

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0121/2020 vom 4. September 2020**

ZH Baurekursgericht, 2020-09-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE I Nr. 0121\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nr.0121_2020)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0121/2020 du 4 septembre 2020

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0121/2020 del 4 settembre 2020

## **Regeste**

Angefochten war im Wesentlichen die Reduktion des Wohnanteils auf 0 % sowie die Festsetzung eines Baubereichs auf einem Grundstück in einer Kernzone. Mit den Festsetzungen soll der Neubau eines privaten Schulhauses ermöglicht werden. Das Baurekursgericht erwog, dass dem festgelegten Baubereich keine Interessen des Denkmalschutzes und des Ortsbildschutzes entgegenstehen und dass es sich bei der Senkung des Wohnanteils um eine zweckmässige wie auch verhältnismässige planerische Festsetzung handelt. Abweisung der Nachbarrekurse. Die (erneute) Abweisung erfolgte im zweiten Rechtsgang, nachdem das Verwaltungsgericht den ersten Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Mai 2018 (BRGE I Nrn. 0052-0053/2018) mit Entscheid vom 27. März 2019 (VB.2018.00370) aufgehoben und die Sache zur Gewährleistung der Akteneinsicht, zur Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und zum anschliessenden Neuentscheid an die Rekursinstanz zurückgewiesen hatte.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B. S. [...]

### **E. 2**

Be. S. [...]

### **E. 3**

H.-P. S. [...]

#### **E. 3.1**

Die Rekurrentenschaft 1 bringt vor, die strittige Teilrevision habe beim Grundstück Kat.-Nr. 01 eine Umzonung und Aufzonung mit beinahe einer Verdoppelung der baurechtlich zulässigen Ausnützung zur Folge. Zudem werde mit der Senkung des Wohnanteils eine gewerbliche Nutzung möglich. Damit solle der geplante Mittelschulbau der Mitbeteiligten sanktioniert werden. Die Spezifikationen jenes Bauwerks würden zeigen, dass der besondere Baubereich Bauten ermögliche, die den Kernzonengrundsätzen (Art. 25 BZO, § 50 PBG, Art. 70c BZO) widersprechen würden (Baumentscheid Nr. 571/2016 vom 19. April 2016, aufgehoben mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 25. November 2016). Der Gebietscharakter werde bestimmt durch "einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850" (Art. 70c Abs. 1 BZO). Das Haus P.-Strasse 2 (Kat.-Nr. 01) bilde exakt eine Baute, die diesen Gebietscharakter präge. Der geplante Schulhausneubau weiche in sehr starker Weise vom bestehenden Gebäude und vom verlangten Gebietscharakter ab; er ordne sich nicht in die

umgebende Baustruktur ein und bilde einen störenden Fremdkörper. Insbesondere werde die südseitige, mit den Nachbargebäuden übereinstimmende Fassadenlinie des Altbaus durchbrochen. Zudem würde mit dem weit nach hinten in den rückwärtigen Garten reichenden Neubau auch das Gebot von Art. 25 BZO zur Erhaltung der Grünsubstanz missachtet und gegen die ISOS-Vorgaben zur Erhaltung der baulichen Struktur verstossen. Zudem liege es im Interesse des Schutzziels des inventarisierten Gartens auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, auch den parkähnlichen Garten auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 01 zu erhalten, insbesondere als Pufferbereich und Umgebungsschutz. Der Ergänzungsplan sei betreffend die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 nach den Wünschen der Mitbeteiligten für ihr Mittelschulhausprojekt und nicht anhand von raumplanerischen oder sachlichen Kriterien erstellt worden. Des Weiteren verstosse die Beseitigung des Wohnanteils gegen die soziale Zielsetzung der Wohnanteilsvorschriften und lasse sich raumplanerisch nicht begründen. Es bestehe dafür keine Notwendigkeit, denn eine Mittelschule im Quartier P. sei nicht standortgebunden, sie habe keinen Quartiersversorgungscharakter und sei ein Fremdkörper im Quartier. Schulnutzungen seien mittels einer ordentlichen Planung festzulegen (Zone für öffentliche Bauten). Die angefochtene Festlegung sei nicht sachgerecht, zumal sie der Mitbeteiligten sogar ermögliche, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ein Bürogebäude oder einen anderen Gewerbebau zu erstellen, denn die Streichung des Wohnanteils sei nicht an einen Schulhausneubau gebunden. Die Herabsetzung des Wohnanteils widerspreche auch dem Gebot der umfassenden Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV). Es würden sehr starke öffentliche Interessen für den Erhalt der Wohnnutzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sprechen, während höchstens private Interessen der Mitbeteiligten für die Herabsetzung des Wohnanteils sprächen. Es sei der Mitbeteiligten gelungen, Behördenmitglieder für ihre eigenen geschäftlichen Interessen einzuspannen. Es handle sich um eine verpönte "individuell-konkrete" Planung zu Gunsten einer juristischen Einzelperson mit vielen hunderttausend Franken Planungsgewinn. Darin liege eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots, denn anderen Grundeigentümern lasse die Rekursgegnerin 1 keine solche "Planungswohlthat" zukommen. Das Motiv der Rekursgegnerin 1, der Mitbeteiligten einen nicht standortgebundenen Mittelschulbau im Wohngebiet zu ermöglichen, bilde keinen ernsthaften sachlichen Grund für die angefochtenen Festlegungen.

### **E. 3.2**

Die Rekurrentenschaft 2 führt aus, die Mitbeteiligte plane auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 die Errichtung eines Schulhauskomplexes für einen privaten Mittelschulbetrieb. Mit dem geltenden Wohnanteil von 90 % sei dies nicht möglich, weshalb die Vorinstanz die Zonenplanung und Bauordnung dem Wunsch der Mitbeteiligten individuell-konkret entsprechend angepasst habe. Auf den genannten Grundstücken bestehe heute ein inventarisiertes Baumeisterensemble mit einem schützenswerten Garten- bzw. Baumbestand. Bisher hätten im fraglichen Quartier nur die vom Kanton seit der inzwischen aufgehobenen "Sondernutzungsplanung Hochschule" der Wohnnutzung entzogene Grundstücke einen Wohnanteil von 0 % aufgewiesen; sie sollten gemäss Versicherungen des Kantons im Rahmen des Hochschulplanungsprozesses der Wohnnutzung zurückgegeben werden. Die Parzelle Kat.-Nr. 02 mit einem heute geltenden Wohnanteil von 0 % habe bis kürzlich dem Kanton gehört und öffentlichen Aufgaben gedient. Die vom Kanton zugesicherte Wohnnutzungs-Rückführung sei dem geplanten Mittelschulbetrieb ebenfalls im Wege

gestanden. Deshalb sei diese Rückführung bislang aus- R1S.2019.05070 Seite 11

geblieben und es sei zu befürchten, dass auch dieses öffentliche Interesse dem privaten Vorhaben geopfert werden soll. Die Festsetzung der Planung Hochschulgebiet sei aber noch ausstehend. Mit der Herabsetzung des Wohnanteils auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 auf 0 % werde sogar noch ein zusätzliches Grundstück vom Wohnanteil befreit. Dies sei ein Verstoß gegen erstrangige planungsrechtliche öffentliche Interessen und gegen die Planungsgrundsätze von Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 3 lit. a und b sowie Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der raumplanerische Wohnungsschutz werde preisgegeben. Die Herabsetzung widerspreche der sozialen Zielsetzung der Wohnanteilsvorschriften und dem künftigen Wohnraumbedarf. Die Herabsetzung des Wohnanteils auf einzelnen Grundstücken im Interesse von neuen Nutzungen, mithin nicht zur Sicherung von bestehenden Nutzungen, sei unzulässig. Dies ergebe sich aus der Weisung des Stadtrates zur BZO-Teilrevision. Auch würden damit die Zonierungsanforderungen des RPG umgangen. Nur in der Zone für öffentliche Bauten sei eine verhältnismässige Dimensionierung und Festsetzung unter raumplanungsrechtlichen Hintergründen mit allen Interessenabwägungen möglich. Die von der Mitbeteiligten geplante "[...]-Nutzung" habe keinen Schülerbezug zum Quartier und könne an beliebigen anderen Orten der gesamten Deutschschweiz betrieben werden. Es bestehe daher kein gewichtiges öffentliches Interesse, im Wohnquartier den Wohnanteil von 90 % zu zerstören. Die heute bereits bestehende Durchlöcherung des Wohnanteils durch den Schulbetrieb der Mitbeteiligten sei mittels Ausnahmen vom Wohnanteilsplan herbeigeführt worden. Es bestehe ein wesentliches öffentliches Interesse am Schutz vor einer weiteren zonenwidrigen Expansion in bisher intakt genutzte Wohnbereiche. Das Wohnquartier sei bedrängt durch die umliegenden Schulen in den Zonen für öffentliche Bauten. Im Hochschulgebiet würden zigtausend Quadratmeter potentieller Wohnraum der Ausbildung und der spitalärztlichen Versorgung geopfert. Im kantonalen Richtplan sei festgelegt worden, dass man im Gegenzug zu dieser massiven Bevorzugung von Nicht-Wohnnutzungsinteressen im Perimeter Hochschulgebiet Nicht-Wohnnutzungen durch den Kanton und andere Institute zurückgewinnen solle. Aus dem kantonalen Richtplan ergebe sich somit, dass im fraglichen Gebiet Nicht-Wohnnutzungen keinen Vorrang hätten. Den Wohninteressen sei hier klar der Vorzug gegeben. In der Kernzone P. sei nicht R1S.2019.05070 Seite 12

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

P. werde insbesondere bestimmt durch einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850 (Art. 70c Abs. 1 BZO). Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 bilde exakt eine Baute ab, die diesen Gebietscharakter präge. Das inventarisierte Nachbargebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 sei ebenfalls ein Zeuge der frühen Siedlungsverdichtung. Beide Gebäude würden die südlich vorherrschende offene Bebauung mit schutzwürdigem Baumbestand im offenen Hinterhofbereich bis zu deren nördlichem Abschluss fortsetzen und seien charakteristisch für das Kernzonenbild. Der durch den fraglichen Baubereich ermöglichte Baukörper weiche vom prägenden Gebietscharakter völlig ab und breite sich grossvolumig und in geschlossener Bauweise in die zweite Bautiefe aus. Der Zusatzbereich sei ein riesiger kubischer Pfropf, der die ganze Typologie, wie sie gewachsen sei, zerstöre, namentlich den Übergang zu den durchgrüneten Bereichen. Die angefochtenen Festsetzungen würden auch gegen die Pflichten verstossen, die aufgrund der Einstufung gemäss ISOS (Erhaltungsziel B: R1S.2019.05070 Seite 13

Strukturerhaltung) zu beachten seien, indem strukturbildende Elemente zerstört würden. Die Aufzonierung (Anmerkung: gemeint ist der Baubereich in der 2. Bautiefe) widerspreche ebenfalls den obigen Rechtsgrundsätzen, speziell mit dem Zusatz-Baubereich, denn sie ermögliche dort eine höhere und intensivere Bebauung. Die geltende Zonenordnung erlaube auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eine anrechenbare Fläche von 889 m<sup>2</sup>, die revidierte Zonenordnung eine solche von 1'800 m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche 450 m<sup>2</sup> x 4 Vollgeschosse). Insgesamt gehöre die von der Mitbeteiligten angestrebte Nutzung nicht in ein ausgesprochenes Wohnquartier und schon gar nicht in den Bereich eines schützenswerten Ortsbildes. Schon heute stau sich wegen des bestehenden Schulbetriebs der Mitbeteiligten regelmässig der Verkehr im entsprechenden Abschnitt der P.-Strasse wegen der vielen aus diversen Regionen herangefahrenen Schülerinnen und Schüler. Der Trottoirbereich werde als "Schulhausplatz" vereinnahmt und die Aufteilung des Unterrichts längs der P.-Strasse und über die Strasse hinweg führe zu einer eigentlichen Integration des öffentlichen Strassenraums in den Schulbetrieb. Durch die strittige Festsetzung werde dies noch potenziert und ein Chaos an Verkehrsstörungen und -gefährdungen produziert, da es auch an genügenden Parkierungsflächen fehle. Der Standort sei für die private Schule unzureichend ausgestattet (im Kontext der Baumeisterhäuser sonderbare Schulhausbau-Architektur, unzureichend ausgestatteter Schulbetrieb, Einbezug der öffentlichen Strasse, Immissionen). Die in Frage stehende Schulnutzung mit Zustrom nicht nur aus dem Kanton Zürich sondern aus der ganzen Ostschweiz sei kein nichtstörender Betrieb. An der betrieblichen Nutzung im betroffenen Gebiet mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % bestehe kein überwiegendes öffentliches Interesse, zumal der Anteil Mittelschüler, der die Schule der Mitbeteiligten besuche, nur ca. 1 % betrage und sich das Einzugsgebiet bis in die Zentral- und Ostschweiz erstrecke. Für die Zukunft sei der Ausbau der Schule zu einem ost- und zentralschweizerischen Schulzentrum für alle A. Schulen geplant, v.a. was die Mittelschule anbelange. Das sei nicht zonenkonform. Es bestehe kein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung. Laut Art. 41 BZO seien in "Gebieten" mit 90 % Wohnanteil nur nichtstörende Betriebe zulässig. Bei der Kernzone P. handle es sich um ein WAP-90%-Gebiet, mit 0%-Ausnahmen, bei denen die Stadt einzelne Grundstücke von der WAP-Verpflichtung ausgenommen hat.

R1S.2019.05070 Seite 14

be. Das mache das Gebiet an sich aber nicht zu einem Nicht-90%-Gebiet. Die Zonenkonformität nach Art. 41 BZO sei damit nicht gegeben. Das Quartier sei planungsrechtlich als Wohnquartier konzipiert und ausgestaltet worden und heute als solches von hoher Qualität. Dem Vorhaben sei mit einer richtplangestützten Zuweisung zu einer Zone für öffentliche Bauten oder einer An-/Umsiedlung der Schulnutzung in eine Quartiererhaltungszone oder Zentrumszone oder in die mittelfristig freiwerdende Zone für öffentliche Bauten des Kinderspitals zu begegnen. Sodann fehle es den strikten Festsetzungen angesichts der massiven Begünstigung der Mitbeteiligten an jeglicher grundstücksbezogener Sicherung. Dies verstosse gegen öffentliche Interessen. Die Lobby der Mitbeteiligten habe mit persönlichen Gesprächen beim Bauvorstand interveniert (Anmerkung: Im Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 2 PBG), der das Bauprojekt dann persönlich unterstützt habe (act. 7.16). Die Stadt Zürich schütze Geschäftsinteressen der Mitbeteiligten. Die nach dem Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts von der Stadt Zürich zusätzlich herausgegebenen Akten würden zeigen, dass für die streitbetroffene Festsetzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (zusätzlicher Baubereich, Herabsetzung des Wohnanteils) keine planungsrechtlich konforme Interessenabwägung vorgenommen worden sei. Der Planungsentscheid sei lediglich vor dem Hintergrund der konkreten Projektabsichten der Privatschule zu sehen. Er sei keinen planungsrechtlichen Abwägungen über den gesamten Betriebscharakter, über dessen Auswirkungen und Platzierung, über die Zonenkonformität desselben resp. eines bezweckten Gesamtbetriebs und/oder eines "Bauabsichten"-erweiterten Betriebs der Mitbeteiligten entsprungen. Die übergeordnete planungsrechtliche Interessenlage und die nutzungsplanerische Konstellation der Umgebung (Kernzone, ungenügend erschlossener, zonenfremder Standort in WAP-90%-Gebiet) würden den relevanten Interessen des privaten Schulhausprojektes entgegenstehen. Bei den Bauabsichten der Mitbeteiligten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 handle es sich nur um eine von weiteren, künftigen Ausbauten. Ziel sei die Errichtung eines zentral- und ostschweizerischen Schulstandorts mit einer neuen Turnhalle und weiteren Ausbildungsräumen. R1S.2019.05070 Seite 15

### **E. 3.3**

Die Rekursgegnerin 1 führt aus, ein konkretes Bauvorhaben sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zum Zweck des Ortsbildschutzes seien in den Kernzonen sehr detaillierte Vorschriften über die Lage und Gestaltung der Bauten möglich. Diese müssten der Erhaltung des spezifischen Ortsbildes dienen, wie es sich aus dem Gebietscharakter ergebe. Die Beschreibung des Gebietscharakters der Kernzone P. gemäss Art. 70c BZO trage den verschiedenen Ausprägungen der Kernzone Rechnung. Für den streitbetroffenen Bereich, welcher nicht in einem der drei dörflichen Kerne der Kernzone, sondern in einem Verbindungsgebiet liege, sei mithin nicht Absatz 1 dieser Bestimmung zu berücksichtigen. Im Verbindungsgebiet zwischen den Dorfkernen herrsche eine engstehende, grossvolumige, meist viergeschossige Architektur vor, welche unter Absatz 2 beschrieben werde. Die Gebäude seien zumeist freistehend, weshalb von offener Bebauung, im Gegensatz zur Blockrandbebauung etwa an der Z.-strasse gesprochen werde. Die Liegenschaft P.-Strasse 2 sei im Rahmen der Prüfung der Baumeisterhäuser nie zur Aufnahme ins Inventar vorgesehen gewesen und präsentiere sich gegenüber dem Gebäude P.-Strasse 1 eigenständig und in unterschiedlicher Ausgestaltung. Das Volumen des bestehenden Gebäudes sowie dessen Geschossigkeit würden mit dem nun in der Breite verkürzten und nach Südwesten verlängerten, rückwärtig versetzten Baubereich aufgenommen. Dabei seien auch die vorbestehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten

auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 mitberücksichtigt worden. Der Gartenbereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sei nicht im Inventar enthalten, womit er auch unter alter Grundordnung W3/W4 hätte frei überbaut werden können. Das Gebäude P.-Strasse 1 und der Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 seien inventarisiert. Im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Baubescheid Nr. 791/16 betreffend Umbau Schulhaus mit Abbruch Nebengebäude und Änderung der Gartengestaltung habe der Stadtrat die Gartenanlage und das Gebäude beurteilt (Feststellungsbeschlüsse vom 9. bzw. 23. März 2016 in act. 4.13.3/4.13.4). Demgemäss weise der Garten keine herausragenden Qualitäten auf. Als schutzwürdig zu erhalten sei der rückwärtige Bereich – lediglich – als ein zum Baumeisterensemble P.-Strasse 1, 3 und 4 passender Garten. Weiter sollen der Mammutbaum und die Hängebuche R1S.2019.05070 Seite 16

erhalten werden. Die Festlegung des angefochtenen Baubereichs berücksichtige diese Vorgaben und sei in Übereinstimmung mit dem Schutzziel festgelegt worden. Insbesondere tangiere die leichte Überstellung des Baubereichs im nördlichen Randbereich die Erhaltungsziele gemäss Feststellungsbeschluss nicht. Die rekurrentischen Berechnungen zu den Nutzungsmöglichkeiten seien unvollständig und teilweise nicht korrekt. Ein direkter Vergleich der Nutzungsmöglichkeiten zwischen zwei Grundordnungen sei nicht ohne Weiteres möglich. Die Grundstücke Kat.-Nr. 01 und 02 seien diesbezüglich gemeinsam zu betrachten. Das nicht Streitgegenstand bildende Bauvorhaben habe rund 1'200 m<sup>2</sup> Ausnützung nach Wohnzonenvorschriften beansprucht und habe sich bereits nach dem streitigen Kernzonenbaubereich gerichtet. Ob ein Mehrwert entstanden sei und inwiefern ein solcher ausgeglichen werden müsse, sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der festgelegte Baubereich sei hinsichtlich Volumen und Grösse mit dem Kernzonencharakter vereinbar und entspreche anderen Volumen in der nahen Umgebung. Die Ausrichtung des Bauvolumens erfolge strassenseitig nach Möglichkeit auf einer Flucht, entsprechend dem orthogonalen Charakter der Bebauung. Im rückwärtigen Bereich seien die Bauvolumen verzahnt zueinander ausgerichtet. Dies zeige gerade auch der Bestand der rekurrentischen Liegenschaft. Der rückwärtige, heute nicht überbaute Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 01 beschlage etwa die gleiche Grundfläche wie das rekurrentische Grundstück in der zweiten Bautiefe und hätte bisher überbaut werden können. Der Baubereich sei orthogonal ausgerichtet und schliesse die Bebauung in der zweiten Bautiefe zum inventarisierten Gartenensemble im Südosten ab. Durch die Reduktion der Breite würden die Durchgänge mit den seitlich befensterten Fassaden der Baumeisterhäuser entlastet. Die rückwärtige Fassadenlinie sei nicht ortsbildprägend. Die Gebäude in der zweiten Bautiefe seien engstehend zueinander verzahnt aufgereiht. Auch die Inventarobjekte P.-Strasse 5/6 verfügten demgemäss nicht über einen rückwärtigen Gartenbereich. Mit der Ausscheidung von Baubereichen und Profilerhaltungslinien seien diejenigen Gartenanlagen bestimmt worden, welche inskünftig nach Art. 25 BZO zu erhalten seien. Zur Wohnanteilsfestlegung hält die Rekursgegnerin 1 fest, Kernzonen seien keine reinen Wohnzonen. Zweck der Kernzone sei der Erhalt oder die Er- R1S.2019.05070 Seite 17

weiterung schutzwürdiger Ortsbilder in ihrer Eigenart. Die bauliche Eigenart sei mit der Nutzung verknüpft und beides zusammen mache die Eigenart des Ortsbildes aus. Die Kernzone P. sei um die Mittelschule R. angelegt und liege in unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen. Das Gebäude P.-Strasse 1 sei bereits im Jahr 1931 eine Privatschule gewesen und die Schule der Mitbeteiligten sei seit nahezu 100 Jahren am heutigen Standort ansässig und für das Geviert P. von prägender Bedeutung. An ihrem Fortbestand und an der

zeitgemässen Weiterentwicklung bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse. Mit einem Bildungsangebot von der Spielgruppe bis zur integrativen Mittelschule ergänze und entlaste die anthroposophisch geführte Schule das öffentliche Schulangebot (vgl. Art. 117 Kantonsverfassung [KV] und §§ 1 und 68 ff. Volksschulgesetz). Die Atelierschule am Standort P.-Strasse sei im Jahr 2003 mit verschiedenen Bildungsgängen gegründet worden und führe seit 2008 auch einen Maturitätsabschluss. Insofern sei es nicht sachgerecht, von einer isolierten "neuen Mittelschule" auszugehen, welche keinen Bezug zum Standort habe. Ebenso wenig liege eine "weit überkantonale ausgerichtete Betriebsnutzung" vor. Das öffentliche Interesse zur Festlegung von Wohnanteilsvorschriften habe hauptsächlich in der Bekämpfung der Verödung der Innenstadt bestanden. Die von den Rekurrierenden genannte soziale Zielsetzung von preisgünstigem Wohnraum werde nicht primär über den Wohnanteilsplan erreicht, sondern mit anderen Instrumenten, etwa über den neuen § 49b PBG. Mit Hilfe der Festlegung verschiedener Wohnanteile werde die Schulnutzung planerisch gesichert und ebendieser Eigenart des streitbetroffenen Gebiets Rechnung getragen. Schulnutzungen seien sowohl in Kern- als auch in Wohnzonen grundsätzlich zonenkonform. Das Nebeneinander von Standort und Wohngebiet habe das Geviert geprägt und solle weiterhin erhalten bleiben. Schulen soll sodann für ihren Fortbestand auch eine zeitgemässe Entwicklung ermöglicht werden. Für alle Grundstücke der A. Schule, bei welchen noch ein Wohnanteil festgelegt gewesen sei, habe der Gemeinderat den Wohnanteil auf 0 % gesetzt. Dies entspreche dem gesetzgeberischen Willen, den Fortbestand und die angemessene Weiterentwicklung der Schule an diesem Standort nutzungsplanerisch zu sichern. Dieselbe Regelung werde mit der aktuellen BZO-Revision auch für andere Privatschulen in der Stadt Zürich getroffen. Die streitbetroffene Reduktion des Wohnanteils beruhe auf einer umfassenden Interessenabwägung zwischen dem Ziel, die Verödung eines Quartiers zu verhindern, und dem Inte-

resse am Standort der historisch gewachsenen und im Quartier verankerten Schule. Letzterem sei ein höheres Gewicht beigemessen worden, denn die Gefahr einer Verödung des Quartiers wegen der Reduktion des Wohnanteils auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 könne nahezu ausgeschlossen werden. Die privaten Interessen der Rekurrierenden vermöchten das Ergebnis nicht zu entkräften. Im Rahmen der BZO-Revision 91/99 habe man für einige Grundstücke der Hochschulen im Umfeld des Perimeters Hochschule den Wohnanteil auf null gesetzt, weil dort entsprechende Nutzungen bestanden hätten. Mit der Umsetzung der Gebietsplanung Hochschulen würden diese Nutzungsbedürfnisse wieder innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet konzentriert. Darum könnten Grundstücke ausserhalb wieder dem Wohnraum zugeführt werden, weil sie nicht mehr durch die Hochschulen oder die Universität genutzt würden. Im Bereich der Kernzone P. seien es drei Grundstücke. Die vorliegend im Streit stehenden Grundstücke gehörten nicht dazu. Der geltend gemachten Verletzung der Rechtsgleichheit hält die Rekursgegnerin 1 entgegen, die Festlegung sei sachlich begründet und entspreche den gebietsspezifischen Anforderungen. Die Rekurrentenschaft 1 nutze ihre Liegenschaft zu privaten Wohnzwecken, die Mitbeteiligte betreibe eine Schule. Beide Nutzungen seien in der Kernzone zonenkonform. Die Differenzierung der Wohnanteile sei sachgerecht und beruhe auf den unterschiedlichen Nutzungsarten. Auch die Festlegung von Baubereichen oder Profilerhaltungslinien erfolge in Kernzonen grundstücksspezifisch entsprechend dem schützenswerten Ortsbild und Gebietscharakter. 3.4.1. Im Feststellungsbeschluss vom 9. März 2016 betreffend die Festsetzung des Inventarblattes erwog der Stadtrat, der rückwärtige Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 weise nur noch wenig

Originalsubstanz auf und sei von keiner herausragenden Qualität. Er sei aber prägender Teil eines schützenswerten Baumeisterhaus-Ensembles aus dem 19. Jahrhundert. Ebenso sei er Teil einer schützenswerten Gruppe von Haus- und Villengärten des Quartiers. Der rückwärtige Bereich sei als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten, ebenso wie der Mammutbaum und die Hängebuche, zwei das Quartierbild prägende Bäume.  
RIS.2019.05070 Seite 19

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. 01 im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c letzter Halbsatz PBG zu der für die Wirkung des Schutzobjektes wesentlichen Umgebung zu zählen ist. Dies ist zu verneinen. Der Geltungsbereich einer der Denkmalpflege zuzurechnenden Schutzverfügung reicht in aller Regel bis zur Grundstücksgrenze der als schutzwürdig erkannten Liegenschaft, die aus einem oder (wohl seltener) mehreren Grundstücken (mit Hauptgebäude, Nebengebäuden, Vorgarten, Garten, Wegführungen etc.) bestehen kann. Darüber hinaus geht der Geltungsbereich nur dann, wenn mit der Schutzverfügung explizit auch Nachbargrundstücke erfasst werden, die freigehalten werden oder nur beschränkt überbaubar sein sollen (BRKE II Nrn. 0051 und 0052/2009, E. 8, in BEZ 2009 Nr. 65). Analoges muss auch für den Geltungsbereich eines Inventareintrags gelten. Der fragliche Garten ist Teil des Ensembles P.-Strasse 1, 3 und 4. Das Gebäude auf dem streitbetroffenen Grundstück Kat.-Nr. 01 gehört nicht zu diesem Ensemble. Die Schutzwürdigkeit beschränkt sich auf die betreffenden Grundstücke. Im Feststellungsbeschluss über die Festsetzung des Inventars wird wie erwähnt erwogen, der rückwärtige Bereich sei als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten; vom rückwärtigen Raum auf dem RIS.2019.05070 Seite 20

angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 01 ist nicht die Rede. Wäre dieser für das Ensemble von Bedeutung, etwa als "Puffer" zwischen den Schutzobjekten und der Überbauung nordwestlich der Parzelle Kat.-Nr. 01, wäre das Inventar entsprechend festgesetzt worden. Es ist unter den gegebenen Umständen auch nicht davon auszugehen, dass die Denkmalpflegebehörde hier etwas übersehen hat. Somit begründet der Inventareintrag keine Vermutung, der Schutzzumfang umfasse das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 01 als eine für die Wirkung "wesentliche Umgebung" im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. 3.4.2. Der beanstandete Baubereich erstreckt sich um bis zu ca. 2,5 m in das Grundstück Kat.-Nr. 02

mit dem inventarisierten Garten hinein. Zu prüfen ist, ob der Bebauung des Baubereichs von vornherein denkmalschützerische Interessen entgegenstehen, womit sich die planerische Festsetzung als unzweckmässig herausstellen würde. Dies ist nicht der Fall. Die zu erhaltenden beiden Bäume werden nicht tangiert. Auch das Schutzziel, den rückwärtigen Bereich als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten, bleibt grundsätzlich gewahrt, da der Baubereich nur geringfügig am Rand in den potentiell schützenswerten Garten hineinreicht. Letztlich wird aber in einem Baubewilligungsverfahren zu beurteilen sein, ob das konkrete Bauvorhaben das Schutzobjekt beeinträchtigt. Gegebenenfalls ist eine Schutzabklärung vorzunehmen. In Bezug auf das inventarisierte Baumeisterhaus P.-Strasse 1 ist festzuhalten, dass der fragliche Baubereich genügend Raum lässt, um einen Neubau mit der gebotenen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt (§ 238 Abs. 2 PBG) zu platzieren. 3.4.3. Die Rekurrierenden monieren, der fragliche Baubereich stehe im Widerspruch zum schützenswerten Ortsbild, wobei sich ihre Kritik gegen den Baubereich richtet, soweit er sich in den rückwärtigen Teil der Grundstücke erstreckt. Die Form des Baubereichs ergibt sich vom Grundprinzip her aus zwei versetzt zueinander angeordneten Rechtecken und zielt auf zwei entsprechend angeordnete, allenfalls zusammengebaute Bauvolumen ab. Das strassenseitig mögliche Volumen entspricht weitgehend dem heute vorhandenen Gebäude, wobei es gegenüber diesem rückwärtig ausgedehnt werden kann. Das rückwärtige, zusätzlich erlaubte Bauvolumen entspricht in seiner Grössenordnung der vorhandenen Bebauung östlich bis südwestlich R1S.2019.05070 Seite 21

davon. Dies sowohl was die Körnigkeit, als auch was die Geschossigkeit angeht. Mit dem Baubereich wird die nordwestlich zwischen P.- und F.-strasse in der zweiten Bautiefe vorhandene, entstehende Bebauung fortgesetzt. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 wird zwar eine relativ dichte Bebauung ermöglicht, die aber ihre Entsprechung in den umliegenden Parzellen findet. Nur südöstlich schliesst eine lockerere Baustruktur mit grossen Haus- und Villengärten an. Anzumerken ist, dass sich in der zweiten Bautiefe der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 schon heute ein eingeschossiges Gebäude befindet. Der nordöstliche Teil des Baubereichs orientiert sich am bestehenden Gebäude P.-Strasse 2 und verläuft entlang von dessen Südost-, Nordost- und, etwas versetzt, der Nordwestfassade. Damit bleibt die ortsbildprägende Flucht der Häuserzeile entlang der P.-Strasse erhalten. Die rückwärtige Fassadenlinie wird demgegenüber von der Stadt Zürich zu Recht nicht als ortsbildprägend betrachtet. 3.4.4. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gilt lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 und 3 NHG) in unmittelbarer Weise. Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – und damit insbesondere im Bereich der Nutzungsplanung – wird der Schutz von Ortsbildern demgegenüber in erster Linie durch kantonales und kommunales Recht sichergestellt. Das ISOS ist für die kantonale und kommunale Raumplanung indes nicht bedeutungslos. Das Bundesgericht misst ihm die gleiche Bedeutung zu wie Sachplänen und Konzepten im Sinn von Art. 13 RPG; ein Eintrag im ISOS ist deshalb nach Art. 6 Abs. 4 RPG im Rahmen der kantonalen Richtplanung und damit aufgrund der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen (Art. 9 Abs. 1 RPG) auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (AN.2016.00001 vom 13. Juli 2017, E. 2.4.3; zum Ganzen BGE 135 II 209, E. 2.1). Die Gemeinden werden im Richtplan ausdrücklich verpflichtet, dem ISOS Rechnung zu tragen (Kantonaler Richtplan, Richtplantext, Stand 18. September 2015, Ziff. 2.4.3 lit. c). 3.4.5. Das Gebiet "P.", in dem die streitbetroffenen Grundstücke gelegen sind, wird im ISOS, soweit hier wesentlich, wie folgt umschrieben: "Durchmischte, meist

offene Bebauung auf orthogonalem Strassenmuster auf ebener Hangterrasse; hinter schmalen Gartenstreifen und niederen Mauern zu- rückgesetzte, eng gereimte oder zu Blöcken zusammengebaute, zwei- bis R1S.2019.05070 Seite 22

viergeschossige Geschäftshäuser und Wohnbauten mit flachen Walm- oder Satteldächern und meist von Gurtgesimsen gegliederten Fassaden, [..]". Das Erhaltungsziel ist der Erhalt der wesentlichen strukturbildenden Elemente. Das Gebiet P. soll mit der Teilrevision der BZO neu der Kernzone zugewiesen werden, womit der Schutz dieses schutzwürdigen Ortsbildes bezweckt wird (§ 205 lit. a und 50 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 24 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung [KNHV]). Für den überwiegenden Teil der Gebäude ist die Profilerhaltung vorgeschrieben oder wurden Baubereiche um die bestehenden Liegenschaften gelegt. Auf diese Weise schlägt sich das Erhaltungsziel des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung nieder und ist der Erhalt zumindest der wesentlichen strukturbildenden Elemente im Sinne des ISOS gesichert. Die Festsetzung des vorliegend beanstandeten Baubereichs steht nicht im Widerspruch dazu, weil die gegebene Baustruktur nur ganz lokal und in einem untergeordneten Ausmass verändert wird und keine wesentlichen strukturbildenden Elemente verloren gehen. 3.4.6. Auch der Gebietscharakter, wie er in Art. 70c Abs. 1 BZO umschrieben wird, steht dem Baubereich nicht entgegen: "Anschliessend an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne P. (F.), B.-H.-Strasse (H.) und W. (H.) ist das Gebiet geprägt durch in der Regel einfache, kleinmassstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850." Der Baubereich übernimmt strassenseitig im Wesentlichen den Grundriss des Baumeisterhauses P.-Strasse 2, womit der Abfolge der inventarisierten Baumeisterhäuser nördlich und südlich (P.-Strasse Nrn. 5, 6, 7) und der für das Ortsbild wesentlichen Strassenfront Rechnung getragen wird. Die rückwärtige Ausdehnung des Baubereichs beeinträchtigt den Gebietscharakter nicht. Damit entspricht der Baubereich auch dem Zweck der Kernzonenvorschriften gemäss Art. 25 BZO, nämlich der Wahrung des Gebietscharakters. Dass dies laut dieser Vorschrift "durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen" erfolgen soll, bedeutet nicht, dass Neubauten auf begrünten Flächen ausgeschlossen sind, zumal die "eingepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen" ausdrücklich erwähnt ist. R1S.2019.05070 Seite 23

Ein Widerspruch zu den Bestimmungen in Art. 70c Abs. 2, 5 und 6 BZO besteht nicht. Absatz 2 beschreibt "Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenen, eingezäunten Gärten", die die drei dörflichen Gebiete verbinden würden. Dies trifft nicht auf die vorliegend betroffenen Grundstücke zu, sondern u.a. auf die südlich angrenzenden Liegenschaften P.-Strasse 3 und 4. Absatz 5 beschreibt das Gebiet C.- Strasse-/W.-Strasse und dasjenige beim ehemaligen Dorfkern P.. Die streitbetroffenen Grundstücke befinden sich nicht dort. Absatz 6 hält fest, im Gebiet P. herrsche die offene Bebauung vor; die Blockrandbauweise finde sich im Einzugsbereich der Z.-Strasse. Auch diesbezüglich ist kein Widerspruch auszumachen; der in Frage stehende Baubereich sieht keine geschlossene Bebauung vor. 3.4.7. Eine angemessene Wohnqualität im Sinn von Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG bleibt offensichtlich gewährleistet. Insbesondere beträgt der Gebäudeabstand zu den benachbarten Liegenschaften im rückwärtigen Bereich weit mehr als das kantonalrechtliche Minimum von 7 m (§§ 270 f. PBG), womit einwandfreie wohngyienische Verhältnisse gegeben sind. Sodann ist es unbehelflich, die Einordnung des geplanten Schulhausnebaus zu kritisieren. Dieser ist nicht Gegenstand der vorliegend

angefochte- nen Festsetzung. Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass der streitbetroffene Baubereich nicht im Widerspruch zu den Gestaltungsanfor- derungen steht, welches ein konkretes Bauvorhaben erfüllen muss. Inge- samt ist die Festsetzung des Baubereichs nicht zu beanstanden. 3.4.8. Eine parzellenweise Festlegung bzw. Herabsetzung des Mindestwohnan- teils ist zulässig, nicht nur zum planerischen Nachvollzug tatsächlich bereits vorhandener Nutzungen, sondern auch für künftige Nutzungen. Dies ergibt sich zunächst aus Art. 3 Abs. 6 BZO, der die einzelfallweise Senkung des Wohnanteils (bzw. die Abweichung von dem im Zonenplan festgelegten Wohnanteil) explizit vorsieht: "Der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnete Ge- biete behalten diese Zuordnung, auch wenn der Wohnanteil im Einzelfall gestützt auf Vorschriften der Bauordnung oder des übergeordneten Rechts gesenkt wird." Eine einzelfallweise Herabsetzung des Wohnanteils sehen auch die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 5 BZO und Art. 6a Abs. 3 BZO vor. RIS.2019.05070 Seite 24

Ferner darf in Kernzonen gemäss Art. 40 Abs. 4 BZO in Gebieten mit ei- nem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des all- täglichen Bedarfs versorgen, herabgesetzt werden. Auch diese Bestim- mung zielt offensichtlich auf eine grundstückswise Herabsetzung ab. Die genannten Vorschriften sind zwar nur im Baubewilligungsverfahren an- wendbar, jedoch lässt sich daraus ableiten, dass nichts gegen eine parzel- lenweise Festlegung im Planungsverfahren spricht. Im Ergebnis läuft es auf dasselbe hinaus. Dass die Nutzungsplanung die Durchmischung von Wohnnutzungen mit nicht störenden und mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbe- trieben erlaubt, ergibt sich aus Art. 41 BZO. Demgemäss sind je nach Wohnanteil nicht störende oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleis- tungsbetriebe zulässig. Mit diesen planerischen Vorgaben wird bestimmt, inwieweit ein Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Nutzweisen hinzunehmen ist. Die Einhaltung der umweltschutzrechtlichen, insbesonde- re der lärmrechtlichen Vorschriften, bleibt aber in jedem Fall vorbehalten. Auch daraus lässt sich ableiten, dass aus nutzungsplanerischer Sicht nichts dagegen spricht, auf einem Grundstück den Wohnanteil auf null zu setzen, während er auf den benachbarten Parzellen 90 % beträgt. Auch in Gebie- ten mit einem Mindestwohnanteil von weniger als 90 %, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (Art. 41 Abs. 2 BZO), kommt es zu einem Nebeneinander von Wohnen und mässig störenden Betrieben. Sodann er- möglicht die Bauordnung eine Übertragung des Wohnanteils auf benach- barte Grundstücke, womit Gebäude möglich sind, die vollständig oder vor- wiegend gewerblich genutzt werden (Art. 6 Abs. 3 BZO). Darin, dass in den Vorschriften der BZO teils von "Gebieten mit einem Wohnanteil von 90 %" die Rede ist, ergibt sich kein Widerspruch zu den obigen Ausführungen, zumal dieser Begriff in Art. 41 Abs. 2 BZO nicht ver- wendet wird. Schliesslich steht die parzellenweise Festlegung auch nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des minimalen Wohnanteils (s. nachfol- gende Ausführungen). RIS.2019.05070 Seite 25

3.4.9. Die Festsetzung eines minimalen Wohnanteils kann durch unterschiedliche Zielsetzungen motiviert sein. In den 1970er- und 1980er-Jahren wurde der seinerzeitige Wohnanteilsplan (WAP) als planungsrechtliches Mittel einge- setzt, um den damaligen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Zürich aufzu- halten, indem er dem Verdrängungsdruck auf die Wohnnutzung entgegen- wirken sollte. Durch Wohnanteilsvorschriften soll die Verödung der Innen- stadt bekämpft sowie die Durchmischung von Arbeits- und

Wohnplätzen und die Erhaltung von günstigem Wohnraum gefördert werden (s. RRB Nr. 4210/1983 in BEZ 1984 Nr. 7, VB.2009.00324 vom 18. November 2009, E. 5.5). Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Zürich ging nach einem Höchststand von etwa 440 000 Personen im Jahr 1962 bis in die 1990er-Jahre auf weniger als 360 000 Personen zurück. Der Prozess der Entstädterung endete in den späten 1990er-Jahren. Seither verzeichnet die Stadt Zürich wieder jährlich steigende Bevölkerungszahlen. Die Festsetzung von Mindestwohnanteilen dient – neben weiteren planerischen Nutzungsvorgaben – dazu, dass für das erwartete bzw. planerisch avisierte Bevölkerungswachstum genügend Wohnfläche zur Verfügung steht (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, BZO 2014, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Ziff. 3.1. ff.). Im vorliegenden Fall geht es darum, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eine bauliche Erweiterung der seit langem ortsansässigen A. Schule zu ermöglichen. Die Senkung des Wohnanteils ist dazu eine erforderliche und geeignete Massnahme. Die Stadt Zürich bekundet ein erhebliches öffentliches Interesse am Fortbestand der anthroposophisch geführten Schule und an deren zeitgemässen Weiterentwicklung, weil sie das Bildungsangebot ergänze und die öffentlichen Schulen entlaste. Dem ist zuzustimmen, zumal die A. Schule seit den 1920er-Jahren an der P.-Strasse ansässig ist und es sich um eine etablierte Institution handelt. Am öffentlichen Interesse ändert auch ein künftiger Ausbau des Areals an der P.-Strasse 8-14 nichts (s. dazu das Protokoll des Amtes für Städtebau vom 6. Dezember 2013, act. 33.2 und 38), zumal der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 geplante Neubau davon unabhängig realisiert werden kann. Der rekurrentische Einwand, die Mittelschule sei nicht auf einen Standort im Quartier P. angewiesen und habe keinen Quartiersversorgungscharakter, verfährt nicht. Die Mitbeteiligte ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 und hat dort die konkrete Möglichkeit, in unmittelbarer Nachbarschaft zu R1S.2019.05070 Seite 26

ihren bestehenden Schulgebäuden einen Neubau zu errichten. Massgebend ist das öffentliche Interesse an diesem spezifischen Vorhaben. Hypothetische Alternativstandorte stehen nicht zur Diskussion. Solche wären gegebenenfalls bei der Gewichtung der privaten Interessen der Mitbeteiligten zu berücksichtigen, sind indes nicht ersichtlich. Es liegt nur schon aus betrieblichen Gründen auf der Hand, dass an der Realisierung des Neubaus auf dem Grundstück, welches an ein bestehendes Schulgebäude der A. Schule angrenzt und das sich bereits im Besitz der Mitbeteiligten befindet, ein sehr erhebliches privates Interesse besteht. Das öffentliche Interesse der Stadt Zürich an der Schule beschränkt sich sodann nicht auf eine aus dem Quartier stammende Schülerschaft ("Quartiersversorgung"), sondern liegt darin, dass Kindern und Jugendlichen aus einem weiteren städtischen Umkreis dieses Angebot offensteht. In die Interessenabwägung einzubeziehen sind auf der anderen Seite öffentliche Interessen und private nachbarliche Interessen, die der Reduktion des Wohnanteils entgegenstehen. Entgegenstehende Interessen sind die Erhaltung der Wohnnutzung und einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG) sowie der Schutz des Wohngebietes vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Aus einer städtischen Gesamtsicht kommt dem Erhalt der Wohnnutzung als solches auf dem einzelnen Grundstück Kat.-Nr. 01 keine erhebliche Bedeutung zu, namentlich nicht bezüglich des Erhalts preisgünstiger Wohnungen (vgl. Art. 2quater 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 Quar-

tier durch eine durchmischte Nutzung aus und ist kein reines Wohnquartier. Ein in der Kernzone P. insgesamt zu niedriger Wohnanteil wird nicht geltend gemacht. Im Rahmen der BZO-Revision 1991/1999 wurde auf einigen Grundstücken der Institutionen (ETHZ, Universität, Universitätsspital) im nahen Umfeld des Hochschulgebiets der Wohnanteil auf 0 % festgesetzt. Gemäss kantonalem Richtplan sollen die baulichen Entwicklungsbedürfnisse für Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur nunmehr innerhalb des im Richtplan definierten Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum Priorität haben. Im R1S.2019.05070 Seite 27

Gegenzug soll der durch die Institutionen zweckentfremdete Wohnraum in den an das Hochschulgebiet angrenzenden Quartieren für eine zonenkonforme Nutzung wieder freigegeben werden. Über diese Nutzungsänderungen soll im Rahmen des Gebietsmanagements zu den Hochschulen Bilanz geführt werden. Mit der BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum sollen die für die Wohnraumrückführung geeigneten Objekte, auf deren Liegenschaften heute ein Wohnanteil von 0% besteht, zur Unterstützung der angestrebten Wohnraumrückführung auf nutzungsplanerischer Ebene angepasst werden, indem der Wohnanteil auf das Mass der an das Grundstück angrenzenden Wohnanteilsfestlegung hochgesetzt wird. Im Bereich der Kernzone P. sind von der Wohnraumrückführung drei Grundstücke betroffen, die vorliegend streitbetroffenen gehören nicht dazu (Kantonaler Richtplan Zürich, Richtplantext, Stand 28. Oktober 2019, Ziff. 6.2.1.; BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. März 2017, Ziffn. 3.1.4. und 4.6, [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch)). Die Wohnraumrückführung bezweckt somit die zumindest teilweise Kompensation von Wohnraum, der innerhalb des Perimeters Hochschulgebiet Zürich-Zentrum für die Entwicklungsbedürfnisse der Hochschulen, Universitätskliniken und Kulturinstitute verlustig geht bzw. sie stellt die Umsetzung der im Richtplan angestrebten Konzentration der Nutzungen dieser Institutionen dar. Aus der im Richtplan festgesetzten Priorisierung der baulichen Entwicklungsbedürfnisse Bildung, Forschung, Gesundheit und Kultur im Perimeter Hochschulgebiet Zürich-Zentrum kann nicht e contrario auf eine Priorisierung der Wohnnutzung in den angrenzenden Gebieten, namentlich in der Kernzone P. geschlossen werden. Aus der Wohnraumrückführung ergibt sich daher für die Kernzone P. weder ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Erhaltung von Wohnraum noch der Auftrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. 3.4.10. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt (§ 52 Abs. 1 PBG). Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann gemäss § 52 Abs. 1 PBG auch gemischte Nutzungen zulassen und in Wohnzonen mässig störende (oder auch nur nicht störende) Betriebe erlauben. Werden mässig störende Betriebe in einer Wohnzone mit Gewer- R1S.2019.05070 Seite 28

beerleichterung gestattet, ist ein deutlich höheres Konfliktpotenzial hinzunehmen als in reinen Wohnzonen. Ausgeschlossen sind hingegen Betriebe, die gegenüber der Wohnnutzung ein so erhebliches Konfliktpotenzial aufweisen, dass sie nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglichen und deshalb in der Regel nur in reinen Gewerbe- oder Industriezonen zugelassen sind. Stark störende Betriebe und solche, die einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nach § 52 Abs. 3 PBG nicht zulässig. Bezüglich der im Hinblick auf die erlaubten Lärmeinwirkungen üblichen und seit je getroffenen (typisierten) Differenzierung zwischen nicht, mässig und

stark störendem Gewerbe kommt seit dem Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 dem kantonalen und kommunalen Recht keine selbständige Bedeutung mehr zu. Die Zulässigkeit von Betrieben richtet sich heute unter lärmschutzrechtlichen Aspekten ausschliesslich nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen. Soweit es um raum- und ortsplanerische Anliegen geht, haben die erwähnten Kategorien von Betrieben ihre Bedeutung indessen nicht verloren. Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen von Betrieben, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählen in der Praxis neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs (RB 1994 Nr. 73) oder ideellen Immissionen (BRKE III Nr. 0104/2009 in BEZ 2010 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)) auch ästhetische Beeinträchtigungen, so etwa durch eine in der Wohnzone situierte Verkaufsfläche für Occasionsfahrzeuge (BGE 117 Ib 147). Enthält die Bau- und Zonenordnung keine nähere Umschreibung der zulässigen Nutzungen, verlangt das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis, dass Bauvorhaben nicht nur hinsichtlich der mit ihr verbundenen Immissionen, sondern auch von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (funktionale Betrachtungsweise). Selbst Betriebe, die nicht gegen das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungsbestimmungen verstossen, können deshalb zonenwidrig sein, wenn sie ihrem Charakter nach nicht in eine Zone passen. RIS.2019.05070 Seite 29

Als mässig störend gelten beispielsweise übliche Handwerks- und Gewerbebetriebe, aber auch schon kleinere industrielle Betriebe, Schreinereien, Schlossereien, das Autogewerbe usw., insgesamt Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Die Vorschrift dient u.a. dazu, die Eigennutzung des Gebiets zu Wohnzwecken zu erhalten. Sie dient einem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung, dem die Zuordnung zu den massgeblichen Empfindlichkeitsstufen nicht gerecht wird. So verlangt der Wohnzweck am Wochenende und an Feiertagen nach Ruhepausen, die sich nicht auf den Lärm beschränken, sondern etwa auch den Mehrverkehr betreffen. 3.4.11. Zonenvorschriften sind grundsätzlich generell und abstrakt formuliert. Welche Arten von Nutzungen nach ihrer Immissionsstärke in einer bestimmten Zone zugelassen bzw. verboten sind, wird in typisierten, der allgemeinen Erfahrung entsprechenden Umschreibungen ausgesagt. Die Beurteilung der Zonenkonformität erfolgt daher abstrakt, losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist, ob mit der betreffenden Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist – gestützt auf das Umweltschutzgesetz und seine Ausführungen – zu prüfen, ob der Betrieb auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist (BGr 1C\_538/2011 vom 25. Juni 2012, E. 5.1.1). Entsprechend ist bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit einer gewerblichen Nutzung zwischen den raumplanerischen und den umweltrechtlichen Aspekten zu unterscheiden. 3.4.12. Mit den streitigen planerischen Festsetzungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 soll die Erweiterung des Schulbetriebs der Mitbeteiligten ermöglicht werden. Es stellt sich die Frage, ob diese Nutzung zonenkonform ist. Art. 41 Abs. 2 BZO lässt mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu, wenn ein Wohnanteil von weniger als 90 % vorgeschrieben ist. Hierbei kommt es auf den Wohnanteil an, der auf dem betroffenen Grundstück gilt, und nicht – wie die Rekurrierenden vorbringen – auf den Wohnanteil im "Gebiet", mithin im weiteren Umfeld.

Es tut somit nichts zur Sache, dass in R1S.2019.05070 Seite 30

der Kernzone P. ein Mindestwohnanteil von 90 % vorherrscht und es sich insoweit um ein "Gebiet mit einem Wohnanteil von 90 %" im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BZO handeln mag. Die grundstückswise Festsetzung des Wohnanteils ist – wie bereits ausgeführt – zulässig. Es liegt nichts Ungewöhnliches darin, dass Schulanlagen inmitten von Wohngebieten liegen. Von einem Fremdkörper kann nicht gesprochen werden, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der seit Jahrzehnten an der P.-Strasse ansässigen A. Schule. Typischerweise passt eine Schule dieser Art und Grössenordnung hinsichtlich der mit ihr verbundenen Immissionen und von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine Kernzone, was im Übrigen auch für Kindertagesstätten zutrifft (s. Art. 40 Abs. 4bis BZO). Davon ist vorliegend im Rahmen der Interessenabwägung auszugehen. Nicht zu verlangen ist, dass die Schule den Quartierbewohnern dient, da es sich nicht um eine reine Wohnzone handelt und die Zonenordnung dies nicht verlangt (vgl. VB.2009.00324 vom 18. November 2009, E. 4.3). Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist ein gewisses Konfliktpotenzial zwar vorhanden, ein in lärmrechtlicher Hinsicht zulässiger Betrieb ohne "schädliche oder lästige Einwirkungen" im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG ist aber grundsätzlich möglich. Neue Anlagen müssen den Anforderungen von Art. 23 in Verbindung mit Art. 15 und 13 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) genügen, wonach die Lärmbelastung – spürbar – unter dem Niveau liegen muss, das die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören würde (Art. 25 Abs. 1 USG). Vorliegend wird keine Verletzung lärmrechtlicher Vorschriften geltend gemacht. Weiter steht auch die verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 01 deren Nutzung zu Schulzwecken nicht entgegen, zumal es sich nicht um eine verkehrsintensive Nutzung handelt und das Grundstück mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen ist (ÖV-Güteklasse A, s. GIS Kanton Zürich, Karte ÖV-Güteklassen). Dies gilt auch für die weiteren Gebäude der Schule an der P.-Strasse 8-14. Die in Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG verlangte gute Erreichbarkeit von Schulen ist sichergestellt. Allfällige heute bestehende Missstände, wie die angebliche Behinderung und Gefährdung des Strassenverkehrs durch Privatfahrzeuge, mit denen Schüler gebracht oder abgeholt werden, sind kein Grund, die Zonenkonformität zu verneinen. Solchen Missständen wäre mit polizeilichen oder betrieblichen Massnahmen 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 moniert werden soll. Mehr als mässig störende Auswirkungen sind vom hier in Frage stehenden Schulbetrieb nicht zu erwarten, zumal dieser nur tagsüber stattfindet. Er kann darum als mässig störender Betrieb im Sinne von Art. 41 Abs. 2 BZO gelten. Soweit ergibt sich, dass die Festsetzung des Wohnanteils von 0 % nicht gegen raumplanerische Ziele oder Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) verstösst. Insbesondere bleibt eine angemessene Wohnqualität gewährleistet (Art. 1 Abs. 2 lit. abis und Art. 3 Abs. 3 lit. a und b RPG). Nachdem sich die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 vorgesehene betriebliche Nutzung als zonenkonform herausstellt, kann offen bleiben, ob die fragliche Nutzung auch in einer Zone für öffentliche Bauten (Art. 24a BZO) möglich wäre. Die Bauordnung schreibt nicht vor, dass Schulbedürfnisse ausschliesslich in einer Zone für öffentliche Bauten untergebracht werden müssen. Die Beachtung der planungsrechtlichen Grundsätze und Verfahrensvorschriften sowie der im Spiel stehenden Interessen ist auch bei der vorliegend getroffenen Lösung gewährleistet. Im Ergebnis ist nachvollziehbar und liegt es im Ermessen der Rekursgegnerin 1, das Interesse, auf dem

Grundstück Kat.-Nr. 01 eine Nutzung zu Schulzwecken zuzulassen, stärker zu gewichten, als die entgegenstehenden Interessen. Die Reduktion des Wohnanteils auf 0 % ist somit eine zweckmässige wie auch verhältnismässige planerische Festsetzung. 3.4.13. Die Rekurrentenschaft 1 verlangt, auch auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 sei die im Zonenplan vorgenommene Herabsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90 auf 0 % aufzuheben. Der heute bestehende Wohnanteil von 90 % sei zu bestätigen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ist nach geltender Zonenordnung kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben, was mit der angefochtenen Teilrevision so bleiben soll. Die Nutzung des dort bestehenden Gebäudes zu Schulzwecken wurde lange vor Inkraftsetzung von Wohnanteilsvorschriften bewilligt (s. act. 7.23). Somit entspricht die Wohnanteilsvorschrift der seit R1S.2019.05070 Seite 32

Jahrzehnten bewilligten und tatsächlich gelebten Nutzung. Die beantragte Heraufsetzung des Mindestwohnanteils auf 90 % wäre offensichtlich weder zweckmässig noch verhältnismässig, weshalb der Antrag abzuweisen ist. 4. Die Rekurrierenden kritisieren, die Rekursgegnerin 1 habe die Zonenordnung dem Wunsch der Mitbeteiligten entsprechend individuell-konkret angepasst. Gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG sorgen die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Dementsprechend sind Nutzungspläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern (§ 7 Abs. 2 PBG). Anders als im Rechtsmittelverfahren können im Einwendungsverfahren nicht nur Rechtsverletzungen, die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhaltes oder die Unangemessenheit der Festsetzung vorgebracht werden (vgl. § 20 Abs. 1 VRG). Andererseits können Einwendende aus dem Mitwirkungs- bzw. Anhörungsverfahren keine spezifischen Rechte ableiten. Es genügt, wenn sich die Planungsbehörde materiell mit den Anliegen befasst. Die Mitbeteiligte hat von ihrem Mitwirkungsrecht Gebrauch gemacht, wodurch die Planungsbehörde Kenntnis von den Entwicklungsabsichten der Mitbeteiligten erhalten hatte und diese fortan in ihre nutzungsplanerischen Überlegungen einbeziehen konnte. Daran ist nichts auszusetzen. Es ist nachgerade Zweck der öffentlichen Planaufgabe und des Einwendungsverfahrens, dass interessierte Personen ihre Vorschläge und Einwendungen rechtzeitig in den Planungsprozess einbringen und so allenfalls den Planungsentscheid (noch) beeinflussen können. In der Berücksichtigung der Einwendungen der Mitbeteiligten liegt auch keine rechtsungleiche Behandlung der Rekurrentenschaft 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. 01 planerisch nicht gesichert ist. Die grundstücksbezogene Festlegung einer bestimmten Nutzweise ist der Bau- und R1S.2019.05070 Seite 33

Zonenordnung fremd, dies im Unterschied zum Gestaltungsplan (s. § 83 Abs. 1 PBG). Auf eine dahingehende Sicherung kann vorliegend indes verzichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der I.-Stiftung. Diese plant wie erwähnt auf dem Grundstück den Neubau eines Schulhauses. Es erfolgte bereits die Baueingabe für ein konkretes Projekt und es wurde eine Baubewilligung erteilt, welche jedoch im Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden musste, weil der Wohnanteil von 90 % dem Vorhaben entgegenstand. Weiter hat sich die Mitbeteiligte im Planungsprozess dafür verwendet, dass mit der

Senkung des Wohnanteils die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihr Vorhaben geschaffen werden. Unter diesen Umständen und mit Blick auf den Stiftungszweck der Mitbeteiligten kann nach Treu und Glauben faktisch ausgeschlossen werden, dass die Parzelle Kat.-Nr. 01, soweit sie nicht weiterhin der Wohnnutzung dient, nicht für den Betrieb eines Schulhauses der A. Schule genutzt wird.

#### **E. 4**

R. W. und C. H.-W. [...]

#### **E. 5**

Juli 2017. Die Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der kantonalen Genehmigung erfolgte im Amtsblatt vom 1. September 2017. B. Gegen diese Entscheidung erhoben B. S., Be. S. und H.-P. S. (nachfolgend Rekurrentschaft 1) mit Eingabe vom 29. September 2017 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten folgende Anträge: "1. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016 zur Teilrevision der BZO Zürich sei im nachbezeichneten Umfang aufzuheben respektive anzupassen: I. Der Ergänzungsplan Kernzone P. (Kreis X) sei mit Bezug auf die Festlegungen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 aufzuheben. Eventuell sei der Baubereich auf Kat.-Nr. 01 so festzulegen, wie es im Entwurf des Ergänzungsplans Kernzone P. (Kreis X) vom 30. August 2013 vorgesehen war. II. Die in der Teilrevision vom 30. November 2016 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 im Zonenplan vorgenommene Herabsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90 auf 0 Prozent sei aufzuheben. Der heute bestehende Wohnanteil von 90 Prozent sei zu bestätigen. 2. Der Genehmigungsentscheid vom 5. Juli 2017 der Baudirektion sei insoweit aufzuheben, als die in Anhang 1 gerügten Festlegungen genehmigt werden. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin." Mit Eingabe vom 2. Oktober 2017 erhoben sodann R. W., C. H.-W., D. M.-S., S. P. und T. G. (nachfolgend Rekurrentschaft 2) Rekurs gegen die fraglichen Entscheidung mit folgenden materiellen Rechtsbegehren: R1S.2019.05070 Seite 2

"I. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 zur Teilrevision der BZO Stadt Zürich sei aufzuheben im nachbezeichneten Umfang wie folgt: A. Der Ergänzungsplan Kernzone P. (Kreis X) sei mit Bezug auf die Festlegungen auf den Grundstücken Kat.-Nr. 03 (Rekurrenten), 1 und 2 (Mitbeteiligte) aufzuheben wie folgt: 1. Der auf Kat.-Nrn. 01 und 02 festgesetzte Zusatz-Baubereich in der 2. Bautiefe – Aufzonierung K4/450 statt W3 – [...] sei aufzuheben und die Vorinstanz sei einzuladen, den Baubereich so festzulegen, wie es die erste Auflage des Teilrevisionsentwurfs im Ergänzungsplan Kernzone P. (Kreis X) gemäss Beschluss des Stadtrates Zürich vom 18. September 2013 vorsah. 2. Der auf Kat.-Nr. 03 festgesetzte Baubereich sei aufzuheben; eventuell sei er an der Ostecke zu erweitern dergestalt, dass er das bestehende Gebäude nicht durchschneidet. B. Die mit dem Festsetzungsbeschluss gleichzeitig vorgenommene Wohnanteilplan-Festsetzung sei wie folgt aufzuheben: Die auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 erfolgte Herabsetzung des vorgeschriebenen Wohnanteils von 90 % auf 0 % sei aufzuheben; unter Bestätigung des heute bestehenden Wohnanteils von 90 %. C. Die per Festsetzungsbeschluss teilrevidierte Bauordnung der Stadt Zürich sei hinsichtlich den Kernzonenbestimmungen – jedenfalls für die Kernzone P. – aufzuheben, als damit der raumplanerische Wohnschutz von Art. 41 Abs. 1 aBauO gestrichen wurde; unter Einladung an die Vorinstanz, diesen an geeigneter Stelle, eventuell für die Kernzone P., subeventuell

für ihr Gebiet zwischen Z.- Strasse und H.-Strasse/G.-Strasse, beizubehalten. Dies beispielsweise mit einer Ergänzung .... z.B. [...] II. Der Genehmigungsentscheid vom 5. Juli 2017 der Baudirektion sei in- soweit aufzuheben, als die mit den Anträgen Ziff. I gerügten Festlegun- gen genehmigt worden sind. III. Zum Verfahren [..]

### **E. 5.1**

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

### **E. 5.2**

Weil die Rekursfrist von § 22 VRG eine gesetzliche Verwirkungsfrist ist, entfalten nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen grundsätz- lich keine Rechtswirkungen mehr. Wie der Antrag kann auch die Begrün- dung 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 R1S.2019.05070 Seite 34

VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 16 und 23). Dieser Spiel- raum 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. De- zember 2014, E. 3.3, und dort zitierte Lehre). Vorliegend besteht kein Anlass, auf die verspätete Rüge einzugehen, zu- mal kein offensichtlicher Rechtsmangel erkennbar ist. Bei der Berücksichti- gung von Einwendungen ist keine neue Planaufgabe vorgesehen und der Rechtsschutz betroffener Dritter ist gewährleistet.

### **E. 6**

An dieser Stelle ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Rekurse in Bezug auf die beanstandeten Festsetzungen auf den Grundstücken Kat.- Nrn. 01 und 02 abzuweisen sind. 7.1. In Bezug auf die Festsetzung des Baubereichs auf dem Grundstück Kat.- Nr. 03 der Rekurrentenschaft 2 wird von dieser beanstandet, diese widerspre- che der Eigentumsgarantie, da diesem Eingriff nur unzureichende öffentli- che Interessen zukommen würden im Vergleich zu den öffentlichen und privaten Interessen am Fortbestand der Rechtmässigkeit der bestehend ge- regelten Wohnhygiene, Überbauung und Bebaubarkeit des Grundstücks, alles bei seit der letzten Zonenplanrevision unverändert gebliebenen Ver- hältnissen. Die Festsetzung widerspreche auch Art. 1 Abs. 2 lit abis RPG. Die Wohnqualität solle nicht zu Gunsten einer Kulissen-Zonierung beein- trächtigt werden, welche auf einer 2013 entstandenen Auffassung eines Stadtplanungsamtes beruhe. Die Festsetzung ignoriere aber auch die Be- dürfnisse der Wohnbevölkerung noch weiter (Art. 3 Abs. 3 RPG). Das heute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 bestehende und ein künftiges Gebäude würden zu Gunsten

des neuen zusätzlichen Baubereichs auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 zurückgedrängt. Gleichzeitig reiche der Baubereich bis ca. 3,7 m an das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 heran, was Gebäudeabstände zum profilgeschützten Gebäude auf Kat.-Nr. 04 von etwa 4 m ergebe. Dies R1S.2019.05070 Seite 35

sei wohnhygienisch nicht sinnvoll und könne auf 15 Jahre nicht als realis- tisch umsetzbar bezeichnet werden. Der Baubereich beruhe auf der Vor- stellung, es sei nun für alle Zukunft "Ortsbild-mässig" sicherzustellen, dass das Quartier hier mehr oder weniger sanft oder rauh (Profillinie) in eine durchgängig rechtwinklige Ausrichtung der Gebäudekuben gezwungen werden müsse. Solches sei aus dem gewachsenen Überbauungsbild nicht abzuleiten. Die Gebäude würden sich an den historischen Grundstücks- grenzen orientieren und es gehe nicht an, diese nach den in der Baumeis- terepoche erstellten Gebäuden auszurichten. Auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 05, auf dem ebenfalls ein zeitgenössisches Haus mit einem nicht orthogonalen rückwärtigen Fassadenbereich stehe, sei der Baubereich nicht orthogonal festgesetzt worden. Im weiteren sei heute eine anrechenbare Geschossfläche von rund 420 m<sup>2</sup> und eine Gebäudegrund- fläche von rund 440 m<sup>2</sup> realisiert. Mit dem neuen Baubereich würden die bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten beschränkt. 7.2. Die Rekursgegnerin 1 führt aus, mit der Festsetzung der Kernzone sollen bestehende Baustrukturen bewahrt werden. Zudem sollen die Baubereiche möglichst so angelegt werden, dass die bestehenden Nutzungsmöglichkei- ten erhalten werden könnten. Vorliegend habe man im nördlichen Bereich, vom rekurrentischen Grundstück her gesehen, die Baubereiche rechtwink- lig festgelegt, weil sie keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen be- wirkt hätten. Im südlichen Bereich jedoch hätte die Begradigung zu über- mässigen Nutzungseinschränkungen auf den Parzellen geführt. Die Gebäude im Geviert seien orthogonal zu den Strassenzügen ausge- richtet. Diese Struktur präge die Kernzone P. und die Baubereiche an der F.-Strasse würden sich daran orientieren. Sie seien rechtwinklig festgelegt worden, soweit dadurch nicht eine wesentliche Nutzungseinschränkung re- sultiere. Deshalb folge der Baubereich auf der rekurrentischen Parzelle an der nordöstlichen Seite nicht der bestehenden Fassade. Im Geviert würden sich die Baubereiche an der F.-Strasse zudem rückversetzt an den Gebäu- devolumen in der zweiten Bautiefe zur P.-Strasse orientieren. Hier zeige sich, dass sich die bestehende Bebauung in der zweiten Bautiefe nicht an der westlich diagonal verlaufenden Grundstücksgrenze, sondern am ortho- gonalen Muster der Strassenzüge ausrichte. Das Hauptgebäude auf dem R1S.2019.05070 Seite 36

Grundstück Kat.-Nr. 04 halte sodann einen Grenzabstand von rund 5 m ein. Lediglich das eingeschossige Nebengebäude stehe näher an der Grenze. Durch diese Ausrichtung der Bauten werde der zitierten Wohnhygiene ohne weiteres Rechnung getragen. Der Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 bilde den Abschluss zum Ensemble der inventarisierten südöstlichen Gartenbereiche. Die beanstandete "Begradigung" liege im wesentlichen öf- fentlichen Interesse des Ortsbildschutzes. Die orthogonale Ausrichtung werde gerade auch im ISOS als prägendes Element aufgeführt. Im Interes- se des Ortsbildschutzes lasse es sich nicht immer vermeiden, dass einzel- ne Gebäude teilweise baurechtswidrig würden. Das dabei geringfügig im östlichen Bereich durch den Baubereich angeschnittene Gebäude geniesse in diesem untergeordneten Mass Bestandesschutz nach § 357 Abs. 1 PBG. 7.3. Mit ihrer Replik zog die Rekurrentenschaft 2 ihren Hauptantrag gemäss Ziff. A. 2 (Aufhebung des Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03) zurück. Zu prüfen bleibt der Eventualantrag, wonach der Baubereich an der Oste- cke dergestalt zu erweitern

sei, dass er das bestehende Gebäude nicht durchschneide. Dazu führen die Rekurrierenden in der Replik aus, die bestehende Bausubstanz werde als rechtswidrig festgesetzt (Art. 27 Abs. 1 BZO) und auf die Bestandesgarantie (§ 357 PBG) reduziert. Dafür fehlten ein hinreichendes konkretes öffentliches Interesse und die Zweckmässigkeit. Die mit dem Baubereich angestrebte Orientierung leite die Rekursgegnerin 1 aus den Verläufen der P.- und F.-Strasse ab sowie aus den orthogonal verlaufenden Fassadenfluchten, verbunden mit den Gebäudeverläufen der Gebäuderückseiten an der P.-Strasse. Wenn die Rekursgegnerin 1 vorbringe, die Planung (eines Neubaus) solle stimmig und entsprechend dem Ortsbildcharakter erfolgen, sei ihr entgegenzuhalten, dass das Gebäude der Rekurrentenschaft 2 den Ortsbildcharakter im Geviert mitbestimme. Dessen Eigenart werde nicht zuletzt bestimmt durch den sich ver-schmälernden Verlauf der P.- und der F.-Strasse, was wiederum einen Übergang von drei zu zwei Bautiefen verursacht habe. Es könne nicht das Ziel sein, ein rückwärtig durchzusetzendes Raster-system zu erzwingen, welches weder allgemein wahrgenommen werde, noch dem heutigen, gerade historisch zum Kernzonenstandart gewachsenen Geviertsbild immanant sei. Eine künftige "Stimmigkeit" genüge nicht als Grundlage für den Eigentumseingriff längs des Ostbereichs. Dazu genügen der in der BZO R1S.2019.05070 Seite 37

beschriebene Gebietscharakter, die Bestimmung von § 238 Abs. 2 PBG und die Schutzziele der Schutzobjekte in der Nachbarschaft. 7.4. In ihrer Duplik fügt die Rekursgegnerin 1 an, das rekurrentische Gebäude sei für das Ortsbild nicht prägend, weshalb ein Baubereich und nicht etwa eine Profilerhaltungslinie festgesetzt worden sei. Dem orthogonalen Charakter der Kernzone folgend stünden die Gebäude an den Strassen auf einer Linie.

Dementsprechend seien auch Baubereiche etwa an der Pe.-Strasse, an der F.-Strasse und an der P.-Strasse strassenseitig auf einer Linie festgelegt worden. Im rückwärtigen Bereich würden sowohl die Bauten mit Profilerhaltung als auch die Baubereiche verschiedene Bautiefen aufweisen. Entsprechend dem Charakter des Gevierts sei rückwärtig der parallele Fassadenverlauf angestrebt worden. Dieser befinde sich vielerorts nicht auf gleicher Höhe.

7.5. Im Perimeter der Kernzone P. wurden für die ganz überwiegende Zahl der Gebäude Profillinien festgesetzt und bei den übrigen Grundstücken vorwiegend Baubereiche. Der vorliegend in Frage stehende Baubereich auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 ist auch im Gesamtkontext des Instrumentariums zu beurteilen, mit dem die zonengemässe Nutzweise bestimmt wird. Die von der Rekursgegnerin 1 beschriebene Bebauungsstruktur ist zutreffend; auf ihre diesbezüglichen Ausführungen kann verwiesen werden. Zwar verlaufen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 03 – der historischen Gemeindegrenze folgend – schräg zur Achse P.- und F.-Strasse. Die Ausrichtung der Gebäude auf den betreffenden Grundstücken, namentlich auf der an das Grundstück Kat.-Nr. 03 angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 04 und auf dem Grundstück nordwestlich davon, folgt aber grossmehrheitlich nicht dieser schrägen Linie sondern den Strassenzügen. Die Ausrichtung des beanstandeten Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 orientiert sich an dieser Struktur und erscheint für deren Erhalt, der mit der Festsetzung der Kernzone angestrebt wird (§ 50 Abs. 1 PBG), als zweckdienlich. Dies in Verbund mit der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG.

Demgegenüber lässt sich aus der Beschreibung des Gebietscharakters in Art. 70c BZO für das in Frage stehende Grundstück keine bestimmte Bebauungsweise ableiten, zumal R1S.2019.05070 Seite 38

die Orthogonalität der Bebauung keine Erwähnung findet. Anzufügen ist sodann, dass mit dem Baubereich auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudegrundfläche bestimmt wird (Art. 30 Abs. 2 lit. c und d BZO). Die gegenüber der Achse der F.-Strasse teilweise schräge Stellung des rekurrentischen Gebäudes ist in der vorherrschenden Struktur untypisch und in diesem Sinne entgegen der Auffassung der Rekurrentenschaft 2 nicht prägend. Es trifft auch nicht zu, dass der sich laut der Rekurrentenschaft 2 ver- schmälernde Verlauf der P.- und der F.-Strasse einen Übergang von drei zu zwei Bautiefen verursacht hat. Im Bereich des rekurrentischen Grundstücks und bis zur Z.-Strasse verlaufen die beiden Strassen parallel. Gegen die S.-Strasse und die G.-Strasse nimmt der Abstand etwas ab. Ein Zusammenhang zwischen den Abständen und der Anzahl Bautiefen ist indes nicht erkennbar. Für das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 wurde eine Profilerhaltungslinie festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass kein grösseres Bauvolumen als das heute bestehende eingeschossige Nebengebäude nahe an die Grenze zum Grundstück der Rekurrentenschaft 2 gestellt werden darf. Die wohngygienischen Verhältnisse und die Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG) bleiben einwandfrei. Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Inwiefern dies in anderer Hinsicht als der Wohnhygiene und der Wohnqualität, die wie gesagt gewährleistet sind, nicht der Fall sein soll, wird nicht begründet und ist auch nicht ersichtlich. Der Baubereich auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 05 weicht namentlich mit seiner nordöstlichen (rückwärtigen) Begrenzung von der orthogonalen Struktur ab, weil sich hier wegen der Grösse und Form der Parzelle andernfalls unverhältnismässige Einschränkungen in der Grundstücksnutzung ergeben hätten. Insoweit ist festzuhalten, dass die Festlegung des Baubereichs auf der rekurrentischen Parzelle Kat.-Nr. 03 als zweckmässig erscheint und den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Ein öffentliches Interesse daran ist zu bejahen. Die eventualiter beantragte marginale Erweiterung des Baubereichs in der östlichen Ecke, was grundsätzlich auf eine Umfahrungsstrasse R1S.2019.05070 Seite 39

lung des bestehenden Gebäudegrundrisses hinausläuft, würde nichts an den Ausnutzungsmöglichkeiten bezüglich der im Baubereich maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche ändern. Eine erhebliche Beschränkung künftiger Bebauungsmöglichkeiten ist ebenfalls nicht auszumachen, insbesondere was die Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche von 430 m<sup>2</sup> anbetrifft. Soweit das bestehende Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 436 m<sup>2</sup> den streitbetreffenden Baubereich mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> überstellt, genießt es Bestandesgarantie (§ 357 Abs. 1 PBG). Es wird nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern dies unzumutbar sein soll. Insbesondere wäre es weder nach den Grundsätzen der Bestandesgarantie noch mit der beantragten Erweiterung des Baubereichs möglich, das Gebäudevolumen im Bereich der östlichen Gebäudeecke im Rahmen eines Umbaus auszu- dehnen. Damit erweist sich die Festlegung des Baubereichs als verhältnismässig. Nach dem Gesagten ist der Rekurs der Rekurrentenschaft 2 auch in diesem Punkt abzuweisen.

## **E. 8**

Zusammengefasst sind die Rekurse abzuweisen. 9.1. Ausgangsgemäss und unter Berücksichtigung des jeweils verursachten Verfahrensaufwands (namentlich drei verfahrensleitende Zwischenverfügungen im Verfahren G.-Nr. R1S.2017.05138) sind die

Verfahrenskosten zu je 1/5 den Rekurrierenden 1 bis 5 aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der R1S.2019.05070 Seite 40

Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit den Planungsmassnahmen verbundene Eingriffe in das Eigentum bzw. damit verbundene Interessen), des getätigten Verfahrensaufwandes (im ersten Verfahrensgang zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenehms und zahlreiche zu behandelnde prozessuale Anträge; im zweiten Verfahrensgang ein weiterer Schriftenwechsel, mehrere Zwischenentscheide und Durchführung einer öffentlichen Verhandlung), des Umfangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 15'000.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Davon in Abzug zu bringen ist die Gerichtsgebühr im Betrag von Fr. 3'600.--, welche von den im ersten Verfahrensgang Rekurrierenden D. M.-S. und T. G. im ersten Verfahrensgang (G.- Nr. R1S.2017.05138) bezahlt wurde, die auf eine Beschwerde gegen das Rekursurteil vom 18. Mai 2018 verzichteten. Damit resultiert eine von den im Verfahren verbliebenen Rekurrierenden zu bezahlende Gerichtsgebühr von Fr. 11'400.--. Bei den Zustellkosten wird der von D. M.-S. und T. G. bereits bezahlte Anteil ebenfalls berücksichtigt. 9.2.1. Die unterliegende Partei kann zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Bezug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Ausrichtung einer Umtriebsentschädigung erfüllt. Deren Bemessung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Zu berücksichtigen ist, dass der Rekursentscheid vom 18. Mai 2018 bezüglich der Entschädigungsfolgen für D. M.- S. und T. G. in Rechtskraft erwachsen ist. Der gestützt auf jenen Entscheid auf sie entfallende Anteil betrug insgesamt Fr. 1'000.--. Demnach ist im vorliegenden Verfahren der anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten zulasten der im Verfahren verbliebenen Rekurrierenden eine Umtriebsentschädigung in R1S.2019.05070 Seite 41

der Höhe von insgesamt Fr. 4'000.-- zuzusprechen. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). 9.2.2. Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Planungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass

von der Zusprechung einer Umtriebsent- schädigung an die Vorinstanz abzusehen ist. [...]  
R1S.2019.05070 Seite 42

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