Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.678/2004 /ggs

Urteil vom 21. Juni 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Fonjallaz,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Frey,

gegen

1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
6. F._____,
7. G._____,
8. H._____,
9. I._____,
10. J._____,
11. K._____,
12. L._____,
13. M._____,
14. N._____,
Beschwerdegegner, alle vertreten durch Rechtsanwältin Carmen Walker Späh,
Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich,

Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich,
Amtshaus IV, 8021 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Art. 9, 26 und 50 BV (Baubewilligung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 1. September 2004.

Sachverhalt:
A.
Mit Beschluss vom 3. September 2002 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich O._____ die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung von sechs Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. AR6530 am Hagenbuchrain in Zürich-Albisrieden. Gegen diese mit zahlreichen Nebenbestimmungen verbundene Baubewilligung erhoben verschiedene Nachbarn bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich Rekurs. In der Folge wurde das Baugrundstück an X._____ verkauft, der als neuer Grundeigentümer und Bauherr in das

Rekursverfahren eintrat.
Während des Rekursverfahrens reichte X._____ mehrere Gesuche um Änderung des Projektes ein, mit welchen den in der Baubewilligung vom 3. September 2002 verfügten Auflagen entsprochen werden sollte. Die Änderungen betrafen unter anderem die architektonische Gestaltung der Bauten, die Gebäudehöhe und die Abgrabungen sowie die Zahl der Autoabstellplätze. Am 18. März 2003, 19. August 2003, 22. September 2003 und 6. Oktober 2003 bewilligte die Bausektion bzw. das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich die Projektänderungen. Gegen jede dieser Bewilligungen erhoben die Nachbarn Rekurs.
B.
Nach Durchführung eines Augenscheins vereinigte die Baurekurskommission I die verschiedenen Verfahren und fällte am 13. Februar 2004 ihren Entscheid. Sie hiess die Rekurse der Nachbarn in einem Punkt gut und hob die Beschlüsse der Bausektion der Stadt Zürich vom 3. September 2002, 18. März 2003 und 19. August 2003 sowie den Beschluss des Amtes für Baubewilligungen der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2003 wegen Verletzung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (Gestaltungsvorschrift) auf.
Gegen den Entscheid der Baurekurskommission I reichte X._____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein. Dieses führte am 1. September 2004 eine Schlussverhandlung mit Augenschein durch und wies gleichentags die Beschwerde ab.
C.
X._____ hat gegen den Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts staatsrechtliche Beschwerde wegen Willkür und Verletzung der Eigentumsgarantie sowie der - hilfsweise angerufenen - Gemeindeautonomie erhoben. Er stellt den Antrag, der angefochtene Entscheid sei insoweit aufzuheben, als damit die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen die Aufhebung der Baubewilligungen der Bausektion der Stadt Zürich vom 3. September 2002, 18. März 2003 und 19. August 2003 sowie der Baubewilligung des Amtes für Baubewilligungen der Stadt Zürich vom 6. Oktober 2003 abgewiesen wurde. Ausserdem ersucht der Beschwerdeführer um Durchführung eines Augenscheins.
Die als Beschwerdegegner auftretenden Nachbarn - nämlich A._____, B._____, C._____, D._____, E._____, F._____, G._____, H._____, I._____, J._____, K._____, L._____, M._____ und N._____ - verlangen die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei. Eventualiter sei das Verwaltungsgericht anzuweisen, die Frage der Verletzung der Wohnhygiene durch den übermässigen Schattenwurf der streitbetroffenen Siedlung noch zu prüfen.
Die Bausektion und das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich beantragen Gutheissung der staatsrechtlichen Beschwerde.
In der Replik und einer - nicht verlangten - Duplik haben die Parteien an ihren Standpunkten festgehalten. Den privaten Beschwerdegegnern ist Gelegenheit gegeben worden, sich nachträglich noch zu den von der Bausektion eingereichten Vergleichsprojekt-Skizzen zu äussern.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Die privaten Beschwerdegegner bestreiten die Befugnis des Beschwerdeführers zur Anrufung der Eigentumsgarantie, weil diese Rüge im kantonalen Verfahren nicht erhoben worden sei. Ob vor Verwaltungsgericht mit dem Vorwurf der unrechtmässigen Aufhebung der erteilten Baubewilligung sinngemäss auch eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend gemacht worden sei, kann jedoch offen gelassen werden. Jedenfalls ist der Beschwerdeführer fraglos berechtigt, sich auf das Willkürverbot im Sinne von Art. 9 BV und hilfsweise auch auf die Gemeindeautonomie zu berufen (vgl. BGE 119 Ia 214 E. 2c S. 218 mit Hinweisen).
2.
Die vom Beschwerdeführer verlangte Durchführung eines Augenscheins erweist sich als nicht erforderlich, da sich der Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten ergibt.
3.
Im vorliegenden Verfahren ist einzig noch umstritten, ob das Verwaltungsgericht bei der Prüfung der von den Vorinstanzen vorgenommenen Auslegung und Anwendung der sog. Ästhetikklausel, nämlich von § 238 des zürcherischen Gesetzes vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG), willkürliche tatsächliche Feststellungen getroffen, den Rahmen der ihm zustehenden Rechtskontrolle überschritten und die Gemeindeautonomie verletzt habe.
3.1 Nach § 238 Abs. 1 PBG 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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
3.2 Gemäss den einhelligen Erwägungen der Baurekurskommission und des Verwaltungsgerichts steht der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung dieser Ästhetikvorschrift ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten sei. Trotz ihrer grundsätzlich umfassenden Kognition habe sich die Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Sei der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst, beruhe er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so habe die Baurekurskommission diesen zu respektieren und dürfe das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen. Die Baurekurskommission habe nur einzugreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweise. Das Verwaltungsgericht habe in der Folge seinerseits bloss zu prüfen, ob die Baurekurskommission die ästhetische Würdigung der städtischen Baubehörde, die von einer befriedigenden Gestaltung und Einordnung eines Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung ausgegangen sei, für offensichtlich nicht mehr vertretbar halten durfte.
3.3 Die Bausektion der Stadt Zürich hat seinerzeit in ihrem Entscheid vom 3. September 2002 ausgeführt, die geplante Wohnüberbauung liege am Fuss des Üetlibergs in Zürich Albisrieden. Das bauliche und landschaftliche Umfeld werde durch zwei- bis dreigeschossige Einzelbauten und durch eine grosszügig durchgrünte Landschaft an Hanglage geprägt. Beim Bauvorhaben handle es sich nicht um ein einzelnes Bauvolumen, sondern um eine Wohnsiedlung mit mehreren Mehrfamilienhäusern. Die Überbauung werde somit den städtebaulichen und landschaftlichen Charakter des attraktiven Randgebietes nachhaltig verändern. Eine städtebauliche klare Konzeption, ein architektonisch kohärenter Ausdruck und eine sorgfältige Gestaltung der Umgebung seien deshalb wesentliche Kriterien, die zu erfüllen seien, damit die Siedlung im Sinne von § 238 PBG für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung erreiche. Unter Berücksichtigung der Bautypologie der Umgebung sei ein Siedlungsmuster mit feinkörnigen, lose gestreuten Einzelbauten städtebaulich sinnvoll. Mit den massiven Balkonkonstruktionen seien aber die projektierten Baukörper sehr breit und so dicht nebeneinandergesetzt, dass die
resultierenden Aussenräume schmal und beengend wirkten. Die Baukörper seien daher schmaler auszubilden, d.h. die vorgelagerte massiv in Erscheinung tretende Balkonschicht zu vereinfachen, die Volumetrie im Dach- bzw. Attikageschoss schlichter zu gestalten und die Fassaden zu überarbeiten. Ebenso sei die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Ausgestaltung des Anschlussbereiches Gebäude/Terrain, zu verbessern.
Nach der verlangten - mehrmaligen - Überarbeitung des Projekts hat die städtische Bausektion vor der Baurekurskommission zum Bauvorhaben ausgeführt, dass nunmehr eine befriedigende Gesamtwirkung der fünf Mehrfamilienhäuser erreicht worden sei. Der Bauherrschaft sei es gelungen, den Baukörpern durch eine neue Gestaltung der Fassaden und Balkone die Massigkeit und Schwerfälligkeit zu nehmen. Insgesamt betrachtet sei ein homogenes und kohärentes Fassadenbild entstanden. Das Projekt passe sich nun auch besser in die landschaftliche Umgebung ein. Die Anschlüsse an das gewachsene und das neue Terrain seien sorgfältig und differenziert gestaltet. Zwar lasse sich nicht bestreiten, dass zwischen den Neubauten und den Häusern der rekurrierenden Nachbarn ein Höhenunterschied bestehe. Dieser Unterschied sei aber primär auf das Gelände bzw. die bestehende Geländekante und nicht auf die Volumetrie der Neubauten zurückzuführen.
3.4 Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid anerkannt, dass die für die Wohnzone W2 geltenden Grundmasse und die Ausnützungsziffer eingehalten seien. Zwar würden die bauzonengemässen Gebäudeabstände unterschritten, doch sei von einem zulässigen grundstücksinternen Näherbau auszugehen. Das Baugrundstück befinde sich indessen an exponierter Hanglage am nördlichen Rand der Wohnzone W2. Das fragliche Gebiet sei für städtische Verhältnisse überdurchschnittlich locker überbaut und zeichne sich durch zwei- bis dreigeschossige Einzelbauten in grosszügig durchgrünter Landschaft aus. Der Forderung nach einem Siedlungsmuster mit feinkörnigen, lose gestreuten Einzelbauten werde das umstrittene Bauvorhaben in keiner Weise gerecht. Die geplante Wohnsiedlung weise vielmehr eine erhebliche Überbauungsdichte auf, welche ein harmonische Einbindung verhindere. Zwar präsentierten sich die fünf geplanten Mehrfamilienhäuser, je einzeln betrachtet, als recht gefällige Wohngebäude modernen Zuschnitts. Jedoch erscheine die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück konzeptlos und vorab vom Bestreben nach einer maximal möglichen Ausnützung bestimmt. Die in gleicher Längsorientierung, aber leicht versetzt angeordneten Gebäude wirkten zufällig
platziert; ein Bezug zum nach Nordosten hin geneigten Hang werde vermisst. Hinzu komme, dass infolge der Unterschreitung der bauzonengemässen Gebäudeabstände die Aussenräume der grossen Baukörper nach wie

vor sehr schmal und beengt wirkten. Die Abstände zwischen den einzelnen Häusern würden - was die Rekurskommission im Einzelnen ausführt - vor allem an den Schmalseiten, aber auch an den Gebäudelängsseiten unterschritten. Die dadurch entstehende Überbauungsdichte führe an der exponierten Hanglage zu einer untragbaren Volumenkonzentration. Die geplante Wohnsiedlung trete kompakt und wuchtig in Erscheinung. Von einem feinkörnigen Bauvorhaben, das sich massvoll in die locker überbaute Umgebung einfüge, könne keine Rede sein.
3.5 Das Verwaltungsgericht hat schliesslich dargelegt, am Augenschein habe sich bestätigt, dass das fragliche Gebiet am Hang als attraktiv und "exponiert" bezeichnet werden könne und die gegebene Überbauungsstruktur tatsächlich ein Siedlungsmuster mit feinkörnigen, lose gestreuten Einzelbauten verlange. Entgegen der Auffassung der Baurekurskommission könne jedoch die Anordnung der geplanten Mehrfamilienhäuser nicht als "konzeptlos" und "zufällig gewählt" bezeichnet werden. Die parallel zueinander hangaufwärts verlaufenden Baukörper gewährten Durchblicke gegen den Wald. Auf diese Weise werde eine Riegelwirkung vermieden. Auch für die beschwerdeführenden Nachbarn sei dieses Anordnungskonzept hinsichtlich Belichtung und Aussicht vorteilhafter, als wenn ihren Häusern die Längsseiten der geplanten Überbauung gegenübergestellt würden. Die Baukörperanordnung als solche sei mithin nicht zu beanstanden. Infolge der geringen Abstände zwischen den grossen Baukörpern erscheine aber die ganze Wohnsiedlung als sehr kompakt und wuchtig. Die Gebäudeabstände zwischen den Stirnseiten der Bauten von nur 7,4 m bzw. 8,35 m statt der vorgeschriebenen 10,6 m liessen keinen proportional stimmigen Durchblick zu. Die Begründung von Näherbaurechten sei zwar gemäss dem Planungs- und Baugesetz grundsätzlich zulässig, doch könne das Einordnungsgebot einer solchen entgegenstehen. Die Verringerung der durch die Bauordnung vorgeschriebenen Gebäudeabstände mittels Näherbaurechten habe hier allein den Zweck, die gemäss Regelbauweise möglichen Bauvolumina zu vergrössern. Angesichts der geschilderten baulichen Umgebung könne eine derartige "Verdichtung" nicht hingenommen werden. Von einer guten Gestaltung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG könne keine Rede sein, wenn das Bauvolumen gegenüber der Regelbauweise mittels Näherbaurechten vergrössert werde, obschon die bauliche Umgebung ein feinkörniges und aufgelockertes Bebauungsmuster verlange. Vorliegend komme hinzu, dass die massige und kompakte Erscheinung der projektierten Gebäudegruppe noch dadurch verstärkt werde, dass das Baugrundstück gegenüber der nördlich anstossenden Überbauung erhöht liege. Die Vorinstanz habe mithin keineswegs in den der Baubewilligungsbehörde bei Einordnungsfragen zustehenden Beurteilungsspielraum eingegriffen, wenn sie auf eine mit § 238 PBG unvereinbare "untragbare Volumenkonzentration" geschlossen habe.
4.
Die Erwägungen des Verwaltungsgerichtes zeigen auf, dass sich dieses entgegen seinen eigenen Ausführungen nicht darauf beschränkt hat zu prüfen, ob die ästhetische Würdigung der städtischen Baubehörden vertretbar oder gegenteils offensichtlich nicht haltbar sei und daher zu Recht zum Eingriff der Baurekurskommission geführt habe. Es hat vielmehr seinerseits aufgrund der Feststellungen am Augenschein und der ihm unterbreiteten Modelle und Pläne eine umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Eingliederung des Bauvorhabens vorgenommen. Bei einer solchen umfassenden Beurteilung von ästhetischen Belangen spielen jedoch zwangsläufig persönliche Anschauungen und subjektives Empfinden, das heisst Ermessenselemente, mit. Nun räumt das zürcherische Recht zum einen den Gemeinden auf dem Gebiete der Ortsplanung und des Bauwesens Autonomie ein (vgl. BGE 112 Ia 281, 121 I 245 E. 6c) und gesteht zum anderen dem Verwaltungsgericht auf diesen Gebieten nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [VRG]). Die verwaltungsgerichtliche Beurteilung der Eingliederung des Bauprojekts vermag daher, soweit sie vom Entscheid der kommunalen Behörde abweicht, vor der Rechtsordnung nur standzuhalten, wenn sich die von der Behörde vorgenommene Würdigung als offensichtlich unvertretbar erweist. Ob dies der Fall sei, ist im Folgenden zu prüfen.
4.1 Das Verwaltungsgericht äussert sich zur architektonischen Gestaltung der einzelnen Häuser nicht und schliesst sich offenbar der Meinung der Baubehörden und der Baurekurskommission an, gemäss welcher sich die Einzelbauten nach Überarbeitung der Pläne als "recht gefällige Wohngebäude modernen Zuschnitts" präsentierten. Im verwaltungsgerichtlichen Entscheid wird auch im Gegensatz zum Entscheid der Rekurskommission die Anordnung der Bauten innerhalb des Baugrundstücks (mit Ausnahme der Gebäudeabstände) nicht kritisiert. Vielmehr sei die - hangaufwärts verlaufende - Längsausrichtung vorteilhaft, weil dadurch eine Riegelwirkung vermieden werde und Durchblicke gegen den Wald hin offen gelassen würden. Der verwaltungsgerichtliche Entscheid weicht somit einzig hinsichtlich des Gesamteindrucks der Überbauung und deren Einglie-

derung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von der Würdigung durch die Baubewilligungsbehörde ab.
4.2 Das Verwaltungsgericht wirft dem Projekt im Wesentlichen vor, die ganze Wohnsiedlung erscheine infolge der grundstücksinternen Näherbaurechte, die ausschliesslich der Vergrösserung der Bauvolumen dienten, als wuchtig und kompakt. Eine solche Verdichtung könne angesichts der exponierten Lage des Baugrundstücks und der baulichen Umgebung, die ein feinkörniges und aufgelockertes Bebauungsmuster verlange, nicht hingenommen werden.
4.2.1 Vorab zurückzuweisen ist die verwaltungsgerichtliche Behauptung, dass die Bauvolumen, die das Projekt aufweist, nur dank den Näherbaurechten erreicht werden könnten und der Näherbau daher einzig der Erreichung der Ausnützungsziffer diene. Wie sich aus den Vergleichsprojekt-Skizzen der städtischen Bausektion ergibt, könnten auf dem Baugrundstück unter Einhaltung der Gebäudeabstände weit massigere Baukörper erstellt werden, da die städtische Bauordnung für die Wohnzone W 2 keine Vorschriften über die maximalen Gebäudelängen enthält (vgl. Art. 13 Bauordnung der Stadt Zürich; Amtliche Sammlung Bd. 43 S. 612). Es könnten daher gemäss der Regelbauweise auf dem Baugrundstück längs- oder quergestellte durchgehende Gebäudekomplexe errichtet werden, die mit einer aufgelockerten Bauweise wirklich nichts mehr gemein hätten.
Im Übrigen ist schwer verständlich, weshalb das Verwaltungsgericht in erster Linie die seiner Meinung nach zu geringen Abstände zwischen den Stirnseiten der Gebäude rügt, sind doch diese von den Häusern der verfahrensbeteiligten Nachbarn aus gar nicht einsehbar und würde sich durch die Vergrösserung dieser Abstände um 2,5 m bis 3 m am Gesamteindruck der Überbauung wohl kaum viel ändern.
4.2.2 Was die Lage des Baugrundstücks betrifft, so darf diese insofern als besonders bezeichnet werden, als das Grundstück zusammen mit den Parzellen der verfahrensbeteiligten Nachbarn wie eine Halbinsel in die Freihaltezone ragt, welche das gegen den Üetliberg ansteigende Waldgebiet säumt. Diese "Halbinsel" grenzt lediglich im Osten an weitere Bauzonen an, nämlich teils an die Wohnzone W2bII mit einer vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Überbauung und teils an die grossflächige, ebenfalls in die Wohnzone W2 einbezogene Parzelle Nr. 6522, auf welcher heute die Arealüberbauung Sonnengarten steht.
Die städtischen Baubehörden weisen mit gutem Grund darauf hin, dass das umstrittene Baugrundstück und die angrenzenden Parzellen zur "gewöhnlichen" Wohnzone W2 und nicht zum Besonderen Wohngebiet geschlagen worden sind; das fragliche Gebiet sei demnach trotz der Hanglage nicht als besonders exponiert und empfindlich betrachtet worden. Die empfindlichen Hanglagen seien in das Besondere Wohngebiet (W2bII) einbezogen worden, in denen die bestehende Bebauungsstruktur, die Körnung und die Grünsubstanz bewahrt werden müssten und deshalb eine Überbauungsziffer, eine Gebäudelängenbeschränkung und eine reduzierte Ausnützungsziffer festgeschrieben worden seien. Das strittige Bauvorhaben dürfe hinsichtlich der Überbauungsdichte und des Bauvolumens nicht mit der südöstlich anschliessenden Siedlung in der Wohnzone 2bII verglichen werden. Es habe sich vielmehr in das Überbauungsmuster der Wohnzone W2 einzugliedern, in welcher es selbst liege.
Zum baulichen Umfeld in der fraglichen Wohnzone W2 haben die Baubewilligungsbehörden weiter dargelegt, dieses sei heterogen und weise auch Bauten auf, die von ihrem Volumen her durchaus mit den umstrittenen Gebäuden zu vergleichen seien. So seien etwa die vier Wohnhäuser der Arealüberbauung Sonnengarten, was die Körnung und die Gebäudegrundmasse anbelangt, den Streitobjekten ähnlich. Auch bei jener Überbauung seien die grundstücksinternen Gebäudeabstände stark reduziert. Im Übrigen hätten die Beschwerdegegner und deren Nachbarn selbst von Näherbaurechten profitiert. Die nördlichere der zwei Reihenhausüberbauungen weise zwischen den beiden rund 40 m langen Baukuben eine Lücke von lediglich wenigen Metern auf. Jedenfalls bestünden in der fraglichen Wohnzone W2 mehrere Grundstücke, die ähnlich dicht überbaut seien wie die hier umstrittene Bauparzelle. Diese Darlegungen werden durch die bei den Akten liegenden Pläne bestätigt.
4.3 Somit hat sich das Verwaltungsgericht mit seiner Feststellung, die massive Volumenkonzentration auf dem Baugrundstück füge sich nicht in das feinkörnige und aufgelockerte Bebauungsmuster in der Umgebung ein, über die bestehende Zonenordnung hinweggesetzt. Wohl ist einzuräumen, dass die Forderung nach einer Eingliederung in ein "Siedlungsmuster mit feinkörnigen, lose gestreuten Einzelbauten" nicht erst von den Rechtsmittelinstanzen, sondern zuvor von der Baubehörde selbst aufgestellt worden ist. Diese Formulierung diente indessen seinerzeit dazu, den Bauherrn zu einer feineren Ausgestaltung der einzelnen Baukörper anzuhalten. Die Bausektion verleiht denn auch offenbar dem Ausdruck "feinkörnig" einen besonderen Sinn, sind doch im Bauentscheid für die Arealüberbauung Sonnengarten vom 12. März 2002 recht massive Baukuben mit einer Länge von rund 40 m als feinkörnig bezeichnet worden. Jedenfalls durfte das Verwaltungsgericht die von der Baubewilligungsbehörde verwendete Formulierung nicht zum Anlass nehmen, die Eingliederung der umstrit-

tenen Überbauung anhand eines Baumusters zu beurteilen, das der Zonenzugehörigkeit des Baugrundstücks nicht entspricht.
Im Weiteren zeigen die detaillierte Prüfung des Projekts und die dem Bauherrn auferlegten zahlreichen Änderungs-Auflagen, dass die Baubewilligungsbehörde dem Aspekt der Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht etwa nur untergeordnetes Gewicht beigemessen hat. Aus dem Umstand, dass die geplanten Bauten die Reihenhaus-Siedlung der Beschwerdegegner überragen, kann noch nicht auf eine Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG geschlossen werden. Einerseits ist an Hanglagen eine gewisse Dominanz der höher gelegenen, den gleichen Baunormen unterstehenden Gebäude fast unvermeidlich. Andererseits können Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, nicht schon deshalb als mit dem Eingliederungsgebot unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude (BGE 115 Ia 114 E. 3d S.119, 363 E. 3a S. 366; Entscheid 1P.9/1997 vom 21. Mai 1997 E. 3a). Angesichts der fortschreitenden Verknappung des Baulands sprechen sogar öffentliche Interessen dafür, in erst teilweise überbauten Gebieten neu auch grössere Bauvolumen zuzulassen, sofern dies die Zonenordnung gestattet.
Erweist sich demnach die von der Baubehörde vorgenommene ästhetische Würdigung des Bauprojekts im Rahmen der geltenden Zonenordnung als vertretbar, so hat das Verwaltungsgericht mit seiner eigenen Würdigung und der Bestätigung des Entscheides der Baurekurskommission zu Unrecht in das Ermessen der kommunalen Behörde eingegriffen. In dieser Überschreitung der Kognitionsbefugnis liegt Willkür (vgl. BGE 104 Ia 408 E. 5 S. 414, 113 Ib 376 E. 7a S. 389, 116 III 70 E. 2b S. 71). Gleichzeitig hat das Verwaltungsgericht mit der Ausdehnung seiner im Gesetz vorgesehenen Prüfungsbefugnis die Gemeindeautonomie verletzt. Der angefochtene Entscheid ist somit aufzuheben.
5.
Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Beschwerdegegner vor Verwaltungsgericht neben dem Vorwurf der Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG auch geltend gemacht haben, der neubaubedingte Schattenwurf beeinträchtige die Wohnhygiene. Da das Verwaltungsgericht eine befriedigende Gesamtwirkung des Bauvorhabens im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG verneinte, hat es die Einwendung der Verletzung der Wohnhygiene nicht mehr geprüft. Über diese kann das Bundesgericht im staatsrechtlichen Verfahren nicht direkt befinden, da es insofern an einem letztinstanzlichen kantonalen Entscheid fehlt (vgl. Art. 86 Abs. 1 OG). Das Verwaltungsgericht wird sich daher mit der betreffenden Frage, wie die Beschwerdegegner ausdrücklich verlangen, nochmals zu befassen haben.
6.
Die bundesgerichtlichen Kosten sind den unterliegenden privaten Beschwerdegegnern aufzuerlegen (vgl. Art. 156 Abs. 1 und 2 OG). Diese haben dem obsiegenden Beschwerdeführer zudem eine angemessene Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren auszurichten (Art. 159 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 1. September 2004 aufgehoben.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'500.– wird den privaten Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung je zu gleichen Teilen auferlegt.
3.
Die privaten Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'200.– zu bezahlen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Bausektion der Stadt Zürich, dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 21. Juni 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: