

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0121/2017 vom 26. Oktober 2017

ZH Baurekursgericht, 2017-10-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE IV Nr. 0121_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nr.0121_2017)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0121/2017 du 26 octobre 2017

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0121/2017 del 26 ottobre 2017

Regeste

Der Stadtrat verzichtete zu Recht auf die Anordnung von Schutzmassnahmen. Das öffentliche Interesse am Erhalt des ehemaligen Krankenasyls "Brunnerstift" vermag die entgegenstehenden öffentlichen Interessen im Bereich der Gesundheitsversorgung und die privaten Interessen der Spitalbetreiberin am Ausbau und an der Instandstellung der Gebäude des Spitals nicht zu überwiegen. Abweisung des Rekurses des Zürcher Heimatschutzes.

Erwägungen

E. 4

Der Stadtrat sei anzuweisen, über die Schutzwürdigkeit des Platzes zwischen Bettenhaus und Hochfelderstrasse, gebildet durch die südliche Fassadenlinie des Bettenhauses A und der Strassenlinie, zu beschliessen.

E. 4.1

Die Qualifikation eines Baudenkmals als wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 PBG führt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zum Erlass von Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62). Im Folgenden sind die der Erhaltung des Brunnerstifts entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen zu beurteilen. Für das Projekt des Ausbaus und der Instandstellung des Spitals Bülach verfasste die M. AG eine Machbarkeitsstudie (act. 8.3). Diese soll zeigen, ob die Unterbringung des Raumprogrammes und die Erfüllung der funktionalen Anforderungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Empfehlungen (Erhalt des Brunnerstifts, Übernahme der südlichen Fassadenlinie des Bettenhauses A und Freihaltung des Grünstreifens zur Hochfelderstrasse) möglich ist. Die Studie zeigt drei Konzepte auf und kommt zum Ergebnis, dass die gleichzeitige Erfüllung der Forderungen aus dem Gutachten von X sowie die Umsetzung einer ökonomischen, betrieblich funktionierenden Spitalorganisation nicht umsetzbar sind. R4.2017.00049 Seite 15

Konzept A erfülle zwar die denkmalpflegerischen Empfehlungen, bedinge aber einen wesentlich teureren und langwierigen Neubau, welcher erhebliche Eingriffe in den Bestand verursache, da intakte Gebäude rückgebaut würden. Konzept A Konzept B könne weder die denkmalpflegerischen Anforderungen hinreichend erfüllen, noch sei auf der Grundfläche des Neubaus ein sinnvoll zu betreibendes Spital denkbar. Konzept B R4.2017.00049 Seite 16

Konzept C erfülle durch den Rückbau des Brunnerstifts und des Bettenhauses A die Erwartungen seitens Denkmalpflege nicht, biete jedoch auf Grund des grossen, zur Verfügung stehenden Perimeters, ausreichend Flexibilität um ein Neubauvolumen zu platzieren, welches sowohl betriebliche wie auch städtebauliche Ansprüche erfülle und die langfristige Entwicklung des Spitals am heutigen Standort gewährleiste. Konzept C

E. 4.2

Der Rekurrent geht mit der Studie einig, dass die Variante A schon aus Kostengründen und auch aus ortsbaulicher Sicht nicht zu favorisieren sei. Hingegen bezweifelt er, ob die M. AG ernsthaft daran gearbeitet habe, Variante B mit den Bedürfnissen des Spitalbetriebs in Einklang zu bringen. Zu denken sei an die Hinzunahme des Entwicklungsperrimeters II westlich davon, was möglich sei, wie die Variante A zeige. Ohne Hinzunahme dieser Fläche verliere die Variante B einen wesentlichen Teil der grundsätzlich zur Verfügung stehenden Grundfläche. Der Rekurrent ist ferner der Auffassung, die Vorinstanz hätte sich nicht allein auf die von der privaten Rekursgegnerin in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie stützen dürfen. Sie hätte sich über die angebotenen Entscheidungsgrundlagen hinaus Gedanken machen müssen, welche weiteren und möglichen Varianten in Betracht kommen könnten, ohne dass schutz- R4.2017.00049 Seite 17

würdige Objekte beeinträchtigt würden. Insbesondere hätten auch Varianten zur Erweiterung im Entwicklungsperrimeter IV geprüft werden müssen.

E. 4.3

Die Vorinstanz führt aus, die Machbarkeitsstudie sei aussagekräftig, stichhaltig und nachvollziehbar; weitere Studien würden sich nicht aufdrängen. Mit Variante C könne das notwendige Volumen geschaffen werden und grössere An- und Umbauten des Bestandes liessen sich auf ein Minimum reduzieren. Es entstehe eine grosse, zusammenhängende Fläche, welche einen effizienten Betrieb ermögliche und vom bestehenden Eingang aus zentral erschlossen werden könne. Allein mit diesem Konzept könne eine Spitalüberbauung geschaffen werden, welche sich städtebaulich optimal eingliedere. Demgegenüber könnten mit dem Konzept B die für das Spital zwingend notwendigen Betriebsabläufe nicht umgesetzt werden. Des Weiteren wären die Etappierbarkeit und künftige Entwicklung des Spital-Areals eingeschränkt. Weitere Negativpunkte seien der Städtebau, die Eingriffstiefe in den Bestand und die internen Verbindungen und Wege. Würde im Konzept B der bestehende Wald im Entwicklungsperrimeter II auch noch in Anspruch genommen, müssten sämtliche bestehenden Bauten, Anlagen und Baumbestände entlang der Hochfelderstrasse geopfert werden. Auch in ortsplanerischer und einordnungsrechtlicher Hinsicht werde das Belassen des besagten Waldbestandes aber begrüsst. Das Spitalareal erfahre dadurch eine gute Anbindung an den angrenzenden Wald und die Dimensionen des Spitalareals würden reduziert wahrgenommen. Deshalb sei die Konzentration der Neubauten auf den Bereich des Bettenhauses A und des Brunnerstifts sinnvoll.

E. 4.4

Die private Rekursgegnerin führt aus, laut einer Expertise zum Bestand der Gebäude (act. 12.5) werde der Zustand aller Gebäude ausser derjenige des Brunnerstifts und des Bettenhauses A als "mittel-gut" bis sehr gut in Bezug auf ihre Gebäudesubstanz sowie auch der Haustechnik beurteilt. Das Brunnerstift und das Bettenhaus A dagegen seien bezüglich dieser beiden Aspekte als minder bzw. schlecht bewertet worden und eine adäquate Nutzung für den Spitalbetrieb sei nicht möglich. Schon deshalb dränge sich ein Ersatzbau

an Stelle der genannten Gebäude auf. Andere Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Areal seien durch gesetzliche Faktoren wie Waldgrenze, Waldabstandslinie und Baulinie und der bereits R4.2017.00049 Seite 18

ausgenützten Fläche nicht vorhanden. Die dem Rekurrenten vorschwebende Verbindung der Varianten B und A sei aufgrund betrieblicher Anforderungen nicht umsetzbar. Zudem hätte dies den Rückbau des Traktes B zur Folge, was aus betrieblichen und ökonomischen Gründen nicht realisierbar sei. 4.5.1. Die Erweiterung bzw. Erneuerung des Spitals stellt eine hochkomplexe Gelegenheit dar. Für die Ausarbeitung von dahingehenden Bauvorhaben müssen daher Sachverständige mit dem notwendigen Fachwissen beigezogen werden, so wie dies vorliegend die private Rekursgegnerin für die Erstellung der Machbarkeitsstudie gemacht hat. Grundsätzlich durfte und musste sich die Vorinstanz, die als Denkmalpflegebehörde nicht über spitalbauspezifisches Spezialwissen verfügt, auf die Erkenntnisse dieser Studie stützen. Dies zumal aus der Studie keine Irrtümer, Lücken oder Widersprüche zutage treten und an der Fachkompetenz der Verfasserin keine Zweifel aufkommen. Daran ändert nichts, dass derartige Studien ebenso wie Gutachten tendenziell die für den Auftraggeber günstige Betrachtungsweise wiedergeben. Diesem Umstand ist mit einer kritischen Würdigung der Erkenntnisse Rechnung zu tragen. Jedenfalls ginge es aber zu weit, von der Vorinstanz zu verlangen, im Rahmen der Schutzabklärung selbst weitere Varianten für die Spitalerweiterung zu entwickeln oder von unabhängiger Seite entwickeln zu lassen, die den Erhalt des Schutzobjekts sicherstellen. 4.5.2. Die Kritik des Rekurrenten an der Machbarkeitsstudie der M. AG zielt nicht darauf ab, die drei präsentierten Varianten und deren Wertung in Frage zu stellen. Vielmehr ist er der Auffassung, dass "unter Aufbietung planerischen Geschicks" eine vierte Variante möglich wäre, indem ausgehend von der Variante B der Raumbedarf unter Hinzunahme des westlich anschliessenden Entwicklungsperrimeters II abgedeckt werde. Mit der Rekursantwort reichte die private Rekursgegnerin eine Ergänzung der M. AG zur Machbarkeitsstudie zu den Akten (act. 12.8), die zu diesem Einwand Stellung bezieht. Darin wird festgehalten, dass der Behandlungsbereich mit zentralen Funktionen (u.a. Notfallstation, Röntgendiagnostik, OP, Intensivpflege), mithin der "Motor" des Spitals neu gebaut werden soll. Daran würden sehr hohe betriebliche Anforderungen gestellt. Bestimmte Bereiche müssten zwingend auf einem zusammenhängenden Geschoss organisiert werden. R4.2017.00049 Seite 19

Insbesondere im Operationsbereich und in der Notfallstation sei zwingend eine Gebäudetiefe von ca. 30-32 m notwendig. Aus dem Flächenbedarf der zusammenhängenden Bereiche ergebe sich eine Grundfläche für den Neubau von ca. 85-90 m x 30-32 m. Die Dimensionen des Entwicklungsperrimeters II seien für die verlangte Gebäudetiefe nicht ausreichend. Eine Inanspruchnahme jener Fläche mit einem Bau des Konzeptes B würde den Rückbau und Ersatz des Bettenhauses B bedeuten, was wiederum die Nachteile des Konzeptes A zur Folge hätte. Schliesslich würden auch die Dimensionen im Entwicklungsperrimeter IV nicht ausreichen. 4.5.3. In der Ergänzung zur Machbarkeitsstudie (S. 7) gelangt die Verfasserin zum Schluss, dass die Dimensionen im Entwicklungsperrimeter nicht ausreichend seien. Dabei geht sie allerdings sehr schematisch vor, indem sie von einem Gebäude mit einer rechteckigen Grundfläche ausgeht, welches durchwegs die angeblich notwendige Gebäudetiefe von 30-32 m aufweist. Diese Gebäudetiefe ist allerdings nur für den Operationsbereich erforderlich, soweit ersichtlich aber nicht für den Aufwachbereich, der sich aus betrieblichen Gründen auf

demselben zusammenhängenden Geschoss befinden muss (s. Machbarkeitsstudie S. 16). Sodann ist nicht nachvollziehbar, weshalb auch die Tagesklinik (Raumbedarf von 347 m²) zwingend auf demselben Geschoss wie die Operationsabteilung und der Aufwachbereich liegen muss (s. Ergänzung zur Machbarkeitsstudie, S. 5). Aus der Machbarkeitsstudie selbst geht dies nicht hervor und in der bevorzugten Variante C ist dies auch nicht so geplant. Gleiches gilt für die Notfallpraxis (Raumbedarf 217 m²), die entgegen der Ergänzung zur Machbarkeitsstudie offensichtlich nicht auf demselben Geschoss wie die Notfallstation und die Radiologie angelegt sein muss. Damit ist der minimale Flächenbedarf pro Geschoss etwas geringer anzunehmen, als in der Ergänzung zur Machbarkeitsstudie. Selbst wenn aber die dem Rekurrenten vorschwebende Lösung in betrieblicher Hinsicht tatsächlich möglich wäre, führte die Interessenabwägung zu keinem anderen Resultat. So könnte der im Entwicklungssperimeter II vorhandene Wald nicht erhalten werden, wodurch die Qualität des Spitalparks empfindlich beeinträchtigt würde. Dies und ein gezwungenermassen höchstens minimaler Abstand zwischen dem Trakt B und dem Neubau würde sich insbesondere auf die zum Spitalpark hin gerichteten Räume nachteilig R4.2017.00049 Seite 20

auswirken. Vor allem aber würden die Möglichkeiten der langfristigen Weiterentwicklung eingeschränkt, indem der Perimeter II für mögliche Erweiterungen des Neubaus als Ersatz für den Trakt B nicht zur Verfügung stünde und die zentrale Fläche auf dem Areal, wo sich heute das Brunnerstift befindet, einer verbesserten Nutzung entzogen würde. Weiter müsste das Brunnerstift, dessen Substanz und Haustechnik als minder bzw. schlecht bewertet werden (s. act. 12.5, S. 27 f.), saniert werden und könnte an jener zentralen Lage aber nach wie vor nur für die Verwaltung oder medizinisch nicht sensitive Bereiche (z.B. Labor, Schmerz-/Komplementärmedizin, Seelsorge) genutzt werden. Schliesslich erweist sich die Integration des Brunnerstifts in die Spitalanlage in gestalterischer Hinsicht als äusserst anspruchsvoll. Wie die Vorinstanz somit zu Recht erkannt hat, stehen dem Erhalt des Brunnerstifts gewichtige private Interessen der Spitalbetreiberin wie auch das hoch einzustufende öffentliche Interesse an einer kostengünstigen, leistungsfähigen und qualitativ zeitgemässen Gesundheitsversorgung entgegen. Dass das lediglich durchschnittliche öffentliche Interesse an der Erhaltung des Brunnerstifts diese Interessen nach Auffassung der Vorinstanz nicht zu überwiegen vermag, erscheint nachvollziehbar und liegt in deren Ermessen. Die Erhaltung der Stellung der Südfassade des Bettenhauses A ist wie dargelegt heimatschutzrechtlich nicht begründet. Der Stadtrat hat folglich zu Recht auf Schutzmassnahmen verzichtet.

E. 5

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. [...]
R4.2017.00049 Seite 21

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