Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 517/2013

Urteil vom 5. November 2013

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Aemisegger, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Merkli, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
alle vier vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Walter Bischofberger, Rämistrasse 29, 8001 Zürich,
Beschwerdeführer,

gegen

1. E._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Wolfer, Nüschelerstrasse 35, 8001 Zürich,
2. Gemeinderat Zumikon, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Müller, Mainaustrasse 32, 8008 Zürich,
3. Baudirektion des Kantons Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich,
Beschwerdegegner,

Gemeinderat Küsnacht, Obere Dorfstrasse 32, 8700 Küsnacht ZH.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen die Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 27. März 2013 und vom 8. September 2010.

Sachverhalt:

A.
Am 6. April 2004 stimmte die Gemeindeversammlung Zumikon dem privaten Gestaltungsplan Änkenbüelzu. Dieser erwuchs unangefochten in Rechtskraft und wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich am 30. November 2004 genehmigt.

B.
Der Gemeinderat Zumikon erteilte der Swiss Life Property Management AG am 20. Oktober 2008 die bau-

rechtliche Bewilligung für die Erstellung der Wohnüberbauung Änkenbüeläuf dem Grundstück Kat. Nr. 4783, Ankenbüel 1-26 . Das Bauvorhaben umfasst eine obere Wohnzeile, die aus sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 70 Wohnungen besteht, und eine untere Wohnzeile mit insgesamt 48 Wohnungen.
Zuvor hatte die Baudirektion am 19. September 2008 das Projekt unter den Aspekten der Lage an einer Staatsstrasse, der Einhaltung der Lärm-Belastungsgrenzwerte sowie von Bauten im Waldabstandsbereich geprüft und die Bewilligung insoweit erteilt.

C.
Gegen die Baubewilligung sowie die Verfügung der Baudirektion erhoben A._____, B._____, C._____ und D._____ am 5. Dezember 2008 Rekurs bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich. Diese wies den Rekurs am 8. Dezember 2009 ab, soweit sie darauf eintrat.
Auch die E._____ hatte verschiedene Nebenbestimmungen bei der Baurekurskommission II angefochten. Diesen Rekurs hiess die Baurekurskommission am 8. Dezember 2009 teilweise gut und korrigierte einzelne Auflagen.
Gegen die Abweisung ihres Rekurses erhoben A._____, B._____, C._____ und D._____ am 1. Februar 2010 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Dieses wies die Beschwerde am 8. September 2010 ab, soweit es darauf eintrat.
Auf die dagegen gerichtete Beschwerde trat das Bundesgericht am 29. März 2011 nicht ein (1C 515/2010), weil es sich um einen Zwischenentscheid i.S.v. Art. 93 BGG handle, der zusammen mit dem Endentscheid angefochten werden könne.

D.
Am 19. September 2011 erteilte der Gemeinderat Zumikon der E._____ die baurechtliche Bewilligung für Projektänderungen. Gleichzeitig eröffnete er die Verfügung der Baudirektion vom 31. August 2011, mit der das Bauvorhaben in strassenpolizeilicher Hinsicht bewilligt wurde.
Dagegen rekurrierten A._____, B._____, C._____ und D._____ an das Baurekursgericht des Kantons Zürich.

E.
Am 24. November 2011 erteilte die Baudirektion die forstrechtliche Bewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands und genehmigte die Projektänderungen in lärmrechtlicher Hinsicht. Dies wurde mit Verfügung der Baubehörde vom 5. Dezember 2011 eröffnet und nicht angefochten.

F.
Der Gemeinderat Zumikon erteilte mit Beschluss vom 23. Januar 2012 die Ausnahmebewilligungen für die teilweise Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage, für die Überstellung der Waldabstandslinien A und B sowie für die Überschreitung des im Gestaltungsplan Ankenbüel festgelegten Baubereichs. Gegen diesen Beschluss erhoben A._____, B._____, C._____ und D._____ wiederum Rekurs an das Baurekursgericht.

G.
Das Baurekursgericht vereinigte beide Verfahren und wies die Rekurse am 7. August 2012 im Sinne der Erwägungen ab, soweit es darauf eintrat und das Verfahren nicht als durch Wiedererwägung bzw. Ergänzung der angefochtenen Entscheide gegenstandslos geworden war.
Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht am 27. März 2013 ab.

H.
Gegen die verwaltungsgerichtlichen Entscheide vom 8. September 2010 und vom 27. März 2013 haben A._____, B._____, C._____ und D._____ (im Folgenden: die Beschwerdeführer) am 17. Mai 2013 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben sei zu verweigern. Bei Abweisung der Beschwerde sei bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen, dass Zusatzbewilligungen aufgrund der Rekurse nötig gewesen seien und teilweise zu deren Gegenstandslosigkeit geführt hätten.

I.
Die E._____ (im Folgenden: die Beschwerdegegnerin), der Gemeinderat Zumikon und das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Baudirektion schliesst auf Beschwerdeabweisung. Der Gemeinderat Küsnacht hat sich nicht vernehmen lassen.
In ihrer Replik halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.
Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid, gegen den grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht. Mit diesem zusammen kann auch der Zwischenentscheid vom 8. September 2010 angefochten werden (Art. 93 Abs. 3 BGG).
Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer von Grundstücken an der Chalberweidstrasse 47 bzw. 49, die jenseits des Ankenbüelwegs östlich an die Bauparzelle anstossen, grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Ob dies auch für gewisse, von ihren Grundstücken relativ weit entfernte Anlagen gilt, wird im jeweiligen Zusammenhang zu prüfen sein (vgl. unten E. 5).
Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Für derartige Rügen gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Ob die Beschwerdeschrift diesen Anforderungen genügt, ist im Zusammenhang mit den einzelnen Rügen zu prüfen.

2.
Die Beschwerdeführer rügen zunächst die nicht ordnungsgemässe Besetzung des Verwaltungsgerichts für den Entscheid vom 8. September 2010.

2.1. Sie machen geltend, Christian Mäder, der als Ersatzrichter am verwaltungsgerichtlichen Entscheid mitwirkte, habe am 18. April 2002 im Auftrag der Gemeinde Zumikon ein Gutachten über die entschädigungsrechtlichen Folgen der Initiative Ümzonung im Ankenbüelerstellt, in der er die Entschädigungspflicht der Gemeinde im Falle der Auszonung bejaht habe. Damit sei er in der Frage der Überbauung des Ankenbüel vorbefasst gewesen. Er habe in einem Mandatsverhältnis zum Gemeinderat Zumikon gestanden, der Baubewilligungsbehörde sei; zudem sei die Gemeinde mit 6'212 m^2 Land am Gestaltungsplan beteiligt und hoffe auf satte Verkaufserlöse. Die Doppelfunktion von Christian Mäder als Parteigutachter und als Richter sei geeignet, den Anschein der Befangenheit zu begründen.

2.2. Die Beschwerdeführer legen dar, dass sie von der Mitwirkung Christian Mäders erst aus dem Rubrum des Entscheids vom 8. September 2010 erfahren haben, und erst im Anschluss daran von dessen früherer Gutachtertätigkeit. Unter diesen Umständen mussten sie den Einwand der Befangenheit nicht schon im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorbringen. Da der Zwischenentscheid vom 8. September 2010 keine Ausführungen zur Ausstandsfrage enthielt, handelte es sich auch nicht um einen selbstständig eröffneten Zwischenentscheid i.S.v. Art. 92 BGG, der sofort angefochten werden musste. Vielmehr ist über die Ausstandsrüge im Rahmen der Beschwerde gegen den Endentscheid zu befinden (Art. 93 Abs. 3 BGG; vgl. Urteil 1C 515/2010 vom 29. März 2011 E. 1.5).

2.3. Nach Art. 30 Abs. 1 BV hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem unbefangenen, unvoreingenommenen und unparteiischen Richter beurteilt wird. Die Garantie des verfassungsmässigen Richters wird verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen (BGE 114 Ia 50 E. 3b und 3c S. 53 ff., 134 I 20 E. 4.2 S. 21, 131 I 24 E. 1.1 S. 25, 131 I 113 E. 3.4 S. 116, je mit Hinweisen).

2.4. Eine gewisse Besorgnis der Voreingenommenheit und damit Misstrauen in das Gericht kann bei den Parteien entstehen, wenn einzelne Gerichtspersonen in einem früheren Verfahren mit der konkreten Streitsache schon einmal befasst waren (sog. Vorbefassung). In einem solchen Fall stellt sich die Frage, ob sich ein Richter durch seine Mitwirkung an früheren Entscheidungen in einzelnen Punkten bereits in einem Mass festgelegt hat, die ihn nicht mehr als unvoreingenommen und dementsprechend das Verfahren als nicht mehr offen erscheinen lassen (vgl. BGE 131 I 113 E. 3.4 - 3.6 S. 116 ff. mit Hinweisen).
Das Gutachten, das Christian Mäder für den Gemeinderat Zumikon erstellte, betraf nicht dieselben Rechtsfragen, über die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu entscheiden war. Der Gemeinderat Zumikon wünschte eine Abklärung, ob bei Annahme der damals hängigen Initiative zur Auszonung des Gebiets Ankenbüel (zwischen Vogelbach, Forch-Strasse und Gemeindegrenze) der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt sei und Entschädigungen geleistet werden müssten. Diese Frage weist - abgesehen von der Tatsache, dass es sich um dieselben Grundstücke handelt - keinen Zusammenhang mit den vor Verwaltungsgericht streitigen Fragen im Zusammenhang mit der Baubewilligung vom 20. Oktober 2008 und des privaten Gestaltungsplans Änkenbüeläuf. Die blosse Möglichkeit, dass die Auszonungsinitiative bei einem anderen Ergebnis des Gutachtens (Verneinung einer Entschädigungspflicht) hätte angenommen und die Überbauung der Grundstücke damit hätte verunmöglicht werden können, genügt nicht, um einen Fall der Vorbefassung anzunehmen.
Insofern bestand bei objektiver Betrachtung kein Grund zur Befürchtung, der Ersatzrichter Christian Mäder habe sich durch sein früheres Gutachten für den Gemeinderat Zumikon bereits in einzelnen Punkten des Beschwerdeverfahrens festgelegt.

2.5. Näher zu prüfen ist, ob das frühere Mandatsverhältnis zum Gemeinderat Zumikon das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit von Ersatzrichter Mäder begründen konnte.
Ein als Richter amtender Anwalt erscheint nach ständiger Rechtsprechung als befangen, wenn zu einer Partei ein noch offenes Mandatsverhältnis besteht oder er für eine Partei mehrmals oder kurze Zeit vorher anwaltlich tätig geworden ist. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mandat in einem Sachzusammenhang mit dem zu beurteilenden Streitgegenstand steht oder nicht (BGE 138 I 406 E. 5.3 und 5.4 S. 407 ff. mit Hinweisen; Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte i.S. Wettstein gegen Schweiz vom 21. Dezember 2000, Recueil CourEDH 2000-XII S. 403 §§ 41-49; zu weiteren - im vorliegenden Fall nicht einschlägigen - Fallkonstellationen vgl. zur amtlichen Publikation bestimmtes Urteil 4A 142/2013 vom 27. August 2013 E. 2.1.5 und 2.1.6 mit Hinweisen).
Christian Mäder war nicht für die Bauherrschaft (d.h. die E._____) tätig, sondern für den Gemeinderat Zumikon gutachterlich tätig. Die Gemeinde war früher Eigentümerin eines Teils der Baugrundstücke (im baurechtlichen Entscheid wird die F._____ als heutige Grundeigentümerin genannt). Ob die Gemeinde in dieser Situation als Gegenpartei zu betrachten ist, kann offen bleiben, da sich das Mandatsverhältnis von Christian Mäder auf die Erstellung eines einzelnen Gutachtens beschränkte und bereits geraume Zeit zurückliegt. Die Beschwerdeführer machen selbst nicht geltend, dass Christian Mäder die Gemeinde Zumikon regelmässig oder noch in jüngerer Zeit vertreten habe.

2.6. Die Rüge der Verletzung der Garantie des verfassungsmässigen Richters erweist sich somit als unbegründet.

3.
Die Beschwerdeführer erheben ferner verschiedene Rügen gegen den der Baubewilligung zugrunde liegenden Gestaltungsplan Änkenbühl, der am 6. April 2004 von der Gemeindeversammlung angenommen wurde.

3.1. Der Gestaltungsplan ist ein Nutzungsplan, dessen planerische Festlegungen grundsätzlich im Anschluss an deren Erlass anzufechten sind. Die Beschwerdeführer machen weder geltend noch ist ersichtlich, dass die Voraussetzungen für eine - nur ausnahmsweise zulässige - akzessorische Überprüfung im Baubewilligungsverfahren vorliegen würden.

3.2. Soweit die ungenügende Information der Stimmberechtigten durch den Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 beanstandet wird, handelt es sich um stimmrechtliche Rügen, die mit Beschwerde gegen die Weisung oder gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss hätten vorgebracht werden müssen; dar-

auf kann im vorliegenden Verfahren nicht mehr eingetreten werden.

3.3. Zu prüfen ist daher lediglich, ob der Gestaltungsplan nichtig ist.
Gemäss § 2 lit. b des Zürcher Gesetzes vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz; PBG) ist die Baudirektion zur Genehmigung von Nutzungsplänen zuständig, sofern sie ohne Vorbehalt erfolgen kann; andernfalls ist der Regierungsrat zuständig (lit. a).
Die Beschwerdeführer machen geltend, die Genehmigung hätte nicht vorbehaltslos erteilt werden dürfen, weil der Gestaltungsplan den gesetzlichen Waldabstand um 8 - 10 m unterschritten habe und daher eine Ausnahmebewilligung erforderlich gewesen wäre. Darauf habe der Gemeinderat nicht hingewiesen; die Baudirektion habe den Mangel deshalb nicht entdeckt und den Gestaltungsplan vorbehaltslos bewilligt. Die gegenteilige Auffassung des Verwaltungsgerichts (Entscheid vom 8. September 2010 E. 4.3 S. 11) sei unhaltbar.
Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde machen, wie bereits das Verwaltungsgericht, dagegen geltend, dass eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands nach Zürcher Recht nur im Baubewilligungsverfahren vorgesehen sei; im Planungsverfahren gelte § 66 PBG. Danach seien die Waldabstandslinien im Bauzonengebiet grundsätzlich in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen könnten sie jedoch näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Die im Gestaltungsplan Änkenbühlvorgesehenen Waldabstandslinien (Plan 2, Waldabstandslinien, 1:500) seien von der Baudirektion vorbehaltslos genehmigt worden; hierzu sei diese nach § 2 lit. b PBG zuständig gewesen.
Diese Begründung ist - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - durchaus haltbar. Schon aus diesem Grund kann die Genehmigungsverfügung bzw. der Gestaltungsplan der Baudirektion nicht als nichtig erachtet werden (zu den Voraussetzungen für die Annahme von Nichtigkeit BGE 138 II 501 E. 3.1 S. 503 mit Hinweisen). Im Übrigen sind Gestaltungspläne - als Nutzungspläne - für jedermann verbindlich (§ 21 RPG). Die Rechtssicherheit wäre gefährdet, wenn im Baubewilligungsverfahren jederzeit die Geltung eines Gestaltungsplans in Frage gestellt werden könnte, indem angebliche materielle Mängel des Plans auf dem Umweg über § 2 lit. b PBG (angeblich fehlende Zuständigkeit der Baudirektion zur vorbehaltlosen Genehmigung) als Nichtigkeitsgründe geltend gemacht werden könnten.

3.4. Nach dem Gesagten ist von der Gültigkeit des Gestaltungsplans auszugehen; dieser kann im vorliegenden Verfahren auch nicht vorfrageweise überprüft werden.

4.
Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, die Erschliessung des Bauvorhabens fehle bzw. sei ungenügend. Sie bestreiten zwar nicht mehr die Groberschliessung des Gestaltungsplangebiets über die Alte Forchstrasse und die Chalberweidstrasse, wohl aber die Feinerschliessung ab der Quartierstrasse Thesenacher, insbesondere im Innern des Baugrundstücks.

4.1. Die Anforderungen an die Feinerschliessung eines Grundstücks werden in den §§ 236 f. PBG normiert; diese Bestimmungen werden durch die Verkehrssicherheitsverordnung und in den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) der Baudirektion konkretisiert. Das Verwaltungsgericht führte aus, das Gebot der genügenden strassenmässigen Erschliessung gelte nicht nur für die Zufahrt bis zur Grenze der Parzelle, sondern auch innerhalb derselben, wobei die Zugangsnormalien hilfsweise heranzuziehen seien (E. 6.1 des angefochtenen Entscheids).
Es ging davon aus, dass die Feinerschliessung, und namentlich die interne Erschliessung des Baugrundstücks durch die Zufahrt zur Unterniveaugarage sowie eine Ẅohngasse, bereits im Gestaltungsplan geregelt worden sei. Mängel der Zufahrt hätten daher mit Rekurs gegen den Gestaltungsplan geltend gemacht werden müssen und könnten nicht mehr im Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden. Kraft § 83 Abs. 1 Satz 2 PBG ermögliche der Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan, von den Bestimmungen des ordentlichen Rechts über die Regelbauweise und die kantonalen Mindestabstände abzuweichen. Die dem Bauherrn damit gewährleistete Freiheit gegenüber der Regelbauweise gemäss BZO solle nicht durch strenge Anforderungen an die Feinerschliessung unterlaufen werden. Die erst auf Verordnungsstufe normierten Anforderungen an Zufahrten bezüglich Ausbaugrad und Verkehrssicherheit dürften daher im Rahmen eines Gestaltungsplans erleichtert werden, solange die konkrete Projektgestaltung die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleiste. Davon sei

vorliegend auszugehen, würden die beiden (sehr kurzen) grundstücksinternen Erschliessungsanlagen doch fast ausschliesslich von Bewohnern und mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Dienstleistenden und Besuchern benutzt (E. 6.3 des Urteils vom 8. September 2010).
Im Übrigen liessen sich die von den Beschwerdeführern verlangten Verbesserungen der Zufahrt angesichts der Grösse des Baugrundstücks mit Auflagen problemlos erreichen; es sei nicht ersichtlich, welchen Nutzen dies den Beschwerdeführern bringen würde.

4.2. Die Beschwerdeführer wenden ein, dass der Gestaltungsplan keine Regelung enthalte, die von den allgemeinen Vorschriften über die Erschliessungsanforderungen dispensiere. Die dazugehörigen Pläne enthielten keine konkreten Angaben zu den Erschliessungsanlagen, sondern definierten lediglich Erschliessungsbereiche. Der Gemeinderat habe den Stimmbürgern in seiner Weisung zur Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 zugesichert, dass die Erschliessungsanlagen entsprechend den gültigen Zugangsnormalienërstellt werden müssten. Dies sei auch in der Stammbaubewilligung festgehalten worden, wonach die Zufahrt zur Sammelgarage und die Gasse Privatstrassen seien, deren normaliengerechter Ausbau Sache der privaten Eigentümer sei; hierfür sei noch ein detailliertes Strassenprojekt mit Quer- und Längsprofilen, Entwässerung, Ausbau, Beschrieb usw. zu genehmigen (Bewilligung vom 20. Oktober 2008 S. 12, Auflage 1.1.3 lit. e S. 19 und Ziff. 1.6.16 S. 28). Dies sei von der Beschwerdegegnerin nicht angefochten und damit rechtskräftig geworden. Dennoch habe sie nie detaillierte Strassenprojekte oder Erschliessungspläne eingereicht, weshalb die genügende Erschliessung vom Gemeinderat gar nicht habe geprüft und erst recht nicht bewilligt werden können.

4.3. Der private Gestaltungsplan Änkenbüelsetzt sich aus den Vorschriften zum Gestaltungsplan (GPV) sowie aus den in Art. 1 GPV aufgeführten Plänen zusammen; diese treten an die Stelle der allgemeinen Bau- und Zonenordnung (Art. 2 Abs. 1 GPV). Art. 27-29 GPV regeln Verkehrserschliessung und Parkplätze. Art. 27 Abs. 1 GPV bestimmt, dass die Verkehrserschliessung über die Zufahrt zur Garage und soweit zulässig über die Wohngasse erfolgt. Gemäss Art. 28 Abs. 1 GPV dient die im Gestaltungsplangebiet ausgeschiedene Wohngasse ausschliesslich als Not- und Postzufahrt sowie zum Transport von Möbeln und dergleichen, die über die Garage nicht zu- oder weggeführt werden können. Zu anderen Zwecken darf die Wohngasse mit Motorfahrzeugen aller Art nicht befahren werden; Aus- und Einfahrten von und zur Garage sind für letztere nicht gestattet. Im Plan 09 Ümgebung(1:500) werden die Garagenzufahrt, die Besucherparkplätze und die Wohngasse (samt Zubringer) festgelegt; Lage, Abwicklung und Disposition des Garagengeschosses sind im Plan 05 Garagengeschoss/Wohngasse/Untere Wohnzeile(1:500) festgelegt. Damit ist es keinesfalls willkürlich anzunehmen, dass das Konzept der arealinternen Erschliessung einschliesslich Lage und Dimensionierung der Erschliessungsanlagen vom Gestaltungsplan vorgegeben sind.
Dies wird durch die Weisung des Gemeinderats zur Gemeindeversammlung vom 6. April 2004 bestätigt. Dort wird erläutert, dass die Erschliessung des Areals über eine kurze Stichstrasse erfolge, welche von der Quartierstrasse Thesenacher zu einer überdeckten, seitlich belichteten Garage führe. Diese verlaufe parallel und auf gleichem Niveau zur Wohngasse. Durch diese Lösung werde das ganze Areal weitgehend autofrei. Für den gelegentlichen Zügel-, Ambulanz- und Unterhaltsverkehr könne die Wohngasse jedoch gleichwohl benutzt werden (S. 59). Als primäre Zufahrt sei eine Stichstrasse ab der Quartierstrasse Thesenacher bis zur Unterniveaugarage geplant. Die Strassenbreite basiere auf den gültigen Zugangsnormalien und variiere zwischen 5 und 6 Metern (S. 60). Diese Aussage lässt erkennen, dass der Gemeinderat davon ausging, dass die Zufahrt im Gestaltungsplan bereits festgelegt sei und in der dort vorgesehenen Breite den Zugangsnormalien entspreche. Soweit die Beschwerdeführer dies bestreiten und geltend machen, die Zufahrt müsse von 5.2 auf 8.5 m verbreitert werden, hätten sie dies mit Beschwerde gegen den Gestaltungsplan vorbringen müssen.
Die Beschwerdeführer bestätigen im Übrigen selbst, dass sich ihre Erschliessungsrügen materiell gegen den Gestaltungsplan richten, wenn sie vorbringen, dass eine normalienkonforme Erschliessung innerhalb der Festlegungen des Gestaltungsplans gar nicht möglich sei (Beschwerdeschrift S. 26 Ziff. 6).
Unter diesen Umständen durften die Vorinstanzen die von den Beschwerdeführern erwähnten Passagen der Stammbaubewilligung willkürfrei dahin auffassen, dass die vorbehaltenen Pläne lediglich der Konkretisierung der im Gestaltungsplan bereits vorgesehenen Feinerschliessung dienen, nicht aber dem Nachweis, dass diese in allen Punkten den Zugangsnormalien entspricht.
Nichts anderes ergibt sich aus dem bundesgerichtlichen Urteil vom 29. März 2011: Dieses hatte zur streitigen

Frage, ob die Erschliessung bereits im Erschliessungsplan oder in der Stammbaubewilligung vom 20. Oktober 2007 geregelt sei oder ob sie erst in den (damals noch nicht vorliegenden, aber vorbehaltenen) Abänderungsplänen über Projektänderungen, Unterlagen und Ergänzungen geregelt werde, nicht Stellung genommen, sondern lediglich dargelegt, dass aus Sicht des Bundesrechts (Art. 90 ff. BGG) noch kein Endentscheid vorliege, solange nicht alle notwendigen Bewilligungen erteilt worden seien.

5.
Im Rechtsmittelverfahren gegen die Baubewilligungen sind daher die Erschliessungsanlagen nur insoweit zu prüfen, als sie in Abweichung oder in Ergänzung des Gestaltungsplans bewilligt worden sind.

5.1. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer wurden vom Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 7. August 2012 ausführlich behandelt. Das Verwaltungsgericht verwies in seinem Urteil vom 27. März 2013 überwiegend auf die Erwägungen des Rekursentscheids, ergänzte sie teilweise und trat auf einzelne Rügen nicht ein, insbesondere weil die Behebung der angeblichen Mängel durch Nebenbestimmungen erfolgen könnte, die den Beschwerdeführern keinen praktischen Vorteil verschaffen würden. Dies ist nicht zu beanstanden:

5.2. Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn befugt, alle Rügen zu erheben, die zur Aufhebung oder zur Abänderung des angefochtenen Entscheids führen und ihnen einen praktischen Nutzen verschaffen könnten (BGE 138 II 191 E. 5.2 S. 205; 137 II 30 E. 2.3 S. 34).
Dies ist zum einen der Fall, wenn die Beschwerdeführer Erschliessungsanlagen beanstanden, von denen Immissionen auf ihre Grundstücke ausgehen könnten. Dazu gehört vorliegend die Rüge, dass die Wohngasse in Abweichung vom Gestaltungsplan rund 8 m ostwärts, in Richtung der Beschwerdeführer hin, verschoben worden sei (vgl. dazu unten E. 7). Da die Wohngasse nur von Fahrzeugen genutzt werden darf, die nicht in die Tiefgarage einfahren können, besteht auch ein praktisches Interesse der Beschwerdeführer an einer genügenden lichten Höhe der Garageneinfahrt (unten E. 6).
Andere, von den Grundstücken der Beschwerdeführer weit entfernte, Bauten und Anlagen (wie die rund 100 m entfernte, kaum einsehbare Garageneinhausung) können dagegen nur insoweit beanstandet werden, als dies zu einer Aufhebung der Baubewilligung für das gesamte Projekt oder zu einer wesentlichen Projektänderung führen könnte. Dies ist für die Einhausung der Garagenzufahrt (unten, E. 8) insofern zu bejahen, als sie für die Einhaltung der Planungswerte für Lärm notwendig ist; könnte sie nicht bewilligt werden, könnte die Baubewilligung erst nach einer Überarbeitung des Bauprojekts und/oder des Gestaltungsplans erteilt werden.
Soweit dagegen Detailfragen der Erschliessung gerügt werden (z.B. geringere Breite des Fusswegs, Streichung einer Fusswegverbindung, geringfügige Verschiebung von Besucherparkplätzen; Verschiebung der Garagenzufahrt um eine halbe Trasseebreite nach Westen und Erhöhung des Gefälles), die - wenn nötig - mit einer Auflage relativ leicht korrigiert werden könnten, ohne das Gesamtprojekt in Frage zu stellen, ist kein praktischer Nutzen der Beschwerdeführer erkennbar. Insofern ist dem Verwaltungsgericht keine Rechtsverweigerung vorzuwerfen. Auf diese Rügen ist auch im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten.

6.
Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die lichte Höhe der Zufahrt zur Tiefgarage mindestens 3 mbetrage. Diese Höhe genüge, insbesondere für die in der Baubewilligung vorgesehene Abfallentsorgung mit Kleinlastwagen.

6.1. Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass sich das Verwaltungsgericht auf den nachträglich eingereichten Längsschnitt der Tiefgarageneinfahrt (Plan 321.2 vom 19. Dezember 2012 im Massstab 1:100 Ërläuterung zu Änderungseingabe zu Alternativprojekt, Nachweis lichte Höhe Garagenzufahrt gem. bewilligtem Bauprojekt, Längsschnitt Rampe [Abwicklung Mitte Fahrbahn]¨ gestützt habe, der nie bewilligt worden sei. Bewilligt und damit verbindlich sei vielmehr der Plan Nr. 321 vom 31. März 2011 im Massstab 1:200 Ëängsschnitte/Ansichten OWZ/UWZ Süd/Nord.˙ Aus diesem (Schnitt B-B/Nordansicht OWZ) ergebe sich eine lichte Einfahrtshöhe von nur 2.77 m, wovon 0.3 m für die Technik und 0.2 m für die Sicherheitsmarge abgezogen werden müssten, so dass nur noch eine effektive Fahrhöhe von 2.27 m verbleibe. Der von der Bauherrschaft eingereichte neue Plan 321.2 mit einer lichten Höhe von 3 m unterscheide sich hinsichtlich Gefälle und Höhenlage von den bewilligten Plänen und stelle somit eine neue, nicht bewilligte Variante dar. Die vom Verwaltungs-

gericht festgestellten Ungereimtheiten bestätigten im Übrigen die Auffassung der Beschwerdeführer, wonach die Baubewilligung unklar und daher ungenügend sei.

6.2. Das Verwaltungsgericht betonte, dass sich die lichte Höhe von 3 m nicht erst aus dem neu eingereichten Längsschnitt ergebe, sondern bereits aus den bewilligten Plänen. Es belegte dies mit detaillierten Hinweisen, insbesondere zu den Höhenkoten. Zwar wies es in diesem Zusammenhang auf gewisse Fehler des Umgebungsplans vom 31. März 2011 (1:200) und des Plans 301 vom 31. März 2011 Grundriss GO (1:200) hin. Diese Fehler werden jedoch von den Beschwerdegegnern und der Gemeinde anerkannt und auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Sie sind nicht so gewichtig, dass sie die Baubewilligung insgesamt in Frage stellen könnten.
Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass sich schon aus dem von den Beschwerdeführern als massgeblich erachteten Plan 321 vom 31. März 2011 eine lichte Höhe von 3 m entnehmen lasse. Auch diese Auffassung kann nicht als offensichtlich unrichtig oder willkürlich bezeichnet werden: Tatsächlich beträgt der Abstand zwischen den eingezeichneten roten Linien 1.5 cm, was 3 m entspricht. Dass ein Abzug für Installationen und eine Sicherheitsmarge zwingend sei, wird von den Beschwerdeführern behauptet, aber nicht belegt.

6.3. Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass die Garageneinfahrt eine minimale lichte Höhe von 3 m aufweist. Immerhin erscheint es angesichts der vom Verwaltungsgericht festgehaltenen Ungereimtheiten gerechtfertigt, die Beschwerdegegnerin auf die Korrekturen gemäss Plan 321.2 vom 19. Dezember 2012 zu behaften, indem dieser Plan zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt wird.

7.
Beanstandet wird weiter die mit der Projektänderung erfolgte Verschiebung der Zufahrt zur Wohngasse (Zubringer) um rund 8 m nach Osten und damit in Richtung der Beschwerdeführer.

7.1. Das Baurekursgericht erachtete dies als zulässig. Der Gestaltungsplan habe zwar Funktion und Ausbau der Wohngasse abschliessend geregelt; dagegen sei die Lage des Zubringers nicht klar definiert, sondern ein gewisser Spielraum für die Projektierung belassen worden (§ 83 Abs. 2 PBG). Aufgrund der relativ grossen Distanz zu den Grundstücken der Beschwerdeführer und der eingeschränkten Erschliessungsfunktion der Wohngasse entstünden durch die Verschiebung keine umweltrechtlich relevanten Mehrimmissionen. Eigentliche Zufahrt sei diejenige der Unterniveaugarage, die für die meisten Fahrzeuge, einschliesslich Nutzfahrzeugen von Handwerkern, zugänglich sein werde.
Das Verwaltungsgericht verwies auf diese Erwägungen, die es als zutreffend erachtete. Ergänzend wies es darauf hin, dass die lichte Höhe der Tiefgarageneinfahrt nicht 2.4, sondern 3 m betrage, weshalb deutlich mehr Fahrzeuge in die Tiefgarage einfahren könnten und daher die Wohngasse nicht benutzen müssten, als die Beschwerdeführer annehmen.

7.2. Die Beschwerdeführer halten zwar die Abweichung vom Gestaltungsplan für unzulässig, legen aber nicht hinreichend dar, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanzen willkürlich seien. Soweit sie unter Berufung auf die Zugangsnormalien die im Gestaltungsplan vorgesehene Fahrbahnbreite von 2 bis 2.5 m für ungenügend erachten, ist darauf nach dem oben (E. 4 und 5) Gesagten nicht einzutreten. Im Übrigen erscheinen ihre Befürchtungen zum Verkehrsaufkommen auf der Wohngasse unbegründet: Die Wohngasse und ihr Zubringer dürfen nur ausnahmsweise mit Motorfahrzeugen befahren werden. Angesichts der lichten Höhe der Garageneinfahrt von 3 m (vgl. oben, E. 6) ist davon auszugehen, dass der meiste Anliefer- und Handwerkerverkehr über die Hauptzufahrt (Garageneinfahrt) erfolgen kann. Ein ins Gewicht fallender Schwerverkehr ist daher auf der Wohngasse und ihrem Zubringer nicht zu erwarten.

8.
Die Beschwerdeführer rügen schliesslich, die Umhausung der Garagenzufahrt widerspreche dem Freiraumkonzept des Gestaltungsplans und verletze die Waldabstandslinien. Die von der Baubehörde mit Beschluss vom 23. Januar 2012 erteilten Ausnahmebewilligungen für die Überstellung der Waldabstandslinien und die Überschreitung des Baubereichs seien unzulässig; geboten wäre eine Abänderung des Gestaltungsplans gemäss § 88 PBG. In diesen Zusammenhang werfen sie dem Verwaltungsgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, weil

es auf die Rügen gegen die Einhausung im Urteil vom 27. März 2013 zu Unrecht nicht eingetreten sei. Im Übrigen habe sich die Baubehörde nicht zur Frage geäussert, ob die ästhetischen Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt seien; auch darin liege eine Gehörsverletzung (Art. 29 BV).

8.1. Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die Einhausung bereits in der lärmschutzrechtlichen Verfügung der Baudirektion vom 19. September 2008 angeordnet worden sei, die zum integrierenden Bestandteil der Stammbaubewilligung erklärt wurde; sie hätte daher mit Beschwerde gegen die ursprüngliche Baubewilligung gerügt werden müssen. Dieser Auffassung ist auch der Gemeinderat Zumikon; dagegen teilt die Beschwerdegegnerin die Auffassung der Beschwerdeführer, dass die Einhausung als Projektänderung erst am 19. September 2011 bewilligt worden sei.
Die Verfügung der Baudirektion vom 19. September 2008verlangt in den Auflagen und Bedingungen zur Einhaltung der Lärmbelastungswerte (II. h), dass die Zufahrt zur Tiefgarage zwischen den Häusern 1 und 2 gemäss Plan (Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt) vom 5. August 2008 einzuhausen sei. Diese Verfügung wurde zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung vom 20. Oktober 2008 erklärt. Es ist daher nicht willkürlich anzunehmen, dass die Einhausung, zumindest dem Grundsatz nach, bereits Bestandteil der Stammbaubewilligung war und mit dieser hätte angefochten werden müssen, auch wenn der Plan vom 5. August 2008 nicht zu den bewilligten Baugesuchsplänen gehört. Unter diesen Umständen war Streitgegenstand des zweiten Rechtsmittelverfahrens (gegen die Projektänderungen) nur noch die konkrete Ausgestaltung der Einhausung.
Letztlich kann die Frage offenbleiben, weil sich alle Instanzen zur Einhausung geäussert haben:

8.2. Die Gemeinde genehmigte am 19. September 2011 die Pläne für die teilweise Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt. Damit ging sie zumindest stillschweigen davon aus, dass die allgemeinen Voraussetzungen der Arealüberbauung vorliegen, zu der die nach § 71 PBG geforderte besonders gute Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gehört. Am 23. Januar 2012 erteilte der Gemeinderat die Ausnahmebewilligungen für die Überstellung der Waldabstandslinien A und B sowie für die Überschreitung des im Gestaltungsplan Ankenbüel festgelegten Baubereichs gemäss den am 19. September 2011 genehmigten Projektplänen, gestützt auf § 220 PBG. Der Gemeinderat ging von einer geringfügigen Abweichung vom Gestaltungsplan aus, die im Interesse der Nachbarn liege (Lärmschutz).
Das Baurekursgericht ging seinerseits davon aus, dass gar keine Ausnahmebewilligungen erforderlich gewesen wären, weil es sich um eine unplanmässige Lücke des Gestaltungsplans in Bezug auf den Lärmschutz handle, die im Baubewilligungsverfahren geschlossen werden könne (vgl. insbes. E. 5.6.3 S. 11 ff. des Entscheids vom 7. August 2012).
Das Verwaltungsgericht hielt die Abweichung vom Gestaltungsplan ebenfalls für zulässig. Die Einhausung, deren Ausgestaltung weitgehend durch die zu erfüllende Lärmschutzfunktion vorgegeben sei, verletze das Konzept des Gestaltungsplans nicht, zumal der Grünraum im Bereich der Garagenzufahrt bereits durch die Rampe selbst durchbrochen werde. Die maximal 2.2 m hohe Überdachung beeinträchtige den Grünraum nur unwesentlich mehr als die ursprünglich geplante, nicht überdachte Rampe.

8.3. Diese Erwägungen lassen keine Willkür erkennen. Die teilweise Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt ist - gemessen an der Gesamtüberbauung - ein Detail. Es ist nachvollziehbar, dass die Einhausung von Anfang an im Gestaltungsplan vorgesehen worden wäre, wenn schon damals erkannt worden wäre, dass dies für die Einhaltung der Planungswerte für Lärm an der Nordfassade des Gebäudes 1 erforderlich ist. Unter diesen Umständen verletzt es nicht Art. 9 BV, eine geringfügige Abweichung vom Gestaltungsplan zuzulassen (sei es mit oder ohne Ausnahmebewilligung), ohne eine formelle Anpassung des Gestaltungsplans zu verlangen.

8.4. Gleiches gilt für die Abweichung von der Waldabstandslinie. Dabei ist zu beachten, dass die von der Baudirektion erteilte forstrechtliche Bewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0) von den Beschwerdeführern nicht angefochten wurde. Im Streit liegt daher nur die Ausnahmebewilligung der kommunalen Baubehörde von den im Gestaltungsplan festgelegten Waldabstandslinien gemäss § 220 PBG. Hierfür gelten analoge Überlegungen wie für die Überschreitung der Baubereiche (vgl. dazu E. 5.8.3 S. 16 f. des Baurekursentscheids vom 7. August 2012).
Es kann daher offenbleiben, ob die lärmschutztechnisch bedingte Einhausung überhaupt ein unter die Waldab-

standslinien fallendes Gebäude ist oder nicht (wie die Gemeinde Zumikon geltend macht).

9.
Ob auf die Rügen der Beschwerdeführer gegen das rund 50 m vom Grundstück des Beschwerdeführers 3 geplante Zufahrtstrassee für die Anlieferung von Holzschnitzeln für die Heizung einzutreten ist, kann offen bleiben, weil die Beschwerdeführer nicht genügend begründen, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanzen willkürlich sein sollen. Der Hinweis auf die Abweichung vom Gestaltungsplan genügt für sich allein nicht.
Soweit sie eine Verletzung des Koordinationsgebots rügen, weil die zentrale Heizungsanlage noch nicht bewilligt worden sei, ist dem entgegenzuhalten, dass die Art der Heizung (zentrale Holzheizung) und die hierfür erforderliche Infrastruktur (Holzschnitzelsilo, Anlieferungsstandort, Heizungsraum, Hebebühne, Zylinderraum, etc.) bereits im Gestaltungsplan und in der Baubewilligung geregelt worden sind; ausstehend ist nur noch die Bewilligung der Feuerungsanlage durch das AWEL. Die Annahme der Vorinstanz, dass die Versorgung des Bauvorhabens mittels einer bewilligungsfähigen Feuerungsanlage möglich sei, lässt keine Willkür erkennen.

10.
Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsentscheide; diese trügen dem Umstand zu wenig Rechnung, dass die Baubewilligungen laufend durch nachgeschobene Bewilligungen der Baudirektion und Ausnahmebewilligungen der Baubehörde ergänzt werden mussten; gewisse Rügen, die ansonsten zu einem Bauabschlag geführt hätten, seien dadurch gegenstandslos geworden.
Das Verwaltungsgericht legte dar, dass das Baurekursgerichts diesem Umstand Rechnung getragen habe, indem es den Beschwerdeführern nur vier Fünftel der Kosten auferlegt habe. Eine weitergehende Kostenreduktion wäre nur dann geboten gewesen, wenn die Beschwerdeführer ihren Rekurs als durch die nachträglichen Bewilligungen gegenstandslos geworden zurückgezogen hätten, was aber nicht der Fall gewesen sei.
Diese Erwägungen lassen keine Willkür erkennen, zumal das Baurekursgericht die Ausnahmebewilligungen für die Überschreitung der Baubereiche und der Waldabstandslinien gar nicht für erforderlich erachtete (vgl. oben, E. 8.3).

11.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde lediglich in einem untergeordneten Punkt gutzuheissen: Der Plan 321.2 (1:100) vom 19. Dezember 2012 (Längsschnitt Rampe) ist zum Bestandteil der Baubewilligung vom 19. September 2011 zu erklären. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG). Der nachträglichen Ergänzung der Baubewilligung ist durch einen leichten Abzug bei der Kosten- und Parteientschädigung vor Bundesgericht Rechnung zu tragen; dagegen rechtfertigt es sich nicht, die vorinstanzlichen Kostenentscheide zu modifizieren.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Disp.-Ziff. 1 des Beschlusses des Gemeinderats Zumikon vom 19. September 2011 wird wie folgt ergänzt:

ǧ Längsschnitt Rampe (Abwicklung Mitte Fahrbahn); Plan Nr. 321.2, 1:100, datiert 19. Dezember 2012,¨

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'500.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin (E._____) für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'500.– zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, den Gemeinderäten Küsnacht und Zumikon sowie dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. November 2013

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Aemisegger

Die Gerichtsschreiberin: Gerber