centralplatz gegenüberzustellen. Die Interessenabwägung sei grundsätzlich eine gerichtlich überprüfbare Rechtsfrage. Allerdings bestünden bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen seien. Das Verwaltungsgericht kam - wie zuvor schon das Baurekursgericht - zum Ergebnis, der Schutz der Blutbuche stehe der Realisierung des öffentlichen Gestaltungsplans nicht entgegen. Die Gestaltungsplanbestimmungen liessen im Baufeld A eine gegenüber der Blutbuche zurückversetzte Baute zu. Eine Pflichtbaulinie sei nur gegen den Centralplatz vorgesehen; die gegen die Blutbuche ausgerichteten Aussenseiten der Baubereiche dürften dagegen unterschritten werden. Dies stelle einzig eine - grundsätzlich zulässige - Abweichung vom (informativen) Richtprojekt, nicht aber vom Gestaltungsplan dar. Zwar müsse bei Abweichung vom Richtprojekt gemäss Ziff. 1.5 GP ein grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt werden. Es sei jedoch weder dargelegt noch ersichtlich, dass dieser Vorgabe einzig durch die Übernahme der Grundrisse des Richtprojekts nachgekommen werden könne. Das Verwaltungsgericht räumte ein, das durch die mehrjährige Planung unter Einbezug der verschiedenen Eigentümer und der Gemeinde Sachzwänge geschaffen worden seien. Dies sei jedoch darauf zurückzuführen, dass der Blutbuche - trotz ihrer Inventarisierung - bei der Richt- und Gestaltungsplanung keine Beachtung geschenkt worden sei. Sowohl die Gemeinde als auch die Beschwerdeführerin, als selbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts, unterlägen der Selbstbindung gemäss § 204 PBG /ZH und § 1 der kantonalen Natur- und Heimatverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV; LS 702.11), d.h. für sie gelte die Pflicht zur Schonung und Erhaltung von Schutzobjekten unabhängig von einer Unterschutzstellung. Verfahrensmässig umfasse dies die Verpflichtung, nach entsprechenden Lösungen zu suchen. Das finanzielle Interesse der Beschwerdeführerin (als Anstalt des öffentlichen Rechts) an der Verwirklichung des Richtprojekts berücksichtigte das Verwaltungsgericht als öffentliches Interesse, mass ihm jedoch geringes Gewicht zu, da

der Fortbestand der in der nördlichen Ecke des Gestaltungsplanperimeters befindlichen Blutbuche eine angemessene Nutzung des Grundstücks (auch in wirtschaftlicher Hinsicht) nicht ausschliesse. Insgesamt - so das Verwaltungsgericht - überwiege daher das mittelgewichtige öffentliche Interesse an der Erhaltung der Blutbuche das gegenläufige geringe öffentliche Interesse der Gemeinde und der Beschwerdeführerin, weshalb sich die Unterschutzstellung als zumutbar und als verhältnismässig erweise.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Gestaltungsplan sei rechtskräftig geworden und dessen verbindliche Festlegungen könnten im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden. Dies trifft grundsätzlich zu, erscheint aber im vorliegenden Verfahren nicht relevant: Baurekursgericht und Verwaltungsgericht nahmen keine vorfrageweise Überprüfung des Gestaltungsplans vor, sondern prüften, ob der Schutz der Blutbuche mit dem Gestaltungsplan vereinbar sei, d.h. ohne Änderung desselben oder Abweichung von den Gestaltungsplanbestimmungen realisiert werden könne.

E. 6.3

Die Beschwerdeführerin rügt in erster Linie die Verletzung der Gemeindeautonomie: Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei es nicht Sache des Gemeinderats oder der Beschwerdeführerin gewesen darzulegen, dass dem Gestaltungsplan nur mit einer Übernahme des Richtprojekts nachgekommen werden könne. Vielmehr hätte in der vorliegenden Konstellation das Baurekursgericht aufzeigen müssen, dass andere, gestalterisch mindestens ebenso qualitative Lösungen möglich seien, und das Verwaltungsgericht hätte sich auf die Prüfung beschränken müssen, ob die Würdigung der kommunalen Behörde offensichtlich unhaltbar sei.

E. 6.3.1

Steht einer Gemeindebehörde ein geschützter Handlungsspielraum zu, so ist dieser von den Gerichten zu respektieren, d.h. sie dürfen nur eingreifen, wenn die Gemeinde ihn in einer Weise ausgeübt hat, die nicht mehr vertretbar erscheint (vgl. z.B. Urteil 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 2.4 und 6.5). Nicht verlangt werden kann dagegen "offensichtliche Unhaltbarkeit": Dies würde auf eine Willkürprüfung hinauslaufen und wäre mit der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) unvereinbar (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6 S. 57 f. ; 137 I 235 E. 2.5.2 S. 240). Voraussetzung für die Berufung auf die Gemeindeautonomie ist, dass die Gemeinde ihren Handlungsspielraum auch tatsächlich ausgeübt und ihren Entscheid in nachvollziehbarer Weise begründet hat, denn nur so können die Rechtsmittelbehörden prüfen, ob die Gemeinde ihren Handlungsspielraum in vertretbarer Weise ausgeübt hat (vgl. BGE 104 Ia 201 E. 5g S. 212 ff.). Die Begründung hat grundsätzlich im erstinstanzlichen Entscheid (hier: Inventarentlassungsverfügung) zu geschehen und kann nach ständiger Zürcher Praxis spätestens in der Rekursvernehmlassung nachgeholt oder ergänzt werden (vgl. dazu Urteil 1C_53/2013 vom 7. Mai 2013 E. 5).

E. 6.3.2

Vorliegend hatte die Gemeinde die Inventarentlassung damit begründet, der Schutz der Blutbuche verunmögliche eine gestaltungsplankonforme Überbauung des Baufelds A. Baurekursgericht und Verwaltungsgericht legten ausführlich dar, dass eine Zurücknahme der Baute A zum Schutz der Blutbuche nicht im Widerspruch zu den verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplans stehe, sondern lediglich eine - grundsätzlich zulässige - Abweichung vom (informativen) Richtprojekt darstelle. Streitig ist nur noch, ob eine

Überbauung bei Schonung der Blutbuche die nach Ziff. 1.5 GP erforderlichen hohen gestalterischen Qualitäten aufweisen würde. Bei der Beurteilung dieser Frage kommt der Gemeinde unstreitig ein Beurteilungsspielraum zu. Allerdings genügt es dafür nicht, auf das öffentliche Interesse an der Realisierung des Richtprojekts zu verweisen, wenn diesem laut Gestaltungsplan nur informativer Charakter zukommt. Vielmehr hätte der Gemeinderat substantiiert darlegen müssen, weshalb es aus seiner Sicht nicht möglich sei, eine hochwertige, dem Richtprojekt ebenbürtige gestalterische Lösung für die Überbauung von Baufeld A zu finden, falls die Blutbuche erhalten bleibe, damit das Baurekurs- und das Verwaltungsgericht diese Auffassung auf ihre Vertretbarkeit hätten überprüfen können. War es somit nicht Sache des Baurekurs- oder des Verwaltungsgerichts, konkret darzulegen, wie eine qualitativ hochstehende angepasste Gesamtüberbauung unter Schonung der Blutbuche aussehen könnte, bedarf es keiner weiteren Auseinandersetzung mit den - vom Verwaltungsgericht ohnehin nur beispielhaft - erwähnten Realisierungsmöglichkeiten.

E. 6.4

Analoges gilt für das Argument der Beschwerdeführerin, Baurekurs- und Verwaltungsgericht hätten nicht aufgezeigt, wie dem öffentlichen Interesse an einer Verdichtung der Überbauung in Bahnhofsnähe mit einem angepassten Bauvorhaben noch Rechnung getragen werden könne. Zwar kann bei Schonung der Blutbuche nicht die maximale, vom Gestaltungsplan zulässige bauliche Nutzung von Baufeld A ausgeschöpft werden; dennoch ist weder dargelegt noch ersichtlich, dass damit die erwünschte bauliche Verdichtung in Bahnhofsnähe vereitelt würde. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das RPG eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen verlangt (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG); dies setzt voraus, dass auf kommunale Schutzobjekte soweit möglich Rücksicht genommen wird.

E. 6.5

Die Beschwerdeführerin kritisiert weiter die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Selbstbindung nach § 204 PBG und § 1 kNHV, ohne indessen substantiiert darzulegen, inwiefern hinsichtlich der Auslegung dieser kantonalen Bestimmungen Gemeindeautonomie besteht bzw. die diesbezüglichen Erwägungen des Verwaltungsgerichts geradezu willkürlich sind. Dies liegt auch nicht auf der Hand.

E. 6.6

Nicht einzutreten ist mangels substantiiertes Begründung auch auf die Rüge der Beschwerdeführerin, ihre wirtschaftlichen Interessen seien bei der nach § 204 PBG /ZH gebotenen Interessenabwägung ungenügend berücksichtigt worden, bzw. das Verwaltungsgericht habe ohne Begründung angenommen, der Fortbestand der Blutbuche schliesse eine angemessene Nutzung des Grundstücks nicht aus. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, welche Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Blutbuche mindestens erforderlich wären, welche Ertragseinbussen deshalb zu erwarten sind und inwiefern dies eine wirtschaftliche Nutzung ihres Grundstücks ausschliesse bzw. eine Neuüberbauung faktisch verunmöglichen würde.

E. 7

Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht die dem Schutz der Blutbuche entgegenstehenden öffentlichen Interessen ohne Verletzung der Gemeindeautonomie oder des Willkürverbots als gering einstufen durfte. Zu prüfen sind

noch die Einwände der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Lebenserwartung der Buche.

E. 7.1

Diese macht geltend, das Verwaltungsgericht habe bei seiner Interessenabwägung zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass die Lebenserwartung der Buche deutlich geringer sei als jene der Überbauung. Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, die Lebensdauer eines Gebäudes, dessen Grundstruktur aus Beton oder Backstein rund 100 Jahre halte, könne regelmässig besser bestimmt werden als diejenige eines lebenden Organismus. Ein solches gegenseitiges Aufrechnen der Lebensdauer bzw. -erwartung sei nicht sachgerecht, andernfalls Naturschutzobjekten bei (Neu-) Bauprojekten regelmässig die Schutzfähigkeit abzusprechen wäre, was nicht der Intention der §§ 203 ff. PBG /ZH entsprechen würde und den dort skizzierten Schutz dieser Objekte unterlaufen würde. Insofern erachtete es die gegenteilige Auffassung der Gemeinde implizit als nicht vertretbar. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Buchen haben generell eine Lebensdauer von 200 bis 300 Jahren; allerdings ist die Bestimmung der Lebenserwartung von alten Bäumen im Siedlungsgebiet erfahrungsgemäss schwierig: Ihre Standortbedingungen sind in der Regel nicht optimal und die Auswirkungen des Klimawandels und damit verbundener extremer Witterungsverhältnisse stellen ein schwer abschätzbares Risiko dar. Es würde jedoch dem Schutzzweck von § 203 Abs. 1 lit. f PBG /ZH widersprechen, aufgrund dieser Ungewissheit generell Neubauvorhaben den Vorrang zu geben. Es muss daher genügen, dass in absehbarer Zeit nicht mit dem Absterben des Baums zu rechnen ist (vgl. oben E. 4); dies gilt jedenfalls, wenn die entgegenstehenden Interessen nicht schwer wiegen (oben E. 6). Im Übrigen können bzw. müssen bei Schutzobjekten Massnahmen zu ihrer langfristigen Erhaltung getroffen werden (§§ 204 ff. PBG /ZH). Vorliegend haben sowohl das Büro für Gartendenkmalpflege als auch die NHK/ZH in ihren Gutachten auf Möglichkeiten hingewiesen, Unterhalt und Standortbedingungen der Blutbuche im Rahmen der Neuüberbauung zu verbessern. Ergänzend ist auf die Ausführungen von Baurekursgericht und NHK/ZH hinzuweisen, wonach ein beträchtliches öffentliches Interesse an der Erhaltung von Bäumen dieser Grössenordnung im Siedlungsgebiet besteht, weil diese wichtige Dienste für die Biodiversität, die Luftreinhaltung und das Stadtklima leisten. Es ist nicht einzusehen, weshalb dieses öffentliche Interesse im Rahmen einer gesamthaften Interessenabwägung nicht berücksichtigt werden dürfte, auch wenn es - wie das Verwaltungsgericht dargelegt hat - für sich allein nicht genügen mag, um die Schutzwürdigkeit nach § 203 Abs. 1 lit. f PBG /ZH zu begründen.

E. 7.2

Unter diesen Umständen ist auch nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Abklärung einer möglichen Ersatzpflanzung am heutigen Standort verzichtete, weil dies nicht aktuell sei. Die Beschwerdeführerin wendet ein, die NHK/ZH habe empfohlen, nicht nur die Blutbuche zu erhalten und unter Schutz zu stellen, sondern auch den Raum für einen späteren Ersatz am selben Ort zu sichern. Dies trifft zu. Dagegen lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen, dass dies Voraussetzung für eine Unterschutzstellung der bestehenden Blutbuche sei. Im Übrigen wird durch die Unterschutzstellung der Blutbuche und, damit verbunden, den Verzicht auf die Überbauung des Standorts zumindest faktisch auch Raum für eine allfällige Ersatzpflanzung am gleichen Ort belassen. Allerdings erscheint es plausibel, dass die SBB einer allfälligen Ersatzpflanzung nach Art. 18m Abs. 1 des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957

(EBG, SR 742.101) zustimmen müsste und Sicherheitsbedenken gegen die Wiederanpflanzung eines hochwüchsigen Baums in Gleisnähe sprechen könnten. Die SBB sind jedoch nach Art. 3 Abs. 1 NHG verpflichtet, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild zu schonen, weshalb nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass sie einer Ersatzpflanzung mit Rücksicht auf das Ortsbild unter geeigneten Sicherungsaufgaben zustimmen könnten. Diese Frage wird im Zeitpunkt einer künftigen Ersatzpflanzung zu entscheiden sein; die SBB können dazu im jetzigen Zeitpunkt keine verbindliche Stellungnahme abgeben. Auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Einholung einer Auskunft kann daher verzichtet werden.

E. 8

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Sie erachtet den Eingriff als schwerwiegend, legt jedoch nicht substantiiert dar, inwiefern die Unterschützstellung der Blutbuche die bauliche Nutzung ihres (im Übrigen bereits überbauten) Grundstücks faktisch verunmöglichen würde (vgl. oben E. 6.4 und 6.6). Soweit sie geltend macht, die Schutzwürdigkeit der Blutbuche sei willkürlich bejaht worden und ihre Unterschützstellung sei aufgrund der entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen unverhältnismässig, decken sich ihre Rügen mit den bereits im Rahmen der Gemeindeautonomie behandelten. Es kann daher auf die vorangehenden Erwägungen verwiesen werden (E. 5-7). Unter diesen Umständen braucht nicht näher geprüft zu werden, ob sich die Beschwerdeführerin als Anstalt des öffentlichen Rechts überhaupt auf die Eigentumsgarantie berufen kann oder ihre Interessen nur als gegenläufige öffentliche Interessen zu berücksichtigen sind, wie das Verwaltungsgericht angenommen hat.

E. 9

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie trägt die Gerichtskosten, da sie selbst geltend macht, nicht in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben zu prozessieren (Art. 66 Abs. 4 BGG). Zudem hat sie die Beschwerdegegner für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu entschädigen (Art. 68 BGG).

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