



G.-Nrn. R1S.2016.05058, R1S.2016.05063 und R1S.2016.05064  
BRGE I Nrn. 0170/2016, 0171/2016 und 0172/2016

**Entscheid vom 25. November 2016**

Mitwirkende Abteilungspräsident Bruno Grossmann, Baurichter Jürg Trachsel, Baurichter Walter Baumann, Gerichtsschreiberin Andrea Kuhn

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2016.05058  
Immobilienstiftung der Privatschule X, [...]

- R1S.2016.05063
1. A. und E. B., [...]
  2. T. M., [...]
  3. N. L., [...]

- R1S.2016.05064
1. T. G., [...]
  2. A. G., [...]
  3. S. G., [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

- R1S.2016.05063 und R1S.2016.05064
2. Immobilienstiftung der Privatschule X, [...]

betreffend Bausektionsbeschluss Nr. 571/16 vom 19. April 2016; Baubewilligung für  
Neubau Schulhaus

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 19. April 2016 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Immobilienstiftung der Privatschule X die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Schulhauses, einer Garage und Autoabstellplätzen [...] an der T.-Strasse in Zürich. In Dispositiv-Ziffer II.B.6 wurde folgende Auflage statuiert:

" Das Projekt ist dahingehend zu ändern, dass die Dachaufbauten die zulässige Länge nicht überschreiten (vgl. Erw. lit. H.b) und die Höhenlage des Erdgeschosses den Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 1 BZO<sup>E2014</sup> genügt (vgl. Erw. lit. D.d)."

### **B.**

Gegen diesen Entscheid erhob die Privatschule X (nachfolgend Bauherrin) mit Eingabe vom 24. Mai 2016 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte die folgenden Anträge:

" Disp. II B 6 des angefochtenen Beschlusses sei ersatzlos aufzuheben. Entsprechend sei Disp. II B 1 c dahingehend zu ändern, dass der Hinweis auf Disp. II B 6 gestrichen wird.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei."

Auch A. und E. B, T. M. sowie N. L. (nachfolgend rekurrierende Nachbarn R.-Strasse) erhoben mit Eingabe vom 26. Mai 2016 fristgerecht Rekurs. Sie stellten die folgenden Anträge:

- " 1. Der angefochtene Entscheid vom 19. April 2016 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern ev. sei das Verfahren unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Die aufschiebende Wirkung des Rekurses sei zu gewähren.
3. Die Stellungnahmen der Rekursgegner seien der Rekurrentin nach Eingang derselben zur Replik zuzustellen.
4. Es sei ein Augenschein durchzuführen, soweit der Rekurs nicht bereits ohne diesen gutgeheissen werden kann.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des privaten Rekursgegners."

Schliesslich gelangten auch noch T. G., A. G. und S. G. (nachfolgend rekurrierende Nachbarn T.-Strasse) mit Eingabe vom 26. Mai 2016 an das Baurekursgericht und beantragten das Folgende:

- " 1. Der Bauentscheid 571/16 vom 19. April 2016 sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin."

#### **C.**

Mit Verfügungen vom 25. Mai bzw. 30. Mai 2016 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2016.05058, R1S.2016.05063 und R1S.2016.05064 vorgemerkt und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

#### **D.**

Mit Eingaben vom 12. Juli 2016 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse. Im Bauherrenrekurs G.-Nr. R1S.2016.05058 stellte sie zudem den Antrag, dass ihr eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen sei.

Die Bauherrin beantragte mit Eingaben vom 19. Juli 2016 in den Rekursen der Nachbarn ebenfalls die Abweisung der Rekurse, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der rekurrierenden Nachbarn.

#### **E.**

Die Replik der Bauherrin im Bauherrenrekurs datiert vom 23. Juli 2016. Die Duplik der Vorinstanz vom 17. August 2016.

Die Repliken in den Nachbarrekursen datieren vom 10. August 2016, die Duplik der Vorinstanz vom 31. August 2016 und jene der Bauherrin vom 1. September 2016.

#### **F.**

Am 4. Oktober 2016 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

## **G.**

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

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

#### **2.**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. [...] liegt mit seinem nördlichen Teil in der viergeschossigen Wohnzone W4 und mit seinem südlichen Teil in der dreigeschossigen Wohnzone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. [...], welches zum Teil für den Neubau ebenfalls beansprucht werden soll, liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4. Die Baugrundstücke haben einen Mindestwohnanteil von 90 % einzuhalten. Sie stossen im Nordosten an die T.-Strasse und sind ansonsten mit überbauten Grundstücken umgeben.

Geplant ist, die bestehenden Gebäude abzureissen und zwei zusammenhängende Gebäude für die Schulnutzung zu errichten.

#### **3.**

Die rekurrierenden Nachbarn im Verfahren G.-Nr. R1S.2016.05063 sind Stockwerkeigentümer der Liegenschaft R.-Strasse [...] und die rekurrierenden Nachbarn im Verfahren G.-Nr. R1S.2016.05064 sind Eigentümer der Liegenschaft T.-Strasse [...]. Angesichts der engen nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Verletzung Wohnanteil, Gebäudehöhe etc.) sind die rekurrierenden Nachbarn zur Rekurgreifung ohne Weiteres legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Von vornherein unbestritten ist die Rechtsmittellegitimation der Bauherrschaft. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse einzutreten.

#### 4.1.

Die rekurrierenden Nachbarn R.-Strasse bringen zunächst vor, dass die Ausnahmegewilligung für den zu beachtenden Wohnanteil zu Unrecht erteilt worden sei. Für die bestehenden Gebäude T.-Strasse [...] mit dem gesamten Grundstück Kat.-Nr. [...] sei ein Wohnanteil von 90 % vorgeschrieben. Die Bauherrin und die Vorinstanz würden sich jedoch auf einen für Dritte verbindlichen Vorentscheid berufen. Dieser sei jedoch nicht rechtsgültig. Bereits aus der damaligen Publikation sei klar ersichtlich, dass der Bauherrin lediglich eine Befreiung vom Wohnanteil für der Zone W4 zugehörige Bauten in Aussicht gestellt worden sei. Zudem habe der Vorentscheid aus dem Jahr 2012 lediglich die Befreiung vom Wohnanteil für gewisse bestehende Bauten geprüft. Die Bauherrin plane jedoch den Abbruch der bestehenden Bauten und einen Neubau mit einem Wohnanteil von 0 %. Für eine solche Befreiung vom Wohnanteil für Neubauten habe der Vorentscheid jedoch keine Wirkung.

Die von der Vorinstanz im Vorentscheid genannten Gründe würden keine Ausnahme rechtfertigen. Es handle sich nur um eine subjektive Beschreibung und Einschätzung der eigenen gegenwärtigen Betriebstätigkeit und Charakteristik. Zudem sei eine Mittelschule fraglos nicht standortgebunden und schon gar nicht in einer Wohnzone mit Wohnanteilsvorschriften von 90 %. Sie würde sich zudem an Kunden aus dem ganzen Kanton Zürich richten. Damit diene sie nicht einmal mehr einer "Quartiersversorgung".

Die Erteilung eines Dispenses nach § 220 Abs. 1 PBG setze das Vorliegen "besonderer Verhältnisse" voraus, also Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, so dass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermöge. Die Bauherrin habe solche Gründe nicht dargetan. Jeder der vielen Betreiber einer Privatschule im Kanton Zürich oder der Schweiz könne geltend machen, er wolle auf seinen in einer Wohnzone mit Wohnanteil liegenden Grundstücken ein Schulhaus für eine Mittelschule bauen – oder einen bestehenden Standort entsprechend damit ergänzen, weil dies eine bessere Nutzung ermögliche.

#### 4.2.

Auch die rekurrierenden Nachbarn T.-Strasse monieren die Ausnahme vom vorgeschriebenen Wohnanteil. Aus der Publikation des Vorentscheides erhelle eindeutig, dass der Bauherrin lediglich eine Befreiung vom Wohnanteil für in der Zone W4 liegende Bauten in Aussicht gestellt worden sei. Zudem erstrecke sich diese Befreiung vom Wohnanteil nur auf das bestehende Gebäude T.-Strasse [...]. Demgegenüber sei der Bauherrin nicht in Aussicht gestellt worden, dass auch eine Befreiung vom Wohnanteil für überbaute oder unüberbaute Flächen in der Wohnzone W3 des Grundstücks Kat.-Nr. [...] erfolgen könne. Dasselbe gelte mit Bezug auf den mit einem Wohnanteil belasteten, in der Zone W3 liegenden Teil des Grundstückes Kat.-Nr. [...].

Die Vorinstanz habe der Bauherrin sehr leichtfertig, im Widerspruch zum Vorentscheid und unter gravierender Verletzung ihrer Begründungs- und Prüfungspflicht eine Ausnahmegewilligung für die gänzliche Befreiung vom Wohnanteil für alle Neubauten erteilt. Der Rekurs sei daher nur schon deshalb gutzuheissen, weil die Vorinstanz nicht geprüft hat, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erfüllt seien.

Die Bauherrin beabsichtige in den geplanten Neubauten eine Mittelschule zu betreiben. Eine solche sei keinesfalls standortgebunden und schon gar nicht in einer Wohnzone mit Wohnanteil. Sie diene offensichtlich auch nicht der Quartiersversorgung. Die Bauherrin habe auch keine Gründe dargetan, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 220 Abs. 1 PBG rechtfertigen würde. Das Vorhaben widerspreche zudem sehr ausgeprägt dem Sinn und Zweck der Wohnanteilsvorschriften (§ 220 Abs. 2 PBG). Auch diese sogenannte negative Dispensvoraussetzung, welcher selbstständige Bedeutung zukomme und die vom Gericht frei überprüft werde, sei vorliegend verletzt. Die Wohnanteilsvorschriften würden insbesondere die Erhaltung von günstigem Wohnraum fördern. Das Gebäude T.-Strasse [...] habe seit jeher der Wohnnutzung gedient, auch wenn die Bauherrin den Wohnanteil in den letzten Jahren durch Umnutzung der unteren Geschosse gesenkt habe. Das Neubauvorhaben würde jenen Personen, welche in den Appartements wohnen, das Obdach rauben.

#### 4.3.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass sie mit Vorentscheid Nr. 759/08 vom 17. Juni 2008 die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für die Befreiung vom vorgeschriebenen Wohnanteil in Aussicht gestellt habe. Nach Ablauf der Gültigkeit jenes Bauentscheids sei mit Vorentscheid Nr. 1818/12 vom 4. Dezember 2012 abermals eine Befreiung vom Mindestwohnanteil in Aussicht gestellt worden. Innert dessen Gültigkeitsdauer, nämlich am 24. November 2015 sei das mit dem vorliegend strittigen Bauentscheid beurteilte Baugesuch beim Amt für Baubewilligung eingegangen. Das Gesuch um Vorentscheid sei öffentlich bekannt gemacht worden. Der Vorentscheid sei hinsichtlich der behandelten Frage gegenüber der Baubehörde und Dritten verbindlich.

Die Behauptung, mit dem Vorentscheid Nr. 1818/12 sei nur eine Ausnahmegewilligung für Bauten in Aussicht gestellt worden, die in der Zone W4 liegen würden, sei nicht korrekt. Bereits die Zonierung sei mit "W3, W4" in jenem Bauentscheid deutlich bezeichnet.

Mit dem Vorentscheid sei kundgetan worden, dass eine reine Schulnutzung ohne jeglichen Wohnraum auf jener Parzelle bewilligt würde. Dieser Dispens sei nicht leichtfertig zugesagt worden. Die Ausnahmegewilligung sei für eine Erweiterung der bereits im Quartier verwurzelten Schule zugesichert worden. Jener Entscheid beantworte die Frage, ob die heute bestehenden Bauten so umgenutzt werden dürften, dass der Wohnanteil 0 % betrage, positiv. Die Bauherrin habe sich in der Zwischenzeit entschieden, nicht die bestehenden Bauten zu Schulräumen umzunutzen, sondern stattdessen einen Schulneubau zu realisieren. Auch im Falle des Neubaus sei der beantragte Dispens zu gewähren. Die Argumentation bleibe dieselbe. Der Vorentscheid enthalte keinerlei Argumente, welche sich aus den Bauten selber bzw. der Bausubstanz ergeben würden. Auch die Abweichung von den Mindestanteilsvorschriften bleibe dieselbe. Bei Umnutzung der bestehenden Bauten hätte sich kein Wohnraum auf der Parzelle Kat.-Nr. [...] befunden und auch beim Neubau betrage der Anteil der Wohnfläche null. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Wohnanteils sei daher zu erteilen gewesen. Die entsprechenden Voraussetzungen seien erfüllt. Zur Begründung könne auf den angefochtenen Bauentscheid und die vorangegangenen Vorentscheide verwiesen werden. Zusammenfassend lasse sich festhalten, dass sich die Ausnahmegewilligung aufgrund der Standortgebundenheit der Schulraumerweiterung sowie

aufgrund des erheblichen öffentlichen Interesses an der Ergänzung und Entlastung des öffentlichen Schulsystems rechtfertige.

#### **4.4.**

Die Bauherrin macht diesbezüglich geltend, dass zur Frage der Verletzung des geltenden Wohnanteils zunächst zu bemerken sei, dass die Frage der Wohnanteilspflicht u.a. für das Baugrundstück Kat.-Nr. [...] im mit Drittwirkung versehenen Vorentscheid vom 4. Dezember 2012 geklärt worden sei. Mit den Ausführungen im angefochtenen Beschluss erscheine es als naheliegend, diese Beurteilung auch für das strittige Vorhaben, für das im Übrigen das Baugesuch während der Gültigkeitsdauer des Vorentscheides eingereicht worden sei, gelten zu lassen. Es sei nicht einzusehen, warum die damals als massgebend erachteten Interessen nicht auch für den auf dem gleichen Grundstück vorgesehenen Neubau geltend gemacht werden könnten. Davon abzuweichen bestehe umso weniger Anlass, als der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 beschlossen habe, das Baugrundstück von einem Wohnanteil zu befreien.

Die Bauherrin habe mit ihrer Schule an diesem Standort an der T.-Strasse eine ausgesprochen reiche Tradition. Bereits im Jahre 1927 habe nämlich im Gebäude T.-Strasse [...] Schulräume für 35 Kinder eingerichtet werden können. Seither habe sich die Schule im Quartier etabliert und unterrichte seit Jahrzehnten an diesem Standort mehrere hundert Schüler auf Primar-, Sekundar- und Mittelschulstufe. Zu beachten sei insbesondere, dass neben andern Gebäuden namentlich auch das Haus [...] dem Schulbetrieb der Bauherrin diene; unter dem Aspekt des Wohnanteils erscheine deshalb das strittige Projekt als angemessene Erweiterung der bestehenden Institution, wie sie ohne Weiteres etwa auch dem Grundgedanken von § 357 PBG entspreche.

#### **4.5.1.**

Nach § 323 Abs. 1 PBG können über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens von grundlegender Bedeutung sind, Vorentscheide eingeholt werden, sofern die gesonderte Beurteilung dieser Fragen sachlich möglich ist und nicht gegen das Koordinationsgebot verstösst. Vorentscheide sind hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich wie baurechtliche Bewilligungen, sofern sich die Verhält-

nisse bis zur Einreichung des Baugesuchs nicht wesentlich geändert haben (§ 324 PBG).

Mit Vorentscheid vom 4. Dezember 2012 hat die Vorinstanz die Frage bejaht, wonach bei den bestehenden Bauten, die bereits gegen die Wohnanteilsvorschriften verstossen, für die beantragten Reduktionen des jeweiligen Wohnanteils Ausnahmegewilligungen in Aussicht gestellt werden können. Den Erwägungen dieses Entscheides lässt sich entnehmen, dass die Gebäude T.-Strasse [...] 1862 als Wohnhaus und Werkstattgebäude erbaut worden seien. Im Jahre 1943 habe eine Totalsanierung der Etagenwohnungen zu Ein- und Zweizimmer-Appartements stattgefunden. Mit Bausektionsbeschluss Nr. 503/84 vom 15. Mai 1984 sei im Gebäude T.-Strasse [...] die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Umnutzung der seinerzeitigen Appartements im Erdgeschoss in Unterrichtsräume erteilt worden. Die Bewilligung für die Reduktion des Wohnflächenanteils im Gebäude T.-Strasse [...] von 100 % auf 81 % sei damit begründet worden, dass es sich um eine angemessene Erweiterung des bestehenden Schulbetriebes an der T.-Strasse [...] handle.

Die Fragestellung im genannten Vorentscheid bezog sich somit klar auf die *bestehenden* Bauten auf den betroffenen Grundstücken. Mit dem angefochtenen Beschluss wird jedoch die Bewilligung für zwei neu zu erstellende, zusammengebaute Gebäude erteilt. Der Sachverhalt präsentiert sich folglich nicht mehr gleich wie anlässlich des Vorentscheids – allein schon aufgrund des erheblich grösseren Volumens des Neubauvorhabens –, weshalb diesem keine Gültigkeit für das vorliegende Bauvorhaben zukommt. Dem angefochtenen Beschluss lässt sich sodann auch nicht eindeutig entnehmen, ob die Vorinstanz dem Vorentscheid vom 4. Dezember 2012 Gültigkeit für das vorliegende Verfahren attestiert oder ob sie lediglich bezüglich der Begründung darauf verweist (act. 3 S.2).

#### **4.5.2.**

Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nach-

bar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3).

Die Erteilung eines Dispenses setzt das Vorliegen "besonderer Verhältnisse" voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen.

Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Baubewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt. Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen. Schliesslich darf selbst beim Vorliegen besonderer Verhältnisse keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn negative Dispensvoraussetzungen (Abs. 2 und 3) erfüllt sind.

Was unter besonderen Verhältnissen und unter den negativen Dispensvoraussetzungen zu verstehen ist, regelt das kantonale Recht abschliessend, weshalb vorinstanzliche Entscheide in diesen Punkten von der Rekursinstanz frei überprüft werden können. Durch welche Abweichungen vom Gesetz einer Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, stellt demgegenüber einen Ermessensentscheid der Gemeinde dar.

#### **4.5.3.**

Dem angefochtenen Beschluss lässt sich entnehmen, dass für das Bauareal ein minimaler Wohnflächenanteil von 90 % vorgeschrieben sei (Art. 6 Abs. 1 BZO). Der Neubau diene vollumfänglich der Schulnutzung, womit der vorgeschriebene Wohnanteil offensichtlich unterschritten werde. Mit Vorentscheid vom 4. Dezember 2012 sei der Bauherrschaft die Befreiung

vom vorgeschriebenen Wohnanteil auf den Parzellen der Liegenschaften T.-Strasse [...] in Aussicht gestellt worden. Da sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seither nicht wesentlich geändert hätten, könne die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt werden. Der Dispens werde nur für eine als Ergänzung zur Volksschule anerkannte Schulnutzung gewährt. Dies sei im Grundbuch anzumerken.

Der Vorentscheid vom 4. Dezember 2012 begründet die in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung wie folgt: Die gemäss § 220 Abs. 1 PBG geforderten besonderen Verhältnisse, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erschienen, lägen im vorliegenden Fall darin, dass die Privatschule X bereits in den Liegenschaften T.-Strasse [...] ihre Unterrichtstätigkeit – zumindest in Teilen der Gebäude – ausübe und die Erweiterung der Privatschule X damit standortgebunden sei. Die Standortgebundenheit sei bereits mit Bausektionsbeschluss vom 15. Mai 1984 sinngemäss bejaht worden. Mit der projektierten Nutzung würden im Sinne von § 220 Abs. 2 PBG wichtige öffentliche Interessen verfolgt. Der Förderung der Schulkinder im Sinne der Privatschule X [...] komme ein erhebliches Interesse zu, weil damit die Volksschule ergänzt und entlastet werde. Die Gewichtung und Abwägung ergebe, dass das öffentliche Interesse an der geplanten Erweiterung des Unterrichtsangebots der Privatschule X dasjenige an der Durchsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils überwiege. Eine unzumutbare Benachteiligung der Nachbarschaft im Sinne von § 220 Abs. 3 PBG sei aufgrund der geplanten Erweiterung nicht gegeben.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich somit klar, weshalb gemäss vorinstanzlicher Auffassung die Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Den rekurrierenden Nachbarn war es denn auch möglich, sich in ihren Rekursschriften ausführlich damit auseinanderzusetzen, weshalb eine ungenügende Begründung der Ausnahmegewilligung nicht vorliegt.

#### **4.5.4.**

Die besonderen Verhältnisse erblickt die Vorinstanz in der Standortgebundenheit der Schulraumerweiterung sowie in der Ergänzung und Entlastung des öffentlichen Schulsystems.

Geplant ist, durch den Abbruch des baulich in schlechtem Zustand befindlichen Hauses an der T.-Strasse [...] eine Atelierschule in Form eines Neubaus zu schaffen. Mit dem vorgesehenen Umzug der Atelierschule in den

Neubau könnte das Gelände der bisherigen Privatschule X entlastet werden, sodass dort die notwendigen Freiräume für die Vorschulstufe und die Klassen 1 - 9 entstünden. Bei der Atelierschule handelt es sich um eine Oberstufenschule für Schülerinnen und Schüler der Klasse 10 bis 12, die verschiedene Schulabschlüsse anbietet (act. 5.8).

Es trifft zu, dass die Privatschule X bereits seit mehreren Jahren ihren Standort an der T.-Strasse hat. Geplant ist nun ein Schulhaus für die Oberstufe ab der 10. Klasse. Hierfür ist die Nähe zur bisherigen Schule nicht erforderlich, ist es doch durchaus üblich, dass Jugendliche nach der obligatorischen Schulzeit eine neue Ortschaft aufsuchen müssen, um ihre schulische Ausbildung fortzusetzen bzw. abzuschliessen (z.B. bestehen nur 21 Mittelschulen bei 168 politischen Gemeinden im Kanton Zürich). Die Atelierschule ist somit – im Gegensatz zu Kinderkrippen und Horten – nicht auf einen Standort in unmittelbarer Nähe von Elternhaus und Schule/Kindergarten und somit auf einen Standort in der vorliegenden Wohnzone angewiesen. Die Lage des bisherigen Schulkomplexes vermag somit nicht, besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG zu begründen. Es müssten dazu Umstände vorliegen, die gerade nur auf dem Baugrundstück und allenfalls ein paar wenigen anderen vorkommen, sodass eine Anwendung der Vorschriften zu stossenden Ergebnissen führen würde und sich aber angesichts der kleinen Zahl der Fälle eine Anpassung der gesetzlichen Ordnung weder aufdrängt noch sinnvoll erscheint. Die Überlegungen, die die Vorinstanz für die Begründung der Ausnahmegewilligung angeführt hat, lassen sich zudem für eine Vielzahl von Fällen anstellen. So könnte jede Privatschule, welche von Grundstücken mit Wohnanteilsvorschriften umgeben ist, eine Ausnahmegewilligung für ihre Erweiterung verlangen. Es liegt somit keine Ausnahmesituation vor.

Gegen die Anwendung von § 220 PBG spricht auch, dass die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in Art. 6 Abs. 4 BZO für Betriebe und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen, eine Reduktion des Wohnanteils ausdrücklich vorsieht (i.c. auf 66 %). Insofern wurden die Dispensmöglichkeiten in einer speziellen Vorschrift genauer definiert, und eine weitergehende Befreiung ist nur unter strengen Voraussetzungen möglich. Mit Art. 6 Abs. 4 BZO hat die Stadt Zürich auch dem Umstand Rechnung getragen, dass besondere Verhältnisse

im Sinne von § 220 PBG, welche einen Dispens von der Einhaltung der Wohnanteilsvorschriften rechtfertigten, kaum vorstellbar sind.

Gemäss Art. 6 Abs. 4<sup>bis</sup> BZO darf zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horten oder dergleichen) sowie für Kindergärten unabhängig von der geltenden Wohnanteilspflicht der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden. Diese Bestimmung, welche am 26. März 2015 in Kraft getreten ist, bezweckt die erleichterte Zulassung von Kinderbetreuungseinrichtungen in Wohnzonen. Es geht dabei um familienergänzende Kinderbetreuung im Vorschulalter, wie der Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vom 29. Januar 2014 zu entnehmen ist (Gemeinderatsbeschluss Nr. 276 vom 20. August 2014, GR Nr. 2014/29). Schulen sind davon ausgenommen, weshalb die Privilegierung von Art. 6 Abs. 4<sup>bis</sup> BZO für sie nicht gilt.

Der von der Bauherrin erwähnte § 357 Abs. 1 PBG kommt vorliegend nicht zur Anwendung, zumal diese Bestimmung nur die Rechtsänderung vorschriftswidrig gewordener Bauten und Anlagen sowie deren Umnutzung, Umbau und Erweiterung zulässt. Der Neubau eines Gebäudes unter Abbruch der bestehenden Baute kommt somit von vornherein nicht in den Genuss des gesetzlichen Bestandesschutzes.

Aufgrund fehlender besonderer Verhältnisse ist daher zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung erteilt worden.

#### **4.5.5.**

Wie die Vorinstanz richtigerweise ausführt, hat der Gemeinderat der Stadt Zürich an seiner Sitzung vom 29. Juni 2016 dem Antrag zugestimmt, dass der Wohnanteil bei den Grundstücken T.-Strasse [...] von 90 % auf 0 % gesenkt werde. Diese Regelung soll mit der teilrevidierten BZO der Stadt Zürich in Kraft treten. Da die Anwendung des künftigen, noch nicht in Kraft stehenden Rechts durch das Legalitätsprinzip und den Grundsatz der Rechtssicherheit ausgeschlossen wird (sog. positive Vorwirkung), ist die künftige Regelung für den vorliegenden Rekurs jedoch unbeachtlich.

### **5.1.**

Nachdem die angefochtene Bewilligung bereits wegen der Verletzung der Wohnanteilsvorschriften aufzuheben ist, erübrigt sich eine Behandlung der restlichen Rügen.

### **5.2.**

Die Bauherrschaft wehrt sich in ihrem Rechtsmittel gegen die eingangs zitierte Auflage. Da vorliegend jedoch der angefochtene Beschluss bereits in Gutheissung der Nachbarrekurse aufzuheben ist, ist der Bauherrenrekurs nicht zu behandeln und als gegenstandslos geworden abzuschreiben (vgl. VB.2008.0021).

### **6.1.**

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Nachbarrekurse gutzuheissen sind. Demgemäss ist der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 19. April 2016 aufzuheben. In der Folge ist der Bauherrenrekurs als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

[....]