



G.-Nr. R2.2020.00246
BRGE II Nr. 0093/2021

Entscheid vom 11. Mai 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Ersatz-
richterin Marlen Patt, Gerichtsschreiber Robert Durisch

in Sachen **Rekurrentinnen**
1. M. S. [...]
2. B. V. [...]
beide vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Gemeinderat X [...]
vertreten durch [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. Politische Gemeinde X [...]
Nr. 3 vertreten durch Gemeinderat X [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderats vom 22. September 2020 und Verfügung der
Baudirektion Kanton Zürich BVV 20-1608 vom 27. Juli 2020; Baubewilli-
gung bzw. denkmalschutzrechtliche Bewilligung für Umbau und energeti-
sche Fassadensanierung des Feuerwehrdepots [...]

hat sich ergeben:

A.

Der Gemeinderat X erteilte der Politischen Gemeinde X mit Beschluss vom 22. September 2020 unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Feuerwehrdepots und Werkhofs L.-Strasse 1 und für die bauliche Sanierung des Wohngebäudes L.-Strasse 1.1 (je Assek.-Nr. 1) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 in X.

Die Baubewilligung wurde zusammen mit der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 27. Juli 2020 eröffnet, mit welcher der Bauherrin insbesondere die zugehörige Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege erteilt wurde.

B.

Gegen diese Entscheide erhoben M. S. und B. V. mit gemeinsamer Eingabe vom 29. Oktober 2020 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Die Rekurrentinnen beantragten in erster Linie die Aufhebung der angefochtenen Bewilligungen.

C.

Das Baurekursgericht eröffnete mit Verfügung vom 2. November 2020 das Rekursverfahren und lud die Rekursgegnerschaft zur freigestellten Vernehmung ein.

Der Gemeinderat X (Rekursgegner 1) und die Baudirektion Kanton Zürich (Rekursgegnerin 2) beantragten mit Vernehmlassungen vom 4. Dezember 2020 und 30. November 2020 die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentinnen. Der Rekursgegner 1 beantragte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung.

In den weiteren Rechtsschriften vom 13. Januar 2021 (Replik), 11. Februar 2021 (Duplik des Rekursgegners 1) und 22. März 2021 (Triplik) wurde an den jeweiligen Anträgen festgehalten. In der Replik beantragten die Rekur-

rentinnen zusätzlich, dass ihnen eine Parteientschädigung zuzusprechen sei.

D.

Am 24. März 2021 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Dazu liess sich die Rekurrentin 2 mit Eingabe vom 25. März 2021 vernehmen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentinnen sind Bewohnerinnen der Liegenschaften D.-Strasse 1 und 4, die entweder an das Baugrundstück anstossen oder es in der Nachbarschaft umgeben. Aufgrund dieser nachbarlichen Nähe zum Bauvorhaben und der von ihnen erhobenen Rügen (insbesondere ungenügende Abklärungen zum Schutz des Baumbestandes und mangelnde Einordnung) sind sie zum Rekurs gegen die angefochtenen Bewilligungen berechtigt (vgl. § 338a des Planungs- und Baugesetzes/PBG).

Da neben der Rekurslegitimation auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Zunächst einmal beantragen die Rekurrentinnen, dass bis zum Vorliegen des Schutzentscheids zu den vom Bauvorhaben betroffenen inventarisierten Bäumen des Parks der Villa «S.» und des Schulhauses B. das Vorhaben zu ruhen habe bzw. zu sistieren sei.

Dem vorliegenden Rekurs kommt nach § 339 Abs. 1 PBG aufschiebende Wirkung zu, was den Parteien mit Verfügung des Baurekursgerichts vom 2. November 2020 angezeigt worden ist. Als Folge davon erwachsen die angefochtenen Entscheide vorerst nicht in Rechtskraft und dürfen die geplanten Bauarbeiten bis auf Weiteres nicht ausgeführt werden.

Ob das Bauvorhaben darüber hinaus bis zum Vorliegen eines formellen Schutzentscheids zu ruhen habe, wie es die Rekurrentinnen verlangen, hängt sodann davon ab, ob die strittigen Baubewilligungen dereinst in Rechtskraft erwachsen oder aber aufgehoben werden, was zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorweggenommen werden kann.

3.

Die Rekurrentinnen beantragen sodann die Einholung eines «Obergutachtens» zum Baumbestand des Parks der Villa «S.» und zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die dazu gehörenden Baumgruppen und Einzelbäume.

Gemäss § 7 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise.

Bestandteil der Akten bilden unter anderem die Schutzwertbeurteilung des Büros G. vom 9. Juni 2015 zum Schulhaus B., der «Baumbestandesplan» mit Zustandsbeurteilung von b. Landschaftsarchitektur/Baumpflege vom 30. Juli 2019, das Baumschutzgutachten von b. vom 4. November 2019, das Baumschutzkonzept von b. vom 4. November 2019 und das Parkpflegewerk Teil 1 der r. ag landschaftsarchitekten vom 18. Februar 2020. Diese Konzepte, Fachberichte und Gutachten äussern sich unter verschiedenen Gesichtspunkten zum Baumbestand der Gartenanlage der Villa «S.» und des Schulhauses B. und teilweise auch zu den erwarteten Auswirkungen des Bauvorhabens auf die inventarisierten Baumgruppen und Einzelbäume. Zu letzterem Thema reichten sodann die Rekurrentinnen insbesondere den Bericht von G. W., Baumpfleagespezialist eidg. FA, vom 13. Mai 2019, das Schreiben von B. Zürich vom 23. Oktober 2020 und die Stellungnahme von

A. L., Dipl.-Ing. Gartenbau, vom 28. Oktober 2020 zu den Akten. Beim gerichtlichen Augenschein vom 24. März 2021 wurde zudem insbesondere den Sachverständigen L. P., Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt von b., und A. L. ausführlich Gelegenheit geboten, die von ihnen erwarteten Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen inventarisierten Baumgruppen und Einzelbäume vor Ort aufzuzeigen.

Aufgrund der verschiedenen ins Recht gelegten sachdienlichen Unterlagen und der genannten tatsächlichen Feststellungen, an denen jeweils auch von den Parteien beigezogene Sachverständige mitwirkten, ist der massgebliche Sacherhalt rechtsgenügend abgeklärt. Die Einholung eines zusätzlichen Gutachtens bzw. einer «Oberexpertise» ist deshalb nicht erforderlich.

Der Verfahrensantrag ist somit abzuweisen.

4.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangen die Rekurrentinnen weiter, dass die inventarisierten Bäume des Parks der Villa «S.» und des Schulhauses B. bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen formellen Schutzentscheids nicht gefällt und ihre Baumkronen nicht zurückgeschnitten werden dürften.

Gemäss § 23 Abs. 1 VRG muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Wie der Antrag bildet auch die Begründung eine formelle Gültigkeitsvoraussetzung des Rekurses; wenn mehrere Rekursanträge gestellt werden, sind grundsätzlich alle zu begründen (Alain Griffel, in: Kommentar VRG, § 23 Rzn. 17 f.).

Das letzterwähnte Begehren wird jedoch in der Rekurschrift nicht begründet oder auch nur ansatzweise erläutert, weshalb ihm mangels Begründung keine Folge zu leisten ist.

5.1.

Mit den angefochtenen Entscheiden wurden der Rekursgegnerin 3 unter Nebenbestimmungen die notwendigen Bewilligungen für den Um- und Ausbau des mehrheitlich in den gewachsenen Boden hineinragenden und

mit dem Untergeschoss des Wohngebäudes L.-Strasse 1.1 (je Assek.-Nr. 1) zusammenhängenden Feuerwehrdepots und Werkhofs L.-Strasse 1 erteilt. Gleichzeitig wurde die bauliche Sanierung des zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisenden Wohngebäudes L.-Strasse 1.1 (je Assek.-Nr. 1) im Südosten des Baugrundstückes Kat.-Nr. 1 bewilligt. Neben der modernisierenden Instandsetzung des Mehrfamilienhauses und der Aufstockung des Feuerwehr- und Werkhofgebäudes um ein Vollgeschoss und ein reduziertes Attikageschoss zur Unterbringung der Technikzentrale, welche rund 20 m östlich des Mehrfamilienhauses auf der bestehenden Aussichtsplattform geplant ist, beinhaltet das Bauvorhaben die unterirdische Erweiterung der zusammenhängenden Baute und Anlage in Richtung Norden und Westen. Dabei ist einerseits in nördlicher Richtung auf einer Länge von ungefähr 75 m ein 5 m bis 10 m tiefer Ausbau des 1. Untergeschosses und andererseits in westlicher Richtung auf einer Länge von ca. 15 m die Anhebung der Geschosdecke um rund 0,8 m vorgesehen.

5.2.

Die Rekursgegnerin 2 hat in der Verfügung vom 27. Juli 2020 unter anderem Folgendes erwogen:

Das Bauvorhaben erstrecke sich teilweise auf den Park der Villa «S.», die im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet sei. Durch die geplante Erweiterung des Feuerwehrdepots werde der südliche Teil der Parkanlage, in dem sich erhaltenswerte, prägende Gehölze aus der Bauzeit befänden, unterbaut. Das Unterbauen beeinträchtige die Parkanlage im Süden stark, was umso mehr der Fall wäre, wenn einzelne Bäume des historischen Baumbestands die vorgesehenen Bauarbeiten nicht überleben sollten. Das Bauvorhaben könne deshalb in denkmalpflegerischer Hinsicht nur hingenommen werden, wenn vor, während und nach den Bauarbeiten alle Massnahmen ergriffen würden, die das Fortbestehen des historischen Baumbestands sicherstellten; falls der Fortbestand einzelner Bäume nachgewiesenermassen nicht mehr gewährleistet sei, müsse in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege für einen angemessenen Ersatz gesorgt werden. Bei der Bauausführung sei sicherzustellen, dass es nicht zu weiteren Verletzungen des Wurzelwerks der inventarisierten Bäume komme. Das könne nur gewährleistet werden, wenn die Vorgaben des Baumschutzkonzepts von b. vom 4. November 2019 befolgt und die Bauarbeiten durch einen Fachmann in Baumpflege begleitet wür-

den. Einzelne baumpflegerische Massnahmen seien bereits vor Baubeginn einzuleiten, so etwa die Redimensionierung der Eiben-Gruppe und Stützungsmassnahmen zugunsten der Scheinzypressen. Da die kantonale Denkmalpflege nicht nur das Ziel verfolge, die noch vorhandenen historischen Elemente des Parks zu stärken, sondern auch die Entlastung der Parkanlage von nachträglich hinzugekommenen Elementen anstrebe, sei zusätzlich als kompensatorische Massnahme zu verlangen, dass dem inzwischen erstellten Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Parkanlage nachgelebt werde.

Demnach werde das Bauvorhaben insbesondere unter den folgenden Nebenbestimmungen bewilligt (Dispositivziffer II):

- Neben dem Bauinstallationsplan sei der kantonalen Denkmalpflege vor der Erteilung der Baufreigabe ein Konzept eines Fachmanns in Baumpflegerie zur Genehmigung einzureichen, aus dem alle Schutzmassnahmen hervorgingen, welche aufzeigten, wie die Redimensionierung der Eiben-Gruppe und der Umgang mit den Scheinzypressen etc. vor Baubeginn und während der Bauarbeiten vorzunehmen seien (lit. b).
- Vor der Erteilung der Baufreigabe sei der kantonalen Denkmalpflege der Nachweis zu erbringen, dass das Baumschutzkonzept von b. vom 4. November 2019 umgesetzt werde und sämtliche Schutzmassnahmen vor und während der Bauarbeiten durch einen Fachmann in Baumpflegerie begleitet würden (lit. c).
- Des Weiteren sei der kantonalen Denkmalpflege vor der Erteilung der Baufreigabe mittels Beschluss des Gemeinderats nachzuweisen, dass das Parkpflegewerk Teil 1 der r. ag landschaftsarchitekten vom 18. Februar 2020 innerhalb von fünf Jahren umgesetzt werde (lit. d).

5.3.

Mit Beschluss vom 27. Juli 2020 hat der Rekursgegner 1 dazu in Erwägung gezogen, dass abgesehen von der Eiben-Gruppe, den Scheinzypressen und dem ausgewachsenen Mammutbaum, die sich im südlichen Teil des Parks der Villa «S.» befänden, auch zwei Eichen im Süden des Schulhauses B. vom Bauvorhaben betroffen seien. Wie die älteren und markanten Bäume der Parkanlage seien auch die beiden Eichen beim Schulhaus im kommunalen Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte verzeichnet, welches die Eichen als «wertvoll» einstufe. Die Schutzwertbeurteilung zum

Schulhaus B. des Büros G. vom 9. Juni 2015 klassifiziere die Eichen als «schützenswert». Gemäss dem Baumschutzgutachten von b. vom 4. November 2019 sei davon auszugehen, dass die zwei Bäume durch geeignete Schutzmassnahmen erhalten werden könnten.

Das Bauvorhaben werde deshalb zusätzlich zu den mit Verfügung der Rekursgegnerin 2 vom 27. Juli 2020 verhängten Auflagen unter nachfolgenden Nebenbestimmungen bewilligt (Dispositivziffer 2.3.):

- Vor der Erteilung der Baufreigabe seien die Schutzmassnahmen und weiteren Massnahmen zur Standortverbesserung der inventarisierten Bäume gemäss Baumschutzkonzept von b. vom 4. November 2019 umzusetzen (lit. b).
- Die Bauarbeiten seien von einem Fachmann in Baumpflege eng zu begleiten (lit. c).
- Vor der Erteilung der Baufreigabe sei der Abteilung Hochbau und Liegenschaften ein Konzept eines Fachmanns in Baumpflege zu den im kommunalen Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte verzeichneten Eichen beim Schulhaus B. zur Genehmigung einzureichen, in dem sämtliche Schutzmassnahmen und Arbeitsschritte vor Baubeginn und während der Bauarbeiten aufgezeigt werden (lit. d).

6.1.

Die Rekurrentinnen machen geltend, dass das Baumschutzgutachten und das Baumschutzkonzept von b. vom 4. November 2019 weder vollständig noch schlüssig seien. Das Baumschutzkonzept gewährleiste keinen effektiven Schutz der inventarisierten Bäume und Baumgruppen vor den Auswirkungen des Bauvorhabens, sondern beschreibe lediglich Massnahmen, um deren Schädigung zu begrenzen. Bei der Realisierung des Bauvorhabens sei deshalb trotz des Baumschutzkonzepts mit einer massiven Schädigung insbesondere des Parks der Villa «S.» und seinem schützenswerten Baumbestand zu rechnen. Da das mangelhafte Baumschutzgutachten und Baumschutzkonzept die Grundlage für das Parkpflgewerk Teil 1 der r. ag landschaftsarchitekten vom 18. Februar 2020 bilde, vermöge auch dieses den Anforderungen an die fachgerechte Pflege und den griffigen Schutz der historisch bedeutsamen Bäume nicht zu genügen. Aus dem Parkpflgewerk gehe immerhin unmissverständlich hervor, dass sich der denkmal-

pflegerisch wertvollste Bereich des Parks der Villa «S.» im Süden der Parkanlage befände. Dessen ungeachtet habe der Rekursgegner 1 wider besseren Wissens auf einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der inventarisierten Bäume verzichtet und mit der Erteilung der Bewilligung des umstrittenen Bauvorhabens ihre erhebliche Beeinträchtigung und teilweise Zerstörung billigend in Kauf genommen. Dabei würde nicht zuletzt das Wäldchen aus Eiben- und Scheinzypressen ein spezielles Augenmerk verdienen; es stamme aus der Anfangszeit des Parks und sei ein Naturdenkmal ersten Ranges, das auch durch Rückschnitte nicht zerstört werden dürfe. Gemäss der Beurteilung von B. S. Landschaftsarchitekten vom 24. Oktober 2017 bilde die dominante Eibe sogenannte Senkäste aus, was dem Baum seine typisch ausladende Form verleihe; bei der Eibe handle es sich laut Einschätzung der Fachleute um eines der grössten Exemplare in Westeuropa und daher um ein Naturdenkmal von überregionaler Bedeutung.

Weiter ordne sich der geplante Aufbau des Feuerwehrdepots im Bereich der bestehenden Aussichtsterrasse, der sogenannte «Pavillon», nicht in die bauliche Umgebung ein. Die vorgesehene Aufstockung solle an einem Ort erfolgen, der infolge seiner aussergewöhnlich schönen Aussicht auf den Zürichsee von alters her das Erscheinungsbild von X präge. Zu diesem neuralgischen Aussichtspunkt passe der «Pavillon», welcher banal gestaltet sei und eine immense Höhe von gegen 12 m aufweise, wie die Faust aufs Auge.

6.2.

Dem hält die Rekursgegnerschaft entgegen, dass die Schutzwürdigkeit der inventarisierten Parkanlage und Bäume seitens der zuständigen Behörden anerkannt werde. Der materielle Entscheid über deren Schutz könne auch in einer Baubewilligung mitenthalten sein. Es sei vorliegend zweckmässiger, einen entsprechenden projektbezogenen Schutzentscheid zu treffen als eine von der Baubewilligung separierte formelle Unterschutzstellung oder Inventarentlassung anzuordnen. Denn in letzterem Fall sei eine Interessenabwägung vorzunehmen, die aufgrund des grossen öffentlichen Interesses am geplanten Um- und Ausbau des Feuerwehrdepots und Werkhofs zuungunsten des schutzwürdigen Baumbestands ausfallen könnte. Mit zu berücksichtigen sei hierbei, dass die ursprüngliche Grösse und Substanz des Parks der Villa «S.» bereits durch den Bau des bestehenden Feuer-

wehrdepots spürbar beschnitten worden sei. Es komme hinzu, dass sich auch bei Realisierung des Bauvorhabens das Konzept der Gartenanlage mit seinem unterschiedlichen Bewuchs weiterhin ablesen lasse. Unter diesen Umständen sei es die ständige Praxis der Rekursgegnerin 2, wertvolle Bäume, die mit Schutzmassnahmen erhalten werden könnten, nicht präventiv aus dem Inventar zu entlassen. Zudem habe die Bauherrin einerseits keine Mühe gescheut, um die Sachlage fachkundig und umfassend abzuklären, und andererseits alle nur erdenklichen Massnahmen getroffen, um den Erhalt und die grösstmögliche Schonung des schutzwürdigen Baumbestands sicherzustellen. So seien insbesondere ein Baumschutzgutachten erstellt und zusätzlich ein Baumschutzkonzept sowie ein Parkpflegewerk ausgearbeitet worden. Mit der Umsetzung des Parkpflegewerks und der Schutzmassnahmen, die im Baumschutzkonzept vorgesehen seien, sei es möglich, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Parkanlage und den Baumbestand auf ein Minimum zu reduzieren sowie die schutzwürdigen Bäume zu erhalten und überdies optimal zu schützen. Die strengen Auflagen, die in den angefochtenen Bewilligungen angeordnet worden seien, sähen darüber hinaus die fortwährende Begleitung der Bauarbeiten durch einen Fachmann in Baumpflege vor.

Die geplante Aufstockung des bestehenden Gebäudes weise eine standortgerechte Dichte und gelungene Disposition auf. Sie trete auf dem Terrain des Parks der Villa «S.» lediglich eingeschossig in Erscheinung und bilde zum Park einen gelungenen räumlichen Abschluss. Die vorgesehene Erhöhung des Gebäudes lasse den abgegrabenen Innenhof optisch in den Hintergrund treten und bewirke eine klare Adressierung zur L.-Strasse hin. Die Gebäudehöhe des vorgesehenen Aufbaus unterschreite diejenige der benachbarten Villa «S.» und der südlich angrenzenden Häusergruppe an der D.-Strasse deutlich. Die Gebäudefassade enthalte unter anderem roten Klinker, wodurch ein gestalterischer Bezug zu der Villa und den Gebäuden des Schulhauses B. geschaffen werde. Der vorgesehene Aufstockung sei daher eine gute Gestaltung und Einordnung in die Umgebung zu bescheinigen.

7.1.1.

Zu den möglichen Schutzobjekten des Natur- und Heimatschutzes, welche vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden sollen, gehören un-

ter anderem wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (§ 203 Abs. 1 lit. f PBG, § 13 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung/KNHV). Deren Erhalt erfolgt unter anderem durch Massnahmen des Planungsrechts (§ 205 lit. a PBG), in erster Linie durch Einteilung in Freihaltezonen, Festlegen von Abstandslinien an Waldrändern und Gewässern sowie bau- und zonenrechtliche Regelungen zum Schutz des Baumbestandes (§ 14 und § 20 KNHV). Der Schutz erfolgt ausserdem durch Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen, Verfügung oder Vertrag (§ 205 lit. b-d PBG). Diese Schutzmassnahmen sind anzuordnen, wenn oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen (§ 9 KNHV). Sind solche Massnahmen angezeigt, ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich. Dadurch können Objekte des Natur- und Heimatschutzes dauernd geschützt werden, wobei der Umfang der Schutzmassnahmen jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben ist (§ 207 Abs. 1 PBG, § 10 KNHV).

7.1.2.

Das Gesetz sieht sodann die Erstellung von kommunalen und überkommunalen Inventaren vor (§ 203 Abs. 2 PBG, § 4 KNHV). Dabei handelt es sich nicht um eine Schutzmassnahme, sondern um eine Bestandsaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte. Ein Inventar ist für den Grundeigentümer nicht direkt verbindlich (vgl. § 209 f. PBG). Hingegen ist es behördenverbindlich: Mit der Aufnahme in das Inventar wird die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte aufgestellt und die zuständige Behörde verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Die Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine Schutzmassnahme anzuordnen ist.

Der aus dieser Auseinandersetzung resultierende Entscheid kann entweder in einer definitiven Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder in einer Entlassung aus dem Inventar und damit einem Verzicht auf Unterschutzstellung bestehen. Daraus folgt indessen nicht, dass im Fall einer Unterschutzstellung zwingend ein förmlicher Schutzentscheid zu fällen wäre, in dem sich die Behörde in allgemeiner Weise über alle schutzwürdigen Teile des Objekts ausspricht und dauernde Schutzmassnahmen an-

ordnet. Sofern sich die zuständige Behörde vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt, kann, projektbezogen, ein materieller Schutzentscheid in einer Bau- oder Abbruchbewilligung mitenthalten sein.

Ist ein Schutzobjekt inventarisiert und möchte der Grundeigentümer daran Änderungen vornehmen, bestehen zwei Möglichkeiten: Der Eigentümer kann erstens ohne konkretes Bauvorhaben bei der Gemeinde nach § 213 PBG ein Provokationsbegehren stellen, womit er einen förmlichen Schutzentscheid über den Schutzzumfang des Objekts oder über dessen Entlassung aus dem Inventar erhalten wird. Zweitens kann er ein Baugesuch einreichen, worauf die Baubehörde, sofern sie auf einen umfassenden Schutzentscheid verzichtet, allfällige Schutzmassnahmen in der Baubewilligung, d. h. in einem projektbezogenen Schutzentscheid, anordnen kann. Im Baubewilligungsverfahren können keine definitiven Schutzmassnahmen angeordnet, aber die der Behörde aufgrund des Bauvorhabens notwendig erscheinenden natur- und heimatschutzrechtlichen Massnahmen erlassen werden (VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3).

7.1.3.

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. Nach dieser Bestimmung sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen, d. h. Auflagen, Bedingungen und Befristungen, zu verknüpfen, sofern inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Ein Vorgehen nach § 321 PBG kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens von untergeordneter Natur sind; führen diese dagegen zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Projektbezogene Schutzentscheide sind in Übereinstimmung dazu nur bei untergeordneten Eingriffen in die Schutzobjekte zulässig, d. h. wenn der Schutzzweck höchstens geringfügig tangiert wird und es unverhältnismässig wäre, allein deswegen den Schutzzumfang umfassend festzulegen. Dabei dürfen die projektbezogenen zugelassenen Eingriffe eine umfassende Festlegung des Schutzzumfangs, die allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer formellen Unterschutzstellung zu

erfolgen hat, nicht präjudizieren. Als Folge davon lassen sich Bauvorhaben, die zu stark auf Schutzobjekte einwirken oder gar deren Beseitigung vorsehen, nicht durch einen projektbezogenen Schutzentscheid bewilligen.

Ob ein Bauvorhaben mit einem projektbezogenen Schutzentscheid bewilligt werden kann, ist demnach in erster Linie von der Art und dem Ausmass der Eingriffe in das Schutzobjekt abhängig. Um deren Auswirkungen beurteilen zu können, ist im Baugesuch im Einzelnen darzulegen, weshalb die vorgesehenen Eingriffe das Schutzobjekt nicht zu gefährden vermögen. Sind diese von untergeordneter Natur, ist die Bewilligung zulässig, ohne dass vorgängig ein förmlicher Schutzentscheid zu treffen ist. Ein solcher hat demgegenüber immer dann zu ergehen, wenn das Schutzobjekt wesentlich verändert oder gar abgebrochen werden soll. Andernfalls könnte der Sinn und Zweck des Natur- und Heimatschutzes unterlaufen werden, indem das Schutzobjekt infolge der Schwere und/oder Anzahl der Eingriffe seinen Wert verliert. In diesen Fällen bedarf es folglich einer Inventareröffnung, welche die Rechtswirkungen von § 209 PBG entfaltet, oder eines Provokationsbegehrens des Grundeigentümers gemäss § 213 PBG (VB.2019.00813, E. 3.4 und 3.5).

7.2.1.

Für die Sanierung und den Ausbau des Feuerwehrdepots und Werkhofs ist, wie erwogen, insbesondere auch vorgesehen, den Gebäudekomplex unter dem Erdboden in nördlicher und westlicher Richtung zu erweitern. Unterirdisch soll das Gebäude einerseits zum Park der Villa «S.» hin über eine Distanz von rund 75 m 5 m bis 10 m ausgebaut werden; andererseits ist geplant, die Decke der Werkhofhalle südlich des Schulgebäudes B.-Strasse 1 teilweise um etwa 0,8 m anzuheben. Vom unterirdischen Bauvorhaben wird der südliche Teil der Parkanlage und teilweise der Umschwung südlich des Schulhauses B. tangiert. Auf diesen Grünflächen stehen einige ältere und markante Bäume und Baumgruppen, die im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte verzeichnet sind.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- einen Riesenmammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*, auch *Wellingtonia* genannt), Inventar-Nr. 1, der gemäss Eintrag im Inventar einen Stammdurchmesser von ca. 1,3 m aufweist und als «sehr wertvoll» gilt,

- eine Eibe (*Taxus baccata*), Inventar-Nr. 2, die gemäss Eintrag im Inventar «mehrstämmig mit weiteren Stämmen aus Wurzeln», eine «Rarität» und «sehr wertvoll» ist,
- eine Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana*), Inventar-Nr. 2, die gemäss Eintrag im Inventar «mehrstämmig» und «wertvoll» ist, und
- zwei Stieleichen (*Quercus robur*), Inventar-Nr. 3, die gemäss Eintrag im Inventar einen Stammdurchmesser von ca. 0,8 m (S) und 0,6 m (N) aufweisen und breitkronig sowie «wertvoll» sind.

Während sich die beiden Stieleichen auf dem Schulgelände B. befinden, stehen der Riesenmammutbaum und die Baumgruppe mit der Eibe und den Scheinzypressen im Südteil des Parks der Villa «S.», welche selber im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet ist. Bei der Villa «S.» mit Gartenanlage handelt es sich gemäss dem zugehörigen Inventarblatt um ein regional eingestuftes Schutzobjekt, dessen Schutzzweck unter anderem auch die «integrale Erhaltung von Brunnen und Park» vorsieht (Inventarblatt S. 2).

7.2.2.

In Zusammenhang mit den inventarisierten Bäumen ist die Schutzwertbeurteilung zum Schulhaus B. des Büros G. vom 9. Juni 2015 zum Schluss gelangt, dass der südliche Teil des Parks der Villa «S.» bis und mit dem «Wegoval» einschliesslich des Riesenmammutbaums, der Eibe und der Scheinzypresse schützenswert sei (S. 39). Weiter wurde in der Schutzwertbeurteilung empfohlen, die Eiben- und Scheinzypressengruppe im Park als Naturdenkmal von kantonaler Bedeutung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. e und lit. f PBG unter Schutz zu stellen, weil der baumartige Grossstrauch aufgrund seines Kronendurchmessers von 18 m und der zwei Generationen von Astabsenkern im Kanton Zürich einmalig sei (S. 37).

Das Baumschutzgutachten von b. vom 4. November 2019 beschreibt die Schutzobjekte insbesondere wie folgt:

- Der markante und schön gewachsene Mammutbaum kil_035 sei noch nicht besonders alt. Trotz einer lang anhaltenden Trockenheit und eines in Bezug auf den Boden und die Vegetation für die Baumart nicht idealen Standorts scheine der Baum sehr vital zu sein. Der Mammutbaum sei prächtig, vital und schön gewachsen.

- Die Bäume der Eibe kil_001 und kil_011 bis _034 seien Teil einer alten, ineinander gewachsenen Gruppe aus mehreren Generationen, die vom «Mutterbaum» kil_001 ausgingen. Die Baumgruppe nehme eine grosse Fläche des Parks ein. Die gemeinsame Wuchsform bilde einen für diese Art ungewöhnlichen und kuriosen Habitus. Insbesondere die peripher stehenden Exemplare wüchsen sehr einseitig und schräg. Die gesamte Gruppe sei sehr vital und strukturell grösstenteils in einem sehr guten Zustand. Wenige wiesen als Folge der intensiven Nutzung durch Kinder Stammschäden auf, wobei diese Schäden kaum problematisch seien. Im Innern der Gruppe stünden vereinzelt gekappte, abgestorbene Stämme und Schösslinge, die auf eine fortlaufende Regenerationsfähigkeit der Gruppe hinwiesen.
- Die markante Gruppe der Scheinzypressen (wiederum) kil_001 und kil_011 bis _034 bestehe, ähnlich wie bei der benachbarten Eibengruppe, aus einem «Mutterbaum», kil_006, der von einer Reihe von Nachfahren unterschiedlichen Alters umgeben sei. Kil_006 weise insbesondere im unteren Stammbereich einen ausgesprochen malerischen Wuchs auf. Leider zeige die gesamte Gruppe Anzeichen von vitaler Schwäche und viele, teilweise gravierende, strukturelle Schäden. Die Bäume stünden im Verbund und seien allesamt schlank, hochgewachsen und aufgrund ihrer Exposition dem Wind stark ausgesetzt. Ein Freistellen durch Entfernen einzelner Exemplare könnte daher sehr problematisch sein.
- Luftbilder von Swisstopo wiesen darauf hin, dass die zwei mächtigen Stieleichen kil_041 und _042 wahrscheinlich ungefähr anfangs der 1970er Jahre gepflanzt worden seien. Das bedeute, dass sich ihr Wurzelwerk in der Überdeckung des unterirdischen Bauwerks ungestört habe ausbreiten können. Die Eiche kil_041 sei vital, gut belaubt, sparrig, weit verzweigt; er habe zwei eher dünne Haupttriebe, eine eher lichte Krone und einzelne tote Äste im Starkastbereich; alle Wurzelanläufe seien vorhanden und intakt. Der Baum kil_042 sei spärlich belaubt, leicht chlorotisch mit geringen Zuwachsraten, aber mit wenig Totholz; die Wurzelanläufe seien allesamt intakt und gut ausgeprägt, die Zugwurzel in Richtung Westen stark ausgeprägt; Richtung Seeseite wiesen einzelne oberflächliche Wurzeln Rasenmäher-Schäden auf; die Stieleiche habe einen geraden Leittrieb mit schönem U-Zwiesel auf ca. 10 m Höhe und sei strukturell intakt.

7.2.3.

Zu den Ein- und Auswirkungen, die das Bauvorhaben auf die inventarisierten Bäume zeitigen würde, äussert sich das Baumschutzgutachten von b. vom 4. November 2019 sodann im Wesentlichen folgendermassen:

- Für das unterirdische Bauwerk erfolge im nahen Bereich des Mammutbaums ein tiefgründiger Aushub. Obwohl ein böschungsloser Aushub mit Bohrpfählen geplant sei, deuteten oberflächliche, gut sichtbare Starkwurzeln im nahen und weiter entfernten Bereich des Baums darauf hin, dass infolge des Bauvorhabens mit einem grossen Wurzelverlust zu rechnen sei. Der Baum wurzle über grosse Flächen, d. h. weit über die Baumkrone hinaus, auffallend oberflächlich. Mit den sehr oberflächlichen Starkwurzeln erschliesse der Mammutbaum aussergewöhnlich weit entfernte Bodenvolumen, was, verglichen mit dem Erschliessen von baumnahen, tiefer liegenden Bodenschichten, für ihn eher ungünstig sei. Es sei zu vermuten, dass der Boden im Baumbereich nicht besonders tiefgründig und/oder in tiefen Lagen für den Baum nicht besonders interessant sei. Der ursprünglich vorgesehene Grundriss hätte zweifelsohne eine massive Beeinträchtigung des Baumes in seiner Vitalität und damit in seiner vitalen Resistenz zur Folge gehabt; diese Beeinträchtigung habe im Rahmen der Konfliktbereinigung durch eine Anpassung des Grundrisses zu Gunsten des Baums entschärft werden können. Die erfolgte Anpassung des Grundrisses werde die zu erwartende Beeinträchtigung des Baums deutlich reduzieren. Der verbleibende Wurzelverlust werde dennoch zu einem merklichen Einbruch der Vitalität führen. Dem sei mit einer nachhaltigen Standortverbesserung entgegenzuwirken, wofür namentlich im Baumbereich die Wasseraufnahmefähigkeit und die Durchlässigkeit des Bodens gefördert und der Untergrund für den Baum zugänglicher und wurzelfreundlicher ausgestaltet werden sollten.

Daraus sei das Fazit zu ziehen, dass der Mammutbaum durch das Bauvorhaben in seiner weiteren Entwicklung eher wenig gestört werde, wenn die im Baumschutzkonzept aufgezeigten Massnahmen zum Schutz des Baums und zur Standortverbesserung umgesetzt würden.

- Der Erhalt der vollständigen Eibengruppe wäre nur möglich, wenn das geplante Gebäude und der dazugehörige Arbeitsraum für das Bohrgerät aus dem Kronenbereich der Baumgruppe geschoben würde. Manche der betroffenen Bäume stünden im geplanten Aushub, andere seien vom Arbeitsraum für das Bohrgerät mehr oder weniger stark betroffen. Es sei

von folgendem Szenario auszugehen: massive Kappung oder Fällung im Rahmen des Aushubs und der Grabensicherung von kil_016, _017, _019, _020 und _021; starker Rückschnitt oder Kappung bei der Grabensicherung von kil_018, _022, _023, _024 und _030. Der Rest der Gruppe könne bei Berücksichtigung der restlichen Auflagen voraussichtlich erhalten werden.

Das Fazit sei demnach, dass mit der vorgesehenen Kappung und Fällung die ursprüngliche Form der Eibengruppe unwiderruflich verändert werde, es müsse mit einer deutlichen Redimensionierung des Ensembles gerechnet werden.

- Aufgrund des Aushubs wäre der Erhalt der Scheinzypressen kil_003, _004 und _007 kaum möglich und im Fall der bereits geschwächten kil_003 und _004 auch wenig sinnvoll. Die kräftige, hoch gewachsene Zypresse kil_007 stehe sehr nah an der Kante des Aushubs, wobei ein massiver Wurzelanlauf direkt in deren Richtung weise. Insbesondere in Kombination mit der Freistellung als Folge der Fällung von kil_003 und _004 müsse davon ausgegangen werden, dass auch der Erhalt dieses Baums nicht möglich sei. Durch das Entfernen einzelner Exemplare der Gruppe würden die verbleibenden Zypressen freigestellt; ob und unter welchen Bedingungen dies möglich sei, müsse im Rahmen einer vertieften Untersuchung eruiert werden.

Das Fazit laute deshalb, dass das grundlegende Problem der Gruppe im geschwächten Allgemeinzustand liege; der ohnehin laufende Prozess des Abgangs einzelner Bäume werde jedoch mit dem geplanten Bauprojekt beschleunigt.

- Die Sondierung vom 13. September 2019 habe ausserdem ergeben, dass durch die Freilegung der gesamten Decke der Werkhofhalle mit folgenden Auswirkungen auf die Stieleiche kil_041 zu rechnen sei: verminderte Vitalität, übermässige Totholzbildung, Vergreisung der Krone, erhöhte Anfälligkeit für Krankheiten und verfrühtes Absterben des Baumes.

Um dem entgegenzuwirken, müssten, so das Fazit, die im Baumschutzkonzept aufgezeigten Massnahmen zum Schutz, zur Standortverbesserung und zum Unterhalt der Eiche kil_041 konsequent umgesetzt werden. Demgegenüber sei davon auszugehen, dass die Eiche kil_042 durch die baulichen Tätigkeiten nicht in ihrer weiteren Entwicklung gestört werde.

7.2.4.

Wie erwogen hängt es von der Art und dem Ausmass der Einwirkungen auf ein Schutzobjekt ab, ob ein Bauvorhaben mit einem projektbezogenen Schutzentscheid bewilligt werden kann. Bauvorhaben, die zu stark auf Schutzobjekte einwirken oder gar deren Beseitigung vorsehen, dürfen nicht durch einen projektbezogenen Schutzentscheid bewilligt werden. Ein solcher ist nur bei untergeordneten Eingriffen, durch die der Schutzzweck höchstens geringfügig tangiert wird, zulässig. Sollen Schutzobjekte wesentlich verändert oder gar abgebrochen werden, hat dagegen immer ein förmlicher Schutzentscheid zu ergehen.

Der von der Rekursgegnerin 3 beigezogene Sachverständige kommt in seiner gründlichen und überzeugenden Analyse der Auswirkungen auf die Schutzobjekte, wie ausgeführt, mehrmals zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann, ohne an den inventarisierten Bäumen und Baumgruppen Schaden zu verursachen. So erleide der Mammutbaum einen grossen Verlust an Wurzeln, was seine Vitalität merklich einbrechen lassen dürfte. Weiter müssten verschiedene Exemplare der Eibengruppe stark zurückgeschnitten, gekappt oder sogar gefällt werden, was die bestehende Form der Gruppe unwiderruflich verändern und zu einer deutlichen Verkleinerung des Ensembles führen würde. Wahrscheinlich sei es sodann nicht möglich, die kräftige, hoch gewachsene Zypresse kil_007 zu erhalten. Zudem werde der Abgang weiterer Zypressen durch das erforderliche Freistellen dieser Baumgruppe beschleunigt. Mit einem verfrühten Absterben sei auch bei der Stieleiche kil_041 zu rechnen, zumal sie aufgrund des Bauvorhabens an Vitalität einbüßen, übermässig Totholz bilden und vermehrt anfällig für Krankheiten würde und zudem ihre Baumkrone vergreiste.

Daraus ergibt sich, dass die Art und das Ausmass der vorgesehenen Eingriffe vielfältig und erheblich sind. Auf sämtliche Schutzobjekte wird, teilweise stark, eingewirkt, wobei auch die Beseitigung von Bestandteilen der inventarisierten Bäume und Baumgruppen vorgesehen ist. Von untergeordneten Eingriffen, welche den Schutzzweck, namentlich die Erhaltung der Schutzobjekte, höchstens geringfügig beeinflussen, kann in Anbetracht der notwendigen Behandlung, Beschneidung, Kappung und Fällung der inventarisierten Bäume nicht mehr ausgegangen werden. Es ist folglich nicht damit zu rechnen, dass sich ihr Schutz mit Anordnungen in der Baubewilli-

gung gewährleisten lässt. In diesem Zusammenhang machen die Rekurrentinnen zu Recht geltend, dass das erwähnte Baumschutzkonzept im Grunde genommen lediglich Massnahmen vorsieht, welche die beabsichtigte Schädigung der inventarisierten Bäume und Baumgruppen möglichst eingrenzt. Zusammengefasst ist deshalb davon auszugehen, dass das Bauvorhaben die Unversehrtheit und den Bestand der Schutzobjekte wesentlich beeinträchtigt. Infolgedessen fällt der rechtmässige Erlass eines projektbezogenen Schutzentscheids ausser Betracht und es ist stattdessen ein formeller Schutzentscheid zu treffen.

7.2.5.

Dieses Resultat wird vorliegend durch § 204 PBG, der die Bindung des Gemeinwesens an den Natur- und Heimatschutz regelt, nicht infrage gestellt.

Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung haben insbesondere der Staat und die Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben; soweit es möglich und zumutbar ist, muss nach Abs. 2 der Vorschrift für zerstörte Schutzobjekte Ersatz geschaffen werden. Diese Bestimmung verlangt von den Gemeinden, dass sie bei ihrer täglichen Tätigkeit Schutzobjekte schonen, dispensiert sie aber nicht von formellen Entscheiden, wo das Planungs- und Baurecht diese im Natur- und Heimatschutz vorsieht. Andernfalls würde beispielsweise das Verbandsbeschwerderecht ungerechtfertigt eingeschränkt.

Wie beim Entscheid über eine formelle Unterschutzstellung mittels Verfügung 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 Interessen der Eigentümer abzuwägen, sondern zwischen gegenläufigen öffentlichen Interessen. Gegen die ungeschmälerte Erhaltung des Schutzobjekts kann einem dem betreffenden Gemeinwesen obliegende öffentliche Aufgabe oder das Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln sprechen (BEZ 1996 Nr. 23).

Wie sich aus den Akten ergibt, haben jedoch weder der Rekursgegner 1 noch die Rekursgegnerin 2 in den angefochtenen Entscheiden oder, nachgelagert, in den Vernehmlassungen zum Rekurs eine eigentliche Interessenabwägung vorgenommen. Stattdessen haben sie ihre Bemühungen vollständig darauf ausgerichtet, das Bauvorhaben möglichst ohne Abstriche und unter Begrenzung der erwarteten Schäden an den schutzwürdigen Bäumen zu optimieren. Der Rekursgegner 1 deutet dazu in der Vernehmlassung – konjunktivistisch – lediglich an, dass im Rahmen der bei einer Unterschutzstellung vorzunehmenden Interessenabwägung das grosse öffentliche Interesse an der Realisierung des Feuerwehrdepots mit Werkhof zu berücksichtigen und, aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses am Bauprojekt, ein Verzicht auf die Unterschutzstellung mit Entlassung von einzelnen Bäumen aus dem Inventar zweifellos ebenfalls möglich gewesen wäre. Die angefochtenen Entscheide wie auch die Vernehmlassungen schweigen sich dagegen insbesondere über den Grad der Schutzwürdigkeit der vom Bauvorhaben betroffenen inventarisierten Bäume aus. Dies kann gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht angehen, da sich ohne diese Wertung die gegenläufigen Interessen nicht rechtsgenügend abwägen lassen (VB.2019.00388 und VB.2019.00404 vom 8. April 2020, E. 6.9).

Die Rekursgegnerschaft kann deshalb aus der Bindung des Gemeinwezens nichts zu ihren Gunsten ableiten.

7.2.6.

Die Rüge, welche die Rekurrentinnen zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die inventarisierten Bäume des Parks der Villa «S.» und des Schulgeländes B. erheben, ist demnach begründet.

Daraus folgt, dass ihrem Hauptantrag stattzugeben ist.

8.

Der Rekurs ist somit gutzuheissen; die angefochtenen Entscheide sind demnach aufzuheben.

Da der Ausgang des Verfahrens dazu führt, dass vor einer allfälligen Bewilligung des Bauvorhabens ein formeller Schutzentscheid zu fällen ist, ist im

Weiteren davon abzusehen, die zusätzlich erhobene Rüge zur Gestaltung und Einordnung des sogenannten «Pavillons» in allen Einzelheiten zu prüfen.

Der Vollständigkeit halber ist immerhin anzufügen, dass der Augenschein zeigte, dass der geplanten Aufstockung des Feuerwehrdepots und Werkhofs in Übereinstimmung mit der im «Einordnungsgutachten» von Z. Architekten AG vom 20. August 2020 vertretenen Auffassung eine sorgfältige Gestaltung mit ausgewählten Baumaterialien zu bescheinigen ist. Wie sich am Augenschein gezeigt hat, ordnet sich sodann dieser «Pavillon», der ausserhalb des eigentlichen Areals des Feuerwehrdepots und Werkhofs im Wesentlichen eingeschossig in Erscheinung tritt, kubisch zurückhaltend und gestalterisch ausgewogen in die bauliche Umgebung und den Park der Villa «S.» im Süden bzw. Norden des Bauvorhabens ein (vgl. die anlässlich des Augenscheins erstellte Fotografie Nr. 6, act. 1, Protokoll S. 12). Der gegenteiligen Ansicht der Rekurrentinnen, wonach diese Aufstockung überhaupt nicht zwischen die Häuserzeile D.-Strasse 1, 2 und 3 und dem «S.» passe, ist deshalb schwerlich zu folgen.

9.

Die am Verfahren Beteiligten tragen die Kosten gemäss § 13 Abs. 2 VRG in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Die Gerichtskosten sind folglich der in diesem Verfahren unterliegenden Rekursgegenschafft zu gleichen Teilen aufzuerlegen.

Die Gerichtsgebühr beträgt bei Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG und § 3 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts/GebV VGr). Sie wird nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem tatsächlichen Streitinteresse festgelegt (§ 338 Abs. 1 PBG und § 2 GebV VGr). Neben dem Streitinteresse schlägt in diesem Verfahren der Aufwand des Baurekursgerichts einschliesslich Aktenstudium, Augenschein, Urteilsfindung und Schreibearbeit zu Buche. Die Gerichtsgebühr ist deshalb auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

10.

Den Rekurrentinnen ist eine für eine nichtanwaltliche Vertretung übliche hälftige Umtriebsentschädigung in der Höhe von je Fr. 500.-- (insgesamt mithin Fr. 1'000.--) zuzusprechen, welche durch die Rekursgegnerin 3 zu bezahlen ist; dem vorliegend unterliegenden Rekursgegner 1 steht demgegenüber keine Entschädigung zu (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG).

[...]