



G.-Nrn. R1S.2017.05131 und R1S.2017.05138
BRGE I Nrn. 0052/2018 und 0053/2018

Entscheid vom 18. Mai 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Baurichter Jürg Trachsel, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2017.05131

1. T. G., [....]
2. J. G., [....]
3. P. G., [....]

R1S.2017.05138

1. L. und S. E., [....]
2. R. L., [....]
3. N. L., [....]
4. M. T., [....]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Stadt Zürich, Gemeinderat, Das Büro, Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Mitbeteiligte

3. Immobilienstiftung der Rudolf Steiner Schule Zürich, Plattenstrasse 39, 8032 Zürich

betreffend R1S.2017.05131
Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 und Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BDV Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017; Teilrevision BZO, Zuweisung zur Kernzone Platte

R1S.2017.05138

Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 und Genehmigungsverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BDV Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017; Teilrevision BZO, Kernzone Platte - Baubereiche, Wohnanteil

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 T. G., J. G. und P. G. 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 Platte (Kreis 7) sei mit Bezug auf die Festlegungen auf den Grundstücken Kat.-Nr. FL92 und FL93 aufzuheben. Eventuell sei der Baubereich auf Kat.-Nr. FL92 so festzulegen, wie es im Entwurf des Ergänzungsplans Kernzone Platte (Kreis 7) 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. FL92 und FL93 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 L. und S. E., R. L., N. L. und M. T. 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 Platte (Kreis 7) sei mit Bezug auf die Festlegungen auf den Grundstücken Kat.-Nr. FL2109 (Rekurrenten), FL92 und FL93 (Mitbeteiligte) aufzuheben wie folgt:
 - 1. Der auf Kat.-Nrn. FL92 und FL93 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 Platte (Kreis 7) gemäss Beschluss des Stadtrates Zürich vom 18. September 2013 vorsah.
 - 2. Der auf Kat.-Nr. FL2109 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. FL92 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 Platte – 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 Platte, subeventuell für ihr Gebiet zwischen Zürichbergstrasse und Hofstrasse/Gemeindestrasse, 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.

C.

Mit Verfügungen vom 18. Oktober 2017 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2017.05131 (T. G. etc, nachfolgend Rekurrent-

schaft 1) und R1S.2017.05138 (L. und S. E. etc., nachfolgend Rekurrentenschaft 2) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die Immobilienstiftung der Rudolf Steiner Schule Zürich wurde als Mitbeteiligte in das Rekursverfahren beigelegt.

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. FL92 und FL93 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 ihrer Anträge gemäss Ziff. A. 2 (Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL2109) und Ziff. C (Erneuerung raumplanerischer Wohnschutz), die sie zurückzog.

Sodann ersuchte die Rekurrentschaft 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 Rekurrentschaft 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 Rekurrentschaften 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 Rekurrentschaft 2.

J.

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

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dieselben Entscheide bzw. Festsetzungen. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinen.

2.

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 [...] sind Miteigentümer oder Stockwerkeigentümer [...] von Liegenschaften in der Nähe der streitbetroffenen Grundstücke. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind sie zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a PBG legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

3.

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. FL93 (Plattenstrasse 52) ist überstellt mit einem ehemaligen Mehrfamilienhaus, welches seit Jahrzehnten als Schulhaus genutzt wird, heute von der Rudolf Steiner Schule Zürich. 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. FL92 (Plattenstrasse 50), ebenfalls ein Baumeisterhaus, ist nicht inventarisiert.

Das Grundstück Kat.-Nr. FL92 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. FL93 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 Ge-

bäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93 soll die Profilerhaltung vorgeschrieben sein (Art. 28 BZO_{rev}), während auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 ein Baubereich (vgl. Art. 27 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 30 BZO_{rev}) 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_{rev}). Sodann soll der Wohnanteil auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 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 Ausnahmewilligung 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 Ausnahmewilligung nicht gegeben seien.

4.1.

Mit Replik vom 19. Dezember 2017 stellte die Rekurrentschaft 1 folgende Editionsbegehren:

- "1. Die Rekursgegnerin 1 sei zur Edition der folgenden Akten und Informationen zu verpflichten:
 - a. Einwendungen der Steiner Schule vom 16. Dezember 2014 [..]"
 - b. Namen der Personen, die betreffend Plattenstrasse 50 (FL92) den Antrag auf Änderung des Wohnanteils von 90 % auf 0 % bei der Rekursgegnerin 1 gestellt oder veranlasst haben sowie Urkunden mit den entsprechenden Anträgen und Begründungen;
 - c. Namen der Personen, die betreffend Plattenstrasse 50 den Antrag auf Änderung des Ergänzungsplans von "K4, 4/250" auf "K4, 4/450" gestellt oder veranlasst haben sowie Urkunden mit den entsprechenden Anträgen und Begründungen:
 - d. sämtliche Korrespondenz (Brief, Fax, E-Mail etc.) zwischen der Rekursgegnerin 1 und der Mitbeteiligten oder deren Beauftragten ab dem 1. Januar 2012 bis heute;
 - e. sämtliche Telefonnotizen von Telefonaten zwischen der Rekursgegnerin 1 und der Mitbeteiligten oder deren Beauftragten ab dem 1. Januar 2012 bis heute;

- f. interne Akten der Rekursgegnerin 1 (zuständige Verwaltungsstelle, welche die strittigen Festlegungen vorbereitete oder mit der Mitbeteiligten korrespondierte);
 - g. Anträge der Rekursgegnerin 1 (Verwaltung, Stadtrat) zu den strittigen Festlegungen (Baubereich, Ausnützung und Senkung Wohnanteil auf FL92) an die zuständige Kommission (BeKo RP/BZO) des Gemeinderates; weitere schriftliche Korrespondenz (Brief, Fax, E-Mail etc.) mit Mitgliedern der Kommission;
 - h. Protokolle und allfällige Tonaufnahmen der Sitzungen des Büros und der Kommission (BeKo RP/BZO) des Gemeinderates zu den strittigen Festlegungen (Baubereich, Ausnützung und Senkung Wohnanteil auf FL92).
2. Den Rekurrierenden sei eine angemessene Frist zur Stellungnahme zu den edierten Akten und Informationen anzusetzen."

Die Rekurrentenschaft 1 begründet ihre Editionsbegehren mit der Klärung des wahren Sachverhalts. Es könne sein, dass die Rekursgegnerin der Mitbeteiligten mit den strittigen Festsetzungen eine Art informelle Kompensation oder Entschädigung für die künftige Unterschützstellung der Liegenschaft auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93 habe ausrichten wollen. Davon sei die zuständige Kommission des Gemeinderates kaum unterrichtet worden. Die Abklärung sei rechtsrelevant, weil die strittigen Festlegungen je nach Ergebnis auch unter einem demokratischen Defizit (falsche Entscheidungsgrundlagen, Irreführung des Grossen Gemeinderates bzw. Gesetzgebers) leiden würden. Die zur Edition verlangten Akten würden zeigen, von welchen Interessen sich die Rekursgegnerin 1 tatsächlich habe leiten lassen.

4.2.

Die Rekurrentenschaft 2 beantragt die Herausgabe sämtlicher Akten, Protokolle und Untersuchungsergebnisse zur hier angefochtenen BZO-Teilrevision bezüglich der beanstandeten Festsetzungen und der unterbliebenen Rückführung des Grundstücks Kat.-Nr. FL93 in einen Wohnanteil von 90 %. Zur Begründung führen sie aus, die 1. Teilrevisions-Auflage 2013 habe nur die Beibehaltung des Wohnanteils von 0 % auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93 beinhaltet. Die Intervention der Mitbeteiligten bei der Vorinstanz sei in ungewöhnlich umfangreichen Masse erfolgreich gewesen (Befreiung vom Wohnanteil, zusätzlicher Baubereich bzw. Erhöhung der zulässigen Gebäudegrundfläche von 250 m² auf 450 m²), dies ohne Begründung und zum Schaden der Rekurrentenschaft 2. Deshalb werde die lückenlose Edition aller Akten der Vorgänge und Kontakte rund um diese

Veränderungen der aufgelegten BZO zu Gunsten der Mitbeteiligten verlangt. Die Akten sollen Aufschluss darüber geben, wie die Rekursgegnerin 1 nach der Intervention der Mitbeteiligten zu den strittigen Festsetzungen gelangt sei.

Die Rekurrentenschaft 2 verlangt sodann die Edition der Akten zum "Grundstücksgeschäft" des Kantons Zürich betreffend der Parzelle Kat.-Nr. FL93. Zur Begründung führt sie aus, dieses Geschäft stehe im Widerspruch zu den Äusserungen des Kantons, seine "besetzten" Grundstücke im Hottinger-Plattenstrasse-Quartier im Rahmen der Festsetzung der Planung Hochschulgebiet wieder der Wohnnutzung zuzuführen.

4.3.1.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGr 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.2.2., mit Hinweis auf BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3 f.; s. auch VB.2010.00651 vom 13. Juli 2011, E. 3.1).

4.3.2.

Aus den Stellungnahmen der Rekursgegnerschaft und der Mitbeteiligten geht genügend hervor, was die angefochtenen Festsetzungen bezwecken, wie sie begründet werden und welche sachbezogenen Interessen einander gegenüberstehen. Die von den Rekurrentschaften vermuteten weiteren Motive der Rekursgegnerin 1 sind unerheblich, ebenso der Meinungsbildungsprozess der im Planungsprozess involvierten Instanzen. Zu beurteilen ist das Resultat dieses Prozesses, mithin die materielle Rechtmässigkeit der angefochtenen Festsetzungen. Das "Grundstücksgeschäft" des Kantons Zürich betreffend der Parzelle Kat.-Nr. FL93 ist nicht Rekursgegenstand und für die Entscheidungsfindung nicht relevant, zumal sich am Wohnanteil von 0 % auf dem betreffenden Grundstück mit den angefochtenen Beschlüssen nichts ändert und die Rekurrentenschaft 2 diesbezüglich auch keinen Antrag

gestellt hat. Die verlangten Editionen sind somit entbehrlich, weshalb darauf zu verzichten ist.

5.1.

Die Rekurrentenschaft 2 beantragt, es sei im Sinne von Art. 6 EMRK nach der Beweiserhebung eine Parteianhörung und eine öffentliche Verhandlung durchzuführen. Die Anträge werden nicht begründet.

5.2.

Das Baurekursgericht untersucht den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise (§ 7 Abs. 1 VRG). Das Baurekursgericht urteilt in der Regel im schriftlichen Verfahren. Vorliegend hat die Rekurrentenschaft 2 ihre Standpunkte in der Rekursschrift und drei weiteren schriftlichen Eingaben einlässlich dargelegt. Ausserdem hatte sie Gelegenheit, sich anlässlich des Lokaltermins mündlich zu äussern. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht begründet, weshalb hier zusätzlich eine persönliche Anhörung erforderlich sein soll.

5.3.1.

Im Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) besteht ein Anspruch auf Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung. Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (BGE 127 I 44, E. 2, mit Hinweisen; 1C_421/2007 vom 12. November 2008, E. 2.3.). Nicht anwendbar ist dagegen Art. 6 EMRK, wenn lediglich die Einhaltung öffentlichrechtlicher Bestimmungen verfolgt wird (vgl. BGE 128 I 59, E. 2bb f., sowie BGr 1C_390/2013 vom 16. Juli 2014, E. 2.2.). Stehen nachbarrechtliche Abwehransprüche in Frage, bedarf es einer substantiierten Rüge, damit ein Anspruch auf eine Verhandlung besteht. Überdies kann ein mit grundsätzlich voller Sachverhalts- und Rechtskontrolle ausgestattetes Gericht dann auf eine öffentliche Verhandlung verzichten, wenn die Streitigkeit keine Tatsachen- oder Rechtsfragen aufwirft, die nicht aufgrund der Aktenlage und der schriftlichen Eingaben der Parteien in angemessene

ner Weise entschieden werden können, mithin das Gericht ohne eigene Sachverhaltsabklärungen entscheidet (s. VB.2008.00595 vom 5. August 2009, E. 6.1. ff.; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 59 Rz. 8 ff.).

5.3.2.

Angesichts der umfangreichen schriftlichen Eingaben der Rekurrentenschaft 2, der übrigen Akten und nach Durchführung eines Lokaltermins mit der 1. Abteilung des Baurekursgerichts, anlässlich dessen sich die Rekurrentenschaft 2 eingehend mündlich geäußert hat, ist nicht ersichtlich, inwiefern sich aus einer mündlichen Verhandlung neue Erkenntnisse ergeben könnten. Im vorliegenden Verfahren kann somit auf eine mündliche Verhandlung verzichtet werden.

6.1.

Die Rekurrentenschaft 1 bringt vor, die strittige Teilrevision habe beim Grundstück Kat.-Nr. FL92 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_{rev}) widersprechen würden (Baumentscheid Nr. 571/2016 vom 19. April 2016, aufgehoben mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 25. November 2016). Der Gebietscharakter Platte werde bestimmt durch "einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850" (Art. 70c Abs. 1 BZO_{rev}). Das Haus Plattenstrasse 50 (Kat.-Nr. FL92) 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 läge es im Interes-

se des Schutzziels des inventarisierten Gartens auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93, auch den parkähnlichen Garten auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. FL92 zu erhalten, insbesondere als Pufferbereich und Umgebungsschutz. Der Ergänzungsplan sei betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. FL92 und FL93 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 Platte sei nicht standortgebunden, sie habe keinen Quartiersversorgungscharakter und sei ein Fremdkörper im Quartier. Schulnutzungen seien mittels einer ordentlichen Planung festzulegen (Zone für öffentliche Bauten). Die angefochtene Festlegung sei nicht sachgerecht, zumal sie der Mitbeteiligten sogar ermögliche auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 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 RPV. Es würden sehr starke öffentliche Interessen für den Erhalt der Wohnnutzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 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 "Planungswohlthat" zukommen. Das Motiv der Rekursgegnerin 1, der Mitbeteiligten einen nicht standortgebundenen Mittelschulbau im Wohngebiet zu ermöglichen, bilde keinen ernststen sachlichen Grund für die angefochtenen Festlegungen.

6.2.

Die Rekurrentenschaft 2 führt aus, die Mitbeteiligte plane auf den Grundstücken Kat.-Nrn. FL92 und FL93 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 entzogenen Grundstücke einen Wohnanteil von 0 % aufgewiesen; sie sollten gemäss Versicherungen des Kantons im Rahmen des Hochschulplanungsprozesses der Wohnnutzung zurückgegeben werden. Die Parzelle Kat.-Nr. FL93 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 ausgeblieben 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. FL92 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 von der Mitbeteiligten geplante "Atelier-Privatmittelschul-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.

Die Festsetzung des "Zusatz-Baubereichs mit Aufzonung" auf den Parzellen Kat.-Nrn. FL92 und FL93 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_{rev} und stelle eine willkürliche Begünstigung einer einzelnen Grundeigentümerin dar. Damit verletze die Vorinstanz auch ihre Selbstbindungsverpflichtung (§ 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. FL92 und FL93 festgesetzte Baubereich missachte den inventarisierten Gartenbereich (Baumbestand) als Bestandteil des gesamten Baumeisterensembles und das charakteristische, herkömmliche Überbauungsbild der offenen, in den strassenabgewandten Bereichen intensiv begrünten Bebauung. Er widerspreche den aufgrund der Inventarisierung des Ensembles auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93 zu beachtenden Schutzinteressen und beeinträchtige das "Tschulok"-Objekt an sich.

Der Gebietscharakter der Platte werde insbesondere bestimmt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850 (Art. 70c Abs. 1 BZO_{rev}). Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 bilde exakt eine Baute ab, die diesen Gebietscharakter präge. Das inventarisierte Nachbargebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. FL93 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.

Die angefochtenen Festsetzungen würden auch gegen die Pflichten verstossen, die aufgrund der Einstufung gemäss ISOS (Erhaltungsziel B: Strukturhaltung) 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. FL92 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 Plattenstrasse wegen der vielen aus diversen Regionen herangefahrenen Schülerinnen und Schüler. Der Trottoirbereich werde als "Schulhausplatz" vereinnahmt und die Aufteilung des Unterrichts längs der Plattenstrasse 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 unzweckmässig (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, die die Schule der Mitbeteiligten besuchen würden, nur ca. 1 % betrage und sich das Einzugsgebiet bis in die Zentral- und Ostschweiz erstrecke. 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.

6.3.

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 Platte 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 Zürichbergstrasse gesprochen werde.

Die Liegenschaft Plattenstrasse 50 sei im Rahmen der Prüfung der Baumeisterhäuser nie zur Aufnahme ins Inventar vorgesehen gewesen und präsentiere sich gegenüber dem Gebäude Plattenstrasse 52 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. FL92 und FL93 mitberücksichtigt worden. Der Gartenbereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 sei nicht im Inventar enthalten, womit er auch unter alter Grundordnung W3/W4 hätte frei überbaut werden können.

Das Gebäude Plattenstrasse 52 und der Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93 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. 13.3/13.4, R1S.2017.05131). Demgemäss weise der Garten keine herausragenden Qualitäten auf. Als schutzwürdig zu erhalten sei der rückwärtige Bereich – lediglich – als ein zum Baumeisterensemble Plattenstrasse 52, 54 und 58 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 Nut-

zungsmöglichkeiten zwischen zwei Grundordnungen sei nicht ohne Weiteres möglich. Die Grundstücke Kat.-Nr. FL92 und FL93 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. FL92 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 Plattenstrasse 46/48 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 Erweiterung schutzwürdiger Ortsbilder in ihrer Eigenart. Die bauliche Eigenart sei mit der Nutzung verknüpft und beides zusammen mache die Eigenart des Ortsbildes aus. Die Kernzone Platte sei um die Mittelschule Rämibühl angelegt und liege in unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen. Das Gebäude Plattenstrasse 52 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 Platte 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 Plattenstrasse 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 Rudolf Steiner 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 Interesse 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. FL92 könne nahezu ausgeschlossen werden. Die privaten Interessen der Rekurrierenden vermöchten das Ergebnis nicht zu entkräften.

Der geltend gemachten Verletzung der Rechtsgleichheit hält die Rekursgegnerin 1 entgegen, die Festlegung sei sachlich begründet und entspre-

che 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.

6.4.1.

Im Feststellungsbeschluss vom 9. März 2016 betreffend die Festsetzung des Inventarblattes erwog der Stadtrat, der rückwärtige Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL93 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 Baudenkmalers 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. FL92 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 Plattenstrasse 52, 54 und 58. Die Schutzwürdigkeit beschränkt sich auf die betreffenden Grundstücke. Somit begründet der Inventareintrag keine Vermutung, der Schutzzumfang umfasse das Nachbargrundstück Kat.-Nr. FL92 als eine für die Wirkung "wesentliche Umgebung" im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

6.4.2.

Der beanstandete Baubereich erstreckt sich um bis zu ca. 2,5 m in das Grundstück Kat.-Nr. FL93 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 Plattenstrasse 52 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.

6.4.3.

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. Das im Baubereich zulässige Bauvolumen entspricht in seiner Grössenordnung der vorhandenen Bebauung östlich, nordöstlich, nördlich, nordwestlich und südwestlich davon. Dies sowohl was die Körnigkeit, als auch was die Geschossigkeit angeht. Mit dem Baubereich wird die nordwestlich zwischen Platten- und Freiestrasse in der zweiten Bautiefe vorhandene, engstehende Bebauung fortgesetzt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 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. FL92 und FL93 schon heute ein eingeschossiges Gebäude befindet. Der nordöstliche Teil des Baubereichs orientiert sich am bestehenden Gebäude Plattenstrasse 50 und verläuft entlang von dessen Südost-, Nordost- und, etwas versetzt, der Nordwestfassade. Damit bleibt die ortsbildprägende Flucht der Häuserzeile entlang der Plattenstrasse erhalten. Die rückwärtige Fassadenlinie wird demgegenüber von der Stadt Zürich zu Recht nicht als ortsbildprägend betrachtet.

6.4.4.

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).

6.4.5.

Das Gebiet "Platte", 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 Platte 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.

6.4.6.

Auch der Gebietscharakter, wie er in Art. 70c Abs. 1 BZO_{rev} umschrieben wird, steht dem Baubereich nicht entgegen: "Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte (Fluntern), Baschlig-Hofstrasse (Hottingen) und Wolfbach (Hottingen) 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 Plattenstrasse 50, womit der Abfolge der inventarisierten Baumeisterhäuser nördlich und südlich (Plattenstrasse Nrn. 46, 48, 52) 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 begrünten 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_{rev} 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 Plattenstrasse 54 und 58. Absatz 5 beschreibt das Gebiet Cäcilien-/Wilfriedstrasse und dasjenige beim ehemaligen Dorfkern Platte. Die streitbetroffenen Grundstücke befinden sich nicht dort. Absatz 6 hält fest, im Gebiet Platte herrsche die offene Bebauung vor; die Blockrandbauweise finde sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse. Auch diesbezüglich ist kein Widerspruch auszumachen; der in Frage stehende Baubereich sieht keine geschlossene Bebauung vor.

6.4.7.

Eine angemessene Wohnqualität im Sinn von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG bleibt offensichtlich gewährleistet. Insbesondere ist der kantonalrechtliche minimale Gebäudeabstand von 7 m (§§ 270 f. PBG) zu den benachbarten Wohnliegenschaften im rückwärtigen Bereich bei weitem gewährleistet.

Sodann ist es unbehelflich, die Einordnung des geplanten Schulhausneubaus zu kritisieren. Dieser ist nicht Gegenstand der vorliegend angefochtenen Festsetzung. Insgesamt ist die Festsetzung des Baubereichs nicht zu beanstanden.

6.4.8.

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).

Im vorliegenden Fall geht es darum, auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 eine bauliche Erweiterung der seit langem ortsansässigen Rudolf Steiner Schule Zürich 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 Rudolf Steiner Schule Zürich seit den 1920er-Jahren an der Plattenstrasse ansässig ist und es sich um eine etablierte Institution handelt. Der rekurrentische Einwand, die Mittelschule sei nicht auf einen Standort im Quartier Platte angewiesen und habe keinen Quartiersversorgungscharakter, verfängt nicht. Die Mitbeteiligte ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. FL92 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 Rudolf Steiner Schule Zürich 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. FL92 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.

Weiter liegt nichts Ungewöhnliches darin, dass Schulanlagen inmitten von Wohngebieten liegen. Von einem Fremdkörper kann daher nicht gesprochen werden, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der seit Jahrzehnten an der Plattenstrasse ansässigen Rudolf Steiner Schule Zürich. Sodann sind Schulanlagen selbstverständlich auch im Perimeter von schützenswerten Ortsbildern zulässig. 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). Weiter steht auch die verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. FL92 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-Güteklasse A). Allfälligen heute bestehenden Missständen ist mit geeigneten Massnahmen 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 Gemeindegebrauch oder die Verkehrssicherheit moniert werden sollen. Soweit ergibt sich, dass die Festsetzung des Wohnanteils von 0 % nicht gegen raumplanerische Ziele oder Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) verstösst.

Im Ergebnis ist nachvollziehbar und liegt es im Ermessen der Rekursgegnerin 1, das Interesse, auf dem Grundstück Kat.-Nr. FL92 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.

6.4.9.

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. 1 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 Schulnutzung, weshalb die unterschiedlichen planerischen Festsetzungen gerechtfertigt sind.

Sodann trifft es zwar zu, dass die von der Mitbeteiligten beabsichtigte Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. FL92 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 Immobilienstiftung der Rudolf Steiner Schulen Zürich. Diese plant wie erwähnt auf dem Grundstück den Neubau eines Schulhauses. Es erfolgte bereits die Baueingabe für ein konkretes Projekt und es wurde eine Baubewil-

ligung 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. FL92, soweit sie nicht weiterhin der Wohnnutzung dient, nicht für den Betrieb eines Schulhauses der Rudolf Steiner Schule Zürich genutzt wird.

7.1.

In ihrer Triplik macht 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. FL92 ein Mitwirkungsverfahren nach § 7 Abs. 2 PBG und Art. 4 RPG durchgeführt. Dies gehe nicht an, da es sich um gewichtige nachträgliche Änderungen handle.

7.2.

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) Zu-

sammenhang 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.

8.

Zusammengefasst sind die Rekurse abzuweisen.

[....]