

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00864 vom 19. Mai 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00864

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00864 du 19 mai 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00864 del 19 maggio 2021

Regeste

Genehmigung Unterschutzstellungsvertrag | Schutzwürdigkeit eines böswillig gerodeten Gartens. Im Bereich des Denkmalschutzes kann unter strenger Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips unter Umständen auch die Wiederherstellung eines nicht mehr vorhandenen Objekts angeordnet werden. Nach ständiger, jüngst bestätigter, verwaltungsgerichtlicher Praxis ist die (Anordnung der) Wiederherstellung eine Schutzmassnahme im Sinn von § 207 Abs. 1 PBG (E. 3.2). Entgegen der Vorinstanz erweist sich die Bestimmung der Art, Dimension und des Werts des untergegangenen Objekts zwar als nur eingeschränkt möglich, nicht jedoch als geradezu unmöglich (E. 3.4). Hinweise darauf, dass es sich beim Garten selbst um eine wertvolle Park- oder Gartenanlage im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG handeln würde bzw. gehandelt hätte, bestehen nicht. Weder deutet der Inventareintrag des Wohnhauses darauf hin, noch wird dies von den Beschwerdeführerinnen genügend substantiiert. Ebenso wenig bestehen irgendwelche Hinweise, dass es sich beim Garten um einen nötigen Lebensraum für die Erhaltung seltener oder vom Aussterben bedrohter Tiere und Pflanzen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. g PBG handeln würde bzw. gehandelt hätte. Ein Nachbar darf sich jedenfalls nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit eines Objekts bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen. Dies ist im vorliegenden Fall, soweit es um die Frage geht, ob der Garten ein eigenständiges Schutzobjekt darstellt, nicht geschehen (E. 3.5.3). Ebenfalls überzeugend ist die vom Baurekursgericht als Fachgericht – gestützt auf einen Augenschein – selbst vorgenommene Beurteilung der Bedeutung des rückwärtigen Gartenbereichs für die Raumwirkung des geschützten Gebäudes im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG (E. 3.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A, 2. ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführerinnen, gegen Stadtrat Uster, Beschwerdegegner, und D, Mitbeteiligter, betreffend Genehmigung Unterschutzstellungsvertrag, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 7. April 2020 genehmigte der Stadtrat Uster den verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Uster und dem Grundeigentümer D – datierend ebenfalls vom 7. April 2020 – betreffend die Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 sowie des Natur- und Heimatschutzobjekts Nr. 02 (Baum K) auf der Parzelle Kat.-Nr. 03, E-Strasse 04, Oberuster-Uster. II. Hiergegen erhoben A sowie die ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, mit gemeinsamer Eingabe vom 12. Mai 2020 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 4. November 2020 ab. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A sowie die

ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, mit gemeinsamer Eingabe vom 7. Dezember 2020 Beschwerde. Sie stellten – unter Kosten und Entschädigungsfolge – den Antrag, Ziff. I des vorinstanzlichen Entscheids aufzuheben und den Beschluss des Stadtrats Uster zur Überarbeitung an die Genehmigungsbehörde zurückzuweisen. Die Genehmigungsbehörde habe den im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 7. April 2020 definierten Schutzzumfang zu erweitern, sodass dieser die integrale Erhaltung des Gartens und Baumbestands im Zustand vor der rechtswidrigen Rodung umfasse (Antrag 1a), für die Wiederherstellung der zerstörten Schutzobjekte zu sorgen (Antrag 1b) sowie die im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 7. April 2020 definierten Schutzmassnahmen für Baum L an der G-Strasse und Baum K zu verschärfen und die notwendigen baumrelevanten Schutzmassnahmen wie insbesondere eine genügend grosse Freifläche für den Wurzelbereich zu ergreifen (Antrag 1c). Eventualiter zu den Anträgen 1a–1c habe die Genehmigungsbehörde die diesbezüglich nötigen Abklärungen im Sinne der Beschwerdebegründung vorzunehmen, den Beschluss entsprechend anzupassen und erneut aufzulegen. In prozessualer Hinsicht beantragten A sowie die ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, es sei ein Gutachten zum Zustand und zum Wert des Gartens und Baumbestands im Zustand vor der rechtswidrigen Rodung einzuholen. Mit Beschwerdeantwort vom 15. Dezember 2020 beantragte D sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Am 17. Dezember 2020 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Am 25. Januar 2021 reichte der Stadtrat Uster seine Beschwerdeantwort ein und hielt dafür, die Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen vollumfänglich abzuweisen. Mit Replik vom 4. Februar 2021 hielten A sowie die ARCHICULTURA, Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege, an ihren Anträgen vollumfänglich fest. Mit Duplik vom 15. Februar 2021 hielt der Stadtrat Uster an seinen Anträgen ebenfalls fest. D liess sich nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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

E. 1.2.1

A ist als Miteigentümerin der dem Streitobjekt gegenüberliegenden Liegenschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. 05 zur Rekurerhebung berechtigt.

E. 1.2.2

Die seit dem 10. Oktober 2003 bestehende Stiftung ARCHICULTURA setzt sich ihrem Stiftungsstatut gemäss für Orts- und Landschaftsbildpflege ein. Sie ist auch im Kanton Zürich und dort gesamtkantonal – und nicht bloss kommunal oder regional – tätig (vgl. VGr, 12. Dezember 2013, VB.2013.00640).

E. 1.3

Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitbetroffen ist die Frage der Schutzwürdigkeit des Gartens auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 an der E-Strasse 04 in Oberuster-Uster. Mit Beschluss vom 18. September 2018 hatte der Stadtrat Uster dem Mitbeteiligten die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines

Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage sowie für die Umnutzung des zweiten Dachgeschosses des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 01 auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 an der E-Strasse 04 in Oberuster-Uster erteilt. Dagegen waren die Beschwerdeführerinnen an das Baurekursgericht gelangt und hatten im Verfahren R3.2018.00160 die Aufhebung des Bauentscheids verlangt. Unter Beilagen entsprechender Fotoaufnahmen brachten die Beschwerdeführerinnen dem Baurekursgericht per 29. Januar 2019 zur Kenntnis, dass der streitbetroffene Garten am 22./23. Januar 2019 grossflächig gerodet worden war. Nachdem eine Delegation der 3. Abteilung des Baurekursgerichts am 14. Februar 2019 einen Referentenaugenschein durchgeführt hatte, wurde das Verfahren zur Vornahme weiterer Schutzabklärungen sistiert. Infolge dieser Abklärungen schlossen die Stadt Uster und der Mitbeteiligte den – im vorliegenden Verfahren angefochtenen – verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Unterschutzstellung des Wohnhauses Vers.-Nr. 01 sowie des auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 befindlichen Baums K, der vom Stadtrat Uster gleichentags genehmigt wurde.

E. 3

Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, die Vorinstanz habe betreffend den gerodeten Garten zu Unrecht auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet.

E. 3.1

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c 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 können wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (§ 203 Abs. 1 lit. f PBG) sowie die für die Erhaltung seltener oder vom Aussterben bedrohter Tiere und Pflanzen nötigen Lebensräume Schutzobjekte sein (vgl. § 203 Abs. 1 lit. g PBG).

E. 3.2

Im Bereich des Denkmalschutzes kann unter strenger Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips unter Umständen auch die Wiederherstellung eines nicht mehr vorhandenen Objekts angeordnet werden (VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00657, E. 4.4.6). Nach ständiger, jüngst bestätigter, verwaltungsgerichtlicher Praxis ist die (Anordnung der) Wiederherstellung eine Schutzmassnahme im Sinn von § 207 Abs. 1 PBG (VGr, 28. Januar 2021, VB.2020.00367, E. 8.3; 3. Dezember 2020, VB.2020.00342, E. 3.4; 27. Februar 2013, VB.2012.00553, E. 3.4; RB 1993 Nr. 39 mit Hinweisen; vgl. Christoph Fritzsche et. al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 293). Die mit einer Ersatzpflanzung verfügte Anordnung der Wiederherstellung muss verhältnismässig sein. Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass eine behördliche Massnahme zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist; ausserdem muss ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und den Belastungen für die Betroffenen gewahrt werden (VGr, 12. Juli 2018, VB.2018.00066, E. 4.4; vgl. BGr, 3. Oktober 2017, 1C_171/2017, E. 5.1). Bei der Beurteilung der Wiederherstellungsverpflichtung ist es zulässig, die dadurch verursachte finanzielle Belastung mitzuberücksichtigen, wenn auch nicht mit erstrangiger Bedeutung. Es fällt – neben der Bedeutung des Schutzobjekts – jedoch namentlich die Gut- bzw. Bösgläubigkeit

des Betroffenen ins Gewicht (VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00657, E. 4.4.7; 12. Juli 2018, VB.2018.00066, E. 4.4.1 und 4.4.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.3

Vorliegend ist von einer Bösgläubigkeit des Mitbeteiligten auszugehen. Dem Rekurs im Verfahren R3.2018.00160 war mit Präsidialverfügung vom 25. Oktober 2018 ausdrücklich die aufschiebende Wirkung erteilt worden und dem Mitbeteiligten war explizit mitgeteilt worden, dass die Bauarbeiten/Zweckänderungen noch nicht ausgeführt werden dürfen. Dennoch rodete er den Garten im Bereich der geplanten Bauten am 22./23. Januar 2019 grossflächig (vgl. E. 2).

E. 3.4

Die Vorinstanz führte sodann aus, dass ein Verzicht auf den Ersatz bzw. die Prüfung der Wiederherstellung jedenfalls dann ohne weitere Abklärungen bzw. Bemühungen statthaft sei, wenn nach vernünftigem Ermessen eine nachträgliche Bestimmung der Art, Dimension und des Werts des untergegangenen Objekts nicht mehr vorgenommen werden könne. Entgegen der Vorinstanz erweist sich die genannte Bestimmung zwar als nur eingeschränkt möglich, nicht jedoch als geradezu unmöglich. Die bei den Akten liegenden Fotografien lassen die Art und Dimension des Gartens zumindest teilweise erkennen. Die vorhandenen Fotografien genügten dem Fachgutachter denn auch, um die drei gefälltten Grossbäume und einige der Sträucher zu bestimmen sowie das Alter der Bäume zu schätzen.

E. 3.5.1

Die Vorinstanz beschäftigte sich denn auch zu Recht mit der materiellen Frage der Schutzwürdigkeit des Gartens und legte dar, dass nichts darauf hindeute, dass es sich um ein Schutzobjekt gehandelt habe. Diese Auffassung wird dadurch gestützt, dass der Fachgutachter im Rahmen von ergänzenden Feststellungen vom 29. Juli 2020 zum gartendenkmalpflegerischen Gutachten vom 12. Juni 2019 die gefälltten Bäume "aufgrund einzelner undatierter Fotos" aufgrund ihres Alters von schätzungsweise um 60 Jahre als von "geringerer historischer Bedeutung" als die Bäume L und M qualifizierte. Die Unterpflanzung aus Sträuchern, die "soweit noch erkennbar" aus Hasel, Stechpalme, Hartriegel, Schneeball und Kirschlorbeer bestanden habe, habe die Raumbildung auf der Gebäuderückseite ergänzt (a.a.O.). Aus einer Gesamtbetrachtung wären diese Bäume einzig in ihrem ökologischen Wert von Bedeutung gewesen. Eine zusätzliche historisch begründete Schutzwürdigkeit sei nicht gegeben. Eine gleichartige Wiederherstellung des verlorenen Baumbestands könne daher aus historischer Sicht nicht begründet werden (a.a.O.). Im ursprünglichen gartendenkmalpflegerischen Gutachten vom 12. Juni 2019 war die Schutzwürdigkeit des Gartens weder im Zustand vor noch in jenem nach der Rodung thematisiert worden. Als Indiz dafür, dass keine besondere Schutzwürdigkeit der Gartengestaltung bestanden habe, zieht die Vorinstanz sodann auch das Protokoll der Stadtbildkommission Uster vom 14. Juli 2016 heran, wo der Garten als solcher keine Erwähnung fand, sondern bloss der schützenswerte Baum N. Zudem referiert die Vorinstanz auf die ins vorinstanzliche Verfahren eingebrachte Stellungnahme der Landschaftsarchitektin H vom 29. Juli 2020, die als ehemaliges Mitglied der Stadtbildkommission Uster ausführt, dass "das weitere Gehölz" nach dem im Jahr 2016 ausgeführten Augenschein keinen spezifischen Wert hatte, der über den allgemeinen Wert von Gehölzstrukturen im Siedlungsraum hinausgehen würde. Weder aus gartendenkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht noch aufgrund ihres Alters, ihres

Habitus oder der Arten sei eine Inventarisierung oder ein Schutz angezeigt. Schliesslich legt die Vorinstanz dar, dass es bezüglich des gartendenkmalpflegerischen Werts der Gesamtheit des Gartens von Bedeutung sei, dass ein wesentlicher Teil des rückwärtigen Gartenbereichs bis im Jahr 1941 von der dannzumal abgebrochenen Scheune überstellt worden sei. Ein besonderer, derselben Epoche wie das Gebäude Vers.-Nr. 01 zuzuordnender Wert könne mithin ausgeschlossen werden.

E. 3.5.2

Was die Beschwerdeführerinnen dagegen vorbringen, überzeugt nicht. Sie zeigen zwar nachvollziehbar auf, dass der rückwärtige Gartenbereich ursprünglich von einer anderen bzw. kleineren Scheune überstellt war als zwischen 1921 und 1943. Entgegen der Vorinstanz war damit gemäss den Karten des Bundesamts für Landestopografie swisstopo nicht nur bis im Jahr 1941 ein wesentlicher Teil des rückwärtigen Gartenbereichs von einer Scheune überstellt, sondern – mangels Kartenmaterial zwischen 1943 und 1957 – zumindest bis ins Jahr 1943 (www.swisstopo.admin.ch > Karten und Daten online > Zeitreise – Kartenwerke > Links: Zeitreise). Mit Blick auf die Bedeutung des Gartens ist diese Ungenauigkeit – die auf das gartendenkmalpflegerische Gutachten zurückgeht – indes vernachlässigbar, zumal es zutrifft, dass zumindest bis in die 1940er-Jahre ein grösserer Teil des heutigen Gartens mit einer Scheune überstellt war als in der Zeit danach. In seiner jetzigen Form geht der Garten bzw. die Umgebungsgestaltung – wie die Vorinstanz zutreffend betont – tatsächlich nicht auf die Epoche der Erstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 zurück. Es ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Kartenausschnitt, der von den Beschwerdeführerinnen in ihrer Rechtschrift mit 1844 datiert wurde, nicht um einen Kartenausschnitt aus dem 19. Jahrhundert handelt. Das Missverständnis ist damit zu erklären, dass 1844 im online aufrufbaren historischen Kartenwerk von swisstopo nur die Karte "Vevey, Sion" von 1844 verfügbar ist, ansonsten die Schweiz mit einer modernen Karte unterlegt ist. Das erste verfügbare Kartenmaterial von Uster datiert von 1854 bzw. – in ausreichender Qualität, um aussagekräftig zu sein – von 1881 (vgl. www.swisstopo.admin.ch > Karten und Daten online > Zeitreise – Kartenwerke > Links: Zeitreise).

E. 3.5.3

Hinweise darauf, dass es sich beim Garten selbst um eine wertvolle Park- oder Gartenanlage im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG handeln würde bzw. gehandelt hätte, bestehen nicht. Weder deutet der Inventareintrag des Wohnhauses Vers.-Nr. 01 – ein eigener Inventareintrag des Gartens besteht nicht – darauf hin, noch wird dies von den Beschwerdeführerinnen genügend substantiiert. Ebenso wenig bestehen irgendwelche Hinweise, dass es sich beim Garten um einen nötigen Lebensraum für die Erhaltung seltener oder vom Aussterben bedrohter Tiere und Pflanzen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. g PBG handeln würde bzw. gehandelt hätte. Ein Nachbar darf sich jedenfalls nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit eines Objekts bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2). Dies ist im vorliegenden Fall, soweit es um die Frage geht, ob der Garten ein eigenständiges Schutzobjekt darstellt, nicht geschehen. Für die Frage der Schutzwürdigkeit des Gartens im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f und g PBG musste bzw. muss somit kein fachmännisches Gutachten eingeholt werden.

E. 3.5.4

Aufgrund des Gesagten durften der Beschwerdegegner und die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung darauf schliessen, dass es sich beim rückwärtigen Garten nicht um ein eigenständiges Schutzobjekt handelte.

E. 3.6

Ebenfalls überzeugend ist die vom Baurekursgericht als Fachgericht – gestützt auf einen am 14. Februar 2019 durchgeführten Augenschein – selbst vorgenommene Beurteilung der Bedeutung des rückwärtigen Gartenbereichs für die Raumwirkung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

E. 3.6.1

Das Baurekursgericht führte plausibel aus, dass dem rückwärtigen Bereich des Gartens – wie dies anlässlich des am 14. Februar 2019 durchgeführten Augenscheins ersichtlich gewesen sei – mit Bezug auf die Raumwirkung und die Ausstrahlung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 keine besondere, über die allgemeinen Vorzüge eines grosszügigen Gartens hinausgehende Raumwirkung zukomme. Die Nachbargebäude auf den Parzellen Kat.-Nr. 06 und 07 seien modernen Datums und würden auf das Gebäude Vers.-Nr. 01 oder den Garten keinerlei Bezug nehmen. Die wesentliche ortsbildprägende Wirkung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 erschliesse sich aus der Perspektive von der Verzweigung E-Strasse/G-Strasse (mit Staketenzaun und Bäumen L und M) und gerade nicht aus dem rückwärtigen Gartenbereich. Letzterer werde aktuell (zudem) durch das Nebengebäude (Vers.-Nr. 08) und den (abzubrechenden) Garagenanbau des Gebäudes Vers.-Nr. 01 verunklärt. Dieses Ergebnis der Betrachtungen decke sich mit dem – bereits erwähnten – Umstand, dass ein wesentlicher Teil des rückwärtigen Gartenbereichs mit der 1941 abgebrochenen Scheune überstellt war. Eine unter historischen oder städtebaulichen Gesichtspunkten besonders schützenswerte raumprägende Wirkung könne mithin bereits aus sachlichen Gründen ausgeschlossen werden.

E. 3.6.2

Im – am 1. Januar 1980 erstellten und am 10. Februar 2004 letztmals nachgeführten – Eintrag zum Wohnhaus Vers.-Nr. 01 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten ist im Rahmen des mit "Kurzbeschreibung/Würdigung" betitelten Texts neben Ausführungen zum Wohnhaus Folgendes festgehalten: "Integrale Erhaltung mit Garten und Baumbestand". Die historische Frage, weshalb die "integrale Erhaltung mit Garten und Baumbestand" Aufnahme ins Inventar fand, lässt sich entgegen den Beschwerdeführerinnen nicht mit Sicherheit beantworten. Die Formulierung legt jedoch die Vermutung nahe, dass es sich beim Garten um eine für die Wirkung des Gebäudes wesentliche Umgebung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handeln könnte. Entgegen den Beschwerdeführerinnen setzte sich die Vorinstanz exakt mit dieser Vermutung auseinander, indem sie sich zur Bedeutung des rückwärtigen Gartens für das Wohnhaus äusserte. Dass sie die Vermutung verneinte, ist selbstverständlich kein Indiz dafür, dass eine ungenügende Auseinandersetzung stattgefunden hätte. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Vorgartenbereiche mit deren umfassenden Sockelmauern samt Staketenzaun entlang der G-Strasse und E-Strasse mit dem Vertrag unter Schutz gestellt wurden.

E. 3.6.3

Was die Beschwerdeführerinnen gegen die vorinstanzlichen Erwägungen vorbringen, überzeugt nicht. Wie bereits in Erwägung 3.5.2 dargelegt, geht der Garten in seiner jetzigen Form nicht auf die Epoche der Erstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 zurück. Dass die

Vorinstanz eine unter historischen Gesichtspunkten besonders schützenswerte raumprägende Wirkung verneinte, ist nicht zu beanstanden. Darauf, ob der Garten im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Augenscheins bereits gerodet war oder nicht, kommt es entgegen den Beschwerdeführerinnen nicht an. Die Richter des Baurekursgerichts waren als Fachrichter – auch dank der entsprechenden Fotografien, die bei den vorinstanzlichen Akten liegen – zweifellos in der Lage, sich die Wirkung eines bepflanzten Gartens zu vergegenwärtigen. Schliesslich ist es nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführerinnen auch nicht weiter ausgeführt, inwiefern mit den vorinstanzlichen Darlegungen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]) der Beschwerdeführerinnen verbunden sein soll. Anderweitige Kritik an der vorinstanzlichen Auseinandersetzung mit der Bedeutung des rückwärtigen Gartenbereichs für die Raumwirkung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 bringen die Beschwerdeführerinnen nicht vor.

E. 3.6.4

Der Entscheid des Beschwerdegegners, den rückwärtigen Garten nicht unter Schutz zu stellen und auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten, ist damit nicht zu beanstanden. Es besteht somit auch im Zusammenhang mit der Frage der Bedeutung des rückwärtigen Gartenbereichs für die Raumwirkung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 kein Anlass, ein Gutachten zum Zustand und zum Wert des Gartens und Baumbestands im Zustand vor der rechtswidrigen Rodung einzuholen.

E. 4

Schliesslich machen die Beschwerdeführerinnen geltend, die festgelegten Schutzmassnahmen betreffend Baum L und Baum K seien ungenügend. Zudem habe sich die Vorinstanz mit ihren im Rekurs vorgebrachten Vorbringen kaum (Baum L) bzw. überhaupt nicht (Baum K) auseinandergesetzt und damit das rechtliche Gehör verletzt (a.a.O.). 4.1.1 Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV fliesst das Recht der von einem Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person, dass die Behörde deren Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes Vorbringen ausdrücklich widerlegen, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1, 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1; ausführlich zur Begründungspflicht Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen). Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor. Aus den vorinstanzlichen Ausführungen erhellt, dass sie die Lage des Baums L an der E-Strasse (in den "Interessenbereich Schutzobjekt" hineinragend) als unproblematisch betrachtete. Implizit wird auch klar, dass die Vorinstanz – die von einer minimalen Tangierung des Wurzelbereichs des Baums L an der G-Strasse sprach – bezüglich Baum L nicht von einer Verletzung der BZO ausging (a.a.O.). Zum nicht weiter substantiierten Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, dass der Schutz bei Baum K ungenügend sei, äusserte sich die Vorinstanz mit der Feststellung, dass sich die gestützt auf die gutachterlichen

Feststellungen vorgesehenen Schutzmassnahmen als genügend erweisen würden, in ausreichendem Ausmass. 4.1.2 Baum K wird mit dem angefochtenen verwaltungsrechtlichen Vertrag als Landschaftsschutzobjekt unter Schutz gestellt. Darin heisst es, dass ein Neubauvorhaben im Nahbereich des Baums K Schutzmassnahmen erfordere. Für den erforderlichen Rückschnitt der Baumkrone und die Eingriffe in den Wurzelbereich sei ein Baumspezialist beizuziehen. Ein zusätzlicher Rückschnitt könne zugunsten der Standsicherheit vorgenommen werden. Im Beschluss des Beschwerdegegners zur Unterschutzstellung vom 7. April 2020 ist festgehalten, dass bei Baum K durch die Bauarbeiten erhebliche Eingriffe in den Wurzelraum wie auch in die Baumkrone notwendig seien. Mehrere Äste müssten eingekürzt und während der Bauzeit zurückgebunden werden. Für diese Arbeiten sei zwingend ein Baumspezialist einzubeziehen. Dies entspricht den Feststellungen des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens. Demnach sind durch die Bauarbeiten erhebliche Eingriffe in den Wurzelraum wie auch in die Baumkrone gegeben. Mehrere Äste müssten eingekürzt und während der Bauzeit zurückgebunden werden. Für diese Arbeiten sei zwingend ein Baumspezialist einzubeziehen. Mit dem baumpflegerischen Gutachten sei der Umgang im Wurzelraum bei Baum K klar aufgezeigt worden. Die Massnahmen zum Schutz seien während und nach der Bauzeit konsequent einzuhalten. Ein zusätzlicher Rückschnitt der Krone müsse zugunsten der Standsicherheit riskiert werden. Gemäss dem Massnahmenkatalog der Firma I (baumpflegerisches Gutachten) können bei Baum K Wurzeln, die einen Durchmesser kleiner als 5 cm aufweisen, problemlos abgetrennt werden. Bei grösseren Schnittflächen müssen die notwendigen Schnittmassnahmen zuerst fachlich beurteilt werden. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass staatliche Eingriffe in Individualrechte nicht weiter gehen dürfen, als es das öffentliche Interesse erfordert. Soweit die Vorinstanz in ihrer Erwägung 7.4 davon sprach, dass sich die vorgesehenen Schutzmassnahmen für Baum L sowie Baum K in einer Abwägung als genügend erweisen würden, beanstanden die Beschwerdeführerinnen zwar, es sei unklar, auf welcher Grundlage die Vorinstanz ihre Abwägung vorgenommen habe. Dabei handelt es sich indes um die – überzeugende – Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips. Die durch die Eigentumsgarantie geschützten privaten Interessen werden nur soweit eingeschränkt, als dies das Schutzziel des Baums erfordert. Mit dem vertraglich vereinbarten zwingenden Beizug eines Baumspezialisten – der sich an den baumpflegerischen Gutachten zu orientieren hat – für Eingriffe in den Ast- und Wurzelraum wird der Schutz des Baums mithin genügend gewährleistet. 4.1.3 Baum L im rückwärtigen Gartenbereich ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster (BZO) als Schutzobjekt im Sinne von Art. 52 BZO bezeichnet. Nach Art. 52 Abs. 1 BZO darf der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden. Nach Abs. 2 kann die Beseitigung gestattet werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen wie etwa der Wohnhygiene oder der Sicherheit vorliegen oder die Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird. Eine angemessene Ersatzpflanzung ist vorzunehmen. Unter Beeinträchtigen ist nach allgemeinsprachlichem Verständnis bereits das Ausüben einer negativen Wirkung zu verstehen (www.duden.de). Dies ist nach Art. 52 Abs. 1 BZO nur erlaubt, wenn gar die Voraussetzungen für eine Beseitigung (mit Ersatzpflanzungspflicht) erfüllt wären. Im verwaltungsrechtlichen Vertrag heisst es zu Baum L, dass bei einem Bauvorhaben in deren Nähebereich die dadurch tangierten Wurzeln fachgerecht durchtrennt und behandelt werden müssten. Ein geringer Astrückschnitt im Bereich der Baumkrone sei vertretbar. Auch dies entspricht den Feststellungen des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens. Demnach sind

bei Baum L nur geringe und unproblematische Astrückschnitte erforderlich. Der Wurzelbereich müsse während der Bauzeit abgesperrt werden und dürfe weder befahren noch als Lagerplatz genutzt werden. Ein allfälliger Veloabstellplatz müsse sicherfähig sein, dürfe nicht überdeckt werden und beim Bau dürften keine grösseren Wurzeln beschädigt werden. Schliesslich wird im gartendenkmalpflegerischen Gutachten – unter Verweis auf den Massnahmenkatalog für Baum K der Firma I – ausgeführt, beim Aushub für das Untergeschoss müssten tangierte Wurzeln fachgerecht durchtrennt und behandelt werden. Nach dem Gesagten ist zu erwarten, dass das Erfordernis fachgerechter Durchtrennung und Behandlung tangierter Wurzeln sowie das Erlauben eines (nur) geringen Astrückschnitts negative Einwirkungen auf den Baum verhindern können. Der Schutzvertrag steht in diesem Punkt somit nicht in einem Spannungsverhältnis zu Art. 52 BZO. Die Schutzmassnahmen sind genügend.

E. 5.1

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Parteientschädigungen stehen ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie haben aber auch keine Parteientschädigung auszurichten. Weder der Mitbeteiligte noch der Beschwerdegegner haben eine solche beantragt.

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