

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00720 vom 29. Juli 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-07-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00720

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00720 du 29 juillet 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00720 del 29 luglio 2021

Regeste

Nutzungsplanung | BZO-Revision Stadt Zürich: Baubereich in Kernzone und Mindestwohnanteile. Die Festlegung eines Baubereichs zur Erhaltung der Bebauungsstruktur in einem geschützten Ortsbild entspricht einem beachtenswerten öffentlichen Interesse. Die Beschwerdeführenden vermögen weder das öffentliche Interesse noch die vorinstanzliche Feststellung, dass der gegenüber der Strasse versetzte Verlauf ihres Gebäudes in der vorherrschenden Struktur untypisch sei, infrage zu stellen. Da der Baubereich eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks nicht stark erschwert, ist das dem Baubereich entgegenstehende Interesse der Beschwerdeführenden gering (E. 4). Soweit der strittige Baubereich auf dem Grundstück der Mitbeteiligten in das Grundstück des inventarisierten Baumeisterhauses und des inventarisierten Gartens hineinreicht, sind die Inventarobjekte bei der Beurteilung des Baubereichs zu berücksichtigen. Die Überprüfung, ob das vorhandene Schutzobjekt durch eine (Neu-)Baute, welche die Überbaumungsmöglichkeiten (insbesondere den Baubereich) ausnutzen würde, beeinträchtigt würde, kann nicht gänzlich in das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Der Einschätzung der Vorinstanz und des Beschwerdegegners 1, wonach der Baubereich die inventarisierten Einzelobjekte und deren Wirkungen für das Ortsbild nicht tangiere, kann nicht gefolgt werden. Der Beschwerdegegner 1 wäre verpflichtet gewesen, insbesondere auch die ortsbildprägende Bedeutung des Baumeisterhauses und der Lücke zwischen den Baukörpern, welche die Durchsicht in den Garten erlaubt, in der vorzunehmenden Interessenabwägung als dem Baubereich entgegenstehendes (öffentliches) Interesse zu berücksichtigen und die entsprechende Abwägung vorzunehmen (E. 5). Die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden. Dabei durfte der Beschwerdegegner 1 u.a. das private Interesse des mitbeteiligten Grundeigentümers berücksichtigen. Sodann ist in der Herabsetzung der Mindestwohnanteile auf 0 % keine Verletzung der Planungspflicht zu erblicken (E. 6). Teilweise Gutheissung betreffend Baubereich auf dem Grundstück der Mitbeteiligten.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2020.00720 Urteil der 3. Kammer vom 29. Juli 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Cornelia Moser. In Sachen 1.1 A, 1.2 B, 2. C, 3. D, 4. E, 5. F, alle vertreten durch RA G, Beschwerdeführende, gegen 1. Gemeinderat der Stadt Zürich, vertreten durch den Stadtrat, dieser vertreten durch das Hochbaudepartement, 2. Baudirektion Kanton Zürich,

Beschwerdegegnerschaft, und Immobilienstiftung der Privatschule L, vertreten durch RA H, 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 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 wurde neu die Kernzone Platte festgelegt, zu der unter anderem die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 (J-Strasse 02), 03 (J-Strasse 04) und 05 (K-Strasse 06) gehören. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 03 befinden sich im Eigentum der Immobilienstiftung der Privatschule L und dienen (ganz oder teilweise) dem Betrieb der Privatschule L. Bei den Gebäuden J-Strasse 02 und 04 handelt es sich um Baumeisterhäuser aus dem Jahr 1862, wobei das Gebäude J-Strasse 02 im Jahr 1943 totalsaniert wurde. Haus und Garten der Liegenschaft J-Strasse 04 sind in den Inventaren der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Ein Bauprojekt für den Neubau eines Schulhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 (unter Beanspruchung eines Teils des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 03) war am 19. April 2016 von der Bausektion der Stadt Zürich bewilligt worden, doch wurde die Bewilligung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben, weil die Voraussetzungen für einen Dispens vom vorgeschriebenen minimalen Wohnanteil nicht gegeben waren (VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00019). II. A. Gegen die mit der BZO 2016 erfolgte Festsetzung des Baubereichs und des Wohnanteils von 0 % auf den Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 03 erhoben einerseits D, E und F (Miteigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 07 [J-Strasse 08]) und andererseits A und B, C, N sowie O (Miteigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 05) Rekurs an das Baurekursgericht. Die Letztgenannten beantragten zudem die Änderung der Festsetzung des Baubereichs auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 05. Mit Entscheid vom 18. Mai 2018 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rekurse und wies sie ab. B. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B, C sowie D, E und F (im Folgenden: die Beschwerdeführenden) am 22. Juni 2018 gemeinsam Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Dieses hiess die Beschwerde mit Urteil vom 27. März 2019 teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Es hob den Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Mai 2018 auf und wies die Sache zur Gewährung der Akteneinsicht, zur Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und zum anschliessenden Neuentscheid an die Vorinstanz zurück. Die Gerichtskosten sowie eine Parteientschädigung auferlegte es dem Gemeinderat der Stadt Zürich (VB.2018.00370). C. Daraufhin ersuchte das Baurekursgericht das Verwaltungsgericht am 3. Mai 2019 um Berichtigung des Urteils vom 27. März 2019. Dieses Gesuch wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 23. Mai 2019 ab (EG.2019.00001). D. Das Baurekursgericht wies mit Präsidialverfügung vom 4. September 2019 das Gesuch von A und B, C sowie D, E und F um Einsicht in die Protokoll-Bereiche unter den geschwärzten Bereichen von act. ... ab. Dagegen gelangten A und B, C sowie D, E und F mit Beschwerde vom 2. Oktober 2019 an das Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung der Präsidialverfügung vom 4. September 2019 betreffend Akteneinsicht. Das Verwaltungsgericht trat mit Beschluss vom 20. Februar 2020 nicht auf die Beschwerde ein (VB.2019.00658). E. In der Hauptsache führte das Baurekursgericht am 25. Juni 2020 eine öffentliche Verhandlung durch und wies die Rekurse mit Entscheid vom 4. September 2020 ab. Die Kosten des Rekursverfahrens sowie eine an die Immobilienstiftung der Privatschule L zu leistende Umtriebsentschädigung auferlegte es A und B, C sowie D, E und F. III. A. A und B, C sowie D, E und F gelangten mit Beschwerde vom 12. Oktober 2020 an das Verwaltungsgericht. Darin beantragten sie unter Kosten- und Entschädigungsfolgen: "1. In Gutheissung der Beschwerde und Aufhebung des

angefochtenen Beschlusses sei der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Zürich vom 30. November 2016 "Teilrevision der BZO Stadt Zürich" aufzuheben, als damit u.a. per Ergänzungsplanung Kernzone Platte (Kreis 7) ... 1.1 a) ... auf den Grundstücken 01 und 03 (der Mitbeteiligten Privatschule) ein erweiterter Baubereich in der 2. Bautiefe (K4/450 statt W3) festgesetzt worden ist; 1.1 b) ... und gleichzeitig auf dem Grundstück Kat. Nr. 01 ein Wohnanteil (WA) von 90 % auf 0 % herabgesetzt, und auf 03 ein Wohnanteil von 0 % belassen worden ist; eventuell nur soweit der WA auf 01 auf 0 % herabgesetzt worden ist; 1.2 ... auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden 4.1, 4.2 und 5, K-Strasse 06, Kat. Nr. 05 ein Baubereich festgesetzt worden ist, welcher – für einen Zwang zur "rückwärtigen Orthogonalität" – an der Nordostseite das bestehende Gebäude der Beschwerdeführenden durchschneidet. 2. Eventuell sei der angefochtene Beschluss im Umfang der gestellten Anträge 1.1. und 1.2 insgesamt oder in Teilen aufzuheben und an die Vorinstanz zum Neuentscheid zurückzuweisen." B. Sowohl die Baudirektion als auch das Baurekursgericht beantragten am 11. November 2020 bzw. 13. November 2020 die Abweisung der Beschwerde. Die Immobilienstiftung der Privatschule L beantragte mit Vernehmlassung vom 17. November 2020 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Dieselben Anträge stellte der Gemeinderat der Stadt Zürich in seiner Beschwerdeantwort vom 18. November 2020. A und B, C sowie D, E und F erstatteten am 17. Dezember 2020 ihre Replik, woraufhin der Gemeinderat der Stadt Zürich am 20. Januar 2021 seine Duplik einreichte. Die Immobilienstiftung der Privatschule L verzichtete am 12. Januar 2021 auf eine Duplik. 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 zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung bzw. den angefochtenen Erlass berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren bzw. dessen Aufhebung oder Änderung hat. 1.2.1 Die Beschwerdeführenden sind Miteigentümer von unmittelbar an die Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 03 (bzw. an das Grundstück Kat.-Nr. 01) angrenzenden Liegenschaften und ohne Weiteres zur Beschwerde gegen die Festsetzungen legitimiert, die diese Grundstücke betreffen. Ebenso sind die Beschwerdeführenden 1.1, 1.2 und 2 befugt zur Anfechtung der Baubereichsfestsetzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05, dessen Miteigentümer sie sind. 1.2.2 Die Beschwerdeführenden 3–5 stellten im Rekursverfahren keine Anträge in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 05, weshalb es ihnen an der formellen Beschwer mangelte, soweit die Beschwerde diese Parzelle betrifft. Insoweit ist demnach auf die Beschwerde nicht einzutreten. Im Übrigen ist weder ersichtlich noch wird begründet, weshalb die Beschwerdeführenden 3–5 ein schutzwürdiges Interesse an der beantragten Erweiterung des Baubereichs auf dieser Parzelle haben sollen. 1.3 Die Beschwerdeführenden beantragen für das Grundstück Kat.-Nr. 03 die Aufhebung des Mindestwohnanteils von 0 %. Wie sich aus der Beschwerdebegründung ergibt, meinen sie damit wohl, dass dieser auf 90 % festzusetzen sei; eine Aufhebung der Festsetzung hätte nämlich nur zur Folge, dass keine Vorschrift für einen Mindestwohnanteil bestünde (vgl. E. 6.2 ff.). Für den betroffenen Grundeigentümer würde eine solche Erhöhung der Mindestwohnanteile einen zusätzlichen Eingriff in sein Eigentum bedeuten; ein solcher wurde im Nutzungsplanverfahren nicht geprüft. Allerdings können Grundeigentümer unter Berufung auf die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999) 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, Kommentar SHK, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 21 N. 23). Voraussetzung ist ein unmittelbarer Bezug zur Nutzung des eigenen Grundeigentums (BGr, 10. Oktober 2006, 1P.371/2006, E. 1.6.3). Wie es sich mit der Legitimation der Beschwerdeführenden verhält, soweit sie die Festsetzung eines bisher nicht vorgesehenen Mindestwohnanteils von 90 % auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 beantragen, kann vorliegend allerdings offenbleiben, da – wie sich zeigen wird – die Beschwerde in diesem Punkt ohnehin abzuweisen ist (vgl. E. 6.5). Aus demselben Grund kann auch offen bleiben, ob der Antrag der Beschwerdeführenden, die Festsetzung des 0%igen Wohnanteils sei aufzuheben, überhaupt sinngemäss als Antrag auf Festsetzung eines 90%igen Wohnanteils auszulegen ist, zumal von anwaltlich vertretenen Parteien grundsätzlich erwartet werden darf, dass sie klare Anträge stellen (vgl. Alain Griffel, in: Derselbe [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 23 N. 6). 1.4 Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind gegeben. Auf die Beschwerde ist mit der erwähnten Einschränkung einzutreten.

2. 2.1 Die Vorinstanz kam im Urteil vom 4. September 2020 zum Schluss, mit dem Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 werde die zwischen J- und K-Strasse in der zweiten Bautiefe vorhandene, entgegenstehende Bebauung fortgesetzt, und da der Baubereich strassenseitig im Wesentlichen den Grundriss des Baumeisterhauses J-Strasse 02 aufnehme, werde der Gebietscharakter gemäss Kernzonenvorschriften nicht beeinträchtigt. Sodann seien Neubauten auf begrünten Flächen durch die Kernzonenvorschriften nicht ausgeschlossen. Auch denkmalschützerisch sei der Baubereich nicht zu beanstanden, da der Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 nicht wesentlich für die Wirkung des benachbarten und inventarisierten Schutzobjekts (Garten des Grundstücks Kat.-Nr. 03) sei und der Baubereich, obwohl er sich um bis zu ca. 2,5 m über das Grundstück Kat.-Nr. 03 erstrecke, das Schutzziel nicht beeinträchtigen würde. Ebenfalls sei kein Widerspruch zum ISOS, welches als Erhaltungsziel den Erhalt der wesentlichen strukturbildenden Elemente festhalte, zu erkennen, weil die gegebene Baustruktur nur ganz lokal und in einem untergeordneten Ausmass verändert werde und keine wesentlichen strukturbildenden Elemente verloren gingen. Zur Herabsetzung des Mindestwohnanteils hielt das Baurekursgericht fest, dass sowohl eine einzelfallweise Herabsetzung als auch die Durchmischung von Wohnnutzungen mit störenden und mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig sei. Damit werde planerisch festgelegt, inwieweit ein Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Nutzweisen hinzunehmen sei, wobei die Einhaltung der umweltschutzrechtlichen Vorschriften in jedem Fall vorbehalten bleibe. Vorliegend sei beabsichtigt, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eine bauliche Erweiterung der seit Langem ortsansässigen Privatschule L zu ermöglichen. Um diesem öffentlichen Interesse gerecht zu werden, sei die Senkung des Wohnanteils eine erforderliche und geeignete Massnahme. In die Interessenabwägung sei unter anderem einzubeziehen, dass sich das Quartier durch eine durchmischte Nutzung auszeichne und kein reines Wohnquartier sei. Die im Rahmen der BZO-Teilrevision Hochschulgebiet Zürich-Zentrum vorgesehene Wohnraumrückführung, wovon die streitbetroffenen Grundstücke nicht betroffen seien, würde nicht zu einer Priorisierung der Wohnnutzung in den angrenzenden Gebieten, namentlich in der Kernzone Platte, führen. Der auf dem betreffenden Grundstück vorgeschriebene Wohnanteil, und nicht der Wohnanteil des umliegenden Gebiets, gebe vor, welche Nutzungen zulässig seien. Deshalb erschiene eine Schulanlage als mässig störender

Betrieb in der Kernzone, welche nicht eine reine Wohnzone darstellt, als zonenkonform und es könne offengelassen werden, ob für die fragliche Nutzung eine Zone für öffentliche Bauten hätte festgesetzt werden müssen. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 bestehe bereits nach geltender Zonenordnung kein Mindestwohnanteil und die Wohnanteilsvorschrift entspreche der seit Jahrzehnten bewilligten und tatsächlich gelebten Nutzung. Deshalb sei die beantragte Heraufsetzung des Mindestwohnanteils auf 90 % weder zweckmässig noch verhältnismässig. Der auf der Parzelle Kat.-Nr. 05 festgesetzte Baubereich erscheine zweckmässig und entspreche den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Die Stellung des Gebäudes der Beschwerdeführenden 1.1, 1.2 und 2 sei aufgrund der teilweise schrägen, an der Grundstücksgrenze ausgerichteten Stellung untypisch, da die Gebäude auf den umliegenden Grundstücken mehrheitlich auf die Strassenzüge ausgerichtet seien. Da das bestehende Gebäude, soweit es den streitbetroffenen Baubereich mit einer Fläche von ca. 5 m² überstelle, Bestandesschutz genieße, sei nicht ersichtlich, inwiefern die Festlegung des Baubereichs unverhältnismässig sein sollte.

2.2 Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass es für die Planung der Privatschule der Mitbeteiligten mindestens einer Sondernutzungsplanung bedürfe und zudem eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hätte festgesetzt werden müssen. Deshalb würde die vorliegende Herabsetzung des Wohnanteils sowie die Festlegung des Baubereichs auf dem Grundstück der Mitbeteiligten von vornherein gegen die Planungspflicht verstossen. Der rückwärtige Baubereich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01/03 sei an einer besonders empfindlichen Stelle der Kernzone platziert worden, da er den Baumeister-typischen Gartenraum besetzen würde. Ein dort zu erstellender viergeschossiger Kubus-Baubereich würde in der schützenswert gewachsenen Struktur massig und fremd wirken. Die geschützte Struktur der Kernzone Platte beinhalte neben dem grünen Freiraum der zweiten Bautiefe, welcher erst ab dem Grundstück Kat.-Nr. 07 beginne, auch den Bebauungsbestand auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 03. Daran würden auch die kleinen, gedrungenen oder unterirdischen Waschhäuschen-Kuben nichts ändern, sondern vielmehr noch die intensiv begrünte rückwärtige Freiraum-Struktur bestätigen. Auch das in seiner Substanz nicht als schützenswert eingestufte Grundstück Kat.-Nr. 01 mit seiner solitären Stellung und rückwärtig freier Fassadenflucht sei prägend und mitbestimmend für die bestehende Baustruktur der Platte. Der Zusatzbaubereich widerspreche nicht nur dem Charakter der Kernzone, sondern missachte auch den durch das ISOS notwendig gewordenen planungsrechtlichen Schutz der Ortsbildprägenden Überbauungscharakteristik. Betreffend den Wohnanteil habe die Vorinstanz bei der Interessenabwägung das (öffentliche) Interesse an der Rückgewinnung von Wohnanteilen unberücksichtigt gelassen. Ein solches ergebe sich aus der Planung betreffend die Hochschulgebiete sowie aus dem kantonalen Richtplan und gelte für die angrenzenden Gebiete, wie das vorliegende, ganz besonders. Dahingegen bestehe an einer Reduktion der Wohnanteile kein (überwiegendes) Interesse. Insbesondere würde der konkrete Schulbetrieb der Mitbeteiligten immanente Immissionen verursachen und sei in einem Wohngebiet zonenfremd. Die WAP-Verpflichtung von 0 % hätte eine wesentliche Charakteränderung des Gebiets zur Folge und beeinträchtigte die Wohnhygiene. Sodann führe die Festsetzung eines Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 der Beschwerdeführenden 1.1, 1.2 und 2 zur Baurechtswidrigkeit des bestehenden Gebäudes. Da der Baubereich für den Schutz der Kernzone nicht notwendig sei und ohne öffentliches Interesse daran erfolge, sei die Festsetzung schlichtweg willkürlich. Die schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen, an welchen sich alle seit 1876 erstellten Gebäude orientiert hätten, seien seit 1860 unverändert und deshalb für die historische

Strukturbildung relevant. 2.3 Der Beschwerdegegner 1 ist in seiner Beschwerdeantwort der Ansicht, dass er seiner Planungspflicht mit dem Erlass der Kernzonenvorschriften Platte zum Schutz des Ortsbildes nachgekommen sei. Insbesondere sei die Festlegung einer Zone für öffentliche Bauten nicht angezeigt. Der Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ermögliche eine bessere Durchsicht der zweiten Bautiefe zum Strassenraum und entlaste die angrenzenden befensterten Fassaden. Sodann sei bei Baumeisterhäusern charakteristisch kein rückwärtiger Garten oder Freiraum zugehörig und würden mit dem Baubereich Gebäudeabstände eingehalten, die weit mehr als das kantonalrechtliche Minimum betragen würden. Der Garten auf Kat.-Nr. 01 sei nicht Bestandteil des Villenquartiers und weise keine besonderen Qualitäten auf. Da bereits der Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 die Verbindung zum Villenquartier aufnehme und den Freiraum im Süden mit dem überbauten Raum im Norden verbinde, widerspreche der Baubereich nicht der denkmalschützerischen Zielsetzung. Der Schulbetrieb der Mitbeteiligten bestünde seit längerer Zeit als die mit der BZO 2016 festgelegten Wohnanteile. Da die Schule für das Geviert prägend sei, soll sie an diesem Standort auch weitergeführt werden, dies werde mit der Herabsetzung des Wohnanteils ermöglicht. Die bestehenden Gebäude an der K-Strasse orientierten sich orthogonal zu den Strassenzügen, was auch auf die bestehende Bebauung in der zweiten Bautiefe zur J-Strasse zutrefte. Durch die rechtwinklige Ausrichtung von möglichen Neubauten werde der Wohnhygiene besser Rechnung getragen, weshalb die Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid betreffend Festlegung des Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 zutreffend seien. 2.4 Die Mitbeteiligte führt zusammengefasst aus, es stünden dem Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 keine Interessen des Ortsbildschutzes entgegen und dieser verstosse auch nicht gegen das Schutzziel des auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 inventarisierten Gartens. Vielmehr setze der Baubereich die bestehende Bebauung fort und nehme Rücksicht auf den Gebietscharakter. Zudem sei die Vorinstanz unter Ermittlung sämtlicher relevanten Interessen zum Schluss gekommen, dass ein Mindestwohnanteil von 0 % eine zweckmässige und verhältnismässige planerische Festsetzung sei; inwiefern die Interessenabwägung willkürlich vorgenommen worden sein soll, sei nicht ersichtlich. Die Zonenkonformität eines Schulbetriebs sei vorliegend nicht zu beurteilen, wobei sich aber zeigen würde, dass eine solche Nutzung ohne Weiteres zonenkonform wäre und es wäre auch kein über einen "mässig störenden Betrieb" hinausgehender Lärm zu erwarten.

E. 3.1

Gemäss §§ 45 ff. PBG kommt den Gemeinden bei der Nutzungsplanung Autonomie zu (BGE 119 Ia 285 E. 4b; Tobias Jaag in: Isabelle Häner/Markus Rüssli/Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 85 N. 11). Das Baurekursgericht überprüft kommunale Nutzungspläne auf alle Mängel, insbesondere auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 Abs. 1 VRG). Dabei hat es allerdings die kommunale Planungsautonomie zu beachten und darf nur dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig oder rechtswidrig erweist, sie den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 50 N. 39; BGr, 22. April 2015, 1C_428/2014, E. 2.2; BGr, 2. Mai 2016, 1C_34/2016, E. 3.3). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren auf die Rechtskontrolle einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung beschränkt (§ 50 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht im Rekursverfahren einen kommunalen

Nutzungsplan bestätigt, so prüft das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen nur, ob der Plan den überkommunalen Interessen bzw. der übergeordneten Planung und Gesetzgebung entspricht bzw. ob die Gemeinde ihr planerisches Ermessen missbraucht oder überschritten hat (VGr, 14. November 2019, VB.2019.00017, E. 8.3; VGr, 9. April 2015, VB.2014.00077, E. 2.1).

E. 3.2

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50 Abs. 1 PBG, vgl. auch Art. 25 BZO 2016). 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 (Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV] zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, 29. Oktober 2014, STRB Nr. 924/2014 [im Folgenden: Bericht RPV 47], S. 86 f., verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd> > Städtebau > Raum- und Arealentwicklung > Bau- und Zonenordnung > Erarbeitung BZO 2016, zuletzt besucht am: 29. Juli 2021).

E. 3.3.1

Sämtliche streitbetroffenen Grundstücke (Kat.-Nrn. 01, 03 sowie 05) befinden sich (neu) in der Kernzone Platte, deren (innerstädtisches) Gebiet hauptsächlich in der ersten Phase der Stadterweiterung nach der Schleifung der Schanzen entstanden ist (Bericht RPV 47, S. 86). Die (neue) Kernzone Platte ist u.a. geprägt durch in der Regel einfache, kleinmasstäbliche Baumeisterhäuser im Biedermeierstil der frühen Siedlungsverdichtung ab etwa 1850, die an die ehemaligen dörflichen Siedlungskerne Platte, Baschlig-Hofstrasse und Wolfbach anschliessen (§ 70c Abs. 1 BZO 2016). Sodann sind die drei dörflichen Gebiete durch Villen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit baumbestandenem, eingezäunten Gärten verbunden (Abs. 2) und entlang der Ritterstrasse und der J-Strasse schliessen die Bauten der vorstädtischen Erweiterung an (Abs. 3 Satz 2). Im Gebiet Platte herrscht die offene Bebauung vor, wobei sich im Einzugsbereich der Zürichbergstrasse die Blockrandbauweise finde (Abs. 6). Die Festsetzung einer Kernzone im Gebiet Platte anstelle der bisherigen Wohnzone ist grundsätzlich unumstritten.

E. 3.3.2

Die Stadt Zürich wurde mit Verordnungsänderung vom 24. August 2016 als "Stadt" in den Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS; heute Anhang 1 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019) aufgenommen. Die vorliegend umstrittenen Grundstücke sind im ISOS dem Gebiet des Inventarblatts Fluntern zugeteilt. Das Gebiet Platte weist eine durchmischte, meist offene Bebauung auf orthogonalem Strassenmuster auf ebener Hangterrasse auf. Hinter schmalen Gartenstreifen und niedrigen Mauern befanden sich zurückversetzte, eng gereihete oder zu Blöcken zusammengebaute, zwei- bis viergeschossige Geschäftshäuser und Wohnbauten mit Walm- oder Satteldächern und meist von Gurtgesimsen gegliederten Fassaden. Diese würden vor allem aus den 1910er Jahren stammen; die ältesten Bauten stammten aus der

ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Gebiet weise zahlreiche Eingriffe und Ersatzbauten auf, und es befänden sich viele Hochschulinstitute in ehemaligen Villen. Das Gebiet ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel B (Erhaltung der Struktur) aufgenommen (ISOS 5800 Fluntern, S. 7, verfügbar unter: <https://gisos.bak.admin.ch>, zuletzt besucht am: 12. Juli 2021). Insbesondere sollen die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden (Erläuterungen zum ISOS, verfügbar unter: www.bak.admin.ch > Baukultur > ISOS und Ortsbildschutz > Das ISOS in Kürze > ISOS-Methode, zuletzt besucht am: 12. Juli 2021; ebenso Art. 9 Abs. 4 lit. b VISOS [aktuelle Fassung]). Gleich anschliessend an das Grundstück Kat.-Nr. 03 schliesst sich das Gebiet 3 des ISOS-Inventarblatts Fluntern an. Das sogenannte Professorenviertel stelle die südliche Fortsetzung des Plattenquartiers mit Wohnbebauungen gehobenen Anspruchs dar. Es sei durch zweigeschossige Villen verschiedener Stilrichtungen geprägt, die in grösseren, teilweise parkähnlichen Gärten stünden; dazwischen befänden sich einzelne dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Villencharakter in grossen, von Lanzettenzäunen auf niedrigen Mauernsockeln eingefriedeten Gärten. Dem Gebiet 3 wird das Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz, zugewiesen (ISOS 5800 Fluntern, S. 7, verfügbar unter: <https://gisos.bak.admin.ch>, zuletzt besucht am: 12. Juli 2021).

E. 3.3.3

Das Grundstück Kat.-Nr. 03 befindet sich seit dem Jahr 2016 im Inventar der Gartendenkmalpflege und das sich darauf befindende Baumeisterhaus ebenfalls seit dem Jahr 2016 im Inventar der Denkmalpflege (vgl. Feststellungsbeschluss des Stadtrats Zürich vom 9. März 2016, STRB Nr. 169/2016 und Feststellungsbeschluss des Stadtrats Zürich vom 23. März 2016, STRB Nr. 237/2016). Weder der Garten noch das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sind dagegen inventarisiert.

E. 3.3.4

Die Gartenanlage des Grundstücks Kat.-Nr. 03 wurde ins Inventar der Gartendenkmalpflege aufgenommen, weil sie prägender Teil eines schützenswerten Baumeister-Ensembles aus dem 19. Jahrhundert bilde und der Vorgarten und sein Grünvolumen für das Strassen- und Quartierbild von Bedeutung sei. Erhaltenswert seien insbesondere der begrünte Vorgarten sowie der gepflästerte Durchgang zwischen J-Strasse 02 und 04. Der rückwärtige Garten weise nur wenig Originalsubstanz auf, er sei neben dem Mammutbaum und der Hängebuche als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten.

E. 3.3.5

Das Baumeisterhaus an der J-Strasse 04, welches ehemals als Mehrfamilienhaus diente und seit 1931 als Privatschule genutzt wird, präge die Bebauung an der J-Strasse, deren Charakteristikum die offene Baustruktur sei. Gemäss Inventarblatt sei es in seinem äusseren Charakter und Erscheinungsbild als Baumeisterhaus zu erhalten und vor weiteren Anbauten zu schützen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden 1.1, 1.2 und 2 wenden sich gegen die Festlegung des Baubereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05, soweit dieser das bestehende Gebäude an der Nordseite durchschneide.

E. 4.2

Nach § 50 PBG kann die Bau- und Zonenordnung unter anderem die Stellung der Bauten in der Kernzone näher ordnen (Abs. 2) sowie besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der dortigen Bauten enthalten (Abs. 3). Entsprechend sieht Art. 27 Abs. 1 BZO 2016 für alle Kernzonen die Möglichkeit von Baubereichen vor. Hauptgebäude dürfen gemäss Art. 28 Abs. 1 BZO 2016 nur innerhalb der Baubereiche neu erstellt werden, wobei unter gewissen Umständen Ausnahmen bewilligt werden könnten. Damit liegt eine genügende gesetzliche Grundlage für Eingriffe in die Eigentumsgarantie vor. Die Ausscheidung von Baubereichen beruht regelmässig auf bestimmten ortsbaulichen oder gestalterischen Gegebenheiten; hierbei kommt der Gemeinde ein erheblicher Gestaltungsspielraum zu (vgl. VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.3.4 mit Verweis auf VGr, 13. Februar 2008, VB.2007.00394, E. 2.2 und 3.1 = RB 2008 Nr. 66 = BEZ 2008 Nr. 21).

E. 4.3

Zu prüfen ist, ob ein öffentliches Interesse am Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 besteht und ob dieser verhältnismässig ist.

E. 4.3.1

Wenn planungsrechtliche Massnahmen nicht ein ganzes Gebiet betreffen, sondern zu klar lokalisierbaren individuellen Einschränkungen führen, sind die Interessen des betreffenden Grundeigentümers einzeln zu beurteilen (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 8.4.2; Jeannerat/Moor, 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 BGr, 12. November 2018, 1C_539/2017, E. 4.5, 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 einer 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 (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.3.2 und 8.4.2). Der streitige Baubereich, mit welchem die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden 1.1, 1.2 und 2 geregelt werden, stellt eine planungsrechtliche Massnahme des Ortsbildschutzes im Sinn von § 203 lit. a PBG dar. Diese Festlegung ergibt sich nicht direkt aus den Kernzonenvorschriften, sondern sie ist das Ergebnis einer Abwägung der konkreten, spezifisch dieses Grundstück betreffenden Umstände. In der Wirkung kommt 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; BGE 126 I 219 E. 2c).

E. 4.3.2

Der Beschwerdegegner 1 begründet die Festlegung des Baubereichs damit, dass sich die meisten der bestehenden Gebäude an der K-Strasse orthogonal zu den Strassenzügen orientierten und dies mehrheitlich auch auf die bestehende Bebauung in der zweiten Bautiefe zur J-Strasse zutreffe. Die Festsetzung des Baubereichs auf dem Grundstück

Kat.-Nr. 05 würde diese Baustruktur aufnehmen. Sodann würde mit einer rechtwinkligen Ausrichtung von möglichen Neubauten der Wohnhygiene besser Rechnung getragen; lediglich das Nebengebäude J-Strasse 08b würde näher als 5 Meter an der Grenze stehen. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass das Gebäude der Beschwerdeführenden mit seiner zur Strasse schräg verlaufenden Stellung in der vorherrschenden Struktur der umliegenden Gebäude untypisch ist. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die schräge Linie der (rückwärtigen) Fassadenverläufe zur K-Strasse sei geradezu strukturbildend, kann ihnen nicht gefolgt werden. Selbst nach Angaben der Beschwerdeführenden sind es neben dem Gebäude an der K-Strasse 06 lediglich die Gebäude K-Strasse 010 (dieses ohnehin nur mit einem rückwärtigen Nebengebäude) und 011, die rückwärtig oder in der zweiten Bautiefe liegend nicht strikt orthogonal ausgerichtet sind. Daraus auf eine strukturbildende Eigenschaft zu schliessen, geht nicht an. Die orthogonale Struktur ergibt sich sodann auch aus dem ISOS, welches als bezeichnendes Merkmal der "Platte" deren regelmässige Bebauungsstruktur und das sich nahezu orthogonal aufspannende Strassennetz festhält (ISOS 5800 Fluntern, S. 18). Für das Gebiet Platte sieht das ISOS das Ziel der Strukturhaltung vor (ISOS 5800 Fluntern, S. 7). Sodann entspricht die Festlegung eines Baubereichs zur Erhaltung der Bebauungsstruktur in einem geschützten Ortsbild durchaus einem beachtenswerten öffentlichen Interesse.

E. 4.3.3

Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass sich sämtliche seit 1876 erstellten Gebäude an der K-Strasse rückwärtig an der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze orientiert hätten, weshalb diese die strukturbildende Grundlage darstelle. Dafür erbringen die Beschwerdeführenden allerdings keine Beweise. Die Behauptung, soweit überhaupt relevant, träfe sodann auch nicht zu: die meisten der älteren Bauten weisen eine orthogonale, an der Strasse ausgerichtete, Struktur auf. Die von den Beschwerdeführenden angeführte schräg verlaufende Profilerhaltungslinie des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 betrifft lediglich das (niedrigere, eingeschossige) Nebengebäude, währenddem das Hauptgebäude ebenfalls orthogonal zur Strasse ausgerichtet ist. Sodann ergibt sich die mit der Kernzone zu schützende Struktur ohnehin nicht allein aufgrund der nach 1876 erstellten Bauten. Damit vermögen die Beschwerdeführenden weder das öffentliche Interesse noch die vorinstanzliche Feststellung, dass der gegenüber der Strasse versetzte Verlauf des beschwerdeführerischen Gebäudes in der vorherrschenden Struktur untypisch sei, infrage zu stellen. Auch die Behauptung der Beschwerdeführenden, ihr Gebäude werde für baurechtswidrig erklärt, um den vorliegend ebenfalls strittigen Baubereich in der zweiten Bautiefe auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 03 zu ermöglichen, findet in den Akten keine Stütze: Die Festlegung auf dem beschwerdeführerischen Grundstück Kat.-Nr. 05 fand bereits im Auflageverfahren im Jahr 2013 Eingang in den Kernzonenplan, wohingegen der Zusatzbaubereich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 01 erst in die spätere Version Eingang fand.

E. 4.3.4

Die Eigenart des mit der Kernzone zu schützenden Ortsbilds bzw. der Gebietscharakter (Art. 25 BZO 2016) hängt nicht nur von den ohne Weiteres einsehbaren Bestandteilen ab; der Ortsbildschutz darf sich nicht auf einen Kulissenschutz entlang von Verkehrsachsen beschränken. Vielmehr geht es beim Ortsbildschutz mittels planerischen Massnahmen 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; VGr, 5. August 2020, VB.2018.00562, E. 5.3.2). Insofern als die Beschwerdeführenden nichts Entsprechendes vorbringen, erübrigt es sich, weiter darauf einzugehen, inwiefern sich die nordostseitige und von der Strassenseite abgewandte Fassade des Gebäudes der Beschwerdeführenden auf das Ortsbild auswirkt. Ohnehin wäre aber auch die rückwärtige Fassade des beschwerdeführerischen Gebäudes mindestens von den benachbarten Grundstücken aus einsehbar.

E. 4.3.5

Ein öffentliches Interesse an den planungsrechtlichen Massnahmen ist nach den vorangegangenen Erwägungen ausgewiesen. Zu prüfen bleibt, ob entgegenstehende öffentliche und/oder private Interessen höher zu gewichten wären. Die Beschwerdeführenden führen als privates, entgegenstehendes Interesse an, dass die bestehende Baute mit der Festsetzung des Baubereichs baurechtswidrig würde. Insofern richtet sich ihre Beschwerde auch nicht (mehr) gegen die Festsetzung des Baubereichs an sich, sondern nur (noch) gegen die Durchschneidung des bestehenden Gebäudes an der Nordostseite. Den vorinstanzlichen Ausführungen ist insofern zu folgen, als dass das bestehende Gebäude der Beschwerdeführenden, soweit dieses mit einer Fläche von rund 5m² nun ausserhalb des Baubereichs liegt, der Bestandesgarantie (§ 357 Abs. 1 PBG) unterliegt. Im Gegensatz zur Festsetzung von (Verkehrs-)Baulinien droht mit der Festsetzung des vorliegenden Baubereichs kein Abriss des bestehenden Gebäudes (vgl. BGr, 12. August 2014, 1C_105/2014, E. 7.2 sowie BGr, 21. Februar 2014, 1C_789/2013, E. 6). Der Baubereich verunmöglicht, soweit er das bestehende Gebäude der Beschwerdeführenden überschneidet, eine bestimmungsgemässe und sinnvolle Nutzung des Grundstücks nicht und erschwert diese nicht stark; sondern es bleiben gar gewisse Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen möglich (§ 357 Abs. 1 PBG). Damit werden die Beschwerdeführenden jedenfalls nicht schlechtergestellt, als wenn ein Baubereich auf einem unbebauten Grundstück festgelegt würde. Die vom Beschwerdegegner 1 gemachten Angaben zur (gegenüber der bestehenden Zonierung erhöhten) Überbaumöglichkeit des Grundstücks werden von den Beschwerdeführenden nicht infrage gestellt. Ihr privates, dem Baubereich entgegenstehendes Interesse ist dementsprechend gering und vermag das öffentliche Interesse an der Festsetzung des Baubereichs nicht aufzuwiegen. Da die von den Beschwerdeführenden vorgeschlagene Erweiterung des Baubereichs um die Nordseite des bestehenden Gebäudes den mit dem Baubereich zu erreichenden Zielen entgegenlaufen würde, sind auch keine milderen Massnahmen ersichtlich. Damit erweist sich die durch die Vorinstanzen vorgenommene Interessenabwägung und -würdigung als korrekt, und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5.1

Der strittige Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 weist die Form von zwei etwas versetzt angeordneten Rechtecken auf und erstreckt sich in dieser verzahnten Ausrichtung grösstenteils über das Grundstück, ragt aber ebenfalls rückwärtig in das Grundstück Kat.-Nr. 03 hinein und ist insofern rückwärtig überlappend zum Gebäude an der J-Strasse 04 (Kat.-Nr. 03), ohne dieses zu durchschneiden. Er ist orthogonal zur J-Strasse ausgerichtet und würde (gemäss Ausführungen des Beschwerdegegners 1) die Bebauung in der zweiten Bautiefe zum inventarisierten Gartenensemble (J-Strasse 04–012) im Südosten hin abschliessen. Der Bezeichnung des Baubereichs zufolge (4/450) sollen vier

Vollgeschosse mit einer Gebäudegrundfläche von 450 m² möglich sein. Der zur J-Strasse liegende (vordere) Teil des Baubereichs stimmt teilweise mit dem Volumen des bestehenden Gebäudes (J-Strasse 02) überein, wobei ein künftiges Gebäude gegenüber dem bestehenden rückwärtig ausgedehnt werden könnte. Der rückwärtige, zusätzliche (angefochtene) Baubereich würde ein Bauvolumen ermöglichen, welches teils in den bestehenden Gärten der beiden Grundstücke, teils überlappend mit dem bestehenden einstöckigen Nebengebäude zu stehen käme. Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (J-Strasse 04) ist eine Profilerhaltungslinie festgesetzt worden.

E. 5.2

Zu prüfen ist die Rüge, der Beschwerdegegner 1 habe bei der Teilrevision der BZO das ISOS, die geschützte Struktur der Kernzone Platte sowie das inventarisierte Gebäude und den inventarisierten Garten des Grundstücks Kat.-Nr. 03 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 dessen Behebung ist das Verwaltungsgericht nach § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG befugt. Betreffend die rechtlichen Grundlagen zum Baubereich kann auf E. 4.3 f. verwiesen werden. Soweit die Beschwerdeführenden im Baubereich einen Verstoss gegen das ISOS erblicken, ist nicht weiter auf ihre Rüge einzugehen: die Beschwerdeführenden setzen sich in ihrer Beschwerde nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz, wonach der beanstandete Baubereich nicht im Widerspruch zum ISOS stehe, da die gegebene Baustruktur nur ganz lokal und in einem untergeordneten Ausmass verändert werde und keine wesentlichen strukturbildenden Elementen verloren gingen, auseinander.

E. 5.3

Bei Bedarf erfolgt der Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes durch planungsrechtliche Massnahmen und derjenige durch Verfügungen oder Verträge kumulativ, primär sind aber planungsrechtliche Massnahmen zu ergreifen (§ 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). Als planungsrechtliche Massnahmen stellt das PBG insbesondere die Schaffung von Freihaltezonen und Kernzonen zur Verfügung. Werden Kernzonen erlassen, können im Rahmen der planungsrechtlichen Massnahmen Detailregelungen gemäss § 50 Abs. 2 und 3 PBG getroffen werden, die das Ortsbild schützen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 285 f.). Das Vorliegen von denkmalschützerischen Anliegen bedeutet aber noch nicht, dass zwingend planungsrechtliche Massnahmen zu ergreifen sind. Inwiefern solche zu ergreifen sind, unterliegt einer Interessenabwägung der Planungsbehörde (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.4

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Behörden verpflichtet, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten (§ 204 Abs. 1 PBG; § 1 zweiter Spiegelstrich KNHV). Eine Nutzungsplanung ist daher unzulässig, wenn sie die Ziele der Schonung und Erhaltung von Natur- oder Heimatschutzobjekten nur ungenügend respektiert (vgl. VGr, 20. September

2020, VB.2019.00765, E. 2.1). Der Beschwerdegegner 1 vertritt die Ansicht, dass trotz der leichten Überstellung des Baubereichs im nördlichen Randbereich des Grundstücks 03 die Erhaltungsziele wie sie im Feststellungsbeschluss des Stadtrats betreffend die Gartenanlage genannt würden, nicht tangiert seien. Gemäss Feststellungsbeschluss STRB 169/2019 seien der rückwärtige Bereich als ein zum Baumeisterhäuser-Ensemble J-Strasse 04, 014 und 012 passender Garten sowie die Hängebuche und der Mammutbaum schutzwürdig und zu erhalten; diese würden durch den Baubereich nicht beeinträchtigt. Auch die Vorinstanz verneint eine Auswirkung des Baubereichs auf die inventarisierte Gartenanlage. Die Vorinstanz hielt weiter fest, dass der Baubereich in Bezug auf das inventarisierte Baumeisterhaus an der J-Strasse 04 genügend Raum lasse, um einen Neubau mit der gebotenen Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt zu platzieren. Die Beschwerdeführenden stellen dies infrage. In ihrer Beschwerdebegründung nehmen die Beschwerdeführenden ausführlich Bezug auf die beiden Inventarobjekte an der J-Strasse 04 (Baumeisterhaus und Gartenanlage) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 und auf das Baumeisterhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01. Mit dem Beschwerdegegner 1 ist davon auszugehen, dass weder der rückwärtige Bereich noch das bestehende Gebäude des Grundstücks 01 schutzwürdig sind. Aufgrund der Überlappung des Baubereichs mit dem Grundstück Kat.-Nr. 03 weisen die Beschwerdeführenden aber zurecht darauf hin, dass der Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 nicht völlig losgelöst vom inventarisierten Baumeisterhaus und der Gartenanlage an der J-Strasse 04 festgesetzt werden dürfe. Die Überprüfung, ob das vorhandene Schutzobjekt (Garten und Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03) durch eine (Neu-)Baute, welche die Überbaumungsmöglichkeiten (insbesondere den Baubereich) des Grundstücks Kat.-Nr. 01 ausnutzen würde, beeinträchtigt würde, kann nicht gänzlich in das Baubewilligungsverfahren verschoben werden. Zwar besteht auch im Baubewilligungsverfahren ein gewisser Anordnungsspielraum, es ist aber nicht ausgeschlossen, dass das nachfolgende Baubewilligungsverfahren dadurch präjudiziert würde, wenn im Nutzungsplanungsverfahren die mögliche Lage zukünftiger Neubauten bereits spezifisch – mittels eines Baubereichs – festgelegt wird (vgl. VGr, 7. Oktober 2010, VB.2010.00250, E. 6.3.3, bestätigt in BGr, 14. April 2011, 1C_537/2010, E. 4.3; VGr, 20. Juni 2002, VB.2001.00164, E. 2b). Sodann entspricht dies auch dem vom Beschwerdegegner 1 zugedachten Zweck der Baubereiche, nämlich, dass diese die angestrebte Weiterentwicklung abbilden.

E. 5.4.1

Im Inventarblatt wird das Baumeisterhaus an der J-Strasse 04 als prägend für die Bebauung an der J-Strasse beschrieben. Das freistehende Baumeisterhaus weise eine stattliche Grösse auf und sei vor weiteren Anbauten zu schützen, die den grossvolumigen Baukubus stark beeinträchtigen würden. Als wichtiger Bestandteil der historischen Bebauung J-Strasse sei es in seinem äusseren Charakter und Erscheinungsbild als Baumeisterhaus zu erhalten. Als besondere Merkmale werden u.a. die regelmässig befensterten Fassaden, der Haupteingang an der Schmalseite und das Satteldach beschrieben. Die Gartenanlage weise nur noch wenig Originalsubstanz auf und sei von keiner herausragenden Qualität. Sie sei aber als prägender Teil eines schützenswerten Baumeisterhaus-Ensembles aus dem 19. Jahrhundert sowie mit seinem Vorgarten und seinem Grünvolumen für das Strassen- und Quartierbild von Bedeutung, insbesondere stelle der Garten einen aussergewöhnlichen Zeugen von sozialer, kulturgeschichtlicher und ortsbildprägender Bedeutung dar. Der Durchgang zum Garten, die Lücke zwischen den Baukörpern, sei ein wichtiges Erkennungsmerkmal der Baustruktur im Quartier. Erhaltenswert seien insbesondere der begrünte Vorgarten, der gepflästerte

Durchgang zwischen J-Strasse 02 und 04, welcher zugleich als offener Eingangsbereich und als Zugang zum hinteren Garten diene, sowie der Mammutbaum und die Hängebuche; der Garten sei als ein zum Ensemble passender Garten zu erhalten. Diese Umschreibung in den Inventarblättern stellt die Vereinbarkeit des Baubereichs, welcher rückwärtig auch zum Gebäude an der J-Strasse 04 überlappend ist, mit dem Schutzzweck des Baumeisterhauses und dessen Gartenanlage infrage. Eine im Baubereich zu erstellenden (Neu-)Baute würde die Ein- und Durchsicht in den Garten des Grundstücks behindern und die Lücke zwischen den beiden Gebäuden an der J-Strasse 02 und 04 weniger ausgeprägt erscheinen lassen. Es erscheint mindestens vorstellbar, dass eine so erstellte (Neu-)Baute einen ähnlich negativen Effekt auf die Wirkung des Gebäudes haben könnte wie eine Anbaute, und eine Neubaute damit den wahrgenommenen Baukubus des Gebäudes an der J-Strasse 04 in einer Weise verändern würde, die nicht mehr den Schutzziele entsprechen würde. Auch wenn der rückwärtige Garten von keiner herausragenden Qualität ist und (substanzmässig) lediglich die zwei Bäume im südseitigen Teil des Gartens als schutzwürdig erachtet werden, welche durch einen allfälligen Neubau nicht beeinträchtigt würden, so lässt sich dem Inventareintrag entnehmen, dass der Garten in seiner Gesamtwirkung schutzwürdig ist. Dazu gehört auch die Lücke zwischen den Gebäuden an der J-Strasse 02 und 04 sowie der Durchgang zum Garten. Der festgelegte Baubereich lässt zu, dass eine ihn ausnützende Neu- oder Anbaute den inventarisierten Garten beeinträchtigt. Dieser Umstand muss im Nutzungsplanungsverfahren berücksichtigt werden.

E. 5.4.2

Zwar sind die Voraussetzungen des Ortsbildschutzes durch planerische Massnahmen und diejenigen von denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen wie die Inventarisierung nicht dieselben. Vorliegend geht es darum, schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne oder Gebäudegruppen in ihrer Eigenart zu erhalten oder zu erweitern, wobei aber auch die für die Wirkung wesentliche Umgebung zum Schutzobjekt gehört (§ 50 Abs. 1 und § 203 Abs. 1 lit. c PBG, vgl. VGr, 5. August 2020, VB.2018.00562, E. 5.3.2). Das Gebäude und der Garten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 sind nicht nur an sich schutzwürdig, sie sind auch prägend für das Ortsbild an der J-Strasse. So lässt sich den Inventarblättern ebenfalls entnehmen, dass das Baumeisterhaus typisch für die historische Bebauung an der J-Strasse mit ihrer offenen Bebauungsstruktur, wie sie auch in den Kernzonenvorschriften (Art. 70c, insb. Abs. 6, BZO 2016) Erwähnung findet, ist. Die J-Strasse weise eine hohe räumliche Durchlässigkeit mit Ein- und Durchsicht in die Gärten auf; auch baumbestandene Gärten gehörten zum Quartier. Darin gliedert sich das solitär stehende Baumeisterhaus an der J-Strasse 04 mit seinem grossen Garten gut ein, auch als Übergang zu den angrenzenden Villengärten (vgl. dazu das ISOS-Inventar unter E. 3.3.2 sowie Art. 70c Abs. 2 BZO 2016) und weiteren grossvolumigen Baukuben klassizistischer Mehrfamilienhäuser im Geviert. Neben dem Vorgarten sei auch das Grünvolumen des Gartens für das Strassen- und Quartierbild von Bedeutung. Auch unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Bedeutung der beiden Inventarobjekte (Gebäude und Garten) an der J-Strasse 04 erscheint eher fraglich, dass eine den Baubereich ausnützende und damit mit dem Gebäude an der J-Strasse 04 überlappende, sich aber gut eingliedernde und den Ortsbildschutz hinreichend wahrende (Neu-)Baute überhaupt möglich wäre, insbesondere weil die rückwärtige Überlappung mit dem bestehenden (inventarisierten) Gebäude die strassenseitige Durchsicht in den Garten verunmöglichen würde. Genau diese Durchsicht scheint aber – mindestens ergibt sich dies aus dem Inventarblatt – relevant für die räumliche Durchlässigkeit im Quartier und die Gesamtwirkung des inventarisierten Baumeisterhauses

(oben, E. 5.4.1).

E. 5.4.3

Sowohl die Vorinstanz als auch der Beschwerdegegner 1 kamen zum Schluss, dass der vorliegend strittige Baubereich die inventarisierten Einzelobjekte (Baumeisterhaus und Gartenanlage) nicht tangiere; das Schutzziel bleibe grundsätzlich gewahrt, da der Baubereich nur geringfügig am Rand in den potenziell schützenswerten Garten hineinreiche. Der Beschwerdegegner führt aus, dass der Baubereich entsprechend dem orthogonalen Charakter der Bebauung ausgerichtet sei und die Bebauung in der zweiten Bautiefe zum inventarisierten Gartenensemble im Südosten abschliesse. Durch die Reduktion der Breite würden die Durchgänge mit den seitlich befensterten Fassaden der Baumeisterhäuser entlastet. Hingegen setzte sich der Beschwerdegegner 1 nicht damit auseinander, inwiefern durch die Überlappung des Baubereichs mit dem bestehenden Gebäude an der J-Strasse 04 das geschützte Ortsbild bzw. das Denkmal gewahrt würde. Im Weiteren erscheint aufgrund der Pläne (Ergänzungsplan Kernzone Platte) die geltend gemachte reduzierte Breite des Baubereichs gegenüber der bestehenden Baute fraglich, und insbesondere ist keine durch den Baubereich erfolgende Entlastung der südwestlich angrenzenden Fassade der J-Strasse 04 ersichtlich.

E. 5.4.4

Der Einschätzung der Vorinstanz und des Beschwerdegegners 1, wonach der vorliegend strittige Baubereich die inventarisierten Einzelobjekte und deren Wirkungen für das Ortsbild nicht tangiere, kann nicht gefolgt werden. Der Beschwerdegegner 1 wäre verpflichtet gewesen, insbesondere auch die ortsbildprägende Bedeutung des Baumeisterhauses und der Lücke zwischen den Baukörpern, welche die Durchsicht in den Garten erlaubt, in der vorzunehmenden Interessenabwägung als dem Baubereich entgegenstehendes (öffentliches) Interesse zu berücksichtigen und die entsprechende Abwägung vorzunehmen. Damit liegt eine unvollständige und damit rechtsfehlerhafte Ermittlung der Interessen vor. Demnach ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und da dem Beschwerdegegner 1 bei der Festsetzung von Nutzungsplänen Autonomie zukommt, die Sache, soweit der Baubereich in der zweiten Bautiefe auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01/03 betroffen ist, zur Prüfung und gegebenenfalls Neufestsetzung an diesen zurückzuweisen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Herabsetzung des Mindestwohnanteils von 90 % auf 0 % auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 und beantragen zusätzlich (mindestens sinngemäss, siehe oben, E. 1.3) die Erhöhung der bisherigen Festlegung eines 0%igen Mindestwohnanteils auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03.

E. 6.2

Nach § 49a Abs. 3 PBG kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden. In Kernzonen ist von der anrechenbaren Fläche der Vollgeschosse und der solche ersetzenden Dach- und Untergeschosse eines Grundstücks mindestens der im Zonenplan festgelegte Anteil als Wohnfläche zu realisieren (Art. 40 Abs. 1 BZO 2016). In Art. 40 Abs. 3 BZO 2016 ist die Verlegung geregelt.

E. 6.2.1

Die Beschwerdeführenden wenden sich nicht gegen die Festsetzung einer Kernzone anstelle der bisherigen Wohnzone. Solange die Nutzungsvorschriften andere Nutzungen als Wohnnutzungen zulassen, erscheint die Herabsetzung des Wohnanteils ohnehin nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es sei denn, das Gebiet eigne sich überhaupt nicht für andere Nutzungen. Dies ist vorliegend allerdings nicht ersichtlich, befindet sich doch im selben Quartier die Kantonsschule Rämibühl, weitere Gebäude der mitbeteiligten Privatschule sowie diverse Gewerbeliegenschaften im Bereich K-Strasse und Zürichbergstrasse.

E. 6.2.2

Den Beschwerdeführenden ist insofern zuzustimmen, dass es fraglich erscheint, ob die BZO des Beschwerdegegners 1 es zulässt, einzelfall- bzw. gebäudeweise die Wohnanteile herabzusetzen (vgl. Weisung Nr. 58 des Stadtrates an den Gemeinderat vom 29. November 1978, S. 10 f.; vgl. auch VGr, 19. März 2020, VB.2019.00739, E. 5.3). Schlussendlich kann dies allerdings offen gelassen werden. So wurde vorliegend die Wohnnutzung nicht für ein isoliertes Grundstück herabgesetzt, sondern die Mindestwohnanteile wurden für einen nicht unwesentlichen Teil des Gebiets entlang der Zürichbergstrasse und der J-Strasse auf 0 % herabgesetzt, womit sich die fragliche Festlegung in ein Gebiet mit (rechtskräftig festgesetzten) Mindestwohnraumanteilen von 0 % eingliedert.

E. 6.3

Das Vorschreiben oder Beschränken der Wohnnutzung setzt jeweils ein hinreichendes öffentliches Interesse voraus. Dieses kann bspw. in der Bekämpfung der Verödung der Innenstadt, in der Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen und in der Erhaltung von günstigerem Wohnraum bestehen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 984; BGE 111 Ia 93 E. 2b; VGr, 7. Mai 2014, VB.2013.00560, E. 5) . Mit der Aufhebung der Wohnanteilsvorschriften für ein Grundstück oder ein Gebiet geht keine Nutzungsbeschränkung mehr einher, sondern sie wird aufgehoben, und es wird weder eine Verpflichtung zur Wohnnutzung begründet noch eine solche zur gewerblichen Nutzung.

E. 6.3.1

Der Beschwerdegegner 1 führt den Fortbestand und die planerische Sicherung einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Privatschule als (öffentliches) Interesse an der Herabsetzung des Wohnanteils an. Er legt dar, dass die Privatschule ein prägender und wesentlicher Bestandteil des Gevierts Platte sei und mit ihrem Bildungsangebot das öffentliche Schulangebot ergänze und entlaste. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass es sich dabei um private Interessen der Mitbeteiligten handle. Insofern, als die Festlegung eines Mindestwohnanteils jeweils in die Interessen des betroffenen Grundeigentümers eingreift, obliegt es dem Beschwerdegegner 1 gar, auch die privaten Interessen der Mitbeteiligten bei seinen planerischen Festlegungen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der privaten Interessen der Mitbeteiligten ist damit nicht zu beanstanden. Darüber hinaus kommt der Ergänzung des öffentlichen Schulangebots aber auch ein gewisses öffentliches Interesse zu.

E. 6.3.2

Durch die Herabsetzung des Wohnanteils auf dem Grundstück 01 von 90 % auf 0 % wird das Grundstück neu der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, währenddem es zuvor noch der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet gewesen war (Art. 3 BZO 2016). Dadurch ändert sich aber die Empfindlichkeitsstufe der beschwerdeführerischen Liegenschaften nicht, womit ihr entgegenstehendes (privates) Interesse nicht ins Gewicht fällt. Die Einhaltung der

lärmschutzrechtlichen Grenzwerte kann erst anhand des konkreten Bauprojekts geprüft werden; grundsätzlich erscheint es aber nicht ausgeschlossen, dass ein Schulbetrieb diese einhalten könnte. Inwiefern darüber hinaus die Wohnhygiene unter der Herabsetzung des Mindestwohnanteils leiden würde, führen die Beschwerdeführenden nicht aus, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

E. 6.3.3

Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass das sich aus dem kantonalen Richtplan ergebende Interesse an der Rückgewinnung der Wohnraumverluste berücksichtigt werden müsse. Der kantonale Richtplan schreibt zwar eine Wohnraumrückführung in den ans Hochschulgebiet angrenzenden Quartieren, wozu auch das Gebiet Platte zählt, als Ziel vor, bezieht sich dabei aber auf durch die universitären Institutionen zweckentfremdeten Wohnraum (kantonaler Richtplan, Ziff. 6.2.1). Es erscheint zwar nicht ausgeschlossen, dieses Interesse an der Wohnraumrückgewinnung vorliegend zu berücksichtigen. Aufgrund der Zielsetzung der richtplanerischen Vorgaben (Wohnraumrückführung bei Instituten der Hochschulen) kommt diesem Interesse allerdings wenig Gewicht zu, und es steht der aus anderen Gründen erfolgenden Herabsetzung der vorgeschriebenen Wohnanteile nicht entgegen.

E. 6.4

Im selben Zusammenhang rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung der Planungspflicht, indem vorliegend eine grundstückweise planungsrechtliche Befreiung von Wohnanteilsvorschriften vorgenommen würde. Für einen grossen Schulbetrieb, wie es die Schule der Mitbeteiligten sei, wäre mindestens eine Sondernutzungsplanung notwendig, wenn nicht gar eine Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

E. 6.4.1

Die Frage nach der Planungspflicht kann sich erst in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren stellen (Art. 2 RPG, § 8 PBG). Nach der vom Bundesgericht entwickelten Rechtsprechung (zur Bewilligung von nichtzonenkonformen Bauten bzw. solchen ausserhalb der Bauzone) unterliegen Bauten, welche hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Auswirkungen auf die Nutzungsordnung so gewichtig sind, dass sie erst nach einer Änderung oder Schaffung eines Nutzungsplans bewilligt werden dürfen, der Planungspflicht. Damit soll sichergestellt werden, dass bei Bauvorhaben mit bedeutenden Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsordnung die umfassende Interessenabwägung unter demokratischer Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG) erfolgt und der Rechtsschutz (Art. 33 f. RPG) gesichert wird (planerischer Stufenbau). Da die vorliegend strittige (Rahmen-)Nutzungsplanung planerisch über einer Sondernutzungsplanung steht, stellt sich die Problematik der Einhaltung des planerischen Stufenbaus vorliegend nicht; es sei denn, ein bestimmtes Projekt wäre von derartiger Auswirkung, dass es auf Stufe der Richtplanung hätte Eingang finden müssen (vgl. dazu BGE 126 II 26 E. 4b). Solches wird von den Beschwerdeführenden aber nicht geltend gemacht und ist sodann ohnehin nicht ersichtlich. Nichtsdestotrotz leitet sich aus der Planungspflicht ab, dass die Nutzungsplanung grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen hat (vgl. Art. 1 und 2 RPG; BGE 118 Ia 165 E. 3c; 116 Ia 339 E. 3b/bb). Mindestens betreffend die Mindestwohnanteile ist die Nutzungsplanung des Beschwerdegegners 1 und die darin vorgenommene Abwägung der Interessen vorliegend aber nicht zu beanstanden. Sodann entspricht es gerade dem Zweck der Nutzungsplanung,

die zweckmässige Nutzung des Bodens durch parzellenscharfes Festlegen der je zugelassenen Bodennutzung zu regeln (Waldmann/Hänni, Art. 14 N 3 ff.). Inwiefern grundstückweise Einzelfallregelungen in einem (sich auf die ganze Stadt beziehenden) Nutzungsplanungsverfahren nicht möglich sein sollten, ist damit nicht ersichtlich.

E. 6.4.2

Da vorliegend kein konkretes Projekt geprüft wird, kann auch offenbleiben, ob die Privatschule der Mitbeteiligten in der Kernzone zonenkonform wäre. Die Zonenkonformität des konkreten Bauprojekts ist im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen. Für das Nutzungsplanungsverfahren ist ausreichend, dass eine Privatschule, wie sie der Beschwerdegegner 1 planerisch absichern möchte, in der Kernzone nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist und die damit zu erreichende planerische Festlegung nicht gerade unzulässig erscheint. Kernzonen weisen häufig eine Zentrumsfunktion auf und dienen regelmässig öffentlichen Bauten, Wohnbauten sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Peter Hettich/Lukas Mathis, in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, Rz. 3.27). Zumal davon auszugehen ist, dass insbesondere Schulhausplätze, Schulsportanlagen und Kinderspielplätze sowie Kindertagesstätten in einer Wohnzone eine zonenkonforme Nutzung darstellen können (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 167), ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Privatschule in einer Kernzone grundsätzlich nicht zonenkonform sein sollte. Ebenfalls nicht ersichtlich ist – und dies wird sodann auch nicht geltend gemacht –, inwiefern eine Privatschule vorliegend der Eigenart der Kernzone Platte widersprechen sollte. Ob eine Zone für öffentliche Bauten anstelle der Kernzone hätte geplant werden müssen (vgl. dazu: Daniel Gsponer, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, unter besonderer Berücksichtigung des Luzerner Planungs- und Baurechts, Diss. Zürich, Zürich 2000, S. 69; ebenfalls Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, VLP Nr. 58, 1992, S. 19 f.), kann dann aber offengelassen werden, da die Festsetzung der Kernzone an sich nicht angefochten wurde.

E. 6.4.3

Dasselbe gilt übrigens, soweit die Beschwerdeführenden geltend machen wollen, das Grundstück der mitbeteiligten Privatschule sei für einen Schulbetrieb verkehrsmässig nicht genügend erschlossen. Eine rechtsgültige Erschliessung muss zum Zeitpunkt des Erlasses der Rahmennutzungsplanung (noch) nicht vorliegen. Dass eine rechtsgültige Erschliessung für ein zonenkonformes Bauprojekt ausser Frage steht, ist nicht ersichtlich; dies wäre in einem allfälligen künftigen projektbezogenen Verfahren zu überprüfen.

E. 6.5

Damit sind die vorinstanzlichen Erwägungen betreffend Herabsetzung des Mindestwohnanteils insgesamt nicht zu beanstanden, und diese erscheint verhältnismässig und damit rechtmässig. Dieselben Überlegungen treffen sodann auch auf die von den Beschwerdeführenden beantragte Erhöhung des Mindestwohnanteils von 0 % auf 90 % auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 zu. Dass das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 in das Inventar der Denkmalpflege aufgenommen wurde, vermag daran nichts zu ändern: Das Inventarblatt bezeichnet nicht die Nutzung als schutzwürdig, sondern das Gebäude und dessen Erscheinung. Folglich ist die Beschwerde bezüglich der Festsetzung des Mindestwohnanteils unbegründet und sie ist abzuweisen.

E. 7.1

Damit ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Soweit sie aber betreffend den Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 und die Mindestwohnanteile auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01/03 abzuweisen ist, unterliegen die Beschwerdeführenden mehrheitlich. Deshalb sind ihnen 2/3 der Gerichtskosten aufzuerlegen. Dem Beschwerdegegner 1 sind die Gerichtskosten zu 1/6 und der Mitbeteiligten zu 1/6 aufzuerlegen (vgl. § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG).

E. 7.2

Den Beschwerdeführenden ist eine Parteientschädigung zu versagen, zumal sie nicht überwiegend obsiegen (§ 17 Abs. 2 VRG). Dasselbe gilt für die Mitbeteiligte, die betreffend Wohnanteilen, aber nicht betreffend Baubereich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01/03 obsiegt. Dem Antrag des Beschwerdegegners 1 auf eine Parteientschädigung ist nicht zu entsprechen, weil der Aufwand für das Rechtsmittelverfahren denjenigen, der im Planungsverfahren ohnehin zu erbringen war, nicht wesentlich übertrifft (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51). Damit sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

E. 7.3

Die Vorinstanz auferlegte die Kosten des Rekursverfahrens zu je 1/5 den Beschwerdeführenden und verpflichtete sie, der Mitbeteiligten eine Umtriebsentschädigung zu bezahlen. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens sind die Kosten des Rekursverfahrens zu 2/3 den Beschwerdeführenden (je 2/15), zu 1/6 dem Beschwerdegegner 1 und zu 1/6 der Mitbeteiligten aufzuerlegen. Mangels überwiegenden Obsiegens im Rekursverfahren steht weder der Mitbeteiligten noch den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung zu (oben, E. 7.2).

E. 8

Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, BGE 133 V 477 E. 4.2). Soweit die Sache an die erste Instanz zurückgewiesen wird, ist der vorliegende Entscheid 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.