

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00540 vom 9. Januar 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00540

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00540 du 9 janvier 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00540 del 9 gennaio 2020

Regeste

Nutzungsplanung | Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich: Berücksichtigung ISOS. Grundeigentümer können unter Berufung auf die Eigentumsgarantie eine Überprüfung und Anpassung des Nutzungsplans in Bezug nicht nur auf ihr eigenes Grundstück, sondern auch auf benachbarte Grundstücke verlangen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Voraussetzung ist ein unmittelbarer Bezug zur Nutzung des eigenen Grundeigentums (E. 1.2.3). Die Beschwerdeführenden würden aus der Festsetzung einer Kernzone deswegen einen Nutzen ziehen, weil die Kernzonenvorschriften eine Vergrößerung der Bauhöhe und -volumen auf Parzellen in der Nähe ihres Grundstücks verhindern könnten, und dies unabhängig davon, ob die dortigen bestehenden Bauten unter Schutz gestellt werden. Insofern haben sie ein schutzwürdiges Interesse an der Festsetzung einer Kernzone (E. 1.2.8). Dem ISOS wird die gleiche Bedeutung wie Sachplänen und Konzepten beigemessen. Ein Eintrag im ISOS ist deshalb im Rahmen der kantonalen Richtplanung und damit aufgrund der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (E. 2.1). Bei der Erstellung des ISOS wurden die Ortsbilder nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode bewertet; andere Interessen wurden grundsätzlich nicht berücksichtigt, und eine Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen fand nicht statt. Die planungs- und baurechtliche Interessenabwägung erfolgt jeweils erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauvorhabens, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende Interessen, etwa an der Ortsentwicklung und der Verdichtung des Siedlungsgebiets, berücksichtigt werden müssen. Diese Interessenabwägung kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können (E. 2.2). Die ISOS-Einträge müssen ernsthaft in die Überlegungen einbezogen werden. Die entgegenstehenden Interessen dürfen nicht bloss generell angerufen werden, sondern es muss geprüft werden, welches Gewicht ihnen unter den jeweiligen konkreten Umständen zukommt (E. 3.2). Der Beschwerdegegner 1 hat sich – jedenfalls in Bezug auf das strittige Quartier – im Konfliktfall ausnahmslos gegen jegliche vom ISOS angeregte Änderung entschieden, und zwar mit der stets gleichen stereotypen Begründung, unabhängig vom Erhaltungsziel gemäss ISOS und selbst dann, wenn ausser einer mit dem ISOS unvereinbaren Zonierung keine weiteren entgegengesetzten Interessen vorlagen. Dies kann nur so interpretiert werden, dass die einzelnen ISOS-Einträge nicht spezifisch geprüft und gewichtet wurden (E. 3.5). Das Fehlen der Berücksichtigung des ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung kann nicht durch die nachträgliche Prüfung wettgemacht werden, ob das Ergebnis der Planung haltbar wäre, wenn das ISOS berücksichtigt worden wäre (E. 3.10.2). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2018.00540 Urteil der 3. Kammer vom 9. Januar 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Ersatzrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Gemeinderat der Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch RA D, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Stockwerkeigentümergeinschaft E-Strasse 01, nämlich: 1.1 F, 1.2 Einfache Gesellschaft G, nämlich: 1.2.1. H, 1.2.2. I, 1.3 J, 1.4 K, Nr. 1 Zustelladresse: STWEG E-Strasse 01, 2. Einfache Gesellschaft L, nämlich: 2.1 M, 2.2 N, Nr. 2 vertreten durch RA O, 3.1 P, 3.2 Q, vertreten durch RA W, Mitbeteiligte, betreffend Nutzungsplanung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 wurde die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) teilweise revidiert. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte die Teilrevision (im Folgenden: BZO 2016) mit hier nicht interessierenden Ausnahmen am 5. Juli 2017. Mit der BZO 2016 wurden die Grundstücke Kat.-Nrn. 02,

E. 3.1

Zu prüfen ist die Rüge, der Beschwerdegegner 1 habe bei der Teilrevision der BZO das ISOS ungenügend berücksichtigt. Der mangelnde Einbezug eines erheblichen Gesichtspunkts in eine Interessenabwägung stellt einen Rechtsfehler dar (Christian Berz, Zur Berücksichtigungspflicht des ISOS im kantonalen Bau- und Planungsrecht, PBG aktuell 2018/3, S. 5 ff., 10; Pierre Tschannen in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich etc. 2019, Art. 3 N. 48). Zu deren Behebung ist das Verwaltungsgericht nach § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG befugt.

E. 3.2

In kantonalen und kommunalen Planungsverfahren ergeben sich aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz keine besonderen förmlichen Anforderungen, wie den Anliegen des ISOS Rechnung zu tragen ist. Die erforderliche Beachtung des ISOS kann demnach in nicht förmlicher Weise erfolgen (BGr, 9. August 2016, 1C_398/2015, E. 3.2; BGE 135 II 209 E. 3). In materieller Hinsicht bedeutet eine hinreichende Berücksichtigung des ISOS, dass die einzelnen Einträge zu beachten und gegen allfällige entgegenstehende Interessen wie etwa das Bedürfnis nach Wohnraum und den Grundsatz der inneren Verdichtung abzuwägen sind. Dabei genügt es nicht, wenn die ISOS-Einträge nur wiederholt werden; vielmehr müssen sie ernsthaft in die Überlegungen einbezogen werden. Ebenso dürfen die entgegenstehenden Interessen nicht bloss generell angerufen werden, sondern es muss geprüft werden, welches Gewicht ihnen unter den jeweiligen konkreten Umständen zukommt (vgl. BGr, 29. April 2016, 1C_276/2015, E. 3.1 und 3.3.3). Wichtig ist namentlich das Interesse am Schutz von Bauten, die in das ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) aufgenommen wurden (vgl. BGr, 14. Dezember 2015, 1C_305/2015, E. 6.3).

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden berufen sich darauf, dass das ISOS zwecks Substanzerhaltung die Erstellung eines Detailinventars vorsehe. Ein solches Inventar wird in den Erläuterungen zum ISOS als eine der geeigneten Massnahmen für Gebiete mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Damit soll der Schutz durch Dienstbarkeitsverträge und

Beiträge der öffentlichen Hand ermöglicht werden (Erläuterungen zum ISOS, S. 571 f.). Allerdings ist den Erläuterungen zum ISOS nach Wortlaut und Systematik nur eine entsprechende Empfehlung zu entnehmen. Unbestrittenermassen hat die Stadt Zürich das ISOS nicht zum Anlass genommen, ihr auf § 203 Abs. 2 PBG gestütztes kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, das als Detailinventar im Sinn des ISOS aufzufassen ist, im Bereich der Gebiete mit Erhaltungsziel A flächendeckend zu überprüfen. Ob eine derartige Verpflichtung bestünde, kann hier jedoch offengelassen werden, weil im vorliegenden Fall allein die planungsrechtliche Berücksichtigung des ISOS infrage steht.

E. 3.4

Dem Erläuterungsbericht BZO/ISOS kann nicht entnommen werden, dass die mit dem ISOS in Konflikt stehenden Zonierungen auf einer Abwägung unter Einbezug der konkreten Einträge im ISOS beruhen. Ihm zufolge beschränkte sich die Stadt Zürich im Rahmen der BZO-Revision darauf, die Übereinstimmungen und Konflikte zwischen der BZO 2016 und dem ISOS festzustellen und kartografisch aufzuzeigen. Für alle Konfliktfälle wird pauschal dem Interesse an der baulichen Verdichtung der Vorzug gegeben (vgl. Erläuterungsbericht BZO/ISOS, S. 6 ff.).

E. 3.5

Die Dokumente, die der Beschwerdegegner 1 aufgrund der Präsidialverfügung vom 21. Juni 2019 eingereicht hat, belegen die mangelhafte Berücksichtigung des ISOS. Es handelt sich zum einen um zwei Pläne, welche die Übereinstimmungen und die Konflikte zwischen der BZO 2016 und dem ISOS aufzeigen. Sie entsprechen – in starker Vergrößerung – zwei im Erläuterungsbericht BZO/ISOS enthaltenen Karten. Zum andern handelt es sich um eine Tabelle, die mit "Interessenabwägung unter Berücksichtigung des ISOS" betitelt ist und sämtliche ISOS-Eintragungen für Fluntern erfasst. Die Interessenabwägung soll sich auf die Frage beziehen, ob zur Berücksichtigung des ISOS für die einzelnen dort aufgeführten Gebiete eine weitergehende Planungsmassnahme gerechtfertigt sei. In einer ersten Spalte wird festgehalten, ob die Festlegungen der BZO 2016 mit dem ISOS übereinstimmen (wobei hier offenbleiben kann, inwieweit die Einträge in dieser Spalte zutreffen). In zwei weiteren Spalten werden "andere Interessen" erfasst, und in der letzten Spalte wird schliesslich das Ergebnis der "Interessenabwägung" eingetragen. In Bezug auf 13 ISOS-Einträge wird ein Konflikt zwischen dem ISOS und der BZO 2016 vermerkt. In diesen Fällen findet sich in der vierten Spalte ausnahmslos die Bemerkungen "Interessenabwägung zu Gunsten von raumplanerischen und anderen öffentlichen und privaten Interessen" oder (dreimal) "Interessenabwägung zu Gunsten von raumplanerischen, denkmalpflegerischen und anderen öffentlichen und privaten Interessen", wobei mit "denkmalpflegerischen Interessen" die Aufrechterhaltung der städtischen Beurteilung gegenüber einer abweichenden Bewertung im ISOS gemeint ist, wie sich auch aus den Ausführungen des Beschwerdegegners 1 in der Stellungnahme vom 18. Juli 2019 ergibt. In sechs Fällen wird bei den "anderen Interessen" nur die Zoneneinteilung (in der Regel W4) vermerkt; zu diesen Fällen gehört auch die streitbetroffene Baugruppe 5.5 (Fluntern). Der Beschwerdegegner 1 hat sich also – jedenfalls in Bezug auf das Quartier Fluntern – im Konfliktfall ausnahmslos gegen jegliche vom ISOS angeregte Änderung entschieden, und zwar mit der stets gleichen stereotypen Begründung, unabhängig vom Erhaltungsziel gemäss ISOS und selbst dann, wenn ausser einer mit dem ISOS unvereinbaren Zonierung keine weiteren entgegengesetzten Interessen

vorlagen. Dies kann nur so interpretiert werden, dass die einzelnen ISOS-Einträge nicht spezifisch geprüft und gewichtet wurden.

E. 3.6

Angesichts dessen kann offenbleiben, inwieweit die mit "21.08.2015/23.10.2017" datierte Tabelle als Entscheidungsgrundlage diene und inwieweit sie nachträglich ergänzt wurde. Der Beschwerdegegner 1 führt dazu aus, dass sie im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens ergänzt wurde, "um die erfolgte Interessenabwägung transparent darzustellen". Obwohl die Beschwerdeführenden diese Frage in ihrer Stellungnahme vom 6. September 2019 aufnahmen, äusserte sich der Beschwerdegegner 1 in seiner Stellungnahme vom 2. Oktober 2019 nur noch zur Datierung der Pläne, nicht aber zu derjenigen der Tabelle.

E. 3.7

Der Beschwerdegegner 1 beruft sich darauf, dass die Erhaltungsziele des ISOS nicht direkt in die Interessenabwägung einfliessen könnten, sondern zuerst durch die Planungsbehörden mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft, differenziert und konkretisiert werden müssten (so jedenfalls Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], ISOS und Verdichtung, Bericht der Arbeitsgruppe, Bern 2016, S. 12; Berz, S. 9). Aber auch für eine derartige Auseinandersetzung mit dem ISOS vermag der Beschwerdegegner 1 keine genügenden Belege beizubringen.

E. 3.8

Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner 1 machen geltend, dass für die BZO 2016 eine umfangreiche und grossflächige Nutzungsplanung stattgefunden habe, weshalb die Berichterstattung nicht parzellengenau habe erfolgen können. Das Argument verfährt nach den obigen Erwägungen nicht, weil der Mangel im Kern nicht die Dichte des Erläuterungsberichts BZO/ISOS, sondern die substanzielle Berücksichtigung des ISOS betrifft. Die Anforderungen an diese dürfen grundsätzlich nicht deshalb gesenkt werden, weil die Nutzungsplanung ein grosses Gebiet umfasst. Andernfalls nähme das Gewicht des ISOS im umgekehrten Verhältnis zur Ausdehnung des Planungsgebiets ab, sodass es tendenziell umso weniger Beachtung fände, je mehr ISOS-Objekte betroffen wären bzw. je grösser deren Ausdehnung wäre. Dies entspräche dem Zweck des Inventars offensichtlich nicht.

E. 3.9

Unerheblich ist der Hinweis des Beschwerdegegners 1 darauf, dass die BZO 2016 dem Ortsbildschutz Rechnung trage und verschiedene nutzungsplanerische Massnahmen den Zielsetzungen des ISOS entsprächen. Dies trifft zu, doch ist entscheidend, inwieweit der Beschwerdegegner 1 das ISOS auch dann berücksichtigt hat, wenn die Nutzungsplanung diesem nicht ohnehin entsprach. Wie aufgezeigt, lässt das schematische Vorgehen des Beschwerdegegners 1 in den Konfliktfällen jegliche Bezugnahme auf das Bundesinventar vermissen.

E. 3.10

Schliesslich fragt sich, ob die streitige Zonierung ungeachtet der unzureichenden Berücksichtigung des ISOS aufrechtzuerhalten wäre, wenn sich herausstellen sollte, dass den Anliegen des ISOS mit anderweitigen Massnahmen genügend Rechnung getragen wurde. So bringt der Beschwerdegegner 1 im Rechtsmittelverfahren vor, dass im gesamten Gebiet der Baugruppe 5.5 (Fluntern) 44 Objekte in das kommunale Inventar der kunst- und

kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen worden seien (während sich 49 Objekte nicht in diesem Inventar finden). Zudem erwähnen Verfügungen, mit denen der Verzicht auf die Unterschutzstellung einzelner Objekte innerhalb des fraglichen Gevierts begründet wird, das ISOS. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Ansicht des Beschwerdegegners 1 hinzuweisen, wonach das fragliche Gebiet des Schutzes durch eine Kernzone nicht bedürfe, weil es keinen wichtigen Zeugen einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstelle.

E. 3.10.1

Eine derartige Rechtfertigung der Zonierung vom Ergebnis her kommt allerdings unter den gegebenen Umständen für die Rechtsmittelbehörden nicht in Betracht, weil damit der Ermessensspielraum des Beschwerdegegners 1 missachtet würde. Dieser hat nach den obigen Erwägungen noch nicht unter ausreichender Berücksichtigung des ISOS über die Festsetzung einer Kernzone entschieden, und seiner Abwägung dürfen die Rechtsmittelinstanzen nicht vorgreifen.

E. 3.10.2

Daran ändert auch nichts, dass der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Nutzungsplanverfahren bereits erfüllt ist, wenn die Motive des kommunalen Entscheiders erst in einem allfälligen Anfechtungsverfahren vorgebracht werden (VGr, 10. Juli 2008, VB.2008.00123, E. 3.2 = RB 2008 Nr. 3 = BEZ 2008 Nr. 46). Der Beschwerdegegner 1 beruft sich auf diese Praxis im Zusammenhang mit der Aktenedition. Aus ihr darf nicht abgeleitet werden, dass die vorgeschriebene materielle Berücksichtigung bestimmter Gesichtspunkte erst im Rechtsmittelverfahren erfolgen dürfte. Mit anderen Worten: Das Fehlen der Berücksichtigung des ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung kann nicht durch die nachträgliche Prüfung ersetzt werden, ob das Ergebnis der Planung haltbar wäre, wenn das ISOS berücksichtigt worden wäre. Dies gilt umso mehr angesichts der eingeschränkten Prüfungsdichte bzw. Prüfungsbefugnis der Rechtsmittelinstanzen.

E. 3.10.3

Aus materieller Sicht läuft der Einwand des Beschwerdegegners 1, im Ergebnis sei dem ISOS im Gebiet der Baugruppe 5.5 (Fluntern) genügend Rechnung getragen worden, darauf hinaus, dass es (zumindest im vorliegenden Fall) ausreiche, wenn die Berücksichtigung des ISOS einzig im Rahmen von Denkmalschutzmassnahmen im Sinn von § 205 lit. c und d PBG erfolge. Ähnlich äussert sich auch die Vorinstanz. Insoweit ist wiederum auf den kantonalen Richtplan zu verweisen, wonach dem ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen ist, wobei der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne zu erfolgen hat (Kanton Zürich, Richtplantext, Stand: 22. Oktober 2018, Ziff. 2.4.3 lit. c). Der Schutz durch planungsrechtliche Massnahmen und derjenige durch Verfügungen oder Verträge erfolgen bei Bedarf kumulativ, wobei primär planungsrechtliche Massnahmen zu ergreifen sind (§ 205 PBG; § 9 Abs. 1 und § 24 f. der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]; VGr, 5. April 2018, VB.2017.00850, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen). Planungsrechtliche Schutzmassnahmen werden somit durch Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht überflüssig. Mit Bezug auf das streitige Geviert ist festzuhalten, dass das Vorliegen eines schutzwürdigen Quartiers im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zumindest nicht abwegig erscheint, wenn das Gebiet mit

Erhaltungsziel A im ISOS eingetragen ist und fast die Hälfte der Gebäude inventarisiert ist. Die Erwägungen der Vorinstanz, mit denen die Schutzwürdigkeit verneint wird, nehmen kaum auf die Eigenart des Gebiets Bezug. Mit diesen Bemerkungen soll der Interessenabwägung durch den Beschwerdegegner 1 jedoch nicht vorgegriffen werden. 4. 4.1 Demnach ist die Beschwerde gutzuheissen und die Sache an den Beschwerdegegner 1 zur Prüfung und gegebenenfalls Festsetzung einer Kernzone statt der heutigen Wohnzone W4 im Geviert zwischen E-, S-, T- und R-Strasse zurückzuweisen (§ 64 Abs. 1 VRG; zur Sprungrückweisung vgl. Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 64 N. 4 mit Hinweisen). 4.2 Anzumerken ist, dass entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners 1 nicht in allen Gebieten, die im ISOS mit dem Erhaltungsziel A enthalten sind, sämtliche Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind, wie es der Definition des Erhaltungsziels A entspricht (Erläuterungen zum ISOS, S. 570). Das ISOS stellt eine Grundlage, nicht das Ergebnis der Interessenabwägung dar (ISOS und Verdichtung, S. 7). Der Beschwerdegegner 1 braucht das streitige Geviert auch nicht isoliert zu betrachten, sondern darf einen Vergleich mit anderen Gebieten, die in Bezug auf die Architektur, das Ortsbild und die Zeugniseigenschaft ähnliche Merkmale aufweisen, anstellen und bei der Festsetzung von Schutzmassnahmen nach § 205 PBG eine Auswahl treffen (vgl. zu den sogenannten Baumeisterhäusern VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.1.5). 4.3 Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die beiden im streitigen Geviert stehenden Baumeisterhäuser in der Beschreibung der Baugruppe 5.5 (Fluntern) nicht erwähnt werden. Hervorgehoben werden dort vielmehr die "dichte Bebauung in orthogonalem Strassenmuster" und die "offene Blockrand- und Zeilenbebauung sowie dicht gereichte Mehrfamilienhäuser meist hinter Vorgärten" vor allem aus der Zeit von 1890 bis 1920 (ISOS, Band 6.2, S. 291). Die beiden Baumeisterhäuser sind demnach nicht entscheidend für die allfällige Festsetzung einer Kernzone, worin wiederum keine Aussage zu ihrer Erhaltens- und Schutzwürdigkeit zu sehen ist, denn diese Fragen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (der Verzicht auf die Unterschutzstellung unter anderem des Gebäudes R-Strasse 08 vom 19. Dezember 2018 ist gemäss Parteiangaben rechtskräftig, die entsprechende Verfügung vom 11. September 2019 betreffend das Gebäude R-Strasse 05 wohl nicht). Der Entscheid über die Kernzone hängt demnach weder positiv noch negativ vom Schicksal der beiden Baumeisterhäuser ab. 5. 5.1 Die Gerichtskosten sind entsprechend dem Verfahrensausgang dem unterliegenden Beschwerdegegner 1 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Ebenso hat dieser die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen. Bei der Festsetzung der Kosten des Beschwerdeverfahrens ist der erhöhte Verfahrensaufwand zu berücksichtigen. 5.2 Zudem ist der Beschwerdegegner 1 zu verpflichten, den Beschwerdeführenden eine angemessene Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich Private mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, trifft die Amtsstelle nach § 17 Abs. 3 VRG zwar grundsätzlich keine Entschädigungspflicht. Im vorliegenden Fall wurden die Mitbeteiligten 1 und 2 von der Vorinstanz von Amtes wegen beigeladen, wobei sich nur die Mitbeteiligten 2 mit eigenen Anträgen am Rekursverfahren beteiligten. Die Mitbeteiligten 3 stellten vor Verwaltungsgericht ein Beiladungsgesuch, dem entsprochen wurde, verzichteten aber auf die Stellung von Anträgen. Für den betriebenen Aufwand sind die Mitbeteiligten nicht verantwortlich. Es rechtfertigt sich daher, nach Billigkeit von § 17 Abs. 3 VRG abzuweichen und die Parteientschädigung dem Beschwerdegegner 1 aufzuerlegen (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 99).

E. 06

und 03 (E-Strasse 01 sowie R-Strasse 04 und 05) der Wohnzone W4 (statt wie bisher W3) zugeteilt. II. Gegen den Festsetzungsbeschluss erhoben A und B, Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 06 (R-Strasse 1), Rekurs an das Baurekursgericht. Materiell beantragten sie im Wesentlichen, der Festsetzungsbeschluss sei insoweit aufzuheben, als im Objekt "Baugruppe 5.5 im Geviertsbereich R-Strasse/T-Strasse" gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und insbesondere auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02–03 eine Wohnzone W4 festgesetzt worden sei. Die Vorinstanz sei einzuladen, die Festsetzung einer Kernzone zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen. Das Baurekursgericht zog die Eigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 02 bzw. 03, die Mitglieder der Stockwerkeigentümerschaft E-Strasse 01 sowie der einfachen Gesellschaft L, als Mitbeteiligte in das Rekursverfahren ein. Mit Entscheid vom 13. Juli 2018 wies es den Rekurs ab, soweit es auf ihn eintrat. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B am 6. September 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit den folgenden materiellen Anträgen (im Original teilweise hervorgehoben): "- Unter Aufhebung des angefochtenen Entscheides der Vorinstanz sei in Gutheissung der Beschwerde der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30. November 2016 zur Teilrevision der BZO Stadt Zürich (und damit der entsprechende Genehmigungsentscheid [...]) im nachbezeichneten Umfang aufzuheben: - Die Festsetzung einer Wohnzone W4 (anstelle W3 bestehend) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 (Beschwerdeführende) sowie auf weiteren benachbarten Grundstücken gemäss Objekt "ISOS Baugruppe 5.5 im Geviertsbereich R-Strasse/T-Strasse " – insbesondere Kat.-Nrn. 02, 03 – zwischen E-, S-, T- und R-Strasse; - unter Einladung an die Vorinstanz, die Zuweisung einer diesbezüglichen Kernzone in geeignetem Umfang an geeigneter Stelle a) bundesrechtskonform zu prüfen und b) allenfalls in geeigneter Ausgestaltung festzusetzen." In prozessualer Hinsicht beantragten A und B, die Vorinstanz (recte: der Gemeinderat der Stadt Zürich) sei einzuladen, sämtliche Akten sowie sämtliche aktenmässig erhobenen Ergebnisse der angeblich durchgeführten materiellen Überprüfungen und Untersuchungen hinsichtlich einer ISOS-konformen Zonierung im Bereich der genannten ISOS-Baugruppe 5.5 zu edieren, zumindest aber diejenigen, die sich auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 02–03 bezögen. Die Kosten und eine Parteientschädigung seien den Vorinstanzen aufzuerlegen. Das Baurekursgericht beantragte in seiner Vernehmlassung ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. In den Beschwerdeantworten beantragte der Gemeinderat der Stadt Zürich (Beschwerdegegner 1; im Folgenden: Gemeinderat) Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A und B und die Baudirektion Kanton Zürich (Beschwerdegegnerin 2) Abweisung der Beschwerde. Die Stockwerkeigentümerschaft E-Strasse 01 verzichtete stillschweigend, die einfache Gesellschaft L ausdrücklich auf eine Stellungnahme. A und B sowie der Gemeinderat hielten in Replik und Duplik an ihren Anträgen fest, während die Baudirektion Kanton Zürich stillschweigend auf eine Duplik verzichtete. In einer Stellungnahme zur Duplik führten A und B aus, dass diese nicht hinreichend substantiiert sei. Der Gemeinderat verzichtete stillschweigend auf eine Stellungnahme hierzu. Mit Eingaben vom 15. Februar und 8. März 2019 ersuchten N und Q, Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 09 (T-Strasse 07), um Beiladung als Mitbeteiligte. Das Verwaltungsgericht räumte den Parteien und Mitbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme ein, worauf sich A und B sowie der Gemeinderat vernehmen liessen und mitteilten, keine Einwände gegen eine Beiladung zu haben. Mit Präsidialverfügung vom 23. April 2019 nahm das Verwaltungsgericht

Vormerk vom Beiladungsgesuch, mit Präsidialverfügung vom 26. Juli 2019 wurden N und Q als Mitbeteiligte 3.1 und 3.2 in das Verfahren aufgenommen. In der Folge nahmen sie Einsicht in die Verfahrensakten, ohne sich inhaltlich zu äussern. Entsprechend dem Verfahrensantrag A und Bs setzte das Verwaltungsgericht mit Präsidialverfügung vom 21. Juni 2019 dem Gemeinderat Frist zur Einreichung sämtlicher allfällig vorhandener Akten, die Auskunft über die materielle Berücksichtigung des konkreten ISOS-Eintrags Baugruppe 5.5 (Fluntern) bei der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 30. November 2016 geben könnten, unter Vorbehalt der internen Akten. Hierauf reichte der Gemeinderat mit einer Stellungnahme vom 18. Juli 2019 weitere Unterlagen ein. Hierzu reichten A und B am 6. September 2019 eine Stellungnahme ein, zu der sich der Gemeinderat am 2. Oktober 2019 wiederum vernehmen liess. Darauf antworteten A und B mit einer Stellungnahme vom 4. November 2019, worauf der Gemeinderat am 18. November 2019 mitteilte, er halte an seinen Anträgen und Ausführungen fest. Mit Eingabe vom 2. Oktober 2019 reichten A und B weitere Unterlagen ein. Dazu nahm der Gemeinderat am 24. Oktober 2019 wiederum Stellung. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.
- 1.2 Nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zu Rekurs und Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Aufhebung hat.
 - 1.2.1 Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Wohnzone W4 sowie die Prüfung und gegebenenfalls die Festsetzung einer Kernzone im Gebiet der Baugruppe 5.5 (Fluntern) gemäss ISOS (Band 6.2: Stadt Zürich, Kreise 7–12, Bern 2016, S. 291), zu dem auch ihre eigene Parzelle Kat.-Nr. 06 gehört. Mit Blick auf die Rekurs- und Beschwerdelegitimation ist zunächst zu prüfen, ob dieser Antrag im Verfahren gegen die streitige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich zulässig ist (E. 1.2.2–1.2.5); sodann ist zu klären, ob die Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt sind, was sich der Frage nach der materiellen Beschwer der Beschwerdeführenden zuordnen lässt (E. 1.2.6–1.2.8).
 - 1.2.2 Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Damit können sich die Beschwerdeführenden nicht auf die Praxis abstützen, wonach Grundeigentümer bei einer Totalrevision der Nutzungsplanung die Überprüfung der ihre Parzellen betreffenden Anordnungen selbst dann verlangen können, wenn die bisherige Ordnung beibehalten wird (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 21 N. 69 mit Hinweisen).
 - 1.2.3 Grundeigentümer können unter Berufung auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) eine Überprüfung und Anpassung des Nutzungsplans in Bezug nicht nur auf ihr eigenes Grundstück, sondern auch auf benachbarte Grundstücke verlangen, wenn sich die Verhältnisse im Sinn von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) erheblich geändert haben (BGE 127 I 103 E. 6b; 120 Ia 227 E. 2d; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 N. 23). Voraussetzung ist ein unmittelbarer Bezug zur Nutzung des eigenen Grundeigentums (BGr, 6. Dezember 2013, 1C_598/2013, E. 2; 10. Oktober 2006, 1P.371/2006, E. 1.6.3).
 - 1.2.4 Die bisherige Wohnzone W3 im fraglichen Gebiet wurde mit der Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1999 letztmals festgesetzt. Nach Ablauf des Planungshorizonts (der gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG für Bauzonen 15 Jahre beträgt) sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu

unterziehen und nötigenfalls anzupassen (BGr, 1. November 2017, 1C_245/2017, E. 4.4 mit Hinweisen). Nach über 15 Jahren musste somit die Bau- und Zonenordnung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Welche Zonierungen die Grundeigentümer – soweit ein unmittelbarer Bezug zur Nutzung des eigenen Grundeigentums besteht – deswegen im Rechtsmittelverfahren beantragen dürfen, braucht hier nicht allgemein entschieden zu werden (sinngemäss ebenso VGr, 7. März 2019, VB.2018.00415, E. 3 [nicht unter www.vgrzh.ch publiziert]).

1.2.5 Die Beschwerdeführenden stützen ihren Antrag auf das ISOS. Die Stadt Zürich wurde mit Verordnungsänderung vom 24. August 2016 (in Kraft seit 1. Oktober 2016 [AS 2016, 3177]) "als Stadt" inventarisiert bzw. in den Anhang der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) aufgenommen. Mit der Inventarisierung der Stadt Zürich liegt eine massgebliche Veränderung im Sinn von Art. 21 Abs. 2 RPG vor. Das ISOS bildete zwar keine Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung, doch konnte der damals vorliegende Entwurf der Inventarisierung im Rahmen der Revision berücksichtigt werden (vgl. Stadt Zürich, Ergänzung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision 2014 betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung [ISOS], Stadtratsbeschluss Nr. 387/2016 vom 11. Mai 2016 [im Folgenden: Erläuterungsbericht BZO/ISOS]). Wenn aber die Anforderungen des ISOS bereits Gegenstand des Revisionsverfahrens waren, können gestützt darauf erhobene Rügen im Rechtsmittelverfahren gegen die BZO 2016 vorgebracht werden. Dabei kann weiterhin offenbleiben, ob auf Anträge im Rechtsmittelverfahren nur insoweit einzutreten ist, als die Betreffenden sie bereits im Einwendungsverfahren vorbrachten (VGr, 7. März 2019, VB.2018.00415, E. 3.3 f.). Die Nichteinhaltung dieses allfälligen Erfordernisses kann jedenfalls den Beschwerdeführenden nicht entgegengehalten werden: Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG dauerte vom 24. Oktober bis zum 24. Dezember 2013 (Stadt Zürich, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Zürich 2014, Ziff. 6.1 [im Folgenden: Erläuterungsbericht BZO]). In diesem Zeitraum lag der Inventareintrag der Stadt Zürich nicht einmal im Entwurf vor, weshalb die Beschwerdeführenden im erstinstanzlichen Verfahren offenkundig keine Einwendungen darauf stützen konnten.

1.2.6 Sodann ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführenden den vom Bundesgericht verlangten unmittelbaren Bezug zur Nutzung des eigenen Grundeigentums dartun können. Es handelt sich um eine spezifische Ausprägung der materiellen Beschwer in jenen Konstellationen, in denen Grundeigentümer grundsätzlich die Überprüfung und Anpassung von Nutzungsplänen in Bezug auf benachbarte Grundstücke verlangen können. Generell verlangt die Anforderung der materiellen Beschwer, dass die Beschwerde im Fall ihres Erfolgs einen von der Rechtsordnung anerkannten, unmittelbaren, persönlichen, praktischen Nutzen für die Beschwerdeführenden zur Folge hätte (vgl. Bertschi, § 21 N. 13 ff.). Die Wahrnehmung öffentlicher Interessen genügt nicht (mit Bezug auf die Nutzungsplanung: BGr, 6. Dezember 2013, 1C_598/2013, E. 2; BGE 120 Ia 227 E. 2d), ebenso wenig ein ideell motiviertes Engagement (Bertschi, § 21 N. 20). Ungeachtet dessen, dass das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen festzustellen ist, haben die Rechtsuchenden ihre Legitimation zu substantizieren, soweit sie nicht offensichtlich ist (Bertschi, § 21 N. 38 mit Hinweis).

1.2.7 Die Beschwerdeführenden beantragen die Prüfung und allfällige Festsetzung einer Zonierung, welche die baulichen Möglichkeiten auf ihrem Grundstück einschränken dürfte. Soweit sie sich auf den Ortsbildschutz berufen, stützen sie sich auf ein öffentliches Interesse, was für die Rechtsmittellegitimation nicht ausreicht (vgl. BGE

116 Ia 433 E. 2b). Sodann stellen sie einen Bezug zur Nutzung ihres Grundstücks her, indem sie geltend machen, der Verzicht auf den adäquaten nutzungsplanerischen Schutz vermindere den Wert ihres Grundstücks, und die Festsetzung der Wohnzone W4 setze dieses und die Nachbargrundstücke einem wesentlichen Erneuerungs- und Umgestaltungsdruck und damit einer Beeinträchtigung des Werts aus. Damit haben sie allerdings nicht genügend substantiiert, dass die angefochtene Anordnung in ihre schutzwürdigen Interessen eingreift: Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Bewahrung eines historischen Ortsbilds sich positiv auf den Wert eines sich im betreffenden Gebiet befindlichen Grundstücks auswirken kann, wird hier nicht deutlich, weshalb ein ganzes Geviert – das aber nicht die gesamte Baugruppe 5.5 (Fluntern) gemäss ISOS umfasst – der Kernzone zugeteilt werden muss, um den Wert der Liegenschaft der Beschwerdeführenden zu erhalten. Die Beschwerdeführenden setzen sich auch nicht damit auseinander, weshalb die bestehenden Denkmalschutzmassnahmen und Inventarisierungen hierfür nicht ausreichen. Schliesslich ist wenig plausibel, dass die Festsetzung der Wohnzone W4 einen zusätzlichen Erneuerungs- und Umgestaltungsdruck mit sich bringe, stellt doch die Umzonung von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 eine grundsätzlich technische Anpassung dar: Die Geschosshöhen der Wohnzonen W3–W5 (und teilweise auch der Wohnzone W2) erhöhen sich, weil das bisherige anrechenbare Untergeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt wird (Erläuterungsbericht BZO, Ziff. 7.3.1; VGr, 7. März 2019, VB.2018.00415, E. 4.2.2).

1.2.8 Die Beschwerdeführenden würden jedoch aus der Festsetzung einer Kernzone deswegen einen Nutzen ziehen, weil die Kernzonenvorschriften eine Vergrösserung der Bauhöhe und -volumen auf Parzellen in der Nähe des Grundstücks der Beschwerdeführenden verhindern können, und dies unabhängig davon, ob die dortigen bestehenden Bauten unter Schutz gestellt werden (§ 50 Abs. 3 PBG; Art. 25 ff. BZO 2016). Insofern haben sie ein schutzwürdiges Interesse an der Festsetzung einer Kernzone (vgl. auch BGr, 6. Dezember 2013, 1C_598/2013, E. 2.2).

1.3 Allenfalls sind die Beschwerdeführenden zusätzlich zur Erhebung der Gemeindebeschwerde nach § 151 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 legitimiert (in der Fassung vom 1. September 2003 [OS 58, 289, 332], aufgehoben durch Anhang Ziff. 1 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015, in Kraft seit 1. Januar 2018 [LS 131.1; OS 72, 183, 222 f.]). Gemäss der intertemporalrechtlichen Praxis des Verwaltungsgerichts werden Gemeindebeschwerden, die sich gegen vor dem 1. Januar 2018 ergangene kommunale Akte richten, auch vom Verwaltungsgericht noch nach altem Verfahrensrecht behandelt (eingehend VGr, 7. März 2018, VB.2017.00846, E. 1.3; weiter VGr, 25. April 2018, VB.2017.00642, E. 1.2; VGr, 7. März 2018, VB.2017.00580, E. 1.2). Der Beschwerdegegner 1 hat die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung am 30. November 2016 und damit noch unter der Herrschaft des alten Gemeindegesetzes beschlossen. Demnach reicht auch vor Verwaltungsgericht die Stimmberechtigung in der betreffenden Gemeinde für die Legitimation aus. Aus den Akten ergibt sich allerdings nicht, ob zumindest eine der beschwerdeführenden Personen zu diesem Zeitpunkt und seither in der Stadt Zürich stimmberechtigt war. Weil die Legitimation ohnehin gegeben ist, kann diese Frage hier offenbleiben.

1.4 Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

1.5 Gemäss dem Hauptantrag betrifft das vorliegende Verfahren die Festsetzung einer Wohnzone W4 im Geviert zwischen E-, S-, T- und R-Strasse. Der Streitgegenstand umfasst somit nicht das ganze Gebiet der ISOS-Baugruppe 5.5 (Fluntern) und auch das genannte Geviert nur insoweit, als es der Wohnzone W4 zugeteilt werden soll, unter Ausklammerung der Bereiche, die der Zone für

öffentliche Bauten Oe3 sowie der Erholungszone E1 zugewiesen wurden. 2. 2.1 Das ISOS stützt sich auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Dieses bezweckt unter anderem, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 lit. a NHG). Zu diesem Zweck erstellt der Bundesrat nach Anhörung der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (vgl. Art. 5 NHG); zu diesen Inventaren zählt auch das ISOS (Art. 1 VISOS). Mit der Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ein Abweichen von der ungeschmälereten Erhaltung im Sinn der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Dies gilt jedoch – wie sich aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt – nur bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbar. 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 und Art. 4a VISOS 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 (zum Ganzen BGr, 24. August 2016, 1C_488/2015, E. 4.3 und 4.5.3 ff.; BGE 135 II 209 E. 2.1; VGr, 13. Juli 2017, AN.2016.00001, E. 2.4.3). Der kantonale Richtplan hält die Gemeinden dazu an, im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung zu tragen, wobei der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne zu erfolgen hat (Kanton Zürich, Richtplantext, Stand: 22. Oktober 2018, Ziff. 2.4.3 lit. c [dem früheren Stand vom 18. September 2015 entsprechend]). 2.2 Bei der Erstellung des ISOS wurden die Ortsbilder nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode bewertet; andere Interessen wurden grundsätzlich nicht berücksichtigt, und eine Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen fand nicht statt (Arnold Marti, Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit dem Erlass des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2013, S. 8 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Die planungs- und baurechtliche Interessenabwägung erfolgt jeweils erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauvorhabens, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende Interessen, etwa an der Ortsentwicklung und der Verdichtung des Siedlungsgebiets, berücksichtigt werden müssen. Diese Interessenabwägung kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können (VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00361, E. 4.2 mit Hinweis). 2.3 Die Stadt Zürich wurde mit Verwaltungsänderung vom 24. August 2016 "als Stadt" in den Anhang der VISOS aufgenommen. Die Baugruppe 5.5 (Fluntern) umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen S-, T- und R- bzw. U-Strasse sowie den V-Platz und die Bebauung auf der nordöstlichen Seite der T-Strasse in diesem Bereich, also ein grösseres Geviert als das streitige. Es wird wie folgt beschrieben: "Wohnhäuser am nordwestlichen Abschnitt der T-Strasse: dichte Bebauung in orthogonalem Strassenmuster, in mittlerem

Geviert Grünraum; offene Blockrand- und Zeilenbebauung sowie dicht gereihte Mehrfamilienhäuser meist hinter Vorgärten von der Strasse zurückgesetzt, v. a. 1890–1920, wenige Ersatzbauten, 3. V[iertel] 20. Jh." Als Aufnahmekategorien werden A (ursprüngliche Substanz) und B (ursprüngliche Struktur) angegeben; dem Gebiet wird eine "gewisse" räumliche und architekturhistorische Qualität sowie Bedeutung zugesprochen; in Bezug auf das Erhaltungsziel wird es der Kategorie "A" zugewiesen, wonach die Substanz zu erhalten ist, was bedeutet, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten werden und störende Eingriffe beseitigt werden sollen (ISOS, Band 6.2, S. 288, 291 [vgl. auch S. 301], sowie Erläuterungen zum ISOS, a. a. O., S. 570). 3.

E. 6

Zur Rechtsmittelbelehrung des nachstehenden Dispositivs ist Folgendes zu erläutern: Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (SR 173.110) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2; BGE 133 V 477 E. 4.2). Der vorliegende Entscheid ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn die Rückweisung einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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