Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.236/2005 /gij

Urteil vom 18. April 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann, Reeb, Eusebio,
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Parteien
1. A._____,
2. Erben B._____:

2.1 C._____,

2.2 D._____,

2.3 E._____,

2.4 F._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter M. Trautvetter,

gegen

Stadt Zürich, handelnd durch den Stadtrat von Zürich, und dieser vertreten durch den Rechtskonsulent-Stellvertreter,
Beschwerdegegnerin,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Materielle Enteignung,
Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 23. Juni 2005.

Sachverhalt:

A.
A._____ (Beschwerdeführer 1) ist Eigentümer der Grundstücke Kat.Nrn. 7982 und 7987 am oberen Kürberghang in Zürich-Höngg. Die beiden aneinander grenzenden Liegenschaften weisen eine Fläche von 4'987 m2 bzw. 5'257 m2 auf. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich 1963 (BZO 1963) lagen die Parzellen überwiegend in der Wohnzone D; einzig eine Teilfläche von 320m2 von Kat.Nr. 7982 war der Freihaltezone zugewiesen. Mit der vom Volk am 17. Mai 1992 angenommenen Bau- und Zonenordnung (BZO 1992) wurden die Parzellen gesamthaft der Freihaltezone zugeteilt.

Der Erbengemeinschaft B._____ (Beschwerdeführer 2) gehört das Grundstück Kat.Nr. 4688 in der Senke Müli in Zürich-Affoltern mit einer Fläche von 12'231 m2. Dieses lag unter der BZO 1963 ebenfalls überwiegend in der Wohnzone D; ein Anteil von 756 m2 befand sich in der Freihaltezone. Im Rahmen der BZO 1992 wurde die ganze Parzelle der Freihaltezone zugewiesen.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte am 10. September 1997 im Rahmen einer Teilgenehmigung der BZO 1992 die Freihaltezonen im Bereich der erwähnten Grundstücke. Daraufhin setzte der Stadtrat von Zürich die Freihaltezonen auf den 11. Oktober 1997 in Kraft.

B.
Bereits am 2. September 1996 hatten die betroffenen Grundeigentümer gegenüber der Stadt Zürich Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung angemeldet; in der Folge wurde das Schätzungsverfahren durchgeführt. Dabei reduzierten die Grundeigentümer das Begehren auf 2/3 des Verkehrswertes, um dem Zugrecht der Stadt Zürich gemäss § 43a Abs. 1 des kantonalzürcherischen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) zu entgehen.

Mit Beschluss vom 21. Januar 2003 stellte die Schätzungskommission I des Kantons Zürich fest, dass die Zuteilung der drei Grundstücke zur Freihaltezone eine materielle Enteignung bewirke. Sie sprach A._____ eine Entschädigung von Fr. 2'582'100.– für 3'450 m2 von Kat.Nr. 7982 und von Fr. 4'531'534.– für 5'257 m2 von Kat.Nr. 7987 zu; zu Gunsten der Erbengemeinschaft B._____ verpflichtete sie die Stadt Zürich zu einer Entschädigung von Fr. 5'591'333.– für 11'095 m2 von Kat.Nr. 4688. Die Beträge seien ab 11. Oktober 1997 zu verzinsen.

C.
Gegen den Beschluss der Schätzungskommission rekurrierten die Stadt Zürich und die Erbengemeinschaft B._____ an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Während sich Erstere gegen die Annahme einer materiellen Enteignung wehrte, verlangte Letztere eine Erhöhung der Entschädigung auf Fr. 6'575'637.– für 11'095 m2 ihres Grundstücks. Mit Entscheid vom 23. Juni 2005 hiess das Gericht den Rekurs der Stadt Zürich gut und wies denjenigen der Erbengemeinschaft B._____ ab. Es stellte fest, dass den Grundeigentümern keine Entschädigung aus materieller Enteignung zustehe.

D.
A._____ und die Erbengemeinschaft B._____ erheben Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht; sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Es sei festzustellen, dass der Erlass einer Freihaltezone für ihre Grundstücke eine materielle Enteignung darstelle. Die Stadt Zürich sei zur Entschädigung zu verpflichten. Die entsprechende Forderung zu Gunsten von A._____ wird in der Höhe beziffert, welche die Schätzungskommission zugesprochen hatte. Die Erbengemeinschaft B._____ hält am Betrag fest, den sie vor Verwaltungsgericht gefordert hat. Bezüglich der Höhe dieser letzteren Entschädigung sei das Verfahren an das Gericht zurückzuweisen; eventualiter sei auch dieser Punkt direkt vom Bundesgericht zu entscheiden.

Die Stadt Zürich und das Verwaltungsgericht ersuchen um Abweisung der Beschwerde. Das Bundesamt für Raumentwicklung führt in seinem Schreiben vom 22. November 2005 aus, die Beschwerde werfe aus Sicht des Bundesrechts keine grundsätzlichen planerischen oder planungsrechtlichen Fragen auf, die eine Stellungnahme notwendig erscheinen liessen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts stellt einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid über die Entschädigungspflicht infolge einer Eigentumsbeschränkung im Sinne von Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) dar. Hiergegen ist gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig. Im vorliegenden Fall sind alle Voraussetzungen zur Ergreifung dieses Rechtsmittels erfüllt. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.
2.1 Mit der Gesamtrevision der BZO 1963 bzw. der gestützt darauf erlassenen BZO 1992 hat die Stadt Zürich ihre Nutzungsplanung an die Anforderungen des RPG angepasst (Urteil 1A.72/2003 vom 4. November 2003,

in: ZBl 106/2005 S. 661, nicht veröffentlichte E. 3.2). Die in diesem Rahmen erfolgte Zuteilung der Grundstücke Kat.Nrn. 7982 und 7987 sowie 4688 zur Freihaltezone stellen demzufolge eine Nichteinzonung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dar (vgl. dazu BGE 131 II 728 E. 2.1 S. 730 f.; 125 II 431 E. 3b S. 433). Dies wird von den Beteiligten nicht in Frage gestellt.

2.2 Nichteinzonungen lösen grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus. Sie treffen den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich, etwa dann, wenn er überbaubares oder grob erschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen in der Regel kumulativ erfüllt sein müssen. Sodann können weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte eingezont werden müssen. Ein Einzonungsgebot kann ferner zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet. Aufgrund solcher Umstände lässt sich annehmen, der Eigentümer habe am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes rechnen dürfen (BGE 125 II 431 E. 3b und 4a S. 433 f. mit Hinweisen).

Trifft dies nicht zu, kann nicht von einer enteignungsgleichen Wirkung der Nichteinzonung gesprochen werden. Der Eigentümer besitzt grundsätzlich keinen Anspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, auch nicht, wenn er erschlossenes oder erschliessbares Land besitzt. Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist (BGE 122 II 455 E. 4a S. 457 f. mit Hinweisen; vgl. auch 131 II 151 E. 2.4.1 S. 158).

2.3 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten vorzunehmen (BGE 125 II 431 E. 4a S. 434; 122 II 455 E. 4c S. 458; vgl. auch 131 II 151 E. 2.4.2 S. 158 f.).
2.3.1 Aus der bei E. 2.2 wiedergegebenen Formel lassen sich drei Fallgruppen ablesen. Dabei bildet - in einer für die Bedürfnisse des vorliegenden Falls umgestellten Reihenfolge - erstens die Lage im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG ein Kriterium dafür, ob eine Einzonung am Stichtag zu erwarten war. Zweitens geht es um Fragen der Baureife und Erschliessung. Drittens sind weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes zu beachten, die für eine Überbaubarkeit am Stichtag sprechen (zum Ganzen Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 603; Piermarco Zen-Ruffinen/ Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, Rz. 1447; Enrico Riva, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, Rz. 147 ff. zu Art. 5 RPG).
2.3.2 Das Bundesgericht hat im Entscheid 122 II 455 mit Blick auf einen Enteignungsfall im Kanton Zürich daran festgehalten, dass die in der genannten Formel enthaltenen Anforderungen keine in sich geschlossenen Tatbestände darstellen. Dies gelte namentlich für das Kriterium des gewässerschutzkonformen GKP (a.a.O., E. 5b/bb S. 460). Im Einzelfall könnten die Erschliessungsverhältnisse eine Entschädigungspflicht gebieten; dies sei aber nicht zwingend. Ebenso wenig sei es ausgeschlossen, dass eine materielle Enteignung - z.B. wegen der Lage im weitgehend überbauten Gebiet - zu bejahen sei, obwohl keine hinreichende Erschliessung vorliege (a.a.O., E. 4c S. 458 f.).
2.3.3 Das Verwaltungsgericht erachtet im angefochtenen Entscheid die bei E. 2.3.2 dargelegte Präzisierung als missverständlich. Es führt aus, die drei Fallgruppen (E. 2.3.1) kämen eben doch weitgehend in sich geschlossenen Tatbeständen gleich.
2.3.4 Methodisch ist nichts dagegen einzuwenden, wenn das Prüfungsprogramm der Kriterien anhand der Fallgruppen getrennt durchgeführt wird. Dieses Vorgehen entbindet jedoch keineswegs davon, stets die Gesamtsicht im Auge zu behalten; insofern sind die Tatbestände nicht in sich geschlossen. Vielmehr sind die einzelnen Faktoren zu gewichten (BGE 112 Ib 388 E. 3 S. 390; 109 Ib 13 E. 2 S. 16). Wie der bundesgerichtlichen Formel zu entnehmen ist, verlangt die strenge Praxis allerdings im Ergebnis eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit der Überbaubarkeit (grundlegend BGE 91 I 329 E. 3 S. 339; 131 II 151 E. 2.4.1 S. 158; vgl. auch 113 Ib 318 E. 3c/aa S. 324; Urteil 1A.41/2002 vom 26. November 2002, E. 5, in: ZBl 104/2003 S. 383). Im Lichte dieser Grundsätze ist die fallgruppenbezogene Beurteilung des Verwaltungsgerichts zu überprüfen.

2.4 Massgeblicher Stichtag für die Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist das Inkrafttreten des neuen

Zonenplans (BGE 122 II 326 E. 4b S. 329; 119 Ib 229 E. 3a S. 233 mit Hinweisen), mithin im vorliegenden Fall der 11. Oktober 1997. Geht einem definitiven Eingriff eine provisorische Massnahme voraus, wie z.B. der Erlass einer Planungszone, ist zwar auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des definitiven Eingriffs abzustellen; mit der provisorischen Massnahme darf indessen nicht zum Nachteil des Betroffenen ein Ausschluss der Entschädigungspflicht begründet werden (BGE 109 Ib 13 E. 3 S. 17; nicht veröffentlichte E. 4.2 von BGE 131 II 728).

3.
3.1 Die Beschwerdeführer beanspruchen - entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts, aber in Übereinstimmung mit der kantonalen Schätzungskommission -, dass ihre Grundstücke am Stichtag Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet gebildet hätten. Ausserdem seien sie baureif bzw. hinreichend erschlossen gewesen. Dabei weisen sie auf den Umstand hin, dass die Parzellen gemäss BZO 1963 in einer Bauzone lagen. Ferner leitet der Beschwerdeführer 1 aus dem rechtskräftigen Quartierplan Kürberghang sinngemäss einen besonderen Vertrauenstatbestand ab; auch in diesem Punkt war ihm die Schätzungskommission gefolgt.

3.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht geltend gemacht werden (Art. 104 lit. a OG). Ob die Festsetzung von Freihaltezonen im Bereich der hier betroffenen Grundstücke eine materielle Enteignung bewirkt hat, stellt eine Rechtsfrage dar, die das Bundesgericht ohne Beschränkung seiner Kognition umfassend prüft (BGE 115 Ib 408 E. 1b S. 409 f. mit Hinweisen).

Das Bundesgericht ist an die Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz gebunden, wenn - wie hier - ein kantonales Gericht entschieden und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat (Art. 105 Abs. 2 OG). Die Beschwerdeführer machen geltend, der rechtserhebliche Sachverhalt sei in verschiedener Hinsicht unrichtig festgestellt worden. Darauf ist im Folgenden, bei den einzelnen Beurteilungskriterien, näher einzugehen.

3.3 Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Auf den beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden.

4.
4.1 Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 15 lit. a RPG bzw. Art. 36 Abs. 3 RPG wird in der Rechtsprechung eng verstanden. Er umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken (BGE 122 II 455 E. 6a S. 462; 121 II 417 E. 5a S. 424, je mit Hinweisen). Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liege, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (Urteil 1A.41/2002 vom 26. November 2002, E. 4 in: ZBl 104/2003 S. 383). Immerhin muss die vorhandene Häusergruppe Siedlungscharakter aufweisen, wenn es um die Beurteilung bisher nicht überbauter Grundstücke am Rande von Siedlungen oder in Baulücken geht (BGE 122 II 455 E. 6a S. 463; 121 II 417 E. 5a S. 424; Urteil 1P.465/2002 vom 23. Dezember 2002, E. 6.3.1, in: ZBl 105/2004 S. 161). Überbautes Gebiet in diesem Sinn liegt ferner nur vor, soweit die bereits vorhandene Überbauung allgemeinen Siedlungsbau darstellt. Landwirtschaftliche oder andere primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für eine Zuteilung zur Bauzone ab (BGE 116 Ia 197 E. 2b S. 201;
Urteil 1P.580/1994 vom 3. Februar 1995, E. 7c/aa, in: ZBl 97/1996 S. 272; vgl. auch erwähntes Urteil 1P.465/2002, E. 6.3.1).
4.2
4.2.1 Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 121 II 417 E. 5a S. 424; Urteil 1A.159/2001 vom 16. April 2002, E. 2.1 in: ZBl 103/2002 S. 658, je mit Hinweisen).
4.2.2 In der jüngeren Rechtsprechung hat das Bundesgericht eine Unterscheidung zwischen dem Begriff der Baulücke und demjenigen der grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet vorgenommen. Letztere

können der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen dienen. Eine derartige freie Fläche wird nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist eine eigenständige Funktion auf; sie ist nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen (Urteil 1A.72/2003, E. 4.1.1 in: ZBl 106/2005 S. 661; Urteil 1A.21/2004 vom 24. August 2004, E. 3.7.1).
4.2.3 Die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche wird von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Das Bundesgericht hat das Vorliegen einer Baulücke aus quantitativen Gründen bei Flächen von 1,4 ha, 2,3 ha, 5,5 ha und 12 ha verneint. Zugleich hat es darauf hingewiesen, dass sich die Frage nach dem Vorliegen einer Baulücke nicht nach rein quantitativen Kriterien beurteile. Es seien durchaus Fälle denkbar, in denen Bauten wegen ihrer Grösse oder der Art ihrer Nutzung auf ihre Umgebung einen besonders prägenden Einfluss ausübten und die planerische Festlegung einer grösseren Fläche weitgehend bestimmen würden (erwähntes Urteil 1A.72/2003, E. 4.1.2 mit Hinweis).

Beim soeben genannten Urteil handelte es sich um einen Stadtzürcher Fall. Dort konnte das Bundesgericht die Frage offen lassen, ob eine unüberbaute Fläche von 2,5 ha auf dem Bürglihügel bereits aus quantitativen Gründen keine Baulücke mehr darstelle. Es bestätigte, dass dem Hügel als Landschaftsschutzobjekt qualitativ eine eigenständige Bedeutung zukomme (a.a.O., E. 4.1.4).

Ebenfalls aus qualitativen Gründen erachtete das Bundesgericht in einem planungsrechtlichen Fall betreffend die Gemeinde Paradiso das Gelände eines Gutshofs von etwas mehr als 1 ha nicht als Baulücke; das Areal war von Wald, Kantonsstrasse und Siedlungsgebiet umgeben (Urteil 1P.355/2000 vom 8. November 2000, E. 3b, in: RDAT 2001 I Nr. 49 S. 199).
4.2.4 Das Verwaltungsgericht stützt seine Argumentation hier zur Hauptsache auf den Bundesgerichtsentscheid in einem planungsrechtlichen Fall betreffend die Gemeinde Kölliken. Darin wurde, unter Hinweis auf BGE 115 Ia 333 E. 4 S. 339 und 121 II 417 E. 5c S. 426, festgehalten, dass unüberbaute Flächen im Siedlungsgebiet bis zur Grösse von ungefähr 1 ha inmitten von überbautem Gebiet unter bestimmten Bedingungen als Baulücken bezeichnet werden können. Grössere Flächen seien hingegen bisher nicht als Baulücken betrachtet worden (Urteil 1P.692/2001 vom 22. Januar 2002, E. 3.4.1 in: ZBl 104/2003 S. 650). Auch im letztgenannten Entscheid wurde allerdings eine qualitative Beurteilung vorbehalten; massgebend sei die Art der Umgebung. Eine dichte Bebauung oder eine Hochhaussiedlung würden das benachbarte freistehende Gebiet mehr prägen als eine lockere bauliche Nutzung. Zu berücksichtigen sei sodann das Verhältnis zwischen der nicht überbauten Fläche und den sie umgebenden überbauten Gebieten (a.a.O., E. 3.4.1).

Konkret ging es um eine freie Fläche von 2,2 ha, die eine Art Insel inmitten von weitgehend überbautem Gebiet darstellte. Dass diese Insel über ihre Grösse hinaus eigene schutzwürdige Qualitäten aufgewiesen hätte, wurde nicht festgestellt. Das Bundesgericht erwog, wohl mache es einen Unterschied, ob eine Baulücke eher am Rand oder inmitten einer Ortschaft liege. Die Ausscheidung einer Grünfläche sei aber auch innerhalb des Siedlungsgebiets nicht ausgeschlossen. Im Ergebnis wurde das Vorliegen einer Baulücke verneint (a.a.O., E. 3.4.2).
4.2.5 Demnach bezieht sich die vorstehend umschriebene qualitative Betrachtungsweise nicht nur auf schutzwürdige Eigenschaften einer grösseren freien Fläche im Siedlungsgebiet selbst; es kann genügen, dass eine hinreichend grosse Fläche unüberbaut ist. Dabei erlaubt die Würdigung der baulichen Umgebung Rückschlüsse, ob der unüberbauten Fläche eine eigenständige Funktion im Sinne der Raumplanungsgrundsätze (vgl. E. 4.2.2) zukommen kann. Die bei E. 4.2.4 angegebene Richtschnur, dass dies für eine homogene Grünfläche von über 1 ha in der Regel zutrifft, darf nicht missverstanden werden. Bereits bei einer geringeren Ausdehnung kann fraglich sein, ob eine unüberbaute Parzelle noch als Baulücke zu bewerten ist (vgl. Urteil 1A.216/1996 vom 4. April 1997, E. 5b, in: Pra 86/1997 Nr. 104 S. 569). Tendenziell ist die Prägung einer grösseren freien Fläche durch die überbaute Umgebung in städtischen Gebieten eher zu bejahen als in ländlichen bzw. Agglomerationsverhältnissen (vgl. Alexandre Flückiger, RPG-Kommentar, Rz. 63 zu Art. 15 RPG bei Fn. 108). Aufgrund dieser Überlegungen ist die Rechtsfrage für die hier betroffenen Parzellen zu beantworten.

4.3 Die beiden Grundstücke des Beschwerdeführers 1 befinden sich am oberen Siedlungsrand von Zürich-Höngg. Sie erstrecken sich in der Hangkante zwischen dem unten liegenden, steilen Kürberghang und dem

flacheren Hönggerberg. Die im Hang untereinander liegenden Parzellen schliessen unmittelbar an die oberhalb verlaufende Emil Klöti-Strasse an. Weiter westlich kreuzt diese die Gsteigstrasse, die den Hang hinunter zum Meierhofplatz führt.

Auf Kat.Nr. 7982, der oberen Liegenschaft, steht ein landwirtschaftlich geprägtes Gebäudeensemble mit Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude; Kat.Nr. 7987 ist unüberbaut. Zwischen den beiden Parzellen zieht sich der Lebristweg dem Hang entlang. Zusammen sind die langgestreckten Grundstücke zwei bis drei Bautiefen breit; ihre Fläche beläuft sich auf insgesamt gut 1 ha.
4.3.1 Die fraglichen Parzellen gehörten nach der Feststellung des Verwaltungsgerichts zu einer zusammenhängenden, unüberbauten Fläche von rund 5 ha talseits der Emil Klöti-Strasse. Bei dieser Flächenangabe sind Gebietsbereiche inbegriffen, die mit einzelnen, landwirtschaftlich geprägten Bauten überstellt waren. Dies ist im Lichte der bei E. 4.1 dargelegten Rechtsprechung nicht zu beanstanden. Das Verwaltungsgericht hat das weitgehend überbaute Gebiet zu Recht anhand der vorhandenen allgemeinen Siedlungsbauten abgegrenzt. Die Grösse der massgeblichen freien Fläche am Stichtag ergibt sich aus der damaligen faktischen Situation und nicht aus den Zonengrenzen gemäss BZO 1992. Die unter diesen Voraussetzungen vorgenommene Flächenberechnung zieht der Beschwerdeführer 1 nicht in Zweifel.
4.3.2 Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, es gehe hier um eine grössere unüberbaute Fläche am Siedlungsrand. Mit anderen Worten rechnete es die fraglichen Parzellen nicht zum weitgehend überbauten Gebiet. Dieser Auffassung ist im Ergebnis zuzustimmen. Die Argumente des Beschwerdeführers 1 für die Annahme einer Baulücke beziehen sich zur Hauptsache auf die Rechtswirkungen des Quartierplans Kürberghang und sind separat zu erörtern (E. 6).
4.3.3 Ferner weist der Beschwerdeführer 1 auf einen Rekursentscheid des Zürcher Regierungsrates vom 11. Oktober 1995 hin. Dieser verlangte, Grundstücke am Kürberghang von anderen Eigentümern seien in die Bauzone einzuteilen. Jene hatten sich - im Unterschied zum Beschwerdeführer 1 - gegen die Anordnung einer Freihaltezone durch die BZO 1992 gewehrt. In diesem Rahmen verneinte der Regierungsrat ein öffentliches Interesse an der Freihaltung der Kante des Kürberghangs. Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Zu Unrecht leitet der Beschwerdeführer 1 daraus ab, dass die damalige Grünfläche qualitativ keine eigenständige Funktion gehabt habe. Wie dargelegt (vgl. E. 4.2.4 und 4.2.5), sind an dieses Kriterium keine überspannten Anforderungen zu stellen. Bei einer derart grossen freien Fläche, wie sie am Stichtag bestand, genügt es, dass sie nicht von der überbauten Umgebung geprägt war. Weder der Emil Klöti-Strasse noch dem Siedlungsbild des unterhalb liegenden Quartiers Zürich-Höngg kommt eine landschaftsprägende Bedeutung zu.

4.4 Die Parzelle der Beschwerdeführer 2 liegt in Zürich-Affoltern; sie misst 1,2 ha und ist trapezförmig. Das Grundstück ist bis auf ein relativ kleines Wohnhaus mit angebauter Stallscheune nicht überbaut. Es gehört zu der im Wesentlichen freistehenden Senke Müli, die sich zwischen dem Dorfkern von Unteraffoltern im Nordwesten und dem östlich gelegenen Friedhof erstreckt. Zwischen Senke und Friedhof verläuft in nordsüdlicher Richtung die Zehntenhausstrasse. Von der Senke aus gesehen Richtung Süden, d.h. gegen die Bahnlinie hin, befanden sich Industrie- und Gewerbebauten.
4.4.1 Die Grösse der zusammenhängenden unüberbauten Fläche in der Senke Müli am Stichtag wurde vom Verwaltungsgericht mit mehr als 4 ha angegeben. Die Beschwerdeführer 2 sind mit ihrer Rüge, wonach die relevante freie Fläche aufgrund der planerischen Festlegungen der BZO 1992 zu ermitteln sei, ebenfalls nicht zu hören (E. 4.3.1). Somit kommt es im Hinblick auf die Frage, ob das Gebiet weitgehend überbaut war, nicht auf die Grösse der neuen Freihaltezone an, die nur noch knapp 2 ha beträgt. Auch die Beschwerdeführer 2 bestreiten das unter diesen Vorgaben ermittelte Ausmass der unüberbauten Gesamtfläche nicht.
4.4.2 Das Verwaltungsgericht hat die Senke Müli insgesamt als grössere unüberbaute Fläche im Siedlungsgebiet mit eigenständiger Funktion eingestuft. Sie trenne den alten Dorfkern von den neueren Siedlungsbereichen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine unüberbaute Fläche mit der vorliegenden Ausdehnung geeignet ist, diese Funktion auszuüben.
4.4.3 Die Beschwerdeführer 2 halten dagegen, in der Umgebung würden sich mehrgeschossige, teilweise gewerbliche Bauten befinden. Mit diesem Argument sprechen sie die Prägung ihrer Parzelle durch die überbaute Umgebung an.

Aus den Fotos, welche die Beschwerdeführer 2 eingereicht haben, ergibt sich, dass die bestehenden Bauten

in der näheren Umgebung in der Regel nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen. Einen Bezug zu den Hochhäusern in der weiteren Umgebung stellen nicht einmal die Beschwerdeführer 2 her. Das Verwaltungsgericht hat das Siedlungsbild von Unteraffoltern als heterogen, aber insgesamt ländlich gewürdigt; es unterscheide sich kaum von der Erscheinung eines Dorfes und erweise sich als periphere Lage der Stadt Zürich. Das von den Beschwerdeführern angesprochene Luftbild bestätigt diese Würdigung; der allgemeine Siedlungsbau in der Umgebung bildet keinen dichten oder breiten Gürtel. Demzufolge ist festzuhalten, dass die Parzelle der Beschwerdeführer 2 durch die überbaute Umgebung nicht entscheidend geprägt wird.
4.4.4 Folglich ist dem Verwaltungsgericht zuzustimmen, wenn es die umstrittene freie Fläche nicht als Baulücke im Sinne der präzisierten, jüngeren bundesgerichtlichen Rechtsprechung beurteilt hat. Deshalb spielt es keine wesentliche Rolle, ob der Schutz des Ortsbildes von Unteraffoltern zwingend eine vorgelagerte Freihaltezone verlangt.

Die Beschwerdeführer 2 widersprechen, indem sie an die planerische Würdigung der weiter westlich gelegenen Schneitächer erinnern. Dort hat es das Bundesgericht als nicht willkürlich erachtet, das entsprechende öffentliche Interesse an einer Freihaltezone zu verneinen (unveröffentlichtes Urteil 1P.312/1996 vom 23. Juli 1997, E. 4c). Die Beschwerdeführer 2 scheinen aber zu übersehen, dass das Bundesgericht damals den angefochtenen Entscheid in diesem Punkt dennoch aufgehoben hatte; damit wurde der Stadt Zürich ermöglicht, unter anderem im Bereich Schneitächer eine Landwirtschaftszone festzusetzen (a.a.O., E. 8c und d). Die Beschwerdeführer 2 gehen damit fehl, wenn sie aus diesem Urteil abzuleiten versuchen, dass ihre Parzelle in der Bauzone hätte belassen werden müssen.

4.5 Zusammengefasst: Alle drei hier zur Diskussion stehenden Grundstücke gehörten am Stichtag nicht zum weitgehend überbauten Gebiet.

5.
Zu prüfen ist weiter, ob die fraglichen Parzellen am Stichtag als baureif und erschlossen gelten können.

5.1 Eine sich aus dem Gebot der systematischen Baugebietserschliessung ergebende Quartierplanpflicht spricht grundsätzlich gegen die Annahme, ein Grundstück sei baureif (BGE 122 II 455 E. 5d S. 461). Dieses Gebot steht insbesondere beim Quartierplan im Sinne von §§ 123 ff. PBG/ZH im Vordergrund (vgl. Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 364; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. Aufl., Zürich 2003, Rz. 4.8.1). Das Erfordernis eines Quartier- oder Erschliessungsplans darf jedoch nicht als Element betrachtet werden, das die Ausrichtung einer Enteignungsentschädigung von vornherein ausschliesst. Es kommt vielmehr stets auf die konkreten Umstände und die effektive Tragweite an, welche diese Hürde nach kantonalem Recht besitzt (BGE 131 II 151 E. 2.4.2 S. 159).

5.2 Die Frage, ob für die Erschliessung und Überbauung eines Grundstücks bereits erhebliche Kosten aufgewendet worden seien, spielt nur dort eine Rolle, wo der Boden nicht im weitgehend überbauten, sondern lediglich in einem vom GKP erfassten Gebiet liegt und überbaubar oder grob erschlossen ist (Urteil 1A.41/2002, E. 4, in: ZBl 104/2003 S. 383). Das Bundesgericht versteht unter derartigen Äufwendungen jeweils nicht blosse Planungs- und Projektierungskosten, sondern Investitionen, die baulich in Erscheinung treten, insbesondere Erschliessungskosten (BGE 125 II 431 E. 5b S. 437, 119 Ib 138 E. 5a S. 146, 112 Ib 396 E. 6c S. 402 f., vgl. auch Urteil 1A.216/1996, E. 5a, in: Pra 86/1997 Nr. 104 S. 569).

5.3 Die Parzellen des Beschwerdeführers 1 befanden sich am Stichtag innerhalb des GKP. Sie liegen zudem im Gebiet des Quartierplans Nr. 457 Kürberghang, der am Stichtag administrativ vollzogen war. Mit dem baulichen Vollzug dieses Plans war indessen noch nicht begonnen worden. Der Beschwerdeführer 1 hat einzig eine Abschlagszahlung von Fr. 12'150.– an die Quartierplankosten geleistet; Investitionen für die eigentliche Erschliessung hat er nicht getätigt.

5.4 Das Grundstück der Beschwerdeführer 2 war am Stichtag grob erschlossen. Es ist unbestritten, dass diese keine Kosten für die Erschliessung ihres Grundstücks aufgewendet hatten. Ausserdem räumen die Beschwerde-

führer 2 sinngemäss ein, dass ihre Parzelle eine Pfortenfunktion mindestens für drei benachbarte, unüberbaute Grundstücke in der Senke Müli hat. Obwohl die Erschliessbarkeit des Areals nicht fraglich ist, wären dabei sorgfältige Abklärungen nötig gewesen, insbesondere im Hinblick auf die verkehrsmässige Erschliessung. Dieser Umstand spricht gegen eine rasche Überbaubarkeit ihrer Parzelle (vgl. BGE 122 II 455 E. 5d S. 461; 119 Ib 124 E. 4a/cc S. 135; 113 Ib 133 E. 4c S. 136). Ob, wie das Verwaltungsgericht annahm, noch weitere Grundstücke ausserhalb der vorgenannten vier Parzellen in einen Planperimeter hätten einbezogen werden müssen, mag dahin gestellt bleiben.

5.5 Damit fehlt es für alle drei hier interessierenden Parzellen sowohl an einer genügenden Erschliessung und Baureife wie auch an den erforderlichen Investitionen. Die Nichteinzonung entfaltete in dieser Hinsicht keine enteignungsgleichen Wirkungen.

6.
Schliesslich behauptet der Beschwerdeführer 1 das Vorliegen einer materiellen Enteignung sinngemäss wegen der Rechtskraft des erwähnten Quartierplans Kürberghang.

6.1 Nach der Rechtsprechung kann der Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung ein solches Gewicht zukommen, dass sich daraus die begründete Erwartung einer Einweisung von Land in eine Bauzone ergibt (BGE 125 II 431 E. 6 S. 438; 119 Ib 397 E. 6e S. 410; 118 Ia 151 E. 5a S. 159). Namentlich die Erschliessungsplanung oder durchgeführte Baulandumlegungen vermögen das Vertrauen zu wecken, davon erfasstes Land werde im neu zu erlassenden Zonenplan der Bauzone zugewiesen. Auch wenn keine konkreten Zusicherungen vorliegen, die nach dem Grundsatz von Treu und Glauben eine Pflicht zur Einzonung begründen, kann sich eine solche aus den der Nutzungsplanung vorangehenden besonderen Umständen herleiten (BGE 118 Ia 151 E. 5a S. 159).

Die Vorgeschichte und der Vertrauensschutz verleihen einem Grundeigentümer - gleich wie eine vollständige Erschliessung - keinen unbedingten Anspruch auf Zuteilung seiner Parzelle zu einer RPG-konformen Bauzone (BGE 119 Ib 124 E. 4c/aa S. 136 f.; Urteil 1P.580/1994, E. 7c/cc, in: ZBl 97/1996 S. 272). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt, dass die Verwirklichung der Raumplanungsgrundsätze Vorrang vor der Beständigkeit eines altrechtlichen Plans hat (BGE 118 Ia 151 E. 5c S. 160). Wesentlich ist zunächst, ob die Vorgeschichte eine Abfolge von Ereignissen umfasst, die auf die Einzonung des Gebietes ausgerichtet war (BGE 115 Ia 358 E. 3f/dd S. 361). Die Berufung auf Vertrauensschutzinteressen setzt weiter voraus, dass keine Kollision zum Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts - hier einer RPG-konformen Nutzungsplanung - absehbar war (vgl. BGE 125 II 431 E. 6 S. 439; 119 Ib 229 E. 3d S. 236).

6.2 An sich überprüft das Bundesgericht im Rahmen eines Verfahrens wegen materieller Enteignung nicht, ob der Hoheitsakt, auf den die Entschädigungsforderung zurückgeführt wird, rechtmässig ist (BGE 118 Ib 241 E. 3b S. 245 mit Hinweisen). Immerhin kann sich bei der Beurteilung der besonderen Umstände die Frage stellen, ob eine RPG-konforme Nutzungsplanung die Nichteinzonung verlangte. Lässt die Vorgeschichte, die auf eine Einzonung ausgerichtet war, bei allen Beteiligten die entsprechende Erwartung entstehen, so hätten die für die Einzonung sprechenden Gesichtspunkte bei der erforderlichen gesamthaften Interessenabwägung überwiegen müssen (vgl. BGE 115 Ia 350 E. 3f/dd S. 357). Diesfalls ist die Frage, ob am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überbauung hätte gerechnet werden dürfen, zu bejahen.

6.3 Das Verfahren für einen Quartierplan Kürberghang war bereits 1972 eingeleitet worden; in Anwendung von § 355 PBG/ZH wurde das Verfahren 1980 dem neuen Recht unterstellt. Am 4. Juni 1986 setzte der Zürcher Stadtrat den Quartierplan fest. Dabei wurde innerhalb des Quartierplangebiets ein engerer Planperimeter für die Erschliessungskosten ausgeschieden. Die Parzellen des Beschwerdeführers 1 lagen in diesem engeren Perimeter.

Nachdem die gegen den Planerlass erhobenen Rechtsmittel im November 1988 rechtskräftig erledigt worden waren, bescheinigte das Verwaltungsgericht am 3. Februar 1989 die Rechtskraft. Der Stadtrat verabschiedete am 9. Februar 1989 die BZO-Vorlage, mit der eine Freihaltezone auf einem Teilareal des Quartierplangebiets und damit auch für die Parzellen des Beschwerdeführers 1 geplant wurde.

Der Regierungsrat genehmigte den Quartierplan dessen ungeachtet am 25. Oktober 1989. Er hielt, entgegen der Meinung der Stadt Zürich, fest, es fehle eine Rechtsgrundlage, um das Genehmigungsverfahren zu sistieren. Auf ein Wiedererwägungsgesuch der Stadt Zürich trat der Regierungsrat in der Folge nicht ein; diese wehrte sich hiergegen erfolglos mit staatsrechtlicher Beschwerde (unveröffentlichtes Urteil 1P.346/1990 vom 9. November 1990). Am 17. Oktober 1991 erfolgte der grundbuchliche Vollzug des Quartierplans. Die Vorlage für die BZO 1992 wurde vom Gemeinderat der Stadt Zürich am 23. Oktober 1991 beschlossen und vom Volk am 17. Mai 1992 angenommen.

6.4 Entscheidend im Hinblick auf die Frage, ob hier schutzwürdiges Vertrauen enttäuscht wurde, ist die rechtliche Situation am 9. Februar 1989; ab der Verabschiedung der BZO-Vorlage durch den Stadtrat hätten allfällige Baugesuche wegen mangelnder Baureife im Sinne von § 234 PBG/ZH verweigert werden können (E. 2.4). Mit der Festsetzung des Quartierplans gut zweieinhalb Jahre zuvor hatte der Stadtrat für die Parzellen im engeren Quartierplanperimeter (E. 6.3) ein grundsätzlich vertrauensbegründendes Element für die Überbaubarkeit gesetzt. Unmittelbar nachdem die Rechtskraft dieser Anordnung bestätigt worden war, setzte sich der Stadtrat dazu in Widerspruch, indem er dort eine Freihaltezone im Rahmen der BZO-Vorlage plante. Mit seinem Vorgehen konnte der Stadtrat die spätere Rechtswirksamkeit des Sondernutzungsplans nicht mehr verhindern, wohl aber die bauliche Umsetzung aufhalten. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts verhält es sich hier anders, als wenn die Nichteinzonung während eines laufenden Quartierplanverfahrens geschieht.

6.5 Im kantonalen Verfahren hat die Beschwerdegegnerin vorgebracht, spätestens seit Inkrafttreten des RPG hätte der Beschwerdeführer 1 im Bereich des oberen Hanggebiets von Höngg mit der Schaffung zusätzlicher Freihalteflächen wegen des Landschafts- und Aussichtsschutzes bzw. für Naherholungszwecke rechnen müssen. Die Beschwerdegegnerin erwähnt dabei zwei Weisungen des Zürcher Stadtrats. Diejenige vom 17. November 1982 stand im Zusammenhang mit der Volksinitiative zur Rettung des Burghölzlihügels; eine weitere Weisung betraf die Gemeindeabstimmung vom 10. März 1985 über eine Volksinitiative zur Freihaltung aller Grünflächen, die damals der öffentlichen Hand gehörten. In diesen beiden politischen Stellungnahmen behielt sich der Stadtrat in allgemeiner Weise die Ausscheidung zusätzlicher Freihaltezonen im Rahmen der bevorstehenden Anpassung der Nutzungsplanung an das RPG vor. In diesen Weisungen wurde aber ausgeführt, praktisch die Hälfte des Stadtgebiets diene bereits Erholungszwecken; damit stehe die Stadt Zürich im Vergleich mit anderen Städten sehr gut da. Unbefriedigend sei die Verteilung des Grüns über das Stadtgebiet. Anzustreben sei vor allem eine bessere Durchgrünung in gewissen innerstädtischen Bereichen; am Stadtrand gebe
es bereits viel Freifläche.

6.6 Aufgrund der soeben genannten, allgemeinen Erwägungen hatte der Beschwerdeführer 1 keinen Anlass, an der Überbaubarkeit seiner Parzellen nach Abschluss des Quartierplanverfahrens zu zweifeln. Der Quartierplan enthielt Vorschriften zu seiner Durchführung und zur Gestaltung der Neubauten im Plangebiet; Letztere bezogen sich unter anderem auf die Grundstücke des Beschwerdeführers 1. Weder wird von der Beschwerdegegnerin behauptet noch ist aus den Akten ersichtlich, dass sie im Quartierplanverfahren Vorbehalte gegen die Überbaubarkeit der Grundstücke des Beschwerdeführers 1 angebracht hätte. Im Gegenteil war auch sie Eigentümerin mehrerer Liegenschaften im Quartierplangebiet. Eine dieser Parzellen im Halte von 0,7 ha, die unmittelbar an diejenigen des Beschwerdeführers 1 angrenzte, lag sogar ebenfalls im engeren Quartierplanperimeter für die Erschliessungskosten.

Die vorliegende Situation unterscheidet sich grundlegend von der Sachlage in BGE 117 Ib 497: Dort hatten die Grundeigentümer im Walliseller Gebiet Hörnligraben in Kenntnis der ungelösten, übergeordneten Erschliessungsproblematik einen privaten Quartierplan aufgestellt. Das Bundesgericht hielt fest, die Mitwirkung der Gemeinde am Quartierplanverfahren sei nicht kausal für die Planungsarbeiten gewesen; aus ihrer Zustimmung zum Planwerk könne daher keine Verpflichtung zum Ausbau des übergeordneten Strassennetzes abgeleitet werden; im Ergebnis wurde das Bestehen einer Entschädigungspflicht verneint (a.a.O., E. 7c).

6.7 Zu prüfen bleibt, ob die Nichteinzonung zur Umsetzung der Raumplanungsgrundsätze geboten war (E.

6.2). Die Freihaltezone umfasst immerhin noch eine Fläche von annähernd 3 ha; es handelt sich um einen zwei bis drei Bautiefen breiten Grünstreifen entlang der Emil Klöti-Strasse. Die Parzellen des Beschwerdeführers 1 bilden einen Ausschnitt daraus.
6.7.1 Die Beschwerdegegnerin führt an, es gehe um die optisch reizvolle Hangkante; dort wäre eine befriedigende Einordnung von Neubauten nur schwer zu erreichen gewesen. Dieses Anliegen hätte bereits im Rahmen der Quartierplanung verfolgt werden können. Dasselbe gilt für die Erhaltung der qualifizierten Aussicht auf das Limmattal vom relativ kurzen Lebristweg. Zur Bewahrung dieser Aussichtslage hätte es genügt, lediglich die unterhalb gelegenen Anteile von Kat.Nr. 7987 und einer Nachbarparzelle frei zu belassen. Unbehelflich ist schliesslich auch das Argument, die Freihaltung diene dem Lärmschutz; weiter stadteinwärts reichen die Siedlungen talseitig bis unmittelbar an die Emil Klöti-Strasse heran.
6.7.2 Die umstrittene Freihaltezone liegt am Rand des im Richtplan ausgewiesenen Siedlungsgebiets; dieser verläuft hier entlang der Emil Klöti-Strasse. In diesem Planbereich besteht ein Anordnungsspielraum der Gemeinde (vgl. Urteil 1P.37/2003 vom 12. September 2003, E. 3.1; erwähnt in: ZBl 106/2005 S.167). Hier beruft sich die Stadt Zürich für die Freihaltezone letztlich sinngemäss einzig auf dieses planerische Ermessen. Damit lassen sich jedoch keine übergeordneten Interessen für einen nachträglichen planerischen Eingriff in das soeben abgeschlossene Quartierplanverfahren rechtfertigen.

6.8 Hinzu kommt folgender Umstand: Es wurde bereits erwähnt, dass sich andere Grundeigentümer im Quartierplangebiet erfolgreich gegen die Freihaltezone gewehrt hatten (vgl. dazu E. 4.3.3). Deren Grundstücke hatten sich ebenfalls im engeren Quartierplanperimeter für die Erschliessungskosten (E. 6.3) befunden. Die rechtskräftig gewordene Freihaltezone umfasste bloss noch die Parzellen des Beschwerdeführers 1 und Liegenschaften, die der Beschwerdegegnerin selbst gehörten. Mit anderen Worten war der Beschwerdeführer 1 als einziger privater Quartierplanbeteiligter von der Nichteinzonung betroffen. Seine Erwartung, seine Parzellen hätten Baulandqualität, war objektiv besehen nicht geringer als diejenige der übrigen (privaten) Grundeigentümer, welche die Belassung ihrer Grundstücke in der Bauzone durchgesetzt hatten.

6.9 Insgesamt liegen beim Beschwerdeführer 1 besondere Umstände vor, aufgrund derer eine materielle Enteignung zu bejahen ist. Im massgeblichen Zeitpunkt (E. 6.4) durfte er aufgrund der Vorgeschichte mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überbauung seiner Parzellen rechnen. Demgegenüber spielt es im Rahmen der Gesamtschau (E. 2.3) insoweit keine entscheidende Rolle, dass die Parzellen damals weder im weitgehend überbauten Gebiet lagen (E. 4.3) noch baureif waren (E. 5).

Im Hinblick auf den Schutz der Erwartung des Beschwerdeführers 1 genügt es nicht, dass die Stadt Zürich im Rahmen der späteren Anpassung des Quartierplans an die BZO 1992 verpflichtet wurde, seine Beteiligung an den Plankosten zu überprüfen. Am Stichtag besassen die Grundstücke des Beschwerdeführers 1 Baulandqualität im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dies führt zur entsprechenden Entschädigungspflicht.

7.
Bei der Liegenschaft der Beschwerdeführer 2 sind hingegen keine besonderen Umstände ersichtlich. Im Rahmen einer grundlegenden Kritik am angefochtenen Entscheid wird in der Beschwerde geltend gemacht, mit der Nichteinzonung sei der Marktwert des Grundstücks zerstört worden. Dieses Argument ist aber nicht massgeblich (BGE 109 Ib 114 E. 3 S. 115; vgl. auch 127 I 185 E. 4 S. 191).

8.
8.1 Zusammengefasst verstösst der angefochtene Entscheid, soweit er sich gegen den Beschwerdeführer 1 richtet, gegen Art. 5 Abs. 2 RPG; die Beschwerde ist insofern gutzuheissen. Hingegen liegt gegenüber den Beschwerdeführern 2 keine materielle Enteignung vor. Deren Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

8.2 Das Bundesgericht kann über die Höhe der Entschädigung für den Beschwerdeführer 1 selbst entscheiden (Art. 114 Abs. 2 OG). Die Parteien sind sich über die Entschädigungshöhe einig; die Beschwerdegegnerin hat insoweit den Betrag anerkannt, den die kantonale Schätzungskommission zugesprochen hatte. Die Summe beträgt folglich Fr. 2'582'100.– für Kat.Nr. 7982 und Fr. 4'531'534.– für Kat.Nr. 7987. Das genaue Nachmass

der Bauverbotsflächen bleibt vorbehalten. Wie die Schätzungskommission zu Recht erkannte, ist die Entschädigung seit 11. Oktober 1997 zu verzinsen.

8.3 Bei diesem Verfahrensausgang ist die Gerichtsgebühr im Verfahren vor dem Bundesgericht zur einen Hälfte den (solidarisch haftenden) Beschwerdeführern 2 und zur andern Hälfte der in ihrem Vermögensinteresse handelnden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1, 2 und 7 OG). Die Kostenauflage im angefochtenen Entscheid ist insoweit zu ändern, als der Kostenanteil des Beschwerdeführers 1 der Beschwerdegegnerin überbunden werden muss. Sie hat den Beschwerdeführer 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.

1.1 Ziffer 1 des Dispositivs des Entscheids des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. Juni 2005 wird aufgehoben, soweit sie den Beschwerdeführer 1 betrifft, und wie folgt ersetzt: Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführer 1 für die Zuteilung von 3'450 m2 des Grundstücks Kat.Nr. 7982 zur Freihaltezone gemäss Bau- und Zonenordnung vom 17. Mai 1992 mit Fr. 2'582'100.– und von 5'257 m2 der Parzelle Kat.Nr. 7987 mit Fr. 4'531'534.–, Nachmass in beiden Fällen vorbehalten, zu entschädigen. Diese Entschädigung ist ab 11. Oktober 1997 bis zum Auszahlungstag zum jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften zu verzinsen. Im Übrigen, d.h. bezüglich Kat.Nr. 4688 der Beschwerdeführer 2, wird Ziffer 1 des Dispositivs des Entscheids des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. Juni 2005, unter Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, bestätigt.

1.2 Ziffer 5 des genannten Dispositivs wird wie folgt geändert: Der Anteil des Beschwerdeführers 1 von 9/20 an den Gerichtskosten wird der Beschwerdegegnerin auferlegt.

1.3 Ziffer 6 des genannten Dispositivs betreffend Parteientschädigungen wird, soweit den Beschwerdeführer 1 betreffend, aufgehoben und durch Ziffer 3 des vorliegenden Urteils ersetzt.

2.
Die Gerichtsgebühr für das bundesgerichtliche Verfahren von Fr. 25'000.– wird zur einen Hälfte den solidarisch haftenden Beschwerdeführern 2 und zur anderen Hälfte der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführer 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht und dem Bundesgericht mit insgesamt Fr. 25'000.– zu entschädigen. Im Übrigen werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 18. April 2006
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: