



G.-Nrn. R2.2022.00072 und R2.2022.00073
BRGE II Nnr. 0252/2023 – 0253/2023

Entscheid vom 12. Dezember 2023

Mitwirkende Ersatzrichter Frank Martin Kessler, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichterin Marlen Patt, Gerichtsschreiber Robert Durisch

in Sachen

Rekurrierende

1. Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich
2. A, [...]
3. B, [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegner

R2.2022.00072 und R2.2022.00073
Gemeinderat X, [...]

vertreten durch [...]

R2.2022.00073

Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Mitbeteiligte

R2.2022.00073

Politische Gemeinde X, [...]

vertreten durch Gemeinderat X, [...]

dieser wiederum vertreten durch [...]

betreffend

R2.2022.00072

Beschluss des Gemeinderats vom 21. September 2021; Unterschutzstellung und teilweise Inventarentlassung diverser Bäume, [...]

I.

A.

Der Gemeinderat X stellte mit Beschluss vom 21. September 2021 den Mammutbaum Inventar-Nr. 1, den Grossteil der Eibe Inventar-Nr. 2 und die Stieleiche Inventar-Nr. 3.2, in der Gartenanlage der Villa "Y", Assek.-Nr. 1, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 in X als Naturdenkmäler und wertvolle Bäume im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. e und f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Schutz. Hierzu wurde auch der zwischen dem Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde X geschlossene verwaltungsrechtliche Vertrag über die Unterschutzstellung der Gartenanlage der Villa "Y" vom 21. September 2021/18. Februar 2022 für verbindlich erklärt.

Gleichzeitig wurden die übrigen Teile der Eibe, die Scheinzypressen Inventar-Nr. 2 und die Stieleiche Inventar-Nr. 3.1, aus dem Inventar der Gemeinde X für Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen. Für die ganz aus dem Inventar entlassenen Bäume wurde eine ersatzweise Neupflanzung angeordnet.

B.

Gegen diesen Beschluss erhoben der Zürcher Heimatschutz ZVH, A und B mit Eingabe vom 28. März 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Die Rekurrierenden beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Neufestsetzung des Schutzzumfangs der genannten inventarisierten Bäume, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekursgegners.

C.

Das Baurekursgericht eröffnete mit Verfügung vom 31. März 2022 das Rekursverfahren G.-Nr. R2.2022.00072 und lud gleichzeitig den Rekursgegner zur Vernehmlassung ein.

Der Rekursgegner beantragte mit Vernehmlassung vom 4. Mai 2022 die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

In den weiteren Rechtsschriften der Rekurrierenden vom 13. Juni 2022, Replik, und des Rekursgegners vom 12. Juli 2022, Duplik, hielten die Rekursparteien an ihren Anträgen fest.

D.

Mit gerichtlicher Verfügung vom 14. Juli 2022 wurde der Beizug des Plans J Landschaftsarchitektur vom 26. August 2021 angeordnet, welchen der Rekursgegner mit Eingabe vom 26. Juli 2022 zu den Akten reichte.

Dazu gaben die Rekurrierenden am 8. August 2022 und der Rekursgegner am 19. August 2022 jeweils eine Stellungnahme ohne weitere Anträge ab.

II.

A.

Mit Verfügung vom 19. November 2021 stellte die Baudirektion Kanton Zürich den Garten der Villa "Y" (Assek.-Nr. 1) an der C-Strasse 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 in X als wertvolle Park- und Gartenanlage im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG unter Schutz. Der genannte verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen dem Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde X vom 21. September 2021/18. Februar 2022 wurde zugleich zum integralen Bestandteil der Unterschutzstellung erklärt.

B.

Dagegen erhoben die oben genannten Rekurrierenden mit Eingabe vom 28. März 2022 Rekurs beim Baurekursgericht. Sie beantragten, dass die angefochtene Verfügung aufzuheben und der Schutzzumfang der betroffenen Gartenanlage neu festzusetzen sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin.

C.

Mit gerichtlichen Verfügungen vom 31. März 2022 und 14. April 2022 wurde das Verfahren G.-Nr. R2.2022.00073 eröffnet, die Politische Gemeinde X als Mitbeteiligte in das Verfahren aufgenommen und die Rekursgegnerschaft zur Vernehmlassung eingeladen.

Die Rekursgegnerin und die Mitbeteiligte beantragten mit Vernehmlassungen vom 10. Mai 2022 bzw. 19. Mai 2022 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Die Mitbeteiligte beantragte zudem die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

In der Replik vom 13. Juni 2022 und der Duplik der Mitbeteiligten vom 12. Juli 2022 wurde an den jeweiligen Anträgen festgehalten.

III.

Am 13. September 2023 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Den genannten Rekursen liegt derselbe Sachverhalt zugrunde, weshalb die Verfahren G.-Nrn. R2.2022.00072 und R2.2022.00073 zu vereinigen sind.

2.1.

Zum Rekurs ist gemäss § 338a PBG berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Das setzt gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts voraus, dass die Beschwerdeführerin über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung

oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn ihre tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30, E. 2.2.2). Gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich ist die entsprechende materielle Beschwer der Nachbarin unter folgenden kumulativen Voraussetzungen gegeben: wenn sie über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zu dem vom Streit betroffenen Grundstück verfügt, mehr als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit durch den angefochtenen Entscheid in eigenen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen betroffen ist und Mängel rügt, durch deren Behebung diese Betroffenheit behoben werden kann (VB.2012.00025 vom 25. April 2012, E. 2, vgl. Martin Bertschi, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich/VRG, § 21 Rzn. 13 und 55).

Die Rekurrentinnen A und B machen dazu geltend, dass sie die Gebäude D-Strasse 3 bzw. D-Strasse 2 bewohnen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gartenanlage der Villa "Y" und der dazugehörigen schützenswerten Bäume und Baumgruppen befinden. Die angefochtenen Anordnungen würden sich auf einen mangelhaften verwaltungsrechtlichen Vertrag abstützen, demzufolge das Bauvorhaben der Gemeinde X, welches insbesondere den Umbau und die Erweiterung des Werkhofs und Feuerwehrdepots (C-Strasse 4 und 4.1) im Süden der Gartenanlage der Villa "Y" und ihrer schutzwürdigen Bäume umfasse, gestattet werde. Im Ergebnis liessen daher die angefochtenen Anordnungen einen starken Einschnitt in die schützenswerte Gartenanlage und deren schutzwürdigen Bäume zu, wovon sie als Nachbarinnen direkt betroffen seien.

Das Wohnhaus D-Strasse 3 befindet sich rund 80 m im Südwesten der unter Schutz gestellten Gartenanlage; von diesem Gebäude aus besteht teilweise Sicht auf den Mammutbaum Inventar-Nr. 1 und die Eibe sowie die Scheinzypressen Inventar-Nr. 2, welche Bestandteil der Gartenanlage bilden, und zudem freie Sicht auf die Stieleichen Inventar-Nr. 4, die im Süden des zum Schulhaus F gehörenden Gebäudes E-Strasse 5.1 stehen. Die Bewohner des etwa 50 m südlich des Gartens der Villa "Y" gelegenen Wohnhauses D-Strasse 2 haben teilweise freie Sicht auf die streitbetroffene Gartenanlage, den Mammutbaum, die Eibe und die Scheinzypressen. Die Rekurrentinnen verfügen deshalb über die erforderliche nachbarliche Raumbeziehung und sind mehr als Dritte durch die angefochtenen Schutzentscheide in ihrer

Aussicht auf die Gartenanlage und deren Bäume bzw. in ihren Interessen betroffen. Sodann dürfen Nachbarinnen, die über ein schutzwürdiges Interesse verfügen, zu dessen Durchsetzung auch die Verletzung von Vorschriften rügen, die im öffentlichen Interesse liegen, was etwa auf die Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz zutrifft (VB.2011.00483 vom 25. Oktober 2011, E. 4.2, vgl. Martin Bertschi, § 21 Rz. 57).

Infolgedessen ist die Rekursberechtigung der Rekurrentinnen A und B zu bejahen.

2.2.

Gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, können Rekurs oder Beschwerde erheben gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel des Planungs- und Baugesetzes oder § 238 Abs. 2 stützen (§ 338b Abs. 1 lit. a PBG). Diese Voraussetzungen sind vorliegend im Falle des Zürcher Heimatschutzes ZVH erfüllt, weshalb ihm das Recht zur kantonalen Verbandsbeschwerde zusteht.

2.3.

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

3.1.

Der Gemeinderat X führt im angefochtenen Beschluss Folgendes aus:

Der Mammutbaum Inventar-Nr. 1 sei markant, schön gewachsen und sehr vital. Er sei entsprechend als schutzwürdig einzustufen. Mit ausgewählten Schutzmassnahmen und bei fachgerechter Pflege könne er erhalten werden. Der Baum sei deshalb unter Schutz zu stellen und dürfe nicht gefällt werden. Gemäss Plan der J Landschaftsarchitektur vom 26. August 2021 würden unter anderem folgende Massnahmen angeordnet:

- Überarbeitung des Umgebungsplans zur Reduktion der geplanten Eingriffe im Baumbereich auf ein notwendiges Minimum,
- Aufwertung des Oberbodens zu Gunsten einer besseren Durchlässigkeit unter Berücksichtigung des vorherrschenden Nutzungsdrucks,

- tiefgründige Bodenverbesserungen zur Förderung der Bodenbelüftung, wo möglich und sinnvoll,
- Vertiefung des Baumschutzkonzeptes auf Basis der konfliktbereinigten Bauprojekte – Neubau und Umgebung,
- verbindliche Festlegung der notwendigen Schutzmassnahmen über die gesamte Bauzeit, und
- Gewährleistung einer ausreichenden Bewässerung über trockene Phasen.

Im Übrigen sei das Baumschutzkonzept inklusive Matrix und Schutzmassnahmen vom 4. November 2019 zu beachten.

Die Eibe Inventar-Nr. 2 stelle, ausgehend vom Mutterbaum 2.1, eine alte, ineinander gewachsene Baumgruppe aus mehreren Generationen dar. Diese Baumgruppe nehme eine grosse Fläche des Parks ein. Mit der gemeinsamen Wuchsform weise die Eibe einen für diese Baumart ungewöhnlichen und kuriosen Habitus auf. Die gesamte Gruppe sei sehr vital und strukturell grösstenteils in einem sehr guten Zustand. Die Eibe sei daher grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen. Mit der Ergreifung entsprechender Schutzmassnahmen sei zu erwarten, dass die geplanten baulichen Massnahmen die Baumgruppe nicht oder höchstens moderat beeinträchtigten. Infolge des Bauvorhabens könne jedoch die Lebensfähigkeit des vorderen Bereichs der Eibe voraussichtlich nicht mehr gewährleistet werden, weshalb die Eibe insoweit aus dem Inventar zu entlassen sei. Demgegenüber werde der Kern der Baumgruppe, 2.1 und 2.11 bis 2.34, unter Schutz gestellt. Die geschützte Eibe dürfe nicht gefällt werden. Folgende Schutzmassnahmen würden angeordnet:

- Überarbeitung des Umgebungsplans zur Reduktion der geplanten Eingriffe im Baumbereich auf ein notwendiges Minimum,
- Erarbeitung eines strategischen Vorgehens zur Wiederherstellung des Habitus durch Landschaftsarchitekten in enger Zusammenarbeit mit dem baubegleitenden Baumpfleger,
- Überführung der reduzierten Baumgruppe in die gezielte Aufbaupflege,
- Vertiefung des Baumschutzkonzeptes auf Basis der konfliktbereinigten Bauprojekte – Neubau und Umgebung, und
- verbindliche Festlegung der notwendigen Schutzmassnahmen über die gesamte Bauzeit.

Die Stieleiche Inventar-Nr. 3.2, sei breitkronig und sehr mächtig, obwohl sie noch jüngeren Datums sei. Das Wurzelwerk des Baums sei seit der Pflanzung ungestört und habe sich in der Überdeckung des unterirdischen Bauwerks ausbreiten können. Der Baum weise zwar eine geschwächte Vitalität auf und sei strukturell beeinträchtigt, könne aber mit baumpflegerischen Massnahmen erhalten werden. Die Stieleiche 3.2 sei unter Schutz zu stellen und dürfe folglich nicht gefällt werden. Es seien die nachstehenden Schutzmassnahmen zu treffen:

- Möglichst umgehende Standortverbesserung in enger Zusammenarbeit mit dem Baumpfleger unter Berücksichtigung des vorherrschenden Nutzungsdrucks,
- Vertiefung des Baumschutzkonzeptes auf Basis der konfliktbereinigten Bauprojekte – Neubau und Umgebung,
- verbindliche Festlegung der notwendigen Schutzmassnahmen über die gesamte Bauzeit,
- regelmässige Totholz-, Stand- und Bruchsicherheitskontrollen, einmal jährlich oder nach Angaben des Baumpflegers, und
- Gewährleistung einer ausreichenden Bewässerung über trockene Phasen.

Von diesen Unterschutzstellungen abgesehen seien der vordere Teil der genannten Eibe, die Scheinzypressen Inventar-Nr. 2.6-2.8, und die Stieleiche Inventar-Nr. 3.1, aus dem kommunalen Inventar für Natur- und Landschaftsschutzobjekte zu entlassen. Der geplante Umbau des Werkhofs und Feuerwehrdepots, C-Strasse 4 und 4.1, sehe zwingend eine unterirdische Erweiterung des Bauwerks Richtung Norden vor, die in den Süden der Gartenanlage der Villa "Y" reichen und die erwähnten wertvollen Bäume beeinträchtigen werde. Bei der Abwägung der gegenläufigen Interessen sei zu berücksichtigen, dass das Feuerwehrdepot bereits bestehe und nicht ohne Weiteres anderswo geplant werden könne. Zudem habe sich die Bevölkerung der Gemeinde X mit Abstimmung vom 10. Februar 2019 für die Beibehaltung des bisherigen Standorts der Feuerwehr und den Ausbau des bestehenden Feuerwehrdepots entschieden. Die geplante Sanierung und Erweiterung des Depots sei für die Aufrechterhaltung einer zeitgemässen und effizienten Feuerwehr notwendig. Ausserdem sei das ursprüngliche Bauvorhaben, dessen Bewilligung das Baurekursgericht in einem ersten Rechtsgang mit Entscheid vom 11. Mai 2021 (BRGE II Nr. 0093/2021) aufgehoben habe, inzwischen so abgeändert worden, dass insbesondere die schutzwürdige Eibe und der

schutzwürdige Mammutbaum möglichst wenig beeinträchtigt würden. Noch weitergehende Abstriche am Bauprojekt schliessen indes einen ordnungsgemässen Betrieb des Feuerwehrdepots aus und seien deshalb nicht möglich. Insgesamt überwiege folglich das öffentliche Interesse an der Ausführung des Bauvorhabens dasjenige an der vollständigen Erhaltung der Eibe, der Scheinzypressen und der Stieleiche Inventar-Nr. 3.1, zumal in Zusammenhang mit diesen Bäumen Folgendes mit zu berücksichtigen sei:

- Der geplante Ausbau des Feuerwehrdepots tangiere lediglich den vorderen südlichen Teil der Eibe. Dieser Bestandteil des Baums gehöre aber nicht zur ursprünglichen Baumgruppe, die anfänglich wesentlich kleiner gewesen sei und sich erst im Laufe der Jahre weiter nach Süden ausgebreitet habe. Soweit die Eibe nicht erhalten werden könne respektive aus dem Inventar zu entlassen sei, sei sie darum auch vergleichsweise weniger schutzwürdig als der Hauptteil des Baums, welcher, wie erwogen, unter Schutz gestellt werde.
- Die markante Scheinzypresse bestehe aus dem Mutterbaum 2.6, der von einer Reihe von Nachfahren unterschiedlichen Alters umgeben sei. Die gesamte Gruppe zeige Anzeichen von vitaler Schwäche und weise viele, teils gravierende strukturelle Schäden auf. Die Scheinzypressen seien angesichts ihres schlechten Zustands langfristig nicht haltbar, vielmehr würden sie, unabhängig vom Bauvorhaben, mit der Zeit ohnehin abgehen. Ersatzweise sei eine Neupflanzung anzuordnen.
- Die breitkronige Stieleiche 3.1 habe sich auf der Überdeckung des Feuerwehrdepots ausbreiten und entfalten können. Die Decke des unterirdischen Bauwerks sei nicht mehr dicht und müsse, unabhängig vom genannten Bauvorhaben, zwangsläufig saniert werden. Aufgrund dieser Sanierung sei der Erhalt der Stieleiche nicht zu bewerkstelligen. Für den aus dem Inventar zu entlassenden Baum sei an Ort und Stelle eine Neupflanzung anzuordnen.

3.2.

Die Baudirektion Kanton Zürich begründet ihre angefochtene Verfügung folgendermassen:

Die Villa "Y" in X sei im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Gemäss dem Eintrag im Inventar bilde die zur Villa gehörende Gartenanlage eine erhaltungswürdige Freifläche.

Das "Gut Y", welches aus der Villa und der zugehörigen Gartenanlage bestehe, sei ein baukünstlerisch wichtiger Zeuge des Zürcher Villenbaus aus der Zeit des Historismus. Die Gartenanlage unterstreiche den herrschaftlichen Anspruch der Villa, obwohl sie nur noch in Teilen erhalten sei und vielerorts von ihrer ursprünglichen Gestalt und Planungs idee erheblich abweiche. Dennoch sei die Gartenanlage in ihrer Konzeption erlebbar geblieben. Ihr südlicher Rundweg und die im Norden erhaltenen Wegfragmente, ihre Topografie und der Fortbestand einzelner Parkbäume aus der Zeit vor/um 1900 liessen die der Gartenanlage zugrundeliegenden Prinzipien nachwirken.

Der Gartenanlage komme als untrennbarer Bestandteil eines herrschaftlichen Anwesens mit Villa und für die Entfaltung der Wirkung der Villa "Y" als Einzelbau, einem markanten Element der historischen Bebauung an der C-Strasse und der vom Seeufer her in Erscheinung tretenden Silhouette, eine wesentliche Bedeutung zu. Die Gartenanlage sei deshalb in der heutigen Gestalt als ein wichtiger Zeuge des herrschaftlichen Wohnens in der Zeit des Späthistorismus zu qualifizieren. Sie zeuge vom engen Zusammenhang von Gebäude und gestalteter Umgebung in der Zeit um 1890, der heute noch gut erkennbar sei. Die Gartenanlage der Villa "Y" sei damit als gestalteter Freiraum im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG ein wichtiger bauhistorischer und sozialer Zeuge. In ihrer Umgebungsfunktion unterstütze die Gartenanlage ferner den als regional eingestuftem Schutzcharakter der Villa, weshalb ersterer ebenfalls regionale Bedeutung beizumessen sei.

Als Schutzmassnahme sei zwischen der Eigentümerschaft und dem Kanton Zürich ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen worden, der die Einzelheiten der Unterschutzstellung der Gartenanlage regle; der Vertrag bilde integraler Bestandteil der Unterschutzstellung. Die Unterschutzstellung der Gartenanlage sei als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch anzumerken.

Zum Schutz der Villa "Y" sei bereits mit Vertrag vom 27. Mai 1983 eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen worden. Die Villa sei daher nicht Gegenstand der Unterschutzstellung.

Die bisherige Nutzung sei auch nach der Unterschutzstellung der Gartenanlage gewährleistet.

3.3.

Der zwischen dem Kanton Zürich und der Politischen Gemeinde X geschlossene verwaltungsrechtliche Vertrag über die Unterschutzstellung der Gartenanlage der Villa "Y" vom 21. September 2021/18. Februar 2022 beinhaltet insbesondere folgende Bestimmungen:

"I. Unterschutzstellung

I.1. Schutzobjekt

Die Gartenanlage bei Vers.-Nr. 1 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 in X ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG. Die Gartenanlage ist in der Substanz, Struktur und Erscheinung zu erhalten und darf weder durch Restaurierungs- noch Unterhaltsarbeiten in ihrem Zeugniswert gemindert werden. Sie wird wie folgt unter Schutz gestellt:

I.2. Gartenanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1

Die der Villa "Gut Y" zugehörige Gartenanlage als parkartige, mit Bäumen bestandene Umgebung innerhalb des in der Planbeilage 1 bezeichneten Perimeters mit ihren Gestaltungselementen, insbesondere:

- Der Gartenraum nördlich der Villa "Gut Y" mit einem dichten Baumkörper aus Laub- und Nadelgehölzen, welcher eine Raumkante zur Villa bildet, einem chaussierten Rundweg und einem Aussichtspunkt,
- Der Gartenraum westlich der Villa "Gut Y" mit einem Baumkörper aus Laub- und Nadelgehölzen, welcher eine Raumkante zur Villa und zur Schulanlage F bildet,
- Der Gartenraum südlich der Villa "Gut Y" mit offener Rasenfläche, markanten Einzelbäumen und dem chaussierten Rundweg,
- Die Gelände-Modellierung (die Schnittstelle zum Bauprojekt Feuerwehrdepot und Werkhof ist unter II.1 geregelt),
- Die atmosphärische Gliederung der Gartenanlage in die Gartenräume nördlich (dichte Bestockung, schattig, Raumkante zur Villa), westlich (regelmässige Bestockung, Raumkante zur Villa und zum Schularreal F) und südlich (gut besonnte, gegen Osten offene Rasenfläche, Solitärgehölze, Raumkante zur Rasenfläche) sowie dem offenen Gartenteil östlich der Villa "Gut Y" mit Sichtachsen auf den Zürichsee und die Glarner Alpen,
- Der Laufbrunnen,
- Eine chaussierte Platzfläche um die Villa,

- Ein raumbildender Abschluss der Parkanlage zur C-Strasse (geschnittene Hecke oder Einfriedung) mit einem baulichen Abschluss bei der Hauptzufahrt.

I.3. Gestaltungsvorgaben für die Gartenanlage

Grundlage für die künftige gestalterische Stärkung der Parkanlage bildet der im Parkpflegewerk Teil 1 vom 18. Februar 2020 der G AG enthaltene Idealplan mit Leitbild. Der Charakter der Parkanlage soll mit folgenden Massnahmen gestärkt werden:

- Erhaltung und in Teilbereichen Wiederherstellung des Pflanzkonzepts unter Berücksichtigung einer strategischen Verjüngung des Baumbestands,
- Erhaltung des durchgängigen chaussierten Rundwegs im Gartenraum südlich der Villa "Gut Y" (die Ergänzung des durchgängigen Rundwegs im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Feuerwehrdepot und Werkhof ist unter II.1 geregelt),
- Erhalt der südlichen Rasenfläche mit markanten Einzelbäumen,
- Wiederherstellung der ursprünglichen chaussierten Platzfläche um die Villa,
- Reduktion und neue Anordnung der Parkplätze auf der Platzfläche vor der Villa auf ein dem Schutzobjekt angemessenes, verträgliches Mass,
- Klärung der Ausgestaltung von Platz- und Wegkanten,
- Freilegen und Instandstellen des chaussierten Rundwegs mit Aussichtspunkt im Gartenraum nördlich der Villa "Gut Y",
- Korrektur der willkürlichen Sträucherpflanzung entlang der C-Strasse und Stärkung des Pflanzkonzepts durch Wiederherstellung einer geschnittenen Hecke,
- Erstellung baulicher Abschluss (z.B. Torpostamente) bei der Hauptzufahrt.

Die Erstellung von zusätzlichen oberirdischen Bauten auf der Parkanlage sowie die Unterteilung des Parks mittels Zäunen, Mauern, Hecken und dergleichen sind ausgeschlossen.

II. Umgang mit dem Schutzobjekt

II.1. Bauliche Massnahmen im Rahmen des Bauprojekts Feuerwehrdepot und Werkhof

Dieser Unterschutzstellung liegt das Bauprojekt Feuerwehrdepot und Werkhof mit den provisorischen Werkplänen Plan-Nrn. 1732-4-112.1 Grundriss 1. Obergeschoss

Achse 1-7 und 1732-4-112.2 Grundriss 1. Obergeschoss Achse 7-13 vom 14. September 2021 der K zugrunde.

Die baulichen Massnahmen für die unterirdische Erweiterung des Feuerwehrdepots und Werkhofs stehen dem Schutzzumfang im Bereich des südlichen Schutzperimeters nicht entgegen.

Geländeanpassungen an der Schnittstelle zum geplanten Feuerwehrdepot und Werkhof sollen sich unauffällig und fliessend einfügen.

Der chaussierte Rundweg ist nach der Realisierung der unterirdischen Erweiterung des Feuerwehrdepots wiederherzustellen bzw. zu ergänzen.

II.2. Unterhalt

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem Zeugniswert und Atmosphäre beeinträchtigt werden.

Unter Vorbehalt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Bauprojekt Feuerwehrdepot und Werkhof wird die Erarbeitung des Parkpflegewerks Teil 2 in Auftrag gegeben. Dieses soll die Pflege und den Unterhalt der Gartenanlage regeln bzw. konkretisieren.

Alle Unterhaltsmassnahmen an der förmlich geschützten Gartenanlage, welche den Zeugenwert beeinträchtigen könnten, dürfen nur in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege ausgeführt werden.

II.3. Ersatz geschützter Substanz

Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Bäumen, Bepflanzungen, Gestaltungselementen, unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Pflanzenarten bzw. Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die kantonale Denkmalpflege ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

II.4. Sorgfaltspflicht

Während der ganzen Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Die Eigentümerin hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

..."

4.

Die Rekurrierenden machen – in einer kurzen Übersicht über die Rügen – geltend, dass die Akteneinsicht nicht vollständig gewährt gewesen sei und die Vorinstanzen den Sachverhalt, unter anderem gestützt auf ein fehlerhaftes Gutachten, nur mangel- und fehlerhaft abgeklärt, eine unzutreffende Interessenabwägung vorgenommen sowie unklare, widersprüchliche und unzureichende Schutzmassnahmen zugunsten der infrage stehenden Schutzobjekte getroffen hätten.

5.

Zunächst bringen die Rekurrierenden vor, dass neben den angefochtenen Entscheiden lediglich in den verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 21. September 2021/18. Februar 2022 samt Beilagen, in den Bescheid des regionalen Planungsverbands Zürcher Planungsgruppe H gemäss § 211 Abs. 1 PBG und den Entwurf zu einem überarbeiteten Inventareintrag über das "Gut Y" vom 10. Januar 2022 habe Einsicht genommen werden können. Zahlreiche weitere Unterlagen, die während der vergangenen Jahre in Zusammenhang mit den Schutzobjekten und dem Ausbau des Feuerwehrdepots erstellt worden und daher in Bezug auf die angefochtenen Entscheide erheblich seien, seien demgegenüber nicht aufgelegt bzw. für die Rekurrierenden nicht einsehbar gewesen. Sie beantragen deshalb in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Herausgabe sämtlicher einschlägiger Dokumente und behalten sich das Recht vor, nach deren Einsichtnahme ihre bisherigen Rügen zu substantiieren und allenfalls weitere Rügen zu erheben.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung haben die Parteien in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen unter anderem Anspruch auf rechtliches Gehör. Personen, die, wie die Rekurrierenden, durch eine Anordnung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben, sind nach § 8 Abs. 1 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) berechtigt, in die Akten Einsicht zu nehmen. Die berechtigten Personen verfügen über ein grundsätzlich umfassendes Akteneinsichtsrecht. Dieses erstreckt sich auf alle schriftlichen oder elektronischen Unterlagen wie Eingaben, Protokolle, Korrespondenzen, E-Mails, Pläne,

Fotografien, Tonaufnahmen usw., die geeignet sind, eine Grundlage der Verfügung zu bilden. Massgebend ist deshalb allein die objektive Eignung eines Aktenstücks, den Entscheid zu beeinflussen; dass es im betreffenden Verfahren tatsächlich als Beweismittel herangezogen wird, ist dagegen nicht erforderlich. Es muss den Betroffenen überlassen bleiben, die Relevanz der Akten zu beurteilen. Wer um Akteneinsicht ersucht, hat dementsprechend Anspruch darauf, dass ihm das gesamte Aktendossier überlassen wird; er muss sich darauf verlassen können, dass die Akten vollständig sind (Alain Griffel, in: Kommentar Verwaltungsrechtspflegegesetz, § 8 Rz. 12).

Die Rekursinstanz zieht die Akten der Vorinstanz bei (§ 26a Abs. 1 Satz 1 VRG). Zusammen mit den Vernehmlassungen hat die Rekursgegnerschaft unter anderem folgende zusätzlichen Unterlagen eingereicht:

- das Baumschutzkonzept J Landschaftsarchitektur, Neubau Feuerwehrdepot und Werkhof, vom 4. November 2019 samt der zugehörigen Matrix,
- das Baumschutzgutachten J Landschaftsarchitektur, Neubau Feuerwehrdepot und Werkhof, Gutachten zur Baumverträglichkeit des geplanten Bauprojekts, vom 12. November 2019,
- den Baumbestandesplan J Landschaftsarchitektur, Feuerwehrdepot und Werkhof, vom 30. Juli 2019,
- die Schutzwertbeurteilung Schulhaus F des Büros L vom 9. Juni 2015 und
- den Regierungsratsbeschluss RRB 1985/3331 vom 28. August 1985 über das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler der Region H (Bereinigung der Liste/Festsetzung der Inventarblätter).

Die von den Rekurrierenden verlangten Dokumente und Unterlagen wurden entsprechend, soweit diese überhaupt bestehen, im Nachhinein zu den Akten gereicht. Die Akten sind den Verfahrensbeteiligten im Rekursverfahren zur Einsicht offen gestanden (vgl. § 26a Abs. 2 Satz 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Rekurrierenden hat denn auch am 25. Mai 2022 Einsicht in die Akten genommen. Weiter ist es den Parteien freigestanden, sich in einem zweiten Schriftenwechsel zur Sache zu äussern (vgl. § 26b Abs. 4 VRG), von welchem Recht die Rekurrierenden wiederum Gebrauch gemacht haben. Daraus folgt, dass ihrem vorgenannten Verfahrensantrag inzwischen vollumfänglich entsprochen worden ist.

Wenn die betroffene Partei, wie vorliegend die Rekurrierenden, die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über eine gleich weite Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung in gleichem Umfang vornehmen kann, kann im Übrigen eine allfällige Gehörsverletzung nach der bundesgerichtlichen Praxis "geheilt" werden. Unter dieser zufolge § 20 Abs. 1 VRG in diesem Verfahren erfüllten Voraussetzung wäre selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem – der Anhörung gleichgestellten – Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195, E. 2.3.2; vgl. Alain Griffel, § 8 Rz. 38).

6.1.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht machen die Rekurrierenden zudem geltend, dass der Sachverhalt, unter anderem wegen eines unvollständigen Gutachtens über die Schutzwürdigkeit der Bäume in der Gartenanlage der Villa "Y", nur mangel- und fehlerhaft abgeklärt worden sei. Es sei insbesondere nicht ausreichend untersucht worden, ob die Eibe in ihrer Gesamtheit schutzwürdig sei und welche Auswirkungen der geplante Um- und Ausbau des Werkhofs und Feuerwehrdepots auf die schutzwürdigen Bäume, namentlich auf die Eibe und den Mammutbaum, hätten. Mangels durchgeführter statischer Untersuchungen dieser Bäume sei auch unklar, ob die Scheinzypresse im Falle der Ausführung des Bauvorhabens erhalten werden könne. Die unzureichende Klärung des Sachverhalts sei vor allem darauf zurückzuführen, dass dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 21. September 2021/18. Februar 2022 allein das Parkpflegewerk Teil 1 der I vom 18. Februar 2020 zugrunde gelegt worden sei. Denn das Parkpflegewerk sei ursprünglich für den projektbezogenen Schutzentscheid angefertigt worden, der im ersten Rechtsgang vom Baurekursgericht aufgehoben worden sei (vgl. BRGE II Nr. 0093/2021 vom 11. Mai 2021). Es bestehe aus einem gutachterlichen und einem landschaftsarchitektonischen Teil, erachte aber ersteren lediglich als Ergänzung des letzteren. Infolgedessen sei es nicht möglich, aufgrund des Parkpflegewerks die Schutzwürdigkeit der Gartenanlage und der streitbetroffenen Bäume abschliessend zu beurteilen.

6.2.

Gemäss § 7 Abs. 1 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. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung haben die am Verfahren Beteiligten dabei mitzuwirken, soweit sie ein Begehren gestellt haben (lit. a) und/oder wenn ihnen nach gesetzlicher Vorschrift eine Auskunfts- oder Mitteilungspflicht obliegt (lit. b). Für die Feststellung des Sachverhaltes sind Verwaltungsbehörden und Gerichte nach Abs. 3 Satz 1 der Bestimmung verpflichtet, notwendige Akten herauszugeben, Amtsberichte zu erstatten und Auskünfte zu erteilen.

Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die Behörde von Amtes wegen dazu, für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen. An den Untersuchungsgrundsatz sind tendenziell geringere Anforderungen zu stellen, wenn die Verfahrensbeteiligten, wie vorliegend, anwaltlich vertreten sind. Sind zur Abklärung des relevanten Sachverhalts besondere Sachkenntnisse erforderlich, über welche die Entscheidbehörde nicht oder nur teilweise verfügt, so können gemäss der genannten Bestimmung Sachverständige beigezogen werden. Gestützt auf ihre besonderen Sachkenntnisse erstatten Sachverständige im Rahmen von Gutachten Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung. Erscheint die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft, so hat die Entscheidungsinstanz nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben; der Verzicht auf gebotene zusätzliche Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweismwürdigung verstossen. Vor der Einholung eines allfälligen zweiten Gutachtens ist allerdings stets zu prüfen, ob sich Unklarheiten oder neue Tatsachen nicht durch ein Ergänzungsgutachten oder eine persönliche Befragung der sachverständigen Person klären lassen und ob die Entscheidungsinstanz den Zweifel dank ihres Fachwissens und des liquiden Sachverhalts nicht sofort beseitigen kann (Kaspar Plüss, in: Kommentar Verwaltungsrechtspflegegesetz, § 7 Rzn. 10, 15, 66 und 69).

6.3.

Grundlage des angefochtenen Beschlusses vom 21. September 2021 bilden vorab die Einträge über die schutzwürdigen Bäume im kommunalen Inventar. Weiter stützt sich der Beschluss auf den Schutzplan von J Landschaftsarchitektur vom 16. September 2021 ab, der sich mit dem Baumbestand und

mit den voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Baumbestand auseinandersetzt. Dem Beschluss liegt sodann das Baumschutzkonzept J Landschaftsarchitektur vom 4. November 2019 samt der zugehörigen Matrix zugrunde. Das Baumschutzkonzept äussert sich gestützt auf die Resultate der erfolgten Sondierungen im Einzelnen zum Baumbestand und Zustand der Bäume, erörtert die Konflikte, die bei der Ausführung des Bauvorhabens entstehen, und schlägt in einer Matrix Massnahmen zur Konfliktlösung vor.

Der angefochtenen Verfügung vom 19. November 2021 liegt zunächst der Eintrag über die Villa "Y" mit Gartenanlage im Inventar der kantonalen Denkmalpflege zugrunde. Wie erwähnt bildet der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 21. September 2021/18. Februar 2022 Bestandteil der Verfügung wie auch des angefochtenen Beschlusses. Beilagen dieses Vertrags sind der Schutzperimeter der Parkanlage vom 15. September 2021, die – bereits erwähnten – Baupläne-Nrn. 1732-4-112.1 Grundriss 1. Obergeschoss Achse 1-7 und 1732-4-112.2 Grundriss 1. Obergeschoss Achse 7-13 vom 14. September 2021 der K und das Parkpfliegewerk Teil 1 der I vom 18. Februar 2020. Das Parkpfliegewerk hat zum Zweck, die Schutzwertbeurteilung Schulhaus F des Büros L vom 9. Juni 2015 zu verifizieren und zu aktualisieren, und enthält ein Leitbild, das den angestrebten Zustand des Parks unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte definiert und zudem als Leitlinie für sämtliche baulichen und pflegerischen Eingriffe innerhalb des Parkperimeters dient.

Obwohl in den angefochtenen Entscheiden nicht ausdrücklich erwähnt, konnten die Vorinstanzen zusätzlich auch auf die Schutzwertbeurteilung Schulhaus F vom 9. Juni 2015, auf das – oben genannte – Baumschutzgutachten J Landschaftsarchitektur vom 12. November 2019 und auf die Stellungnahme von M, Dipl.-Ing. Gartenbau, vom 28. Oktober 2020 zurückgreifen, zumal ihnen diese Unterlagen schon im ersten Rechtsgang in den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung gestanden hatten. In der Schutzwertbeurteilung ist der Denkmalwert des Parks mit beurteilt worden. Das Baumschutzgutachten und die Stellungnahme von M äussern sich sodann einerseits zum Zustand der streitbetroffenen Bäume und andererseits zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Bäume.

Die genannten Pläne, Fachberichte, Gutachten und Stellungnahmen äussern sich unter verschiedensten Gesichtspunkten zum Baumbestand und zur Gartenanlage der Villa "Y" und des Schulhauses F sowie zu den erwarteten Auswirkungen des Bauvorhabens auf die streitbetroffenen Bäume. Aus den verschiedenen sachdienlichen Unterlagen folgt, dass der rechtserhebliche Sachverhalt in den Verwaltungsverfahren insgesamt richtig und vollständig abgeklärt worden ist.

6.4.

Die 2. Abteilung des Baurekursgerichts hat zudem sowohl im ersten Rechtsgang (G.-Nr. R2.2020.00246) als auch in den vorliegenden Verfahren am 24. März 2021 bzw. am 13. September 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durchgeführt. Dabei wurde nicht zuletzt den vom kommunalen Rekursgegner und von den Rekurrierenden beigezogenen Sachverständigen N, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt von J, und M ausführlich Gelegenheit geboten, die von ihnen erwarteten Auswirkungen des Bauvorhabens auf die streitbetroffenen Bäume vor Ort aufzuzeigen. Die Rekurrierenden reichten überdies die überarbeitete Stellungnahme von M vom 28. März 2022 zu den Gerichtsakten.

Aufgrund all der ins Recht gelegten sachdienlichen Unterlagen und erfolgten tatsächlichen Feststellungen, an denen, wie erwähnt, jeweils auch von den Parteien bestellte Sachverständige mitwirkten, ist der massgebliche Sachverhalt zumindest nunmehr rechtsgenügend abgeklärt. Es erübrigen sich folglich zusätzliche Abklärungen und insbesondere das Einholen eines weiteren Gutachtens.

Die Verfahrensrüge ist somit unbegründet.

7.

Schutzobjekte sind gemäss § 203 Abs. 1 PBG unter anderem Naturdenkmäler und Heilquellen (lit. e) sowie wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (lit. f). Naturschutzobjekte sind nach § 13 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) Lebensräume für seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften, unter anderem namentlich wertvolle Bäume und Baumbestände. Nach § 19 KNHV sind Landschaftsschutzgebiete bestimmt

abgegrenzte Landschaften oder Geländeabschnitte und ihre Bestandteile wie unter anderem Baumbestände, wertvolle Einzelbäume, Parkanlagen oder andere landschaftsprägende Elemente. Der Begriff wertvoll im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG umfasst nicht nur den biologischen oder ökologischen Wert als besonders seltene Gattung oder als biotopischer Lebensraum, sondern auch den gestalterisch-ästhetischen Wert, der einem Baum in überbautem Gebiet im Hinblick auf seine Umgebung, also für das Quartier- und Strassenbild, zukommt (VB.2019.00388 und VB.2019.00404 vom 8. April 2020, E. 4.1).

Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben nach § 204 Abs. 1 PBG 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 dieser Bestimmung für zerstörte Schutzobjekte Ersatz geschaffen werden. Wie beim Entscheid über eine formelle Unterschutzstellung nach § 205 lit. c PBG verlangt die Anwendung von § 204 PBG eine Interessenabwägung, welche die entscheidenden Behörden nach pflichtgemäsem Ermessen vorzunehmen haben. Anders als bei Schutzobjekten im Eigentum Privater ist jedoch nicht zwischen dem öffentlichen Schutzinteresse und den privaten Eigentümerinteressen abzuwägen, sondern zwischen allenfalls gegenläufigen öffentlichen Interessen. Gegen die Erhaltung des Schutzobjekts kann eine dem betreffenden Gemeinwesen obliegende öffentliche Aufgabe oder das Gebot des haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln sprechen. Allerdings hat dieses Gebot im Gegensatz zur Eigentumsgarantie, auf die sich der von einer Unterschutzstellung betroffene Private berufen kann, nicht Verfassungsrang und stellt sich deshalb die Frage nach der Verhältnismässigkeit bei der Anwendung von § 204 PBG in einem anderen Licht als bei Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff. PBG. Dabei ist es Sache des Gemeinwesens als Eigentümer des Schutzobjekts, konkret darzulegen, inwiefern andere öffentliche Interessen der Erhaltung im Weg stehen (VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 4.2).

Der Schutz erfolgt gemäss § 205 PBG durch Massnahmen des Planungsrechts (lit. a), durch Verordnung, insbesondere bei Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet erfassen (lit. b), durch Verfügung (lit. c) und/oder durch Vertrag (lit. d). Als Voraussetzung für den Erlass von Schutzmassnahmen

muss zunächst die Schutzfähigkeit, bei wertvollen Bäumen beispielsweise die baumbiologische Grundlage einer Unterschutzstellung, gegeben sein (VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 5). Weiter genügt die Qualifikation des Schutzobjekts zum Beispiel als Naturdenkmal und Heilquelle, wertvolle Park- und Gartenanlage oder wertvolle Bäume noch nicht für den Erlass von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 lit. c PBG. Erforderlich ist zudem, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen, was sich als Ergebnis einer durch die zuständige Behörde durchzuführenden Interessenabwägung herauszustellen hat (VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 7.1, VB.2014.00603 vom 9. Juli 2015, E. 3, und VB.2008.00481 vom 5. Februar 2009, E. 2.2). Je höher beispielsweise die ökologisch-biologische und/oder gestalterisch-ästhetische Bedeutung der Gartenanlage oder von Bäumen einzustufen ist, desto grösser erscheint das öffentliche Unterschutzstellungsinteresse; je grösser dieses Interesse ist und je geringer das Gewicht entgegenstehender anderer öffentlicher und privater Interessen, umso eher ist auf ein überwiegendes Unterschutzstellungsinteresse zu schliessen (RB 12 Nr. 62).

Die zu treffenden Schutzmassnahmen haben nach § 207 Abs. 1 PBG Beeinträchtigungen der Schutzobjekte zu verhindern, deren Pflege und Unterhalt sicherzustellen und nötigenfalls die Restaurierung anzuordnen; ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben. Gemäss § 14 KNHV erfolgt der planungsrechtliche Naturschutz in erster Linie durch Einteilung in Freihaltezonen, Festlegen von Abstandslinien an Waldrändern und Gewässern sowie bau- und zonenrechtliche Regelungen zum Schutze des Baumbestandes (vgl. § 20 KNHV zum Landschaftsschutz). Als besondere Anordnungen für Naturschutzobjekte sind nach § 15 Abs. 1 KNHV, soweit die planungsrechtlichen Massnahmen nicht genügen, Vorschriften zu erlassen und Verfügungen zu treffen, welche alle Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen verbieten, die Pflanzen oder Tiere zerstören, schädigen, gefährden, beeinträchtigen oder sonst wie stören oder die Beschaffenheit des Bodens sowie andere natürliche Verhältnisse nachteilig verändern können, ferner solche, die im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten (vgl. § 21 Abs. 1 KNHV zum Landschaftsschutz). Solche Vorschriften und Verfügungen können nach Abs. 2 dieser Bestimmung beispielsweise Verbote enthalten über das Errichten von Bauten und Anlagen aller Art, Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art, die Beseitigung von Baumgruppen,

einzelstehenden Bäumen und markanten Einzelsträuchern etc. (vgl. § 21 Abs. 2 KNHV zum Landschaftsschutz).

8.

Mit dem angefochtenen Beschluss wurde unter anderem die Stieleiche Inventar-Nr. 3.2, unter Schutz gestellt und wurden für diese Stieleiche verschiedene Schutzmassnahmen angeordnet; demnach sei insbesondere sicherzustellen, dass Schutzmassnahmen während der Bauzeit getroffen würden und eine Standortverbesserung durchgeführt sowie für ausreichende Bewässerung über trockene Phasen gesorgt werde.

Die Rekurrierenden beantragen, wie erwähnt, die Aufhebung des Beschlusses und, dass der Schutzzumfang neu festzulegen sei. In der Begründung des Rekurses äussern sie sich allerdings nicht weiter zur letztgenannten Stieleiche.

Die Geltung des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen im Sinne von § 7 Abs. 4 VRG steht im Rekursverfahren in einem Spannungsverhältnis zum sogenannten Rügeprinzip; dieses Prinzip entbindet die kantonalen Rekursbehörden zwar nicht von der amtlichen Rechtsanwendung, relativiert indessen deren Tragweite. Trotz des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen dürfen daher die Rekursbehörden ihre Prüfung, abgesehen von offenkundigen Rechtsmängeln, auf das beschränken, was von den Rekurrierenden beanstandet wird (Alain Griffel, § 23 Rz. 19; Martin Bertschi, in: Kommentar Verwaltungsrechtspflegegesetz, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a Rz. 31; VB.2004.00281 vom 9. September 2004, E. 2.3).

Offenkundige Rechtsmängel sind bei der Unterschutzstellung der Stieleiche 3.2 nicht auszumachen, umso mehr, als dieser Baum nach übereinstimmender Auffassung der Parteien aufgrund seines Standorts vom geplanten Um- und Ausbau des Feuerwehrdepots und Werkhofs kaum betroffen ist. Daraus folgt, dass auf den Rekurs hinsichtlich der Stieleiche Inventar-Nr. 3.2, nicht weiter einzugehen ist.

9.1.

Zur Scheinzypresse machen die Rekurrierenden Folgendes geltend:

Anders als der Gemeinderat X im angefochtenen Beschluss behauptet, gelange der von ihr beauftragte Fachmann J Landschaftsarchitektur zum Schluss, dass die Scheinzypresse zwar geschwächt und strukturell beeinträchtigt sei, der Baum aber mit baumpflegerischen Massnahmen erhalten werden könnte. Dem Erhalt der Scheinzypresse stehe daher aus baumfachlichen Gründen nichts entgegen. Zu beanstanden sei auch, dass bislang offenbar keine Massnahmen zur Behebung der festgestellten Vitalitätsmängel des Baums, wie z. B. das Ausbringen von Nährhumus oder Flüssigkompost, getroffen worden seien, was ein mangelndes Interesse des Rekursgegners an der möglichen langfristigen Erhaltung des wertvollen Baumes nahelege. Weiter sei aus dem angefochtenen Beschluss zu schliessen, dass lediglich ein Teil der Scheinzypresse aus dem Inventar entlassen worden sei und der andere im Inventar verbleibe; aus baumfachlicher Sicht sei es jedoch nicht möglich, einzelne Stämme eines schutzwürdigen Baums aus dem Inventar zu entlassen.

9.2.

Gemäss Baumschutzgutachten J Landschaftsarchitektur vom 12. November 2019 besteht die markante Scheinzypressengruppe aus einem "Mutterbaum", 2.6, der aus der Anfangszeit der Villa "Y" stamme und von einer Reihe von Nachfahren unterschiedlichen Alters umgeben sei. Insbesondere der untere Stammbereich von 2.6 weise einen ausgesprochen malerischen Wuchs auf. Die gesamte Gruppe, die aufgrund ihrer Exposition dem Wind stark ausgesetzt sei, zeige allerdings Anzeichen von vitaler Schwäche und vielen, teilweise gravierenden strukturellen Schäden. So seien 2.3 und 2.4 stark einseitig begrünt, geschwächt mit eher kürzlich abgestorbenen Ästen; die Bäume seien abgehend. 2.5 weise eine massive Stammnekrose an der Stammbasis auf mit solidem totem Holzkörper. Der Baum sei stark einseitig begrünt, geschwächt mit eher kürzlich abgestorbenen Ästen und wirke ebenfalls abgehend. 2.6 zeige vereinzelte stark zersetzte Wurzelanläufe. Die zwei Stämmlinge in Richtung See wiesen Faulstellen im Zugholz auf. Eine der Faulstellen reiche bis in das Kernholz des Hauptstammes. Von der Stammbasis aus habe der gesamte Baumstamm bis auf ca. die halbe Baumhöhe einen nekrotischen Längsriss, der einen direkten Zusammenhang zur basalen Kernfäule aufweise. Der Riss verlaufe vertikal und ende ca. in der Hälfte des Baumes, weshalb eine Torsion wahrscheinlicher sei als eine Blitzrinne. Der frei liegende abgestorbene Kern weise wiederum einen Längsriss auf. Die lichte Belaubung des gesamten Baumes und die abgestorbenen Stellen

wiesen auf eine insgesamt angeschlagene Vitalität hin. Bei 2.7 sei neben massiver Nekrose mit stark zersetztem Kernholz an der Basis ein bis auf etwa 4 m Höhe reichender Längsriss und auffällig ausgeprägtes Reaktionsholz feststellbar. Das Kronenbild sei licht, der Baum sei stark einseitig belaubt. Massive Stammnekrose weise auch 2.8 auf; eine Erholung dieses Baums, der kaum tragend sei, sei ausgeschlossen. An den drei kleineren Exemplaren, welche die Gruppe 2.9 bildeten, seien seeseitig Stammverletzungen auszumachen; die Gruppe sei stark einseitig belaubt und lehnend. Der solitäre Erhalt der Gruppe sei nicht empfehlenswert.

M hält mit Stellungnahme vom 28. März 2022 fest, dass die Scheinzypresse im Vergleich zur Eibe weniger vital sei und auch mehr Schäden am Holzkörper, u. a. Bräunungen im unteren südlichen Kronenbereich aufweise, die von einem abgestorbenen, untergeordneten dünnen Stämmling herrührten. Nichtsdestotrotz sei die Scheinzypresse immer noch schutzwürdig, weil sie sehr prägend sei und zusammen mit der Eibe ein wichtiges historisches Ensemble im Park bilde. Selbst J Landschaftsarchitektur empfehle ja nicht die Fällung der Scheinzypresse, sondern halte lediglich dafür, dass ein "nachhaltiger Erhalt des Baums" nur nach einer vertieften statischen Untersuchung möglich sei. Nach J Landschaftsarchitektur seien 2.3 und 2.4 in der Vitalität geschwächt, dagegen seien 2.5 und 2.9 noch erhaltensfähig. Sterbe einer der untergeordneten Stämmlinge ab, könne dieser entfernt werden, ohne dass sich deswegen der Schutzwert des Baumes erheblich vermindere. Daraus sei zu schliessen, dass ein Teil der Scheinzypresse allein wegen des Bauvorhabens aus dem Inventar entlassen worden sei.

9.3.

Dem angefochtenen Beschluss zufolge wurde die Scheinzypresse Inventar-Nr. 2.6-2.8, aus dem Inventar entlassen. Wie aus dem Baumschutzgutachten J Landschaftsarchitektur hervorgeht, besteht die streitbetroffene Scheinzypresse indes nicht nur aus den Trieben des 2.6-2.8, sondern aus den Stämmlingen bzw. Gruppen von Stämmlingen 2.3 bis 2.9. Die sich als Folge davon stellende Frage, ob lediglich ein Teil der streitbetroffenen Scheinzypresse aus dem Inventar entlassen worden sei, ist jedoch, entgegen der Auffassung der Rekurrierenden, zu verneinen. Gegen die Annahme einer teilweisen Entlassung der Scheinzypresse spricht zum einen die Natur des angefochtenen Beschlusses, bei dem es sich um einen förmlichen Schutzentscheid handelt, demzufolge ein Schutzobjekt entweder unter

Schutz gestellt oder aber ohne Unterschutzstellung aus dem Inventar entlassen wird. Der Verbleib eines Teils der zusammengehörenden Baumgruppe ist daher schon aus rechtlich-systematischen Gründen nicht möglich. Zum anderen würde es vorliegend jeder inhaltlichen Grundlage entbehren, den "Mutterbaum" 2.6 und die diesen unmittelbar umgebenden Stämmlinge 2.7 und 2.8 aus dem Inventar zu entlassen, die unter anderem am stärksten beschädigten und bereits abgehenden bzw. absterbenden Stämmlinge 2.3, 2.4 und 2.5 sowie die Gruppe 2.9, deren solitärer Erhalt im Baumschutzgutachten nicht empfohlen wird, weiterhin im Inventar zu belassen.

Es ist folglich davon auszugehen, dass unabhängig von der erwähnten unvollständigen Bezeichnung der Stämmlinge die Scheinzypresse Inventar-Nr. 2 mit dem angefochtenen Beschluss gesamthaft aus dem Inventar entlassen worden ist.

9.4.

Als Grundvoraussetzung, damit ein Baum gemäss §§ 205 und 207 PBG unter Schutz gestellt werden kann, muss die baumbiologische Grundlage seiner Unterschutzstellung, die sogenannte Schutzfähigkeit, gegeben sein. Ein Baum ist gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich schutzfähig, wenn er eine langfristige Lebenserwartung aufweist; eine solche ist zu bejahen, wenn davon auszugehen ist, dass der Baum mindestens zehn Jahre fortbestehen wird. Die Lebenserwartung des Baums ist unter anderem mit Hilfe einer Einstufung in Vitalitätsstufen zu beurteilen; geläufig sind die folgenden Vitalitätsstufen: 0 = vital, 1 = geschwächt, 2 = geschädigt, 3 = stark geschädigt und 4 = tot (VB.2018.00494 vom 23. Mai 2019, 5.3.1, VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 5.2 und 5.4).

Nach dem Baumschutzgutachten J Landschaftsarchitektur vom 12. November 2019 seien Teile der Wurzeln des Haupttriebs der Scheinzypresse 2.6 stark zersetzt. Mehrere Stämmlinge wiesen Faulstellen im Zugholz auf, die bis in das Kernholz des Hauptstammes reichten. Der Baumstamm habe einen langen Riss, der nekrotisch sei, d. h. abgestorbenes Gewebe aufweise. Der gesamte Baum sei licht belaubt und zeige abgestorbene Stellen, was auf eine angeschlagene Vitalität hindeute. Aufgrund der Erkenntnisse des Sachverständigen ist darauf zu schliessen, dass der Haupttrieb der Scheinzypresse geschädigt bis stark geschädigt ist, womit für ihn die Vitalitätsstufen 2–3 gelten.

Die Stämmlinge 2.7 und 2.8 hätten zufolge Baumschutzgutachten massive Nekrose, mithin einen grossen Anteil an totem Gewebe, mit stark zersetztem Kernholz bzw. nur geringem Reaktionsholz. 2.7 weise zudem bis auf 4 m Höhe einen Längsriss auf, während 2.8 kaum noch tragend sei, was zufolge Gutachter ausschliesse, dass sich letzterer Trieb erholen werde. Daraus folgt, dass diese beiden Stämmlinge in die Vitalitätsstufen 3–4 einzuordnen sind.

Weiter hält das Baumschutzgutachten sowohl die Stämmlinge 2.3 und 2.4 als auch den Trieb 2.5 für abgehend, was bedeutet, dass diese bereits am Absterben sind. Auch für sie gelten mithin die Vitalitätsstufen 3–4.

Bei der einseitig belaubten und lehrenden, d. h. statisch beeinträchtigten Gruppe 2.9 seien unter anderem verletzte Stämme feststellbar. Diese Gruppe dürfte folglich ebenfalls nicht über die Vitalitätsstufe 3 hinauskommen.

Wie der Gutachter zusammengefasst festhält, weist die gesamte Gruppe der Scheinzypresse nicht nur Anzeichen von vitaler Schwäche, sondern auch viele, teilweise gravierende strukturelle Schäden auf. Auffallend ist insbesondere die als Folge von Krankheiten und Mängeln stark verbreitete Nekrose der gesamten Gruppe, mithin die faulen und abgestorbenen, irreversibel verlorenen Gewebeteile. Bis auf den Haupttrieb 2.6, der angesichts von Faulstellen und Rissen gesundheitlich selber erheblich angeschlagen ist, sind die übrigen Stämmlinge grösstenteils bereits stark geschädigt und/oder abgehend bzw. absterbend. An den gerichtlichen Augenscheinen vom 24. März 2021 und 13. September 2023 war neben dem schlechten Gesundheitszustand der Scheinzypresse auch feststellbar, dass die Bäume im Verbund und aufgrund ihrer Gliederung und Position dem Wind stark ausgesetzt sind (vgl. die am Augenschein vom 13. September 2023 erstellten Fotografien Nrn. 4 f., act. 1, Protokoll S. 7). Da diverse Stämmlinge schon abgehen, werden dadurch andere Triebe in absehbarer Zeit zusätzlich oder ganz freigestellt, was sich, wie der Gutachter in diesem Zusammenhang festhält, nicht nur für diese Triebe, sondern für die Gruppe insgesamt als sehr problematisch herausstellen dürfte.

Aufgrund dessen sind keine Anhaltspunkte für eine positive Entwicklung des Baums auszumachen, vielmehr liegen erkennbare, sichere Anzeichen für

eine bevorstehende zusätzliche Zustandsverschlechterung und ein unweigerliches Absterben der Scheinzypresse vor. Wie anlässlich des Augenscheins vom 13. September 2023 festzustellen war, hat sich denn auch der Gesundheitszustand der Gruppe seit der Erstellung des Baumschutzgutachtens vor rund vier Jahren weiter verschlechtert. An diesen Erkenntnissen ändert auch die Möglichkeit nichts, dass der Baum durch Ergreifung von Pflegemassnahmen allenfalls auf Zusehen hin erhalten werden könnte.

Aus alledem ist zu schliessen, dass die Scheinzypresse aller Voraussicht nach keine zehn Jahre fortbestehen wird, womit inzwischen nicht mehr von einer langfristigen Lebenserwartung auszugehen ist.

9.5.

Der Scheinzypresse Inventar-Nr. 2.6 bis 2.9, ist somit die baumbiologische Grundlage einer Unterschutzstellung bzw. die Schutzfähigkeit abzuspreehen.

Demzufolge ist die vom kommunalen Rekursgegner beschlossene Entlassung der Scheinzypresse aus dem Inventar nicht zu beanstanden.

10.1.

Weiter machen die Rekurrierenden – zusammengefasst – geltend, dass die umstrittenen Unterschutzstellungen des Mammutbaums, der Eibe und der Gartenanlage unzulänglich ausgefallen seien, weil sie auf fehlenden bzw. fehlerhaften Interessenabwägungen beruhten und ausserdem unzureichende und widersprüchliche Schutzmassnahmen angeordnet worden seien.

10.2.

Aufgrund der Akten ist die baumbiologische Grundlage einer Unterschutzstellung beim Mammutbaum Inventar-Nr. 1, bei der Eibe Inventar-Nr. 2 und der Stieleiche Inventar-Nr. 4.41, unbestrittenermassen gegeben. Dasselbe trifft auf die Schutzfähigkeit der Gartenanlage der Villa "Y" zu.

Als Voraussetzung für Schutzmassnahmen müssen Bäume sowie Park- und Gartenanlagen sodann wertvoll im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG sein und sich damit als Schutzobjekte qualifizieren. Hierbei ist dem Umstand, dass

Schutzobjekte in Widerspruch zu aktuellen oder zukünftigen Bauvorhaben geraten könnten, – noch – keine Beachtung zu schenken. Gemäss den Bestimmungen des Naturschutz- und Heimatschutzrechts ist vorgängig die Schutzwürdigkeit eines Objekts zu klären. Die massgeblichen Bestimmungen bezwecken nämlich, dass Bauprojekte auf Schutzobjekte – und nicht umgekehrt Schutzobjekte auf Bauprojekte – Rücksicht nehmen (vgl. VB.2010.00359 vom 8. Februar 2021, E. 5.2, VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 5.5).

Die Frage, ob ein Schutzobjekt einem Bauvorhaben bindend entgegenstehen soll, ist danach bei der Interessenabwägung zu entscheiden. Wie erwogen führt die Bejahung der Schutzwürdigkeit nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen nach § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 7.1).

Fällt die Interessenabwägung zugunsten des Schutzobjekts aus, sind abschliessend Schutzmassnahmen anzuordnen, die gemäss § 207 Abs. 1 PBG dessen Beeinträchtigung verhindern und seine Erhaltung sicherstellen (RB 12 Nr. 62). Gemäss § 15 Abs. 1 und § 21 Abs. 1 KNHV sind hierzu natur- und landschaftsschützende Anordnungen zu treffen, die alle Tätigkeiten und Vorkehren verbieten, welche schutzwürdige Pflanzen und Landschaftsbilder gefährden und beeinträchtigen oder sonst wie stören. Solche Anordnungen können nach Abs. 2 dieser Bestimmungen Verbote über das Errichten von Bauten und Anlagen aller Art enthalten. Dadurch wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Bauvorhaben, das im Abwägungsprozess unterliegt, entweder einzuschränken ist, bis es zu keiner Beeinträchtigung des Schutzobjekts mehr führt, oder, wenn das nicht möglich ist, gänzlich zu untersagen ist.

10.3.

Der Gemeinderat X führt im angefochtenen Beschluss aus, dass der Mammutbaum markant, schön gewachsen und sehr vital und entsprechend schutzwürdig sei; anschliessend gelangt er ohne Weiteres zum Schluss, das Schutzobjekt sei unter Schutz zu stellen. Über den Grad der Schutzwürdigkeit des Mammutbaums schweigt sich der Gemeinderat X ebenso aus wie über anderweitige Interessen, die der Unterschutzstellung des Baums entgegenstehen. Wie erwähnt plant die Gemeinde X den Um- und Ausbau des

Werkhofs und Feuerwehrdepots, dessen Bauten und Anlagen sich im Süden der Gartenanlage "Y" befinden. Das teilweise unterirdische Feuerwehrdepot soll hierbei in Richtung Norden erweitert werden. Infolgedessen tangiert das Bauvorhaben den südlichen Bereich der Gartenanlage, wo, im Norden der vorgesehenen Baugrube, der Mammutbaum – und die Eibe – stehen (vgl. die am Augenschein vom 13. September 2023 erstellte Fotografie Nr. 1, Protokoll S. 10). Das Bauvorhaben kann, wie der von der Gemeinde beauftragte Sachverständige J Landschaftsarchitektur feststellte, nicht realisiert werden, ohne am Mammutbaum – und an der Eibe – Schaden zu verursachen. So sei davon auszugehen, dass der Mammutbaum bei der Realisierung des Bauvorhabens, namentlich beim Ausbau des Feuerwehrdepots, einen grossen Verlust an Wurzeln erleiden würde, was seine Vitalität merklich einbrechen liesse. An diesem Szenario ändert die inzwischen erfolgte Überarbeitung des Vorhabens, auch wenn sie im Vergleich zur ursprünglichen Planung eine geringfügige Reduktion des Bauvolumens beinhaltet, im Grundsatz nichts. Dem öffentlichen Interesse an der ungeschmälernten Erhaltung des Schutzobjekts steht somit das öffentliche Interesse am Bauvorhaben, insbesondere an der vorgesehenen Erweiterung des Feuerwehrdepots entgegen. Diese entgegenstehenden Interessen müssen, wie erwogen, im Unterschutzstellungsverfahren sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Eine solche Interessenabwägung, die transparent und nachvollziehbar zu begründen ist, ist, soweit aus dem angefochtenen Beschluss ersichtlich, im Falle des Mammutbaums nicht erfolgt.

Zusammen mit der Unterschutzstellung des Mammutbaums hat der Rekursgegner angeordnet, dass dieser nicht gefällt werden darf. Weiter sehen die für ihn getroffenen Schutzmassnahmen, neben Bodenverbesserungen und ausreichender Bewässerung, insbesondere vor, dass mittels Überarbeitung des Umgebungsplans die "geplanten Eingriffe im Baumbereich auf ein notwendiges Minimum" reduziert werden und das Baumschutzkonzept "auf Basis der konfliktbereinigten Bauprojekte Neubau und Umgebung" zu vertiefen ist. Daraus ergibt sich unweigerlich, dass der Mammutbaum inhaltlich unter Vorbehalt des Bauvorhabens geschützt werden soll. Wie erwogen haben Schutzmassnahmen gemäss § 207 Abs. 1 PGB nicht nur den Erhalt eines unter Schutz gestellten Baums, namentlich mittels Verbots seiner Fällung, sicherzustellen, sondern generell dessen Beeinträchtigung zu verhindern. Dazu sind, wie erwogen, nach § 15 Abs. 1 KNHV Anordnungen zu treffen, die alle Tätigkeiten und Vorkehren verbieten, welche den betreffenden Baum

schädigen, gefährden, beeinträchtigen oder sonst wie stören. Anstatt den Mammutbaum wirkungsvoll vor Beeinträchtigung zu schützen, lassen die angeordneten Schutzmassnahmen jedoch die Gefährdung und Schädigung des Mammutbaums durch das vorbehaltene Bauvorhaben ausdrücklich zu. Daran vermögen die erwähnten Massnahmen, welche im Grunde genommen baubegleitenden Charakter aufweisen, nichts zu ändern, zumal sie lediglich dafür sorgen, dass das unter Schutz gestellte Objekt auf geordnete Weise, d. h. durch Fachleute überwacht und kontrolliert, und mithin so wenig wie möglich durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen wird. Weil der Rekursgegner an sich zu Recht davon ausgeht, dass der Mammutbaum als Ganzes einen schutzwürdigen Organismus darstellt (vgl. die am Augenschein vom 13. September 2023 erstellte Fotografie Nr. 4, Protokoll S. 13), ist es im Falle einer Unterschutzstellung nicht zulässig, dass sein Wurzelwerk, wie mit der Erweiterung des Feuerwehrdepots in Kauf genommen, durch das Bauvorhaben beschädigt wird. Die für den Mammutbaum getroffenen Schutzmassnahmen erweisen sich in Anbetracht seiner Unterschutzstellung folglich als unzureichend und mithin als rechtswidrig.

Infolgedessen ist die Unterschutzstellung des Mammutbaums – mangels Interessenabwägung – in methodischer Hinsicht fehlerhaft zustande gekommen und vorliegend – aufgrund unzureichender Schutzmassnahmen – im Ergebnis unzulänglich und widersprüchlich ausgefallen.

10.4.

Die vorstehenden Erwägungen treffen im Wesentlichen auch auf die – teilweise – Unterschutzstellung der Eibe zu. Im Unterschied zum Mammutbaum wurde allerdings die Eibe teilweise unter Schutz gestellt und im Übrigen aus dem Inventar entlassen, was zu folgenden Bemerkungen Anlass gibt:

Gemäss dem kommunalen Rekursgegner sei die Eibe, wie erwähnt, sehr vital und strukturell in einem guten Zustand. Aus ihrer Wuchsform resultiere ein für diese Art ungewöhnlicher und kurioser Habitus. Die Eibe sei folglich grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen. Der vordere Teil der Eibe gehöre indes nicht zum ursprünglichen Baum, weshalb dieser Teil im Vergleich zum Hauptteil des Baums deutlich weniger schützenswert sei. An der geplanten Erweiterung des Feuerwehrdepots, die für einen zeitgemässen und effizienten Betrieb unerlässlich sei, bestehe dagegen ein erhebliches öffentliches Interesse, welches dasjenige an der Erhaltung des vorderen Teils der Eibe

überwiege. Letzterer Teil sei daher im Gegensatz zum Rest des Baums nicht unter Schutz zu stellen, sondern aus dem Inventar zu entlassen.

Wie an den gerichtlichen Augenscheinen vom 24. März 2021 und 13. September 2023 feststellbar war, ist die Eibe als eine zusammengehörende Baumgruppe wahrnehmbar, die, von aussen her betrachtet, durch eine ausladende Gestalt bzw. Baumkrone auffällt (vgl. die an letzterem Augenschein erstellte Fotografie Nr. 4, Protokoll S. 13) und, von innen her gesehen, einen mit zahlreichen Stämmen und Ästen gesäumten, horizontal wie vertikal geschlossen erscheinenden Hohlraum bildet. Die grossflächige, gesunde und vitale Eibe verkörpert deshalb, genauso wie die anderen streitbetroffenen Bäume, in ihrer Gesamtheit ein integrales Naturschutzobjekt. Die Rekurrierenden vertreten deshalb zu Recht die Auffassung, dass sowohl die Interessenabwägung als auch die Unterschutzstellung der Eibe nicht nur einen Teil, sondern den gesamten Baum bzw. die ganze Baumgruppe erfassen müsse.

Soweit aus dem angefochtenen Beschluss ersichtlich, hat sich die betreffende Interessenabwägung auf den vorderen Teil der Eibe beschränkt, während der Hauptteil des Baums, im Anschluss an die Feststellung seiner Schutzwürdigkeit, ohne nachvollziehbare Abwägung der gegenläufigen öffentlichen Interessen sogleich unter Schutz gestellt worden ist. Auch bei der Eibe erweist sich die erfolgte Interessenabwägung demnach als mangel- und rechtsfehlerhaft.

Die Eibe bildet, wie erwähnt, ein integrales Naturschutzobjekt, das als Folge davon gesamthaft entweder unter Schutz zu stellen oder aber aus dem Inventar zu entlassen ist. Indem das Schutzobjekt mit dem angefochtenen Beschluss einerseits in einen zu schützenden und andererseits in einen aus dem Inventar zu entlassenden Teil aufgegliedert worden ist, stellen sich die betreffenden Schutzanordnungen wiederum als widersprüchlich und rechtswidrig heraus.

Selbst dann, wenn die auf den Hauptteil der Eibe beschränkte Unterschutzstellung zulässig wäre, würden sich die getroffenen Schutzmassnahmen als ungenügend erweisen. Denn mit dem angefochtenen Beschluss ist die Eibe, so wie der Mammutbaum, bloss unter Vorbehalt des Bauvorhabens unter Schutz gestellt worden. Der Sachverständige J Landschaftsarchitektur ist davon ausgegangen, dass als Folge des ursprünglichen Bauvorhabens

verschiedene Stämmlinge hätten gekappt oder stark zurückgeschnitten werden müssen, wodurch die Eibe deutlich redimensioniert und ihre Wuchsform verändert worden wäre. Das unterdessen leicht redimensionierte Bauprojekt dürfte an dieser fachlichen Einschätzung im Wesentlichen kaum etwas ändern, erstreckt sich die nunmehr geplante Erweiterung des Feuerwehrdepots, wie sich am Augenschein vom 13. September 2023 gezeigt hat, doch nach wie vor bis in den vorderen Bereich der schutzwürdigen Baumgruppe (vgl. die an diesem Augenschein erstellten Fotografie Nrn. 1 und 3, Protokoll S. 10 und 12). Aufgrund dessen ist mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Eibe insgesamt auch durch das überarbeitete Bauprojekt beeinträchtigt, d. h. geschädigt, gefährdet oder gestört wird, was Schutzmassnahmen zufolge § 207 Abs. 1 PGB gerade verhindern sollten.

Die Rüge, wonach auch die Eibe mangel- und rechtsfehlerhaft unter Schutz gestellt worden sei, ist demzufolge begründet.

10.5.

Die obenstehenden Erwägungen sind in der Hauptsache auch hinsichtlich der Unterschutzstellung der Parkanlage zutreffend. Dazu fällt im Einzelnen das Nachstehende in Betracht:

Die Baudirektion kommt in der angefochtenen Verfügung – ohne ins Einzelne zu gehen – zum Schluss, dass die Gartenanlage, der als untrennbarer Bestandteil eines herrschaftlichen Anwesens mit Villa eine wesentliche Bedeutung zukomme, ein wichtiger bauhistorischer Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG sei; die Gartenanlage sei folglich in der Substanz, Struktur und Erscheinung zu erhalten und ihr Zeugniswert dürfe weder durch Restaurierungs- noch durch Unterhaltsarbeiten gemindert werden; als Schutzmassnahme sei zwischen der Eigentümerschaft und dem Kanton Zürich ein verwaltungsrechtlicher Vertrag geschlossen worden, der die Einzelheiten der Unterschutzstellung regle. Zusammen mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag sei der Schutzperimeter bestimmt worden; in diesem Perimeter befinde sich unter anderem der Teil des Gartens südlich der Villa "Y" mit offener Rasenfläche und markanten Einzelbäumen, namentlich dem Mammutbaum und der Eibe. Gemäss Vertrag liege der Unterschutzstellung das Bauprojekt zur Sanierung und Erweiterung des Werkhofs und Feuerwehrdepots mit den Bauplänen vom 14. September 2021 zugrunde.

Wie die beiden gerichtlichen Augenscheine ergeben haben und der Plan des Schutzperimeters aufzeigt, prägen der Mammutbaum und die Eibe das Erscheinungsbild des südlichen Teils der Gartenanlage in erheblichem Ausmass. Das Bauvorhaben kann, wie erwogen, nicht realisiert werden, ohne an diesen zwei schutzwürdigen Bäumen Schaden zu verursachen. Dem öffentlichen Interesse an deren ungeschmälerten Erhaltung steht das öffentliche Interesse an der vorgesehenen Erweiterung des Feuerwehrdepots entgegen. Diese entgegenstehenden Interessen sind im Unterschutzstellungsverfahren sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Eine solche – echte – Interessenabwägung ist jedoch weder in der angefochtenen Verfügung noch im verwaltungsrechtlichen Vertrag in Ansätzen zu erkennen.

Immerhin ergibt sich aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag implizite, dass die Baudirektion – sowie der kommunale Rekursgegner bei seiner Entscheidung zum Mammutbaum und zur Eibe – das Interesse an der geplanten Erweiterung des Feuerwehrdepots höher einschätzt als die gegenläufigen öffentlichen Interessen am vollumfänglichen Schutz der Gartenanlage. Nichtsdestotrotz wurde mit der angefochtenen Verfügung grundsätzlich der gesamte südliche Teil der Gartenanlage einschliesslich des Mammutbaums und der Eibe unter Schutz gestellt. Infolgedessen wäre aus rechtlicher Sicht konsequenterweise deren Beeinträchtigung mit den dazu erforderlichen Schutzmassnahmen, namentlich einem Bauverbot, zu verhindern gewesen (§ 207 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 21 KNHV), was vorliegend jedoch unterblieben ist. Insofern erweisen sich auch die zugunsten der Gartenanlage getroffenen Schutzmassnahmen als unzureichend.

Dem wird in der Vernehmlassung entgegengehalten, dass mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag das Bauvorhaben mit Blick auf das öffentliche Interesse am möglichst integralen Erhalt des Parks samt Bepflanzung optimiert und so die entsprechenden Interessen bestmöglich harmonisiert worden seien. Die Baudirektion räumt mithin selbst ein, dass beim Entscheid über die Unterschutzstellung der südlichen Gartenanlage die verschiedenen öffentlichen Interessen einerseits und die Anordnung von Schutzmassnahmen andererseits vermengt worden sind, was in methodischer Hinsicht, wie erwogen, unzulässig ist. Daran ändert auch die in der Vernehmlassung geäusserte Auffassung nichts, wonach der Erhalt des Parks als Schutzobjekt nicht in Frage gestellt sei, wenn einzelne seiner Elemente durch die Erweiterung des Feuerwehrdepots teilweise beeinträchtigt würden, und aus

denkmalpflegerischer Sicht der Park als Ganzes nicht erheblich durch das Bauvorhaben gefährdet oder beeinträchtigt werde. Denn im Falle der Unterschutzstellung der Gartenanlage ist dieselbe nicht nur im Grossen und Ganzen, sondern in erster Linie in ihrer Substanz zu schützen, wobei der Mammutbaum und die Eibe dem Kern der südlichen Gartenanlage ohne Weiteres zuzurechnen sind.

Demnach halten die Rekurrierenden auch die Unterschutzstellung der Gartenanlage zu Recht für unzulänglich.

10.6.

Als Zwischenergebnis folgt daraus, dass die Unterschutzstellungen des Mammutbaums, der Eibe und der Gartenanlage, wie von den Rekurrierenden beanstandet, fehlerhaft und rechtswidrig ausgefallen sind.

11.

Zur umstrittenen Entlassung der Stieleiche Inventar-Nr. 3.1, aus dem Inventar machen die Rekurrierenden geltend, dass das vom Gemeinderat X vorgebrachte Argument, demzufolge das Bauvorhaben die Beseitigung der Eiche zwingend bedinge, weder begründet noch belegt sei.

Das Baumschutzgutachten J Landschaftsarchitektur umschreibt den Zustand der Stieleiche 3.1 wie folgt: vital, gut belaubt, sparrig, weit verzweigt, mit zwei eher dünnen Haupttrieben, eher lichte Krone, einzelne Totäste im Starkastbereich, alle Wurzelanläufe vorhanden und intakt; trotz der Mächtigkeit der Eiche sei diese sehr wahrscheinlich erst ungefähr anfangs der 1970er Jahre gepflanzt worden.

Die Stieleiche vermag aufgrund ihres Standorts vor dem Schulgebäude E-Strasse 5.1 und ihrer sehr mächtigen Erscheinung (vgl. die am Augenschein vom 13. September 2023 erstellte Fotografie Nr. 5, Protokoll S. 14) im Zusammenspiel mit der nahestehenden Stieleiche Inventar-Nr. 3.2, in markanter Weise einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent zu setzen und damit das Quartierbild zwischen der Mehrzweckhalle und dem Schulhaus F wesentlich mitzuprägen. Der Baum stellt deshalb ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG dar (vgl. VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 4.1), welchem mit Blick auf die anzulegenden strengen Massstäbe bei der

Unterschutzstellung von Bäumen (vgl. VB.2019.00388 und VB.2019.00404, E. 6.1) insgesamt eine mittlere Schutzwürdigkeit zu bescheinigen ist. Demzufolge ist von einem mittelgrossen öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung der Stieleiche 3.1 auszugehen.

Der unterirdische Teil der Mehrzweckhalle und des Feuerwehrdepots kommt im Westen bis auf etwa 4 m an die Stieleiche 3.1 heran. Der Baum wurzelt ostwärts in der ca. 1,2 m breiten Bodenschicht, die den westlichen Teil des Gebäudes überdeckt. Im Rahmen des geplanten Ausbaus ist vorgesehen, das tieferliegende Dach ganz im Westen des Gebäudes 0,8 m anzuheben, so dass eine durchgehende Höhe des oberen Untergeschosses von 4 m resultiert (G.-Nr. R2.2022.00072 act. 27.5). Als Folge davon erfordert das Bauvorhaben in diesem Bereich die Freilegung des unterirdischen Daches und damit das Wegführen des Erdreichs, in dem die Stieleiche 3.1 wurzelt. Der Baum würde dadurch ostseitig stark beschädigt und als Folge davon sehr wahrscheinlich verfrüht absterben.

Wie sich aus den Stellungnahmen des kommunalen Rekursgegners ergibt und anlässlich des Augenscheins vom 13. September 2023 bestätigt hat, dringt im Westen des Feuerwehrdepots an verschiedenen Stellen Wasser durch das Dach (G.-Nr. R2.2022.00072 act. 9 S. 14 f., act. 16 S. 5 und Protokoll S. 8 f.). Unabhängig vom Bauvorhaben bzw. der geplanten Anhebung der Decke des Untergeschosses im Westen des Gebäudes ist deshalb inzwischen das Dach im Nahbereich der Stieleiche 3.1 akut sanierungsbedürftig. Das gilt umso mehr, als vom Wasserschaden verschiedene Arbeitsbereiche und ein Teil des Fahrzeugparks der Gemeinde betroffen sind. Solange das Dach nicht saniert wird, haben die Angestellten erschwerte Arbeitsbedingungen zu gewärtigen. Ein Aufschub oder Verzicht auf die Sanierung würde sodann dazu führen, dass der unterirdische Gebäudeteil aus gesundheits- und baupolizeilichen Gründen in absehbarer Zeit geschlossen und letzten Endes sogar abgebrochen werden müsste. Um all das zu verhindern, besteht an der Behebung des Wasserschadens bzw. Sanierung des unterirdischen Daches ein grosses öffentliches Interesse.

Daraus folgt, dass das – grosse – Interesse an der Sanierung der Decke des Mehrzweckgebäudes das gegenläufige – mittelgrosse – Interesse an der Unterschutzstellung der Stieleiche 3.1 überwiegt.

Die Rüge ist folglich unbegründet.

12.

Der Rekurs ist somit teilweise gutzuheissen. Aufzuheben sind demnach einerseits der angefochtene Beschluss des Gemeinderats X, soweit damit der Mammutbaum und die Eibe – in unzutreffender Weise – unter Schutz gestellt worden sind, und andererseits die angefochtene kantonale Verfügung. Da insoweit Ermessensentscheide zu treffen sind, ist die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanzen zurückzuweisen.

Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

13.

Die am Verfahren Beteiligten tragen die Kosten nach § 13 Abs. 2 VRG in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Die Kosten sind folglich zu je 1/12 den einzelnen Rekurrierenden, unter solidarischer Haftung für 1/4 der Kosten, zu 1/2 der Baudirektion und zu 1/4 dem Gemeinderat X aufzuerlegen.

Die Gerichtsgebühr beträgt bei Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert, wie im vorliegenden Fall, 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 Schreibarbeit zu Buche. Die Gerichtsgebühr ist deshalb auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

14.

Den Rekurrierenden ist im Umfang ihres Obsiegens eine angemessene Umtriebsentschädigung in der Höhe von je Fr. 350.-- (insgesamt also Fr. 1'050.--) zuzusprechen, welche durch die Baudirektion zu bezahlen ist (§ 17 Abs. 2 VRG).

15.

Der vorliegende Rückweisungsentscheid gilt als Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes. Dessen Anfechtbarkeit richtet sich nach § 19a Abs. 2 VRG.