

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00562 vom 5. August 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-08-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00562

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00562 du 5 août 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00562 del 5 agosto 2020

Regeste

Nutzungsplanung | Kernzone; Profilerhaltungslinien. Nach Ablauf der Zeitspanne von 15 Jahren verringert sich das Vertrauen in die Beständigkeit des Nutzungsplans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (E. 4.1). Mit der BZO-Revision von 2016 wurden die Kernzonen gesamthaft überprüft, und die bestehenden Vorschriften und Pläne wurden angepasst und ergänzt. Namentlich wurden inventarisierte Gebäude in der Regel mit einer Profilerhaltungslinie belegt, wenn sie für das schützenswerte Ortsbild prägend oder typisch sind; wichtige Aussenräume wurden freigehalten und bestehende Baubereiche allenfalls angepasst oder gestrichen, wobei bei den Baubereichen auch auf die angestrebte Weiterentwicklung geachtet wurde. Besonders in den ländlichen Kernzonen wurden grössere zusammenhängende Baubereiche zugunsten der Erhaltung wichtiger Grünräume aufgehoben oder durch präzisere Baubereiche ersetzt. Diese Massnahmen sind grundsätzlich geeignet, zur Erhaltung schützenswerter Ortsbilder beizutragen (E. 5.1). Bei der Kernzone handelt es um eine Bauzone, die vor allem Anliegen des Ortsbildschutzes erfüllt. Dieser bezieht sich auf Objekte, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. Objekt des Ortsbildschutzes sind also in erster Linie Ensembles und nicht Einzelbauten. Ortsbilder umfassen auch Bauten, die keine eigenständige Bedeutung als Bauwerk haben (also keinen sogenannten Eigenwert aufweisen), sondern deren Bedeutung sich aus der Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (E. 5.3.1). Der Situationswert von Bauten und damit denkmalpflegerische Schutzmassnahmen, die auf dessen Bewahrung abzielen, hängen auch von der Einsehbarkeit dieser Bauten ab. Der Situationswert hängt allerdings nicht allein von der Sichtbarkeit ab (E. 5.3.2). Zweck der Profilerhaltung ist die Bewahrung der Eigenart bzw. des Charakters des betreffenden Gebiets. Mit der Profilerhaltungslinie werden in aller Regel jene Gebäude erfasst, die aufgrund ihrer Stellung, ihres Profils, ihrer Struktur und ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung das Ortsbild in seinen erhaltenswerten Teilen prägen (E. 5.4.1). Das Postulat der Verdichtung baulicher Nutzung – so wichtig der haushälterische Umgang mit dem Boden ist – kann jedoch nicht einfach als planerisches Oberziel betrachtet werden, dem sich alle anderen Planungsanliegen unterzuordnen haben. Massgebend müssen eine Gesamtsicht und die Optimierung der planerischen Interessen sein. Das Siedlungsgebiet ist also nicht etwa gleichmässig zu verdichten. Zu den beachtenswerten Interessen gehört auch der Heimatschutz, für den die Kantone zuständig sind (E. 6.3). Während bei der Festsetzung der Kernzone als solcher den privaten Interessen nur wenig Gewicht zugestehen ist, sind diese zu beachten, wenn zu beurteilen ist, ob bzw. inwieweit die spezifischen, ein einzelnes Grundstück betreffenden Festsetzungen gerechtfertigt sind. Die streitigen Festsetzungen, mit welcher die Baumöglichkeiten auf den

Grundstücken der Beschwerdeführer geregelt werden, stellen planungsrechtliche Massnahmen des Ortsbildschutzes im Sinn von § 205 lit. a PBG dar. Sie ergeben sich nicht direkt aus den Kernzonenvorschriften, sondern sie sind das Ergebnis einer Abwägung der konkreten, spezifisch diese Grundstücke betreffenden Umstände. In der Wirkung kommen sie einer individuell-konkreten Schutzmassnahme gleich, weshalb auch an die entsprechende Praxis angeknüpft werden kann (E. 7.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2018.00562 Urteil der 3. Kammer vom 5. August 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Ersatzrichter Martin Bertschi, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen Erbegemeinschaft A, nämlich: 1. B, 2. C, 3. D, 4. E, alle vertreten durch RA F, Beschwerdeführer, gegen 1. Gemeinderat der Stadt Zürich, dieser vertreten durch RA G, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, 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 (im Folgenden: BZO 91/99) 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 bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02, die sich in der Kernzone H befinden, folgende Änderungen vorgenommen: Die bestehende Profilerhaltungslinie um das Hauptgebäude I-strasse 03–04 wurde auf der Nordseite ergänzt, sodass sie das Gebäude nun ganz umschliesst; rund um das Nebengebäude I-strasse 04a wurde eine Profilerhaltungslinie neu festgesetzt, und der Baubereich K2 wurde verkleinert. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02 und 05 befinden sich im Eigentum der Erbegemeinschaft A, bestehend aus B, C, D und E. II. Gegen die genannten Festsetzungen erhoben die Mitglieder der Erbegemeinschaft A am 2. Oktober 2017 Rekurs an das Baurekursgericht. Dieses wies den Rekurs mit Entscheid vom 10. August 2018 ab. III. Gegen diesen Entscheid erhoben die Mitglieder der Erbegemeinschaft A am 13. September 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit den folgenden materiellen Anträgen: "1. Es sei der angefochtene Rekursentscheid vom 10. August 2018 aufzuheben. Eventuell sei die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 2. Es sei auf die mit der BZO-Revision der Stadt Zürich im Ergänzungsplan Kernzone H, Kreis 12, neu festgelegten Profilerhaltungslinien auf der Nordseite des Gebäudes I-strasse 03–04 sowie rund um das Nebengebäude I-strasse 04a auf dem Grundstück Kat.Nr. 02 zu verzichten. 3. Es sei auf die Verkleinerung des Baubereichs K2 auf den Grundstücken Kat.Nr. 02 und 01 zu verzichten; demgemäss sei der Baubereich K2 in seiner bisherigen Ausdehnung zu belassen." In prozessualer Hinsicht beantragten die Mitglieder der Erbegemeinschaft A die Durchführung eines Augenscheins. Die Kosten und eine Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer seien Stadt und Kanton Zürich aufzuerlegen. Der Gemeinderat der Stadt Zürich (Beschwerdegegner 1) und die Baudirektion Kanton Zürich (Beschwerdegegnerin 2) beantragten Abweisung der Beschwerde; Ersterer ersuchte zudem um eine Parteientschädigung. Das Baurekursgericht beantragte ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. In drei weiteren Schriftenwechseln hielten die Mitglieder der Erbegemeinschaft A und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest, während sich die Baudirektion nicht mehr äusserte. Die Mitglieder der Erbegemeinschaft A verzichteten

stillschweigend auf eine Stellungnahme zur Sextuplik. 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) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführer werden durch die angefochtenen Festsetzungen als Eigentümer berührt und in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen, womit sie nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert sind. 1.2 Mit der Beschwerde wird unter anderem beantragt, auf die Verkleinerung des Baubereichs auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 zu verzichten. Gemäss dem Ergänzungsplan Kernzone H vom 30. November 2016 befindet sich die Parzelle Kat.-Nr. 01 nach wie vor vollständig innerhalb des Baubereichs. Soweit dieses Grundstück betroffen ist, haben die Beschwerdeführer mangels Beschwer kein Rechtsschutzinteresse. Insoweit hätte bereits die Vorinstanz nicht auf den Rekurs eintreten dürfen, was zur Abweisung der Beschwerde in diesem Umfang durch das Verwaltungsgericht führt (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 57). 1.3 Die Beschwerdeführer haben ihre Anträge bereits im Einwendungsverfahren vorgebracht. Daher kann weiterhin offenbleiben, ob dies eine Eintretensvoraussetzung darstellt (VGr, 9. Januar 2020, VB.2018.00540, E. 1.2.5 mit Hinweis; vgl. auch BGr, 18. November 2015, 1C_441/2015, E. 2.4). 1.4 Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein, weil die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt äusserst einseitig gewürdigt habe, weshalb es angezeigt sei, dass sich das Verwaltungsgericht selber über die Verhältnisse vor Ort ins Bild setze. 2.2 Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 1. Dezember 2017, 1C_479/2017, E. 4.2). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Plüss, § 7 N. 81). 2.3 Die Vorinstanz nahm im vorliegenden Fall einen Augenschein vor. Das Protokoll des Augenscheins vom 13. April 2018 mit 22 aussagekräftigen Fotografien liegt bei den Akten. Diesem Protokoll lassen sich die örtlichen Verhältnisse in ausreichendem Mass entnehmen. In der Begründung des Verfahrensantrags rügen die Beschwerdeführer denn auch nicht die Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz, sondern dessen Würdigung. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist daher nicht erforderlich.

E. 3.1

Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach § 50 in Verbindung mit § 20 VRG. Hat das Baurekursgericht im Rekursverfahren einen kommunalen Nutzungsplan bestätigt, so prüft das Verwaltungsgericht im Wesentlichen nur, ob der Plan den überkommunalen Interessen bzw. der übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht bzw. ob die Gemeinde ihr planerisches Ermessen rechtsverletzend angewendet hat (VGr, 14. November

2019, VB.2019.00017, E. 8.3; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 50 N. 39 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.2

Die Rüge, dass die Vorinstanz ihre Kognition nicht ausgeschöpft habe, findet im angefochtenen Entscheid keine Stütze. Die Vorinstanz hatte sich bei der Prüfung der Angemessenheit ungeachtet ihrer grundsätzlich vollen Kognition (§ 20 Abs. 1 VRG) die zur Wahrung der Gemeindeautonomie notwendige Zurückhaltung aufzuerlegen (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6; VGr, 24. Oktober 2019, VB.2018.00564, E. 1.4). Ungeachtet der Formulierung der Textbausteine ergeben sich aus dem angefochtenen Entscheid keine Hinweise darauf, dass sich die Vorinstanz nicht an die vom Bundesgericht entwickelten Grundsätze gehalten hätte.

E. 4

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) für eine Änderung des Nutzungsplans seien nicht erfüllt.

E. 4.1

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Überprüfung und Anpassung sind zwei verschiedene Schritte; die Erheblichkeit ist in Bezug auf die Überprüfung bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet (BGE 140 II 25 E. 3, besonders 3.2). 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. Mit dem Ablauf dieser Zeitspanne verringert sich das Vertrauen in die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden (BGr, 1. November 2017, 1C_245/2017, E. 4.4 mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Festsetzungen in der Kernzone H und (soweit sie hier interessieren) die Bestimmungen über die Kernzone entstammten unverändert der Bau- und Zonenordnung vom 23. Oktober 1991 bzw. der Revision vom 24. November 1999 (vgl. Art. 25 ff., besonders Art. 60 BZO 91/99). Nach über 15 Jahren musste somit der Nutzungsplan ohnehin überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Als massgebliche Veränderung der Verhältnisse kann sodann die Gesamtrevision des regionalen Richtplans gelten, unabhängig davon, dass diese parallel zur Überprüfung der Bau- und Zonenordnung erfolgte (vgl. Regionaler Richtplan Stadt Zürich, festgesetzt vom Regierungsrat am 21. Juni 2017 [RRB Nr. 576/2017]). Im Rückblick zusätzlich gestützt wird die Berechtigung der Überprüfung der Bau- und Zonenordnung durch die Aufnahme der Stadt Zürich ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; vgl. dessen Band 6: Stadt Zürich, Bern 2016), das zwar keine Revisionsgrundlage bildete, aber im Revisionsverfahren noch berücksichtigt werden konnte (vgl. Stadt Zürich, Ergänzung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision 2014 betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung [ISOS],

Stadtratsbeschluss Nr. 0387/2016 vom 11. Mai 2016). Einer Überprüfung und Anpassung der bisherigen Festsetzungen stand demnach grundsätzlich nichts im Weg (vgl. VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 5.2).

E. 4.3

Einer der Schwerpunkte der BZO-Teilrevision war die Erhaltung und Weiterentwicklung der Eigenart wertvoller und identitätsstiftender Ortsbilder, die angesichts der dynamischen baulichen Entwicklung und der damit verbundenen grossen Veränderungen im Stadtbild für wichtig erachtet wurde (Stadt Zürich, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, Zürich 2014 [im Folgenden: Erläuterungsbericht BZO], S. 10). Damit wird die Notwendigkeit der vorgenommenen Präzisierung der Kernzonenvorschriften hinreichend begründet, insbesondere soweit diese auf eine Verstärkung des Ortsbildschutzes abzielt.

E. 5

Streitig sind die Profilerhaltungslinien auf der Nordseite des Hauptgebäudes I-strasse 03–04 und rund um das Nebengebäude I-strasse 04a (ein Wagenschopf) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 sowie die Verkleinerung des Baubereichs. Zu prüfen ist, ob dieser Eingriff in das Eigentum nach Art. 26 in Verbindung mit Art. 36 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) zulässig ist.

E. 5.1

Die streitbetroffenen Grundstücke befinden sich in der Kernzone H, die den ehemaligen Dorfkern von Schwamendingen erfasst. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50 Abs. 1 PBG; vgl. auch Art. 25 BZO 2016). Die Kernzone H gehört zu den "ländlichen Kernzonen" mit einem "bäuerlichen Dorfkern" (Art. 60 Abs. 1 und 2 BZO 2016), deren Gebietscharakter in Art. 60a BZO 2016 ausführlich umschrieben wird. Mit der BZO-Revision von 2016 wurden die Kernzonen gesamthaft überprüft, und die bestehenden Vorschriften und Pläne wurden angepasst und ergänzt. Namentlich wurden inventarisierte Gebäude in der Regel mit einer Profilerhaltungslinie belegt, wenn sie für das schützenswerte Ortsbild prägend oder typisch sind; wichtige Aussenräume wurden freigehalten und bestehende Baubereiche allenfalls angepasst oder gestrichen, wobei bei den Baubereichen auch auf die angestrebte Weiterentwicklung geachtet wurde. Besonders in den ländlichen Kernzonen wurden grössere zusammenhängende Baubereiche zugunsten der Erhaltung wichtiger Grünräume aufgehoben oder durch präzisere Baubereiche ersetzt (Erläuterungsbericht BZO, S. 86 f., 103). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass diese Massnahmen grundsätzlich geeignet sind, zur Erhaltung schützenswerter Ortsbilder beizutragen, und dass zu prüfen bleibt, ob die konkret streitigen Massnahmen hierzu geeignet und erforderlich sind.

E. 5.2

Im Folgenden sind zunächst die Schutzwürdigkeit des Ortsbilds und die Bedeutung der Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 für dieses festzustellen.

E. 5.2.1

Die Bestandteile des Hauptgebäudes I-strasse 03–04 sowie der Wagenschopf (I-strasse 04a) sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt. Gemäss der vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich herausgegebenen Sammlung "Baukultur in Zürich" handelt es sich beim Hauptgebäude um ein ehemaliges Bauernhaus

mit Anbauten, wobei der Kernbau in das Jahr 1547 datiert werden konnte. Die sich über vier Jahrhunderte erstreckende Baugeschichte, die seltene Mächtigkeit und die prominente Lage an der J-strasse machten den Gebäudekomplex zu einem herausragenden Objekt im ehemaligen Dorfkern von Schwamendingen, wobei bei verschiedenen Umbauten wertvolle Teile der ursprünglichen Ständerkonstruktion verloren gegangen seien. Der Wagenschopf sei ein typisches Nebengebäude (Baukultur in Zürich: Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach, Zürich 2002, S. 105).

E. 5.2.2

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befinden sich die streitigen Gebäude in der Baugruppe 4.1 (Schwamendingen). Die Beschreibung lautet: "Alter Dorfkern: vorwiegend locker um verzweigtes Wegnetz angeordnete Giebelbauten sowie dicht gereimte Bauten an der schmalen, ansteigenden Bocklerstrasse; ehem. Bauernhäuser und ländlich oder klassiz. geprägte Wohnhäuser, teils grosse rückseitige Gärten und Vorplätze mit Brunnen und Bäumen, v. a. 16.–19. Jh.; [...]." Als Aufnahmekategorie wurde AB (ursprüngliche Substanz bzw. Struktur), als Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) festgelegt; der Baugruppe wird eine gewisse räumliche Qualität sowie besondere Bedeutung und architektonisch-historische Qualität zuerkannt. Das ehemalige Gemeindehaus (als Hinweis) sowie das Schulhaus (dem hohe Bedeutung und das Erhaltungsziel A zugeschrieben werden) werden als Einzelelemente gesondert erwähnt (ISOS, Band 6.2: Stadt Zürich, Kreise 7–12, Schwamendingen [Separatdruck], S. 10, vgl. auch S. 22 f.; Erläuterungen zum ISOS, S. 1).

E. 5.2.3

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist nicht erheblich, dass die streitigen Bauten im ISOS nicht zusätzlich als Einzelelemente mit Erhaltungsziel erwähnt werden. Im Gebiet 4 (altes Dorf und Zentrumsbereich Schwamendingen), das auch die Baugruppe 4.1 umfasst und grundsätzlich dem schwächsten Erhaltungsziel (C: Erhaltung des Charakters) zugeteilt ist, werden ausserhalb der Baugruppe 4.1 mehrere prominente historische Bauten als Einzelelemente mit Erhaltungsziel A speziell erwähnt. Innerhalb der Baugruppe 4.1 haben nur die zwei erwähnten (ehemals) öffentlichen Gebäude einen eigenen Eintrag erhalten. Abgesehen von der besonderen Bedeutung des Schulhauses ist dies damit zu erklären, dass sie sich nicht unter die generelle Beschreibung der Baugruppe – Bauern- und Wohnhäuser mit Gärten und Vorplätzen – subsumieren lassen. Daraus kann nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass die übrigen, für die Baugruppe 4.1 typischen Gebäude vom Erhaltungsziel A nicht erfasst werden. Es bedeutet nur, dass ihnen als Einzelbauten kein "grosse[r] Eigen- und Stellenwert im Ort" bescheinigt wird (vgl. Erläuterungen zum ISOS, S. 2). Eigen- bzw. Stellenwert für den Ort kommt jedoch der Baugruppe als Ensemble zu. Somit partizipieren auch die einzelnen Gebäude daran. Es liegt im Übrigen auf der Hand, dass für das Ortsbild eines ehemaligen bäuerlichen Dorfkerns nicht nur die Bauten mit öffentlichen Funktionen (wie Kirche, Gemeindehaus, Schulhaus, Gastwirtschaften) massgeblich sind, sondern gerade auch die Bauernhäuser. Würde die Auffassung der Beschwerdeführer zutreffen, wäre der Eintrag der Baugruppe 4.1 im ISOS bedeutungslos, was offensichtlich nicht dem Zweck des Inventars entspräche.

E. 5.2.4

Die Vorinstanz kommt gestützt auf ihren Augenschein zum Schluss, dass das Hauptgebäude I-strasse 03–04 allein schon "aufgrund seiner Kubatur und seines Volumens

zweifelloos zu den eindrucklichsten Gebäuden des alten Dorfkerns" zähle. Es stehe ausser Frage und habe sich anlässlich des Augenscheins auf eindruckliche Weise gezeigt, dass dem Gebäude eine ortsbildprägende Wirkung zukomme. Anhand der Fotografien ist diese Einschätzung ohne Weiteres nachvollziehbar.

E. 5.2.5

Die Beschwerdeführer berufen sich darauf, dass die Stadt Zürich im Jahr 2001 anlässlich der (überwiegend nachträglichen) Baubewilligung für verschiedene Umbauten auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes verzichtet habe. Es trifft zu, dass keine Schutzmassnahmen angeordnet wurden. Immerhin weist die Baubewilligung vom 27. März 2001 auf den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Wert des Gebäudekomplexes hin, und sie enthält verschiedene denkmalpflegerisch begründete Auflagen oder Bedingungen sowie partielle Verweigerungen. Jedenfalls hat die Stadt Zürich die Schutzwürdigkeit nicht verneint, was eine Inventarentlassung hätte nach sich ziehen müssen. Für das vorliegende Verfahren ist allein massgeblich, dass die streitigen Bauten inventarisiert sind.

E. 5.2.6

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass dem Hauptgebäude eine erhebliche ortsbildprägende Wirkung im ehemaligen Dorfkern von Schwamendingen zukommt.

E. 5.3

Die Beschwerdeführer wenden gegen die angefochtenen Festsetzungen ein, dass das Interesse am Ortsbildschutz im rückwärtigen Bereich stark reduziert sei, weil dieser von öffentlich zugänglichen Orten gar nicht einsehbar sei und demnach keine ortsbildprägende Wirkung haben könne.

E. 5.3.1

Bei der Kernzone handelt es um eine Bauzone, die vor allem Anliegen des Ortsbildschutzes erfüllt. Nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG bezieht sich der Ortsbildschutz auf Objekte, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. Objekt des Ortsbildschutzes sind also in erster Linie Ensembles und nicht Einzelbauten (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 122 ff.). Ortsbilder umfassen auch Bauten, die keine eigenständige Bedeutung als Bauwerk haben (also keinen sogenannten Eigenwert aufweisen), sondern deren Bedeutung sich aus der Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (was als Situationswert bezeichnet wird; zur Unterscheidung von Eigenwert und Situationswert, die in der Zürcher Praxis auf die beiden Elemente von § 203 Abs. 1 lit. c PBG bezogen werden, vgl. VGr, 5. April 2018, VB.2017.00698, E. 2.1 mit Hinweisen; zum Ganzen: VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.2.3).

E. 5.3.2

Der Situationswert von Bauten und damit denkmalpflegerische Schutzmassnahmen, die auf dessen Bewahrung abzielen, hängen auch von der Einsehbarkeit dieser Bauten ab (vgl. VGr, 5. April 2018, VB.2017.00698, E. 4.2). Die Entscheide zur Relevanz der Einsehbarkeit, welche die Beschwerdeführer anführen, befassen sich denn auch alle mit Unterschutzstellungen. Der Situationswert hängt allerdings nicht allein von der Sichtbarkeit ab. Sodann sind die Voraussetzungen des Ortsbildschutzes durch planerische Massnahmen, der hier infrage steht, nicht dieselben. Hier geht es darum, schutzwürdige Ortsbilder wie

Stadt- und Dorfkerne oder Gebäudegruppen in ihrer Eigenart zu erhalten oder zu erweitern, wobei auch die für die Wirkung wesentliche Umgebung zum Schutzobjekt gehört (§ 50 Abs. 1 und § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Die Eigenart des Ortsbilds bzw. der Gebietscharakter (Art. 25 BZO 2016) hängt nicht nur von den ohne Weiteres einsehbaren Bestandteilen ab. Zutreffend führen denn auch der Beschwerdegegner 1 und die Vorinstanz aus, dass sich der Ortsbildschutz nicht auf einen Kulissenschutz entlang von Verkehrsachsen beschränken dürfe. Konkret zählt Art. 60a BZO 2016 bei den bäuerlichen Dorfkernen die "Grün- und Gartenflächen" sowie die "bäuerliche Umgebung [...] mit Bezug zur umgebenden Landschaft" zu den wesentlichen, ortsbildprägenden Elementen (Abs. 3 lit. c und e), und das ISOS erwähnt als Charakteristikum der Baugruppe 4.1 ausdrücklich die teils grossen rückseitigen Gärten (ISOS, Schwamendingen, S. 10).

E. 5.3.3

In Bezug auf die Sichtbarkeit hat die Vorinstanz an ihrem Augenschein festgestellt, dass der rückwärtige Bereich des Hauptgebäudes und der Wagenschopf zwar von der I-strasse her nicht einsehbar seien, von den umliegenden Liegenschaften aber durchaus, ungeachtet der nicht massgeblichen Sichtbeschränkungen durch Bepflanzungen. Dies trifft zu, wie die anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotografien belegen. Im Übrigen trägt der nicht überbaute Bereich möglicherweise dazu bei, dass das Gebiet aus etwas grösserer Entfernung als mit Grünflächen durchsetzter Dorfkern wahrgenommen wird, was aber nicht abgeklärt wurde und offenbleiben kann.

E. 5.3.4

In der Substanz stellt der streitige unüberbaute Bereich hinter dem Hauptgebäude I-strasse 03–04 nicht eine "zufällig unbebaut gebliebene Brache ohne besondere Qualitäten und ohne ortsbildprägende Bedeutung" dar, wie die Beschwerdeführer vorbringen. Vielmehr handelt es sich um ein für das Ortsbild typisches Element im Sinn von Art. 60a Abs. 3 lit. c und e BZO 2016 sowie der Beschreibung der Baugruppe 4.1 im ISOS. Dies gälte selbst dann, wenn das Gebiet tatsächlich brachliegen würde, was aber gemäss den am Augenschein erstellten Fotografien nicht der Fall ist: Der rückwärtige Bereich ist teils als gepflasterter bzw. bekiester Platz und teils als Garten gestaltet; er wird als Gemüsegarten, Erholungsraum, Abstell- und Spielplatz genutzt.

E. 5.3.5

Als Fazit ist festzuhalten, dass dem rückwärtigen Bereich ortsbildprägende Wirkung zukommt.

E. 5.4

Gegen die neu festgesetzte Profilerhaltungslinie an der Nordseite des Hauptgebäudes wenden die Beschwerdeführer ein, der Baukörper sei in seiner langen Geschichte immer wieder erweitert worden; es sei nicht einzusehen, weshalb das bisherige, fast schon organische Wachstum beendet und der heutige Zustand eingefroren werden solle. Gegen diejenige rund um den Wagenschopf bringen sie vor, dass dieser kein ursprünglich bäuerliches Nebengebäude und daher nicht erhaltenswürdig sei.

E. 5.4.1

Zweck der Profilerhaltung ist die Bewahrung der Eigenart bzw. des Charakters des betreffenden Gebiets (vgl. BGr, 5. Mai 2014, 1C_629/2013, E. 6.6). In der Formulierung der Vorinstanz werden mit einer Profilerhaltungslinie "in aller Regel jene Gebäude erfasst,

die aufgrund ihrer Stellung, ihres Profils, ihrer Struktur und ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung das Ortsbild in seinen erhaltenswerten Teilen prägen". Gemäss Art. 28 BZO 2016 haben Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich einer Profilerhaltungslinie bei Ersatz oder Umbau den Kubus und das wesentliche äussere Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude zu übernehmen. Die Zahl der bestehenden Vollgeschosse darf nicht überschritten werden (Abs. 1). Im Bereich einer Profilerhaltungslinie darf kein Hauptgebäude angebaut werden, ausser im Kernzonenplan ist ein unmittelbar an die Profilerhaltungslinie angrenzender Baubereich festgesetzt (Abs. 3).

E. 5.4.2

In Bezug auf das Hauptgebäude begründet der Beschwerdegegner 1 die streitige Profilerhaltungslinie damit, dass der charakteristische freistehende Kubus in der Form eines langrechteckigen Quaders zu den prägenden Elementen eines bäuerlichen Dorfkerns gehöre. Prägend für das Ortsbild seien auch die rückwärtige Gebäudestruktur samt dem unverbauten Hinterhof, der zur wesentlichen Umgebung des ehemaligen Bauernhauses gehöre. Mit der Vorinstanz ist dieser Argumentation ohne Weiteres zu folgen. Die Profilerhaltungslinie dient der Bewahrung der "teils grossen rückseitigen Gärten", die im ISOS als Merkmal der Baugruppe 4.1 genannt werden, und vor allem des typischen Kubus des Hauptgebäudes, der nach Art. 60a BZO 2016 zu den wesentlichen, prägenden Elementen des bäuerlichen Dorfkerns gehört (vgl. Abs. 3 lit. a sowie Abs. 1 und 2). Sie ist hierfür auch erforderlich, weil sie Anbauten von Hauptgebäuden an das bestehende Hauptgebäude ausschliesst. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer reichen die Gestaltungsvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG; Art. 43 BZO 2016) für die Erhaltung dieser Charakteristika des Ortsbilds nicht aus.

E. 5.4.3

Wenn die Profilerhaltungslinie der Erhaltung der Kubatur dient, ist nicht entscheidend, aus welchen Zeiten die heutige Nordfassade des Hauptgebäudes stammt. Im Übrigen trifft die Behauptung der Beschwerdeführer nicht zu, dass "fast zentimetergenau die heutige Kubatur für alle Zeiten zementiert" werde, sieht doch Art. 28 Abs. 1 BZO 2016 nur die Bewahrung des Kubus und des wesentlichen äusseren Erscheinungsbilds vor, womit ein gewisser Spielraum offengelassen wird.

E. 5.4.4

Was den Wagenschopf betrifft, ist grundsätzlich unbestritten und durch den Auszug aus dem Gebäudeversicherungsregister belegt, dass er 1930 erbaut wurde. Wenn die Beschwerdeführer ausführen, der Schopf sei als Auto- und Fahrradgarage sowie als Lagerraum erbaut worden, handelt es sich um eine neue Tatsachenbehauptung, die vor dem Baurekursgericht nicht vorgebracht wurde und daher verspätet ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Sie wäre aber auch nicht entscheidend: Der Wagenschopf ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten und gilt daher als potenzielles Schutzobjekt. Er wurde zu einem Zeitpunkt erbaut, als Schwamendingen noch eine selbständige politische Gemeinde und ländlich geprägt war (ISOS, Schwamendingen, S. 19 f.). Wie die beim Augenschein der Vorinstanz aufgenommenen Fotografien zeigen, trifft die Behauptung des Beschwerdegegners 1 zu, dass der Schopf in einer charakteristischen traditionellen Form erbaut wurde. Damit kann er als typisch für den bäuerlichen Dorfkern bezeichnet werden. Ob das Nebengebäude je eine bäuerliche Funktion hatte oder nicht, ist nicht ausschlaggebend. Ebenso wenig braucht der Frage

nachgegangen zu werden, inwieweit es noch Originalsubstanz aufweist.

E. 5.4.5

Die Beschwerdeführer wenden ein, der Wagenschopf sei zu klein und zu versteckt gelegen, als dass er das Ortsbild zu prägen vermöge; er habe auch keine besonderen architektonischen Qualitäten. Schliesslich könne der Zweck der Profilerhaltung wegen der bestandesgeschützten Anbauten ohnehin nicht erreicht werden. Dem ist – mit dem Beschwerdegegner 1 – entgegenzuhalten, dass es sich bei einem Schopf typischerweise um eine gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Nebenbaute handelt. Der Charakter der bäuerlichen Dorfkerne wird unter anderem durch die Verschiedenheit der Gebäude und die Abfolge von Gross- und Kleinbauten bestimmt (Art. 60a Abs. 2 und Abs. 3 lit. b BZO 2016). Weder die Sichtbarkeit (vgl. dazu E. 5.3) noch die architektonische Qualität ist entscheidend. Schliesslich ist das eigentliche Gebäude trotz der Anbauten nach wie vor gut erkennbar. Angesichts der erwähnten Umstände hat der Beschwerdegegner 1 mit der Ausdehnung des Ortsbildschutzes auf den Wagenschopf seinen Ermessensspielraum nicht überschritten.

E. 5.4.6

Nicht relevant ist, dass sich die städtische Denkmalpflege im Rahmen der Bauberatung dem Ersatz des nicht streitbetroffenen westlichen Anbaus an das Hauptgebäude nicht widersetze.

E. 5.4.7

Die streitigen Profilerhaltungslinien erweisen sich daher als geeignete und erforderliche Massnahmen des Ortsbildschutzes. Die Verkleinerung des Baubereichs auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 ergibt sich aus der Profilerhaltungslinie auf der Nordseite des Hauptgebäudes und sichert die Unüberbaubarkeit des rückseitigen Gartenbereichs als eines Charakteristikums des Ortsbilds.

E. 5.5

Das öffentliche Interesse an den planungsrechtlichen Massnahmen ist nach den vorangegangenen Erwägungen ausgewiesen. Zu prüfen bleibt, ob entgegenstehende öffentliche und private Interessen höher zu gewichten sind. Insbesondere weisen die Beschwerdeführer zu Recht darauf hin, dass auch der Eintrag im ISOS Grundlage und nicht Resultat einer Interessenabwägung ist. Das Bundesgericht misst dem Inventar die gleiche Bedeutung zu wie Sachplänen und Konzepten im Sinn von Art. 13 RPG. Dies bedeutet, dass die planungs- und baurechtliche Interessenabwägung jeweils erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauvorhabens erfolgt, wobei sämtliche betroffenen Interessen, namentlich auch dem Schutz der bestehenden Bebauung entgegenstehende wie Interessen der Ortsentwicklung und der Verdichtung des Siedlungsgebiets, berücksichtigt werden müssen (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 6.2.1 f. mit weiteren Hinweisen).

E. 6.1

Die Beschwerdeführer machen das öffentliche Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen geltend und verweisen in diesem Zusammenhang auf den regionalen Richtplan.

E. 6.2

Der Beschwerdegegner 1 macht geltend, dass der regionale Richtplan erstmals in der Replik und damit verspätet angerufen werde. Eine neue rechtliche Begründung darf allerdings im

Rahmen des Streitgegenstands jederzeit vorgebracht werden, wobei das Verwaltungsgericht das Recht ohnehin von Amts wegen anwendet (§ 70 in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Satz 2 VRG; Donatsch, § 52 N. 32).

E. 6.3

Die Bundesverfassung verpflichtet Bund und Kantone zur haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 75 Abs. 1 BV). Das Bundesgesetz sieht die Siedlungsentwicklung nach innen als Ziel der Raumplanung vor (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG), wobei der jeweilige kantonale Richtplan Siedlung festlegen soll, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG). Das Postulat der Verdichtung baulicher Nutzung – so wichtig der haushälterische Umgang mit dem Boden ist – kann jedoch nicht einfach als planerisches Oberziel betrachtet werden, dem sich alle anderen Planungsanliegen unterzuordnen haben. Massgebend müssen eine Gesamtsicht und die Optimierung der planerischen Interessen sein (BGr, 9. Januar 2012, 1C_349/2011, E. 3.4). Das Siedlungsgebiet ist also nicht etwa gleichmässig zu verdichten. Zu den beachtenswerten Interessen gehört auch der Heimatschutz, für den die Kantone zuständig sind (Art. 78 Abs. 1 BV). Der kantonale Richtplan vermerkt, dass der Umgang mit kulturgeschichtlichen Objekten besondere Sorgfalt erfordere. In überkommunal geschützten Ortsbildern stelle die Umsetzung des Ziels der Siedlungsentwicklung nach innen besonders hohe Anforderungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale sei sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht auf die Schutzziele abzustimmen, wobei den geänderten Ansprüchen der heutigen Gebäudenutzer, der modernen Gebäudebautechnik und den Interessen der Eigentümerschaft gebührend Beachtung zu schenken sei (Kanton Zürich, Richtplantext, Stand: 22. Oktober 2018, Ziff. 2.1.1 lit. b, 2.4.1). Der regionale Richtplan ist auf 80'000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich ausgerichtet (Richtplantext, Ziff. 1.2.5). Das Siedlungswachstum soll durch Innenentwicklung erfolgen, doch sollen die Potenziale durch eine räumlich differenzierte bauliche Verdichtung genutzt werden. Die Entwicklung soll den historischen Charakter und die Stärkung der Identität der Quartiere berücksichtigen (Richtplantext, Ziff. 2.1.1 lit. a und c). Der regionale Richtplan bezeichnet die schutzwürdigen Ortsbilder von regionaler Bedeutung, zu denen er den bäuerlichen Dorfkern von Schwamendingen zählt (Richtplantext, Ziff. 2.1.1, 2.3.2, Tabelle/Abbildung 2.4, Nr. 10; Karte Siedlung und Landschaft). Die Bau- und Zonenordnung 2016 berücksichtigt die gegenläufigen öffentlichen Interessen (vgl. Erläuterungsbericht BZO, S. 9 f.). Den Interessen an der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungsentwicklung nach innen trägt sie durchaus Rechnung (zum Ganzen: VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.3.1).

E. 6.4

Die streitbetroffenen Grundstücke liegen zugleich im Gebiet des Quartierzentrums von regionaler Bedeutung "Schwamendingerplatz", für das der regionale Richtplan unter anderem die Prüfung einer Erhöhung der baulichen Dichte im Vergleich zur BZO 91/99 vorsieht (Richtplantext, Ziff. 2.2.2, Tabelle/Abbildung 2.3, Nr. 10; Karte Siedlung und Landschaft). Daraus lässt sich allerdings nicht ableiten, dass der regionale Richtplan die Verkleinerung des Baubereichs ausschliesst: Zwar ist gemäss Richtplan in den hierfür geeigneten Quartierzentren das Potenzial für bauliche Verdichtung zu nutzen, doch ist gemäss dem Gebietscharakter zu differenzieren und sind die Erhaltungsziele für schutzwürdige Ortsbilder zu beachten (Richtplantext, Ziff. 2.2.1 lit. b und e). Die Konzentration des Baubereichs auf den nördlichen Teil der streitbetroffenen Grundstücke

erweist sich insofern als planerisch sinnvoll. Zudem befinden sich die Grundstücke auch im Bereich eines Vernetzungskorridors (eines Grünzugs), in dem Baumbestände möglichst zu erhalten und zu erweitern sind (Richtplantext, Tabelle 3.6, Abbildung 3.8, Ziff. 3.7.1 lit. a; Karte Siedlung und Landschaft). Schliesslich ist – wie der Beschwerdegegner 1 zutreffend vorbringt – zu beachten, dass die Verkleinerung des Baubereichs nicht zu einer Reduktion der zulässigen Ausnützung zu führen braucht, weil die durch das bestehende Hauptgebäude konsumierte Fläche nicht mehr angerechnet wird (Art. 30 Abs. 2 lit. a BZO 91/99 bzw. BZO 2016).

E. 6.5

Demzufolge widerspricht die Verkleinerung des Baubereichs dem regionalen Richtplan nicht. Die vom Beschwerdegegner 1 vorgenommene Abwägung der raumplanerischen Ziele ist nicht zu beanstanden.

E. 7.1

Schliesslich ist zu prüfen, ob die Vorinstanzen die Interessen der Beschwerdeführer korrekt gewürdigt haben.

E. 7.2

Wenn planungsrechtliche Massnahmen nicht ein ganzes Gebiet betreffen, sondern zu klar lokalisierbaren individuellen Einschränkungen führen, sind die Interessen der betreffenden Grundeigentümer einzeln zu beurteilen (Eloi Jeannerat/Pierre Moor in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich etc. 2016, Art. 14 N. 44). Entsprechend beachtet die Rechtsprechung etwa bei der Prüfung von Uferschutzplänen, besonderen Nutzungsanordnungen, Bau- oder Waldabstandslinien die privaten Interessen im Einzelnen (vgl. etwa BGE 145 II 70 E. 6.7; BGr, 1. Februar 2016, 1C_277/2015, E. 3 f.; BGE 118 Ia 394 E. 5; VGr, 7. Mai 2014, VB.2013.00560, E. 6.3; VGr, 25. August 2011, VB.2011.00083, E. 4). Während bei der Festsetzung der Kernzone als solcher den privaten Interessen nur wenig Gewicht zuzugestehen ist, sind diese zu beachten, wenn zu beurteilen ist, ob bzw. inwieweit die spezifischen, ein einzelnes Grundstück betreffenden Festsetzungen gerechtfertigt sind. Die streitigen Festsetzungen, mit welcher die Baumöglichkeiten auf den Grundstücken der Beschwerdeführer geregelt werden, stellen planungsrechtliche Massnahmen des Ortsbildschutzes im Sinn von § 205 lit. a PBG dar. Sie ergeben sich nicht direkt aus den Kernzonenvorschriften, sondern sie sind das Ergebnis einer Abwägung der konkreten, spezifisch diese Grundstücke betreffenden Umstände. In der Wirkung kommen sie einer individuell-konkreten Schutzmassnahme gleich, weshalb auch an die entsprechende Praxis angeknüpft werden kann: Ob eine aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen (BGr, 2. November 2012, 1C_168/2012, E. 6.4; vgl. auch BGE 135 I 176 E. 8.2; 126 I 219 E. 2c; zum Ganzen: VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.2).

E. 7.3

Die Berücksichtigung der finanziellen Interessen der Beschwerdeführer hat sich nach der Praxis zu Nutzungsbeschränkungen durch Denkmalschutzmassnahmen zu richten. Demgemäss sind bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit von Zweck und Wirkung einer Massnahme das öffentliche Interesse und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen (BGr, 23. Juni 1995, ZBl 97/1996, S. 366 E. 6b). Rentabilitätsüberlegungen sind umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger ein Objekt ist. Bei ausgewiesener

Schutzwürdigkeit können rein finanzielle Interessen für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGr, 2. November 2012, 1C_168/2012, E. 6.4; 23. Februar 2011, 1C_553/2010, E. 2.4). Es ist nicht von der Nutzung auszugehen, die ohne die Beschränkung durch die Schutzmassnahme möglich wäre, etwa von der Rendite einer Neuüberbauung (BGE 118 Ia 384 E. 5e). Massgeblich ist vielmehr, ob mit der Weiterführung der bisherigen Nutzung oder mit einer Nutzungsänderung ein akzeptabler Ertrag erzielt werden kann (BGE 126 I 219 E. 5h; VGr, 10. September 2003, VB.2003.00120, E. 4b; vgl. auch BGr, 18. November 2014, 1C_267/2014, E. 4.6; zum Ganzen: VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.5).

E. 7.4

Die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02 und 05 der Beschwerdeführer umfassen insgesamt 3'515 m². Welchen Anteil daran der Baubereich einnimmt, wird in den Akten nicht festgehalten, doch dürfte er grob geschätzt gegen 60 % der Gesamtfläche der drei Grundstücke umfassen. Vorweg ist festzuhalten, dass sich an der Nutzbarkeit des Hauptgebäudes und des Wagenschopfs nichts ändert. Sodann verbleibt ein genügend grosser Bereich für Neubauten, selbst wenn man berücksichtigt, dass der Wagenschopf im Baubereich steht. Ob die Überbaumöglichkeiten im Vergleich zur bisherigen Rechtslage auch in Bezug auf die Masse und nicht nur in Bezug auf die Situierung von Neubauten überhaupt reduziert werden, kann offenbleiben, ist aber jedenfalls nicht erwiesen: Die Beschwerdeführer beschränken sich letztlich darauf, eine Einschränkung ihrer Baufreiheit zu beanstanden. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Verkleinerung des Baubereichs die durch das Hauptgebäude konsumierte Fläche nicht mehr an die Ausnützung angerechnet wird (E. 6.4); die Beschwerdeführer äussern sich nicht zu dieser Frage.

E. 7.5

Sodann ist den Beschwerdeführern nicht zu folgen, wenn sie aus Art. 30 Abs. 3 BZO 2016 ableiten, allfällige Bauten müssten einen Abstand zur Baubereichsgrenze einhalten. Vielmehr trifft die Auslegung des Beschwerdegegners 1 und der Vorinstanz zu: Art. 30 Abs. 3 BZO 2016 sieht vor, dass Gebäude ausser in den Baubereichen K2, K3, K4 und K5 bis auf die Baubereichsgrenze gestellt werden können. Der Zweck dieser Vorschrift ergibt sich daraus, dass diese Baubereiche nicht direkt die möglichen Baustandorte für einzelne Gebäude bezeichnen. Daher sind die Grenzabstände gemäss Art. 30 Abs. 2 lit. a BZO 2016 sowie die Abstände des kantonalen Rechts einzuhalten. Mit Art. 30 Abs. 3 BZO 2016 wird ein entsprechender Vorbehalt angebracht, nicht aber ein Abstand von unbekannter Länge zur Baubereichsgrenze festgeschrieben, was als unsinnig bezeichnet werden müsste (Erläuterungsbericht BZO, S. 90 f.; Stadt Zürich, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, 1. Oktober 2014, Einwendungs-Nr. 1987).

E. 7.6

Weiter ist nicht relevant, ob die bestehenden Anbauten an den Wagenschopf und die gläserne Überdachung zwischen Hauptgebäude und Wagenschopf materiell baurechtswidrig würden, wie die Beschwerdeführer vorbringen. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, ergäbe sich daraus angesichts der untergeordneten Bedeutung dieser Bestandteile und der Bestandesgarantie ohnehin kein ausschlaggebendes privates Interesse. Die Frage kann daher offengelassen werden.

E. 7.7

Als privates Interesse der Beschwerdeführer ist demnach im Wesentlichen nur die Freiheit bei der Platzierung von Neubauten auf ihren Grundstücken ausgewiesen. Selbst wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten beschränkt würden – was jedoch nicht substantiiert wurde –, wäre der Eingriff in die Eigentumsgarantie im Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der Profilerhaltung und der Freihaltung des Hofbereichs als untergeordnet zu bezeichnen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer erweisen sich Erfassung, Würdigung und Abwägung der Interessen durch die Vorinstanzen als vollständig und korrekt. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

E. 8

Aufgrund ihres Unterliegens sind den Beschwerdeführern die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu je einem Viertel unter jeweils solidarischer Haftung für den gesamten Betrag aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG; § 14 VRG) und ist ihnen eine Parteientschädigung zu versagen (§ 17 Abs. 2 VRG). Dem Antrag des Beschwerdegegners 1 auf eine Parteientschädigung ist nicht zu entsprechen, weil die Beantwortung von Rechtsmitteln zur üblichen Amtstätigkeit gehört und der Aufwand für das Rechtsmittelverfahren denjenigen, der im Planungsverfahren ohnehin zu erbringen war, nicht wesentlich übertrifft (Plüss, § 17 N. 51).

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