

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00388 vom 8. April 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-04-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00388](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00388)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00388 du 8 avril 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00388 del 8 aprile 2020

## Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines im Gestaltungsplanperimeter befindlichen Baumes. Vorliegend ist von einer langfristigen Lebenserwartung der streitgegenständlichen Blutbuche auszugehen. Dabei ist es nicht sachgerecht, diese Lebenserwartung mit der Lebensdauer des geplanten Gestaltungsplanprojekts aufzurechnen (E. 5). Die Blutbuche weist eine auffallende Grösse mitsamt einer beeindruckenden Baumkrone auf. Im Zusammenspiel mit ihrem bedeutsamen Standort oberhalb des Bahnhofs am Eingang in die zentrale Einkaufsstrasse setzt sie einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent und prägt damit das Quartier wesentlich mit. Es ist von einer mittleren Schutzwürdigkeit des Baumes auszugehen (E. 6). Die Blutbuche befindet sich in einer Ecke des Gestaltungsplanperimeters. Sie gerät zwar in Widerspruch zum Richtprojekt, nicht aber zum Gestaltungsplan. Somit wiegt das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan nicht schwer. Auch sind die finanziellen Interessen an der Verwirklichung des Richtprojekts gering. Somit überwiegt das öffentliche Interesse am Fortbestehen der Blutbuche (E. 7). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2019.00388 VB.2019.00404 Urteil der 1. Kammer vom 8. April 2020  
Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiber José Krause. In Sachen Aus VB.2019.00388 1. Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), vertreten durch RA A, Aus VB.2019.00404 2. Gemeinderat Thalwil, vertreten durch RA B, Beschwerdeführende, gegen 1. Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz, 2. Zürcher Vogelschutz ZVS/BirdLife Zürich, 3. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2019.00388 Gemeinderat Thalwil, vertreten durch RA B, Aus VB.2019.00404 Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 22. August 2017 verzichtete der Gemeinderat der Gemeinde Thalwil auf die definitive Unterschutzstellung der Blutbuche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der Gotthardstrasse 02 in Thalwil und entliess ihn aus dem einstweiligen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. II. Dagegen erhoben der Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz, der ZVS/BirdLife Zürich und C mit gemeinsamer Eingabe vom 2. Oktober 2017 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie die Unterschutzstellung der Blutbuche. Mit Entscheid vom 13. Mai 2019 trat das Baurekursgericht auf den Rekurs von C nicht ein. Die zwei anderen Rekurse hiess es

demgegenüber gut, hob den angefochtenen Beschluss auf und wies den Gemeinderat der Gemeinde Thalwil zur Unterschützstellung der Blutbuche im Sinn der Erwägungen an. III. Hiergegen erhoben die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich sowie der Gemeinderat Thalwil mit separaten Eingaben vom 12. Juni 2019 respektive vom 17. Juni 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten unter Kosten und Entschädigungsfolgen jeweils die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Wiederherstellung des Inventarentlassungsbeschlusses vom 22. August 2017. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie je um einen Augenschein. Das Baurekursgericht schloss am 13. August 2019 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der beiden Beschwerden. Am 19. August 2019 beantragten der Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz, der ZVS/BirdLife Zürich und C unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung der Beschwerden. Der Gemeinderat Thalwil beantragte am 22. August 2019 Gutheissung der von den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich erhobenen Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 27. August 2019 wurden die beiden Beschwerdeverfahren vereinigt und den Beschwerdeführenden Frist zur Replik angesetzt. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich und der Gemeinderat Thalwil replizierten mit Eingaben vom 16. September 2019 (mitsamt Verfahrens Antrag auf Auskunftseinholung betreffend Ersatzpflanzung) bzw. 23. September 2019. Dazu nahmen der Schweizer Vogelschutz SVS/BirdLife Schweiz, der ZVS/BirdLife Zürich und C am 31. Oktober 2019 Stellung, worauf die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich am 22. November 2019 sowie der Gemeinderat Thalwil am 4. Dezember 2019 erwiderten. Nach der Stellungnahme des Schweizer Vogelschutzes SVS/BirdLife Schweiz, des ZVS/BirdLife Zürich und C am 16. Januar 2020 liessen sich die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich und der Gemeinderat Thalwil nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

### **E. 1.2**

Nach § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG sind Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben mit Rechtspersönlichkeit zur Beschwerde legitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Frage der Legitimation im Rahmen des kantonalen Beschwerdeverfahrens ist unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen Bestimmungen zu prüfen, müssen sich doch gemäss Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG) Parteien, die zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt sind, am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00416, E. 1.1, mit Hinweisen). Vorliegend ist die Legitimation des Beschwerdeführers 2, welcher durch die Aufhebung des Beschlusses vom 22. August 2017 in seiner Stellung als Hoheitsträger berührt ist (BGr, 16. August 2018, 1C\_626/2017, E. 1.3.1), ohne Weiteres zu bejahen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### **E. 2**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins.

### **E. 2.1**

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

### **E. 2.2**

Die Vorinstanz hat am 27. März 2018 einen Augenschein durchgeführt. Dieser ist in der Tat knapp bebildert, zumal die Photographien des Modells des Richtprojekts wenig zur Erhellung der tatsächlichen Verhältnisse beitragen. Dennoch ergibt sich der Sachverhalt mit genügender Deutlichkeit aus den Akten, die neben dem vom Gemeinderat bestellten Gutachten namentlich ein von der Vorinstanz eingeholtes Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) mitsamt Nachtrag umfassen. Auf einen Augenschein des Verwaltungsgerichts ist folglich zu verzichten.

### **E. 3**

Das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführerin 1 ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil der Zentrumszone zugewiesen. Nordöstlich dieser Parzelle und eine (durch eine Stützmauer befestigte) Geländestufe tiefer liegend befindet sich der Bahnhof Thalwil. Südwestlich von Kat.-Nr. 01 liegt der Kreuzungsbereich Gotthard-/Schwandelstrasse; südöstlich grenzt das Grundstück Kat.-Nr. 03 an und nordwestlich die Wegparzelle Kat.-Nr. 04, welche über die nordöstlich sogleich anschliessende Passerelle eine Verbindung zwischen der Gotthardstrasse und dem Bahnhofsgebäude schafft respektive die einzelnen Gleise erschliesst. Die Grundstücke Kat.-Nr. 01 und 03 sind mit einem Doppelhaus überstellt. Die Beschwerdeführerin 1 sowie der Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 03 planen darauf den Neubau eines Doppelhauses, wie er im Richtprojekt zum Gestaltungsplan "Centralplatz" dargestellt ist. Daher ersuchte die Beschwerdeführerin 1 mit Schreiben vom 2. Juni 2017 um Entlassung der in der nördlichen Ecke ihres Grundstücks befindlichen Blutbuche aus dem Inventar. Diese ist als Einzelbaum im Natur- und Landschaftsschutzinventar mit dem Schutzziel "erhalten" geführt und sei gemäss dem dortigen Eintrag sehr gut sichtbar, schön und erfülle die Kriterien B (Botanik) und E (Erholung). Dabei brachte die Beschwerdeführerin 1 im Wesentlichen vor, ein Fortbestand des Baumes sei mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Centralplatz nicht vereinbar. Nach Einholung eines Gutachtens bei der Firma F beschloss der Gemeinderat Thalwil den Verzicht auf die Unterschutzstellung und die Inventarentlassung des Baumes.

### **E. 4.1**

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in

Betracht. Weiter besagt lit. f derselben Bestimmung, dass wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken ebenso erhaltenswert sind. Der Begriff "wertvoll" umfasst dabei nicht nur den biologischen oder ökologischen Wert (als besonders seltene Gattung oder als biotopischer Lebensraum), sondern auch den gestalterisch-ästhetischen Wert, der einem Baum in überbautem Gebiet im Hinblick auf seine Umgebung, also für das Quartier- und Strassenbild, zukommt (RB 1990 Nr. 71; VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00494, E. 5.2, 27. Februar 2013, VB.2012.00372, E. 4; 26. September 2012, VB.2012.00333, E. 5.1). Bei der Beantwortung der Frage, was unter einem biologisch oder ökologisch wertvollen Baum bzw. Baumbestand zu verstehen ist, steht den kommunalen Behörden kein besonderer Beurteilungsspielraum zu; insofern hat das Baurekursgericht volle Kognition (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 86; VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00733, E. 4.2). In gestalterisch-ästhetischer Hinsicht verfügen sie dagegen, insbesondere bei der vorzunehmenden Würdigung örtlicher Verhältnisse, über eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3; VGr, 8. Februar 2012, VB.2010.00359, E. 4.2 mit Hinweisen), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten 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 (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3).

#### **E. 4.2**

Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben gemäss § 204 Abs. 1 PBG 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 die Anwendung von § 204 PBG eine Interessenabwägung, welche die entscheidenden Behörden nach pflichtgemäsem Ermessen vorzunehmen haben. Anders als bei Schutzobjekten im Eigentum Privater ist jedoch nicht zwischen dem öffentlichen Schutzinteresse und den privaten Eigentümerinteressen abzuwägen, sondern zwischen (allenfalls) gegenläufigen öffentlichen Interessen. Gegen die Erhaltung des Schutzobjekts kann eine dem betreffenden Gemeinwesen obliegende öffentliche Aufgabe oder das Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln sprechen. Allerdings hat dieses Gebot im Gegensatz zur Eigentumsgarantie, auf die sich der von einer Unterschutzstellung betroffene Private berufen kann, nicht Verfassungsrang und stellt sich deshalb die Frage nach der Verhältnismässigkeit bei der Anwendung von § 204 PBG in einem anderen Licht als bei Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff. PBG (VGr, 27. September 1996, VB.96.00024, E. 3, RB 1996 Nr. 73, BEZ 1996 Nr. 23; vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 293). Dabei ist es Sache des Gemeinwesens als Eigentümer des Schutzobjekts, konkret darzulegen, inwiefern andere öffentliche Interessen der Erhaltung im Weg stehen (RB 1985 Nr. 94).

#### **E. 4.3**

Nach § 7 Abs. 4 der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005 (SachverständigenV) sind die kantonalen und kommunalen Behörden und ihre Amtsstellen nicht an die Anträge der Kommissionen gebunden. Obwohl die Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission formell die Bedeutung eines Amtsberichts hat, kommt sie jedoch nach der Rechtsprechung inhaltlich aufgrund der besonderen Fachkompetenz der Kommission einem eigentlichen Gutachten gleich, das bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht hat. Das gilt insbesondere für die solchen Gutachten zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von denen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf – etwa dann, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält. In ihrer rechtlichen Würdigung dagegen sind die zuständigen Bewilligungsbehörden frei (VGr, 4. September 2006, VB.2013.00722, E. 11.3.1; 11. März 2009, VB.2008.00433, E. 5.2 mit Hinweisen).

### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden bringen zunächst vor, der Blutbuche gehe die (nachhaltige) Schutzfähigkeit ab. Aufgrund der bestehenden Vitalitätsmängel, welche durch die Bautätigkeit weiter fortschreiten würden, sei das Fortbestehen des Baumes in zeitlicher Hinsicht beschränkt. Dadurch entstehe bei einer Unterschutzstellung nach einigen Jahren (und dem Ableben des Baumes) eine städtebauliche Lücke bzw. Wunde. Demgegenüber hielt die Vorinstanz (im Rahmen der Interessenabwägung) fest, dass keine Anzeichen für eine baldige Gesundheitsverschlechterung oder ein allmähliches Absterben vorliegen würden, sodass der Baum noch für geraume Zeit existieren werde.

### **E. 5.2**

Den Zustand der ca. 120-jährigen Blutbuche anhand Vitalitätsstufen (0=vital; 1=geschwächt; 2=geschädigt; 3=stark geschädigt; 4=tot) schätzte das – von der Gemeinde Thalwil beauftragte – Firma F in seiner Fachbeurteilung vom 24. Juli 2017 differenziert ein: Die zur Bahnhofspassierelle zeigende Nordwestseite sei schwächer belaubt und würde Lücken in der Verzweigung aufweisen (Vitalitätsstufe 2), was wohl auf Bautätigkeiten sowie die beengten Standortverhältnisse zurückzuführen sei. Demgegenüber präsentiere sich die Südseite (Vitalitätsstufe 1) sowie die gegen die Gleise gerichtete Ostseite (Vitalitätsstufe 0-1) in einem besseren Zustand. Anzeichen für eine bevorstehende Zustandsverschlechterung oder gar ein Absterben würden nicht vorliegen. Somit sei die Blutbuche trotz dieser Vitalitätsmängel und einzelner Defektsymptome (Astungswunden, gekappter Stämmeling, nicht optimal ausgebildete Hauptvergabelung) noch langfristig erhaltensfähig, d. h. für mindestens zehn Jahre, sehr wahrscheinlich aber deutlich länger. Die an anderer Stelle im Gutachten anzutreffende Aussage, wonach die Lebenserwartung der Blutbuche ohne Fremdeinwirkung deutlich über zehn Jahre hinausreiche, veranlasste die heutige Beschwerdegegnerschaft zu einer Nachfrage. Die zuständige Gutachterin führte darauf präzisierend aus, als langfristig gelte die Lebenserwartung eines Baumes, wenn diese deutlich mehr als zehn Jahre betrage. Sie gehe weiter davon aus, dass die fragliche Blutbuche noch Jahrzehnte erhalten werden könne. Aufgrund ihres Alters, der Vitalitätsmängel und angesichts 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.

### **E. 5.3**

Die von der heutigen Beschwerdeführerin 1 im Rekursverfahren in Auftrag gegebene Vitalitätsbeurteilung durch E beschrieb ebenso die unterschiedlich dicht belaubte Krone. Der südliche Kronenteil könne der zweithöchsten Vitalitätsstufe und der nördliche der dritthöchsten Vitalitätsstufe zugeordnet werden, wobei es sich um eine länger anhaltende Zustandsverschlechterung handle. Die Nennung einer (Rest-)Lebensdauer sei unseriös, da faktisch nicht prüfbar; indes lasse der aktuelle Vitalitätszustand und die Holzeigenschaft im Zusammenhang mit dem bereits fortgeschrittenen Baumalter keine Hoffnung auf eine positive Baumentwicklung zu. Zu dieser Fachbeurteilung liess die Beschwerdegegnerschaft eine Stellungnahme einholen, welche die Schlussfolgerungen von E als widersprüchlich bezeichnete und ihnen die Grundlage für eine allfällige Fällung der Buche absprach.

#### **E. 5.4**

In Würdigung der zwei Fachbeurteilungen der Firma F und von E ist zunächst festzustellen, dass sich ihre Aussagen zur Baumkrone nicht diametral entgegenstehen. Vielmehr ordnen beide Beurteilende den südlichen Kronenteil der zweithöchsten Vitalitätsstufe zu, wogegen der (nord)westliche Kronenteil weniger belaubt und eine Vitalitätsstufe tiefer anzusiedeln sei. Die Beurteilung von E verzichtet zwar unter Hinweis auf die wissenschaftliche Methodik ausdrücklich auf die Nennung der weiteren Lebensdauer des Baumes. Dies impliziert naheliegenderweise aber auch, dass er nicht vom Absterben des Baumes in absehbarer – und mithin wissenschaftlich fassbarer – Zeit ausgeht, ansonsten er das erwähnt hätte. Auch das Ausbleiben einer zukünftig positiven Baumentwicklung, wie von E festgestellt, spricht – auch angesichts der langandauernden Lebensphasen von Bäumen – nicht für ein baldiges Ableben. Insofern widersprechen die Aussagen von E zur Lebenserwartung des Baumes jenen der Firma F keineswegs vollständig. Auch letztere ist bei der Altersprognose einigermassen zurückhaltend und äussert sich etwa gerade nicht dahingehend, dass die Blutbuche noch etliche Jahrzehnte fortbestehen werde (was ohne Weiteres innerhalb der Lebenserwartung von Buchen von rund 200 bis 300 Jahren liegen würde). Vielmehr beschränkt sich das Gutachten darauf, das Fortbestehen der Blutbuche auf mindestens zehn Jahre zu schätzen. Mit dieser Angabe ist von einer langfristigen Lebenserwartung auszugehen (siehe VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00494, E. 5.3.1). Diesen Schluss vermögen die im Beschwerdeverfahren eingereichten Fotos der Beschwerdeführerin 1, welche angeblich eine Verschlechterung der Vitalität des Baumes zeigen würden, nicht ansatzweise umzustossen. Somit ist ein Ableben der Blutbuche in keiner Weise aktuell. Dementsprechend ist im vorliegenden Verfahren die Frage einer allfälligen Ersatzpflanzung nach Abgang der Blutbuche nicht zu beurteilen. Inwiefern der in der Replik gestellte Antrag der Beschwerdeführerin 1 auf Einholung einer diesbezüglichen Auskunft verfahrensrechtlich zulässig ist, kann somit offenbleiben, da ihm ohnehin nicht zu entsprechen ist.

#### **E. 5.5**

Soweit die Beschwerdeführerin 1 auf Grundlage der erwähnten Baumbeurteilungen die Lebenserwartung der Blutbuche als kurz erachtet und in Bezug setzt zur Lebensdauer des geplanten Gestaltungsplanprojekts, geht sie fehl. Einerseits ist der genannte Zeithorizont im baumbiologischen Kontext wie gesehen langfristig. Andererseits ist bei einem Gebäude (deren Grundstruktur aus Beton oder Backstein rund 100 Jahre hält) die Lebensdauer im Sinn der Dauer der Haltbarkeit der verwendeten Materialien regelmässig besser bestimmbar als die Lebenserwartung eines lebenden Organismus (was der Baum ist). Insofern ist ein solches gegenseitiges Aufrechnen der Lebensdauer bzw. -erwartung nicht sachgerecht,

andernfalls Naturschutzobjekten bei (Neu-)Bauprojekten regelmässig die Schutzfähigkeit abzusprechen wäre, was nicht der Intention von §§ 203 ff. PBG entsprechen kann und den dort skizzierten Schutz dieser Objekte unterlaufen würde. Ebenso wenig zu überzeugen vermag die Auffassung der vorinstanzlichen Gerichtsminderheit, wonach der Baum durch die geplante Zentrumsüberbauung weiter an Vitalität verliere, dadurch für den Bahnhofsbetrieb zur Gefahr werde und damit aus Sicherheitsgründen wohl bald entfernt werden müsste. Auch die Beschwerdeführenden argumentieren dahingehend. Die massgeblichen Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzes bezwecken indes, dass Bauprojekte auf Schutzobjekte Rücksicht nehmen (VGr, 8. Februar 2012, VB.2010.00359, E. 5.2). Bei der Beurteilung der Schutzfähigkeit der Blutbuche kann gerade nicht auf künftige Bauprojekte und die davon ausgehenden Gefährdungen abgestellt werden, andernfalls eine zunehmende Eingriffsintensität in das Naturschutzobjekt deren Schutzfähigkeit abträglich wäre, was nicht angehen kann. Den Anliegen des Natur- und Heimatschutzes wäre damit nicht gebührend Rechnung getragen.

#### **E. 5.6**

Zusammenfassend ist die baumbiologische Grundlage einer Unterschutzstellung (Schutzfähigkeit) gegeben.

#### **E. 6.1**

Nach vorstehend dargelegter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (oben E. 4.1) können Bäume und Baumgruppen – obgleich primär Objekte des Landschafts- oder Naturschutzes – unter Umständen wegen ihrer prägenden Wirkung für ein Quartier- oder Strassenbild unter Schutz gestellt werden. Dabei sind allerdings strenge Massstäbe anzulegen, da Bäume und Baumgruppen in dicht besiedelten Gebieten nicht generell besonderen Schutz geniessen. Bäume bzw. Baumgruppen sind nur dann 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 (RB 1990 Nr. 71; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 270 f.).

#### **E. 6.2**

Hinsichtlich der prägenden Wirkung der Blutbuche hielt die Fachbeurteilung der Firma F fest, dass die fragliche Blutbuche rund 120 Jahre alt sei und einen Stammumfang von ca. 3,8 m sowie einen Kronendurchmesser von 16–18 m aufweise. Sie empfiehlt die Unterschutzstellung der Blutbuche. Diese stehe exponiert und weithin sichtbar auf der Krone der Stützmauer des Bahngrabens. Die mächtige Krone sowie die besondere Farbgebung des roten Laubes lassen den Baum als einprägsame und wegweisende Landmarke erleben. Sein Schatten diene als Treffpunkt oder Verweilort und betone den Eingang in das Geschäftsviertel Gotthardstrasse. Die Blutbuche wirke im besten Sinn identitätsstiftend. Aufgrund seiner einzigartigen Stellung im Stadtbild müsse ein Untergang als erheblicher und schmerzhafter Verlust für das Gemeinwesen erachtet werden. Des Weiteren erstattete die NHK auf Ersuchen der Vorinstanz ein Gutachten und beantwortete dabei namentlich die Frage, inwiefern die Blutbuche das Ortsbild präge. Die NHK schrieb, die Blutbuche bilde zusammen mit weiteren grossen Laubbäumen gleichsam eine Torsituation am Kopf der Passerelle und markiere die Hauptverbindung zwischen dem topographisch tiefer gelegenen Seeuferbereich mit dem bergseits der Geleise gelegenen Zentrum. Das Baumensemble mitsamt der Blutbuche oberhalb der Geleise bilde mit einem

markanten Baumbestand seeseitig der Geleise eine von Bäumen begleitete Wegfolge von der Schiffsstation zum Zentrum. Die Blutbuche sei Bestandteil eines ehemaligen Villengartens an einer Aussichtslage gewesen, welche nach wie vor typisch für die Seegemeinden nahe Zürichs sei. Damit sei sie auch ein Zeitzeuge einer für Thalwil wichtigen Epoche. Wegen der städtebaulich bedeutsamen Lage (Markierung des Zentrumseingangs, Torsituation, Orientierungspunkt) und wegen seiner prägnanten Zeitzeugenfunktion für die Villengärten des 19. und des frühen 20. Jahrhunderts an den Aussichtslagen Thalwils präge der Baum das Ortsbild massgeblich, was ihn wertvoll, speziell und einzigartig mache. Zusammenfassend empfiehlt die NHK die Erhaltung sowie Unterschutzstellung der Blutbuche. Auf Antrag des Baurekursgerichts vom 5. September 2018 ergänzte und erläuterte die NHK das Gutachten am 17. Oktober 2018 und hielt dabei an ihrem Schluss fest.

### **E. 6.3**

Wie soeben dargelegt schreibt die NHK, die Blutbuche sei ein Zeitzeuge einer für Thalwil wichtigen Epoche. Zur Qualifikation des Baumes als Zeuge einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt dies indes nicht. Seit Abbruch der Villa und Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern im Bereich des vormaligen Villengartens in den 1950er-Jahren kann nicht mehr vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann, was aber erforderlich ist (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.1). Überdies reicht die Zeugeneigenschaft allein für eine Unterschutzstellung nicht; es muss sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln (VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2).

### **E. 6.4**

Damit bleibt zu klären, ob der Baum wegen seiner prägenden Wirkung für ein Quartier- oder Strassenbild ein Schutzobjekt darstellt: Die Blutbuche steht westlich des Bahnhofs Thalwil und ist (wie das dortige Quartier) von dessen Gleisanlage durch eine hohe Stützmauer (zur Festigung der Geländestufe) getrennt, wodurch der Baum eine gegenüber dem Bahnhof topographisch höher gelegene Position einnimmt. Am Fuss der Blutbuche befindet sich der Zutritt zur südlichen Fussgängerbrücke, welche im Gegensatz zur anderen, nördlichen Passerelle die gesamte Gleisanlage des Bahnhofs Thalwil überquert. Dadurch besteht für Passanten eine nahezu geradlinige (und singuläre) Verbindung von der Schiffsstation Thalwil zum Bahnhof – via den Parkweg – und von dort – mittels der südlichen Fussgängerbrücke – zur Gotthardstrasse, welche parallel zu den Gleisen verläuft. Die Gotthardstrasse weist viele Einkaufsgeschäfte und Bushaltestellen auf; insofern dürfte die Fussgängerbrücke (die unter Verzicht des westlichen Abstiegs auch der Überwindung des Niveauunterschieds dient) als Eingang in die zentrale Einkaufsstrasse Thalwils nicht nur von Bahnreisenden benutzt werden, sondern auch zur Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner der Kern- und Wohnzonen in den Gebieten zwischen Bahnhof und Zürichsee. Zugleich erfüllen heutzutage Bahnhöfe (auch jener in Thalwil) Funktionen, welche über die Personen- und Warenbeförderung hinausgehen. Damit ist erstellt, dass die Blutbuche an einem nicht nur in verkehrstechnischer Hinsicht (vgl. dazu VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00494, E. 5.4.5) äusserst relevanten und bedeutsamen Standort steht.

### **E. 6.5**

Was ihre Sichtbarkeit betrifft, ist – entgegen dem beschwerdeführerischen Dafürhalten – nicht entscheidend, dass stehend im Kreuzungsbereich Gotthard-/Schwandelstrasse (und

mithin topographisch abwärts gesehen in Seerichtung) die Ansicht der Blutbuche wegen einer grösseren Linde überwiegend verdeckt ist und der Einsehbarkeit von der Gotthardstrasse aus die Bauten entlang dieser Strasse entgegenstehen (vgl. GIS-Browser, Orthofoto ZH 2006–2018). Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass Schutzobjekte im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG nicht allseits einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzen müssen (vgl. VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00372, E. 4.2; BGr, 2. November 2012, 1C\_168/2012, E. 5.3); diese Anforderung wäre vorliegend insbesondere angesichts des abfallenden Siedlungsgebiets rund um den fraglichen Baum zu streng. Sodann zeigen die am vorinstanzlichen Augenschein aufgenommenen Fotos sowie weitere Bilder in den Akten auf, dass die Blutbuche eine auffallende Grösse mitsamt einer beeindruckenden Baumkrone aufweist und im Zusammenspiel mit ihrem bedeutsamen (dazu oben E. 6.4) Standort nahe der Kante der Stützmauer topographisch aufwärts gesehen (aus Seerichtung) von verschiedenen Standpunkten aus einen imposanten Anblick eröffnet – und mithin regelrecht über dem Bahnhof thront.

#### **E. 6.6**

Bezüglich der Erscheinung der Blutbuche, wie sie sich aus Seerichtung präsentiert, machen die Beschwerdeführenden geltend, die Blickwinkel von der nördlichen Fussgängerbrücke, der Bahnhofsstrasse und vom oberen Ende des Parkwegs, auf die sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid abstützte, seien weder am Augenscheintermin eingenommen worden noch würden sich diese Positionen den übrigen Akten entnehmen lassen. Zunächst bestätigt selbst der Beschwerdeführer 2, dass die Blutbuche von der Bahnhofstrasse teilweise einsehbar ist; bestätigen lässt sich auch die Sichtbarkeit der Blutbuche von der nördlichen Passerelle (vgl. GIS-Browser, Orthofoto ZH 2006–2018). Einzig die Erkennbarkeit der Blutbuche vom oberen Ende des Parkwegs lässt sich somit nicht anhand der Akten (bzw. anderen verlässlichen Quellen) verifizieren. Allein daraus kann die Beschwerdeführerin 1 allerdings nichts zu ihren Gunsten ableiten, da die Relevanz dieses Standorts für die Frage der Schutzwürdigkeit des Baumes weder aufgezeigt noch ersichtlich ist. Im Übrigen hätte es den Beschwerdeführenden anlässlich des Augenscheins freigestanden, weitere Standorte zur Besichtigung vorzuschlagen, um ihre Standpunkte zu untermauern (VGr, 9. Mai 2018, VB.2017.00623, E. 3.1.1).

#### **E. 6.7**

Sodann ist die Schutzwürdigkeit der Blutbuche nicht deshalb als geringer einzuschätzen, weil diese unter Umständen durch künftige bauliche Veränderungen beeinträchtigt werden könnte. Dies gilt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedenfalls dann, wenn nicht dargetan ist, dass bereits bewilligte oder zumindest konkret geplante Bauprojekte etwas an der Schutzwürdigkeit verändern würden (BGr, 2. November 2012, 1C\_168/2012, E. 6.4.2). Entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin 1 erreicht der Gestaltungsplan Centralplatz als nutzungsplanerische Vorgabe die vom Bundesgericht geforderte Bestimmtheit nicht. Im Übrigen kommt der Blutbuche ihre Schutzwürdigkeit namentlich aufgrund ihres Anblicks aus Seerichtung zu (vgl. oben E. 6.5), weshalb zukünftige bauliche Veränderungen im Gestaltungsplanperimeter – und somit aus Seerichtung blickend im Hintergrund des Baumes – nicht geeignet sind, ihre prägende Wirkung zu vereiteln. Schliesslich ist das Vorbringen des Beschwerdeführers 2, wonach die Passerelle sowie die Stützmauer als funktionelle Anlagen ohne gestalterische oder städtebauliche Bedeutung der Schutzqualität der Blutbuche abträglich seien, verfehlt. Einerseits ist die vor 1920 erbaute Stützmauer klarerweise zumindest in städtebaulicher Hinsicht von Bedeutung; andererseits

beeinträchtigt die Passerelle in keiner Weise die Erscheinung des Baumes. Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass die Blutbuche einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzt und damit das Quartier rund um den Bahnhof sowie den Übergang in die zentrale Einkaufsstrasse Thalwils wesentlich mitprägt. Irrelevant ist dabei, dass die Blutbuche nicht auch noch weitere Quartier- oder Strassenbilder (wie die Gotthardstrasse) prägt. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Blutbuche ein Schutzobjekt sei, ist somit nicht zu beanstanden.

#### **E. 6.8.1**

Indes monieren die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe mit dieser Bejahung der Schutzwürdigkeit der Blutbuche in unzulässiger Weise in den der Gemeinde zustehenden Beurteilungsspielraum eingegriffen und ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen des Gemeinderats gesetzt .

#### **E. 6.8.2**

Dem ist nicht zu folgen. Im angefochtenen Inventarentlassungsbeschluss gab der Gemeinderat zunächst das die Schutzwürdigkeit der Blutbuche bejahende (oben E. 5.2) Gutachten der Firma F wieder. Ohne eigene Ausführungen zur Schutzwürdigkeit – und mithin unter Ausbleiben eines (Zwischen-)Entscheids zu Schutzwürdigkeit und -grad – ging er darauf zum öffentlichen Gestaltungsplan über und schrieb, ein Fortbestand des Baumes sei mit der Umsetzung des Gebäudes im Baubereich A nicht möglich. Daher sei die Blutbuche "im Sinne des öffentlichen Interesses" aus dem Inventar zu entlassen. Diese dem Inventarentlassungsbeschluss vorausgehenden Erwägungen machen den Schluss unumgänglich, dass auch der Gemeinderat die Schutzwürdigkeit der Blutbuche bejahte. So setzte der Gemeinderat dem Gutachten keinerlei Argumente entgegen und bestreitet mithin dessen Feststellung der Schutzwürdigkeit mit keinem Wort. Auch ist für eine Interessenabwägung (welche der Gemeinderat mit dem Vorbringen des seiner Ansicht nach überwiegenden öffentlichen Interesses des Gestaltungsplans vornahm) zuvor dem fraglichen Objekt die Schutzwürdigkeit zuzusprechen. Soweit der Gemeinderat im Rekurs- und nun auch im vorliegenden Verfahren schreibt, bei der Blutbuche handle es sich nicht um ein Schutzobjekt, setzt er sich in Widerspruch zu seinem früheren Entscheid (welcher dieses Verfahren auslöste). Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Blutbuche ein Schutzobjekt sei, kann daher – mangels abweichenden Entscheids – von vornherein kein Eingriff in den kommunalen Beurteilungsspielraum darstellen und verletzt somit auch nicht die Gemeindeautonomie. Ohnehin kann sich eine Gemeinde nicht mit Erfolg auf die Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, wenn die Rechtsmittelbehörde eine Baubewilligung oder Inventarentlassung gestützt auf ein Gutachten der NHK aufhebt, sofern – wie vorliegend – keine triftigen Gründe vorliegen, um davon abzuweichen (BGr, 21. Februar 2006, 1C\_595/2013, E. 4.1.2). Vor diesem Hintergrund ist auf die in diesem Zusammenhang – ohnehin unsubstanziert – vorgebrachten Verletzungen des rechtlichen Gehörs und der Begründungspflicht respektive auf das behauptete Vorliegen einer Rechtsverweigerung nicht weiter einzugehen.

#### **E. 6.9**

Der angefochtene wie auch der vorinstanzliche Entscheid schweigen sich über den Grad der Schutzwürdigkeit der Blutbuche aus. Dies kann im Hinblick auf die vorzunehmende Verhältnismässigkeitsprüfung (sogleich E. 7) nicht angehen, da sich ohne diese Wertung die gegenläufigen Interessen nicht rechtsgenügend abwägen lassen. Insofern ist mit Blick

auf die vorstehend dargelegten konkreten Umstände sowie die anzulegenden strengen Massstäbe bei der Unterschutzstellung von Bäumen (oben E. 6.1) präzisierend anzufügen, dass die Schutzwürdigkeit der Blutbuche nicht nur knapp zu bejahen ist und somit von einer mittleren Schutzwürdigkeit des Baumes auszugehen ist. Damit ist das öffentliche Interesse am Fortbestehen der Blutbuche als mittelgewichtig zu qualifizieren. In dieser Hinsicht ist die vorinstanzliche Erwägung, wonach "generell ein grosses öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung von Schutzobjekten" bestehe, zu korrigieren. Auch die darauffolgenden Ausführungen der Vorinstanz vermögen nicht zu überzeugen: Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit eines Baumes gehört die Bewertung seines biologischen und/oder ökologischen Werts (oben E. 4.1). Dessen (Nicht-)Vorhandensein fliesst in die Beurteilung der Schutzwürdigkeit ein, welche wiederum das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts bestimmt. Dass die Vorinstanz, welche im Zuge der Schutzwürdigkeitsabklärung der Blutbuche keinen biologischen und/oder ökologischen Wert beimass (zumindest blieb ein solcher in der massgeblichen Erwägung unerwähnt), nun festhält, dass die Blutbuche eine beträchtliche ökologische Bedeutung habe, welche zugunsten des Baumes zu berücksichtigen sei, ist nicht nur in methodischer Hinsicht verfehlt, sondern auch widersprüchlich. Sodann sind die vorinstanzlichen Hinweise auf den biotopischen Lebensraum der Blutbuche (für über 100 Insektenarten und als Nahrungsquelle für zahlreiche Vogelarten) nicht geeignet, eine beträchtliche ökologische Bedeutung des Baumes zu begründen. Insbesondere ist nicht dargelegt, dass die Blutbuche seltenen oder bedrohten Tierarten als Futterquelle oder Lebensraum dienen würde; dass der Baum beliebigen einheimischen Vogel- und Insektenarten als Lebensraum dienen könne, reicht nicht aus (dazu, jeweils im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit, VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00372, E. 4.1.2; 26. September 2012, VB.2012.00333, E. 6.2.1). Auch die von der Vorinstanz erwähnten (Ökosystem-)Leistungen der Blutbuche für das Stadtklima (Verarbeiten von Kohlendioxid, Filtern und Anfeuchten der Luft und Bilden von Sauerstoff durch Photosynthese) gelten – ohne damit auf die genannten Quantitäten einzugehen – für nahezu jeden Baum dieses Alters respektive dieser Grösse, ohne dass sie deshalb allesamt schutzwürdig wären (vgl. VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00372, E. 4.1.1). Es bleibt also bei einem mittelgewichtigen öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung der Blutbuche. Die von der Beschwerdegegnerschaft vorgebrachte und von 2'200 Personen unterzeichnete Petition zum Erhalt der Blutbuche hat dabei einen vernachlässigbaren Effekt; sie ist lediglich ein nicht unbeachtliches Indiz für eine offenbar herrschende breitere Zustimmung für den Schutz des Baumes, auf welches nicht ohne Weiteres abgestellt werden kann (vgl. BGE 118 Ia 384 E. 5d).

### **E. 7.1**

Die Bejahung der mittleren Schutzwürdigkeit der Blutbuche führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das mittelgewichtige öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind. Dem Verwaltungsgericht steht keine Überprüfung der Angemessenheit zu; es prüft, ob sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist (VGr, 06. März 2019, VB.2018.00519, E. 7.1, mit Hinweisen).

## **E. 7.2**

Die Unterschutzstellung der Blutbuche ist zunächst geeignet, sie zu erhalten. Eine zu ihrem Fortbestehen ebenso geeignete, für die Beschwerdeführenden indes weniger einschneidende Anordnung ist nicht ersichtlich. Da die Blutbuche namentlich aufgrund ihres Standorts in markanter Weise einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzt, ist eine Ersatzpflanzung an einem anderen Standort von vornherein keine taugliche Möglichkeit, den Anliegen des Natur- und Heimatschutzes gerecht zu werden. Die Unterschutzstellung ist somit erforderlich.

## **E. 7.3**

Als letzter Schritt der Verhältnismässigkeitsprüfung ist die Zumutbarkeit der Unterschutzstellung zu beurteilen. In vorliegender Angelegenheit ist zunächst das Interesse an einer Unterschutzstellung der Blutbuche dem gegenläufigen öffentlichen Interesse an der Erstellung des Centralplatzes bzw. dem diesem zugrundeliegenden Gestaltungsplan Centralplatz gegenüberzustellen (für eine ähnliche Abwägung vgl. VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481 betreffend Kunsthäuserweiterung). Der Gemeinderat gewichtete im angefochtenen Inventarentlassungsbeschluss die städtebauliche Umsetzung des Gestaltungsplanprojekts höher als den Fortbestand der Blutbuche. Demgegenüber mass die Vorinstanz dem öffentlichen Interesse am Gestaltungsplan Centralplatz keine allzu grosse Bedeutung bei.

### **E. 7.3.1**

Dem Gestaltungsplan Centralplatz ging ein längerer Planungsprozess voraus, in dem sich die Gemeinde Thalwil mit Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum, insbesondere an der Gotthardstrasse, beschäftigte. Realisiert werden sollte ein (bis anhin fehlender) öffentlicher und multifunktional nutzbarer Platz im Zentrum. Hierzu ergab sich die – nach Ansicht des Gemeinderats einzigartige (und angeblich letzte) – Möglichkeit, das Grundstück Kat.-Nr. 05 an der Gotthardstrasse 06 zu kaufen und dort einen solchen Treffpunkt des öffentlichen Lebens zu entwickeln. Dabei beschränkte sich von Beginn an die Projektierung nicht einzig auf die als Centralplatz bezeichnete Örtlichkeit; vielmehr sollte dieser Platz eingebettet sein in ein städtebauliches Gesamtkonzept, welches auch die nördlich und südlich daran angrenzenden Bebauungen erfasst.

### **E. 7.3.2**

Die Realisierung des Centralplatzes mitsamt Überbauung der angrenzenden Grundstücke bedurfte eines Gestaltungsplans (GP). Dieser wurde am 8. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung Thalwil festgesetzt und bezweckt im Wesentlichen die Errichtung einer gut gestalteten Zentrumsüberbauung mit gemischter Nutzung sowie die Sicherung eines öffentlichen Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität (Ziff. 1 GP). Der Gestaltungsplanperimeter misst gut 6'000 m<sup>2</sup> und umfasst die südöstlich an den Zugang zur Bahnhofpasserelle angrenzenden Parzellen Kat.-Nrn. 01 (der Beschwerdeführerin 1) und 03. Auf ersterem steht in der nördlichen Ecke die streitgegenständliche Blutbuche. Im Anschluss an den südöstlich an Kat.-Nr. 03 anstossenden Centralplatz (Kat.-Nr. 05) befinden sich die Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und, ganz im Südosten des Gestaltungsplanperimeters, 08. Die genannten fünf Parzellen sind zwischen der Stützmauer respektive der Gleisanlage und der Gotthardstrasse lokalisiert. Der Gestaltungsplan enthält neben den Allgemeinen Bestimmungen (Ziff. 1.1–1.6) Vorgaben zur Bebauung (Ziff. 2.1–2.6), zur Nutzung (Ziff. 3.1–3.3), zur Gestaltung (Ziff. 4.1–4.3), zum Freiraum

(Ziff. 5.1–5.4), der Erschliessung (Ziff. 6.1–6.5), der Umwelt (Ziff. 7.1–7.4), zur Etappierung (Ziff. 8.1) sowie die Schlussbestimmung (Ziff. 9.1). Ziff. 2.1 GP sieht vier Baubereiche vor: Baubereich A auf Kat.-Nrn. 01 und 03, welcher im Norden von Kat.-Nr. 01 an den Stamm der Blutbuche heranreicht (und somit vorliegend von speziellem Interesse ist); sodann Baubereich B auf Kat.-Nr. 07 sowie die Baubereiche C und D auf Kat.-Nr. 08. Sämtliche Hauptgebäude müssen gemäss Ziff. 2.1 Abs. 1 GP innerhalb dieser vier Baubereiche erstellt werden; insofern weisen sie nach aussen keinen Spielraum auf. Nach innen lassen die Baubereiche bezüglich der Kubatur der zukünftigen Bauten einen gewissen Spielraum: So sind gemäss Ziff. 2.6 GP die jeweiligen Gebäudefassaden zu mindestens 70 % auf die Pflichtbaulinien, welche bestimmte Aussenseiten der Baubereiche kennzeichnen, zu stellen. Der Baubereich A weist einzig im Südosten entlang der Grenze zum Centralplatz eine Pflichtbaulinie auf; die übrigen Pflichtbaulinien des Gestaltungsplans sind im Baubereich B, entlang dessen Grenze zum Centralplatz sowie zur Gotthardstrasse hin, und im Baubereich C, gleichfalls zur Gotthardstrasse hin, festzustellen.

### **E. 7.3.3**

Weiter sind dem Gestaltungsplan gestalterische Vorgaben zu entnehmen: In dieser Hinsicht fordert Ziff. 4.1 GP eine besonders gute Gestaltung (im Sinn des Richtprojekts, dazu sogleich), während Ziff. 4.2 GP die fussgängerfreundliche Gestaltung der Umgebung sowie den hindernisfreien Gebäudezugang und Ziff. 4.3 GP die Dachgestaltung thematisieren. Darüber hinaus ist den Unterlagen zum Gestaltungsplan zu entnehmen, dass die Gebäude in den Baubereichen A und B mit ihrer Positionierung eine Torwirkung (als Beginn des Zentrums bzw. der Begegnungszone) schaffen sollen. Für die Wahrnehmung und spätere Gestaltung des Centralplatzes sei ein einheitlicher und aufeinander abgestimmter architektonischer respektive ein gemeinsamer, homogener Ausdruck dieser angrenzenden Bauten essenziell. Sodann basiert der Gestaltungsplan auf dem – in Zusammenarbeit mit den beteiligten Eigentümern und der Gemeinde entstandenen – Richtprojekt der G AG, dessen Bebauungsstruktur auch die vier Baubereiche bestimmte. Der Gestaltungsplan (bei dem es sich somit um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan handelt, vgl. dazu BGE 065 II 176 E. 4.2 f.) misst dem Richtprojekt informativen Charakter bei. Das Richtprojekt stellt gemäss Ziff. 1.5 GP die grundstücksübergreifende Koordination der Bebauung und Umgebungsgestaltung sicher und ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität im Baubewilligungsverfahren wegleitend. Vom Richtprojekt kann abgewichen werden, sofern durch die Grundeigentümer ein grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt wird. Die Erläuterungen zu dieser Bestimmung halten fest, dass die im Richtprojekt zusammengefassten konzeptionellen Überlegungen zur architektonischen Gestaltung der Bauten und der Freiraumgestaltung für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben wegleitend seien. Dies bedeute, dass die Bewilligungsbehörde die gestalterische Qualität von Baueingaben anhand der Pläne des Richtprojekts beurteilen werde. Vom Richtprojekt könne abgewichen werden, wenn wiederum eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt werde.

### **E. 7.4**

Angesichts der soeben dargelegten Vorgaben des Gestaltungsplans Centralplatz erscheint der vorinstanzliche Schluss, wonach von der vorgesehenen Volumetrie des Hauptgebäudes im Baubereich A abgewichen und somit im Einklang mit den Gestaltungsplanbestimmungen eine gegenüber der Blutbuche zurückversetzte Baute erstellt werden könne, nachvollziehbar und ist nicht rechtsverletzend. Wie bereits angedeutet (oben

E. 7.3.2) steht der Stamm der Blutbuche knapp ausserhalb des Baubereichs A, während seine Krone diesen überlagert. Somit lässt sich der Baum nicht mit dem Baubereich vereinbaren. Indes sind die nordwestliche sowie die nordöstliche Fassade – also jene gegen die Blutbuche gerichteten Aussenseiten – des projektierten Hauptgebäudes im Baubereich A nicht als Pflichtbaulinien ausgestaltet. Ein zukünftiges Gebäude könnte somit in der nördlichen Ecke im Vergleich zum Richtprojekt kleinere Ausmasse einnehmen. Der Gestaltungsplan eröffnet mithin im Rahmen des Baubereichs nach Innen einen Spielraum, welcher zugunsten eines grösseren Abstands von der Blutbuche genutzt werden könnte. Insofern gerät der Baum nicht in Widerspruch zum Gestaltungsplan. Die Feststellung, dass der Gestaltungsplan in der fraglichen nördlichen Ecke die Abweichung vom Baubereich nach Innen zulässt, anerkennt selbst die Beschwerdeführerin 1. Sie bringt aber sogleich vor, ein damit grundsätzlich mögliches Zurückversetzen des Gebäudes im Baubereich A zugunsten der Blutbuche würde das städtebauliche Konzept des Gestaltungsplan stark verunklären. Die Baubereiche A und B weisen beide einen trapezförmigen Grundriss auf und würden miteinander korrespondieren, was nachher nicht mehr möglich sei. Mit dieser Argumentation übersieht sie indes, dass die Trapezform der Hauptgebäude in den Baubereichen A und B einzig im (informativen) Richtprojekt angelegt ist. Die zuständigen Architekten sprachen von "ähnlich proportionierten Volumen" der Gebäude A und B; die (leichte) Trapezform ist in den Unterlagen zum Gestaltungsplan einzig im Zusammenhang mit dem Centralplatz erwähnt – ohne aber deren Widerspiegelung in den Grundrissen der angrenzenden Gebäude zu fordern oder dies auch nur zu bemerken. Der Gestaltungsplan enthält neben den Baubereichen als äussere Begrenzung und den Pflichtbaulinien als fixierte Gebäudeaussenseite (zumindest zu 70 %) keine weiteren Vorgaben an die Grundrisse und deren Formen. Augenscheinlich war dem Planungsträger der trapezförmige Grundriss der Gebäude in den Baubereichen A und B kein derart wesentliches Kriterium, ansonsten er es entsprechend normiert hätte. Insoweit stossen die beschwerdeführerischen Vorbringen, wonach das Wegrücken der Baute im Baubereich A zu einer Disharmonie der Bauvolumen führe und der austarierten Volumenverteilung sowie der harmonischen Überbauung zuwiderlaufen würde, ins Leere. Der dem Richtprojekt innewohnende aufeinander abgestimmte und homogene architektonische Ausdruck zwischen den Gebäuden in den Baubereichen A und B ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität von künftigen Bauvorhaben zweifelsohne wegleitend (oben E. 7.3.3); indes lässt sich dieser Gestaltungsvorgabe nicht einzig dadurch nachkommen, dass die Grundrisse der Gebäude des Richtprojekts von den künftigen Bauten übernommen würden – dies ist weder dargelegt noch ersichtlich. Nach allfälligem Zurücksetzen der nördlichen Ecke des Gebäudes im Baubereich A könnte etwa die Homogenität zur Baute im Baubereich B durch eine Änderung an deren Kubatur (wieder)hergestellt werden. Auch ist der Beschwerdegegnerschaft beizupflichten, dass ein Rücksprung des Gebäudes im Baubereich A nicht einzig mögliche Reaktion zugunsten des Baumes ist; vielmehr erschiene auch eine Verschiebung der beiden nördlichen Fassaden denkbar, zumal diese auch für die beabsichtigte Torwirkung (oben E. 7.3.3) keinen eigenständigen Beitrag leisten.

## **E. 7.5**

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin 1 fokussiere eine solche Betrachtung einzig auf die rechtliche Zulässigkeit und die bautechnische Machbarkeit, blende indes die tatsächlichen Sachzwänge, wie Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, und mithin die Realität komplett aus. Dem ist insoweit nicht zu widersprechen, als der Gestaltungsplan zweifelsohne das

Ergebnis mehrjähriger Planung zwischen den verschiedenen Eigentümern unter Mitwirkung der Gemeinde ist und somit gegebenenfalls verschiedene gegensätzliche Interessen aufzunehmen hatte und diese nun ausgleicht. Zugleich ist festzustellen, dass die sich im Gestaltungsplanperimeter und im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung befindliche Blutbuche während der mehrjährigen Planung offenbar keine Beachtung fand. In den vorliegenden Unterlagen zum projektierten Centralplatz ist deren Inventarisierung jedenfalls unerwähnt geblieben (einzig im Zusammenhang mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist den Erläuterungen zu den Gestaltungsplanbestimmungen zu entnehmen, dass sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Schutzobjekte – sprich: keine Heimatschutzobjekte – befinden würden). Dieses Versäumnis ist der Beschwerdeführerin 1 aber in rechtserheblicher Weise anzulasten: Das Grundstück Kat.-Nr. 01, auf dem sich die Blutbuche befindet, ist im Eigentum der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (welche als Beschwerdeführerin 1 auftritt). Gemäss § 1 des Gesetzes betreffend die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ-Gesetz) vom 19. Juni 1983 sind sie eine selbstständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Damit unterliegt die Beschwerdeführerin 1 der Selbstbindung gemäss § 204 PBG. § 204 Abs. 1 PBG und § 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) sehen vor, dass die Pflicht zur Schonung und Erhaltung von Schutzobjekten bei der Nutzungsplanung unabhängig von einer Unterschutzstellung gilt (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.2.6; VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3.5). § 204 PBG über die Selbstbindung belastet den Adressierten auch verfahrensmässig; die ihm auferlegte Sorge um die Erhaltung des Schutzobjekts umfasst auch die Verpflichtung, nach entsprechenden Lösungen zu suchen (RB 1985 Nr. 94). Die aktuell vorliegende Situation, in der sich Blutbuche und Richtprojekt (nicht aber der Gestaltungsplan, oben E. 7.4) unvereinbar gegenüberstehen, ist somit Ergebnis einer Planung, in der die Planungsträger den aus § 204 PBG fliessenden Pflichten zu wenig Beachtung schenkten. Aus diesem Grund ist das jetzige Anführen der (wirtschaftlichen) Realität durch die Beschwerdeführerin 1 unergiebig. Insgesamt hält die Feststellung der Vorinstanz, wonach das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan Centralplatz vorliegend nicht allzu schwer wiegt, da die Erstellung eines gegenüber der Blutbuche zurückversetzten Gebäudes möglich ist, einer Prüfung vor Verwaltungsgericht stand. Die Rügen der Beschwerdeführenden sind daher unbegründet.

#### **E. 7.6**

Die Beschwerdeführerin 1 führt sodann das öffentliche Interesse an der Verdichtung an. So sehe der Kantonale Richtplan wie auch der Regionale Richtplan Zimmerberg die Aktivierung von Wohnpotenzialen im Bahnhofsumfeld respektive die Förderung der baulichen Nachverdichtung in den Bahnhofsgebieten vor. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die damit einhergehende Verdichtung sind zwar durchaus gewichtige öffentliche Interessen (vgl. Art. 1 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG], Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b RPG; VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 7.5.1). Mit Blick auf den Standort der Blutbuche in der nördlichen Ecke der Parzelle Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführerin 1 – und damit ebenso in der nördlichen Ecke des Gestaltungsplanperimeters – kann vorliegend dem Interesse an der Verdichtung allerdings auch mit einem Bauvorhaben, welches das Weiterbestehen des Baumes zulässt, Rechnung getragen werden. Jedenfalls ist nicht dargetan und auch nicht ersichtlich, dass diesem Interesse allein mit dem Richtprojekt entsprochen werden kann (vgl. BGr, 21. März 2017, 1C\_118/2016, E. 5). Ohnehin lässt die Beschwerdeführerin 1 unerwähnt, anstelle welcher

Anzahl die gemäss Richtprojekt geplanten 24 Wohnungen treten und für wie viele Personen tatsächlich zusätzlich Wohnraum geschaffen wird.

#### **E. 7.7**

Weiter geht das Vorbringen der Beschwerdeführerin 1, wonach ihre privaten Interessen im vorinstanzlichen Urteil zu kurz gekommen seien, fehl. Der – auch von der Vorinstanz nicht berücksichtigte – Umstand, dass die Beschwerdeführerin 1 der Selbstbindung gemäss § 204 PBG unterliegt, hat hinsichtlich der Interessenabwägung zur Folge, dass nicht zwischen dem öffentlichen Schutzinteresse und den privaten Eigentümerinteressen abzuwägen ist, sondern zwischen (allenfalls) gegenläufigen öffentlichen Interessen (oben E. 4.2). Für die Erfüllung der der Beschwerdeführerin 1 obliegenden öffentlichen Aufgabe – die Versorgung des Kantons Zürich mit elektrischer Energie (vgl. § 2 EKZ-Gesetz) – ist die projektierte Baute nicht vorgesehen. Indessen führt die Beschwerdeführerin 1 den Verlust von Nutzfläche an, wodurch ein solches Projekt wirtschaftlich deutlich weniger attraktiv wäre. Angesprochen ist damit eine allfällige Verringerung der im Gebäude im Baubereich A vorgesehenen Gewerbenutzung im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss sowie der geplanten Wohnnutzung im 2.–5. Obergeschoss. Die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin 1 an der Verwirklichung des Richtprojekts sind als öffentliche Interessen zuzulassen (dazu Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 483). Sie sind aber als gering zu qualifizieren, da der Fortbestand des in der nördlichen Ecke des Grundstücks befindlichen Baumes eine für die Beschwerdeführerin 1 angemessene Nutzung des Grundstücks – dies auch in wirtschaftlicher Hinsicht – nicht ausschliesst. Da die Erhaltung der Blutbuche dem Gestaltungsplan Centralplatz nicht entgegensteht (oben E. 7.4), fällt sodann das öffentliche Interesse an der Erstellung des Centralplatzes von vornherein nicht ins Gewicht. Andere überwiegende öffentliche Interessen, die der Erhaltung der Blutbuche vorgehen könnten, sind ebenso wenig ersichtlich. Schliesslich ist mangels Rechtserheblichkeit auf die Aussage der Beschwerdeführerin 1, sie werde im Fall der Unterschützstellung der Blutbuche deren Abgang abwarten, um darauf ein Bauvorhaben auf der Basis des Richtprojekts zu verwirklichen, nicht einzugehen. Ob das Richtprojekt wie geplant realisiert werden kann, gehört schlichtweg zum Risiko des Investors (vgl. BGr, 22. Februar 2019, 1C\_695/2017, E. 4.2 f.). Dass vom behaupteten Zuwarten der Beschwerdeführerin 1 auch die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 03 (als gemeinsame Bauherrschaft des Doppelhauses, oben E. 3) betroffen ist, ist ebenso nicht wesentlich und, was die behaupteten Eingriffe in dessen Rechtspositionen betrifft, ausserhalb des Verfahrensgegenstands.

#### **E. 7.8**

Zusammenfassend überwiegt das mittelgewichtige öffentliche Interesse am Fortbestehen der Blutbuche die gegenläufigen geringen öffentlichen Interessen der beiden Beschwerdeführenden. Damit erweist sich die Unterschützstellung der Blutbuche als zumutbar und daher insgesamt als verhältnismässig. Der Entscheid der Vorinstanz ist somit zu bestätigen, was zur Abweisung der Beschwerden führt.

#### **E. 8**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind vielmehr zu verpflichten, der

Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 4'000.-.

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