

# **BGer 1C 400/2022 vom 29. Juli 2024**

Bundesgericht, 2024-07-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_400\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_400_2022)

FR: TF 1C 400/2022 du 29 juillet 2024

IT: TF 1C 400/2022 del 29 luglio 2024

## **Regeste**

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 II 276 E. 1).

### **E. 1.1**

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid in einer Bausache, gegen den grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. BGG offensteht ( BGE 138 II 331 E. 1.1; Urteil 1C\_288/2020 vom 28. April 2021 E. 1.2). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer und Eigentümerinnen resp. Mieter und Mieterinnen von unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaften besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ).

### **E. 1.2**

Das angefochtene Urteil hat die Genehmigung des revidierten Umgebungsplans einschliesslich der Erstellung je dreier Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück und einem weiteren Grundstück der Beschwerdegegnerin zum Gegenstand. Wie in Urteil 1C\_590/2019 vom 13. November 2020 E. 1.3 - 1.5 festgehalten, wurde das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. September 2019 als Zwischenentscheid qualifiziert, weil die Genehmigung des Umgebungsplans noch ausstehend war. Dieses Hindernis ist mittlerweile behoben, weshalb vorliegend von einem Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG auszugehen ist.

### **E. 1.3**

Zusammen mit dem Endentscheid können nach Art. 93 Abs. 3 BGG auch die Zwischenentscheide des Verwaltungsgerichts vom 11. April 2017 und 26. September 2019 angefochten werden, soweit sie sich auf den Inhalt des Endentscheides auswirken.

### **E. 1.4**

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 100 Abs. 1 BGG ).

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht

wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Partei vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein ( BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen).

### **E. 2.3**

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ). Unzulässig sind damit neue Tatsachen, die bereits der Vorinstanz hätten vorgelegt werden können ( BGE 143 V 19 E. 1.2; 136 III 123 E. 4.4.3). Tatsachen oder Beweismittel, welche sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, sich jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid ereignet haben oder entstanden sind, können von vornherein nicht durch das angefochtene Urteil veranlasst worden sein. Solche "echte Noven" sind im bundesgerichtlichen Verfahren in jedem Fall unzulässig ( BGE 143 V 19 E. 1.2; 139 III 120 E. 3.1.2; 133 IV 342 E. 2.1). Die Beschwerdeführenden reichen verschiedene Unterlagen ein, welche sich grösstenteils bereits in den Akten befinden, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Die Fotografien der Situation an der W.\_\_\_\_\_strasse 3 sowie die 3D-Ansicht des V.\_\_\_\_\_quartiers wiederum wurden alle bereits im Jahr 2013 aufgenommen und die Beschwerdeführenden legen nicht dar, aus welchen Gründen sie nicht bereits vor der Vorinstanz eingereicht werden konnten. Gleiches gilt für den Entscheid des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2019 (Anlass für sistiertes Verfahren VB.2019.00801). Diese Dokumente bleiben allesamt ebenso unbeachtet wie die Verfügung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 2. Juni 2022 betreffend Verlängerung der Sistierung des Verfahrens VB.2019.00801, welche nach dem angefochtenen Urteil datiert wurden.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden beantragen in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins durch das Bundesgericht. Die erwähnten örtlichen Gegebenheiten gehen jedoch mit hinreichender Klarheit aus den umfangreichen kantonalen Akten, insbesondere den Plänen zum Bauprojekt, den Augenscheinprotokollen des Baurekursgerichts sowie den zahlreichen Fotos zur Situation auf dem Baugrundstück hervor, weshalb der Antrag abzuweisen ist (vgl. Urteil 1C\_703/2020 vom 13. Oktober 2022 E. 3).

### **E. 4**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur und seine Verletzung führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels grundsätzlich zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids ( BGE 144 I 11 E. 5.3). Die Rüge ist dementsprechend vorab zu behandeln.

#### **E. 4.1**

Unter Art. 29 Abs. 2 BV fällt das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel ( BGE 127 I 54 E. 2b).

#### **E. 4.2**

Weiter verlangt das rechtliche Gehör, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2 ; 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen).

#### **E. 4.3**

Dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich keine allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung sämtlicher Argumente entnehmen. Die Abweisung eines Beweisantrags erweist sich namentlich als zulässig, falls die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde sich ihre Meinung aufgrund zuvor erhobener Beweise bereits bilden konnte und sie ohne Willkür in vorweggenommener, antizipierter Beweiswürdigung annehmen darf, die gewonnene Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert ( BGE 144 II 427 E. 3.1.3 ; 141 I 60 E. 3.3 ; 136 I 229 E. 5.3). Die Beweiswürdigung, selbst wenn sie auf Indizien beruht, und die sich daraus ergebenden tatsächlichen Schlussfolgerungen stellen Tatfragen dar ( BGE 133 V 477 E. 6.1 E. 3.2; 132 V 393 E. 3.3; Urteil 2C\_353/2013 vom 23. Oktober 2013 E. 3.3). Solche sind unter dem beschränkten Gesichtswinkel der Willkür zu prüfen (vorne E. 2.2).

### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden beanstanden zahlreiche Gehörsverletzungen während der drei Verfahren.

### **E. 5.1**

So hätten sie im ersten Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (VB.2016.00676) einen Augenschein zwecks Feststellung der örtlichen Verhältnisse mit Bezug auf die beanstandete Einordnung mittels Ausnutzungsmassierung beantragt, von welchem unverständlicherweise abgesehen worden sei. Eine Begründung dafür finde sich in den diesbezüglichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids nicht. Lediglich mit Bezug auf die andere Thematik der nicht erfüllbaren Auflage finde sich am Schluss der Erwägung 5.2 die pauschale Darlegung, dass der Sachverhalt rechtsgenüchlich aus den Akten hervorgehe. Mit dem Verzicht auf die Abnahme der rechtsgenüchlich offerierten Beweismittel habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Zudem habe sich die Vorinstanz nicht mit ihrer Rüge auseinandergesetzt, wonach es sich beim V.\_\_\_\_\_quartier um ein Villenquartier handle, bei welchem erhöhte Anforderungen an die Einordnung zur Anwendung gelangen würden (S. 30 der Beschwerde).

### **E. 5.2**

Gleiches sei ihr auch im zweiten Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (VB.2019.00182) widerfahren, in welchem die Vorinstanz erneut auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet habe, obschon sich die tatsächlichen Verhältnisse - unverändert - nicht genügend aus den Akten ergeben hätten. Aufgrund der Steildachverlängerung um 2.78 m sowie der integralen Tiefersetzung des gesamten Gebäudes um 15 cm und der dazu notwendigen zusätzlichen Abgrabungen seien mit der ersten Projektänderung wesentliche Veränderungen vorgenommen worden, weshalb sich die Einordnungs- und Gestaltungsfrage generell neu gestellt habe und das Gesamtprojekt vollumfänglich neu zu beurteilen gewesen wäre. Mit dieser Rüge habe sich die Vorinstanz zudem nicht genügend auseinandergesetzt, was eine weitere Gehörsverletzung darstelle (S. 54 der Beschwerde).

### **E. 5.3**

Auch im dritten Verfahren (VB.2021.00609) habe die Vorinstanz von einem Augenschein abgesehen. Zudem hätten die Beschwerdeführenden vor der Vorinstanz gerügt, dass beim Bauprojekt quartierfremd im süd-/südöstlichen Grundstücksbereich Abgrabungen in der Höhe von 1.8 - 2 m sowie in der Südecke in der Höhe von 1.3 m erfolgen sollen, womit sich die Vorinstanz nicht ausreichend auseinandergesetzt habe, womit eine weitere Gehörsverletzung erfolgt sei. Zusätzlich hätten sie auch eine ungenügende Einordnung und Gestaltung des gesamten Projekts bzw. eine Verletzung der Begründungspflicht gerügt, weil die Baukommission keine umfassende Beurteilung der Einordnungs- und Gestaltungsfrage vorgenommen habe. Die Vorinstanz habe dann selber ausgeführt, dass eine eingehendere Begründung denk- bzw. wünschbar gewesen wäre, habe dann selber keine solche Begründung festgehalten. Es fehle somit an einer Prüfung und Begründung, ob sich das Bauprojekt samt Umgebung genügend einordne und die erforderliche gute Gesamtwirkung erziele (S. 74 ff. der Beschwerde).

### **E. 5.4.1**

Die an einem ordnungsgemäss durchgeführten Augenschein gewonnen Erkenntnisse der Örtlichkeiten dürfen auch in einem späteren Rechtsgang in der gleichen Sache verwendet werden; ein zweiter Augenschein ist nicht notwendig. Ebenso ist es zulässig, dass sich eine Rechtsmittelinstanz auf das Ergebnis eines vorinstanzlichen Augenscheins abstützt

(KASPAR PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 81 zu § 7 VRG/ZH).

#### **E. 5.4.2**

Die Vorinstanz hielt im ersten Verfahren fest, bei der diesem Verfahren zugrunde liegenden Sachlage erübrige sich der beantragte Augenschein vor Ort, zumal der Sachverhalt rechtsgenügend aus den Akten hervorgehe. Damit beging die Vorinstanz keine Gehörsverletzung, insbesondere da gemäss Akten das Baurekursgericht am 18. August 2016 bereits einen Augenschein durchgeführt hatte. Und auch wenn sich die vorinstanzliche Äusserung zur Ablehnung eines Augenscheins unter E. 5. findet, die sich zur Auflage betreffend Umgestaltung des Daches äussert, kann daraus nicht gefolgert werden, die Vorinstanz habe sich nicht zur Ablehnung des Augenscheins in Zusammenhang mit der Feststellung der örtlichen Verhältnisse mit Bezug auf die Einordnung sowie den Ausnützungstransfer geäussert. Die Vorinstanz tätigte ihre Aussage in einem eigenen Absatz am Ende der E. 5.2, welche sich zusammenfassend auf den gesamten Sachverhalt des ersten Verfahrens bezieht. Dies ergibt sich auch daraus, dass sie unmittelbar darauf - in einem weiteren Absatz, aber immer noch unter E. 5.2 - festhält, die Beschwerde sei abzuweisen.

#### **E. 5.4.3**

Soweit die Beschwerdeführenden beanstanden, die Vorinstanz habe sich nicht mit ihrem Einwand auseinandergesetzt, es handle sich beim V. \_\_\_\_\_quartier um ein Villenviertel, trifft dieser Vorwurf nicht zu. Wie bei der konkreten Einordnung der Baute dargelegt wird (hinten E. 6.1 und 6.2.3), setzt sich das angefochtene Urteil sehr wohl mit dieser Rüge auseinander, wodurch die Beschwerdeführenden ohne Weiteres in der Lage waren, die Rechtsanwendung der Vorinstanz sachgerecht anzufechten und auf ihre Richtigkeit prüfen zu lassen (Urteil der Vorinstanz VB.2016.00676 E. 3.3). Bloss teilte die Vorinstanz die Einschätzung der Beschwerdeführenden nicht; eine allenfalls fehlerhafte Begründung stellt jedoch keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar ( BGE 141 V 557 E. 3.2.1; Urteil 5A\_183/2024 vom 10. Mai 2024 E. 3.1).

#### **E. 5.5.1**

Im zweiten Verfahren (Urteil der Vorinstanz VB.2019.00182 E. 2.2) hielt die Vorinstanz fest, dass das Baurekursgericht am 27. November 2018 einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und dokumentiert habe. Der massgebliche Sachverhalt ergebe sich mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten, weswegen auf die Durchführung eines weiteren Augenscheins verzichtet werden könne. Es kann grundsätzlich auf das soeben zum ersten Verfahren Ausgeführte verwiesen werden. Die Vorinstanz konnte sich auch im zweiten Verfahren auf die gut dokumentierten Augenscheine des Baurekursgerichts sowie die umfangreichen Akten abstützen, weshalb sie auf einen erneuten Augenschein verzichten konnte, ohne dabei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden zu verletzen.

#### **E. 5.5.2**

Weiter hielt die Vorinstanz in ihrem zweiten Urteil fest, dass gemäss ihrer konstanten Rechtsprechung bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen seien. Daraus folge, dass auf die von den Beschwerdeführenden geforderte erneute Prüfung der Gestaltung und Einordnung des gesamten Gebäudes (und nicht allein die vom angefochtenen Beschluss betroffenen Teile des Bauvorhabens) nicht nochmals zurückzukommen sei (Urteil der Vorinstanz

VB.2019.00182 E. 4.3). Auf diese Rüge sei nur in dem Umfang einzugehen, in dem diese eine Baurechtswidrigkeit wegen der mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Projektänderung thematisiere (Urteil der Vorinstanz VB.2019.00182 E. 7). Somit hat sich die Vorinstanz durchaus mit den Rügen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt, wonach sich die Einordnungs- und Gestaltungsfrage generell neu stelle und das Gesamtprojekt vollumfänglich neu zu beurteilen gewesen wäre, bloss hat sie nicht deren rechtliche Einschätzung geteilt. Die Beschwerdeführenden waren in der Folge gestützt auf die Ausführungen der Vorinstanz auch ohne Weiteres in der Lage, das Urteil der Vorinstanz angemessen anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist unter diesen Umständen nicht ersichtlich (vgl. vorne E. 4.2). Eine andere Frage ist, ob die Beschränkung auf die Prüfung der Gestaltungsfrage in Zusammenhang mit der Projektänderung zulässig war, worauf aber später zurückzukommen ist (hinten E. 7.3).

#### **E. 5.6.1**

Die Sachlage im dritten Urteil der Vorinstanz (VB.2021.00609) präsentiert sich nicht wesentlich anders, weshalb grundsätzlich auf das zum ersten und zweiten Verfahren Ausgeführte verwiesen werden kann (vorne E. 5.4.2 und 5.5.1). Die Vorinstanz konnte sich auch im dritten Verfahren auf die gut dokumentierten Augenscheine des Baurekursgerichts sowie die umfangreichen Akten abstützen, weshalb sie auf einen erneuten Augenschein verzichten konnte, zumal die Beschwerdeführenden in diesem Verfahren vor der Vorinstanz den Verzicht des Baurekursgerichts auf einen Augenschein nicht beanstandet haben und - soweit ersichtlich - keinen ausdrücklichen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt haben.

#### **E. 5.6.2**

Wie die Vorinstanz in ihrem dritten Urteil (VB.2021.00609 E. 5.2 a.E.) festhielt, hiess die Baukommission mit Beschluss vom 17. Dezember 2020 das Gesuch der privaten Beschwerdegegnerin betreffend Projektänderung gut, wobei sie die fragliche Projektänderung offenkundig auch mit Blick auf die Frage der Einordnung geprüft habe und zum Schluss gekommen sei, dass die verlangte befriedigende Gesamtwirkung erreicht werde. Auch wenn insoweit eine eingehendere Begründung denk- bzw. wünschbar gewesen wäre, habe die Baukommission jedenfalls auf den Rekurs der Beschwerdeführenden hin im Rekursverfahren bzw. in ihrer Rekursvernehmlassung vom 23. Februar 2021 ihren Entscheid ausführlicher begründet. In der Folge sei den Beschwerdeführenden eine Anfechtung ohne Weiteres möglich gewesen. Mit anderen Worten ging die Vorinstanz davon aus, dass eine allfällige Gehörsverletzung durch die Baukommission vom Baurekursgericht geheilt worden sei. Die Heilung einer allfälligen Verletzung des rechtlichen Gehörs kommt nur in Frage, wenn die Rechtsmittelinstanz den Verfahrensmangel korrigiert und bei ihrem Entscheid sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann (vgl. etwa BGE 137 I 195 E. 2.3.2 mit Hinweisen; Urteil 1C\_580/2016 vom 31. Mai 2017 E. 2.7). Im Rekursverfahren vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich sind diese Voraussetzungen erfüllt (vgl. § 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [des Kantons Zürich] vom 24. Mai 1959 [VRG/ZH; LS 175.2]).

#### **E. 5.6.3**

Soweit die Beschwerdeführenden auch in Bezug auf die dritte Projektänderung geltend machen, es sei durch die Vorinstanz nur die Einordnung und Gestaltung des revidierten

Umgebungsplans, nicht aber des gesamten Projekts geprüft worden, kann auf das im Zusammenhang mit der ersten Projektänderung Gesagte verwiesen werden (vorne E. 5.5.2). Die Vorinstanz hat auch in ihrem dritten Urteil (VB.2021.00609 E. 4) ausführlich begründet, weshalb sie auf die Rügen der Beschwerdeführenden betreffend Gestaltung nur insofern eingeht, als sie im Zusammenhang mit der Projektänderung geltend gemacht werden, welche die Baukommission am 17. Dezember 2020 bewilligt hat. In dieser Hinsicht war es den Beschwerdeführenden ohne Weiteres möglich, den Entscheid anzufechten, weshalb keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich ist. Ob die Rechtsanwendung der Vorinstanz auch zutreffend war, ist keine Frage des rechtlichen Gehörs und darauf ist später zurückzukommen (hinten E. 8.3).

#### **E. 5.6.4**

Insofern die Beschwerdeführenden beanstanden, die Vorinstanz habe sich nicht ausreichend mit ihren Vorbringen zum Ausmass der Abgrabungen auseinandergesetzt, sind sie auf E. 5.3.2 des dritten Urteils (VB.2021.00609) zu verweisen. Dort hat die Vorinstanz mit Bezugnahme auf die massgebenden Pläne präzise dargelegt, dass die Abgrabungen ein wesentlich geringeres Ausmass aufweisen, als die Beschwerdeführenden behaupten. Inwiefern damit die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden hätte verletzen sollen, indem sie nicht weiter auf deren offensichtlich unzutreffenden Ausführungen eingegangen ist (vgl. dazu hinten E. 8.1), kann nicht nachvollzogen werden.

#### **E. 5.7**

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden erfolgte somit in keinem der drei Verfahren.

#### **E. 6**

Erstes Urteil der Vorinstanz vom 11. April 2017 (VB.2016.00676). In Zusammenhang mit diesem Urteil bringen die Beschwerdeführenden vor, mit Blick auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild, das bei der Beurteilung einer genügenden Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) als massgeblicher Bezugspunkt diene, sei der Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und im Anschluss daran kantonales Recht willkürlich angewendet worden.

#### **E. 6.1**

Die Vorinstanz hielt in ihrem ersten Urteil (VB.2016.00676) in E. 3.3 im Hinblick auf die Einordnung des Bauvorhabens Folgendes fest: "Die V. \_\_\_\_\_ strasse ist an erhöhter Hanglage in U. \_\_\_\_\_ gelegen und mündet in eine Sackgasse. Primär dominieren freistehende Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser das Quartier, welches aufgrund der lockeren Bebauung von viel Grünfläche geprägt ist. Von den bestehenden Häusern ist die Flachdachbaute an der V. \_\_\_\_\_ strasse 7 mit 20 m das längste Gebäude im Quartier; rund 20 m lang ist auch das Gebäude an der V. \_\_\_\_\_ strasse 10. Die übrigen Gebäude weisen Gebäudelängen von rund 10 m bis 15 m auf. Damit finden sich in der näheren baulichen Umgebung ähnlich lange Gebäude wie das geplante Studentenwohnhaus mit einer Länge von 24.65 m (nordseitig) bzw. 24 m (südseitig). Die bisher grösste Volumetrie in der näheren Umgebung weist das Mehrfamilienhaus an der W. \_\_\_\_\_ strasse 3 mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einem nordseitig sichtbaren Untergeschoss auf. An der Nordfassade dieses Gebäudes ist längsseitig eine Dreifachgarage angebaut, welche somit parallel zur V. \_\_\_\_\_ strasse verläuft und das Gebäude optisch verbreitert.

Das voluminöse Mehrfamilienhaus tritt aufgrund der Topografie gegenüber dem tiefer gelegenen Baugrundstück und dem Satteldach zusätzlich prominent in Erscheinung. Mit einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss kann das geplante Mehrfamilienhaus durchaus mit dem Gebäude W. \_\_\_\_\_ strasse 3 verglichen werden. In Kombination mit der grössten Gebäudelänge würde der Neubau allerdings auch die im Quartier höchste Volumetrie aufweisen. Zu Recht wies das Baurekursgericht indessen darauf hin, dass der Neubau erkennbar tiefer zu liegen komme, als das dominante Gebäude W. \_\_\_\_\_ strasse 3. Entscheidend ist auch die Ausrichtung des Neubaus: Wie das Gebäude V. \_\_\_\_\_ strasse 7 ist das Gebäude längsseitig nach Süden ausgerichtet und grenzt stirnseitig an die V. \_\_\_\_\_ strasse. Aus diesen Gründen wird das Gebäude von der V. \_\_\_\_\_ strasse her weniger dominant wahrgenommen. Einzig gegenüber dem noch tiefer liegenden Grundstück des Beschwerdeführers 3 (V. \_\_\_\_\_ strasse 7) kommt das geplante Studentenwohnhaus dominanter zur Geltung. Insgesamt durfte die Vorinstanz jedoch ohne Rechtsverletzung zum Schluss kommen, dass sich das projektierte Mehrfamilienhaus befriedigend in die bauliche Nachbarschaft einordnet. Eine besondere Qualität im Sinn eines Villenquartiers, das erhöhte Anforderungen an die Einordnung rechtfertigen würde, kommt dem V. \_\_\_\_\_ quartier entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführenden nicht zu. Insgesamt fügt sich das Bauprojekt befriedigend in das Wohnquartier ein; dies unter dem Vorbehalt, dass die allfällige Bewilligung der Ausnutzungsübertragung nicht eine gegen § 238 Abs. 1 PBG /ZH verstossende Konzentration der Bausubstanz bewirkt."

## **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden beanstanden verschiedene Aspekte der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung. Sie begnügen sich aber weitgehend damit, in rein appellatorischer Weise ihre Sicht der Dinge darzulegen. Sie vermögen jedoch nicht aufzuzeigen, weshalb der Sachverhalt durch die Vorinstanz offensichtlich falsch erhoben worden sein sollte.

### **E. 6.2.1**

So ist es nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz ein 20 m langes Gebäude, welches 20% kürzer ist als das Bauvorhaben, als ähnlich lang bezeichnet. Ebenso wenig ist es offensichtlich falsch, wenn die Vorinstanz das Bauvorhaben als vergleichbar mit dem benachbarten Mehrfamilienhaus an der W. \_\_\_\_\_ strasse 3 bezeichnet, welches ein sichtbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweist, und festhält, dass dieses aufgrund der Topographie des Geländes und seines Satteldachs prominent in Erscheinung trete. Die Beschwerdeführenden legen auch diesbezüglich nur ihre Sicht der Dinge dar und nur weil es angeblich das älteste Gebäude im Quartier sei, besteht kein Anlass, dieses bei der Feststellung der örtlichen Verhältnisse nicht zu berücksichtigen.

### **E. 6.2.2**

Ebenso vermögen die Beschwerdeführenden nicht aufzuzeigen, aus welchen Gründen die vorinstanzliche Feststellung, wonach die stirnseitige Ausrichtung zur V. \_\_\_\_\_ strasse das geplante Gebäude trotz der grössten Volumetrie im Quartier weniger dominant erscheinen lasse und nur gegenüber dem tiefer liegenden, benachbarten Gebäude an der V. \_\_\_\_\_ strasse 7 dominant in Erscheinung trete, offensichtlich falsch sein sollte. Aufgrund der festgestellten Situation ist es auch nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, das Gebäude ordne sich in befriedigender Weise in die bauliche Nachbarschaft ein.

### **E. 6.2.3**

Wie bereits gesehen, hat die Vorinstanz zudem auch das Argument der Beschwerdeführenden, wonach freistehende Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser das Quartier dominierten, welches aufgrund der lockeren Bebauung von viel Grünfläche geprägt sei, berücksichtigt. Dennoch misst die Vorinstanz dem Quartier keine besondere Qualität im Sinne eines Villenviertels zu. Diese Einschätzung ist nicht offensichtlich falsch, schon nur weil die Stadt U. \_\_\_\_\_ gemäss ihrer BZO noch über grosse Bauzonen mit geringerer Ausnützung verfügt. Entscheidend ist jedoch, dass keine Hinweise darauf bestehen, dass Objekte des Natur- und Heimatschutzes vom Bauprojekt betroffen sind, auf welche besonders Rücksicht zu nehmen wäre ( § 238 Abs. 2 PBG /ZH) und die eine gute Gesamtwirkung des Bauvorhabens gebieten würden (vgl. dazu hinten E. 6.4). Die Beschwerdeführenden vermögen in dieser Hinsicht keine Belege beizubringen, sondern begnügen sich mit der pauschalen Behauptung, beim V. \_\_\_\_\_ quartier handle es sich entgegen der vorinstanzlichen Feststellung trotzdem um ein Villenquartier. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz in ihrem ersten Urteil VB.2016.00676 den massgebenden Sachverhalt nicht in willkürlicher Weise festgestellt hat.

### **E. 6.3**

Weiter rügen die Beschwerdeführenden die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht. Das Bauprojekt sehe eine übermässige Ausnutzungsübertragung ( § 259 Abs. 1 PBG /ZH) vor und ordne sich ungenügend in das bauliche Umfeld ein ( § 238 Abs. 1 PBG /ZH). Zudem stelle § 238 Abs. 1 PBG /ZH bei einer maximalen Verdichtung generell erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. Mit anderen Worten sei vorliegend eine gute Gesamtwirkung des Bauprojekts notwendig, welche vorliegend nicht erfüllt sei.

#### **E. 6.3.1**

Bei der Ausnutzungsübertragung wird eine noch nicht genutzte Grundstücksfläche einer benachbarten Parzelle dem zu bebauenden Grundstück angerechnet. Über die Zulässigkeit derartiger Übertragungen enthält das PBG/ZH keine ausdrückliche Regelung. Aus dessen § 259 Abs. 1 in der gemäss Anhang zum PBG/ZH massgeblichen Fassung (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG/ZH vom 14. September 2015) wird jedoch abgeleitet, zoneninterne Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen Parzellen seien grundsätzlich zulässig, wobei die interessierenden Flächen nicht (mehr) zusammenhängen müssen. Diese Ordnung ist bundesrechtskonform (Urteile 1C\_57/2019 vom 19. Dezember 2019 E. 3.3; 1C\_52/2013 vom 27. Juni 2013 E. 5.2 mit Hinweisen).

#### **E. 6.3.2**

Die Vorinstanz hielt betreffend die kantonale Praxis zur Ausnutzungsübertragung fest (VB.2016.00676 E. 4.2), dass sich zoneninterne Ausnutzungsübertragungen jedoch nicht über eine beliebige Entfernung und über verschiedene Zonentypen hinweg erstrecken dürften. Als zulässig werde eine Ausnutzungsübertragung innerhalb der nämlichen Zone über ein oder mehrere Drittgrundstücke erachtet, wobei der Transfer auch über (öffentliche) Strassen erfolgen dürfe. Über welche maximale Distanz hinweg ein zoneninterner Ausnutzungstransfer zulässig sei, sei jedoch nicht festgelegt. Diese Ausführungen der Vorinstanz stehen im Einklang mit der in der Literatur geäusserten Ansicht (CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 930).

#### **E. 6.3.3**

Gemäss Vorinstanz befinden sich zwischen dem Grundstück Nr. 10332, von welchem eine Bruttogeschossfläche von 116 m<sup>2</sup> übertragen werden sollte, und dem Baugrundstück zwei Grundstücke sowie die öffentliche V.\_\_\_\_\_strasse. Sowohl das Baugrundstück als auch das Grundstück Nr. 10332 seien der Zone W2/40% zugewiesen und lediglich 60 m voneinander entfernt. Eine solche - über kurze Distanz erfolgende - zoneninterne Ausnutzungsübertragung über zwei Drittgrundstücke und eine Quartierstrasse hinweg sprengt den durch § 259 Abs. 1 PBG /ZH vorgegebenen Rahmen offensichtlich nicht. Der für die Übertragung erforderliche räumliche Zusammenhang der massgeblichen Grundflächen bleibe gewahrt und eine Übertragung rechtfertige sich vorliegend umso mehr, als sich beide Grundstücke im Eigentum derselben Person befinden würden.

#### **E. 6.3.4**

Es erscheint nicht als willkürlich, dass das Verwaltungsgericht den räumlichen Zusammenhang für eine Ausnutzungsübertragung nach § 259 Abs. 1 PBG als hinreichend erachtet hat. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden steht die Trennung durch eine Strasse einem Transfer nicht grundsätzlich entgegen (vgl. Urteil 1C\_52/2013 vom 27. Juni 2013 E. 5.3 wo eine Ausnutzungsübertragung über eine 11.5 m breite Strasse geschützt wurde).

#### **E. 6.4**

Weiter befürchten die Beschwerdeführenden durch die Ausnutzungsübertragung eine unerwünschte, gegen § 238 Abs. 1 PBG /ZH verstossende Konzentrierung der Bausubstanz.

##### **E. 6.4.1**

Gemäss § 238 PBG /ZH sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes (vgl. § 203 PBG /ZH) ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). § 238 PBG /ZH ist eine positive ästhetische Generalklausel. Sie verbietet nicht bloss eine Verunstaltung, sondern verlangt eine positive Gestaltung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, erfolgt nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung; dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen. An die Einordnung der Bauteile sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet ( § 238 Abs. 2 PBG /ZH). In diesen Fällen ist eine gute Gesamtwirkung zu verlangen (Urteile 1C\_264/2020 vom 9. Dezember 2020 E. 5.4.3; 1C\_39/2012 vom 2. Mai 2012 E. 2.3.2 mit Hinweisen; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 823).

##### **E. 6.4.2**

Zu dieser Rüge der Beschwerdeführenden führte die Vorinstanz in VB.2016.00676 E. 4.3 aus, dass das PBG/ZH eine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsübertragungen innerhalb der nämlichen Bauzone nicht kenne und sich auch aus § 238 Abs. 1 PBG eine solche Grenze nicht herleiten lasse. Solange das Baupolizeirecht keine Regelung zur maximal übertragbaren Fläche enthalte, finde diese ihre Grenze primär an der Einhaltung der übrigen Baupolizei- und Zonenvorschriften (s.a. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 931 f.). Um jedoch den Vorgaben von § 238 Abs. 1 PBG /ZH, wonach Bauten "im ganzen und in ihren einzelnen Teilen" so zu gestalten seien, dass sie sich befriedigend in

ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen, gerecht zu werden, sei im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führe, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengten und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 822).

#### **E. 6.4.3**

Gemäss Vorinstanz würde der Ausnutzungstransfer die Bruttogeschossfläche auf dem Baugrundstück um 25% steigern. Das geplante Gebäude weise eine maximale Gesamthöhe von 10.1 m, eine Gebäudelänge von von 24.65 m (Nordseite) bzw. 24 m (Südseite) auf und halte somit die gesetzlich maximale Gesamthöhe von 13 m (Gebäudehöhe von 7.5 m und Firsthöhe von 5.5 m) als auch die gesetzlich maximale Gebäudelänge von 30 m ein. Ebenso wenig werde die Geschossanzahl überschritten (vgl. Art. 3 BZO U.\_\_\_\_\_). Somit bewege sich die vorgesehene Ausnutzungsübertragung in dem von den übrigen Bau- und Zonenvorschriften vorgegebenen Rahmen. Entscheidend sei im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung - wie bereits erwähnt - nicht eine feste quantitative Grenze, sondern vielmehr, ob sich das projektierte Mehrfamilienhaus mit dem erhöhten Volumen so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpasse, dass trotz dieses volumetrischen Spannungsverhältnisses und des vergleichsweise geringeren Umschwungs eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werde. Eine solche sei hier zu bejahen, das projektierte Mehrfamilienhaus vermöge sich auch mit der durch die Ausnutzungsübertragung von 25% zusätzlich geschaffener Bruttogeschossfläche befriedigend in das Quartier einzuordnen.

#### **E. 6.4.4**

Die Beschwerdeführenden führen unter Verweis auf das Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2010.00127 vom 30. Juni 2010 E. 4.4.2 an, dass bei einem erhöhten Volumen entscheidend sei, ob sich das Bauprojekt so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpasse, dass trotz des volumetrischen Spannungsverhältnisses und des vergleichsweise geringen Umschwungs eine gute Gesamtwirkung erreicht werde. Aufgrund der Ausnutzungssteigerung sei dabei praxisgemäss eine besonders sorgfältige Gestaltung erforderlich. Aus diesem Verweis können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten, im anschliessenden Satz des Urteils wird festgehalten, dieser Umstand bedeute aber nicht, dass bei vergleichsweise grossen Volumen mehr als eine befriedigende Einordnung verlangt werden könne (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 821).

#### **E. 6.4.5**

Im Weiteren legen die Beschwerdeführenden erneut in appellatorischer Weise ihre Sicht der Dinge dar. Sie stützen sich auf ihre eigene Sachverhaltsdarstellung, welche - wie soeben gesehen - vorliegend nicht massgebend ist, und behaupten, dass Gebäude ordne sich entgegen der Einschätzung der Vorinstanz nicht in die Umgebung ein. Sie vermögen aber nicht darzulegen, weshalb die Einschätzung der Vorinstanz offensichtlich falsch sein sollte, wonach sich das Gebäude mit seiner längsseitig südlichen Ausrichtung und seiner topografischen Anpassung an das leicht abfallende Gelände zumindest befriedigend in das bauliche Umfeld einpasse (VB.2016.00676 E. 4.4, 2. Absatz, 1. Teil). Selbiges gilt auch hinsichtlich der Rüge der Beschwerdeführenden, das Gebäude selbst sei ungenügend gestaltet. Die Vorinstanz attestierte dem Wohnhaus mit einer eingehenden Begründung, auf

welche verwiesen werden kann (VB.2016.00676 E. 4.4 2. Abs. 2. Teil), eine positive Gesamtwirkung. Die Beschwerdeführenden begnügen sich auch in dieser Hinsicht mit rein appellatorischen Ausführungen zur Einschätzung der Vorinstanz und setzen ihr eigenes ästhetisches Empfinden an dasjenige der Vorinstanz und der Fachbehörden, ohne darzulegen, weshalb diese offensichtlich falsch liegen sollten.

### **E. 6.5**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführenden einen Verstoss gegen das Prinzip der Einheit und Unteilbarkeit der Baubewilligung bzw. das Gebot der materiellen Koordination ( Art. 25a RPG ) sowie der umfassenden Interessenabwägung, eine willkürliche Anwendung von § 321 Abs. 1 PBG /ZH und § 292 PBG /ZH sowie eine unzulässige Ausweitung des Streitgegenstandes.

#### **E. 6.5.1**

Die Baukommission erteilte die Baubewilligung am 22. März 2016 unter der Bedingung, dass vor Baufreigabe zur Ergänzung des Schrägdachs im Bereich des Flachdachbaus angepasste Baupläne einzureichen und zu genehmigen seien. Die Beschwerdeführenden rügten im ersten Verfahren vor der Vorinstanz, dass die Auflage, wonach das Schrägdach weiterzuführen sei, gar nicht eingehalten werden könne und ein Verstoss gegen § 321 Abs. 1 PBG /ZH vorliege. Würde das Schrägdach verlängert, würde nordseitig die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 3 BZO U. \_\_\_\_\_ überschritten. Weiter verleihe die von der Stadt verlangte Dachverlängerung dem Bauprojekt eine quartierunverträgliche Dominanz, während bei Verzicht darauf eine klar unbefriedigende Gebäudeform resultiere. Die für die Einordnungsfrage wesentliche Gestaltung der Dachflächen und damit des Gesamtbaukörpers als Ganzes sei noch ungelöst gewesen. Eine rechtmässige Umsetzung der konkret verfügbaren Auflage sei somit nicht möglich gewesen. Wie sich aus der anschliessend vorgenommenen ersten Projektänderung ergebe, habe das dargelegte Dilemma nur durch eine Tieferlegung des gesamten Gebäudes samt zusätzlichen Abgrabungen gelöst werden können, was eine wesentliche Projektüberarbeitung darstelle, welche die Mängel des Bauprojekts betreffend Einordnung aber nicht beheben können.

#### **E. 6.5.2**

Die Vorinstanz war jedoch - wie bereits das Baurekursgericht - der Ansicht, die rechtmässige Umsetzung der Auflage sei nicht von vornherein ausgeschlossen und zeigte verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die Dachgestaltung auf. Insbesondere hielt sie fest, dass sich die Dachverlängerung aus ästhetischen Gründen nicht als zwingend erweise und es auch denkbar sei, dass der Vorbau anders konzipiert oder ganz auf ihn verzichtet werde, womit eine Anpassung des Dachs entfielen (VB.2016.00676 E. 5.2). Da bei der geforderten Überarbeitung des Dachs ein architektonischer Spielraum bestehe, könne (bzw. müsse) die Auflage so erfüllt werden, dass auch den Vorgaben an die Gebäudehöhe entsprochen werde. Um dies sicherzustellen, müsse die Beschwerdegegnerin der Baukommission vor Baubeginn die Abänderungspläne zur Prüfung und Bewilligung einreichen. Mit anderen Worten war die Vorinstanz der Ansicht, dass der inhaltliche Mangel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten im Sinne von § 321 Abs. 1 PBG /ZH behoben werden könne.

#### **E. 6.5.3**

Inwiefern die Vorinstanz mit diesem Schluss in Willkür verfallen wäre, ist nicht ersichtlich. Dies ergibt sich auch ohne Weiteres aus dem Umstand, dass es der Beschwerdegegnerin in der Folge mit der ersten Projektänderung problemlos möglich war, die Auflage unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften umzusetzen. Das Gebäude wurde u.a. zur Einhaltung der Gebäudehöhe um 15 cm tiefer gesetzt und das Schrägdach um 2.78 m über den Flachdachvorbau im Attika verlängert. Ebenso ist es nur schwer vorstellbar, wie solch untergeordnete Anpassungen des Dachs die gestalterische Einordnung des Bauprojekts grundlegend verändern und einer rechtmässigen Umsetzung der Auflage im Weg stehen sollten. Wie später aufzuzeigen ist, erfüllt auch das geänderte Bauprojekt die ästhetischen Anforderungen ohne Weiteres (hinten E. 7.3). Die Grenze von § 321 Abs. 1 PBG /ZH liegt dort, wo die Korrektur der Verstösse derart einschneidende Veränderungen bzw. konzeptionelle Überarbeitung bedingt, dass das Projekt seine Identität völlig verliert. Unzulässig wäre die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte. Es darf nicht offenbleiben, welche baulichen Änderungen zum Inhalt der Nebenbestimmung gemacht werden (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 437 mit weiteren Ausführungen). Solche Änderungen wurden nicht auferlegt.

#### **E. 6.5.4**

Die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden sind nicht ausreichend substantiiert. Welche konkrete Norm die angeblich unzulässige Erweiterung des Streitgegenstands verletzt, legen sie nicht dar. Ebenso wenig zeigen sie konkret auf, inwiefern die Vorinstanz in ihren Erwägungen § 292 PBG /ZH offensichtlich falsch angewendet haben sollte. Ohnehin ist das Ergebnis nicht willkürlich, die Beschwerdeführenden behaupten selber nicht, dass die schliesslich gewählte Dachform in Widerspruch zu § 292 PBG /ZH stünde.

#### **E. 6.5.5**

Schliesslich erforderten die verfügten Auflagen keine wesentliche Projektänderung bzw. konzeptionelle Überarbeitung des Projekts, weshalb kein Verstoss gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung (vgl. Art. 25a RPG ) vorliegt (vgl. Urteil 1C\_266/2018 vom 12. April 2019 E. 3.4).

#### **E. 7**

Zweites Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. September 2019 (VB.2019.00182)

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden rügen - neben der bereits angesprochenen angeblichen Verletzung des rechtlichen Gehörs (vorne E. 4) - das Fehlen eines Umgebungsplans in den Baugesuchsunterlagen. Dadurch sei die Baubewilligungsbehörde nicht in der Lage gewesen, die Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens zu beurteilen.

#### **E. 7.1.1**

Nach dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung sei ein Bauvorhaben immer in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen. Es dürfe nicht offenbleiben, welche baulichen Änderungen zur Behebung der Mängel vorgenommen werden müssen und die Nebenbestimmungen müssten konkret sein. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach dem Umgebungsplan vorliegend keine entscheidende Bedeutung zukomme, sei willkürlich und stelle eine Verletzung von § 321 PBG /ZH dar. Ohne einen ausführlichen Umgebungsplan samt Nachweis der zu erstellenden Pflichtparkplätze hätte die Baubewilligung niemals

erteilt werden dürfen.

### **E. 7.1.2**

Die Vorinstanz führte in E. 5.2 ihres zweiten Urteils (VB.2019.00182) dazu aus, dass es gemäss ihrer ständigen Rechtsprechung zulässig sei, die Umgebungsgestaltung eines Neubauvorhabens losgelöst von der Stammbewilligung einer späteren separaten Prüfung vorzubehalten, indem in der Baubewilligung auflagenweise die Einreichung eines Umgebungsplans verlangt werde. Es sei daher in der Praxis üblich, mit dem Baugesuch noch keinen Umgebungspplan einzureichen. Lediglich im Fall von Arealüberbauungen gemäss § 69 ff. PBG /ZH, bei welchen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten, gehöre zur vollständigen Baueingabe auch ein Umgebungspplan. Es sei daher auch im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, dass die Baubewilligungsbehörde die Beurteilung der Umgebungsgestaltung vorbehalten und in der Baubewilligung auflagenweise die Einreichung eines Umgebungsplans verlangt habe. Ein Verstoss gegen § 321 Abs. 1 PBG /ZH könne darin nicht erblickt werden. Auch aus dem Umstand, dass der Umgebungspplan zahlreiche gestalterische Detailfragen zu behandeln habe, folge - entgegen den Beschwerdeführenden - nicht, dass diesem für die Einordnung des Bauprojekts entscheidende Bedeutung zukomme.

### **E. 7.1.3**

Den Beschwerdeführenden gelingt es in der Folge nicht aufzuzeigen, inwiefern die Praxis der Vorinstanz einer willkürlichen Anwendung von § 321 PBG /ZH gleichkommt. Die fragliche Praxis findet zudem auch in der Literatur Zustimmung (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 394). Soweit die Beschwerdeführenden ausführen, aufgrund der Ausnutzungsübertragung sei vorliegend eine besonders sorgfältige Gestaltung verlangt, welche das Vorliegen eines Umgebungsplans zwingend bedinge, sind sie erneut darauf hinzuweisen, dass nicht mehr als eine befriedigende Einordnung des Gebäudes in die Umgebung nach § 238 Abs. 1 PBG /ZH notwendig ist (vorne E. 6.4). Die daran anschliessenden weitschweifigen Ausführungen zu den einzelnen durch den Umgebungspplan festzuhaltenden Elementen des Bauprojekts vermögen in keiner Weise aufzuzeigen, weshalb die Einschätzung der Vorinstanz, wonach der Umgebungspplan nur gestalterische Detailfragen regle und diesem für die Einordnung des Bauvorhabens keine entscheidende Bedeutung zukomme, offensichtlich falsch sein sollte. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Regelung der Abstellplätze - inkl. der Beanspruchung des Vorgartenbereichs - und die für die Umgebungsgestaltung notwendigen Abgrabungen als übliche Bestandteile einer Umgebungsgestaltung vorliegend ausnahmsweise für die Einordnung des Bauprojekts entscheidende Bedeutung zukommen sollte. Daran ändert auch die vorgebrachte Rechtswidrigkeit des ersten Umgebungsplans vom 29. Januar 2019, dessen Verfahren sistiert ist (vorne D.), grundsätzlich nichts. Nur weil einzelne Punkte dieses Plans, insbesondere betreffend die Gestaltung der Parkplätze, allenfalls in Widerspruch zu (kommunalen) Bauvorschriften stehen, kommt diesen dennoch keine entscheidende Bedeutung bei der Einordnung zu. Ohnehin wurde durch die Baukommission am 17. Dezember 2020 ein revidierter Gestaltungsplan vom 5. Oktober 2020 genehmigt, welcher Gegenstand des dritten Urteils des Verwaltungsgerichts (VB.2021.00609) und vorliegend Streitgegenstand ist. Auf dessen Rechtmässigkeit ist später zurückzukommen (hinten E. 8.).

### **E. 7.1.4**

Da vorliegend der auflagenweise verlangte Umgebungsplan für die Einordnung des Bauprojekts nicht von entscheidender Bedeutung ist und keine Gesamtschau notwendig ist, liegt auch keine Verletzung des Gebots der materiellen Koordination ( Art. 25a RPG ) und der umfassenden Interessenabwägung vor (vgl. Urteil 1C\_152/2017 vom 28. August 2018 E. 2.2; 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 E. 2.2).

## **E. 7.2**

Weiter monieren die Beschwerdeführenden das Unterlassen einer erneuten Publikation des Bauvorhabens. Die Projektänderung hätte aufgrund der Steildachverlängerung publiziert werden müssen, stattdessen sei nur eine Bewilligung im Anzeigeverfahren durchgeführt worden, wodurch § 314 Abs. 1 PBG /ZH in willkürlicher Weise angewendet worden sei. Denn gemäss § 325 Abs. 1 PBG /ZH i.V.m. § 13 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (des Kantons Zürich) vom 3. Dezember 1997 (BVV; LS 700.6) könnten ausschliesslich Änderungen bereits bewilligter Projekte im Anzeigeverfahren bewilligt werden, bei denen keine Interessen von Nachbarn und Nachbarinnen berührt werden können. Gerade die Verlängerung des Steildachs von bisher rund 16 m um knapp 3 m betreffe jedoch die nachbarlichen Interessen, sodass die Projektänderung im ordentlichen Verfahren hätte beurteilt werden müssen. Die Vorinstanz führte dazu aus, dass die Verlängerung des Schrägdachs vorliegend eine untergeordnete Rolle spiele. Der Gebäudekubus trete durch die Verlängerung des Steildaches nicht deutlich voluminöser in Erscheinung. Inwiefern diese Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz falsch sein sollte, vermögen die Beschwerdeführenden nicht aufzuzeigen, sondern stellen bloss ihre gegenteilige Behauptung entgegen. Wenn die Vorinstanz nun gestützt auf ihre willkürfreie Einschätzung des Erscheinungsbilds des Gebäudes daraus den Schluss zieht, es liege eine untergeordnete Projektänderung i.S.v. § 325 Abs. 1 PBG /ZH vor, ist dies nicht offensichtlich falsch und die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der fraglichen Projektänderung ist nicht zu beanstanden.

## **E. 7.3**

Die Beschwerdeführenden bemängeln sodann erneut eine ungenügende Gestaltung und Einordnung des Bauprojekts.

### **E. 7.3.1**

Wie bereits gesehen, ist die Vorinstanz auf diese Rüge nur in dem Umfang eingegangen, in dem diese eine Baurechtswidrigkeit wegen der mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Projektänderung thematisiert, ohne dass damit eine Gehörsverletzung verbunden wäre (vorne E. 5.5.2). Die Vorinstanz erachtet die Anforderungen von § 238 PBG /ZH auch nach der Verlängerung des Daches als respektiert (VB.2019.00182 E. 7.1).

### **E. 7.3.2**

Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, die Projektänderung bewirke keine Verbesserung des Bauvorhabens, hat bereits die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass eine solche nicht notwendig sei. Massgebend sei nur, ob das Bauvorhaben § 238 PBG /ZH erfülle, was ja bereits beim ursprünglichen Projekt der Fall gewesen sei. Wie gesehen, ist diese Einschätzung des Bauvorhabens nicht offensichtlich falsch gewesen (vorne E. 6.4). Ebenso hielt die Vorinstanz in Übereinstimmung mit dem Baurekursgericht fest, dass die Verlängerung des Schrägdachs weder den Erker an der Nordfassade noch die Gestaltung der Terrasse beeinträchtige. Inwiefern diese Einschätzung durch die Vorinstanz offensichtlich falsch sein sollte, vermögen die Beschwerdeführenden nicht aufzuzeigen,

sondern sie begnügen sich einmal mehr damit, in ausführlicher Weise ihre eigene ästhetische Einschätzung der Gebäudegestaltung darzulegen. Damit vermögen sie eine willkürliche Anwendung von § 238 PBG /ZH aber nicht aufzuzeigen.

### **E. 7.3.3**

Gleiches gilt auch hinsichtlich der Tiefersetzung des Gebäudes um 15 cm und die dadurch zusätzlich notwendigen Abgrabungen. Die Vorinstanz schliesst sich diesbezüglich dem Baurekursgericht an, wonach keine unbefriedigende Terraingestaltung bestehe. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine Tieferlegung des Gebäudes um 15 cm die Einordnung in die Umgebung grundlegend verschlechtern sollte.

### **E. 7.4**

Auf die angeblich übermässige Ausnutzungsübertragung ist nicht nochmals einzugehen, da sie bereits im ersten Verfahren beurteilt wurde (vorne E. 6.3).

### **E. 8**

Drittes Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Mai 2022 (VB.2021.00609).

#### **E. 8.1**

Vorab beanstanden die Beschwerdeführenden eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Entgegen deren Ausführungen würden die umfangreichsten Abgrabungen nicht bloss max. 0.5 - 0.6 m betragen, sondern bei der Südecke des geplanten Gebäudes ab dem Niveau V.\_\_\_\_\_strasse ca. 1.3 m. Im süd-/südöstlichen Grundstücksbereich bei Garten- und Granitblockmauer würden die Abgrabungen gegenüber dem Niveau mit den Autoabstellplätzen ganze 1.8 - 2 m betragen. Solche grosse Abgrabungen seien gänzlich quartierfremd und würden sich nicht in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen. Die Vorinstanz hielt ausdrücklich fest, dass sich die Abgrabungen ab dem gewachsenen Terrain bemessen und nicht ab dem ebenfalls in den Plänen eingetragenen Niveau der V.\_\_\_\_\_strasse, wie die Beschwerdeführenden behaupten. Weshalb die Bezugnahme der Vorinstanz auf das gewachsene Terrain zur Bemessung der Abgrabungen offensichtlich falsch sein sollte, vermögen die Beschwerdeführenden nicht darzulegen, bzw. sie äussern sich nicht dazu und es finden sich dafür auch sonst keine Anhaltspunkte. Somit ergibt sich auch ohne Weiteres, dass keine quartierfremden Geländeeinschnitte vorhanden sein werden.

#### **E. 8.2**

Unter diesen Umständen bestand für die Vorinstanz kein Anlass, die Abgrabungen in Bezug auf das Niveau der V.\_\_\_\_\_strasse einzuordnen, da dieses schlichtweg nicht massgebend ist. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor, da sich die Vorinstanz nicht mit jedem (noch so weit hergeholten) Argument befassen muss (vorne E. 3.2). Dies gilt auch insoweit als die Beschwerdeführenden behaupten, die Vorinstanz habe die Abgrabungen nur in Relation zum gewachsenen Terrain, nicht aber mit dem tatsächlichen Geländeverlauf beurteilt.

#### **E. 8.3**

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, erst aufgrund des angefochtenen Umgebungsplans sei erstmals eine vollständige Beurteilung des Bauvorhabens möglich. Die Aufteilung des Verfahrens stelle eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung dar bzw. des Gebots der materiellen Koordination ( Art. 25a RPG ) sowie der umfassenden

Interessenabwägung. Zudem liege eine willkürliche Anwendung von § 321 Abs. 1 PBG /ZH und § 292 PBG /ZH vor.

### **E. 8.3.1**

Wie bereits gesehen (vorne E. 6.4 f.), kam die Vorinstanz im ersten Verfahren willkürfrei zum Schluss, das geplante Bauvorhaben ordne sich befriedigend in das Quartier ein und die noch bestehenden inhaltlichen Mängel des Bauvorhabens könnten ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, was mittels einer Auflage betreffend der Dachaufbaute sicherzustellen sei. Eine Verletzung von Art. 25a RPG liegt bei diesem Vorgehen nicht vor, da keine wesentlichen Projektänderungen verlangt wurden. Im zweiten Verfahren wurde dann festgehalten, dass es zulässig sei, die Baubewilligung mit der Auflage zu versehen, dass ein Umgebungsplan nachgereicht werde, sofern der Umgebungsgestaltung für die Einordnung des Bauprojekts keine entscheidende Bedeutung zukommt, was vorliegend der Fall sei. Auch in dieser Hinsicht besteht keine Verletzung des Koordinationsgebots (vorne E. 7.1.4).

### **E. 8.3.2**

An dieser Einschätzung ändert auch der nun zu beurteilende Umgebungsplan nichts. Es mögen zwar einige gestalterische Detailfragen (z.B. das tatsächliche Ausmass der Abgrabungen oder die Anordnung der Parkplätze) erstmals konkret erkennbar sein und allenfalls gewisse Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Bauprojekts haben. Trotzdem kommt diesen Detailfragen weiterhin keine entscheidende Bedeutung für die Einordnung des Bauprojekts zu und eine Gesamtschau ist bei der Beurteilung des Umgebungsplans vom 5. Oktober 2020 nicht notwendig; das Koordinationsgebot wurde auch durch den dritten vorinstanzlichen Entscheid nicht verletzt.

### **E. 8.3.3**

Inwiefern die konstante Praxis des Zürcher Verwaltungsgerichts, wonach bei Projektänderungen nur diejenigen Teile des Bauvorhabens neu überprüft werden, die von der Änderung betroffen sind, auf einer willkürlichen Anwendung kantonalen Rechts beruhen sollte, legen die die Beschwerdeführenden nicht dar. Gegenstand des dritten Verfahrens ist folglich einzig der (revidierte) Umgebungsplan vom 5. Oktober 2020 und es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz auf die Rügen der Beschwerdeführenden nur insoweit eingegangen ist, als damit eine Baurechtswidrigkeit der bewilligten Projektänderung geltend gemacht wird. Eine umfassende Prüfung des Bauprojekts, welche die Vorinstanz bereits im ersten Verfahren vorgenommen hat, ist unter diesen Umständen nicht erneut notwendig.

### **E. 8.4**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführenden, dass die drei auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10332 zu erstellenden Parkplätze nicht gehörig im Amtsblatt publiziert worden seien. Die Publikation eines Baugesuchs richtet sich primär nach kantonalem Recht, hier § 314 PBG /ZH. Die Vorinstanz führte dazu aus, der amtlichen Publikation vom 16. Oktober 2020 lasse sich nicht entnehmen, dass die Pflichtparkplätze neu nicht nur auf dem Baugrundstück erstellt werden sollen. Dies ergebe sich erst aus den aufgelegten Baugesuchsunterlagen. Den Beschwerdeführenden sei aus der mangelhaften Publikation jedoch offenkundig kein Nachteil erwachsen und sie würden auch keinen solchen geltend machen, weshalb sie nicht legitimiert seien, sich im Rechtsmittelverfahren auf eine fehlerhafte Ausschreibung des Bauvorhabens zu berufen. Ein legitimitätsbegründender Nachteil lasse sich nicht aus

einer quasi stellvertretenden Geltendmachung "im Interesse Dritter" herleiten. Die Ausführungen der Vorinstanz entsprechen dabei der konstanten bundesgerichtlichen Praxis, wonach sich die Beschwerdeführenden nicht auf ein allfälliges Interesse Dritter an einer erneuten Publikation des Baugesuchs berufen können (vgl. Urteile 1C\_86/2012 vom 7. September 2012 E. 2.1; 1C\_440/2010 vom 8. März 2011 E. 3.4). Inwiefern dabei kantonales Recht in willkürlicher Weise angewendet worden sein sollte, legen die Beschwerdeführenden in der Folge nicht dar. Auch das von ihnen geltend gemachte latente Risiko, wonach später noch ein Dritter gegen die Parkplätze rekurrieren und deren Erstellung verhindern könnte, vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern.

## **E. 8.5**

Die Beschwerdeführenden vertreten sodann die Auffassung, die drei auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE 10332 vorgesehenen Abstellplätze würden zu weit vom Baugrundstück entfernt liegen, weshalb die Realerfüllungspflicht an Abstellplätzen nicht erfüllt sei bzw. diese Parkplätze nicht an die Anzahl erforderlicher Abstellplätze angerechnet werden könnten.

### **E. 8.5.1**

Gemäss § 242 ff. PBG /ZH zählt das Vorhandensein einer genügenden Anzahl von Autoabstellplätzen für Bewohner, Beschäftigte und Besucher zu den Grundanforderungen an Bauten und Anlagen. Die Abstellplätze müssen laut § 244 Abs. 1 PBG /ZH sowie Art. 5 Abstellplatzverordnung der Stadt U.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Abstellplatzverordnung) auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen.

### **E. 8.5.2**

Die Vorinstanz erwog, dass nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie beschäftigte Personen im Innenstadtbereich eine Distanz von 300 m als nützliche Entfernung im Sinne von § 244 Abs. 1 PBG /ZH gelte. Art. 5 Abs. 2 Abstellplatzverordnung enthalte diesbezüglich sogar eine ausdrückliche Regelung: Unter Vorbehalt der Abstellplätze für Menschen mit Behinderung betrage die "nützliche Entfernung" für andere Besucherabstellplätze, also auch solche für Bewohnerinnen und Bewohner, ebenfalls ca. 300 m. Die Distanz zwischen den auf dem Grundstück Kat.-Nr. zzz geplanten Fahrzeugabstellplätzen und dem Baugrundstück betrage rund 120 m, weshalb diese Distanz als nützliche Entfernung im Sinn der massgeblichen Bestimmungen zu qualifizieren sei.

### **E. 8.5.3**

Die Beschwerdeführenden behaupten, die Vorinstanz habe die Verhältnisse vor Ort bzw. den rechtlichen Anwendungsbereich von § 244 Abs. 1 PBG /ZH und Art. 5 Abs. 2 der Abstellverordnung der Stadt U.\_\_\_\_\_ verkannt. Die nützliche Distanz von 300 m beziehe sich nur auf den Innenstadtbereich, nicht aber auf die Aussenquartiere, in welchen sich die tatsächlichen Verhältnisse anders präsentieren würden. Im Gegensatz zu den Verhältnissen im Innenstadtbereich sei in Aussenquartieren das Parkieren auf der Fahrbahn nicht grundsätzlich untersagt oder gar unmöglich, weshalb bereits eine Wegdistanz von 120 m zur Folge habe, dass die Bewohnerinnen und Bewohner vor ihrem Grundstück auf der Strasse parkieren würden. Diese Behauptungen vermögen die Beschwerdeführenden nicht weiter zu unterlegen und es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz kantonales Recht in offensichtlich falscher Weise angewendet hätte.

### **E. 8.6**

Die Beschwerdeführenden stellen zudem erneut die Zulässigkeit der Ausnützungsübertragung in Abrede. Wie soeben gesehen, können nach der in diesem Zusammenhang nicht beanstandeten Rechtsprechung der Vorinstanz bei Projektänderungen nur diejenigen Teile des Bauvorhabens neu überprüft werden, die von der Änderung betroffen sind. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist einzig der (revidierte) Umgebungsplan vom 5. Oktober 2020 einschliesslich (Lage bzw. Anordnung und Gestaltung) der Pflichtparkplätze auf dem Baugrundstück sowie auf dem Grundstück Kat.-Nr. zzz. Die Erstellung dreier Pflichtabstellplätze auf dem Grundstück, von welchem der Ausnützungstransfer stattgefunden hat, betrifft die Zulässigkeit des Ausnützungstransfers als solchen nicht, bzw. die Beschwerdeführenden vermögen nicht zu substantiieren, inwiefern die Vorinstanz bei dieser Einschätzung offensichtlich falsch liegen würde. Ebenso wenig liegt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor, wenn die Vorinstanz es bei dieser Begründung bewenden lässt und nicht weiter auf die Rüge der Beschwerdeführenden eingeht.

### **E. 8.7**

Soweit die Beschwerdeführenden auch im Zusammenhang mit dem revidierten Gestaltungsplan eine ungenügende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG /ZH beanstanden, kann weitgehend auf das bereits zum zweiten Verfahren Ausgeführte (vorne E. 7.3) verwiesen werden. In einem baurechtlichen "Normalfall", wie er hier vorliegt, muss mit dem Umgebungsplan für ein neues Bauprojekt eine befriedigende Umgebungsgestaltung erreicht werden (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 863 und 865). Entgegen der erneuten Behauptung der Beschwerdeführenden liegt vorliegend keine Konstellation vor, in welcher eine "gute Gesamtwirkung" erzielt werden müsste. Ein solches Erfordernis ergibt sich auch nicht aus der geplanten Ausnützungsübertragung. Inwiefern eine ungenügende Gestaltung und Einordnung der Parkplätze sowie Spiel, Ruhe- und Gartenflächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE 10332 bestehen sollte, substantiieren die Beschwerdeführenden schliesslich nicht. Die blosser Behauptung, sie würden sich prominent von der Umgebung abheben und wuchtig in Erscheinung treten, gibt ihre persönliche Einschätzung wieder, ist aber nicht ausreichend, um diejenige der Vorinstanz als offensichtlich falsch erscheinen zu lassen.

### **E. 8.8**

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden, dass die Abstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. zzz ungenügend gestaltet seien und sich nur mangelhaft in die Umgebung einordnen würden. Gemäss Vorinstanz seien die offenen Parkplätze im fraglichen Einfamilienhausquartier üblich. Das fragliche Grundstück befinde sich am Ende der Erschliessungsstrasse und die Parkplätze wirkten nicht wuchtig oder auf andere Weise störend. Dieser Eindruck werde insbesondere durch die geplante, schräg nach Nordosten verlaufende Anordnung und durch den Verlauf des nach Norden abfallenden Terrains verhindert. Insgesamt ordneten sich die Abstellplätze befriedigend im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG /ZH in die räumliche Umgebung ein. Aus welchen Gründen diese Einschätzung der Vorinstanz offensichtlich falsch sein sollte, legen die Beschwerdeführenden nicht dar, sondern begnügen sich auch in dieser Hinsicht mit der blossen Behauptung des Gegenteils, was nicht ausreichend ist.

### **E. 9**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Die unterliegenden Beschwerdeführenden tragen die Gerichtskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ) und haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ), jeweils unter solidarischer Haftung ( Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG ). Die Baukommission U.\_\_\_\_\_ hat in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, weshalb sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat ( Art. 68 Abs. 1 und 3 BGG ).

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