



G.-Nr. R4.2017.00049
BRGE IV Nr. 0121/2017

Entscheid vom 26. Oktober 2017

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Daniel Dittli, Baurichter Urs Hany, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Eichstrasse 29, 8045 Zürich

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Stadtrat Bülach, 8180 Bülach
2. Spital Bülach AG, Spitalstrasse 24, 8180 Bülach

betreffend Stadtratsbeschluss vom 8. März 2017, Verzicht auf Anordnung von Schutzmassnahmen für Spital Bülach

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 8. März 2017 verzichtete der Stadtrat Bülach beim ehemaligen Krankenasyll "Brunnerstift" und dem Bettenhaus A auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8130 an der Spitalstrasse 24 in Bülach (Spital Bülach) auf die Anordnung von Schutzmassnahmen.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 18. April 2017 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich mit folgenden Anträgen:

- "1. Der Beschluss des Stadtrates von Bülach, auf die Anordnung für Schutzmassnahmen betreffend das Gebäude "Brunnerstift" zu verzichten, sei aufzuheben.
2. Das Gebäude "Brunnerstift" sei definitiv unter Schutz zu stellen. Der Schutzzumfang sei gemäss dem Fachgutachten vom 21. Juni 2015 festzulegen.
3. Eventualiter sei vor einer erneuten Entscheidung über Schutzmassnahmen für das "Brunnerstift" eine ergänzende Machbarkeitsstudie einer von den Parteien unabhängigen, ausgewiesenen Fachperson einzuholen. Darin seien vertiefte Entscheidungsgrundlagen zu entwickeln, zur Klärung der Frage, ob die geplante Spitalanierung und –erweiterung auch unter der Vorgabe möglich und ökonomisch vertretbar ist, dass das "Brunnerstift" als Schutzobjekt zu erhalten sei.
4. Der Stadtrat sei anzuweisen, über die Schutzwürdigkeit des Platzes zwischen Bettenhaus und Hochfelderstrasse, gebildet durch die südliche Fassadenlinie des Bettenhauses A und der Strassenlinie, zu beschliessen.
5. Ebenso sei der Stadtrat anzuweisen, einen Beschluss zur Schutzwürdigkeit des Spitalareals nach Vorgaben des ISOS zu treffen.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

C.

Mit Verfügung vom 19. April 2017 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 18. Mai 2017 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 19. Mai 2017 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

E.

Mit Replik vom 17. Juni 2017 bzw. Dupliken vom 11. Juli 2017 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.

Am 23. August 2017 führte die 4. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Verbandsbeschwerde ist gemäss § 338 b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zulässig gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel (oder § 238 Abs. 2 PBG) stützen. Dies trifft auf den angefochtenen Beschluss zu, weshalb der Rekurrent aufgrund des Verbandsbeschwerderechtes zum Rekurs berechtigt ist (§ 338 b Abs. 1 PBG).

Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Der Rekurs beruht auf folgender Ausgangslage: Die private Rekursgegnerin plant den Ausbau und die Instandstellung der Gebäude des Spitals Bülach. Sie verlangte deshalb einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Brunnerstift und des angebauten Bettenhauses A (act. 8.10), beides Teile der bestehenden Spitalanlage, obwohl diese weder im kommunalen noch im kantonalen Inventar schutzwürdiger Objekte enthalten sind. Laut Erwägungen im angefochtenen Beschluss sei eine Schutzabklärung angeordnet worden, da das Spitalareal im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten sei. Aufgrund eines Gutachtens X [...] habe der Stadtrat die Schutzwürdigkeit des "Brunnerstifts" und des durch die südliche Fassadenlinie des Bettenhauses und der Strassenlinie Hochfelderstrasse geschaffenen Platzes sowie die im Gutachten eingearbeiteten Bewertungen des ISOS hinsichtlich der "Baugruppe Spital" anerkannt. Weil die Erhaltung der Schutzobjekte die Planungsfreiheit für die Erweiterung und Instandstellung des Spitals beeinträchtige, habe der Stadtrat eine Güterabwägung vorgenommen. In einer Machbarkeitsstudie seien drei Varianten für die Realisierung der Spitalerweiterung vorgestellt worden. Zwei davon liessen sich mit den Forderungen des ISOS und den Empfehlungen der denkmalpflegerischen Begutachtung "zumindest theoretisch" und "prinzipiell" in Einklang bringen. Unter Berücksichtigung auch betrieblicher und finanzieller Aspekte, der Etappierbarkeit der Ausbauten und der massiven, auch langfristigen Einschränkungen, welche eine Unterschutzstellung der fraglichen Elemente auf die weitere Entwicklung des Spitals Bülach zeitigen würde, habe der Stadtrat das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Funktionalität des Gesundheitssystems gepaart mit den Erwägungen zum finanziellen Aufwand der Spitalerweiterung und den Erfordernissen des Spitalbetriebs höher gewichtet als das öffentliche Interesse an einem adäquaten Denkmalschutz. Folglich wurde auf die Anordnung von Schutzmassnahmen verzichtet.

3.1.

Der Rekurrent stellt in Abrede, dass der Stadtrat mit der vorgenommenen Güterabwägung eine ermessensfehlerfreie Entscheidung getroffen habe. Es sei nicht hinreichend untersucht worden, ob der Raumbedarf des Spitals gedeckt werden kann, ohne das Schutzobjekt zu beeinträchtigen. Es ist somit zu prüfen, ob der Erhalt des "Brunnerstifts" verhältnismässig wäre. Dazu ist zunächst die Frage der Schutzwürdigkeit zu klären.

3.2.

Laut Rekurrent ist das Brunnerstift hochgradig schützenswert. Implizit für schützenswert hält er auch den Platz zwischen dem Bettenhaus A und der Hochfelderstrasse.

Die Vorinstanz führt in ihrer Rekursantwort aus, der Grad der Schutzwürdigkeit des Brunnerstifts sei als mittel bis hoch einzustufen; es handle sich nicht um einen hochkarätigen Zeitzeugen und das Erhaltungsinteresse sei durchschnittlich. Das Gebäude habe mehrfach erhebliche Änderungen erfahren und dadurch an Originalität eingebüsst. Zudem werde der Grad der Schutzwürdigkeit durch die umliegenden, aus verschiedenen Epochen stammenden Bauten des Spitalareals geschmälert. Das Bettenhaus A sei nicht schutzwürdig.

Die private Rekursgegnerin ist der Auffassung, das Gutachten von X sei mangelhaft, wie das von ihr in Auftrag gegebene Gutachten der YZ aufzeige, und bestreitet die Schutzwürdigkeit der Objekte Brunnerstift und Bettenhaus A. Das Gutachten von X habe die bauliche Integrität und die substantiellen Veränderungen nicht berücksichtigt. Es lasse ausser Acht, dass das Treppenhaus und weitere Bestandteile im Inneren, wie die Flügeltüren und Fensterflügel, ersetzt und auch räumlich verändert worden seien. Das Gutachten verkenne, dass sämtliche Fassaden und auch die Dachgestaltung erheblich verändert worden seien. Von einem authentischen Erhaltungszustand könne nicht die Rede sein. Die Bekanntheit des Architekten sei nicht näher geprüft worden. Die typologische Einordnung als Villa beruhe auf der falschen Annahme, dass eine rechteckige Grundfläche bestanden habe, und sei nicht fundiert. Sodann stütze sich das Gutachten von X auf falsch eingeordnete Abbildungen und einseitig beigezogene Literatur, ohne den Primärquellen genügend Beachtung zu schenken. Gemäss Gutachten YZ sei der baukünstlerische Stellenwert durchschnittlich und werde

durch Umbauten stark reduziert. Das Gebäude eigne sich nicht mehr als Denkmal für einen Spitalbau der Zeit um 1900. In städtebaulicher Hinsicht sei eine herausragende und wichtige Bedeutung des Brunnerstifts zu verneinen. Dessen Stellenwert beschränke sich auf seine Eigenschaft als Kernbau der Spitalanlage.

3.3.

Der Rekurrent entgegnet, ältere Teile eines Denkmals seien nicht von vornherein wertvoller als jüngere; auch frühere Restaurierungen könnten zu den historisch bedeutsamen Zeugnissen gehören. YZ messe die Authentizität fast ausschliesslich am vorhandenen Baubestand aus der Bauzeit. Der 1923 eingebaute Operationssaal mit innovativer Oberlichtausleuchtung und grosser lichtdurchfluteter Fensterfront werde im Gutachten YZ nicht angemessen gewürdigt. Dessen Konzeption komme eine wichtige baukünstlerische Zeugenschaft zu, was allein schon ein gewichtiger Grund für die Erhaltung des Brunnerstifts sei. Weiter werde der Verlust verschiedener Ausstattungselemente von YZ bloss vermutet und viele Aussagen zum angeblichen Ursprungszustand würden nicht belegt. Der bautypologische Vergleich beziehe sich auf grosse spitalartige Bauten aus Städten, die mit den Krankenasylen auf der Landschaft nicht zu vergleichen seien. YZ habe die Sozialgeschichte des Brunnerstifts vollständig ausgeklammert und sich auch mit dem ISOS und dem hohen Situationswert nicht auseinandergesetzt.

3.4.1.

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsmässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne

zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren vermag.

3.4.2.

Gemäss dem Gutachten von X kommt dem Brunnerstift eine wichtige siedlungsgeschichtliche Zeugenschaft zu. Es handle sich um eine der frühesten Bauten des "Kirchfelds" und als einst freistehendes Krankenasyll um die Keimzelle des Spitals. Seine heutige besondere ortsbauliche Qualität liege in der exponierten Stellung am Eingang des Spitalareals (Visitenkartenfunktion). Im baulichen und spirituellen Zusammenspiel mit der östlich situierten katholischen Kirche bilde das Krankenasyll eine Torsituation, die derzeit allerdings durch die Tiefgarage und das Parkdeck stark beeinträchtigt werde. Dem prägenden Charakter des quartiertypischen Netzes der Sichtbezüge folgend, stehe das Krankenasyll in einer räumlich-visuellen Ausrichtung zur Kirche und dem südöstlich positionierten Bezirksgebäude. Das villenartige Gebäude erinnere mit seinem Habitus grossbürgerlicher Repräsentanz an das grosszügige Legat des Donators Sir John Brunner. Das Krankenasyll als Institution zähle seit jeher zum unverzichtbaren Bestandteil der Orts- und Regionalgeschichte. Im Gebäude manifestiere sich der Pioniergeist sowie die damit verbundene Botschaft von sozialem und medizinischem Engagement als auch gesellschaftlicher Verantwortung. Zur baukünstlerischen Bedeutung wird im Gutachten festgehalten, die besondere baukünstlerische Ausdruckskraft komme bis dato stark zum Ausdruck, obwohl die reich ornamentierten Giebelabschlüsse der Dachaufbauten 1938 einer Purifizierung zum Opfer gefallen seien. Aufgrund seines villenartigen Charakters in der Formensprache des Historismus werde es als besonderes Gebäude des Spitalkomplexes wahrgenommen. Das Herzstück bilde das Entree mit dem Treppenhaus. Es widerspiegle in Formgebung, Ornamentik, Materialien und Farbgebung in nahezu authentischer Überlieferung die zeittypische Raumausstattung von 1900/1901 mit ihrem speziellen Ambiente. Eine typologische Besonderheit sei der 1923 eingefügte Operationssaal, der

mit seiner speziellen Lichtführung von oben (Oberlichter) und von der Seite (raumbreites Fenster) als Novum und in der Spitalarchitektur als Unikum und Wegweiser gewürdigt werden könne. Im typologischen als auch baukünstlerischen Vergleich sei dem Brunnerstift sehr hohe Bedeutung beizumessen, vereine es doch – als Krankenasyll gebaut – die Villen- mit der Sanatorienarchitektur. Es liefere prototypisch eine Basis für die Entwicklung des kleineren bis mittelgrossen Asyls, sei baukünstlerisch, trotz späterer Fassadenpurifizierung, der reichste und ausdrucksstärkste Vertreter seiner Gattung zur Zeit der Jahrhundertwende und eines der wenigen erhaltenen Krankenasyll dieser Art und Bauzeit im Kanton Zürich.

Zusammengefasst sei das Brunnerstift wegen seiner wichtigen siedlungsgeschichtlichen und insbesondere seiner ortsbaulichen Qualitäten, seiner bemerkenswerten baukünstlerischen Bedeutung sowie seiner herausragenden orts- und sozialgeschichtlichen Zeugenschaft als schützenswerter Bau einzustufen. Aufgrund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung für das Zürcher Unterland und seiner typologischen Gewichtung in der Architekturlandschaft der Krankenasyll des Kantons Zürich könne es als überkommunal schutzwürdige Baute qualifiziert werden.

3.4.3.

Gemäss Gutachten X vermag das Bettenhaus A die Kriterien für ein Schutzobjekt nicht zu erfüllen. Es sei jedoch wegen seiner räumlichen Wirkung und Situierung von hoher Bedeutung: Mit der kleinen Einfriedungsmauer entlang der Hochfelderstrasse definiere es zusammen mit dem Brunnerstift den südlichen Rand des Spitalensembles und übernehme durch seine von der Strasse abgerückte Stellung die charakteristische Quartierstruktur mit den breiten, begrünten Vorgartenzonen. Dieser Grünstreifen und die feinfühlig Einbettung des Gebäudes in die Parklandschaft verleihe dem Spitalensemble einen ländlichen Habitus und zeichne es als Landspital aus. Aus ortsbaulichen Gründen empfiehlt das Gutachten den Erhalt dieser Situation.

3.4.4.

YZ hatte den Auftrag, den Baubestand des Brunnerstifts hinsichtlich Authentizität und Integrität, den Eigenwert in baukünstlerischer Hinsicht und die städtebauliche Bedeutung zu beurteilen. Zu diesem Zweck prüfte YZ

zunächst den Sachverhalt, der dem Gutachten von X zugrunde gelegt worden war.

Die Baugeschichte wird im Wesentlichen und zumindest soweit sie für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Bedeutung ist, in beiden Gutachten übereinstimmend wiedergegeben. Dies trifft auch auf die Dokumentation der Veränderungen der Fassaden zu. Dass die Abgrabungen vor dem Haupteingang und an der Rückseite im Gutachten X nicht erwähnt werden, wie im Gutachten YZ festgehalten, ist für die Beurteilung nicht erheblich.

Zur Bestandesbeurteilung des Innern wird ausgeführt, das Treppenhaus sei erheblich verändert worden und präsentiere sich nicht mehr authentisch für die Bauzeit. Begründet wird dies mit dem Fehlen zeittypischer, zu erwartender Wandbespannungen, mit dem nicht entstehungszeitlichen Boden aus sechseckigen Fliesen im Obergeschoss, den Handläufen aus Chrom, den veränderten Geschossabschlüssen und drei modernen Fensterflügeln im oberen der beiden Fenster. Das Gutachten X steht nicht im Widerspruch zu diesen Feststellungen. Dessen Wertung, das Treppenhaus sei "nahezu authentisch" erhalten bzw. die Eingangshalle und das Treppenhaus würden in ihrer Raumdisposition und Ausstattung "noch weitgehend" den Erbauungszustand dokumentieren, wird indes zu Recht relativiert. Wie sich auch anlässlich des Lokaltermins zeigte, kann nicht davon die Rede sein, dass das Entree mit dem Treppenhaus "die zeittypische Raumausstattung von 1900/1901 mit ihrem speziellen Ambiente [...] in Formgebung, Ornamentik, den verwendeten Materialien und ihrer Farbigkeit in nahezu authentischer Überlieferung" widerspiegelt. Obwohl das Treppenhaus, wie auch YZ festhält, über einen "beachtlichen Teil an Substanz aus der Bauzeit" verfügt und die hauptsächlichen Elemente (Eingangstür, Böden, Treppenlauf, Podeste, Treppengeländer, ein Teil der Fensterflügel) unstrittig aus der Entstehungszeit stammen, ist der Zeugenwert durch die Veränderungen erheblich gemindert. Was die Ausstattung der übrigen Räume angeht, gelangt YZ zu keinen anderen Erkenntnissen als X.

Das Gutachten YZ bemängelt am Gutachten X, es sei ungenügend geklärt worden, wer das Brunnerstift entworfen und realisiert habe, kommt dann aber nach eigenen Recherchen zum Schluss, es handle sich um eine weitgehend unbekannte Firma. Somit ergibt sich in dieser Hinsicht nichts Neues, was für die Schutzwürdigkeit von Bedeutung wäre.

YZ kritisiert die typologische Einordnung des Brunnerstifts durch X. Diese sei fälschlicherweise von einer langgestreckten, rechteckigen Grundfläche ausgegangen. Der Grundriss sei aber tatsächlich L-förmig und lasse sich nur schwer in Verbindung mit dem Villenbau bringen. Äusserlich bediene sich das Krankenasyll der Stilmittel des repräsentativen Wohnbaus um 1900. X stütze sich einseitig auf die äussere Erscheinung und habe die historische Raumdisposition unzureichend abgeklärt, was zur angemessenen Beurteilung der Typologie notwendig gewesen wäre. Dem ist zu entgegnen, dass durchaus nachvollzogen werden kann, weshalb im Gutachten X von einem ursprünglich rechteckigen Grundriss die Rede ist (s. Grundrisse Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Terrasse, Gutachten X, S. 74 u. 78. Der nördliche Vorbau war ursprünglich nur eingeschossig und diente im Obergeschoss als Dachterrasse). Gemäss Gutachten X präsentierte sich das Gebäude ursprünglich als repräsentativ gestaltete Villa, habe einen villenartigen Charakter aufgewiesen bzw. die Villen- mit der Sanatorienarchitektur vereint (ursprünglich doppelstöckige offene Veranda an der Westfassade). Dies erscheint plausibel. Mit der Aussage, äusserlich bediene sich das Krankenasyll der Stilmittel des repräsentativen Wohnbaus um 1900, ist YZ nicht weit von dieser Einstufung entfernt. Ferner hält YZ fest, das Brunnerstift folge einem zeittypischen Schema, wobei die Unterordnung der Funktion unter die repräsentative Gebäudehülle bestimmend sei. Damit sei das Krankenasyll in baukünstlerischer Hinsicht typisch für die Bauten der Jahrhundertwende.

Bezüglich der bautypologischen Bedeutung stellt YZ die Wertung von X in Frage, was sie mit einer ihrer Ansicht nach unzureichenden Abklärung begründet. Stichhaltige Gründe, die gegen die Wertung im Gutachten X sprechen würden, bringt YZ indes nicht vor. Dies gilt auch in Bezug auf den Operationssaal von 1923, dessen Einzigartigkeit nach Auffassung von YZ nicht belegt sei.

Zur ortsbaulichen Bedeutung hält YZ fest, die gebäudeeigene Erschliessung des Brunnerstifts sei im Laufe der Zeit komplett verändert worden. Die ortsbauliche Bedeutung des Brunnerstifts in Bezug zur Achse der Spitalstrasse, die heute gekröpft in die Hochfelderstrasse geführt werde, sei heute von untergeordneter Bedeutung. Sein Eingang habe die repräsentative Funktion verloren. Mit einer visuellen Fernwirkung trete v.a. die Ostfassade in Erscheinung (Ansicht vom Parkplatz her). In diesen Ansichten sei

jedoch das Bettenhaus E ebenfalls exponiert und zumindest im gleichen Masse bedeutend. Ein besonderer Situationswert fehle.

3.4.5.

Das Gutachten der YZ kommt zum Schluss, das Brunnerstift erfülle in architektonischer Hinsicht nicht mehr die Voraussetzungen für einen wichtigen Zeugen. Der baukünstlerische Stellenwert sei durchschnittlich und die Bausubstanz sei durch Umbauten stark reduziert. Durch die Purifizierung des Äusseren, den Abbruch wesentlicher Elemente (Veranda) und den weitgehenden Verlust der Innenausstattung sei der Eigenwert wesentlich geschmälert. Insgesamt eigne sich das Gebäude nicht mehr als Denkmal für einen Spitalbau der Zeit um 1900. In sozial- und spitalgeschichtlicher Hinsicht sei der Verlust des 1915-16 erbauten Absonderungshauses ein schwerwiegender Verlust. Das Gebäude des Brunnerstifts habe keinen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsstruktur westlich des Bahnhofs. Seine Bedeutung in städtebaulicher Hinsicht sei untergeordnet und gehe nicht über den Stellenwert als Kernbau der Spitalanlage hinaus.

3.4.6.

Insgesamt ist festzuhalten, dass beide Gutachten in Bezug auf den Baubestand im Wesentlichen vom selben Sachverhalt ausgehen. Divergenzen bestehen hinsichtlich der Wertung der Authentizität, der genauen typologischen Einordnung und der ortsbaulichen Qualitäten. Für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit wesentliche Lücken in den Sachverhaltsfeststellungen oder Widersprüche im Gutachten X zeigt das Gutachten YZ nicht auf. Demzufolge durfte sich die Vorinstanz zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit auf das Gutachten von X abstützen.

3.4.7.

Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 Natur- und Heimatschutzgesetz [NHG]). Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Das ISOS gilt lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – wie im vorliegenden Fall – wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV), wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS indes von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (vgl. BGr 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017, E. 3.1., mit Hinweis auf BGE 135 II 209 E. 2.1.).

3.4.8.

Der Ortsteil Kirchfeld wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als "Gebiet" mit Erhaltungsziel C aufgeführt (Erhalten des Charakters, d.h. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten, s. Erläuterungen zum ISOS, www.bak.admin.ch). Das darin gelegene Brunnerstift figuriert wegen seiner besonderen Bedeutung für das Ortsbild als schützenswertes Einzelelement mit Erhaltungsziel A (integrales Erhalten der Substanz). Das alte Spitalgebäude, das als eines der ersten Gebäude um 1900 auf der damals noch völlig unverbauten Terrasse entstanden sei, trete eindrücklich in Erscheinung. Der zweigeschossige Massivbau mit prägendem Mansardwalmdach sei im Laufe der Zeit um mehrere Gebäudetrakte erweitert worden (ISOS, Gemeinde Bülach, S. 20, https://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS_5332.pdf). Dieser Bewertung ist beim Entscheid über den Verzicht auf Schutzmassnahmen für das Brunnerstift Rechnung zu tragen.

3.4.9.

Das Gutachten X setzt sich nebst dem Brunnerstift als Einzelobjekt auch mit dem Gebiet Kirchfeld und der Baugruppe Spital auseinander. Im Leitbild "Bülach Nord" werde für das Gebiet Kirchfeld mit seinen markanten, architektonisch qualitätsvollen öffentlichen Bauten – wie der katholischen und neuapostolischen Kirche, dem Spital und dem Bezirksgebäude – eine Beibehaltung der prägenden, von der Strasse zurückversetzten Bauten postu-

liert. Als besondere Qualität werde der schöne, öffentlich zugängliche Park beim Spital und der im Nordwesten das Spitalareal umschliessende Wald als Naherholungsgebiet gewürdigt. Laut Gutachten gilt es langfristig, die besondere Charakteristik des Kirchfeldes zu bewahren sowie einer Aufweichung seiner Quartierstrukturen entgegenzuwirken. In Bezug auf die Baugruppe Spital im Speziellen wird ausgeführt, die Begrenzung des Spitalareals durch den breiten Grünstreifen zwischen Bettentrakt und Strasse sowie die kleine Einfriedungsmauer entlang des Trottoirs, die das Gebiet von der Strasse aus räumlich fasse, solle unbedingt Beachtung finden, da eine Aufgabe dieser strukturprägenden Elemente eine Entfremdung der charakteristisch ländlichen Situation zugunsten einer städtischen Wirkung von Spitalgruppe und Kirchfeld bedeuten würde. Ebenso erscheine die Aufrechterhaltung des grossen Strassenabstandes von Bedeutung, da ansonsten, beispielsweise durch die Situierung eines monolithartigen Bauvolumens nahe der Strasse, die ländliche Wirkung der Baugruppe preisgegeben werde. Eine Sonderstellung im Spitalareal nehme das Brunnerstift ein. Als ursprünglicher Kernbau des Spitals – gar des gesamten Quartiers – basiere dieses Gebäude auf dem Konzept des Solitärbaus und nehme im ortsbaulichen Kontext als Markstein und als repräsentativer Zugang ("Visitenkarte") zum Spitalgebäude eine besondere Rolle ein. Aufgrund seiner exponierten Lage – wie auch Volumen, Dachform, Stilistik –, vor allem aber wegen seiner architektonischen Ausdruckskraft, werde das Krankenasyll als besonderes Gebäude des Spitalkomplexes wahrgenommen. Im baulichen Ensemble steche es durch seine repräsentativ gestalteten, historischen Süd- und Ostfassaden deutlich hervor.

3.4.10.

Das Gutachten von X legt die Bedeutung des Brunnerstifts in siedlungs-, orts- und sozialgeschichtlicher sowie in baukünstlerischer Hinsicht grundsätzlich überzeugend und schlüssig dar. Auch die ortsbauliche Bedeutung wird nachvollziehbar dargelegt. Sie ergibt sich zudem aus dem Eintrag im ISOS. Es steht somit ausser Frage, dass es sich beim Brunnerstift um ein Schutzobjekt handelt. Zur Bedeutung des Brunnerstifts für das Ortsbild ist allerdings festzuhalten, dass sich der Situationswert im Wesentlichen auf dessen Ost- und Südfassade beschränkt. An der Westfassade wurde das Bettenhaus A angebaut und die stark veränderte Nordfassade kann durch ihre Ausrichtung auf den Gebäudekomplex des Spitals keine siedlungsprägende Wirkung entfalten. Die städtebauliche Situation wird sodann durch

die Tiefgarage und das Parkdeck stark beeinträchtigt. Dementsprechend kann der Auffassung von YZ gefolgt werden, wonach das Brunnerstift in städtebaulicher Hinsicht von untergeordneter Bedeutung ist und sich auf seinen Stellenwert als Kernbau der Spitalanlage beschränkt. Dass dem Brunnerstift, so das Gutachten X, in baukünstlerischer Hinsicht eine sehr hohe Bedeutung beizumessen sein soll, überzeugt angesichts der grossen Veränderungen im Inneren wie im Äusseren nicht, dies insbesondere in Bezug auf seine Eigenschaft als Vertreter eines Krankenasyls aus jener Zeit. Hingegen vermag es nach wie vor Zeugenschaft abzulegen für die Entstehungsgeschichte des Spitals und die Stiftung des Krankenasyls durch Sir John Brunner und ist insofern ein wichtiger Zeuge einer sozialen Epoche. Bei diesen Gegebenheiten erscheint es richtig, dass die Vorinstanz das Erhaltungsinteresse als durchschnittlich einstuft.

Heimatschutzrechtlich nicht begründet erscheint die Beibehaltung der Stellung der Südfassade des Bettenhauses A zwecks Erhaltung des breiten Grünstreifens zwischen dem Bettenhaus und der Hochfelderstrasse. X begründet dies mit dem Erhalt der charakteristisch ländlichen Wirkung der Baugruppe Spital bzw. mit dem "ländlichen Habitus" des Spitalensembles. Von einem diesbezüglich schützenswerten (qualifizierten) Situationswert des Bettenhauses A, bewirkt durch dessen Stellung, kann indes nicht gesprochen werden. Auch aus dem ISOS ergibt sich keine besondere Bedeutung dieser Struktur für das Ortsbild (siehe dazu auch was folgt).

3.5.

Der Rekurrent beantragt, der Stadtrat sei anzuweisen, über die Schutzwürdigkeit des Platzes zwischen Bettenhaus und Hochfelderstrasse, gebildet durch die südliche Fassadenlinie des Bettenhauses A und der Strassenlinie, zu beschliessen. Ebenso sei der Stadtrat anzuweisen, einen Beschluss zur Schutzwürdigkeit des Spitalareals nach Vorgaben des ISOS zu treffen. Zur Begründung wird ausgeführt, der Stadtrat habe die Schutzwürdigkeit des "Spital-Ensembles" und des besagten Platzes gemäss den Erwägungen im angefochtenen Beschluss anerkannt, aber im Beschluss diesbezüglich nichts geregelt. Insofern sei der Beschluss lückenhaft.

Dem kann nicht gefolgt werden. Mit dem Provokationsgesuch vom 2. März 2015 (act. 8.10) verlangte die private Rekursgegnerin einzig einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes des Brunnerstifts und des

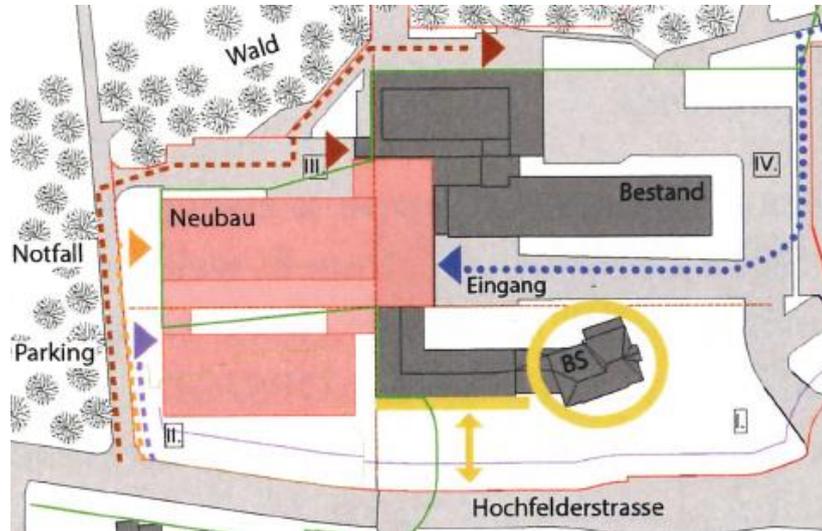
angebauten Bettenhauses A. Wie die Vorinstanz daher zutreffend entgegnet, ist die Schutzwürdigkeit des fraglichen Platzes und des übrigen Spitalareals nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses und hätte es auch nicht sein müssen; sie kann daher nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sein. Daran ändert nichts, dass der Stadtrat im angefochtenen Beschluss erwog, er anerkenne aufgrund des Gutachtens die Schutzwürdigkeit des Brunnerstifts und des durch die südliche Fassadenlinie des Bettenhauses und die Strassenlinie Hochfelderstrasse geschaffenen Platzes sowie die im Gutachten eingearbeiteten Bewertungen des ISOS hinsichtlich der "Baugruppe Spital". Diese Erwägungen erwachsen nicht in formelle Rechtskraft. Auf die Anträge 4 und 5 ist daher nicht einzutreten.

4.1.

Die Qualifikation eines Baudenkmals als wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 PBG führt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zum Erlass von Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (RB 1992 Nr. 62). Im Folgenden sind die der Erhaltung des Brunnerstifts entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen zu beurteilen.

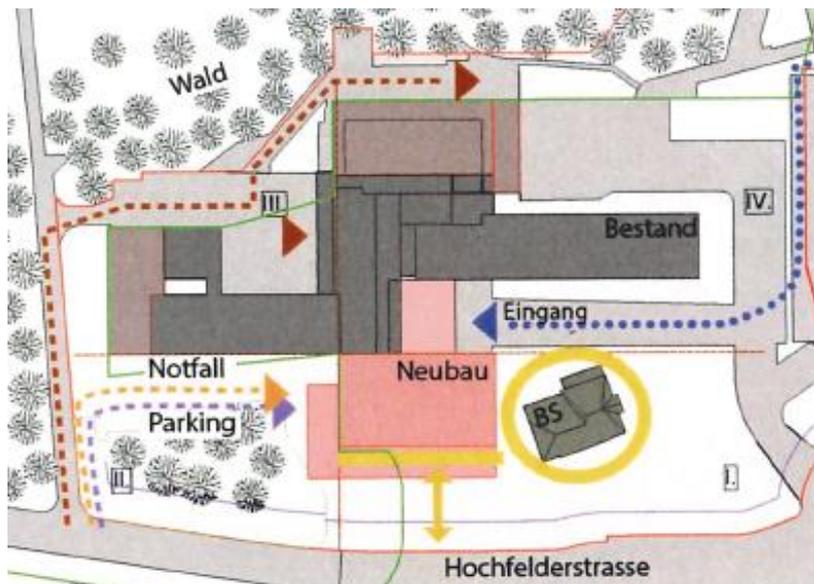
Für das Projekt des Ausbaus und der Instandstellung des Spitals Bülach verfasste die M. AG eine Machbarkeitsstudie (act. 8.3). Diese soll zeigen, ob die Unterbringung des Raumprogrammes und die Erfüllung der funktionalen Anforderungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Empfehlungen (Erhalt des Brunnerstifts, Übernahme der südlichen Fassadenlinie des Bettenhauses A und Freihaltung des Grünstreifens zur Hochfelderstrasse) möglich ist. Die Studie zeigt drei Konzepte auf und kommt zum Ergebnis, dass die gleichzeitige Erfüllung der Forderungen aus dem Gutachten von X sowie die Umsetzung einer ökonomischen, betrieblich funktionierenden Spitalorganisation nicht umsetzbar sind.

Konzept A erfülle zwar die denkmalpflegerischen Empfehlungen, bedinge aber einen wesentlich teureren und langwierigen Neubau, welcher erhebliche Eingriffe in den Bestand verursache, da intakte Gebäude rückgebaut würden.



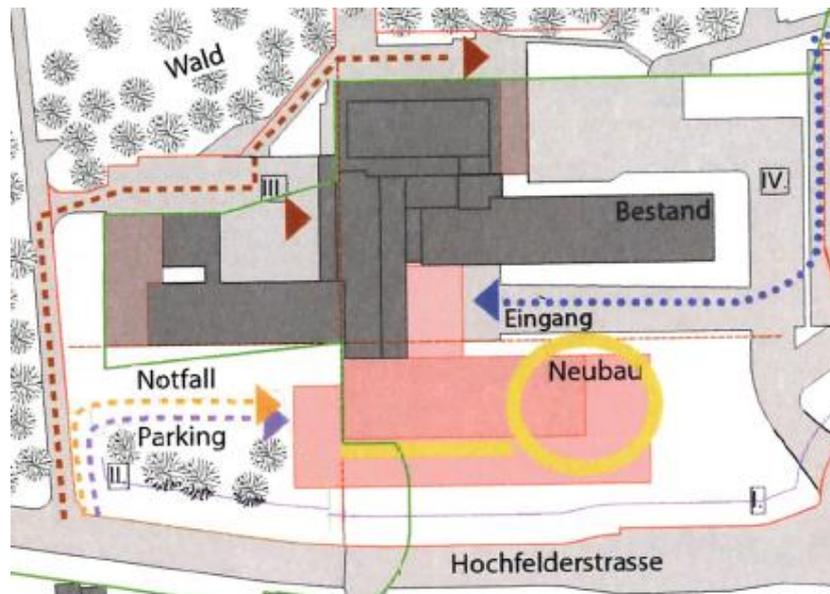
Konzept A

Konzept B könne weder die denkmalpflegerischen Anforderungen hinreichend erfüllen, noch sei auf der Grundfläche des Neubaus ein sinnvoll zu betreibendes Spital denkbar.



Konzept B

Konzept C erfülle durch den Rückbau des Brunnerstifts und des Bettenhauses A die Erwartungen seitens Denkmalpflege nicht, biete jedoch auf Grund des grossen, zur Verfügung stehenden Perimeters, ausreichend Flexibilität um ein Neubauvolumen zu platzieren, welches sowohl betriebliche wie auch städtebauliche Ansprüche erfülle und die langfristige Entwicklung des Spitals am heutigen Standort gewährleiste.



Konzept C

4.2.

Der Rekurrent geht mit der Studie einig, dass die Variante A schon aus Kostengründen und auch aus ortsbaulicher Sicht nicht zu favorisieren sei. Hingegen bezweifelt er, ob die M. AG ernsthaft daran gearbeitet habe, Variante B mit den Bedürfnissen des Spitalbetriebs in Einklang zu bringen. Zu denken sei an die Hinzunahme des Entwicklungsperrimeters II westlich davon, was möglich sei, wie die Variante A zeige. Ohne Hinzunahme dieser Fläche verliere die Variante B einen wesentlichen Teil der grundsätzlich zur Verfügung stehenden Grundfläche.

Der Rekurrent ist ferner der Auffassung, die Vorinstanz hätte sich nicht allein auf die von der privaten Rekursgegnerin in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie stützen dürfen. Sie hätte sich über die angebotenen Entscheidungsgrundlagen hinaus Gedanken machen müssen, welche weiteren und möglichen Varianten in Betracht kommen könnten, ohne dass schutz-

würdige Objekte beeinträchtigt würden. Insbesondere hätten auch Varianten zur Erweiterung im Entwicklungspereimeter IV geprüft werden müssen.

4.3.

Die Vorinstanz führt aus, die Machbarkeitsstudie sei aussagekräftig, stichhaltig und nachvollziehbar; weitere Studien würden sich nicht aufdrängen. Mit Variante C könne das notwendige Volumen geschaffen werden und grössere An- und Umbauten des Bestandes liessen sich auf ein Minimum reduzieren. Es entstehe eine grosse, zusammenhängende Fläche, welche einen effizienten Betrieb ermögliche und vom bestehenden Eingang aus zentral erschlossen werden könne. Allein mit diesem Konzept könne eine Spitalüberbauung geschaffen werden, welche sich städtebaulich optimal eingliedere. Demgegenüber könnten mit dem Konzept B die für das Spital zwingend notwendigen Betriebsabläufe nicht umgesetzt werden. Des Weiteren wären die Etappierbarkeit und künftige Entwicklung des Spital-Areals eingeschränkt. Weitere Negativpunkte seien der Städtebau, die Eingriffstiefe in den Bestand und die internen Verbindungen und Wege. Würde im Konzept B der bestehende Wald im Entwicklungspereimeter II auch noch in Anspruch genommen, müssten sämtliche bestehenden Bauten, Anlagen und Baumbestände entlang der Hochfelderstrasse geopfert werden. Auch in ortsplannerischer und einordnungsrechtlicher Hinsicht werde das Belassen des besagten Waldbestandes aber begrüsst. Das Spitalareal erfahre dadurch eine gute Anbindung an den angrenzenden Wald und die Dimensionen des Spitalareals würden reduziert wahrgenommen. Deshalb sei die Konzentration der Neubauten auf den Bereich des Bettenhauses A und des Brunnerstifts sinnvoll.

4.4.

Die private Rekursgegnerin führt aus, laut einer Expertise zum Bestand der Gebäude (act. 12.5) werde der Zustand aller Gebäude ausser derjenige des Brunnerstifts und des Bettenhauses A als "mittel-gut" bis sehr gut in Bezug auf ihre Gebäudesubstanz sowie auch der Haustechnik beurteilt. Das Brunnerstift und das Bettenhaus A dagegen seien bezüglich dieser beiden Aspekte als minder bzw. schlecht bewertet worden und eine adäquate Nutzung für den Spitalbetrieb sei nicht möglich. Schon deshalb dränge sich ein Ersatzbau an Stelle der genannten Gebäude auf. Andere Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Areal seien durch gesetzliche Faktoren wie Waldgrenze, Waldabstandslinie und Baulinie und der bereits

ausgenützten Fläche nicht vorhanden. Die dem Rekurrenten vorschwebende Verbindung der Varianten B und A sei aufgrund betrieblicher Anforderungen nicht umsetzbar. Zudem hätte dies den Rückbau des Traktes B zur Folge, was aus betrieblichen und ökonomischen Gründen nicht realisierbar sei.

4.5.1.

Die Erweiterung bzw. Erneuerung des Spitals stellt eine hochkomplexe Angelegenheit dar. Für die Ausarbeitung von dahingehenden Bauvorhaben müssen daher Sachverständige mit dem notwendigen Fachwissen beigezogen werden, so wie dies vorliegend die private Rekursgegnerin für die Erstellung der Machbarkeitsstudie gemacht hat. Grundsätzlich durfte und musste sich die Vorinstanz, die als Denkmalpflegebehörde nicht über spitalbauspezifisches Spezialwissen verfügt, auf die Erkenntnisse dieser Studie abstützen. Dies zumal aus der Studie keine Irrtümer, Lücken oder Widersprüche zutage treten und an der Fachkompetenz der Verfasserin keine Zweifel aufkommen. Daran ändert nichts, dass derartige Studien ebenso wie Gutachten tendenziell die für den Auftraggeber günstige Betrachtungsweise wiedergeben. Diesem Umstand ist mit einer kritischen Würdigung der Erkenntnisse Rechnung zu tragen. Jedenfalls ginge es aber zu weit, von der Vorinstanz zu verlangen, im Rahmen der Schutzabklärung selbst weitere Varianten für die Spitalerweiterung zu entwickeln oder von unabhängiger Seite entwickeln zu lassen, die den Erhalt des Schutzobjekts sicherstellen.

4.5.2.

Die Kritik des Rekurrenten an der Machbarkeitsstudie der M. AG zielt nicht darauf ab, die drei präsentierten Varianten und deren Wertung in Frage zu stellen. Vielmehr ist er der Auffassung, dass "unter Aufbietung planerischen Geschicks" eine vierte Variante möglich wäre, indem ausgehend von der Variante B der Raumbedarf unter Hinzunahme des westlich anschliessenden Entwicklungsperrimeters II abgedeckt werde. Mit der Rekursantwort reichte die private Rekursgegnerin eine Ergänzung der M. AG zur Machbarkeitsstudie zu den Akten (act. 12.8), die zu diesem Einwand Stellung bezieht. Darin wird festgehalten, dass der Behandlungsbereich mit zentralen Funktionen (u.a. Notfallstation, Röntgendiagnostik, OP, Intensivpflege), mithin der "Motor" des Spitals neu gebaut werden soll. Daran würden sehr hohe betriebliche Anforderungen gestellt. Bestimmte Bereiche müssten zwingend auf einem zusammenhängenden Geschoss organisiert werden.

Insbesondere im Operationsbereich und in der Notfallstation sei zwingend eine Gebäudetiefe von ca. 30-32 m notwendig. Aus dem Flächenbedarf der zusammenhängenden Bereiche ergebe sich eine Grundfläche für den Neubau von ca. 85-90 m x 30-32 m. Die Dimensionen des Entwicklungsperimeters II seien für die verlangte Gebäudetiefe nicht ausreichend. Eine Inanspruchnahme jener Fläche mit einem Bau des Konzeptes B würde den Rückbau und Ersatz des Bettenhauses B bedeuten, was wiederum die Nachteile des Konzeptes A zur Folge hätte. Schliesslich würden auch die Dimensionen im Entwicklungsperimeter IV nicht ausreichen.

4.5.3.

In der Ergänzung zur Machbarkeitsstudie (S. 7) gelangt die Verfasserin zum Schluss, dass die Dimensionen im Entwicklungsperimeter nicht ausreichend seien. Dabei geht sie allerdings sehr schematisch vor, indem sie von einem Gebäude mit einer rechteckigen Grundfläche ausgeht, welches durchwegs die angeblich notwendige Gebäudetiefe von 30-32 m aufweist. Diese Gebäudetiefe ist allerdings nur für den Operationsbereich erforderlich, soweit ersichtlich aber nicht für den Aufwachbereich, der sich aus betrieblichen Gründen auf demselben zusammenhängenden Geschoss befinden muss (s. Machbarkeitsstudie S. 16). Sodann ist nicht nachvollziehbar, weshalb auch die Tagesklinik (Raumbedarf von 347 m²) zwingend auf demselben Geschoss wie die Operationsabteilung und der Aufwachbereich liegen muss (s. Ergänzung zur Machbarkeitsstudie, S. 5). Aus der Machbarkeitsstudie selbst geht dies nicht hervor und in der bevorzugten Variante C ist dies auch nicht so geplant. Gleiches gilt für die Notfallpraxis (Raumbedarf 217 m²), die entgegen der Ergänzung zur Machbarkeitsstudie offensichtlich nicht auf demselben Geschoss wie die Notfallstation und die Radiologie angelegt sein muss. Damit ist der minimale Flächenbedarf pro Geschoss etwas geringer anzunehmen, als in der Ergänzung zur Machbarkeitsstudie.

Selbst wenn aber die dem Rekurrenten vorschwebende Lösung in betrieblicher Hinsicht tatsächlich möglich wäre, führte die Interessenabwägung zu keinem anderen Resultat. So könnte der im Entwicklungsperimeter II vorhandene Wald nicht erhalten werden, wodurch die Qualität des Spitalparks empfindlich beeinträchtigt würde. Dies und ein gezwungenermassen höchstens minimaler Abstand zwischen dem Trakt B und dem Neubau würde sich insbesondere auf die zum Spitalpark hin gerichteten Räume nachteilig

auswirken. Vor allem aber würden die Möglichkeiten der langfristigen Weiterentwicklung eingeschränkt, indem der Perimeter II für mögliche Erweiterungen des Neubaus als Ersatz für den Trakt B nicht zur Verfügung stünde und die zentrale Fläche auf dem Areal, wo sich heute das Brunnerstift befindet, einer verbesserten Nutzung entzogen würde. Weiter müsste das Brunnerstift, dessen Substanz und Haustechnik als minder bzw. schlecht bewertet werden (s. act. 12.5, S. 27 f.), saniert werden und könnte an jener zentralen Lage aber nach wie vor nur für die Verwaltung oder medizinisch nicht sensitive Bereiche (z.B. Labor, Schmerz-/Komplementärmedizin, Seelsorge) genutzt werden. Schliesslich erweist sich die Integration des Brunnerstifts in die Spitalanlage in gestalterischer Hinsicht als äusserst anspruchsvoll.

Wie die Vorinstanz somit zu Recht erkannt hat, stehen dem Erhalt des Brunnerstifts gewichtige private Interessen der Spitalbetreiberin wie auch das hoch einzustufende öffentliche Interesse an einer kostengünstigen, leistungsfähigen und qualitativ zeitgemässen Gesundheitsversorgung entgegen. Dass das lediglich durchschnittliche öffentliche Interesse an der Erhaltung des Brunnerstifts diese Interessen nach Auffassung der Vorinstanz nicht zu überwiegen vermag, erscheint nachvollziehbar und liegt in deren Ermessen. Die Erhaltung der Stellung der Südfassade des Bettenhauses A ist wie dargelegt heimatschutzrechtlich nicht begründet. Der Stadtrat hat folglich zu Recht auf Schutzmassnahmen verzichtet.

5.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

[....]