

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00126 vom 12. Juli 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00126

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00126 du 12 juillet 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00126 del 12 luglio 2007

Regeste

Denkmal- und Naturschutz | Entlassung von Personalhäusern und einer Magerwiese aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung Verzicht des Verwaltungsgerichts auf Augenschein und Gutachten (E. 2). Rechtsgrundlagen der Nachbarlegitimation (E. 3.2). Die privaten Rekurrierenden wiesen in ihren Rechtsschriften nur allgemein auf ihre Betroffenheit als benachbarte Grundeigentümer hin ohne darzulegen, inwiefern durch die strittigen Beschlüsse neue Baumöglichkeiten eröffnet werden, welche ihre Interessen mehr beeinträchtigen, als dies trotz bestehender Ausnützungsreserve bei Erhalt der Personalhäuser bzw. der Magerwiese der Fall sein könnte. Die Baurekurskommission hätte auf die Rekurse der privaten Rekurrierenden nicht eintreten dürfen (E. 3.3). Durch die Unklarheit in der Publikation der Inventarentlassung wurde die Beschwerdeführerin nicht benachteiligt (E. 4). Schutzobjekte nach § 203 Abs. 1 lit. c und g PBG; Rechtskontrolle durch das Verwaltungsgericht (§ 50 VRG; E. 5.1). Gemäss § 204 Abs. 1 PBG haben Staat und Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Dabei ist eine Interessenabwägung zwischen (allenfalls) gegenläufigen öffentlichen Interessen vorzunehmen. Diese ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage, bei deren Gewichtung bestehen jedoch Beurteilungsspielräume, welche von den Verwaltungsbehörden auszufüllen und von den Rechtsmittelinstanzen zu respektieren sind (E. 5.2). Die Personalhäuser stellen bezüglich ihrer inneren Organisation Zeugen der Nachkriegsarchitektur dar, durch eine notwendige Sanierung der Bauten ginge jedoch die Zeugenqualität zwangsläufig verloren. Die Inventarentlassung ercheint daher nicht rechtsverletzend (E. 6.2). Angesichts der Auflage bezüglich Ersatzstandort der Magerwiese ist deren Fortbestand hinreichend gesichert, und die Inventarentlassung erweist sich als rechters (E. 7.2). Abweisung

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2007.00126 VB.2007.00127 Entscheid der 3. Kammer vom 12. Juli 2007
Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichter Rudolf Bodmer, Gerichtsssekretär Andreas Conne. In Sachen R1S.2006.05101 R1S.2006.05102 I.1.1 A, 1.2 B, 2. Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH), vertreten durch Stadtzürcher Heimatschutz SZH, alle vertreten durch RA C, R1S.2006.05103 R1S.2006.05111 R1S.2006.05114 R1S.2006.05115 II.1. Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH), vertreten durch Stadtzürcher Heimatschutz SZH, 2.1 D, 2.2 E,

E. 3.1

Im Streit liegt einerseits die Inventarentlassung der Personalhäuser O-Strasse 05, 06, 07, 08, 09, 10 und 11 auf dem Grundstück Kat.Nr. 01 und des Ärztehauses O-Strasse

E. 3.2

Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ebenso wie nach § 21 lit. a VRG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Baurekurskommission hat unter Hinweis auf das verwaltungsgerichtliche Urteil VB.2006.00067 vom 4. Mai 2006 (RB 2006 Nr. 8 = BEZ 2006 Nr. 45) erwogen, ein Nachbar verfüge dann über eine legitimationsbegründende Beziehungsnähe, wenn die Entlassung eines Inventarobjektes und die damit verbundene, rein abstrakte Möglichkeit der Neuüberbauung eine Minderung des Wertes seiner Liegenschaft zur Folge habe. Ein konkretes Bauvorhaben sei damit nicht erforderlich. Diese aus den fallbezogenen Erwägungen des zitierten Verwaltungsgerichtsentscheids abgeleitete Verallgemeinerung erscheint im Ansatz richtig. Es ist zwar einzuräumen, dass ein Liegenschaftswert nicht zwingend schon aufgrund abstrakter Baumöglichkeiten auf der Nachbarliegenschaft, sondern häufig erst infolge einer konkreten Überbauung Einbussen erleidet. Ein direkter finanzieller Nachteil ist indessen auch gar nicht erforderlich, um eine hinreichende Betroffenheit im Sinne von § 338a PBG zu begründen. Vielmehr genügt es, wenn sich die Rahmenbedingungen für eine künftige Überbauung derart verändern, dass die Nachbarschaft deren Auswirkungen mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu spüren bekommen wird. Da die Nachbarn mit dem Einwand der Schutzwürdigkeit des Bestehenden spätestens im Baurekursverfahren gehört werden müssen, dies aber dem Sinn eines vorgängig durchgeführten Provokations- oder Inventarentlassungsverfahrens widerspräche, müssen sie ihre Einwände bereits im vorausgehenden Verfahren vorbringen können. Die Situation lässt sich am ehesten mit der Ein- oder Umzonung auf einem Nachbargrundstück vergleichen, welche nach der Rechtsprechung ebenfalls eine hinreichende Betroffenheit des Nachbarn auslösen kann (vgl. VGr, 22. Januar 2004, VB.2003.00223, E. 3; 4. Dezember 2003, VB.2002.00376, E. 4; 21. März 2002, VB.2001.00245, E. 3, in ZBl 2002, S. 663; alle unter www.vgrz.ch). Insofern muss es genügen, wenn die durch die Inventarentlassung abstrakt eröffneten neuen Baumöglichkeiten eine die Nachbarschaft in ihrer Interessensphäre beeinträchtigende Baute als wahrscheinlich erscheinen lässt. Allerdings ist zu beachten, dass damit nicht jeder Nachbar einer inventarisierten Baute zum Rekurs gegen die Inventarentlassung zugelassen wird. Es obliegt daher dem Rekurrenten darzutun, welche neuen abstrakten Baumöglichkeiten die Inventarentlassung ermöglicht und inwiefern sich diese auf seine Liegenschaft auswirken.

E. 3.3

Im konkreten Fall erachtete die Baurekurskommission die Legitimation aller Rekurrierenden als gegeben. Die Inventarentlassung der Personalhäuser habe zur Folge, dass bei einer allfälligen Neuüberbauung eine intensivere Ausnutzung möglich wäre, woraus für die Eheleute A und B als Eigentümer der Liegenschaft P-Strasse 13 ein finanzieller Nachteil entstehen könnte. Gleiches gelte für die weiteren Nachbarn, welche in direkter Nachbarschaft zur streitbetroffenen Parzelle wohnten. Die Entlassung der Magerwiese aus dem Inventar hätte zur Folge, dass dieser Grundstücksteil überbaut werden könnte, was zweifelsohne einen finanziellen Nachteil für ihre Liegenschaften zur Folge

haben könnte. Diese Schlussfolgerungen sind nicht überzeugend. Die privaten Rekurrierenden haben in ihren Rechtsschriften alle nur ganz allgemein auf ihre Betroffenheit als benachbarte Grundeigentümer hingewiesen ohne aber im Einzelnen darzulegen, welche konkreten Nachteile sie bei einer Inventarentlassung zu befürchten hätten. Insbesondere haben sie nicht dargetan, inwiefern mit den strittigen Beschlüssen neue Baumöglichkeiten eröffnet werden, welche ihre Interessen mehr beeinträchtigen, als dies trotz bestehender Ausnutzungsreserve bei Erhalt der Personalhäuser bzw. der Magerwiese der Fall sein könnte. Solche Umstände sind denn auch nicht ersichtlich. So ist es nicht nachvollziehbar, weshalb das bisher nicht voll ausgenützte Grundstück Kat.Nr. 01 nicht heute schon (ohne Inventarentlassung) durch eine teilweise Überbauung der bestehenden Freiflächen sollte voll ausgenutzt werden können. Zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft P-Strasse 13 und dem darüber liegenden Personalhaus O-Strasse 05/06 etwa besteht ein Abstand von rund 24 m, so dass bereits heute in zweiter Bautiefe ein Neubau realisiert werden könnte. Insofern kann nicht gesagt werden, die Inventarentlassung ermögliche erst Neubauten, welche so nah an das Grundstück der Eheleute A und B heranrücken, dass deren Interessen neu betroffen wären. Ebenso wenig ist einzusehen, weshalb die Eigentümer der Liegenschaften P-Strasse 14 und 15 ein schutzwürdiges Interesse am Erhalt der ganz im Nordwesten des Grundstücks liegenden Magerwiese haben sollten. Diese hält einen Abstand von ca. 100 bzw. 180 m zu den genannten Grundstücken und dürfte bei einer Überbauung die Interessensphäre ihrer Bewohner überhaupt nicht tangieren. Im Gegenteil könnten unter Umständen gerade diese beiden Grundstücke in den Genuss der ersatzweise anzusäenden Magerwiese nördlich ihres Grundstücks kommen. Selbst bezüglich der Liegenschaften P-Strasse 16 und 17, welche näher an der Wiese liegen, ist die genügende Betroffenheit zu verneinen. Die auch bei Erhalt des Inventarobjekts bestehenden Baubereiche im Süden und Osten der Wiese lassen bereits heute Neubauten zu, welche die Interessen der Bewohner dieser Liegenschaften weit mehr beeinträchtigen könnten. Bei einem Einbezug der Magerwiese in die Überbauung hätten die beiden Grundstücke eher den Vorteil, dass dadurch eine etwas weniger intensive Ausnutzung in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu befürchten wäre bzw. die zu ersetzende Magerwiese allenfalls näher läge. Es ist daher festzustellen, dass die Baurekurskommission auf die Rekurse der privaten Rekurrierenden nicht hätte eintreten dürfen. Dies führt zur Abweisung der von den Beschwerdeführenden I.1.1 und I.1.2 sowie II.2.1 und II.2.2 bis II.6.1 und II.6.2 erhobenen Beschwerden.

E. 3.4

Die Rekurslegitimation der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz (im Folgenden Beschwerdeführerin) durfte die Vorinstanz gestützt auf § 338a Abs. 2 PBG ohne weiteres bejahen. Da alle Rekurrierenden gemeinsam Beschwerde erhoben haben, ist der Rekursentscheid im Folgenden ohnehin auf alle in der Beschwerdebegründung erhobenen Rügen hin zu überprüfen.

E. 04

auf dem Grundstück Kat.Nr. 02 (vgl. nachfolgend E. 4) sowie die Inventarentlassung der Magerwiese am nordwestlichen Ende des Grundstücks Kat.Nr. 01. Nicht betroffen von der Inventarentlassung ist das aus neuerer Zeit stammende Personalhaus O-Strasse 12, welches die bestehende Häuserzeile auf dem Grundstück Kat.Nr. 01 nach Westen hin abschliesst. Das Grundstück Kat.Nr. 01 weist zwischen R-Strasse und Q eine Gesamtlänge von ca. 440 m auf und ist zwischen ca. 22 m im Osten und über 60 m im Westen breit. Es umschliesst

von zwei Seiten das nordöstlich davon liegende Grundstück Kat.Nr. 02. Die benachbarten Rekurrenten sind Eigentümer und Bewohner verschiedener südlich an das Grundstück Kat.Nr. 01 angrenzender Liegenschaften entlang der P-Strasse.

E. 4

Der die Personalhäuser betreffende und im Amtsblatt des Kantons Zürich am 31. März 2006 veröffentlichte Beschluss vom 8. März 2006 bezog sich auf "die Gebäude auf der Kat.Nr. 01 an der O-Strasse 04, 05 bis 11 in Zürich ". Dabei wurde ausser Acht gelassen, dass das Ärztehaus an der O-Strasse 04 auf einem eigenen Grundstück Kat.Nr. 02 steht und die Assek.-Nr. 18 aufweist. Ohne eine entsprechende Rüge im Rekursverfahren stellte die Baurekurskommission in ihrem Entscheid klar, dass der Stadtrat auch das Gebäude O-Strasse 04 (Ärztehaus) aus dem Inventar entlassen wollte, da er sowohl in den Erwägungen als auch im Dispositiv diese Adresse erwähnt hatte und das Gebäude am Augenschein auch besichtigt worden sei. Die Beschwerdeführerin bringt heute nun vor, die Bewohner des Ärztehauses, die Eheleute T, hätten sich durch den Irrtum von der Anfechtung des Beschlusses abhalten lassen. Sie leiten daraus ab, eventuell sei die Ausschreibung für dieses Inventarobjekt zu wiederholen. Durch die von der Baurekurskommission aufgedeckte Unklarheit in der Publikation ist die Beschwerdeführerin nicht benachteiligt worden. Ihr Einwand ist daher von vornherein verfehlt. In ihrer Rekurschrift war sie nämlich – wie übrigens auch die anderen Beschwerdeführenden – ausdrücklich davon ausgegangen, dass auch das Ärztehaus aus dem Inventar entlassen worden war. Dementsprechend wurde diese Liegenschaft beim Augenschein auch besichtigt. Am Augenscheinstermin nahmen im Übrigen auch die Eheleute T teil, dies als Vertreter der Eheleute D und E. Obwohl letztere nur gegen die Inventarentlassung der Magerwiese rekurriert hatten, äusserte sich Herr T an diesem Augenschein auch zum Ärztehaus (Prot. S. 4 und 7). Aufgrund der gesamten Umstände ist demnach nicht einmal zu befürchten, dass der Publikationsfehler am vorliegenden Verfahren nicht beteiligte Dritte in die Irre geführt hat.

E. 5.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, 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. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. g PBG gelten auch seltene oder vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen und die für ihre Erhaltung nötigen Lebensräume als Schutzobjekt. Die Anwendung dieser beiden Teile von § 203 PBG setzt die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe voraus, bei welcher den anwendenden Behörden eine besondere Entscheidungsfreiheit zusteht. Bei der Überprüfung derartiger Entscheide hat sich die Baurekurskommission zurückzuhalten, soweit es um die Beurteilung örtlicher Verhältnisse geht oder soweit unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten eine Auswahl zu treffen ist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 20 und 22; RB 1989 Nr. 67). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein auf Rechtskontrolle eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat in erster Linie zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat

(Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 85; RB 1982 Nr. 37; vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3).

E. 5.2

Die Entlassung der Personalhäuser sowie diejenige eines Teils des Schutzobjektes 03 aus den kommunalen Inventaren kommt dem definitiven Verzicht auf Schutzmassnahmen gleich (vgl. RB 1990 Nr. 13). Dabei ist die Schutzwürdigkeit allerdings nicht als Frage der Notwendigkeit einer Schutzverfügung gestützt auf § 205 PBG, sondern im Zusammenhang mit der Selbstbindung des Gemeinwesens nach § 204 PBG zu prüfen (RB 1996 Nr. 73 = BEZ 1996 Nr. 23, auch zum Folgenden). Gemäss § 204 Abs. 1 PBG haben Staat und Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Wie beim Entscheid über eine formelle Unterschutzstellung nach § 205 lit. c PBG verlangt auch die Anwendung von § 204 PBG eine Interessenabwägung, welche die entscheidenden Behörden nach pflichtgemässen Ermessen vorzunehmen haben. Anders als bei Schutzobjekten im Eigentum Privater ist jedoch hier nicht zwischen dem öffentlichen Schutzinteresse und den privaten Eigentümerinteressen abzuwägen, sondern zwischen (allenfalls) gegenläufigen öffentlichen Interessen. Gegen die Erhaltung des Schutzobjekts kann die dem betreffenden Gemeinwesen obliegende öffentliche Aufgabe oder das Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln sprechen. Die Abwägung der öffentlichen Interessen ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei deren Gewichtung bestehen jedoch ebenfalls Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen und von den Rechtsmittelinstanzen zu respektieren sind (RB 1982 Nr. 37).

E. 6.1

Zur Schutzwürdigkeit der Personalhäuser erwog die Baurekurskommission, diese würden unbestrittenermassen die Eigenschaft eines wichtigen Zeugen aufweisen. Der architektonische Eigenwert der Gebäude als typische Bauten der Nachkriegszeit sei zwar eher bescheiden, dank ihrer Nutzung als Personalhäuser mit kleinen Einzelzimmern und gemeinschaftlichen Aufenthaltsräumen, Küchen und Sanitäreanlagen würden sie aber in sozialgeschichtlicher Hinsicht Zeugenwert aufweisen. Ob es sich um qualifizierte Zeugen handle, könne offen bleiben, da der Unterschutzstellung gewichtige öffentliche Interessen entgegenstünden. Die Personalhäuser seien in ihrem jetzigen Zustand kaum mehr vermietbar. Die Sanitäreanlagen sowie die Gemeinschaftsküchen müssten dringend saniert werden, die Einzelzimmer müssten – auch für Studenten – zumindest über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC verfügen, was aufgrund der kleinen Zimmergrösse (ca. 12 m²) nicht realisierbar sei. Eine zweckmässige Sanierung würde aber die sozialgeschichtliche Zeugeneigenschaft zerstören. Es könne der Stadt Zürich als Eigentümerin nicht zugemutet werden, dass sie Bauobjekte erhalte, welche in der bestehenden Form nicht mehr genutzt werden könnten. Daran ändere nichts, dass sich die Ärztevilla in einem besseren baulichen Zustand befinde. Diesem Gebäude komme nur im Zusammenhang mit den übrigen Personalhäusern Zeugenwert zu, da es für sich allein betrachtet kein typischer Zeuge für die Wohnstruktur der Nachkriegszeit sei. Es komme hinzu, dass in der massgebenden zweigeschossigen Wohnzone für Neubauten eine deutlich höhere Ausnutzung als bisher möglich und eine Arealüberbauung zulässig wäre. Es bestehe die Absicht, auf dem Grundstück einen Projektwettbewerb für eine Arealüberbauung durchzuführen. Dieses Interesse decke sich zudem mit dem sehr stark zu gewichtenden öffentlichen Interesse der Stadt Zürich, Wohnraum für Familien zu schaffen. Welche

Bauten der Nachkriegszeit die Rekursgegnerin definitiv schützen wolle, müsse nicht im vorliegenden Verfahren festgehalten werden. Gegen diese Würdigung bringt die Beschwerdeführerin vor, das einstmals für den Chefarzt errichtete Ärztehaus sei in tadellosem Zustand. Eine solche Baute einzureissen wäre nicht bloss eine denkmalpflegerische Sünde, sondern auch eine Verschleuderung von Steuermitteln. Das Ärztehaus bilde quasi die Spitze des ganzen Gefüges, mit Wohnräumen für die Assistenten, Männerhaus und eigenen Etagen für Krankenschwestern der I. und II. Klasse, welche jeweils kongruent zu ihrem Dienstgrad in jeweils unterschiedlich ausgestatteten Räumen logiert worden seien. Insoweit sei der ganze Komplex nicht nur in seiner äusseren gefälligen Gestalt ein einzigartiger Zeitzeuge, sondern vor allem auch in seiner inneren Ausstattung und Einteilung. Die Personalhäuser würden nicht nur in sich ein Ensemble bilden, sondern auch in Bezug auf das Spital N, welches Zürichs einziger Repräsentant des niedergeschossigen Spitalbaus mit horizontaler Organisation sei. Die kluge Konzeption der Häuser mit jeweils grossen separaten Nasszellen (mehrere Duschen, Bäder und WC) und einem Gemeinschaftsraum pro Etage sei ideal für eine integrative Wohnform, die noch heute mustergültig sei. Seitens der Studentenschaften bestehe grosses Interesse an diesen Zimmern, was belegt sei und die Vorinstanz übergangen habe. Der Aufwand, um die Bauten für Studentenwohnungen zu optimieren, unterscheide sich nur unwesentlich vom Betrag, der in den letzten zwanzig Jahren wegen unterlassener Unterhaltsarbeiten eingespart worden sei. Damit blieben bloss pekuniäre Argumente für eine Überbauung, welche bei jedem Denkmalschutzobjekt vorgebracht werden können. Auch die Erhaltung eines intakten Stadtbildes mit Grünflächen, Freiflächen und einer lockeren Stadtrandbebauung sei ein Wert, der geschützt werden müsse.

E. 6.2

Soweit die Beschwerdeführerin die Zeugeneigenschaft der Personalhäuser in ihrer Konzeption hervorhebt, argumentiert sie nicht gegen den angefochtenen Entscheid, der den Objekten ebenfalls einen sozialgeschichtlichen Zeugenwert zubilligt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist allerdings verdeutlichend festzustellen, dass die Schutzwürdigkeit des Ensembles nicht etwa die geringe Ausnützung des Areals inklusive der grossen Grün- und Aussenräume erfasst. Der Inventareintrag bezieht sich ausschliesslich auf die Personalhäuser selber, nicht aber auf den langen, südlich davon liegenden Grüngürtel. Die besondere Qualität der Zeugeneigenschaft liegt nach den überzeugenden Ausführungen der Baurekurskommission in der inneren Organisation der Häuser, wie dies auch die Beschwerdeführerin anerkennt. Ob der Komplex rein äusserlich eine gefällige Gestalt hat, mag dahin gestellt bleiben. Die eher schlicht und schmucklos wirkende Bauweise ist jedenfalls kein herausragender Vertreter der zahlreich vorhandenen Bauten der Nachkriegsarchitektur. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin geht es auch nicht etwa um einen schutzwürdigen Spitalkomplex, denn das Spital N selber figuriert nicht im Inventar und liegt auch räumlich bewusst von den Personalhäusern entfernt. Die Beschwerdeführerin anerkennt sodann die Sanierungsbedürftigkeit der Häuser, insbesondere der Bäder, Küchen und der gesamten Haustechnik. Sie scheint jedoch der Auffassung zu sein, eine Sanierung müsse nicht zu einer Neukonzeption führen, da die einfachen Zimmer für Mobilitätsstudierende durchaus interessant seien. In der Tat bekundete die Stiftung U in einem E-Mail vom 27. April 2006 ihr Interesse an einem Personalhaus mit Zimmern von 12 m² und Gemeinschaftsduschen. In ihren eigenen Unterlagen geht die Stiftung allerdings davon aus, dass die von Studierenden bevorzugte Wohnform Wohneinheiten von zwei bis sieben Mitgliedern seien, wobei der

Gemeinschaftsraum mit in der Regel integrierter Küche wichtig sei. Dementsprechend teilen sich etwa bei dem von der Stiftung konzipierten Neubau W jeweils vier Zimmer einen Wohnraum mit offener Küche sowie zwei Badezimmer (a.a.O.). Nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin und den Feststellungen der Baurekurskommission sind die streitbetroffenen Personalhäuser, mit Ausnahme des Ärztehauses, jeweils etagenweise organisiert. Dabei teilen sich etwa ein Dutzend Einzelzimmer à 12 m² Küche, Nasszellen und Gemeinschaftsraum. Dass unter Beibehalt dieser Struktur keine optimalen Unterkünfte für Studierende verwirklicht werden können, liegt auf der Hand. Nach den unbestrittenen Angaben der Beschwerdegegnerin ist es ihr in den letzten Jahren denn auch trotz Fremdvermietung nicht mehr gelungen, die Wohnungen voll auszulasten. Eine zeitgemässe Sanierung der Wohnbauten inklusive wärmetechnische Verbesserungen sollte daher nicht ohne eine Anpassung der bestehenden Grundrisse und inneren Strukturen vorgenommen werden. Jedenfalls kann der Beschwerdegegnerin als Grundeigentümerin nicht zugemutet werden, mittels aufwändiger Renovationen Wohnflächen herzurichten, welche nur bei einem ganz eingeschränkten Benutzerkreis und nur als kurzfristige Übergangslösung überhaupt auf Interesse stossen könnten. Bei Vornahme der notwendigen Anpassungen der Grundrisse und der inneren Struktur jedoch ginge – wie die Vorinstanz zutreffend feststellte – die Zeugenqualität der Personalhäuser zwangsläufig verloren. Diese Überlegungen gelten zwar in erster Linie für die Personalhäuser selber und nicht für das Ärztehaus, welches in einem besseren baulichen Zustand ist und einen anderen Grundriss aufweist. Überzeugend hat jedoch die Baurekurskommission dargelegt, dass diesem Gebäude nur im Zusammenhang mit den anderen Häusern Zeugenqualität zukomme und es für sich allein nicht die typische Wohnstruktur der Nachkriegszeit belege. Zu Recht hat die Beschwerdegegnerin schliesslich auf die hohe Lagequalität der Häuser hingewiesen, welche sie mit ihrer Nähe zum Erholungsgebiet Y, zum Schulhaus Z sowie dank der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr als idealen Standort für Familienwohnungen erscheinen lasse. Wenn die Vorinstanzen in Würdigung all dieser Umstände zum Schluss gelangten, eine Inventarentlassung sei gerechtfertigt, so erscheint dies jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 7.1

Gemäss Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte umfasst das Objekt 03 verschiedene gegen Süden exponierte, artenreiche Böschungen an der V-Strasse und der O-Strasse, bewachsen mit mageren Fettwiesen und Arten der mässig trockenen Magerwiesen. Das Objekt ist Bestandteil eines ganzen Magerwiesen-Komplexes am X und hat seine Bedeutung als Lebensraum seltener und bedrohter Pflanzenarten sowie der Zauneidechse und bietet Möglichkeiten zu Naturbeobachtungen für Spaziergänger. Als Schutzziel wird die Erhaltung der extensiv genutzten Böschungen als artenreiche Wiesen und die Förderung der Artenvielfalt erwähnt.

E. 7.2

Die Baurekurskommission erwog, bei der auf dem Baugrundstück liegenden Magerwiese handle es sich unbestrittenermassen um ein wertvolles Biotop von kommunaler Bedeutung. Dabei handle es sich aber nur um eine Teilfläche des Magerwiesenkomplexes X, welche zudem durch die O-Strasse und die V-Strasse begrenzt werde. Eine Vernetzung mit den übrigen bereits unter Schutz gestellten Flächen sei nicht vorhanden. Die künftige Überbauung werde das Inventarobjekt tangieren, einerseits durch die Überbauung selbst, andererseits allenfalls durch Beschattung. Da nach dem angefochtenen Beschluss des

Stadtrates ein gleichwertiges Ersatzobjekt geschaffen werden müsse, könne das Interesse an einer zweckmässigen Überbauung des Grundstücks höher als der Erhalt des bisherigen Standorts der Magerwiese gewertet werden. Es sei ohnehin sinnvoll, im Rahmen des Projektwettbewerbs einen dem Projekt entsprechenden, geeigneten Standort (Besonnung etc.) für die Anlegung einer neuen Magerwiese festzulegen. Bei fachgerechter Ansaat und Pflege könne in einigen Jahren wieder eine ökologisch gleichwertige Fläche entstehen. Die Gefahr, dass die neue Wiese mit einer intensiven anderen Nutzung wie z.B. einem Kinderspielfeld zusammenfalle, bestehe aufgrund der klaren Vorgaben des Beschlusses nicht. Auch sei nicht zu befürchten, dass die öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung durch Löschung der Grundbucheintragung dahinfalle, da diese unabhängig vom Grundbucheintrag gelte. Was die Beschwerdeführerin gegen diese überzeugenden Ausführungen vorbringt, ist nicht stichhaltig. So geht sie vorab fälschlicherweise davon aus, die Magerwiese sei im Gegensatz zu den Personalthäusern bereits definitiv unter Schutz gestellt und die Stadträte fühlten sich einfach nicht an die Entscheide ihrer Amtsvorgänger gebunden. Die Wiese ist ebenso wie die Gebäude in einem kommunalen Inventar im Sinne von § 209 PBG eingetragen, welches vorerst nur die potentiellen Schutzobjekte benennt. Erst wenn ein solches Objekt von einer geplanten Überbauung tangiert werden soll, ist über die Anordnung definitiver Schutzmassnahmen zu befinden. Die Forderung der Beschwerdeführerin, dass der Ersatzstandort bereits heute bezeichnet werden müsse, macht angesichts der noch unbekannteren künftigen Überbauung keinen Sinn. Würde etwa, was dem derzeitigen Inventareintrag nicht widerspräche, das Baugrundstück südlich und östlich der Wiese überbaut, so hätte der Standort allenfalls mehr Beschattung hinzunehmen als ein Ersatzstandort. Unbegründet sind auch die Befürchtungen der Beschwerdeführerin, ein Ersatz der Wiese sei gar nicht möglich. Auch wenn einzuräumen ist, dass die Verlegung eines Biotops angesichts der begrenzten Mobilität vieler Tierarten schwierig sein kann, konnte die Beschwerdegegnerin überzeugend dartun, dass diese Probleme mit Ersatzstandorten während der Bauzeit gelöst werden können und dass bereits im zweiten Sommer nach der Ansaat eine artenreiche Blumenwiese entstehen könne. Mit den Auflagen zu Erhalt und Pflege im angefochtenen Beschluss ist auch der Fortbestand der Magerwiese am Ersatzstandort hinreichend gesichert. Die Entlassung der Magerwiese aus dem Inventar erweist sich daher als rechtens.

E. 8

Demgemäss sind die Beschwerden abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 in Verbindung mit § 70 VRG), wobei die beschwerdeführenden Eheleute je einen Achtel und die Beschwerdeführerin einen Viertel zu tragen haben. Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden damit von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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