

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00187 vom 15. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00187

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00187 du 15 mai 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00187 del 15 maggio 2025

Regeste

Genehmigung Schutzvertrag | Bedingter Schutzvertrag und Baubewilligung; Einbezug der Umgebung in die Schutzanordnung. Die Genehmigung des Schutzvertrags und die Baubewilligung sind praktisch zeitgleich eröffnet worden, damit sind die Anforderungen von Art. 25a RPG an eine ausreichende formelle Koordination erfüllt (E. 4.3). Auch die Rechtsmittelfristen der in diesen beiden Angelegenheiten ergangenen Rekursentscheide überlappten sich teilweise, womit keine Verletzung des Koordinationsgebots ersichtlich ist (E. 4.4). Die zuständige Behörde hat bei der Auswahl der Schutzmassnahme nach § 205 PBG einen Spielraum. Schutzverträge können eine einzelfallgerechte Lösung ermöglichen und sind nicht bedingungsfeindlich (E. 5.6 f.). Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden wurde die Umgebung des Schutzobjekts in den Schutzvertrag miteinbezogen (E. 6.4). Die beschwerdeführerischen Rügen gegen das Bauvorhaben hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG sind – ohne gegen das Koordinationsgebot nach Art. 25a RPG oder die Gewährung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV zu verstossen – im Baubewilligungsverfahren und dessen gerichtlicher Überprüfung zu prüfen (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 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, LS 175.2) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Bezüglich des vorliegenden Sachverhalts ist vor dem Verwaltungsgericht ein Parallelverfahren betreffend Baubewilligung hängig (VB.2024.00260). Die Vereinigung von Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50–60). Die vorliegenden beiden Verfahren betreffen zwar teilweise den gleichen Sachverhalt. Es stellen sich jedoch nur mit Bezug auf das Schutzobjekt des strittigen Baumes identische, daneben grösstenteils unterschiedliche Rechtsfragen. Auch die Verfahrensparteien sind nicht identisch. Entsprechend werden die Verfahren VB.2024.00187 und VB.2024.00260 nicht vereinigt.

Dem Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) wird insoweit Rechnung getragen, als die beiden Verfahren gleichzeitig, durch die gleiche Besetzung und unter Berücksichtigung der Argumente aus dem Parallelverfahren erledigt werden.

E. 3

Das strittige Baugrundstück Kat.-Nr. 02 an der J-Strasse 03 in Rüslikon ist der Wohnzone W2B zugeteilt. Die private Bauherrschaft plant den Abbruch der bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 04 und Vers.-Nr. 05 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein Baum (Objekt-Nr. 01 des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventars). Bezüglich dieses Baumes wurde der erwähnte Schutzvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Rüslikon und der F AG vom 9. September 2022 abgeschlossen, der Baum zum Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. f PBG erklärt und gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang wurde im Vertrag wie folgt festgelegt: "Wurzelbereich (gemäss Plan Anhang 1): Nordseite 4.8 m, Ostseite 9.1 m, Südseite 7.5 m, Westseite 8 m. Kronenbereich (radial gemäss Plan Anhang 1): Nordseite 8 m, Ostseite 8 m, Südseite 8 m, Westseite 8 m. Umgebung: Innerhalb des obgenannten Wurzelbereichs (Wurzelschutzzone) ist das Niveau des Terrains gemäss heutigem Bestand zu erhalten und darf nicht verändert werden. Das Pflanzen von Rasen, das Düngen oder andere Massnahmen, die den Baum schädigen können, sind verboten. Der Wurzelschutzbereich darf grundsätzlich nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden. Ausnahmen, wie Sitzplätze oder Terrassen müssen bezüglich Ausführung und Konstruktion vorgängig von der Abteilung Hochbau/Planung genehmigt werden. Ersatzpflanzung: Das Schutzobjekt ist ungeschmälert zu erhalten. Sollte der Baum absterben oder müsste dieser gefällt werden, ist – nach Absprache mit der Gemeinde (Abteilung Hochbau/Planung) – eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Neubauten: Dem Gemeinderat liegt das Bauprojekt für einen Neubau des Wohnhauses vor (Pläne gemäss Anhang 2 vom 24. August 2022). Er ist der Auffassung, dass dieses Bauprojekt gebührend Rücksicht auf das Schutzobjekt nimmt und daher mit diesem vereinbar ist. Zuständig für die Erteilung der Baubewilligung ist jedoch die Baukommission." Der Schutzvertrag wurde unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Grundeigentümerin die Baubewilligung für ein Projekt auf der Basis des strittigen Bauprojekts rechtskräftig erteilt würde und dieses innert der Gültigkeit der Bewilligung zur Ausführung gelange. Die Baufreigabe für das auf der Basis von Anhang 2 des Schutzvertrages am 8. Dezember 2022 bewilligte Bauprojekt steht ihrerseits unter der Bedingung, dass der Schutzvertrag in Rechtskraft erwächst (Disp.-Ziff. 2 der in VB.2024.00260 angefochtenen Baubewilligung). Mit Verfügung vom 7. Dezember 2022 erteilte die Baudirektion des Kantons Zürich der H AG, unter Nebenbestimmungen, die wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung und gewässerschutzrechtliche Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses J-Strasse 03 samt dem Nebengebäude J-Strasse 06 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 in Rüslikon. Die Baukommission Rüslikon bewilligte das Vorhaben unter Nebenbestimmungen mit Beschluss vom 8. Dezember 2022. Auch bezüglich dieser Bewilligungen wurde von den Beschwerdeführenden zuerst Rekurs ans Baurekursgericht und anschliessend Beschwerde ans Verwaltungsgericht erhoben (Parallelverfahren VB.2024.00260).

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, dass das Baurekursgericht trotz gegenseitiger Abhängigkeit von Schutzvertrag und Baubewilligung in Verletzung des Koordinationsgebotes die Genehmigung des Schutzvertrags einerseits und die erteilte Baubewilligung andererseits in zwei separaten Verfahren beurteilt habe. Die erforderliche Gesamtwürdigung könne aufgrund der eingeschränkten Kognition mit Bezug auf § 238 Abs. 2 PBG nicht durch das Verwaltungsgericht in erster Instanz vorgenommen werden. Der vorinstanzliche Entscheid sei schon aus diesem Grund aufzuheben.

E. 4.2

Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG verlangt, dass die Rechtsanwendung materiell koordiniert wird, wenn für die Verwirklichung eines Projekts verschiedene materiell-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind und zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (z. B. BGE 120 Ib 400 E. 5). Nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG sorgt die für die Koordination verantwortliche Behörde in diesem Sinne für eine inhaltliche Abstimmung, aber auch möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen. Die Regeln von Art. 25a Abs. 1 und 2 RPG zur Koordinationspflicht stellen lediglich bundesrechtliche Minimalanforderungen an die entsprechenden kantonalen Verfahren dar (BGr, 27. November 2003, 1A.175/2003, E. 2.3). Verlangt ist dabei nicht eine maximale, sondern bloss eine ausreichende Koordination (BGr, 4. Juli 2013, 1C_309/2013, E. 3.3.1). Ein gestaffeltes Vorgehen der Behörden ist zulässig, sofern dadurch die erforderliche materielle und soweit möglich formelle Koordination der Entscheide nicht vereitelt wird (BGE 126 II 26 E. 5.d, mit Hinweisen). Die Formulierung von Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG fordert mit dem Wort "möglichst" von den Behörden keine strikte Pflicht zur gemeinsamen Eröffnung ihrer Verfügungen (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.1 und E. 2.2; 16. Dezember 2011, 1C_231/2011, E. 5.3, in: URP 2012 S. 225). Es verstösst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht gegen die Koordinationspflicht, wenn Verfügungen wenige Tage hintereinander eröffnet und somit gleichzeitig angefochten werden (BGr, 13. Oktober 2015, 1C_529/2014, E. 2.5); selbst wenn die Rechtsmittelfristen nicht überlappen, liegt nicht in jedem Fall eine Verletzung der Koordinationspflicht vor (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.1 und E. 2.2).

E. 4.3

Im vorliegenden Fall wurde die Genehmigung des Beschlusses Nr. 138 vom 30. November 2022 betreffend den Schutzvertrag für den Baum an der J-Strasse 03 am 6. Januar 2023 publiziert. Damit war der Beschluss bis zum 5. Februar 2023 anzufechten. Die Baubewilligung wurde den Beschwerdeführenden am 10. Januar 2023 zugestellt. Der Baubewilligungsentscheid war daher bis am 9. Februar 2023 anfechtbar. Die beiden Verfügungen wurden somit praktisch zeitgleich eröffnet und konnten innerhalb einer nahezu vollständig überlappenden Rekursfrist beim Baurekursgericht angefochten werden. Eine Verletzung des Koordinationsgebots nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG liegt betreffend die ursprünglich ergangenen Verfügungen nicht vor.

E. 4.4

Das Baurekursgericht versandte seinen Entscheid vom 27. Februar 2024 betreffend Schutzvertrag am 28. Februar 2024. Der Entscheid ging am 29. Februar 2024 bei den Beschwerdeführenden ein und konnte bis zum 15. April 2024 beim Verwaltungsgericht

angefochten werden. Der Entscheid des Baurekursgerichts betreffend die Baubewilligung erging am 9. April 2024 und wurde am 10. April 2024 versandt. Er ging deshalb am 11. April 2024 bei den Beschwerdeführenden ein und konnte innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Die beiden Entscheide des Baurekursgerichts ergingen somit im Abstand von wenigen Wochen voneinander und die Rechtsmittelfristen überlappten sich teilweise. Verlangt ist gemäss oben dargelegter Rechtsprechung nicht zwingend eine gleichzeitige Eröffnung von Verfügungen und auch nicht eine maximale, sondern bloss eine ausreichende Koordination (BGr, 4. Juli 2013, 1C_309/2013, E. 3.3.1). Es reicht aus, wenn die Rechtsmittelfristen teilweise überlappen (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.1 und E. 2.2). Da diese minimalen Voraussetzungen einer ausreichenden Koordination und einer teilweise überlappenden Rechtsmittelfrist vorliegend gegeben sind, ist eine Verletzung des Koordinationsgebots nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG vorliegend nicht ersichtlich.

E. 4.5

In materieller Hinsicht ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass das Verfahren bezüglich Baubewilligung (VB.2024.00260) und das hiesige Verfahren betreffend Schutzvertrag nur teilweise den gleichen Sachverhalt bzw. die gleichen Rechtsfragen betreffen und auch die Verfahrensparteien nicht komplett identisch sind: Im Schutzvertrag und im damit zusammenhängenden Verfahren geht es um das Ausmass des Schutzes des Baumes, während es im Baubewilligungsverfahren mehrheitlich um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z. B. betreffend die Gebäudehöhe, die Zulässigkeit der Terrassen oder den Gewässerschutz, welcher durch die Baudirektion zu beurteilen war) und somit um teilweise gänzlich andere Rechtsfragen geht. Die Vorinstanzen haben jedoch in beiden Verfahren den dem Sachverhalt zugrunde liegenden Schutzvertrag bezüglich des Baumes vom 9. September 2022 ausdrücklich und konstant berücksichtigt. Es fand des Weiteren in beiden Rekursverfahren am 17. Mai 2023 gleichzeitig ein Abteilungsaugenschein durch das Baurekursgericht statt. Eine darüber hinausgehende, maximale materielle Koordination war nicht notwendig. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unzutreffend.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden bringen des Weiteren vor, der strittige Schutzvertrag sei unter der Bedingung abgeschlossen worden, dass die Baubewilligung rechtskräftig erteilt würde und das Bauprojekt innert der Gültigkeit der Baubewilligung zur Ausführung gelange. Die Zustimmung zu einer Unterschutzstellung müsse aber bedingungslos erfolgen und könne nicht von der Rechtskraft eines Bauvorhabens abhängen, für welches die Gemeinde ihre Genehmigung erteilen solle. Es widerspräche dem zwingenden Charakter der Heimatschutzvorschriften von § 203 PBG diametral, wenn die Unterschutzstellung Gegenstand vertraglicher Absprachen bildeten – sie seien bedingungsfeindlich. Durch gegenseitige Übereinkunft regelbar seien nur Absprachen, welche in einer blossen Unterschutzstellungsverfügung nicht möglich wären.

E. 5.2

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. f PBG sind unter anderem wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken Schutzobjekte. Nach § 205 PBG erfolgt der Schutz durch (lit. a.) Massnahmen des Planungsrechts, (lit. b.) Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen, (lit. c) Verfügung

oder (lit. d) Vertrag. Nach § 9 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) sind Schutzmassnahmen gemäss § 205 lit. b, c und d PBG anzuordnen, wenn oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen. § 205 PBG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 KNHV eröffnen der zuständigen Behörde einen Spielraum bei der Auswahl der Massnahme. Ein Schutz durch Vertrag kann im Einzelfall beispielsweise zweckmässig sein, um Private zu einer Leistung im öffentlichen Interesse zu verpflichten, zu der sie mittels Verfügung nicht ohne Weiteres gezwungen werden könnten und/oder wofür ihnen als Gegenleistung wohlerworbene, d. h. selbst durch Gesetzesnovelle nicht abänderbare, vertragliche Rechte eingeräumt werden. Diese Gründe sind jedoch nicht abschliessend. Verwaltungsrechtliche Verträge werden auch z. B. in Fällen in Betracht gezogen, in denen erhebliche Ermessensspielräume bestehen, Unklarheiten zwischen Privaten und Behörden bereinigt werden sollen oder eine dauerhafte gegenseitige Bindung angestrebt wird (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A. Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1314 ff.).

E. 5.3

Für eine Unterschutzstellung ist nicht zwingend ein förmlicher Schutzentscheid erforderlich. Vielmehr kann ein materieller Schutzentscheid, sofern sich die zuständige Behörde vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt, projektbezogen in einer Bau- oder Abbruchbewilligung mitenthalten sein (z. B. VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.3.1; 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1 = BEZ 2013 Nr. 10; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1, je mit weiteren Hinweisen). Ein projektbezogener Schutzentscheid setzt voraus, dass sich der erforderliche Schutz des Naturschutz- oder Heimatschutzobjektes mit Anordnungen in der Baubewilligung gewährleisten lässt. Als solche Anordnungen kommen insbesondere Nebenbestimmungen gemäss § 321 PBG in Betracht, wonach inhaltliche oder formale Mängel untergeordneter Natur mittels Auflagen, Bedingungen und Befristungen behoben werden können. Analog dazu sind projektbezogene Schutzentscheide nur bei untergeordneten Eingriffen in Schutzobjekte zulässig und dürfen eine umfassende Festlegung des Schutzzumfangs, die allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer formellen Unterschutzstellung zu erfolgen hat, nicht präjudizieren. Somit lassen sich Bauvorhaben nicht mit einem projektbezogenen Schutzentscheid bewilligen, wenn die geplanten baulichen Massnahmen zu eingreifend sind oder gar die Beseitigung des Inventarobjektes vorgesehen ist. In einem solchen Fall kann der förmliche und umfassende Schutzentscheid nicht mehr durch einen projektbezogenen Schutzentscheid ersetzt werden (z. B. VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.4 und E. 3.5).

E. 5.4

Verwaltungsrechtliche Verträge entstehen durch übereinstimmende Willenserklärung der Parteien, wobei die Vorschriften des Obligationenrechts (OR) subsidiär Anwendung finden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 1342). Nach Art. 151 Abs. 1 OR ist ein Rechtsgeschäft bedingt, wenn die Wirkungen des Geschäfts von einem zukünftigen, ungewissen Ereignis abhängig gemacht werden. Von einer Bedingung kann die Wirksamkeit des gesamten Vertrags abhängig gemacht werden. Das Gesetz unterscheidet zwischen aufschiebenden (Art. 151 OR) und auflösenden (Art. 154 OR) Bedingungen. Ist ein Geschäft aufschiebend (suspensiv) bedingt, so entfaltet es seine Rechtswirkungen erst mit Bedingungseintritt. Bei einer auflösenden (resolutiven) Bedingung ist das Rechtsgeschäft zunächst voll wirksam,

seine Wirkungen entfallen jedoch wieder mit Bedingungseintritt. Die meisten Rechtsgeschäfte können an eine Bedingung geknüpft werden (Ingeborg Schwenzer/Christiana Fountoulakis, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. A., Bern 2020, Rz. 11.01 ff.).

E. 5.5

Im vorliegenden Fall wurde der Baum auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 nicht mittels Baubewilligung, sondern durch Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt. Strittig ist damit ein projektbezogener Schutzvertrag und nicht ein projektbezogener Schutzentscheid, was durch die Beschwerdeführenden im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht mehr bestritten wird.

E. 5.6

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, eröffnet § 205 PBG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 KNHV der zuständigen Behörde einen Spielraum bei der Auswahl der Schutzmassnahme. Der Gesetzestext, die Lehre und Rechtsprechung lassen nicht darauf schliessen, dass die vorliegende Unterschutzstellung und Schutzmassnahmen zum Vornherein nicht verhandelbar seien und deswegen nicht Gegenstand eines Vertrags bilden könnten, wie die Beschwerdeführenden vorbringen. Die Verpflichtung zu einer Leistung mittels Vertrags, zu welcher Private mittels Verfügung nicht ohne Weiteres gezwungen werden können, welche die Beschwerdeführenden als einzig möglichen Anwendungstatbestand für verwaltungsrechtliche Verträge nennen, wird in der Lehre nur beispielhaft genannt und schliesst andere Fälle des Schutzes mittels Vertrags nicht aus. So werden in der Lehre diverse andere Anwendungsbeispiele erwähnt, insbesondere, dass im Rahmen eines Schutzvertrags einzelfallgerechte Zugeständnisse möglich sind (vgl. z. B. Josua Raster/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 353; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 1314 ff.). Projektbezogene Schutzverträge entsprechen somit aus unterschiedlichsten Gründen gängiger Denkmalschutzpraxis im Kanton Zürich (vgl. z. B. VGr, 23. März 2023, VB.2022.00093, E. 5.2; 9. Februar 2017, VB.2016.00187, E. 3.2 ff.).

E. 5.7

Des Weiteren ist den Beschwerdeführenden betreffend die angebliche Bedingungsfeindlichkeit eines projektbezogenen Schutzvertrags nicht zuzustimmen. Aufgrund der genannten Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz (§§ 203 ff. PBG) und der subsidiären Anwendung der zitierten Bestimmungen des OR besteht kein Grund zur Annahme, dass ein gestützt auf § 205 lit. d PBG abgeschlossener Vertrag per se bedingungsfeindlich ist. Die Gesetzesvorgaben, Lehre und Rechtsprechung geben keine Hinweise darauf, dass der Charakter der Heimatschutzvorschriften nach §§ 203 ff. PBG solche Bedingungen ausschliessen würde. Die zitierten gesetzlichen Grundlagen im Schweizerischen Obligationenrecht und die Lehre lassen solche Bedingungen auch bei verwaltungsrechtlichen Verträgen regelmässig zu.

E. 5.8

Schliesslich ist zu erwähnen, dass es der Gemeinde auf der Grundlage von § 211 Abs. 2 PBG unbenommen ist, bei Dahinfallen des Schutzvertrags einen anderweitigen Entscheid zum Schutz des strittigen Baumes zu treffen. Dies wurde auch in Ziff. C.5.5 des Schutzvertrags explizit festgehalten. Es ist somit unzutreffend, von einem fehlenden Schutz des Baumes bei Dahinfallen des Vertrags bzw. von einer Abträglichkeit der Bedingung mit

Blick auf den Zweck des Schutzvertrags auszugehen.

E. 5.9

Den Vorbringen der Beschwerdeführenden, wonach eine Unterschutzstellung des strittigen Baumes mittels Schutzvertrages und darin enthaltener Bedingung vorliegend unzulässig sei, ist somit nicht zu folgen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen des Weiteren geltend, dass das Areal, auf welchem das neue Wohnhaus geplant sei, nicht als wichtige Umgebung im Sinne von § 10 Abs. 2 KNHV in die Anordnungen zum Schutz des Baumes einbezogen worden sei. Der Gemeinderat habe hierzu keinerlei Abklärungen getroffen und die wichtige Umgebung für die Schutzwirkung des Baumes nicht geschützt. Dazu sei auch der Sachverständige I nicht befragt worden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz gehe die Wurzelschutzzone nicht weiter, als die Wurzeln reichten; insbesondere in Richtung Norden sei die Wurzelschutzzone auf eine Länge von nur 4,8 m verkürzt, obwohl die Kronenschutzzone 8 m betrage. In den anderen Richtungen betrage die Wurzelschutzzone mindestens 8 m und sei mit Ausnahme in Richtung Nordost grösser als die Kronenschutzzone. Dass die wichtige Umgebung des Baumes sich nur gerade auf den Wurzelschutzbereich beziehe, treffe nicht zu.

E. 6.2

Auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 KNHV haben die Schutzmassnahmen das Schutzobjekt abzugrenzen oder zu umschreiben, Art und Umfang des Schutzes festzulegen und, soweit dies nach der Natur der Anordnung nötig ist, Pflege und Unterhalt zu regeln. Die für das Schutzobjekt wichtige Umgebung ist gemäss § 10 Abs. 2 KNHV in die Schutzanordnung miteinzubeziehen. Für Naturschutzobjekte sind Vorschriften nach § 15 Abs. 1 KNHV zu erlassen, welche alle Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen verbieten, die Pflanzen oder Tiere zerstören, schädigen, gefährden, beeinträchtigen oder sonstwie stören oder die Beschaffenheit des Bodens sowie andere natürliche Verhältnisse nachteilig verändern können, ferner solche, die im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten. Gemäss § 15 Abs. 2 KNHV können solche Vorschriften und Verfügungen unter anderem Verbote enthalten über das Errichten von Bauten und Anlagen, Geländeänderungen und Ablagerungen, die Düngung und die Verwendung von Giftstoffen und die Beseitigung von Baumgruppen, einzelnen Bäumen und markanten Einzelsträuchern.

E. 6.3

Konkret wurde der strittige Baum mit dem Schutzvertrag unter Schutz gestellt und vereinbart, dass er ungeschmälert zu erhalten sei. Des Weiteren wurde eine Wurzelschutzzone (Wurzelbereich) und eine Kronenschutzzone (Kronenbereich) festgelegt. Unter dem Untertitel "Umgebung" wurden Art und Umfang des Schutzes näher festgelegt: Das bestehende Niveau des Terrains in der Wurzelschutzzone ist zu erhalten und das Terrain in dieser Zone nicht zu verändern. Das Pflanzen von Rasen, das Düngen und andere Massnahmen, welche zu Schäden des Baumes führen könnten, sind verboten. Schliesslich darf die Zone auch nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden.

E. 6.4

In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen erscheinen diese Festlegungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag als rechtmässig bzw. ausreichend und sind entgegen den

Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht zu beanstanden. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen und den Akten ergibt, haben sich die Gemeinde und der verwaltungsrechtliche Vertrag ausführlich mit der Frage beschäftigt, wie der Baum und seine Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt werden sollen, und dazu diverse Anordnungen getroffen. Eine ungenügende Auseinandersetzung mit dem Einbezug der Umgebung nach § 10 Abs. 2 KNHV und darauf gestützt zu treffenden Schutzmassnahmen ist nicht ersichtlich.

E. 6.5

Auch das Ausmass der Wurzelschutzzonen ist nicht zu beanstanden. Die Grösse der Kronenschutz- und der Wurzelschutzzonen wurde gestützt auf das Gutachten von I, welcher als Sachverständiger beigezogen wurde, gemessen in Metern ab Mitte des Baumstamms bestimmt, wodurch die langfristige Erhaltung des Baumes gesichert sein soll. Genau diese gutachterlich festgestellten Schutzzonen wurden in den Schutzvertrag übernommen und im angefochtenen Beschluss genehmigt. In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen ist die Wurzelschutzzone vorliegend aus überzeugenden Gründen kleiner als die Kronenschutzzone ausgefallen; dies laut Gutachtendem nämlich deshalb, weil das Fundament des bestehenden Gebäudes J-Strasse 03 für die Wurzeln des Baumes ein unüberwindbares künstliches Hindernis darstellt. Gleichzeitig wurde beim vorinstanzlichen Augenschein festgestellt, dass die Baumkrone den südlichen Teil des nahestehenden Gebäudes deutlich überragt. Um Beeinträchtigungen des Baumes zu verhindern, war es angesichts der geschilderten Ausgangslage nicht von Nöten, die Wurzelschutzzone auf der Nordseite von 4,8 m auf 8 m heraufzusetzen. Ausreichend erscheint im Sinne des gutachterlich empfohlenen (und in den Vertrag übernommenen) Habitatsschutzes, den bestehenden Lebensraum des Baumes zu erhalten und zu bewahren und mit den angeordneten Massnahmen sicherzustellen. Dies gilt umso mehr, als der Baum seine heutige Gestalt vor dem Hintergrund der geringeren Ausdehnung der Wurzelschutzzone dort, wo heute der Bestandesbau steht, erreicht hat und es deshalb nicht nachvollziehbar ist, weshalb bei einem Ersatzneubau mehr unterirdischer Entfaltungsraum zugestanden werden müsste. Eine solche Massnahme erscheint somit auch unter dem Gesichtspunkt des Verhältnismässigkeitsgebots nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) nicht erforderlich.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, dass die Anlage von Sitzplätzen und Terrassen entgegen den Darlegungen der Vorinstanz geeignet seien, die Wurzelschutzzone, Wurzeln und auch den Kronenschutzbereich zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme vom grundsätzlichen Bauverbot für Sitzplätze oder Terrassen oder andere Bauten und Anlagen im Wurzelschutzbereich sei damit nicht gerechtfertigt. Ausserdem sei es unzutreffend, dass die Abteilung Hochbau/Planung der Gemeinde zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zuständig sei; solche könnten nur durch den Gemeinderat erteilt werden.

E. 7.2

Der vorliegende Schutzvertrag stellt ein grundsätzliches Bauverbot auf, macht aber des Weiteren eine Unterscheidung zwischen Gebäuden und Sitzplätzen und Terrassen. Während ein Bauverbot für Gebäude besteht, sollen Sitzplätze und Terrassen ausnahmsweise zulässig sein. Gemäss § 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren und

Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Sitzplätze und Terrassen sind hingegen weder Gebäude noch Gebäudeteile, sondern Anlagen und/oder Ausstattungen (§ 1 lit. b und § 3 ABV). Sie werden, wie auch die Vorinstanz zutreffend festhält, nicht in den Boden eingelassen, sondern auf diesen aufgesetzt. Es besteht dabei erfahrungsgemäss, vorbehaltlich besonderer Umstände, keine Gefahr für die im Boden befindlichen Wurzeln von Bäumen wie dem hier strittigen Baum. Solche sind zumindest im konkreten Fall nicht ersichtlich und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht substantiiert geltend gemacht.

E. 7.3

Der Schutzvertrag hält des Weiteren in Ziff. C.2 fest, dass Ausnahmen vom Bauverbot in der Wurzelschutzzone mit Bezug auf Sitzplätze oder Terrassen vorgängig von der Abteilung Hochbau/Planung genehmigt werden müssen. Mit dieser Bestimmung wird zusätzlich gewährleistet, dass allfällig geplante Sitzplätze und Terrassen den Schutz des Baumes berücksichtigen und den Wurzelbereich nicht schädigen. Im Falle einer ersichtlichen Gefährdung könnte die Bewilligung nicht erteilt werden. Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint dem Schutz des Baumes Genüge getan.

E. 7.4

Was die Rüge zur Unzuständigkeit der Abteilung Hochbau/Planung betrifft, so ist dieser nicht zu folgen. Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung trifft nach § 211 Abs. 2 PBG der Gemeinderat. Der Schutz des hier strittigen Baumes und die möglichen Ausnahmen vom Bauverbot betreffend Sitzplätze und Terrassen wurden durch verwaltungsrechtlichen Vertrag festgelegt – diesen hat der Gemeinderat mit den Eigentümern des Grundstücks, auf welchem sich der Baum befindet, nach § 205 lit. d PBG abgeschlossen. Stellt sich in Zukunft eine Frage, ob allfällig geplante Sitzplätze oder Terrassen mit dem Vertrag vereinbar sind und die Ziele des Schutzes des Baumes im Wurzelbereich gefährden, so wird diese Frage auf der Grundlage dieses Schutzvertrags (und dessen Auslegung) zu beantworten sein.

E. 7.5

Zuständig für die Erteilung von Bewilligungen zur Erstellung von Sitzplätzen und Terrassen ist im Kanton Zürich üblicherweise die kommunale bzw. kantonale Baubehörde (§ 318 in Verbindung mit § 309 Abs. 1 lit. d PBG für Anlagen und/oder Ausstattungen) und nicht der Gemeinderat. An diese übliche Bewilligungspflicht erinnert Ziff. C.2 des vorliegenden Schutzvertrags. Damit werden keine Entscheidungsbefugnisse des Gemeinderats abdelegiert, wie die Beschwerdeführenden vorbringen, sondern wird lediglich auf die im Baurecht übliche Kompetenzordnung hingewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Abteilung Hochbau/Planung der kommunalen Baubehörde eine Bewilligung von Sitzplätzen und Terrassen nicht vor dem Hintergrund des vorliegenden Schutzvertrags prüfen oder gar den Schutzzumfang des Vertrags abändern würde. Der Auffassung der Beschwerdeführenden ist nicht zu folgen.

E. 8.1

Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, dass das strittige Bauvorhaben die im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG gebotene Rücksicht auf das Schutzobjekt nicht in ausreichender Weise gewährleiste. Es würde den Baum vom See aus gesehen zur Hälfte verdecken und damit die wichtige Fernwirkung, aber auch die für das Quartier prägende Wirkung des Baumes zu einem Grossteil unzulässigerweise aufheben. Dem Baum würde

durch die Nähe des Bauprojekts die prägende Erscheinung genommen. Das Baurekursgericht habe zu Unrecht angenommen, dass diese Rüge nicht im Verfahren gegen die Genehmigung des Schutzvertrages, sondern nur im Verfahren gegen die Baubewilligung zu prüfen sei. Dies träfe jedoch nicht zu, dadurch würde insbesondere das Koordinationsgebot nach Art. 25a RPG und das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verletzt.

E. 8.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und es ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen.

E. 8.3

In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen ist festzuhalten, dass die genügende oder gute Einordnung nach § 238 Abs. 1 und 2 PBG eine klassische Bauvorschrift und somit eine Frage des Baubewilligungsverfahrens (und dessen gerichtlicher Überprüfung) ist. Auch wenn mit § 238 Abs. 2 PBG ein Konnex zum Natur- und Heimatschutz besteht bzw. hier allfällige Schutzverträge berücksichtigt werden müssen, bezieht sich das Verfahren um die Genehmigung von Schutzverträgen nicht auf detaillierte baurechtliche Fragen, welche erst im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung konkret und in der Tiefe geklärt werden. Dies ergibt sich aus der Systematik des Planungs- und Baugesetzes (§ 238 befindet sich im IV. Titel: Das öffentliche Baurecht), der Rechtsprechung (vgl. sinngemäss auch z. B. VGr, 5. Oktober 2023, VB.2022.00662, E. 4.3) und entspricht dem praxismässigen Vorgehen der Behörden im Zürcher Baurecht. Dies ist auch in der Sache richtig: Es ist gemäss klarem gesetzlichen Wortlaut die Baute selbst (und nicht der Schutzvertrag), welche die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG einhalten muss. Der Schutzzumfang eines Baumes hängt nicht von einem geplanten konkreten Bauprojekt ab, sondern davon, was für den Erhalt des zu schützenden Baumes notwendig ist. In der Schutzmassnahme wird somit der Schutzzumfang des Baumes in lediglich allgemeiner Weise festgelegt, während konkrete bauliche Massnahmen, welche im Schutzvertrag als grundsätzlich zulässig erachtet werden, den Schutzzumfang allenfalls in der konkreten Ausführung aber gefährden könnten, im Baubewilligungsverfahren näher zu prüfen sind.

E. 8.4

Dass die Rüge bezüglich § 238 Abs. 2 PBG nicht im Verfahren bezüglich der Genehmigung des Schutzvertrags geprüft, sondern diesbezüglich auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen wurde, ist somit nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des Koordinationsgebots nach Art. 25a RPG oder des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV ist somit nicht ersichtlich.

E. 9

Insgesamt erweist sich die Beschwerde demnach als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 10.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden je hälftig unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden ausgangsgemäss nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag zu verpflichten, der privaten Mitbeteiligten eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- zu bezahlen.

E. 10.2

Dem Gemeinderat (Beschwerdegegner) steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, nach § 17 Abs. 3 VRG und praxisgemäss in der Regel keine Parteientschädigung zu (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 5; 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5). Stehen sich nämlich in einem Beschwerdeverfahren private Parteien gegenüber, kann nach § 17 Abs. 3 VRG das Gemeinwesen in der Regel nicht zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet und auch nicht entschädigungsberechtigt werden. Demgemäss wird dem an der Seite einer privaten Beschwerdepartei obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen; vorbehalten sind Fälle, in denen es in besonderer Weise betroffen ist, beispielsweise wenn die Aufhebung einer Bewilligung durch die Vorinstanz eine kommunale Regelung oder Planung infrage stellt (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 8.2; 16. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4). Da die private Mitbeteiligte sich am Verfahren mit Schrifteingaben unter anwaltlicher Vertretung und Antrag auf Kosten- und Entschädigungsfolgen beteiligte und ihre Begehren den Beschwerdeführenden gegenüberstanden, ist sie bezüglich Kosten- und Entschädigungsfolgen als private Beschwerdepartei zu behandeln. Der Gemeinderat hat demgegenüber im vorliegenden Beschwerdeverfahren in seinen Schriften keine besondere eigene Interessenwahrung geltend gemacht. Es besteht somit kein Grund, von der oben zitierten Praxis abzuweichen und dem Gemeinderat eine Parteientschädigung zuzusprechen.

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