



G.-Nr. R1S.2019.05070
BRGE I Nr. 0121/2020

Entscheid vom 4. September 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichter Christian Hurter, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrierende**

1. B. S. [...]
2. Be. S. [...]
3. H.-P. S. [...]
4. R. W. und C. H.-W. [...]
5. S. P. [...]

alle vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Stadt Zürich, Gemeinderat, Das Büro, Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich
vertreten durch Stadtrat Zürich, Stadthaus, 8022 Zürich
vertreten durch Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Rechtsabteilung, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Mitbeteiligte

3. I.-Stiftung [...]
vertreten durch [...]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 und Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BDV Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017; Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zuweisung zur Kernzone P.; Abteilungsentscheid BRGE I Nr. 52/2018 und 53/2019 vom 18. Mai 2018; Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2018.00370 vom 27. März 2019

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 30. November 2016 setzte der Gemeinderat der Stadt Zürich eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte die Festsetzung mit Verfügung vom 5. Juli 2017. Die Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung erfolgte im Amtsblatt vom 1. September 2017.

B.

Gegen diese Entscheide erhoben B. S., Be. S. und H.-P. S. (nachfolgend Rekurrentschaft 1) mit Eingabe vom 29. September 2017 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten folgende Anträge:

- "1. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016 zur Teilrevision der BZO Zürich sei im nachbezeichneten Umfang aufzuheben respektive anzupassen:
 - I. Der Ergänzungsplan Kernzone P. (Kreis X) sei mit Bezug auf die Festlegungen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 aufzuheben. Eventuell sei der Baubereich auf Kat.-Nr. 01 so festzulegen, wie es im Entwurf des Ergänzungsplans Kernzone P. (Kreis X) vom 30. August 2013 vorgesehen war.
 - II. Die in der Teilrevision vom 30. November 2016 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 im Zonenplan vorgenommene Herabsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90 auf 0 Prozent sei aufzuheben. Der heute bestehende Wohnanteil von 90 Prozent sei zu bestätigen.
2. Der Genehmigungsentscheid vom 5. Juli 2017 der Baudirektion sei insoweit aufzuheben, als die in Anhang 1 gerügten Festlegungen genehmigt werden.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin."

Mit Eingabe vom 2. Oktober 2017 erhoben sodann R. W., C. H.-W., D. M.-S., S. P. und T. G. (nachfolgend Rekurrentschaft 2) Rekurs gegen die fraglichen Entscheide mit folgenden materiellen Rechtsbegehren:

- "I. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 zur Teilrevision der BZO Stadt Zürich sei aufzuheben im nachbezeichneten Umfang wie folgt:
- A. Der Ergänzungsplan Kernzone P. (Kreis X) sei mit Bezug auf die Festlegungen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 03 (Rekurrenten), 1 und 2 (Mitbeteiligte) aufzuheben wie folgt:
1. Der auf Kat.-Nrn. 01 und 02 festgesetzte Zusatz-Baubereich in der 2. Bautiefe – Aufzonierung K4/450 statt W3 – [...] sei aufzuheben und die Vorinstanz sei einzuladen, den Baubereich so festzulegen, wie es die erste Auflage des Teilrevisionsentwurfs im Ergänzungsplan Kernzone P. (Kreis X) gemäss Beschluss des Stadtrates Zürich vom 18. September 2013 vorsah.
 2. Der auf Kat.-Nr. 03 festgesetzte Baubereich sei aufzuheben;

eventuell sei er an der Ostecke zu erweitern dergestalt, dass er das bestehende Gebäude nicht durchschneidet.
- B. Die mit dem Festsetzungsbeschluss gleichzeitig vorgenommene Wohnanteilplan-Festsetzung sei wie folgt aufzuheben:
- Die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 erfolgte Herabsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90 % auf 0 % sei aufzuheben; unter Bestätigung des heute bestehenden Wohnanteils von 90 %.
- C. Die per Festsetzungsbeschluss teilrevidierte Bauordnung der Stadt Zürich sei hinsichtlich den Kernzonenbestimmungen – jedenfalls für die Kernzone P. – aufzuheben, als damit der raumplanerische Wohnschutz von Art. 41 Abs. 1 aBauO gestrichen wurde;
- unter Einladung an die Vorinstanz, diesen an geeigneter Stelle, eventuell für die Kernzone P., subeventuell für ihr Gebiet zwischen Z.-Strasse und H.-Strasse/G.-Strasse, beizubehalten.
- Dies beispielsweise mit einer Ergänzung z.B. [...]
- II. Der Genehmigungsentscheid vom 5. Juli 2017 der Baudirektion sei insoweit aufzuheben, als die mit den Anträgen Ziff. I gerügten Festlegungen genehmigt worden sind.
- III. Zum Verfahren
- [..]
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin."

In prozessualer Hinsicht beantragte die Rekurrentenschaft 2 die Sistierung des Verfahrens, bis die Vorlage "BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, öffentliche Auflage bis 12. Juni 2017," genehmigt und publiziert

worden sei. Weiter beantragte die Rekurrentenschaft 2 die Herausgabe sämtlicher Akten, Protokolle und Untersuchungsergebnisse zur hier angefochtenen BZO-Teilrevision bezüglich der beanstandeten Festsetzungen und der unterbliebenen Rückführung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 in einen Wohnanteil von 90 %. Ausserdem sei eine Parteianhörung und öffentliche Verhandlung durchzuführen.

C.

Mit Verfügungen vom 18. Oktober 2017 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2017.05131 (S., Rekurrentenschaft 1) und R1S.2017.05138 (W. etc., Rekurrentenschaft 2) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die I.-Stiftung wurde als Mitbeteiligte in das Rekursverfahren beigegeben.

D.

Mit Eingaben vom 20. November 2017 beantragte die Stadt Zürich die Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die Baudirektion beantragte mit Eingaben vom 15. bzw. 16. November 2017 ebenfalls die Abweisung der Rekurse.

Die Mitbeteiligte beantragte mit Eingabe vom 20. November 2017, die Rekurse seien – soweit Festlegungen für die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 in Frage ständen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden abzuweisen.

E.

Mit Eingabe vom 30. November 2017 stellte der Rechtsvertreter der Rekurrentenschaft 2 unter Bezugnahme auf die Fristansetzung zur Replik folgende Anträge:

- "1. Es seien mir die von den Rekursgegnern eingereichten Beilagen zuzustellen.
2. Es sei mir die Frist für die Replik neu ab Zustellung dieser Akten auf 30 Tage, nicht letztmals anzusetzen;

eventuell: Es sei mir die Frist unter Zustellung der Beilagen um 20 Tage zu erstrecken."

Mit Verfügung vom 4. Dezember 2017 wurden die Anträge abgewiesen.

F.

Mit Eingaben vom 19. Dezember 2017 erstatteten die Rekurrierenden ihre Repliken. Die Rekurrentenschaft 1 hielt an ihren materiellen Anträgen fest, ebenso die Rekurrentenschaft 2 "mit Ausnahme von Ziff. A. 2 (Baubereich Kat.-Nr. 03): am Hauptantrag wird nicht mehr festgehalten, und Ziff. C (Erneuerung raumplanerischer Wohnschutz)". In prozessualer Hinsicht verlangte die Rekurrentenschaft 1 die Herausgabe weiterer Akten.

Sodann ersuchte die Rekurrentenschaft 2 um Zustellung der Akten des parallelen Rekursverfahrens und um Ansetzung einer Vernehmlassungsfrist. Mit Verfügung vom 21. Dezember 2017 wurde dieser Antrag abgewiesen.

G.

Mit Verfügung vom 4. Januar 2018 wurde das Sistierungsgesuch der Rekurrentenschaft 2 abgewiesen.

H.

Mit Eingaben vom 1. und 2. Februar 2018 erstatteten die Stadt Zürich und die Mitbeteiligte ihre Dupliken unter Festhalten an ihren Anträgen. Mit Eingaben vom 12. bzw. 15. Februar 2018 nahmen die Rekurrentenschaften dazu Stellung.

I.

Am 29. März 2018 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Mit Datum vom 29. März 2018 und 4. April 2018 erfolgten weitere Eingaben der Rekurrentenschaft 2.

J.

Mit Entscheid BRGE Nrn. 0052/2018 und 0053/2018 vom 18. Mai 2018 wurden die Rekurse abgewiesen. Abgewiesen wurden namentlich auch die verschiedenen Begehren um Aktenherausgabe und auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung.

Die hiergegen von B. S., Be. S., H.-P. S., R. W., C. H.-W. und S. P. erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 27. März 2019 (VB.2018.00370) teilweise gut, soweit es auf sie eintrat. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Mai 2018 wurde aufgehoben und die Sache zur Gewährleistung der Akteneinsicht, zur Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und zum anschliessenden Neuentscheid an das Baurekursgericht zurückgewiesen.

K.

Mit Verfügung vom 18. Juni 2019 wurde von der Rückweisung der Akten durch das Verwaltungsgericht Vormerk genommen und die Rekursverfahren unter der neuen G.-Nr. R1S.2019.05070 fortgesetzt. Die Stadt Zürich wurde aufgefordert, dem Baurekursgericht die von den Rekurrierenden verlangten Akten und Aufzeichnungen vorzulegen.

L.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2019 reichte die Stadt Zürich Akten ein. Mit Verfügung vom 11. Juli 2019 wurden die Rekurrierenden eingeladen, dazu Stellung zu nehmen.

M.

Mit Eingabe vom 15. Juli 2019 brachten die Rekurrierenden vor, die Stadt Zürich habe die verlangten Akten bezüglich dem Objekt der Einwendung Nr. 04 nicht herausgegeben. Die Stadt Zürich sei zur Edition aufzufordern. Mit Verfügung vom 24. Juli 2019 wurde dieser Antrag abgewiesen.

N.

Mit Eingabe vom 5. August 2019 beantragten die Rekurrierenden, es sei ihnen die Einsicht in die geschwärzten Bereiche des Protokolls vom 6. Dezember 2013 (act. 7.12) zu ermöglichen. Nach Durchführung eines Schriftenwechsels wurde dieser Antrag mit Verfügung vom 4. September 2019 abgewiesen.

O.

Mit Eingabe vom 16. September 2019 nahmen die Rekurrierenden zu den edierten Akten Stellung. Die Vernehmlassungen der Stadt Zürich und der Mitbeteiligten dazu datieren vom 2. bzw. 9. Oktober 2019.

P.

Mit Eingabe vom 2. Oktober 2019 erhoben die Rekurrierenden Beschwerde beim Verwaltungsgericht gegen die Präsidialverfügung vom 4. September 2019 betreffend Akteneinsicht. Mit Verfügung vom 11. Oktober 2019 wurde das Rekursverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung der Beschwerde sistiert.

Mit Eingabe vom 1. November 2019 reichte die Mitbeteiligte ein ungeschwärztes Exemplar des Protokolls vom 6. Dezember 2013 zu den Akten (Kopie der Eingabe an das Verwaltungsgericht samt Beilage).

Q.

Mit Beschluss vom 20. Februar 2020 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde nicht ein (VB.2019.00658). Mit Verfügung vom 13. Mai 2020 wurde das Rekursverfahren fortgesetzt.

R.

Am 25. Juni 2020 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts eine öffentliche Verhandlung durch.

S.

Mit Eingabe vom 7. Juli 2020 reichten die Rekurrierenden eine an der öffentlichen Verhandlung von ihnen gezeigte Folie zu den Akten.

T.

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.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Dasselbe gilt für die Anfechtung von Erlassen (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Das Erfordernis des Berührtseins beinhaltet, dass der Rekurrent in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zum Streitgegenstand stehen und stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von diesem betroffen sein muss. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rekurses einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet.

Die Rekurrierenden B. S., Be. S. und H.-P. S. sind Miteigentümer am Grundstück Kat.-Nr. 04, welches unmittelbar an das streitbetreffene Grundstück Kat.-Nr. 01 anstösst. R. W., C. H.-W. und S. P. sind Stockwerkeigentümer des direkt an die streitbetreffenen Parzellen anstossenden Grundstücks Kat.-Nr. 03. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind sie zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a PBG

legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

2.

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 02 (P.-Strasse 1) ist überstellt mit einem ehemaligen Mehrfamilienhaus, welches seit Jahrzehnten als Schulhaus genutzt wird, heute von der A. Schule. Das Baumeisterhaus ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Der dazugehörige Garten ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Das Mehrfamilienhaus auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 01 (P.-Strasse 2), ebenfalls ein Baumeisterhaus, ist nicht inventarisiert.

Das Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt teilweise in der Wohnzone W4 und teilweise in der Wohnzone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) und es gilt ein Wohnanteil (s. Art. 6 BZO) von 90 %. Das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 02 liegt in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 0 %. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sollen die Grundstücke neu der Kernzone zugewiesen werden. Für das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 soll die Profilerhaltung vorgeschrieben sein (Art. 28 BZO), während auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ein Baubereich (vgl. Art. 27 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 30 BZO) mit der Bezeichnung 4/450 festgesetzt werden soll. Demgemäss sind dort vier Vollgeschosse und eine Gebäudegrundfläche von 450 m² zulässig (Art. 30 Abs. 2 lit. c und d BZO). Sodann soll der Wohnanteil auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 auf 0 % gesenkt werden. Grund dafür ist der von der Mitbeteiligten auf den fraglichen Grundstücken geplante Neubau eines Schulhauses. Die Bausektion erteilte dafür am 19. April 2016 die baurechtliche Bewilligung, wobei sie die Bauherrschaft für die Schulnutzung mit einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG von den Vorschriften über den Wohnanteil befreite. Die hiergegen von den Rekurrentschaften erhobenen Rekurse hiess das Baurekursgericht mit Entscheid vom 25. November 2016 gut und hob die Baubewilligung auf (BRGE I Nrn. 0170/2016, 0171/2016 und 0172/2016, bestätigt mit VB.2017.00019 vom 20. Dezember 2017). Die Rekurs- wie auch die Beschwerdeinstanz kamen zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht gegeben seien.

3.1.

Die Rekurrentenschaft 1 bringt vor, die strittige Teilrevision habe beim Grundstück Kat.-Nr. 01 eine Umzonung und Aufzonung mit beinahe einer Verdoppelung der baurechtlich zulässigen Ausnützung zur Folge. Zudem werde mit der Senkung des Wohnanteils eine gewerbliche Nutzung möglich. Damit solle der geplante Mittelschulbau der Mitbeteiligten sanktioniert werden. Die Spezifikationen jenes Bauwerks würden zeigen, dass der besondere Baubereich Bauten ermögliche, die den Kernzonengrundsätzen (Art. 25 BZO, § 50 PBG, Art. 70c BZO) widersprechen würden (Baumentscheid Nr. 571/2016 vom 19. April 2016, aufgehoben mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 25. November 2016). Der Gebietscharakter P. werde bestimmt durch "einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850" (Art. 70c Abs. 1 BZO). Das Haus P.-Strasse 2 (Kat.-Nr. 01) bilde exakt eine Baute, die diesen Gebietscharakter präge. Der geplante Schulhausneubau weiche in sehr starker Weise vom bestehenden Gebäude und vom verlangten Gebietscharakter ab; er ordne sich nicht in die umgebende Baustruktur ein und bilde einen störenden Fremdkörper. Insbesondere werde die südseitige, mit den Nachbargebäuden übereinstimmende Fassadenlinie des Altbaus durchbrochen. Zudem würde mit dem weit nach hinten in den rückwärtigen Garten reichenden Neubau auch das Gebot von Art. 25 BZO zur Erhaltung der Grünsubstanz missachtet und gegen die ISOS-Vorgaben zur Erhaltung der baulichen Struktur verstossen.

Zudem liege es im Interesse des Schutzziels des inventarisierten Gartens auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, auch den parkähnlichen Garten auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 01 zu erhalten, insbesondere als Pufferbereich und Umgebungsschutz. Der Ergänzungsplan sei betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 nach den Wünschen der Mitbeteiligten für ihr Mittelschulhausprojekt und nicht anhand von raumplanerischen oder sachlichen Kriterien erstellt worden.

Des Weiteren verstosse die Beseitigung des Wohnanteils gegen die soziale Zielsetzung der Wohnanteilsvorschriften und lasse sich raumplanerisch nicht begründen. Es bestehe dafür keine Notwendigkeit, denn eine Mittelschule im Quartier P. sei nicht standortgebunden, sie habe keinen Quartiersversorgungscharakter und sei ein Fremdkörper im Quartier. Schulnutzungen seien mittels einer ordentlichen Planung festzulegen (Zone für öf-

fentliche Bauten). Die angefochtene Festlegung sei nicht sachgerecht, zumal sie der Mitbeteiligten sogar ermögliche, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ein Bürogebäude oder einen anderen Gewerbebau zu erstellen, denn die Streichung des Wohnanteils sei nicht an einen Schulhausneubau gebunden. Die Herabsetzung des Wohnanteils widerspreche auch dem Gebot der umfassenden Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV). Es würden sehr starke öffentliche Interessen für den Erhalt der Wohnnutzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sprechen, während höchstens private Interessen der Mitbeteiligten für die Herabsetzung des Wohnanteils sprächen. Es sei der Mitbeteiligten gelungen, Behördenmitglieder für ihre eigenen geschäftlichen Interessen einzuspannen. Es handle sich um eine verpönte "individuell-konkrete" Planung zu Gunsten einer juristischen Einzelperson mit vielen hunderttausend Franken Planungsgewinn. Darin liege eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots, denn anderen Grundeigentümern lasse die Rekursgegnerin 1 keine solche "Planungswohltat" zukommen. Das Motiv der Rekursgegnerin 1, der Mitbeteiligten einen nicht standortgebundenen Mittelschulbau im Wohngebiet zu ermöglichen, bilde keinen ernsten sachlichen Grund für die angefochtenen Festlegungen.

3.2.

Die Rekurrentschaft 2 führt aus, die Mitbeteiligte plane auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 die Errichtung eines Schulhauskomplexes für einen privaten Mittelschulbetrieb. Mit dem geltenden Wohnanteil von 90 % sei dies nicht möglich, weshalb die Vorinstanz die Zonenplanung und Bauordnung dem Wunsch der Mitbeteiligten individuell-konkret entsprechend angepasst habe. Auf den genannten Grundstücken bestehe heute ein inventarisiertes Baumeisterensemble mit einem schützenswerten Garten- bzw. Baumbestand.

Bisher hätten im fraglichen Quartier nur die vom Kanton seit der inzwischen aufgehobenen "Sondernutzungsplanung Hochschule" der Wohnnutzung entzogene Grundstücke einen Wohnanteil von 0 % aufgewiesen; sie sollten gemäss Versicherungen des Kantons im Rahmen des Hochschulplanungsprozesses der Wohnnutzung zurückgegeben werden. Die Parzelle Kat.-Nr. 02 mit einem heute geltenden Wohnanteil von 0 % habe bis kürzlich dem Kanton gehört und öffentlichen Aufgaben gedient. Die vom Kanton zugesicherte Wohnnutzungs-Rückführung sei dem geplanten Mittelschulbetrieb ebenfalls im Wege gestanden. Deshalb sei diese Rückführung bislang aus-

geblieben und es sei zu befürchten, dass auch dieses öffentliche Interesse dem privaten Vorhaben geopfert werden soll. Die Festsetzung der Planung Hochschulgebiet sei aber noch ausstehend.

Mit der Herabsetzung des Wohnanteils auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 auf 0 % werde sogar noch ein zusätzliches Grundstück vom Wohnanteil befreit. Dies sei ein Verstoss gegen erstrangige planungsrechtliche öffentliche Interessen und gegen die Planungsgrundsätze von Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 3 lit. a und b sowie Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der raumplanerische Wohnungsschutz werde preisgegeben. Die Herabsetzung widerspreche der sozialen Zielsetzung der Wohnanteilsvorschriften und dem künftigen Wohnraumbedarf. Die Herabsetzung des Wohnanteils auf einzelnen Grundstücken im Interesse von neuen Nutzungen, mithin nicht zur Sicherung von bestehenden Nutzungen, sei unzulässig. Dies ergebe sich aus der Weisung des Stadtrates zur BZO-Teilrevision. Auch würden damit die Zonierungsanforderungen des RPG umgangen. Nur in der Zone für öffentliche Bauten sei eine verhältnismässige Dimensionierung und Festsetzung unter raumplanungsrechtlichen Hintergründen mit allen Interessenabwägungen möglich.

Die von der Mitbeteiligten geplante "[...]-Nutzung" habe keinen Schülerbezug zum Quartier und könne an beliebigen anderen Orten der gesamten Deutschschweiz betrieben werden. Es bestehe daher kein gewichtiges öffentliches Interesse, im Wohnquartier den Wohnanteil von 90 % zu zerstören. Die heute bereits bestehende Durchlöcherung des Wohnanteils durch den Schulbetrieb der Mitbeteiligten sei mittels Ausnahmen vom Wohnanteilsplan herbeigeführt worden. Es bestehe ein wesentliches öffentliches Interesse am Schutz vor einer weiteren zonenwidrigen Expansion in bisher intakt genutzte Wohnbereiche. Das Wohnquartier sei bedrängt durch die umliegenden Schulen in den Zonen für öffentliche Bauten. Im Hochschulgebiet würden zigtausend Quadratmeter potentieller Wohnraum der Ausbildung und der spitalärztlichen Versorgung geopfert. Im kantonalen Richtplan sei festgelegt worden, dass man im Gegenzug zu dieser massiven Bevorzugung von Nicht-Wohnnutzungsinteressen im Perimeter Hochschulgebiet Nicht-Wohnnutzungen durch den Kanton und andere Institute zurückgewinnen solle. Aus dem kantonalen Richtplan ergebe sich somit, dass im fraglichen Gebiet Nicht-Wohnnutzungen keinen Vorrang hätten. Den Wohninteressen sei hier klar der Vorzug gegeben. In der Kernzone P. sei nicht

nur der Wohnschutz vorrangig, sondern es sei sogar die Rückführung zu Wohnnutzung angesagt.

Die Festsetzung des "Zusatz-Baubereichs mit Aufzoning" auf den Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 mit Befreiung vom Wohnanteil widerspreche Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 3 lit. a und b sowie Abs. 4 RPG. Sie stehe auch im Widerspruch zu § 50 PBG und zu Art. 70c Abs. 1, 2, 5 und 6 BZO und stelle eine willkürliche Begünstigung einer einzelnen Grundeigentümerin dar. Damit verletze die Vorinstanz auch ihre Selbstbindungs-Verpflichtung (§ 204 PBG), desavouiere ihre eigenen Denkmalschutzinteressen und verhindere den mit der Kernzone angestrebten Ortsbildschutz. Es würden Inventarobjekte zerstört. Der im rückwärtigen Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 festgesetzte Baubereich missachte den inventarisierten Gartenbereich (Baumbestand) als Bestandteil des gesamten Baumeisterensembles und das charakteristische, herkömmliche Überbauungsbild der offenen, in den strassenabgewandten Bereichen intensiv begrünter Bebauung. Er widerspreche den aufgrund der Inventarisierung des Ensembles auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 zu beachtenden Schutzinteressen und beeinträchtige das "Tschulok"-Objekt an sich.

Der Gebietscharakter P. werde insbesondere bestimmt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850 (Art. 70c Abs. 1 BZO). Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 bilde exakt eine Baute ab, die diesen Gebietscharakter präge. Das inventarisierte Nachbargebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 sei ebenfalls ein Zeuge der frühen Siedlungsverdichtung. Beide Gebäude würden die südlich vorherrschende offene Bebauung mit schutzwürdigem Baumbestand im offenen Hinterhofbereich bis zu deren nördlichem Abschluss fortsetzen und seien charakteristisch für das Kernzonenbild. Der durch den fraglichen Baubereich ermöglichte Baukörper weiche vom prägenden Gebietscharakter völlig ab und breite sich grossvolumig und in geschlossener Bauweise in die zweite Bautiefe aus. Der Zusatzbereich sei ein riesiger kubischer Pfropf, der die ganze Typologie, wie sie gewachsen sei, zerstöre, namentlich den Übergang zu den durchgrünter Bereichen.

Die angefochtenen Festsetzungen würden auch gegen die Pflichten verstossen, die aufgrund der Einstufung gemäss ISOS (Erhaltungsziel B:

Strukturerhaltung) zu beachten seien, indem strukturbildende Elemente zerstört würden.

Die Aufzonierung (Anmerkung: gemeint ist der Baubereich in der 2. Bautiefe) widerspreche ebenfalls den obigen Rechtsgrundsätzen, speziell mit dem Zusatz-Baubereich, denn sie ermögliche dort eine höhere und intensivere Bebauung. Die geltende Zonenordnung erlaube auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eine anrechenbare Fläche von 889 m², die revidierte Zonenordnung eine solche von 1'800 m² (Gebäudegrundfläche 450 m² x 4 Vollgeschosse).

Insgesamt gehöre die von der Mitbeteiligten angestrebte Nutzung nicht in ein ausgesprochenes Wohnquartier und schon gar nicht in den Bereich eines schützenswerten Ortsbildes. Schon heute stau sich wegen des bestehenden Schulbetriebs der Mitbeteiligten regelmässig der Verkehr im entsprechenden Abschnitt der P.-Strasse wegen der vielen aus diversen Regionen herangefahrenen Schülerinnen und Schüler. Der Trottoirbereich werde als "Schulhausplatz" vereinnahmt und die Aufteilung des Unterrichts längs der P.-Strasse und über die Strasse hinweg führe zu einer eigentlichen Integration des öffentlichen Strassenraums in den Schulbetrieb. Durch die strittige Festsetzung werde dies noch potenziert und ein Chaos an Verkehrsstörungen und -gefährdungen produziert, da es auch an genügenden Parkierungsflächen fehle. Der Standort sei für die private Schule unzureichend (im Kontext der Baumeisterhäuser sonderbare Schulhausbau-Architektur, unzureichend ausgestatteter Schulbetrieb, Einbezug der öffentlichen Strasse, Immissionen). Die in Frage stehende Schulnutzung mit Zustrom nicht nur aus dem Kanton Zürich sondern aus der ganzen Ostschweiz sei kein nichtstörender Betrieb. An der betrieblichen Nutzung im betroffenen Gebiet mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % bestehe kein überwiegendes öffentliches Interesse, zumal der Anteil Mittelschüler, der die Schule der Mitbeteiligten besuche, nur ca. 1 % betrage und sich das Einzugsgebiet bis in die Zentral- und Ostschweiz erstrecke. Für die Zukunft sei der Ausbau der Schule zu einem ost- und zentralschweizerischen Schulzentrum für alle A. Schulen geplant, v.a. was die Mittelschule anbelange. Das sei nicht zonenkonform. Es bestehe kein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung. Laut Art. 41 BZO seien in "Gebieten" mit 90 % Wohnanteil nur nichtstörende Betriebe zulässig. Bei der Kernzone P. handle es sich um ein WAP-90%-Gebiet, mit 0%-Ausnahmen, bei denen die Stadt einzelne Grundstücke von der WAP-Verpflichtung ausgenommen ha-

be. Das mache das Gebiet an sich aber nicht zu einem Nicht-90%-Gebiet. Die Zonenkonformität nach Art. 41 BZO sei damit nicht gegeben.

Das Quartier sei planungsrechtlich als Wohnquartier konzipiert und ausgestaltet worden und heute als solches von hoher Qualität. Dem Vorhaben sei mit einer richtplangestützten Zuweisung zu einer Zone für öffentliche Bauten oder einer An-/Umsiedlung der Schulnutzung in eine Quartiererhaltungs- oder Zentrumszone oder in die mittelfristig freiwerdende Zone für öffentliche Bauten des Kinderspitals zu begegnen. Sodann fehle es den strittigen Festsetzungen angesichts der massiven Begünstigung der Mitbeteiligten an jeglicher grundstücksbezogenen Sicherung. Dies verstosse gegen öffentliche Interessen.

Die Lobby der Mitbeteiligten habe mit persönlichen Gesprächen beim Bauvorstand interveniert (Anmerkung: Im Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 2 PBG), der das Bauprojekt dann persönlich unterstützt habe (act. 7.16). Die Stadt Zürich schütze Geschäftsinteressen der Mitbeteiligten. Die nach dem Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts von der Stadt Zürich zusätzlich herausgegebenen Akten würden zeigen, dass für die streitbetroffene Festsetzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (zusätzlicher Baubereich, Herabsetzung des Wohnanteils) keine planungsrechtlich konforme Interessenabwägung vorgenommen worden sei. Der Planungsentscheid sei lediglich vor dem Hintergrund der konkreten Projektabsichten der Privatschule zu sehen. Er sei keinen planungsrechtlichen Abwägungen über den gesamten Betriebscharakter, über dessen Auswirkungen und Platzierung, über die Zonenkonformität desselben resp. eines bezweckten Gesamtbetriebs und/oder eines "Bauabsichten"-erweiterten Betriebs der Mitbeteiligten entsprungen. Die übergeordnete planungsrechtliche Interessenlage und die nutzungsplanerische Konstellation der Umgebung (Kernzone, ungenügend erschlossener, zonenfremder Standort in WAP-90%-Gebiet) würden den relevanten Interessen des privaten Schulhausprojektes entgegenstehen. Bei den Bauabsichten der Mitbeteiligten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 handle es sich nur um eine von weiteren, künftigen Ausbautetappen. Ziel sei die Errichtung eines zentral- und ostschweizerischen Schulstandorts mit einer neuen Turnhalle und weiteren Ausbildungsräumen.

3.3.

Die Rekursgegnerin 1 führt aus, ein konkretes Bauvorhaben sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zum Zweck des Ortsbildschutzes seien in den Kernzonen sehr detaillierte Vorschriften über die Lage und Gestaltung der Bauten möglich. Diese müssten der Erhaltung des spezifischen Ortsbildes dienen, wie es sich aus dem Gebietscharakter ergebe. Die Beschreibung des Gebietscharakters der Kernzone P. gemäss Art. 70c BZO trage den verschiedenen Ausprägungen der Kernzone Rechnung. Für den streitbetroffenen Bereich, welcher nicht in einem der drei dörflichen Kerne der Kernzone, sondern in einem Verbindungsgebiet liege, sei mithin nicht Absatz 1 dieser Bestimmung zu berücksichtigen. Im Verbindungsgebiet zwischen den Dorfkernen herrsche eine engstehende, grossvolumige, meist viergeschossige Architektur vor, welche unter Absatz 2 beschrieben werde. Die Gebäude seien zumeist freistehend, weshalb von offener Bebauung, im Gegensatz zur Blockrandbebauung etwa an der Z.-strasse gesprochen werde.

Die Liegenschaft P.-Strasse 2 sei im Rahmen der Prüfung der Baumeisterhäuser nie zur Aufnahme ins Inventar vorgesehen gewesen und präsentiere sich gegenüber dem Gebäude P.-Strasse 1 eigenständig und in unterschiedlicher Ausgestaltung. Das Volumen des bestehenden Gebäudes sowie dessen Geschossigkeit würden mit dem nun in der Breite verkürzten und nach Südwesten verlängerten, rückwärtig versetzten Baubereich aufgenommen. Dabei seien auch die vorbestandene baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 mitberücksichtigt worden. Der Gartenbereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sei nicht im Inventar enthalten, womit er auch unter alter Grundordnung W3/W4 hätte frei überbaut werden können.

Das Gebäude P.-Strasse 1 und der Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 seien inventarisiert. Im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bauentscheid Nr. 791/16 betreffend Umbau Schulhaus mit Abbruch Nebengebäude und Änderung der Gartengestaltung habe der Stadtrat die Gartenanlage und das Gebäude beurteilt (Feststellungsbeschlüsse vom 9. bzw. 23. März 2016 in act. 4.13.3/4.13.4). Demgemäss weise der Garten keine herausragenden Qualitäten auf. Als schutzwürdig zu erhalten sei der rückwärtige Bereich – lediglich – als ein zum Baumeisterensemble P.-Strasse 1, 3 und 4 passender Garten. Weiter sollen der Mammutbaum und die Hängebuche

erhalten werden. Die Festlegung des angefochtenen Baubereichs berücksichtige diese Vorgaben und sei in Übereinstimmung mit dem Schutzziel festgelegt worden. Insbesondere tangiere die leichte Überstellung des Baubereichs im nördlichen Randbereich die Erhaltungsziele gemäss Feststellungsbeschluss nicht.

Die rekurrentischen Berechnungen zu den Nutzungsmöglichkeiten seien unvollständig und teilweise nicht korrekt. Ein direkter Vergleich der Nutzungsmöglichkeiten zwischen zwei Grundordnungen sei nicht ohne Weiteres möglich. Die Grundstücke Kat.-Nr. 01 und 02 seien diesbezüglich gemeinsam zu betrachten. Das nicht Streitgegenstand bildende Bauvorhaben habe rund 1'200 m² Ausnützung nach Wohnzonenvorschriften beansprucht und habe sich bereits nach dem streitigen Kernzonenbaubereich gerichtet. Ob ein Mehrwert entstanden sei und inwiefern ein solcher ausgeglichen werden müsse, sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Der festgelegte Baubereich sei hinsichtlich Volumen und Grösse mit dem Kernzonencharakter vereinbar und entspreche anderen Volumen in der nahen Umgebung. Die Ausrichtung des Bauvolumens erfolge strassenseitig nach Möglichkeit auf einer Flucht, entsprechend dem orthogonalen Charakter der Bebauung. Im rückwärtigen Bereich seien die Bauvolumen verzahnt zueinander ausgerichtet. Dies zeige gerade auch der Bestand der rekurrentischen Liegenschaft. Der rückwärtige, heute nicht überbaute Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 01 beschlage etwa die gleiche Grundfläche wie das rekurrentische Grundstück in der zweiten Bautiefe und hätte bisher überbaut werden können. Der Baubereich sei orthogonal ausgerichtet und schliesse die Bebauung in der zweiten Bautiefe zum inventarisierten Gartenensemble im Südosten ab. Durch die Reduktion der Breite würden die Durchgänge mit den seitlich befensterten Fassaden der Baumeisterhäuser entlastet. Die rückwärtige Fassadenlinie sei nicht ortsbildprägend. Die Gebäude in der zweiten Bautiefe seien engstehend zueinander verzahnt aufgereiht. Auch die Inventarobjekte P.-Strasse 5/6 verfügten demgemäss nicht über einen rückwärtigen Gartenbereich. Mit der Ausscheidung von Baubereichen und Profilerhaltungslinien seien diejenigen Gartenanlagen bestimmt worden, welche inskünftig nach Art. 25 BZO zu erhalten seien.

Zur Wohnanteilsfestlegung hält die Rekursgegnerin 1 fest, Kernzonen seien keine reinen Wohnzonen. Zweck der Kernzone sei der Erhalt oder die Er-

weiterung schutzwürdiger Ortsbilder in ihrer Eigenart. Die bauliche Eigenart sei mit der Nutzung verknüpft und beides zusammen mache die Eigenart des Ortsbildes aus. Die Kernzone P. sei um die Mittelschule R. angelegt und liege in unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen. Das Gebäude P.-Strasse 1 sei bereits im Jahr 1931 eine Privatschule gewesen und die Schule der Mitbeteiligten sei seit nahezu 100 Jahren am heutigen Standort ansässig und für das Geviert P. von prägender Bedeutung. An ihrem Fortbestand und an der zeitgemässen Weiterentwicklung bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse. Mit einem Bildungsangebot von der Spielgruppe bis zur integrativen Mittelschule ergänze und entlaste die anthroposophisch geführte Schule das öffentliche Schulangebot (vgl. Art. 117 Kantonsverfassung [KV] und §§ 1 und 68 ff. Volksschulgesetz). Die Atelierschule am Standort P.-Strasse sei im Jahr 2003 mit verschiedenen Bildungsgängen gegründet worden und führe seit 2008 auch einen Maturitätsabschluss. Insofern sei es nicht sachgerecht, von einer isolierten "neuen Mittelschule" auszugehen, welche keinen Bezug zum Standort habe. Ebenso wenig liege eine "weit überkantonale ausgerichtete Betriebsnutzung" vor.

Das öffentliche Interesse zur Festlegung von Wohnanteilsvorschriften habe hauptsächlich in der Bekämpfung der Verödung der Innenstadt bestanden. Die von den Rekurrierenden genannte soziale Zielsetzung von preisgünstigem Wohnraum werde nicht primär über den Wohnanteilsplan erreicht, sondern mit anderen Instrumenten, etwa über den neuen § 49b PBG. Mit Hilfe der Festlegung verschiedener Wohnanteile werde die Schulnutzung planerisch gesichert und ebendieser Eigenart des streitbetroffenen Gebiets Rechnung getragen. Schulnutzungen seien sowohl in Kern- als auch in Wohnzonen grundsätzlich zonenkonform. Das Nebeneinander von Schulstandort und Wohngebiet habe das Geviert geprägt und solle weiterhin erhalten bleiben. Schulen soll sodann für ihren Fortbestand auch eine zeitgemässe Entwicklung ermöglicht werden. Für alle Grundstücke der A. Schule, bei welchen noch ein Wohnanteil festgelegt gewesen sei, habe der Gemeinderat den Wohnanteil auf 0 % gesetzt. Dies entspreche dem gesetzgeberischen Willen, den Fortbestand und die angemessene Weiterentwicklung der Schule an diesem Standort nutzungsplanerisch zu sichern. Dieselbe Regelung werde mit der aktuellen BZO-Revision auch für andere Privatschulen in der Stadt Zürich getroffen. Die streitbetroffene Reduktion des Wohnanteils beruhe auf einer umfassenden Interessenabwägung zwischen dem Ziel, die Verödung eines Quartiers zu verhindern, und dem Inte-

resse am Standort der historisch gewachsenen und im Quartier verankerten Schule. Letzterem sei ein höheres Gewicht beigemessen worden, denn die Gefahr einer Verödung des Quartiers wegen der Reduktion des Wohnanteils auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 könne nahezu ausgeschlossen werden. Die privaten Interessen der Rekurrierenden vermöchten das Ergebnis nicht zu entkräften.

Im Rahmen der BZO-Revision 91/99 habe man für einige Grundstücke der Hochschulen im Umfeld des Perimeters Hochschule den Wohnanteil auf null gesetzt, weil dort entsprechende Nutzungen bestanden hätten. Mit der Umsetzung der Gebietsplanung Hochschulen würden diese Nutzungsbedürfnisse wieder innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet konzentriert. Darum könnten Grundstücke ausserhalb wieder dem Wohnraum zugeführt werden, weil sie nicht mehr durch die Hochschulen oder die Universität genutzt würden. Im Bereich der Kernzone P. seien es drei Grundstücke. Die vorliegend im Streit stehenden Grundstücke gehörten nicht dazu.

Der geltend gemachten Verletzung der Rechtsgleichheit hält die Rekursgegnerin 1 entgegen, die Festlegung sei sachlich begründet und entspreche den gebietsspezifischen Anforderungen. Die Rekurrentenschaft 1 nutze ihre Liegenschaft zu privaten Wohnzwecken, die Mitbeteiligte betreibe eine Schule. Beide Nutzungen seien in der Kernzone zonenkonform. Die Differenzierung der Wohnanteile sei sachgerecht und beruhe auf den unterschiedlichen Nutzungsarten. Auch die Festlegung von Baubereichen oder Profilerhaltungslinien erfolge in Kernzonen grundstücksspezifisch entsprechend dem schützenswerten Ortsbild und Gebietscharakter.

3.4.1.

Im Feststellungsbeschluss vom 9. März 2016 betreffend die Festsetzung des Inventarblattes erwog der Stadtrat, der rückwärtige Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 weise nur noch wenig Originalsubstanz auf und sei von keiner herausragenden Qualität. Er sei aber prägender Teil eines schützenswerten Baumeisterhaus-Ensembles aus dem 19. Jahrhundert. Ebenso sei er Teil einer schützenswerten Gruppe von Haus- und Villengärten des Quartiers. Der rückwärtige Bereich sei als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten, ebenso wie der Mammutbaum und die Hängebuche, zwei das Quartierbild prägende Bäume.

Nach § 203 Abs. 1 lit. c letzter Halbsatz PBG gehört zu den Schutzobjekten auch die "für ihre Wirkung wesentliche Umgebung", also die Umgebung, die wesentlich für das "eigentliche" Schutzobjekt bzw. dessen optische Wirkung ist. Darunter fallen bei Gebäuden etwa eine Park- oder Gartenanlage, ohne dass diese ihrerseits schutzwürdig sein müsste, ein Rebberg, der mit dem geschützten Landsitz ein Ganzes bildet, oder im Falle einer wegen ihres Situationswertes geschützten Villa Teile der sie umgebenden Fläche zur Freihaltung eines Sichtbereichs. Damit von "Umgebung" gesprochen werden kann, ist stets ein entsprechender räumlicher Bezug zum eigentlichen Schutzobjekt vorauszusetzen (BRGE I Nrn. 0165-0167/2012, E. 7.1, in BEZ 2013 Nr. 26). Mit dem Umgebungsschutz soll der Schutzzweck gewährleistet werden (vgl. VB.2012.00579 vom 21. November 2012, E. 5.1). Zu schützen ist der gebaute und natürliche entwicklungsgeschichtliche Bezugsraum von Baudenkmalern. Notwendig ist ein Schutz der Umgebung dann, wenn dieser zum Verständnis und zur Erhaltung des Einzel- oder Situationswertes eines geschützten Baudenkmals unerlässlich ist (Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, St. Galler Schriften zur Rechtswissenschaft Band/Nr. 15, 2008, S. 170 f.).

Somit stellt sich die Frage, ob vorliegend der an den inventarisierten Garten angrenzende Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c letzter Halbsatz PBG zu der für die Wirkung des Schutzobjektes wesentlichen Umgebung zu zählen ist. Dies ist zu verneinen. Der Geltungsbereich einer der Denkmalpflege zuzurechnenden Schutzverfügung reicht in aller Regel bis zur Grundstücksgrenze der als schutzwürdig erkannten Liegenschaft, die aus einem oder (wohl seltener) mehreren Grundstücken (mit Hauptgebäude, Nebengebäuden, Vorgarten, Garten, Wegführungen etc.) bestehen kann. Darüber hinaus geht der Geltungsbereich nur dann, wenn mit der Schutzverfügung explizit auch Nachbargrundstücke erfasst werden, die freigehalten werden oder nur beschränkt überbaubar sein sollen (BRKE II Nrn. 0051 und 0052/2009, E. 8, in BEZ 2009 Nr. 65). Analoges muss auch für den Geltungsbereich eines Inventareintrags gelten. Der fragliche Garten ist Teil des Ensembles P.-Strasse 1, 3 und 4. Das Gebäude auf dem streitbetroffenen Grundstück Kat.-Nr. 01 gehört nicht zu diesem Ensemble. Die Schutzwürdigkeit beschränkt sich auf die betreffenden Grundstücke. Im Feststellungsbeschluss über die Festsetzung des Inventars wird wie erwähnt erwogen, der rückwärtige Bereich sei als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten; vom rückwärtigen Raum auf dem

angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 01 ist nicht die Rede. Wäre dieser für das Ensemble von Bedeutung, etwa als "Puffer" zwischen den Schutzobjekten und der Überbauung nordwestlich der Parzelle Kat.-Nr. 01, wäre das Inventar entsprechend festgesetzt worden. Es ist unter den gegebenen Umständen auch nicht davon auszugehen, dass die Denkmalpflegebehörde hier etwas übersehen hat. Somit begründet der Inventareintrag keine Vermutung, der Schutzzumfang umfasse das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 01 als eine für die Wirkung "wesentliche Umgebung" im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

3.4.2.

Der beanstandete Baubereich erstreckt sich um bis zu ca. 2,5 m in das Grundstück Kat.-Nr. 02 mit dem inventarisierten Garten hinein. Zu prüfen ist, ob der Bebauung des Baubereichs von vornherein denkmalschützerische Interessen entgegenstehen, womit sich die planerische Festsetzung als unzweckmässig herausstellen würde. Dies ist nicht der Fall. Die zu erhaltenden beiden Bäume werden nicht tangiert. Auch das Schutzziel, den rückwärtigen Bereich als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten, bleibt grundsätzlich gewahrt, da der Baubereich nur geringfügig am Rand in den potentiell schützenswerten Garten hineinreicht. Letztlich wird aber in einem Baubewilligungsverfahren zu beurteilen sein, ob das konkrete Bauvorhaben das Schutzobjekt beeinträchtigt. Gegebenenfalls ist eine Schutzabklärung vorzunehmen. In Bezug auf das inventarisierte Baumeisterhaus P.-Strasse 1 ist festzuhalten, dass der fragliche Baubereich genügend Raum lässt, um einen Neubau mit der gebotenen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt (§ 238 Abs. 2 PBG) zu platzieren.

3.4.3.

Die Rekurrierenden monieren, der fragliche Baubereich stehe im Widerspruch zum schützenswerten Ortsbild, wobei sich ihre Kritik gegen den Baubereich richtet, soweit er sich in den rückwärtigen Teil der Grundstücke erstreckt. Die Form des Baubereichs ergibt sich vom Grundprinzip her aus zwei versetzt zueinander angeordneten Rechtecken und zielt auf zwei entsprechend angeordnete, allenfalls zusammengebaute Bauvolumen ab. Das strassenseitig mögliche Volumen entspricht weitgehend dem heute vorhandenen Gebäude, wobei es gegenüber diesem rückwärtig ausgedehnt werden kann. Das rückwärtige, zusätzlich erlaubte Bauvolumen entspricht in seiner Grössenordnung der vorhandenen Bebauung östlich bis südwestlich

davon. Dies sowohl was die Körnigkeit, als auch was die Geschossigkeit angeht. Mit dem Baubereich wird die nordwestlich zwischen P.- und F.-strasse in der zweiten Bautiefe vorhandene, engstehende Bebauung fortgesetzt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 wird zwar eine relativ dichte Bebauung ermöglicht, die aber ihre Entsprechung in den umliegenden Parzellen findet. Nur südöstlich schliesst eine lockerere Baustruktur mit grossen Haus- und Villengärten an. Anzumerken ist, dass sich in der zweiten Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 schon heute ein eingeschossiges Gebäude befindet. Der nordöstliche Teil des Baubereichs orientiert sich am bestehenden Gebäude P.-Strasse 2 und verläuft entlang von dessen Südost-, Nordost- und, etwas versetzt, der Nordwestfassade. Damit bleibt die ortsbildprägende Flucht der Häuserzeile entlang der P.-Strasse erhalten. Die rückwärtige Fassadenlinie wird demgegenüber von der Stadt Zürich zu Recht nicht als ortsbildprägend betrachtet.

3.4.4.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gilt lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – und damit insbesondere im Bereich der Nutzungsplanung – wird der Schutz von Ortsbildern demgegenüber in erster Linie durch kantonales und kommunales Recht sichergestellt. Das ISOS ist für die kantonale und kommunale Raumplanung indes nicht bedeutungslos. Das Bundesgericht misst ihm die gleiche Bedeutung zu wie Sachplänen und Konzepten im Sinn von Art. 13 RPG; ein Eintrag im ISOS ist deshalb nach Art. 6 Abs. 4 RPG im Rahmen der kantonalen Richtplanung und damit aufgrund der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen (Art. 9 Abs. 1 RPG) auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (AN.2016.00001 vom 13. Juli 2017, E. 2.4.3; zum Ganzen BGE 135 II 209, E. 2.1). Die Gemeinden werden im Richtplan ausdrücklich verpflichtet, dem ISOS Rechnung zu tragen (Kantonaler Richtplan, Richtplantext, Stand 18. September 2015, Ziff. 2.4.3 lit. c).

3.4.5.

Das Gebiet "P.", in dem die streitbetroffenen Grundstücke gelegen sind, wird im ISOS, soweit hier wesentlich, wie folgt umschrieben: "Durchmischte, meist offene Bebauung auf orthogonalem Strassenmuster auf ebener Hangterrasse; hinter schmalen Gartenstreifen und niederen Mauern zurückgesetzte, eng gereihete oder zu Blöcken zusammengebaute, zwei- bis

viergeschossige Geschäftshäuser und Wohnbauten mit flachen Walm- oder Satteldächern und meist von Gurtgesimsen gegliederten Fassaden, [..]". Das Erhaltungsziel ist der Erhalt der *wesentlichen* strukturbildenden Elemente.

Das Gebiet P. soll mit der Teilrevision der BZO neu der Kernzone zugewiesen werden, womit der Schutz dieses schutzwürdigen Ortsbildes bezweckt wird (§ 205 lit. a und 50 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 24 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung [KNHV]). Für den überwiegenden Teil der Gebäude ist die Profilerhaltung vorgeschrieben oder wurden Baubereiche um die bestehenden Liegenschaften gelegt. Auf diese Weise schlägt sich das Erhaltungsziel des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung nieder und ist der Erhalt zumindest der wesentlichen strukturbildenden Elemente im Sinne des ISOS gesichert. Die Festsetzung des vorliegend beanstandeten Baubereichs steht nicht im Widerspruch dazu, weil die gegebene Baustruktur nur ganz lokal und in einem untergeordneten Ausmass verändert wird und keine wesentlichen strukturbildenden Elemente verloren gehen.

3.4.6.

Auch der Gebietscharakter, wie er in Art. 70c Abs. 1 BZO umschrieben wird, steht dem Baubereich nicht entgegen: "Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne P. (F.), B.-H.-Strasse (H.) und W. (H.) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850." Der Baubereich übernimmt strassenseitig im Wesentlichen den Grundriss des Baumeisterhauses P.-Strasse 2, womit der Abfolge der inventarisierten Baumeisterhäuser nördlich und südlich (P.-Strasse Nrn. 5, 6, 7) und der für das Ortsbild wesentlichen Strassenfront Rechnung getragen wird. Die rückwärtige Ausdehnung des Baubereichs beeinträchtigt den Gebietscharakter nicht. Damit entspricht der Baubereich auch dem Zweck der Kernzonenvorschriften gemäss Art. 25 BZO, nämlich der Wahrung des Gebietscharakters. Dass dies laut dieser Vorschrift "durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen" erfolgen soll, bedeutet nicht, dass Neubauten auf begrünter Flächen ausgeschlossen sind, zumal die "eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen" ausdrücklich erwähnt ist.

Ein Widerspruch zu den Bestimmungen in Art. 70c Abs. 2, 5 und 6 BZO besteht nicht. Absatz 2 beschreibt "Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten", die die drei dörflichen Gebiete verbinden würden. Dies trifft nicht auf die vorliegend betroffenen Grundstücke zu, sondern u.a. auf die südlich angrenzenden Liegenschaften P.-Strasse 3 und 4. Absatz 5 beschreibt das Gebiet C.-Strasse-/W.-Strasse und dasjenige beim ehemaligen Dorfkern P.. Die streitbetroffenen Grundstücke befinden sich nicht dort. Absatz 6 hält fest, im Gebiet P. herrsche die offene Bebauung vor; die Blockrandbauweise finde sich im Einzugsbereich der Z.-Strasse. Auch diesbezüglich ist kein Widerspruch auszumachen; der in Frage stehende Baubereich sieht keine geschlossene Bebauung vor.

3.4.7.

Eine angemessene Wohnqualität im Sinn von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG bleibt offensichtlich gewährleistet. Insbesondere beträgt der Gebäudeabstand zu den benachbarten Liegenschaften im rückwärtigen Bereich weit mehr als das kantonalrechtliche Minimum von 7 m (§§ 270 f. PBG), womit einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse gegeben sind.

Sodann ist es unbehelflich, die Einordnung des geplanten Schulhausneubaus zu kritisieren. Dieser ist nicht Gegenstand der vorliegend angefochtenen Festsetzung. Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass der streitbetroffene Baubereich nicht im Widerspruch zu den Gestaltungsanforderungen steht, welches ein konkretes Bauvorhaben erfüllen muss. Insgesamt ist die Festsetzung des Baubereichs nicht zu beanstanden.

3.4.8.

Eine parzellenweise Festlegung bzw. Herabsetzung des Mindestwohnanteils ist zulässig, nicht nur zum planerischen Nachvollzug tatsächlich bereits vorhandener Nutzungen, sondern auch für künftige Nutzungen. Dies ergibt sich zunächst aus Art. 3 Abs. 6 BZO, der die einzelfallweise Senkung des Wohnanteils (bzw. die Abweichung von dem im Zonenplan festgelegten Wohnanteil) explizit vorsieht: "Der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnete Gebiete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil *im Einzelfall* gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird." Eine einzelfallweise Herabsetzung des Wohnanteils sehen auch die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 5 BZO und Art. 6a Abs. 3 BZO vor.

Ferner darf in Kernzonen gemäss Art. 40 Abs. 4 BZO in Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, herabgesetzt werden. Auch diese Bestimmung zielt offensichtlich auf eine grundstückswise Herabsetzung ab. Die genannten Vorschriften sind zwar nur im Baubewilligungsverfahren anwendbar, jedoch lässt sich daraus ableiten, dass nichts gegen eine parzellenweise Festlegung im Planungsverfahren spricht. Im Ergebnis läuft es auf dasselbe hinaus.

Dass die Nutzungsplanung die Durchmischung von Wohnnutzungen mit nicht störenden und mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erlaubt, ergibt sich aus Art. 41 BZO. Demgemäss sind je nach Wohnanteil nicht störende oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Mit diesen planerischen Vorgaben wird bestimmt, inwieweit ein Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Nutzweisen hinzunehmen ist. Die Einhaltung der umweltschutzrechtlichen, insbesondere der lärmrechtlichen Vorschriften, bleibt aber in jedem Fall vorbehalten. Auch daraus lässt sich ableiten, dass aus nutzungsplanerischer Sicht nichts dagegen spricht, auf einem Grundstück den Wohnanteil auf null zu setzen, während er auf den benachbarten Parzellen 90 % beträgt. Auch in Gebieten mit einem Mindestwohnanteil von weniger als 90 %, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 41 Abs. 2 BZO), kommt es zu einem Nebeneinander von Wohnen und mässig störenden Betrieben. Sodann ermöglicht die Bauordnung eine Übertragung des Wohnanteils auf benachbarte Grundstücke, womit Gebäude möglich sind, die vollständig oder vorwiegend gewerblich genutzt werden (Art. 6 Abs. 3 BZO).

Darin, dass in den Vorschriften der BZO teils von "*Gebieten* mit einem Wohnanteil von 90 %" die Rede ist, ergibt sich kein Widerspruch zu den obigen Ausführungen, zumal dieser Begriff in Art. 41 Abs. 2 BZO nicht verwendet wird. Schliesslich steht die parzellenweise Festlegung auch nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des minimalen Wohnanteils (s. nachfolgende Ausführungen).

3.4.9.

Die Festsetzung eines minimalen Wohnanteils kann durch unterschiedliche Zielsetzungen motiviert sein. In den 1970er- und 1980er-Jahren wurde der seinerzeitige Wohnanteilsplan (WAP) als planungsrechtliches Mittel eingesetzt, um den damaligen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Zürich aufzuhalten, indem er dem Verdrängungsdruck auf die Wohnnutzung entgegenwirken sollte. Durch Wohnanteilsvorschriften soll die Verödung der Innenstadt bekämpft sowie die Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen und die Erhaltung von günstigem Wohnraum gefördert werden (s. RRB Nr. 4210/1983 in BEZ 1984 Nr. 7, VB.2009.00324 vom 18. November 2009, E. 5.5). Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Zürich ging nach einem Höchststand von etwa 440 000 Personen im Jahr 1962 bis in die 1990er-Jahre auf weniger als 360 000 Personen zurück. Der Prozess der Entstädterung endete in den späten 1990er-Jahren. Seither verzeichnet die Stadt Zürich wieder jährlich steigende Bevölkerungszahlen. Die Festsetzung von Mindestwohnanteilen dient – nebst weiteren planerischen Nutzungsvorgaben – dazu, dass für das erwartete bzw. planerisch avisierte Bevölkerungswachstum genügend Wohnfläche zur Verfügung steht (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, BZO 2014, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Ziff. 3.1. ff.). Im vorliegenden Fall geht es darum, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eine bauliche Erweiterung der seit langem ortsansässigen A. Schule zu ermöglichen. Die Senkung des Wohnanteils ist dazu eine erforderliche und geeignete Massnahme. Die Stadt Zürich bekundet ein erhebliches öffentliches Interesse am Fortbestand der anthroposophisch geführten Schule und an deren zeitgemässen Weiterentwicklung, weil sie das Bildungsangebot ergänze und die öffentlichen Schulen entlaste. Dem ist zuzustimmen, zumal die A. Schule seit den 1920er-Jahren an der P.-Strasse ansässig ist und es sich um eine etablierte Institution handelt. Am öffentlichen Interesse ändert auch ein künftiger Ausbau des Areals an der P.-Strasse 8-14 nichts (s. dazu das Protokoll des Amtes für Städtebau vom 6. Dezember 2013, act. 33.2 und 38), zumal der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 geplante Neubau davon unabhängig realisiert werden kann.

Der rekurrentische Einwand, die Mittelschule sei nicht auf einen Standort im Quartier P. angewiesen und habe keinen Quartiersversorgungscharakter, verfängt nicht. Die Mitbeteiligte ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 und hat dort die konkrete Möglichkeit, in unmittelbarer Nachbarschaft zu

ihren bestehenden Schulgebäuden einen Neubau zu errichten. Massgebend ist das öffentliche Interesse an diesem spezifischen Vorhaben. Hypothetische Alternativstandorte stehen nicht zur Diskussion. Solche wären gegebenenfalls bei der Gewichtung der privaten Interessen der Mitbeteiligten zu berücksichtigen, sind indes nicht ersichtlich. Es liegt nur schon aus betrieblichen Gründen auf der Hand, dass an der Realisierung des Neubaus auf dem Grundstück, welches an ein bestehendes Schulgebäude der A. Schule angrenzt und das sich bereits im Besitz der Mitbeteiligten befindet, ein sehr erhebliches privates Interesse besteht.

Das öffentliche Interesse der Stadt Zürich an der Schule beschränkt sich sodann nicht auf eine aus dem Quartier stammende Schülerschaft ("Quartiersversorgung"), sondern liegt darin, dass Kindern und Jugendlichen aus einem weiteren städtischen Umkreis dieses Angebot offensteht. In die Interessenabwägung einzubeziehen sind auf der anderen Seite öffentliche Interessen und private nachbarliche Interessen, die der Reduktion des Wohnanteils entgegenstehen. Entgegenstehende Interessen sind die Erhaltung der Wohnnutzung und einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) sowie der Schutz des Wohngebietes vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Aus einer städtischen Gesamtsicht kommt dem Erhalt der Wohnnutzung als solches auf dem einzelnen Grundstück Kat.-Nr. 01 keine erhebliche Bedeutung zu, namentlich nicht bezüglich des Erhalts preisgünstiger Wohnungen (vgl. Art. 2^{quater} Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich). Auch wenn dort zurzeit preisgünstiger Wohnraum vorhanden sein sollte, ist mit der beantragten Beibehaltung eines Wohnanteils von 90 % nicht gewährleistet, dass dies so bleibt. Es steht der privaten Eigentümerschaft jederzeit frei, Wohnungen in einem höheren Preissegment anzubieten. Sodann zeichnet sich das Quartier durch eine durchmischte Nutzung aus und ist kein reines Wohnquartier. Ein in der Kernzone P. insgesamt zu niedriger Wohnanteil wird nicht geltend gemacht.

Im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 wurde auf einigen Grundstücken der Institutionen (ETHZ, Universität, Universitätsspital) im nahen Umfeld des Hochschulgebiets der Wohnanteil auf 0 % festgesetzt. Gemäss kantonalem Richtplan sollen die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur nunmehr innerhalb des im Richtplan definierten Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum Priorität haben. Im

Gegenzug soll der durch die Institutionen zweckentfremdete Wohnraum in den an das Hochschulgebiet angrenzenden Quartieren für eine zonenkonforme Nutzung wieder freigegeben werden. Über diese Nutzungsänderungen soll im Rahmen des Gebietsmanagements zu den Hochschulen Bilanz geführt werden. Mit der BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum sollen die für die Wohnraumrückführung geeigneten Objekte, auf deren Liegenschaften heute ein Wohnanteil von 0% besteht, zur Unterstützung der angestrebten Wohnraumrückführung auf nutzungsplanerischer Ebene angepasst werden, indem der Wohnanteil auf das Mass der an das Grundstück angrenzenden Wohnanteilsfestlegung hochgesetzt wird. Im Bereich der Kernzone P. sind von der Wohnraumrückführung drei Grundstücke betroffen, die vorliegend streitbetroffenen gehören nicht dazu (Kantonaler Richtplan Zürich, Richtplantext, Stand 28. Oktober 2019, Ziff. 6.2.1.; BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. März 2017, Ziffn. 3.1.4. und 4.6, www.stadt-zuerich.ch).

Die Wohnraumrückführung bezweckt somit die zumindest teilweise Kompensation von Wohnraum, der innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum für die Entwicklungsbedürfnisse der Hochschulen, Universitätskliniken und Kulturinstitute verlustig geht bzw. sie stellt die Umsetzung der im Richtplan angestrebten Konzentration der Nutzungen dieser Institutionen dar. Aus der im Richtplan festgesetzten Priorisierung der baulichen Entwicklungsbedürfnisse Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur im Perimeter Hochschulgebiet Zürich-Zentrum kann nicht e contrario auf eine Priorisierung der Wohnnutzung in den angrenzenden Gebieten, namentlich in der Kernzone P. geschlossen werden. Aus der Wohnraumrückführung ergibt sich daher für die Kernzone P. weder ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Erhaltung von Wohnraum noch der Auftrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

3.4.10.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt (§ 52 Abs. 1 PBG). Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann gemäss § 52 Abs. 1 PBG auch gemischte Nutzungen zulassen und in Wohnzonen mässig störende (oder auch nur nicht störende) Betriebe erlauben. Werden mässig störende Betriebe in einer Wohnzone mit Gewer-

beerleichterung gestattet, ist ein deutlich höheres Konfliktpotenzial hinzunehmen als in reinen Wohnzonen. Ausgeschlossen sind hingegen Betriebe, die gegenüber der Wohnnutzung ein so erhebliches Konfliktpotenzial aufweisen, dass sie nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglichen und deshalb in der Regel nur in reinen Gewerbe- oder Industriezonen zugelassen sind. Stark störende Betriebe und solche, die einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nach § 52 Abs. 3 PBG nicht zulässig.

Bezüglich der im Hinblick auf die erlaubten Lärmeinwirkungen üblichen und seit je getroffenen (typisierten) Differenzierung zwischen nicht, mässig und stark störendem Gewerbe kommt seit dem Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 dem kantonalen und kommunalen Recht keine selbständige Bedeutung mehr zu. Die Zulässigkeit von Betrieben richtet sich heute unter lärmschutzrechtlichen Aspekten ausschliesslich nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen.

Soweit es um raum- und ortsplanerische Anliegen geht, haben die erwähnten Kategorien von Betrieben ihre Bedeutung indessen nicht verloren. Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen von Betrieben, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählen in der Praxis neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs (RB 1994 Nr. 73) oder ideellen Immissionen (BRKE III Nr. 0104/2009 in BEZ 2010 Nr. 46; www.baurekursgericht-zh.ch) auch ästhetische Beeinträchtigungen, so etwa durch eine in der Wohnzone situierte Verkaufsfläche für Occasionsfahrzeuge (BGE 117 Ib 147).

Enthält die Bau- und Zonenordnung keine nähere Umschreibung der zulässigen Nutzungen, verlangt das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis, dass Bauvorhaben nicht nur hinsichtlich der mit ihr verbundenen Immissionen, sondern auch von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (funktionale Betrachtungsweise). Selbst Betriebe, die nicht gegen das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungsbestimmungen verstossen, können deshalb zonenwidrig sein, wenn sie ihrem Charakter nach nicht in eine Zone passen.

Als mässig störend gelten beispielsweise übliche Handwerks- und Gewerbebetriebe, aber auch schon kleinere industrielle Betriebe, Schreinereien, Schlossereien, das Autogewerbe usw., insgesamt Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Die Vorschrift dient u.a. dazu, die Eignung des Gebiets zu Wohnzwecken zu erhalten. Sie dient einem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung, dem die Zuordnung zu den massgeblichen Empfindlichkeitsstufen nicht gerecht wird. So verlangt der Wohnzweck am Wochenende und an Feiertagen nach Ruhepausen, die sich nicht auf den Lärm beschränken, sondern etwa auch den Mehrverkehr betreffen.

3.4.11.

Zonenvorschriften sind grundsätzlich generell und abstrakt formuliert. Welche Arten von Nutzungen nach ihrer Immissionsstärke in einer bestimmten Zone zugelassen bzw. verboten sind, wird in typisierten, der allgemeinen Erfahrung entsprechenden Umschreibungen ausgesagt. Die Beurteilung der Zonenkonformität erfolgt daher abstrakt, losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist, ob mit der betreffenden Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist – gestützt auf das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungen – zu prüfen, ob der Betrieb auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist (BGr 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012, E. 5.1.1). Entsprechend ist bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit einer gewerblichen Nutzung zwischen den raumplanerischen und den umweltrechtlichen Aspekten zu unterscheiden.

3.4.12.

Mit den streitigen planerischen Festsetzungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 soll die Erweiterung des Schulbetriebs der Mitbeteiligten ermöglicht werden. Es stellt sich die Frage, ob diese Nutzung zonenkonform ist. Art. 41 Abs. 2 BZO lässt mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu, wenn ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben ist. Hierbei kommt es auf den Wohnanteil an, der auf dem betroffenen Grundstück gilt, und nicht – wie die Rekurrierenden vorbringen – auf den Wohnanteil im "Gebiet", mithin im weiteren Umfeld. Es tut somit nichts zur Sache, dass in

der Kernzone P. ein Mindestwohnanteil von 90 % vorherrscht und es sich insoweit um ein "Gebiet mit einem Wohnanteil von 90 %" im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BZO handeln mag. Die grundstückswise Festsetzung des Wohnanteils ist – wie bereits ausgeführt – zulässig.

Es liegt nichts Ungewöhnliches darin, dass Schulanlagen inmitten von Wohngebieten liegen. Von einem Fremdkörper kann nicht gesprochen werden, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der seit Jahrzehnten an der P.-Strasse ansässigen A. Schule. Typischerweise passt eine Schule dieser Art und Grössenordnung hinsichtlich der mit ihr verbundenen Immissionen und von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine Kernzone, was im Übrigen auch für Kindertagesstätten zutrifft (s. Art. 40 Abs. 4bis BZO). Davon ist vorliegend im Rahmen der Interessenabwägung auszugehen. Nicht zu verlangen ist, dass die Schule den Quartierbewohnern dient, da es sich nicht um eine reine Wohnzone handelt und die Zonenordnung dies nicht verlangt (vgl. VB.2009.00324 vom 18. November 2009, E. 4.3).

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist ein gewisses Konfliktpotenzial zwar vorhanden, ein in lärmrechtlicher Hinsicht zulässiger Betrieb ohne "schädliche oder lästige Einwirkungen" im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG ist aber grundsätzlich möglich. Neue Anlagen müssen den Anforderungen von Art. 23 in Verbindung mit Art. 15 und 13 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) genügen, wonach die Lärmbelastung – spürbar – unter dem Niveau liegen muss, das die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören würde (Art. 25 Abs. 1 USG). Vorliegend wird keine Verletzung lärmrechtlicher Vorschriften geltend gemacht.

Weiter steht auch die verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 01 deren Nutzung zu Schulzwecken nicht entgegen, zumal es sich nicht um eine verkehrsintensive Nutzung handelt und das Grundstück mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen ist (ÖV-Gütekategorie A, s. GIS Kanton Zürich, Karte ÖV-Gütekategorien). Dies gilt auch für die weiteren Gebäude der Schule an der P.-Strasse 8-14. Die in Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG verlangte gute Erreichbarkeit von Schulen ist sichergestellt. Allfällige heute bestehende Missstände, wie die angebliche Behinderung und Gefährdung des Strassenverkehrs durch Privatfahrzeuge, mit denen Schüler gebracht oder abgeholt werden, sind kein Grund, die Zonenkonformität zu verneinen. Solchen Missständen wäre mit polizeilichen oder betrieblichen Massnahmen

men zu begegnen, die aber nicht die Nutzungsplanung beschlagen. Dies gilt auch in Bezug auf die behauptete Integration des öffentlichen Strassenraums in den Schulbetrieb, soweit damit ein gesteigerter Gemeingebrauch moniert werden soll. Mehr als mässig störende Auswirkungen sind vom hier in Frage stehenden Schulbetrieb nicht zu erwarten, zumal dieser nur tagsüber stattfindet. Er kann darum als mässig störender Betrieb im Sinne von Art. 41 Abs. 2 BZO gelten. Soweit ergibt sich, dass die Festsetzung des Wohnanteils von 0 % nicht gegen raumplanerische Ziele oder Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) verstösst. Insbesondere bleibt eine angemessene Wohnqualität gewährleistet (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a und b RPG).

Nachdem sich die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 vorgesehene betriebliche Nutzung als zonenkonform herausstellt, kann offen bleiben, ob die fragliche Nutzung auch in einer Zone für öffentliche Bauten (Art. 24a BZO) möglich wäre. Die Bauordnung schreibt nicht vor, dass Schulbedürfnisse ausschliesslich in einer Zone für öffentliche Bauten untergebracht werden müssen. Die Beachtung der planungsrechtlichen Grundsätze und Verfahrensvorschriften sowie der im Spiel stehenden Interessen ist auch bei der vorliegend getroffenen Lösung gewährleistet.

Im Ergebnis ist nachvollziehbar und liegt es im Ermessen der Rekursgegnerin 1, das Interesse, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eine Nutzung zu Schulzwecken zuzulassen, stärker zu gewichten, als die entgegenstehenden Interessen. Die Reduktion des Wohnanteils auf 0 % ist somit eine zweckmässige wie auch verhältnismässige planerische Festsetzung.

3.4.13.

Die Rekurrentenschaft 1 verlangt, auch auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 sei die im Zonenplan vorgenommene Herabsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90 auf 0 % aufzuheben. Der heute bestehende Wohnanteil von 90 % sei zu bestätigen.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ist nach geltender Zonenordnung kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben, was mit der angefochtenen Teilrevision so bleiben soll. Die Nutzung des dort bestehenden Gebäudes zu Schulzwecken wurde lange vor Inkraftsetzung von Wohnanteilsvorschriften bewilligt (s. act. 7.23). Somit entspricht die Wohnanteilsvorschrift der seit

Jahrzehnten bewilligten und tatsächlich gelebten Nutzung. Die beantragte Heraufsetzung des Mindestwohnanteils auf 90 % wäre offensichtlich weder zweckmässig noch verhältnismässig, weshalb der Antrag abzuweisen ist.

4.

Die Rekurrierenden kritisieren, die Rekursgegnerin 1 habe die Zonenordnung dem Wunsch der Mitbeteiligten entsprechend individuell-konkret angepasst. Gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG sorgen die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Dementsprechend sind Nutzungspläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern (§ 7 Abs. 2 PBG). Anders als im Rechtsmittelverfahren können im Einwendungsverfahren nicht nur Rechtsverletzungen, die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhaltes oder die Unangemessenheit der Festsetzung vorgebracht werden (vgl. § 20 Abs. 1 VRG). Andererseits können Einwendende aus dem Mitwirkungs- bzw. Anhörungsverfahren keine spezifischen Rechte ableiten. Es genügt, wenn sich die Planungsbehörde materiell mit den Anliegen befasst.

Die Mitbeteiligte hat von ihrem Mitwirkungsrecht Gebrauch gemacht, wodurch die Planungsbehörde Kenntnis von den Entwicklungsabsichten der Mitbeteiligten erhalten hatte und diese fortan in ihre nutzungsplanerischen Überlegungen einbeziehen konnte. Daran ist nichts auszusetzen. Es ist nachgerade Zweck der öffentlichen Planaufgabe und des Einwendungsverfahrens, dass interessierte Personen ihre Vorschläge und Einwendungen rechtzeitig in den Planungsprozess einbringen und so allenfalls den Planungsentscheid (noch) beeinflussen können. In der Berücksichtigung der Einwendungen der Mitbeteiligten liegt auch keine rechtsungleiche Behandlung der Rekurrentschaft 1. Die tatsächlichen Gegebenheiten auf den betreffenden Grundstücken sind nicht identisch, ebenso wenig die Interessenlage bezüglich der Schullnutzung, weshalb die unterschiedlichen planerischen Festsetzungen gerechtfertigt sind.

Sodann trifft es zwar zu, dass die von der Mitbeteiligten beabsichtigte Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 planerisch nicht gesichert ist. Die grundstücksbezogene Festlegung einer bestimmten Nutzweise ist der Bau- und

Zonenordnung fremd, dies im Unterschied zum Gestaltungsplan (s. § 83 Abs. 1 PBG). Auf eine dahingehende Sicherung kann vorliegend indes verzichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der I.-Stiftung. Diese plant wie erwähnt auf dem Grundstück den Neubau eines Schulhauses. Es erfolgte bereits die Baueingabe für ein konkretes Projekt und es wurde eine Baubewilligung erteilt, welche jedoch im Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden musste, weil der Wohnanteil von 90 % dem Vorhaben entgegenstand. Weiter hat sich die Mitbeteiligte im Planungsprozess dafür verwendet, dass mit der Senkung des Wohnanteils die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihr Vorhaben geschaffen werden. Unter diesen Umständen und mit Blick auf den Stiftungszweck der Mitbeteiligten kann nach Treu und Glauben faktisch ausgeschlossen werden, dass die Parzelle Kat.-Nr. 01, soweit sie nicht weiterhin der Wohnnutzung dient, nicht für den Betrieb eines Schulhauses der A. Schule genutzt wird.

5.1.

In ihrer Triplik machte die Rekurrentenschaft 1 erstmals geltend, die Rekursgegnerin 1 habe weder zur Aufhebung des Wohnanteils noch zur massiven Erweiterung des Baubereichs und der Verdoppelung der Ausnützung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ein Mitwirkungsverfahren nach § 7 Abs. 2 PBG und Art. 4 RPG durchgeführt. Dies gehe nicht an, da es sich um gewichtige nachträgliche Änderungen handle.

5.2.

Weil die Rekursfrist von § 22 VRG eine gesetzliche Verwirkungsfrist ist, entfalten nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen grundsätzlich keine Rechtswirkungen mehr. Wie der Antrag kann auch die Begründung des Rekurses nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden. Im Rahmen des Replikrechts darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft (einschliesslich allfälliger Mitbeteiligter) neu Vorgebrachten erweitert werden, und im Übrigen auch mit Bezug auf Akten, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten.

Als Folge der behördlichen Untersuchungspflicht (§ 7 Abs. 1 VRG) steht es indes im Ermessen der Rekursinstanz, auch verspätete Parteivorbringen zu berücksichtigen (RB 1994 Nr. 16; zum Ganzen Alain Griffel, in: Kommentar

VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 16 und 23). Dieser Spielraum lässt sich auch daran erkennen, dass die Rekursinstanz auch nicht gerügte Aspekte in die Beurteilung einer angefochtenen Anordnung mit einbeziehen kann; dies vor allem dann, wenn offensichtliche Rechtsmängel vorliegen oder wenn nicht gerügte Rechtsmängel in einem (engen) Zusammenhang mit den Parteivorbringen stehen (VB.2014.00245 vom 4. Dezember 2014, E. 3.3, und dort zitierte Lehre).

Vorliegend besteht kein Anlass, auf die verspätete Rüge einzugehen, zumal kein offensichtlicher Rechtsmangel erkennbar ist. Bei der Berücksichtigung von Einwendungen ist keine neue Planaufgabe vorgesehen und der Rechtsschutz betroffener Dritter ist gewährleistet.

6.

An dieser Stelle ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Rekurse in Bezug auf die beanstandeten Festsetzungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 abzuweisen sind.

7.1.

In Bezug auf die Festsetzung des Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 der Rekurrentenschaft 2 wird von dieser beanstandet, diese widerspreche der Eigentumsgarantie, da diesem Eingriff nur unzureichende öffentliche Interessen zukommen würden im Vergleich zu den öffentlichen und privaten Interessen am Fortbestand der Rechtmässigkeit der bestehend geregelten Wohnhygiene, Überbauung und Bebaubarkeit des Grundstücks, alles bei seit der letzten Zonenplanrevision unverändert gebliebenen Verhältnissen. Die Festsetzung widerspreche auch Art. 1 Abs. 2 lit a^{bis} RPG. Die Wohnqualität solle nicht zu Gunsten einer Kulissen-Zonierung beeinträchtigt werden, welche auf einer 2013 entstandenen Auffassung eines Stadtplanungsamtes beruhe. Die Festsetzung ignoriere aber auch die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung noch weiter (Art. 3 Abs. 3 RPG). Das heute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 bestehende und ein künftiges Gebäude würden zu Gunsten des neuen zusätzlichen Baubereichs auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 zurückgedrängt. Gleichzeitig reiche der Baubereich bis ca. 3,7 m an das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 heran, was Gebäudeabstände zum profilgeschützten Gebäude auf Kat.-Nr. 04 von etwa 4 m ergebe. Dies

sei wohnhygienisch nicht sinnvoll und könne auf 15 Jahre nicht als realistisch umsetzbar bezeichnet werden. Der Baubereich beruhe auf der Vorstellung, es sei nun für alle Zukunft "Ortsbild-mässig" sicherzustellen, dass das Quartier hier mehr oder weniger sanft oder rauh (Profillinie) in eine durchgängig rechtwinklige Ausrichtung der Gebäudekuben gezwungen werden müsse. Solches sei aus dem gewachsenen Überbauungsbild nicht abzuleiten. Die Gebäude würden sich an den historischen Grundstücksgrenzen orientieren und es gehe nicht an, diese nach den in der Baumeisterepoche erstellten Gebäuden auszurichten. Auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 05, auf dem ebenfalls ein zeitgenössisches Haus mit einem nicht orthogonalen rückwärtigen Fassadenbereich stehe, sei der Baubereich nicht orthogonal festgesetzt worden. Im weiteren sei heute eine anrechenbare Geschossfläche von rund 420 m² und eine Gebäudegrundfläche von rund 440 m² realisiert. Mit dem neuen Baubereich würden die bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten beschränkt.

7.2.

Die Rekursgegnerin 1 führt aus, mit der Festsetzung der Kernzone sollen bestehende Baustrukturen bewahrt werden. Zudem sollen die Baubereiche möglichst so angelegt werden, dass die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden könnten. Vorliegend habe man im nördlichen Bereich, vom rekurrentischen Grundstück her gesehen, die Baubereiche rechtwinklig festgelegt, weil sie keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen bewirkt hätten. Im südlichen Bereich jedoch hätte die Begradigung zu übermässigen Nutzungseinschränkungen auf den Parzellen geführt.

Die Gebäude im Geviert seien orthogonal zu den Strassenzügen ausgerichtet. Diese Struktur präge die Kernzone P. und die Baubereiche an der F.-Strasse würden sich daran orientieren. Sie seien rechtwinklig festgelegt worden, soweit dadurch nicht eine wesentliche Nutzungseinschränkung resultiere. Deshalb folge der Baubereich auf der rekurrentischen Parzelle an der nordöstlichen Seite nicht der bestehenden Fassade. Im Geviert würden sich die Baubereiche an der F.-Strasse zudem rückversetzt an den Gebäudevolumen in der zweiten Bautiefe zur P.-Strasse orientieren. Hier zeige sich, dass sich die bestehende Bebauung in der zweiten Bautiefe nicht an der westlich diagonal verlaufenden Grundstücksgrenze, sondern am orthogonalen Muster der Strassenzüge ausrichte. Das Hauptgebäude auf dem

Grundstück Kat.-Nr. 04 halte sodann einen Grenzabstand von rund 5 m ein. Lediglich das eingeschossige Nebengebäude stehe näher an der Grenze. Durch diese Ausrichtung der Bauten werde der zitierten Wohnhygiene ohne weiteres Rechnung getragen. Der Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 bilde den Abschluss zum Ensemble der inventarisierten südöstlichen Gartenbereiche. Die beanstandete "Begradigung" liege im wesentlichen öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes. Die orthogonale Ausrichtung werde gerade auch im ISOS als prägendes Element aufgeführt. Im Interesse des Ortsbildschutzes lasse es sich nicht immer vermeiden, dass einzelne Gebäude teilweise baurechtswidrig würden. Das dabei geringfügig im östlichen Bereich durch den Baubereich angeschnittene Gebäude genieße in diesem untergeordneten Mass Bestandesschutz nach § 357 Abs. 1 PBG.

7.3.

Mit ihrer Replik zog die Rekurrentenschaft 2 ihren Hauptantrag gemäss Ziff. A. 2 (Aufhebung des Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03) zurück. Zu prüfen bleibt der Eventualantrag, wonach der Baubereich an der Ostecke dergestalt zu erweitern sei, dass er das bestehende Gebäude nicht durchschneide. Dazu führen die Rekurrierenden in der Replik aus, die bestehende Bausubstanz werde als rechtswidrig festgesetzt (Art. 27 Abs. 1 BZO) und auf die Bestandesgarantie (§ 357 PBG) reduziert. Dafür fehlten ein hinreichendes konkretes öffentliches Interesse und die Zweckmässigkeit. Die mit dem Baubereich angestrebte Orientierung leite die Rekursgegnerin 1 aus den Verläufen der P.- und F.-Strasse ab sowie aus den orthogonal verlaufenden Fassadenfluchten, verbunden mit den Gebäudeverläufen der Gebäuderückseiten an der P.-Strasse. Wenn die Rekursgegnerin 1 vorbringe, die Planung (eines Neubaus) solle stimmig und entsprechend dem Ortsbildcharakter erfolgen, sei ihr entgegenzuhalten, dass das Gebäude der Rekurrentenschaft 2 den Ortsbildcharakter im Geviert mitbestimme. Dessen Eigenart werde nicht zuletzt bestimmt durch den sich verschmälernden Verlauf der P.- und der F.-Strasse, was wiederum einen Übergang von drei zu zwei Bautiefen verursacht habe. Es könne nicht das Ziel sein, ein rückwärtig durchzusetzendes Rastersystem zu erzwingen, welches weder allgemein wahrgenommen werde, noch dem heutigen, gerade historisch zum Kernzonenstandart gewachsenen Geviertsbild immanent sei. Eine künftige "Stimmigkeit" genüge nicht als Grundlage für den Eigentumseingriff längs des Ostbereichs. Dazu genügten der in der BZO

beschriebene Gebietscharakter, die Bestimmung von § 238 Abs. 2 PBG und die Schutzziele der Schutzobjekte in der Nachbarschaft.

7.4.

In ihrer Duplik fügt die Rekursgegnerin 1 an, das rekurrentische Gebäude sei für das Ortsbild nicht prägend, weshalb ein Baubereich und nicht etwa eine Profilerhaltungslinie festgesetzt worden sei. Dem orthogonalen Charakter der Kernzone folgend stünden die Gebäude an den Strassen auf einer Linie. Dementsprechend seien auch Baubereiche etwa an der Pe.-Strasse, an der F.-Strasse und an der P.-Strasse strassenseitig auf einer Linie festgelegt worden. Im rückwärtigen Bereich würden sowohl die Bauten mit Profilerhaltung als auch die Baubereiche verschiedene Bautiefen aufweisen. Entsprechend dem Charakter des Gevierts sei rückwärtig der parallele Fassadenverlauf angestrebt worden. Dieser befinde sich vielerorts nicht auf gleicher Höhe.

7.5.

Im Perimeter der Kernzone P. wurden für die ganz überwiegende Zahl der Gebäude Profillinien festgesetzt und bei den übrigen Grundstücken vorwiegend Baubereiche. Der vorliegend in Frage stehende Baubereich auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 ist auch im Gesamtkontext des Instrumentariums zu beurteilen, mit dem die zonengemässe Nutzweise bestimmt wird. Die von der Rekursgegnerin 1 beschriebene Bebauungsstruktur ist zutreffend; auf ihre diesbezüglichen Ausführungen kann verwiesen werden.

Zwar verlaufen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 03 – der historischen Gemeindegrenze folgend – schräg zur Achse P.- und F.-Strasse. Die Ausrichtung der Gebäude auf den betreffenden Grundstücken, namentlich auf der an das Grundstück Kat.-Nr. 03 angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 04 und auf dem Grundstück nordwestlich davon, folgt aber grossmehrheitlich nicht dieser schrägen Linie sondern den Strassenzügen. Die Ausrichtung des beanstandeten Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 orientiert sich an dieser Struktur und erscheint für deren Erhalt, der mit der Festsetzung der Kernzone angestrebt wird (§ 50 Abs. 1 PBG), als zweckdienlich. Dies in Verbund mit der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG. Demgegenüber lässt sich aus der Beschreibung des Gebietscharakters in Art. 70c BZO für das in Frage stehende Grundstück keine bestimmte Bebauungsweise ableiten, zumal

die Orthogonalität der Bebauung keine Erwähnung findet. Anzufügen ist sodann, dass mit dem Baubereich auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudegrundfläche bestimmt wird (Art. 30 Abs. 2 lit. c und d BZO).

Die gegenüber der Achse der F.-Strasse teilweise schräge Stellung des rekurrentischen Gebäudes ist in der vorherrschenden Struktur untypisch und in diesem Sinne entgegen der Auffassung der Rekurrentenschaft 2 nicht prägend. Es trifft auch nicht zu, dass der sich laut der Rekurrentenschaft 2 verschmälernde Verlauf der P.- und der F.-Strasse einen Übergang von drei zu zwei Bautiefen verursacht hat. Im Bereich des rekurrentischen Grundstücks und bis zur Z.-Strasse verlaufen die beiden Strassen parallel. Gegen die S.-Strasse und die G.-Strasse nimmt der Abstand etwas ab. Ein Zusammenhang zwischen den Abständen und der Anzahl Bautiefen ist indes nicht erkennbar.

Für das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 wurde eine Profilerhaltungslinie festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass kein grösseres Bauvolumen als das heute bestehende eingeschossige Nebengebäude nahe an die Grenze zum Grundstück der Rekurrentenschaft 2 gestellt werden darf. Die wohnhygienischen Verhältnisse und die Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit a^{bis} RPG) bleiben einwandfrei. Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Inwiefern dies in anderer Hinsicht als der Wohnhygiene und der Wohnqualität, die wie gesagt gewährleistet sind, nicht der Fall sein soll, wird nicht begründet und ist auch nicht ersichtlich.

Der Baubereich auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 05 weicht namentlich mit seiner nordöstlichen (rückwärtigen) Begrenzung von der orthogonalen Struktur ab, weil sich hier wegen der Grösse und Form der Parzelle andernfalls unverhältnismässige Einschränkungen in der Grundstücksnutzung ergeben hätten.

Insoweit ist festzuhalten, dass die Festlegung des Baubereichs auf der rekurrentischen Parzelle Kat.-Nr. 03 als zweckmässig erscheint und den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Ein öffentliches Interesse daran ist zu bejahen. Die eventualiter beantragte marginale Erweiterung des Baubereichs in der östlichen Ecke, was grundsätzlich auf eine Umfah-

rung des bestehenden Gebäudegrundrisses hinausläuft, würde nichts an den Ausnutzungsmöglichkeiten bezüglich der im Baubereich maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche ändern. Eine erhebliche Beschränkung künftiger Bebauungsmöglichkeiten ist ebenfalls nicht auszumachen, insbesondere was die Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche von 430 m² anbetrifft. Soweit das bestehende Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 436 m² den streit betroffenen Baubereich mit einer Fläche von ca. 5 m² überstellt, geniesst es Bestandesgarantie (§ 357 Abs. 1 PBG). Es wird nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern dies unzumutbar sein soll. Insbesondere wäre es weder nach den Grundsätzen der Bestandesgarantie noch mit der beantragten Erweiterung des Baubereichs möglich, das Gebäudevolumen im Bereich der östlichen Gebäudeecke im Rahmen eines Umbaus auszu dehnen. Damit erweist sich die Festlegung des Baubereichs als verhältnis mässig.

Nach dem Gesagten ist der Rekurs der Rekurrentschaft 2 auch in diesem Punkt abzuweisen.

8.

Zusammengefasst sind die Rekurse abzuweisen.

9.1.

Ausgangsgemäss und unter Berücksichtigung des jeweils verursachten Verfahrensaufwands (namentlich drei verfahrensleitende Zwischenverfügungen im Verfahren G.-Nr. R1S.2017.05138) sind die Verfahrenskosten zu je 1/5 den Rekurrierenden 1 bis 5 aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der

Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit den Planungsmassnahmen verbundene Eingriffe in das Eigentum bzw. damit verbundene Interessen), des getätigten Verfahrensaufwandes (im ersten Verfahrensgang zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungs- augenscheins und zahlreiche zu behandelnde prozessuale Anträge; im zweiten Verfahrensgang ein weiterer Schriftenwechsel, mehrere Zwischen- entscheidende und Durchführung einer öffentlichen Verhandlung), des Um- fangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursver- fahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 15'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch). Davon in Abzug zu bringen ist die Ge- richtsgebühr im Betrag von Fr. 3'600.--, welche von den im ersten Verfah- rens gang Rekurrierenden D. M.-S. und T. G. im ersten Verfahrensgang (G.- Nr. R1S.2017.05138) bezahlt wurde, die auf eine Beschwerde gegen das Rekursurteil vom 18. Mai 2018 verzichteten. Damit resultiert eine von den im Verfahren verbliebenen Rekurrierenden zu bezahlende Gerichtsgebühr von Fr. 11'400.--. Bei den Zustellkosten wird der von D. M.-S. und T. G. be- reits bezahlte Anteil ebenfalls berücksichtigt.

9.2.1.

Die unterliegende Partei kann zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenü- gende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Ausrichtung einer Umtriebsentschädigung erfüllt. Deren Bemessung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Zu berücksichtigen ist, dass der Rekurs- entscheid vom 18. Mai 2018 bezüglich der Entschädigungsfolgen für D. M.- S. und T. G. in Rechtskraft erwachsen ist. Der gestützt auf jenen Entscheid auf sie entfallende Anteil betrug insgesamt Fr. 1'000.--. Demnach ist im vor- liegenden Verfahren der anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten zulasten der im Verfahren verbliebenen Rekurrierenden eine Umtriebsentschädigung in

der Höhe von insgesamt Fr. 4'000.-- zuzusprechen. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

9.2.2.

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Planungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Vorinstanz abzusehen ist.

[...]