

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0078/2023 vom 21. April 2023

ZH Baurekursgericht, 2023-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nr. 0078_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nr.0078_2023)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0078/2023 du 21 avril 2023

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0078/2023 del 21 aprile 2023

Regeste

Strittig war ein privater Gestaltungsplan, in dessen - in zwei Zonen liegenden - Perimeter eine bestehende Arealüberbauung zwecks Schaffung zusätzlicher Flächen für Bildungszwecke verändert werden soll, indem eines der bestehenden Gebäude durch Aufstockung neu zu einem Hochhaus wird. Dabei sind unter anderem Ausnützungsübertragungen zwischen der Wohnzone und der Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. Zu beurteilen waren insbesondere die Rügen einer übermässigen Abweichung von der Grundordnung, der Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, der Unzulässigkeit interzonaler Ausnützungsübertragung sowie der Übermässigkeit der Ausnützungsübertragung. Thema waren weiter unter anderem die spezifischen Anforderungen an Hochhäuser (ortsbaulicher Gewinn), die Einhaltung der Vorgaben für Arealüberbauungen, die geltend gemachte Beeinträchtigung des Erhaltungsziels gemäss ISOS, die behauptete Beeinträchtigung des Lokalklimas sowie die planungsrechtliche Interessenabwägung. Die Rügen erwiesen sich als unbegründet, weshalb der Rekurs abzuweisen war.

Erwägungen

E. 1

RU, [...]

E. 2

GB, [...]

E. 3

CB, [...]

E. 4

RS, [...]

E. 5

ER, [...]

E. 6

HR, [...]

E. 7

Erbengemeinschaft VJ, bestehend aus:

E. 7.1

LJ, [...]

E. 7.2

SJ, [...]

E. 7.3

JJ, [...]

E. 7.4

LJJ, [...]

E. 8

BA, [...]

E. 9

TA, [...]

E. 10

AM, [...] alle vertreten durch [...] gegen Rekursgegnerschaft 1. Gemeinderat Zürich, Stadthaus, 8022 Zürich vertreten durch Stadtrat Zürich, Stadthaus, 8022 Zürich dieser wiederum vertreten durch Stadt Zürich Hochbaudepartement, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich 2. Baudirektion Kanton Zürich, Walcheter, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich 3. Stiftung X, [...] Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderats Zürich vom 13. April 2022 Nr. 5232.2021/447 sowie Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 3. Oktober 2022 Nr. 0748/22; Festsetzung und Genehmigung privater Gestaltungsplan "Areal X", Zürich - Fluntern _____ hat sich ergeben: A.

Mit Beschluss vom 13. April 2022 erteilte der Gemeinderat der Stadt Zürich seine Zustimmung zu dem von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 5 und 6 aufgestellten privaten Gestaltungsplan "Areal X". Mit Verfügung Nr. 0748/22 vom 3. Oktober 2022 erfolgte die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich. Zustimmung und Genehmigung wurden am

E. 12

Oktober 2022 im kantonalen Amtsblatt publiziert. B. Mit Eingabe vom 11. November 2022 erhoben RU und 9 weitere rekurrentische Parteien fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der beiden genannten Entscheide, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner. C. Mit Präsidialverfügung vom 17. November 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. Mit Eingabe vom 14. Dezember 2022 beantragte die Baudirektion unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 13. Dezember 2022 die Abweisung des Rekurses. Die kommunale Vorinstanz R1S.2022.05190 Seite 2

stellte mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2022 den Antrag, der Rekurs sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassung vom 21. Dezember 2022, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. E. Mit Replik vom 26. Januar 2023 und Dupliken je vom 20. Februar 2023 hielten die Rekurrierenden, die kommunale

Vorinstanz und die private Rekursgegnerin an ihren Anträgen fest. Die Baudirektion verzichtete stillschweigend auf Einreichung einer Duplik. F. Am 22. März 2023 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. G. Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen. Es kommt in Betracht: 1. Die Rekurrierenden 1 bis 9 sind Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3, welches sich [...] befindet, wobei aufgrund der Hanglage (Richtung Nordosten ansteigendes Terrain) davon ausgegangen werden kann, dass das gemäss Gestaltungsplan zulässige, dem Richtprojekt entsprechende Hochhaus von der rekurrentischen Liegenschaft aus sichtbar sein wird. Gerügt R1S.2022.05190 Seite 3

werden unter anderem eine übermässige Abweichung zur Grundnutzungsordnung, die Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, die Unzulässigkeit der vorgesehenen Ausnutzungsübertragung und das Fehlen eines ortsbaulichen Gewinns im Sinne der für Hochhäuser geltenden rechtlichen Anforderungen. Die Rekurrierenden sind daher gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurshebung legitimiert. Dabei genügen bezüglich der Rekurrentinnen 7.1 bis 7.4 (Mitglieder der Erbengemeinschaft) sowie bezüglich der nicht selbst im Grundbuch eingetragenen Rekurrentin 9 die beigebrachten Nachweise der jeweiligen Erbenstellung (act. 21.2 für die Rekurrierenden 7.1 bis 7.4; act. 5.10 [Vollmacht des Willensvollstreckers] für Rekurrentin 9). Zu bejahen ist schliesslich auch die Legitimation des Rekurrenten 10, welcher - neben einer nicht ohne Weiteres legitimationsbegründenden Eigenschaft als Miteigentümer der Autoeinstellhalle der vorgenannten Parzelle Kat.-Nr. 3 - Eigentümer des nordöstlich an die Parzelle der anderen Rekurrierenden angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 4 ist, welches einen - aufgrund der Dimensionen des Richtprojekts der Legitimation nicht entgegenstehenden - minimalen Abstand von ca. 105 m zum Gestaltungsplanperimeter aufweist. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 2. Die Rekurrierenden stellen im Sinne von Beweisofferten im Rahmen der Rekursbegründung mehrere Begehren um Beizug bzw. Edition bestimmter Akten (wobei die Anträge teilweise ausserhalb der Begründung der spezifischen rekurrentischen Rügen erfolgen): Soweit dies die Akten der Teilrevision der BZO der Stadt Zürich betreffend das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (Teilrevision HGZZ; vgl. näher E. 3 und 4.3.3) betrifft, wurden diese als Teil der Aktenvorlage eingereicht (vgl. act. 13.17 bis 13.31); auch sind die entsprechenden Unterlagen auf der Website <https://oerebdocs.zh.ch/> öffentlich einsehbar. [...] Soweit bei der Begründung der spezifischen Rügen gleichlautende oder zusätzliche Editionsbegehren gestellt werden, ist darauf nachstehend im Rahmen der fraglichen Rügen näher einzugehen (vgl. E. 7 und 8). R1S.2022.05190 Seite 4

3. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 5 (10'556 m²) und - südöstlich an ersteres angrenzend - 6 (1'639 m²), welche zusammen das Areal des "Campus X" bilden. Dieses grenzt südwestlich an die A-Strasse, nordwestlich an die B-Strasse, nordöstlich an die C-Strasse und östlich bzw. südöstlich an ein Wohnquartier. Hinsichtlich der Zonierung ist das Grundstück Kat.-Nr. 5 ungefähr hälftig in einen nordwestlichen, zur Zone für öffentliche Bauten Oe5 gehörenden Teil mit einer Fläche von 5'098,21 m² und einen südwestlichen Teil, der - wie auch die Parzelle Kat.-Nr. 6 - der Wohnzone W5 zugeschrieben ist, aufgeteilt. Vor der Teilrevision HGZZ (vgl. E. 2) gehörten beide Parzellen vollumfänglich zur Zone W5 (bzw. vor der technischen Aufzonung im

Rahmen der umfassenden Teilrevision 2016 zur Zone W4). Für die zur Wohnzone gehörenden Grundstücksteile besteht eine Wohnanteilspflicht von 40 % (nordöstlicher Bereich der zur W5 gehörenden Fläche von Kat.-Nr. 1) bzw. 20 % (restliche zur W5 gehörende Flächen). Weiter befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet III gemäss Art. 9 BZO. Derzeit umfasst der Campus X eine in den Jahren 2003 bis 2008 realisierte Arealüberbauung mit fünf - auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 befindlichen - Hochbauten, die später mit untergeordneten Ergänzungsbauten (insbesondere einem als unterirdisches Gebäude ausgeführten Auditorium auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2) und punktuellen Umnutzungen optimiert wurde (vgl. den Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV] zum vorliegend strittigen Gestaltungsplan [im Folgenden: Erläuterungsbericht, act. 13.7], S. 10 ff.). Dabei befindet sich das flächenmässig bedeutendste Gebäude C1 im südwestlichen Bereich des zur Zone Oe5 gehörenden Grundstücksteils, während von den vier weiteren, schmalere Gebäuden eines (C2) nordöstlich davon ebenfalls in der Zone Oe5, die anderen drei in der Zone W5 liegen (nordöstlich M1, südöstlich P1 und P2). Während die Gebäude C1 und C2 ausschliesslich für Bildungszwecke genutzt werden, dienen die anderen Gebäude einer Mischnutzung von Bildung, Forschung und Wohnen (Erläuterungsbericht, S. 10 und 16). Geplant ist, durch gemäss Richtprojekt - vollflächige Aufstockung des Gebäudes C1 um vier Geschosse zusätzliche Räumlichkeiten für Bildung zu schaffen, wobei ein Hochhaus mit einer Höhe von rund 32 m bzw. einer Kote von ca. 486,6 m resultieren soll (Erläuterungsbericht, S. 8, 14 f.). Dabei sollen mit dem Gestaltungsplan der Gebäudehöhenmechanismus einer bestehenden Baulinie R1S.2022.05190 Seite 5

entlang der A-Strasse aufgehoben bzw. während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sistiert werden (Art. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]; vgl. Erläuterungsbericht, S. 53, wo als einzige weitere Abweichungen bestimmte Festlegungen betreffend Parkplätze genannt werden). Die Gestaltungsplanvorschriften, welche das Areal in zwei Teilgebiete A und B entsprechend der Zonierung Oe5 bzw. W5 unterteilen, sehen dementsprechend unter anderem vor, dass innerhalb des im Teilgebiet A ausgeschiedenen Baufeldes C1 - das weitestgehend dem Grundriss der Bestandesbaute C1 entspricht - ein Hochhaus mit einer Höhenkote für die zulässige Gesamthöhe von höchstens 488 m.ü.M. zulässig ist (Art. 7 Abs. 1 GPV). Sodann erfolgen in Art. 5 GPV Festlegungen zur Ausnützung, wonach - jeweils unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 3 GPV - im Teilgebiet A 12'746 m² und im Teilgebiet B 14'520 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen (respektive maximal 10'910 m² bzw. 14'052 m² in Voll- und Dachgeschossen) zulässig seien (Abs. 1 und 2), während gemäss Abs. 3 Ausnutzungsübertragungen von maximal 5'207 m² anrechenbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Unterschossen vom Teilgebiet B ins Teilgebiet A und zudem - ohne Beschränkung - Ausnutzungsübertragungen in den Unterschossen vom Teilgebiet A ins Teilgebiet B zulässig sind (wobei aber insoweit lediglich Reserven von 235 m² - mit deren Konsumation im Teilgebiet B die ins Teilgebiet A übertragbare Ausnützung entsprechend auf die genannten 5'207 m² erhöht wird - bestehen; vgl. Erläuterungsbericht, S. 31, 42 f.). Gemäss Kantonaalem Richtplan ist der Gestaltungsplanperimeter Teil des Zentrumsgebiets, wobei das Grundstück Kat.-Nr. 5 zudem Bestandteil der kantonalen Gebietsplanung "Hochschulgebiet Zürich-Zentrum" mit Schwerpunkt "Forschung Gesundheit" ist (vgl. Richtplantext Pt. 6.2.1, wo im Übrigen - unter anderem unmittelbar westlich und nördlich des Gestaltungsplanperimeters - bestimmte Vorhaben kantonalen Bedeutung ausgewiesen sind). Die Zonierung im Umfeld des Campus X präsentiert sich wie folgt: Südwestlich

schliesst sich jenseits der A-Strasse ein ebenfalls der Zone Oe5 zugeschriebenes Grundstück an, auf welchem sich unter anderem das Hochhaus des Zahnärztlichen Instituts befindet; weiter südwestlich folgt - jenseits der D-Strasse - ein zur Oe6 gehörendes Grundstück (unter anderem mit dem sogenannten Schwesternhochhaus), sodann - jenseits der E-Strasse - das zur Zone Oe7 gehörende Areal des Kantonalen Gestaltungsplans Wässerwies. Während südöstlich der genannten Parzellen eine Kernzone anschliesst, grenzen sie nördlich bzw. nordwestlich an die B-Strasse, jenseits derselben

R1S.2022.05190 Seite 6

sich das Kernareal des Universitätsspitals (und damit im vorliegend primär interessierenden östlichen Teil dieses Gebiets der Perimeter des Kantonalen Gestaltungsplans USZ-Kernareal Ost) befindet, wobei im südwestlichen Teil eine Freihaltezone FP (Parkanlagen und Plätze), im nordöstlichen - und damit unter anderem dem Perimeter des strittigen Gestaltungsplans westlich unmittelbar gegenüberliegend - eine Zone Oe7 festgesetzt ist. Nördlich des Gestaltungsplangebiets befinden sich - eingefasst von der je eine Kurve beschreibenden B-Strasse (westlich) bzw. C-Strasse (östlich) - zur Zone Oe5 gehörende Parzellen, welche dem Perimeter des nicht festgesetzten Kantonalen Gestaltungsplans Gloriarank entsprechen. Im Südosten, Osten und Nordosten grenzt das Gebiet des vorliegend strittigen Gestaltungsplans schliesslich an Grundstücke der Wohnzone W4. Die vorerwähnten Gestaltungspläne USZ-Kernareal Ost und Wässerwies wurden mit Entscheid des Baurekursgerichts BRGE I Nrn. 0029-0031/2018 vom 23. März 2018 aufgehoben, auf gemeinsamen Antrag der Parteien durch das Verwaltungsgericht mit Entscheid VB.2018.00281 vom 24. Juni 2019 jedoch unverändert wiederhergestellt, wobei die entsprechende Vereinbarung vom 29. April 2019 (wie auch die Nachträge I vom 9. November 2020 und II vom 15. Juli 2021) seitens der Rekurrierenden eingereicht wurde (act. 6.7, 6.8 und 6.9). Wie sich der Vereinbarung unter anderem entnehmen lässt, wurden für den Perimeter des nicht festgesetzten Kantonalen Gestaltungsplans Gloriarank Maximalhöhen von (im westlichen Teil) 495 m.ü.M. und (im östlichen Teil und damit insbesondere auf der zwischen dem Perimeter des vorliegend strittigen Gestaltungsplans und den rekurrentischen Grundstücken gelegenen Parzelle) 485 m.ü.M. im Norden und 480 m.ü.M. im Süden festgelegt (act. 6.7 Beilage 3). Im Nachtrag I wurde sodann für das Gebiet des Kantonalen Gestaltungsplans USZ-Kernareal Ost - in Abweichung von entsprechenden Festlegungen in der Vereinbarung - eine Maximalhöhe von 491,50 m.ü.M. (im Norden) und 491,30 m.ü.M. (im Süden) statuiert (vgl. act. 6.8 Beilage 1 und 2), während für das Gebiet der nicht festgesetzten Kantonalen Gestaltungspläne USZ-Mitte und USZ-West bereits in der Vereinbarung Maximalhöhen von 486 m.ü.M. festgelegt worden waren (act. 6.7 Beilage 1).

4.1.1 Die Rekurrierenden rügen zunächst eine übermässige Abweichung von der Grundordnung. Mit der Teilrevision HGZZ habe der Gesetzgeber eine recht-

R1S.2022.05190 Seite 7

und zweckmässige Grundordnung geschaffen und die zulässige Dimensionierung und Nutzung der Bauten im betroffenen Gebiet aus einer ganzheitlichen Optik festgelegt und aufeinander abgestimmt. Mit der teilweisen Anpassung der Festlegungen (vgl. E. 3) habe erklärermassen der angestrebte Ausbau des X im Weiterbildungsbereich ermöglicht und zugleich eine Abgrenzung zum in der Zone W5 verbliebenen Teil geschaffen werden sollen. Gemäss dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zur BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum (im Folgenden: Erläuterungsbericht HGZZ, act. 13.24) orientiere sich die Zonenzuteilung Oe5 an der Zonierung der angrenzenden Gebiete

Gloriarank und des Zahnärztlichen Instituts, womit ein quaterverträglicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen W4 bzw. W5 gesichert worden sei. Der angefochtene Gestaltungsplan werde in erster Linie als Mittel zum Zweck der Aufhebung der Verkehrsbaulinie längs der A-Strasse sowie einer interzonalen Ausnutzungsübertragung verwendet, womit zugleich übermässig von den Festlegungen gemäss der Teilrevision abgewichen werde, indem die Abgrenzung der Zonenbereiche Oe5 und W5 verwischt bzw. übergangen werde. Der Gesetzgeber habe die Intention verfolgt, niedrige Aufstockungen auf dem Areal X zu ermöglichen, während die Konzentration des Bauvolumens auf ein einziges Baufeld keine Grundlage in der Grundnutzungsordnung finde. Weiter verweisen die Rekurrierenden auf die mit der Teilrevision HGZZ über das Hochschulgebiet Zürich-Zentrum festgesetzte Gestaltungsplanpflicht und in diesem Kontext auf Art. 4 Abs. 12 und Art. 20 Abs. 2 bis 5 BZO. In der Replik erwähnen sie ergänzend, mit der zonenübergreifenden Verlagerung werde die betreffende Ausnutzung dem für das Teilgebiet B vorgeschriebenen Mindestwohnanteil entzogen. Moniert wird sodann eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, da die vorerwähnten Abweichungen gerade einmal 33 Monate nach Inkrafttreten der im Jahr 2019 erfolgten Teilrevision HGZZ vorgenommen würden. 4.1.2 Die Rekurrierenden wenden sich im Weiteren gegen die vorgesehene Ausnutzungsübertragung: Zum einen machen sie geltend, eine interzonale Ausnutzungsübertragung zwischen Wohnzone und Zone für öffentliche Bauten sei generell unzulässig. R1S.2022.05190 Seite 8

§ 72 Abs. 3 PBG lasse lediglich bei Arealbebauungen Ausnutzungsverschiebungen "unterschiedlicher Arealzugehörigkeit" zu und dies explizit nur in beschränktem Umfang, was vorliegend mit 40,8 % (im Sinne des Verhältnisses der in Art. 5 Abs. 3 GPV genannten 5'207 m² übertragbarer Ausnutzung zur in Art. 5 Abs. 1 GPV genannten Ausnutzung im Teilgebiet A von 12'746 m² [vgl. vorstehend E. 3]) bzw. 60,1 % (im Sinne des Verhältnisses der genannten 5'207 m² zur anrechenbaren Geschossfläche von lediglich 8'666 m² aufgrund der "gemäss Grundordnung zulässigen Ausnutzung" von 170 %) nicht mehr der Fall sei (wobei in der Replik - im Kontext der Rüge betreffend Abweichung von der Grundordnung - ergänzend die Hinweise erfolgen, insgesamt ergebe sich im Teilgebiet A eine anrechenbare Geschossfläche von 17'953 m², was einer effektiven Ausnutzung von 352 % entspreche, und in Kombination mit der Realisierung eines Hochhauses resultiere faktisch eine in der BZO gar nicht vorgesehene Zone Oe9). Die in § 72 Abs. 3 PBG geregelte Ausnutzungsübertragung könne sich zudem nur auf Zonen beziehen, welche die gleiche zulässige Nutzweise erlaubten. Zum andern wird unter dem Titel der "übermässigen Ausnutzungsübertragung" argumentiert, die Ausnutzungsübertragung dürfe nicht dazu führen, dass der Zweck der Nutzungsziffern illusorisch werde und eine unerwünschte, gegen § 238 PBG verstossende Konzentrierung der Bausubstanz entstehe. In quantitativer Hinsicht sei einzelfallweise zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führe, welche den Rahmen der zonen gemässen, durch Parzellenanordnung und Bauvorschriften geprüften Überbauungsstruktur sprengen würden und sich deshalb nicht mehr rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnen würden (wobei in der Replik ergänzend angemerkt wird, vorliegend sei hinsichtlich der gestalterischen Einordnung das Erfordernis der besonders guten Gestaltung gemäss § 71 Abs. 1 PBG einzuhalten). Diese von der Praxis entwickelten Schranken würden von der vorgesehenen Ausnutzungsübertragung bei weitem übertroffen, was zu einer städtebaulich unverträglichen Konzentration der Nutzung auf dem Baugebiet A führe. Schon allein die Verwirklichung des Hochhauses bedürfe einer Ausnutzungsübertragung von 3'600 m² und

damit einer Mehr- ausnützung von 28 %. In Kombination mit den weiteren voluminösen Bauten auf dem Kernareal des USZ (zusammen mit Schwesternhaus und Zahnärzt- lichem Institut) entstehe eine Betonfront mit Hochhäusern, die die beste- hende Überbauungsstruktur massiv beeinträchtige und namentlich den Blick R1S.2022.05190 Seite 9

vom Hochschulviertel in Richtung Zürichberg samt Kirche Fluntern ver- sperre. Mit der beabsichtigten Aufstockung werde die Harmonie am Hang massiv gestört. Auch wäre ein solches Hochhaus im Verhältnis zu den an- deren Bauten des X erheblich überdimensioniert, zumal es höher als das Gebäude C2 werden solle. Es könne kein quaterverträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen geschaffen werden und die geplante Vertei- lung der Volumetrik und Konzentration von Hochhäusern in einer Hanglage könne unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gutgeheissen werden. 4.2.1 Im Folgenden ist vorab auf die geltend gemachte Unzulässigkeit der in Art. 5 Abs. 3 GPV als zulässig erklärten Ausnützungsübertragung einzugehen (E. 4.2), während die in E. 4.1.1 referierten Rügen erst anschliessend zu be- handeln sind (E. 4.3). Dies deshalb, weil sich der Umstand, dass eine ent- sprechende Ausnützungsübertragung im Rahmen einer Arealüberbauung gegebenenfalls bereits gestützt auf § 72 Abs. 3 PBG möglich ist und insofern den - unabhängig vom strittigen Gestaltungsplan bestehenden - baulichen Möglichkeiten gemäss BZO und PBG und in diesem Sinn der Grundordnung (wenn auch nicht der Regelbauweise) entsprechen würde, auf die Beurtei- lung der geltend gemachten Abweichung von der Grundordnung und der da- mit verbundenen Rüge der Verletzung des Grundsatzes der Planbeständig- keit auszuwirken vermag. 4.2.2 Während Lehre und Rechtsprechung gestützt auf § 259 Abs. 1 PBG Ausnüt- zungsübertragungen zwischen Grundstücken innerhalb derselben Bauzone als zulässig erachten, wird davon ausgegangen, dass Ausnützungsübertra- gungen über eine Zonengrenze hinweg ausschliesslich im Rahmen von Are- alüberbauungen möglich sind, für welche in § 72 Abs. 3 PBG ausdrücklich statuiert wird, bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit seien be- schränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Wie erwähnt stellen sich die Rekurrierenden auf den Standpunkt, mit dieser Bestimmung werde ledig- lich eine Übertragung zwischen Zonen, welche die gleiche Nutzweise erlaub- ten, ermöglicht. Eine solche Einschränkung ist allerdings weder dem Wort- laut der Bestimmung zu entnehmen, noch finden sich entsprechende Hin- weise in den Materialien (vgl. zur ursprünglichen Fassung der Bestimmung die Weisung in ABI 1973 S. 1824, die Kantonsrats-Protokolle 1975 S. 9235 und 9241 sowie die Protokolle der Kommissionssitzung vom 31. Mai 1974 S. R1S.2022.05190 Seite 10

265 f.; zur per 1. Februar 1992 in Kraft getretenen Fassung die Kantonsrats- Protokolle 1991 S. 13357 und die Protokolle der Kommissionssitzung vom 4. Mai 1990 S. 215). Auch lässt sich die seitens der Rekurrierenden vertre- tene restriktive Lesart nicht aus dem Zweck der Bestimmung herleiten: Zu beachten ist insbesondere, dass die Beschränkung des Anwendungsbe- reichs auf Arealüberbauungen per se dazu führt, dass keine Übertragung zwischen Zonen mit unvereinbaren Nutzweisen zu befürchten steht, da im Rahmen der Arealüberbauung zwangsläufig erforderlich ist, dass ein Ge- samtzusammenhang zwischen den Grundstücken oder Grundstücksteilen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit hergestellt werden kann. In diesem Sinn zeigt sich vorliegend, dass bereits heute auf den zur W5 gehörenden Flächen in für einen Campus typischer Weise Mischnutzungen bestehen, welche neben der Wohnnutzung auch Bildung und Forschung umfassen (vgl. E. 3). Auch

erlaubt Art. 16 Abs. 2 BZO für die in Frage stehende Wohnzone (mit Wohnanteilen unter 66 %) mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, so dass die Immissionen der in der Zone Oe5 vorgesehenen - und durch den Ausnützungstransfer flächenmässig erhöhten - Nutzung im Bildungsbereich nicht störender und mit einer angrenzenden Wohnnutzung schlechter vereinbar erscheinen als diejenigen der bereits innerhalb der Zone W5 neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzweisen. Entgegen einer - in anderem Kontext vorgebrachten - Argumentation der Rekurrierenden geht schliesslich mit dem fraglichen Transfer nicht einher, dass dem Mindestwohnanteil Ausnützung entzogen würde, wird doch im Erläuterungsbericht die mit dem Mindestwohnanteil gesicherte Fläche vorgängig des Ausnützungstransfers und nach Massgabe der theoretisch realisierbaren anrechenbaren Flächen berechnet (und bereits im insoweit unverändert bleibenden Bestand übererfüllt), wobei sich die fragliche Berechnung auf S. 31 des Erläuterungsberichts gestützt auf Art. 6 und Art. 8 Abs. 6 Satz 2 BZO als zutreffend erweist. Schliesslich lässt sich auch den in der Replik zitierten Entscheidungen - BGr 1C_82/2020 vom 21. Oktober 2020, E. 3.5; 1P.2562006 vom 18. Juli 2006, E. 2.5; BGE 109 Ia 188 E. 3 - nicht entnehmen, dass über das generelle Verbot interzonaler Ausnützungsübertragung und den Vorbehalt der Zulässigkeit aufgrund ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift hinaus eine Differenzierung im Sinne der Rekurrenten - wonach bei ausdrücklicher Zulassung interzonaler Ausnützungsübertragung dennoch von Bundesrechts wegen eine Beschränkung auf Zonen gleicher Nutzweise bestünde - vorzunehmen wäre. RIS.2022.05190 Seite 11

Ebenfalls nicht ersichtlich ist, dass mit der in § 72 Abs. 3 PBG verwendeten Formulierung der Zulässigkeit "beschränkter" Ausnützungsverschiebungen eine Verschärfung gegenüber der Beurteilungspraxis im Rahmen der - grundsätzlich zulässigen - innerzonalen Ausnützungsübertragung intendiert wäre. Zunächst lässt sich erneut den zitierten Materialien nichts Einschlägiges entnehmen. Auch liefert der Wortlaut keinen entsprechenden Hinweis, da das im Rahmen der (gesetzlich nicht ausdrücklich geregelten) innerzonalen Ausnützungsübertragung verwendete - sogleich darzustellende - Beurteilungskriterium seinerseits eine Einschränkung bewirkt, so dass die Erwähnung einer Beschränkung im Kontext der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung interzonaler Ausnützungsübertragungen keine anders geartete bzw. weitergehende Beschränkung implizieren muss. Schliesslich lässt es auch der Zweck dieser Vorschrift - die eine gute Beplanung der gesamten Fläche ermöglichen soll, bei welcher die unterschiedliche Zonenzugehörigkeit der Baugrundstücke bzw. von Teilen derselben unter Umständen hinderlich sein kann - nicht geboten erscheinen, das Mass der Verschiebung in anderer Weise als anhand der zur innerzonalen Ausnützungsübertragung entwickelten Grundsätze zu bestimmen. Dabei stellen sich Letztere wie folgt dar (vgl. zum Folgenden VB.2016.00676, E. 4.3, in BEZ 2017 Nr. 12; VB.2006.00272, E. 3.3, in BEZ 2006 Nr. 54; je mit weiteren Hinweisen): Eine Einschränkung kann sich insofern ergeben, als die Ausnützungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf. Eine allgemein geltende quantitative Grenze für Ausnützungsübertragungen lässt sich daraus jedoch nicht herleiten. Die Ausnützungsziffer gewährleistet gerade nicht eine einheitliche Überbauung einer Zone mit gleich grossen Bauten, sondern kann nur erreichen, dass in der Bauzone gesamthaft gesehen eine gewisse Baudichte nicht überschritten wird. Es ist somit einzelfallweise zu prüfen, ob die Ausnützungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen. Der für die

Beantwortung dieser Frage zuständigen kommunalen Behörde steht ein qualifizierter Ermessensspielraum zu. 4.2.3 Aufgrund des Umstands, dass das vorgenannte - in Entscheiden betreffend Baubewilligungen entwickelte - Beurteilungskriterium sich an einem spezifischen Aspekt von § 238 Abs. 1 PBG (betreffend Einordnung und Gestaltung R1S.2022.05190 Seite 12

von Bauvorhaben) orientiert, ist im Hinblick auf die Verwendbarkeit bei Beurteilung eines Gestaltungsplans sodann folgende - ihrerseits nicht im Kontext von Ausnützungsübertragungen, sondern generell bezüglich Einordnungsfragen entwickelte - Differenzierung erforderlich: Im Rahmen der Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die allgemeine Einordnungs- und Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG wie auch allfällige erhöhte Anforderungen (vgl. dazu nachstehend) nicht direkt anwendbar. Unmittelbar anwendbar ist demgegenüber Art. 3 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG), welcher verlangt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen. Diese Bestimmung beinhaltet einerseits einen Rechtssetzungsauftrag an die Kantone, welche die Einordnung auf der Stufe der Baubewilligungen regelmässig mittels ästhetischer Generalklauseln - wie § 238 PBG - verlangen, bezeichnet gleichzeitig aber auch einen allgemeinen Planungsgrundsatz, welchen die Behörden bei der Ausübung des ihnen zustehenden Ermessens - sei es bei der Planfestsetzung oder bei der Planverwirklichung - zu beachten haben. So hat sich auch die zweckmässige Unterteilung der Bauzonen in Teilzonen mit unterschiedlichen Nutzungen, Nutzungsdichten und Bauvorschriften unter anderem an der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft zu orientieren. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die von der Zonenordnung einmal vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Regel im Baubewilligungsverfahren auch ausgeschöpft werden dürfen, ohne dass einem Bauvorhaben mit Bezug auf sein Volumen eine Verletzung der ästhetischen Generalklausel vorgeworfen werden kann (BGE 115 Ia 114 und 115 Ia 363 E. 3a; RB 1992 Nr. 66 mit Hinweisen). Soweit es demnach um die Zulassung der einzelnen Baukörper geht, insbesondere um deren Höhe, Länge, Geschoszahl und um die Grundstücksausnutzung, obliegt es der Gemeinde, die unterschiedlichen Zonenarten und Teilzonen im Rahmen der Zonenplanung derart in Beziehung zu einander zu setzen, dass sich die Bauten und Siedlungen auch bei Ausschöpfen der zugelassenen Bauvolumina genügend in die Landschaft einordnen (VB.2004.00135 vom 7. April 2004, E. 4.3.1). Eine ästhetische Würdigung der aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Überbauung ist mithin nur insoweit vorzunehmen, als es um die Zulassung von Baukörpern mit den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen geht, während die Detailprojektierung im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen und die Frage der rechtsgenügenden Einordnung in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen ist (VB.2006.00396 vom 10. Mai 2007, E. 4.3; vgl. zum Ganzen auch BRGE III Nr. 0208/2015 vom 15. Dezember 2015, E. 6.5.2; BRGE I Nr. 0095/2017 vom 14. Juli 2017, E. 10.3.5, www.baurekursgericht-zh.ch). Gleiches gilt auch, soweit - wie vorliegend - erhöhte Anforderungen in Frage stehen, wie sie der seitens der Rekurrierenden angerufene § 71 PBG - der hinsichtlich des Kriteriums der besonders guten Gestaltung als zu beachtende Merkmale unter anderem die Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie kubische Gliederung und architektonischen Ausdruck der Gebäude nennt - für Arealüberbauungen umschreibt (vgl. im gleichen Sinn betreffend die spezifisch für Hochhäuser geltende Gestaltungsvorschrift von § 284 Abs. 2 PBG BRGE R1S.2022.05190 Seite 13

ligen Rechtsmittelverfahren gegen die nachfolgende Baubewilligung gerichtlich zu beurteilen ist (VB.2006.00396 vom 10. Mai 2007, E. 4.3; vgl. zum Ganzen auch BRGE III Nr. 0208/2015 vom 15. Dezember 2015, E. 6.5.2; BRGE I Nr. 0095/2017 vom 14. Juli 2017, E. 10.3.5, www.baurekursgericht-zh.ch). Gleiches gilt auch, soweit - wie vorliegend - erhöhte Anforderungen in Frage stehen, wie sie der seitens der Rekurrierenden angerufene § 71 PBG - der hinsichtlich des Kriteriums der besonders guten Gestaltung als zu beachtende Merkmale unter anderem die Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie kubische Gliederung und architektonischen Ausdruck der Gebäude nennt - für Arealüberbauungen umschreibt (vgl. im gleichen Sinn betreffend die spezifisch für Hochhäuser geltende Gestaltungsvorschrift von § 284 Abs. 2 PBG BRGE

III Nr. 0208/2015 vom 15. Dezember 2015, E. 6.5.2). 4.2.4 In Kombination der vorerwähnten Ansätze ist vorliegend somit zu prüfen, ob die im strittigen Gestaltungsplan für das Baufeld C1 vorgesehene Zulassung eines Baukörpers, der eine Erhöhung der auf der entsprechenden Teilfläche (Zone Oe) möglichen Ausnützung mittels Ausnutzungsübertragung voraussetzt, den Rahmen der zonengemässen Überbauungsstruktur sprengt und sich deshalb nicht mehr rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnet (unter Beachtung auch von § 71 PBG; vgl. zur davon zu unterscheiden den Frage der Beeinträchtigung der bestehenden Arealüberbauung E. 7). Dabei erfolgt die Prüfung in diesem Kontext im Sinne der Vorgaben der Grundordnung (unter Einschluss der Arealüberbauung). Die davon zu trennende Frage, ob eine allfällige Abweichung von der Grundordnung zulässig wäre, wird in E. 4.3 behandelt. Auszugehen ist von den durch die Grundordnung eröffneten baulichen Möglichkeiten: Während diese für die Zone Oe5 in Art. 24a Abs. 1 BZO die Realisierung von 5 Vollgeschossen und 2 anrechenbaren Untergeschossen, eine Gebäudehöhe von 19 m und eine Ausnützung von 170 % für zulässig erklärt (wobei aufgrund von § 255 Abs. 2 PBG pro Untergeschoss weitere 34 % Ausnützung hinzukommen), sind bei einer Arealüberbauung gemäss Art. 8 Abs. 5 BZO eine Erhöhung auf 7 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 25 m möglich, während die zulässige Ausnützung nach Art. 8 Abs. 6 BZO bei Inanspruchnahme des Energiebonus (vgl. Art. 8 Abs. 8 BZO) 286 % (170 % + 34 % Arealbonus + 10 % Energiebonus + je 36 % pro Untergeschoss) R1S.2022.05190 Seite 14

bzw. vorliegend 250 % beträgt (aufgrund der Übertragung von UG-Flächen in die Zone W5 wird im Gestaltungsplan auf die zusätzliche Fläche des zweiten anrechenbaren UG der Zone Oe5 verzichtet; vgl. Erläuterungsbericht, S. 43). Da als Bezugspunkt für die Bestimmung der massgeblichen Überbauungsstruktur die durch die Arealüberbauungsvorschriften gewährten Privilegierungen miteinzubeziehen sind - umso mehr, als auf dem Areal bereits eine Arealüberbauung besteht -, sind von den seitens der Rekurrierenden bezüglich der zur Zone Oe5 gehörenden Teilfläche genannten (korrekt berechneten) Zahlen prozentualer Erhöhung der Ausnützung diejenige von 40,8 % bzw. für die effektiv zur Realisierung der Aufstockung des Gebäudes C1 benötigten Flächen (vgl. Erläuterungsbericht, S. 42 f. Fn. 13) die Angabe von 28 % einschlägig (vgl. zum Aspekt der im Richtprojekt nur teilweise ausgewiesenen Verwendung der als übertragbar erklärten Ausnützung E. 4.2.5). Auch wenn es sich dabei um relativ grosse prozentuale Abweichungen handelt, ist dieser Umstand wie aufgezeigt für die Beurteilung der Zulässigkeit der strittigen Ausnutzungsübertragung letztlich nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Als entscheidend erweisen sich vielmehr die konkreten räumlichen Verhältnisse sowohl innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als auch in dessen baulichem Umfeld. Dieses ist schon aktuell und erst recht in naher Zukunft im Norden, Westen und Südwesten - in Übereinstimmung mit der entsprechenden Zonierung (Oe5 bis Oe7) - geprägt von grossvolumigen Gebäuden des Bildungs-, Forschungs- und Gesundheitsbereichs (vgl. Protokoll, Fotos 1 und 2, 9 bis 11 sowie 19 und 20; vgl. auch die im Kantonalen Richtplan ausgewiesenen Vorhaben [Richtplantext, Pt. 6.2.1]). Dabei handelt es sich in Übereinstimmung mit der Parzellenstruktur um Gebäude mit teilweise beachtlichem Fussabdruck, deren mit der Zuweisung zum Hochhausgebiet III korrespondierende Höhenentwicklung - auch unter Berücksichtigung der Anpassungen aufgrund der von den Rekurrierenden ins Recht gelegten Vereinbarung inkl. Nachträgen - das geplante Hochhaus im Baufeld C1 nicht als Fremdkörper erscheinen lässt, sondern im Gegenteil dessen Einbindung gewährleistet. Die bereits in E. 3 erwähnten Höhenkoten

übersteigen teilweise die maximale Höhe im Baufeld C1 und unterschreiten diese selbst auf der Parzelle zwischen Gestaltungsplanperimeter und rekurrentischen Grundstücken im südlichen Teil zwar relativ erheblich, im nördlichen Teil aber nur geringfügig. Zu berücksichtigen sind auch die Masse der südlich bzw. südwestlich bereits bestehenden Hochhäuser mit Höhenkoten von 488 m.ü.M. R1S.2022.05190 Seite 15

(Zahnärztliches Institut) bzw. 500 m.ü.M. (Schwesternhochhaus; vgl. zu beiden Erläuterungsbericht, S. 14). Die Rekurrierenden weisen letztlich selbst auf diesen Aspekt hin, wenn sie unter Anführung konkreter Bauten im Nahumfeld des Gestaltungsplanperimeters das Entstehen einer "Betonfront mit Hochhäusern" bemängeln, da damit gerade dargetan ist, dass sich der auf dem Baufeld C1 zugelassene Baukörper nicht zum baulichen Umfeld in Widerspruch setzt, sondern mit diesem im Gegenteil in Beziehung tritt. Zwar trifft es zu, dass mit der im Rahmen der Teilrevision HGZZ erfolgten Zuweisung der fraglichen Teilfläche zur Zone Oe5 ausdrücklich ein quartierverträglicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen W4 bzw. W5 gesichert werden sollte (Erläuterungsbericht HGZZ, S. 20; vgl. hierzu auch nachstehend E. 4.3.3 und 4.3.4). Diese Scharnierfunktion der beiden im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundstücke wird durch die mit dem Gestaltungsplan als zulässig erklärte Überbauungsstruktur jedoch nicht in Frage gestellt (wobei im Übrigen zur Zone W5 gehörende Flächen allein im Gestaltungsplanperimeter bestehen, während die östlich angrenzenden Parzellen ausnahmslos der Zone W4 zugeschrieben sind, so dass im Ergebnis die Zonierung W5 zusammen mit der Zonierung Oe5 als Festlegung des fraglichen Übergangsbereichs erscheint). Während mit dem Baufeld C1 eine gewisse Konzentration von Bausubstanz im westlichen bzw. südwestlichen Teil des Perimeters erfolgt, wird durch die Beibehaltung der Bestandesbauten in den weiteren Teilen des Areals eine vollständige und unausgewogene Konzentration in einem Bereich des Areals gerade vermieden und nach wie vor eine Abstufung, die von der vorstehend umschriebenen Überbauungsstruktur der anderen zur Zone für öffentliche Bauten gehörenden Parzellen zur abweichenden Struktur der Zone W4 überleitet, erreicht. Die Konzentration erfolgt in diesem Sinn innerhalb des Perimeters an der richtigen Stelle, indem sie einerseits die Anbindung des Campus an die benachbarten öffentlichen Bauten gewährleistet und andererseits den Übergang zur Wohnzone innerhalb des Areals selbst - und damit auch unter Inanspruchnahme der innerhalb der Arealüberbauung möglichen gestalterischen Bezüge - vollzieht, womit letztlich die intendierte Quartierverträglichkeit gerade auch im Hinblick auf das angrenzende Wohnquartier ermöglicht wird. Den Gestaltungsplanperimeter als solchen betreffend ist schliesslich zu beachten, dass der in Frage stehende Baukörper auf dem Baufeld C1 von seinem Fussabdruck her mit der Bestandesbaute übereinstimmt, während die R1S.2022.05190 Seite 16

als zulässig erklärte Höhe schon insofern nicht im Widerspruch zur rechtlich vorgegebenen Überbauungsstruktur steht, als das gesamte Areal wie erwähnt Teil des Hochhausgebiets III bildet, in welchem gemäss Art. 9 BZO Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von 40 m (Abs. 2) bzw. im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum mit einer maximalen Höhenkote von 512 m.ü.M. (Abs. 3) zulässig sind (wobei sich vorliegend Abs. 2 restriktiver auswirkt und entsprechend vorgeht; vgl. auch Erläuterungsbericht HGZZ, S. 21). Der Vollständigkeit halber ist sodann darauf hinzuweisen, dass auch die seitens der Rekurrierenden in diesem Zusammenhang hervorgehobene Beeinträchtigung des Sichtbezugs vom Hochschulquartier zum Zürichberg und insbesondere zur Kirche Fluntern nicht geeignet ist, eine fehlende

rechtsgenügende Einordnung des als zulässig erklärten Baukörpers darzutun: Zum einen könnte die fragliche Aufstockung von vornherein nur einen verhältnismässig kleinen Teil des gesamten Zürichbergs abdecken, wobei dieser Teil im Übrigen je nach Standort schon aufgrund der Bestandesbaute nicht mehr sichtbar ist (vgl. Protokoll, Fotos 9 und 11). Spezifisch die Kirche Fluntern betreffend kann deren Wahrnehmbarkeit zunächst aufgrund des Verlaufs der B-Strasse nur in einem Teilstück des Strassenraums überhaupt beeinträchtigt werden, wobei die Wahrnehmbarkeit aber selbst in diesem Teilstück aufgrund der Bestandesbaute schon heute eingeschränkt und teilweise überhaupt nicht mehr gegeben ist (vgl. Protokoll, Fotos 9 bis 18), ohne dass im Übrigen ersichtlich wäre, weshalb ihr im verbleibenden Strassenabschnitt eine besondere Bedeutung zukommen würde. Ebenso wenig steht schliesslich die Abweichung der zulässigen Höhe gegenüber derjenigen der anderen Gebäude der bestehenden Arealüberbauung einer rechtsgenügenden Einordnung entgegen, da hierfür eine einheitliche Höhenentwicklung sowohl generell als auch im konkreten Anwendungsfall nicht vorausgesetzt werden kann (vgl. auch E. 7). Lässt sich nach dem Gesagten der monierte Widerspruch zur Überbauungsstruktur weder am Fussabdruck noch an der als zulässig erklärten Höhe festmachen, so verbleibt als mit der Ausnutzungsübertragung einhergehende Veränderung deren Einfluss auf die Volumetrie im Sinne der Ermöglichung eines von den Rekurrierenden in anderem Zusammenhang als "gedrungen" bzw. "plump" bezeichneten Baukörpers. Dass aber mit dem durch Konzentration von Bausubstanz im Baufeld C1 ermöglichten Volumen eine Sprengung der Überbauungsstruktur einherginge, lässt sich wie aufgezeigt mit Blick sowohl auf das bauliche Umfeld als auch die Gewährleistung der Schar-R1S.2022.05190 Seite 17

nierfunktion des Areals des Campus X nicht sagen (zumal eine gleichmässige Verteilung der baulichen Dichte, wie sie derzeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5 grundsätzlich besteht, gerade nicht zwingend ist). Im Gegenteil erscheint eine rechtsgenügende Einordnung in die bauliche Umgebung auch unter Anwendung der erhöhten Anforderungen von § 71 PBG nicht in Frage gestellt, nachdem sich ein Baukörper mit den fraglichen Ausmassen zu dieser Umgebung gerade in Beziehung setzt und in dieser nicht als überdimensioniert und insofern unpassend, sondern umgekehrt als städtebaulich gelungene Umsetzung der mit der Zonierung beabsichtigten Abstimmung der unterschiedlichen Überbauungsstrukturen wahrgenommen wird. 4.2.5 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Voraussetzungen einer Ausnutzungsübertragung gemäss § 72 Abs. 3 PBG vorliegend erfüllt sind, so dass insoweit eine Realisierung des Richtprojekts bereits nach der Grundordnung - unter Einschluss der Arealüberbauungsvorschriften - zulässig wäre und keines Gestaltungsplans bedürfte (wobei sich im Übrigen entgegen den Rekurrierenden aus dem Umstand, dass die Ausnutzungsübertragung in den Gestaltungsplanvorschriften ausdrücklich genannt wird, nicht der Schluss auf eine Abweichung von der Grundordnung ziehen lässt, nachdem die Anführung sämtlicher und damit auch der grundordnungskonformen Parameter absolut üblich ist und - mit Blick beispielsweise auf Art. 5 Abs. 1 und 2, Art. 6 oder Art. 7 Abs. 1 GPV - offensichtlich auch vorliegend praktiziert wurde). Den Umfang der Überprüfung bzw. deren Bindungswirkung für zukünftige Baubewilligungsverfahren betreffend ist jedoch auf folgenden, von den Rekurrierenden nicht aufgegriffenen Punkt gesondert hinzuweisen: Wie erwähnt werden von der als zulässig erklärten Ausnutzungsübertragung im Umfang von maximal 5'207 m² lediglich 3'600 m² für die dem Richtprojekt entsprechende vollflächige Aufstockung des Gebäudes C1 benötigt, während die zusätzlichen 1'607 m² gewährt werden, um die mittel- bzw. langfristige Konsumation der

verbleibenden Ausnutzungsreserven auch im Teilge- biet A "möglich zu lassen" (Erläuterungsbericht, S. 42 f. Fn. 13). Zwar stellt dieses Vorgehen keinen Verstoss gegen das Verbot der Ausnutzungsüber- tragung auf Vorrat dar (vgl. zu diesem Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 933), da in Art. 5 Abs. 3 GPV nicht unmittelbar
R1S.2022.05190 Seite 18

eine Ausnutzungsübertragung erfolgt, sondern lediglich deren Zulässigkeit für den Fall, dass sie im Rahmen eines zukünftigen Bauvorhabens in An- spruch genommen würde, festgehalten wird (wofür insofern ein praktisches Bedürfnis besteht, als andernfalls einer späteren Ausnutzungsübertragung die Abweichung vom Gestaltungsplan entgegengehalten werden könnte). Während nun aber bezüglich der mit dem Richtprojekt verbundenen Ausnüt- zungsübertragung der resultierende Baukörper bekannt und eine Bindungs- wirkung entfaltende Beurteilung der Frage, ob sich dieser unter dem Aspekt der Überbauungsstruktur als Teilgehalt der Einordnung als zulässig erweist, möglich ist, kann solches bezüglich der zusätzlichen Fläche (hinsichtlich de- rer lediglich rudimentäre Variantenstudien bestehen; vgl. act. 13.8 S. 16 f.) von vornherein nicht geleistet werden. Die Beurteilung beschränkt sich inso- weit darauf, dass eine Verwendung dieser Fläche, namentlich im Zusam- menhang mit einer Erweiterung des Gebäudes C2 (vgl. a.a.O., S. 17), denk- bar ist, mit welcher die Überbauungsstruktur auch in einer Gesamtbetrach- tung nicht gesprengt und eine rechtsgenügende Einordnung ermöglicht wird, so dass Art. 5 Abs. 3 GPV auch insoweit zu Recht genehmigt worden ist. Ob aber die spezifischen Voraussetzungen dieser zusätzlichen Ausnutzungs- übertragung auch im Rahmen der konkreten Inanspruchnahme erfüllt sind, wird nach dem Gesagten - im Gegensatz zur Rechtslage betreffend die ge- plante Aufstockung des Gebäudes C1 - im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs anhand des konkreten Projekts umfassend zu beurteilen sein.
4.3.1 Wie erwähnt rügen die Rekurrierenden auch eine übermässige Abweichung von der Grundordnung und eine Verletzung des Grundsatzes der Planbe- ständigkeit. Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, ar- chitektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für be- stimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Gestaltungs- plan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen
R1S.2022.05190 Seite 19

und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartier- plan geregelt sind; überdies kann er Festlegungen über die weitere Umge- bungsgestaltung enthalten (§ 83 Abs. 3 PBG). Bei der Festsetzung und Ge- nehmigung eines Gestaltungsplans besteht ein weiter Gestaltungsspiel- raum; indessen muss er die Richtplanung und das übergeordnete Recht res- pektieren, namentlich die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und Art. 3 RPG. Die Anforderungen und das Ausmass der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung (Bau- und Zonenordnung) sind gesetzlich nicht de- finiert. Nach der Rechtsprechung dürfen Sondernutzungspläne zwar für ein- zelne Gemeindeabschnitte von der ihnen zugrunde liegenden Grundnut- zungsordnung abweichen. Die Abweichungen dürfen die Grundordnung, welche auf eine Gesamtsicht der Gemeindeplanung ausgerichtet

ist, jedoch nicht ihres Sinngehalts entleeren. Ansonsten gerät das wichtige Prinzip der Einheit und Widerspruchsfreiheit der Planung in Gefahr und kann die Bau- und Zonenordnung ihre Funktion, die zulässige Dimensionierung und Nutzung der Bauten aus einer ganzheitlichen Optik festzulegen und aufeinander abzustimmen, nicht mehr erfüllen (BGE 135 II 209, E. 5.2. f., VB.2018.00760 vom 8. Juli 2020, E. 5.2.1). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 179 f.). Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen. Die Rechtsmittelbehörde darf nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn R1S.2022.05190 Seite 20

die Rekursinstanz zu respektieren. Indessen ist ein Einschreiten der Rekursinstanz nicht erst dann verlangt, wenn die Würdigung der Gemeinde schlechthin unhaltbar oder willkürlich ist; es genügt, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommener Interessen als unzulässig erweist, den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2019.00681 vom 30. April 2021, E. 2.1; BGr 1C_428/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2). Nach Art. 21 Abs. 1 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich; haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Je neuer eine Bauordnung bzw. ein Zonenplan ist, umso eher darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGr 1C_245/2017 vom 1. November 2017, E. 4.4., mit Hinweisen). Der Grundsatz der Planbeständigkeit will in erster Linie für den von der Planänderung betroffenen Grundeigentümer Rechtssicherheit schaffen, aber auch die Nachbarn eines von der Planänderung betroffenen Grundstücks haben ein schutzwürdiges Interesse, vor allfälligen neuen (und möglicherweise) übermässigen Nutzungsbeschränkungen verschont zu bleiben (Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 Rz.13). 4.3.2 Wie bereits in E. 3 ausgeführt, ist mit dem strittigen Gestaltungsplan - neben vorliegend nicht interessierenden Abweichungen im Zusammenhang mit der Regelung der Fahrzeugabstellplätze - die Suspendierung des Gebäudehöhenmechanismus einer Baulinie

vorgesehen, worin aber mit Blick auf die Zuweisung des gesamten Areals zum Hochhausgebiet von vornherein keine übermässige Abweichung von der Grundordnung gesehen werden kann. Geht man - wie in E. 4.2 dargelegt - davon aus, dass sich das Richtprojekt R1S.2022.05190 Seite 21

im Übrigen und namentlich hinsichtlich der Ausnutzungsübertragung im Rahmen der Grundordnung (unter Einschluss der Arealüberbauungsvorschriften) realisieren liesse, so kann grundsätzlich für den gesamten Regelungsgehalt des Gestaltungsplans sowohl eine übermässige Abweichung von der Grundordnung als auch ein Verstoss gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit von vornherein verneint werden. Allerdings stellen sich die Rekurrenden ausdrücklich auf den Standpunkt, sofern das Gericht die Zulässigkeit der interzonalen Ausnutzungsübertragung bejahen und auch nicht von einer übermässigen Übertragung ausgehen würde, sei gleichwohl die übermässige Abweichung von der Grundordnung evident (vgl. act. 20 Rz. 5). Auch ist in Rechnung zu stellen, dass bei Prüfung der Zulässigkeit eines Gestaltungsplans im vorstehend zitierten BGE 135 II 209 festgehalten wurde, auch wenn die Arealüberbauung als Teil der Grundnutzung betrachtet werde, seien auch im Rahmen von Arealüberbauungen die Vorgaben der Grundnutzungsordnung mitzubersichtigen und hätten Abweichungen davon auf die Schutzanliegen der Nutzungsordnung Rücksicht zu nehmen (a.a.O., E. 5.7). Schon

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.