

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_576/2010

Urteil vom 6. Mai 2011
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Raselli,
Gerichtsschreiber Dold.

1. Verfahrensbeteiligte

W. _____,

2. X. _____,

3. Y. _____,

4. Z. _____,

alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Hübner,
Beschwerdeführer,

gegen

5. A. _____,

6. B. _____,

7. C. _____,

8. D. _____,

alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Neff,
Beschwerdegegner,

Gemeinderat Urdorf, Bahnhofstrasse 46, 8902 Urdorf.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen den Entscheid vom 3. November 2010 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich,

1. Abteilung, 1. Kammer.

Sachverhalt:

A.

Am 29. Juni 2009 erteilte der Gemeinderat Urdorf A. _____ und B. _____ sowie D. _____ und C. _____ mit je einem separaten Beschluss die Bewilligung zur Erstellung von jeweils einem Einfamilienhaus mit angebautem Carport für je zwei Fahrzeuge auf den Parzellen Kat.-Nr. 5124 und 5125 an der Schulstrasse in Urdorf.

Gegen die Baubewilligungen erhoben W. _____, X. _____, Y. _____ und Z. _____ Rekurs bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich. Die Baurekurskommission vereinigte die beiden Verfahren und führte einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 14. April 2010 hiess sie die Rekurse teilweise gut und ergänzte die Beschlüsse des Gemeinderats Urdorf mit einer Nebenbestimmung, um die Einhaltung der zulässigen Überbauungsfläche sicherzustellen. Im Übrigen wies sie die Rekurse ab.

Eine gegen den Entscheid der Baurekurskommission eingelegte Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 3. November 2010 ab.

B.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom 27. Dezember 2010 beantragen W. _____, X. _____, Y. _____ und Z. _____ im Wesentlichen, der

Entscheid des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Angelegenheit sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem verlangen sie, der Gemeinderat Urdorf sei aufzufordern, die von ihm zwecks Beurteilung der Einordnungsfrage eingeholte Expertise den Beschwerdeführern zur Stellungnahme herauszugeben.

Das Verwaltungsgericht beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Gemeinderat Urdorf und die Beschwerdegegner beantragen, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Beschwerdeführer halten in ihrer Stellungnahme dazu im Wesentlichen an ihren Anträgen und Rechtsauffassungen fest.

Mit Präsidialverfügung vom 20. Januar 2011 hat das Bundesgericht das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

1.1 Dem angefochtenen Entscheid liegt ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Bewilligung zugrunde. Nach Art. 34 Abs. 1 RPG (SR 700) gelten für die Rechtsmittel an die Bundesbehörden die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG steht auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Das Bundesgerichtsgesetz enthält keinen Ausschlussgrund (Art. 83 BGG). Angefochten ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz, welcher das Verfahren abschliesst (Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer bzw. Mieter der benachbarten Liegenschaften durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG).

1.2 Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung einer Parteiverhandlung und eines Augenscheins.

Die Durchführung einer mündlichen Parteiverhandlung gemäss Art. 57 BGG ist grundsätzlich dem Ermessen des Abteilungspräsidenten anheim gestellt. Ein Anspruch darauf kann sich ausnahmsweise aus Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK ergeben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bundesgericht als einzige Instanz entscheidet und Rechte im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK betroffen sind (Urteile 2C_844/2009 vom 22. November 2010 E. 3.2.3, in: sic! 3/2011 p. 166; 4A_612/2009 vom 10. Februar 2010 E. 4.2; 4A_370/2008 vom 1. Dezember 2008 E. 2, in: sic! 3/2009 S. 167; je mit Hinweisen). Vorliegend ist kein derartiger Ausnahmefall gegeben. Eine Parteiverhandlung ist deshalb nicht durchzuführen.

Der rechtserhebliche Sachverhalt geht aus den Akten hinreichend hervor. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher ebenfalls verzichtet werden.

1.3 Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich der Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Das setzt aber voraus, dass auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann, diese also wenigstens die Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt.

Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung) geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130; 134 II 244 E. 2.1 und 2.2 S. 245 f.; je mit Hinweisen).

1.4 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde

(Art. 105 Abs. 1 BGG). Soweit ein Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen beanstandet und eine mangelhafte Sachverhaltsfeststellung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist, kann er nur geltend machen, die Feststellungen seien offensichtlich unrichtig oder beruhen auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG). Vorbehalten bleibt die Sachverhaltsberichtigung von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG (BGE 135 III 127 E. 1.5 S. 129 f.; 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C_412/2008 vom 24. März 2009 E. 2.1, in: URP 2009 S. 188; je mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführer rügen in ihrer Beschwerdeschrift unter dem Titel "unrichtige Feststellung des massgebenden Sachverhalts und willkürliche Ermessensausübung" die Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz. Sie machen lange Ausführungen insbesondere zur Entwicklung des betroffenen Wohnquartiers und den dort geltenden Bauvorschriften. Inwiefern aber die Vorinstanz den entscheiderelevanten Sachverhalt mangelhaft festgestellt haben soll, geht aus der Beschwerdeschrift nicht hervor. Mangels hinreichender Substanziierung ist auf die Rüge nicht einzutreten.

1.5 Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Kritik der Beschwerdeführer, der Gemeinderat habe die Anliegen der Revision der Bau- und Zonenordnung von 2007 missachtet. Sie zeigen nicht auf, gegen welche Bestimmung der Bauordnung der politischen Gemeinde Urdorf der angefochtene Entscheid verstossen haben soll. Insofern genügt die Beschwerdeschrift den Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG nicht.

1.6 Im Verfahren vor Verwaltungsgericht hatten die Beschwerdeführer geltend gemacht, es gebe eine Expertise eines Architekten, welcher den Gemeinderat beraten habe. Diese sei nicht zu den Akten gelegt worden, womit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei. Das Verwaltungsgericht führte in seinem Entscheid dazu aus, das Vorbringen sei neu und nach dem anwendbaren Verfahrensrecht nicht mehr zulässig. In ihrer Beschwerde an das Bundesgericht wiederholen die Beschwerdeführer ihre Kritik, behaupten jedoch nicht, dass das Verwaltungsgericht Recht verletzt habe, indem es den Einwand unberücksichtigt liess. Mit den betreffenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid setzen sie sich gar nicht auseinander. Auf ihre Rüge ist deshalb nicht einzutreten (Art. 42 Abs. 2 BGG). Ebenfalls nicht einzutreten ist auf den erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren vorgebrachten Antrag, der Gemeinderat Urdorf sei aufzufordern, die besagte Expertise herauszugeben (Art. 99 Abs. 2 BGG).

2.

2.1 Unter dem Titel "Verletzung des Grundsatzes der Gesetzmässigkeit" kritisieren die Beschwerdeführer, die kreuzweise Übertragung von Ausnützungs- und Überbauungsflächen zwischen den beiden Grundstücken sei unzulässig. Die Ausnützungs- und die Überbauungsziffer gehörten untrennbar zusammen, denn die Überbauungsziffer bezeichne jene Fläche, auf welcher die Ausnützungsziffer realisiert werden könne.

Eine Übertragung dürfe zudem nicht zu einer Beeinträchtigung des Zonencharakters und einer ungleichmässigen Verteilung der Baudichte innerhalb der Zone führen. Entscheidend sei sodann auch, dass die Reserve an Ausnützungsfläche, welche die Parzelle Nr. 5124 aufweise, nur rein rechnerisch bestehe. Beim bestehenden Grundriss könnte nämlich kein weiteres Geschoss gebaut werden, ohne dass die zulässige Ausnützungsfläche überschritten würde. Wollte man die zulässige Ausnützungsfläche von 126.6 m² ausschöpfen, so entstünde ein turmartiger Baukörper, der schon aus ästhetischen Gründen nicht bewilligt werden könnte. In Verkennung dieser Zusammenhänge habe die Vorinstanz § 259 Abs. 1 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (LS 700.1; im Folgenden: PBG) verletzt.

In Zusammenfassung einer Analyse von Rechtsprechung und Lehre zur Frage der Nutzungsübertragung bringen die Beschwerdeführer weiter vor, gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts sei es zulässig, auch solche Ausnützungs- bzw. Bebauungsflächen auf Nachbarparzellen zu übertragen, die infolge der Belastung mit Weg- und Fahrwegservituten baulich gar nicht genutzt werden könnten. Dies führe insofern zu einer rechtsungleichen Behandlung, als von Grundstücken mit einem höheren Anteil an internen Zufahrts- und Parkierungsflächen mehr unbebaubare Fläche auf Nachbarparzellen übertragen werden könne, als von Grundstücken, die über keine oder nur eine geringe Verkehrserschliessung verfügten. Entsprechendes gelte auch vorliegend, betrage doch die für die interne Verkehrserschliessung beider Grundstücke benötigte Fläche etwas über 140 m², somit über 16 % der Gesamtfläche beider Parzellen.

Die Beschwerdeführer werfen schliesslich dem Gemeinderat vor, das von der Gemeindeversammlung vom 19. September 2007 angenommene Planungsziel einer weitgehenden Erhaltung der bestehenden Struktur und Körnung im betroffenen Einfamilienhaus-Quartier zunichte gemacht und den Volkswillen missachtet zu haben.

2.2 Gemäss Art. 14 der Bauordnung der politischen Gemeinde Urdorf vom 29. September 1993 (BauO) ist die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2/30 % auf maximal 30 % festgelegt. Die Überbauungsziffer beträgt maximal 20 %, wobei für besondere Gebäude zusätzlich eine Überbauungsziffer von 5 % gilt. Nach dem angefochtenen Entscheid ist der geplante Carport als besonderes Gebäude im Sinne dieser Bestimmung zu qualifizieren, was von keiner Seite in Frage gestellt wird. Die Definition der Ausnützungsziffer und der Überbauungsziffer ergibt sich aus §§ 255 und 256 PBG:

§ 255

1 Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

2 Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.

3 Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

§ 256

1 Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

2 Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

Um eine Übernutzung der Grundstücke auszuschliessen, wurde zugunsten der Parzelle Nr. 5124 von Parzelle Nr. 5125 eine Überbauungsfläche für Hauptbauten im Umfang von 1.93 m² übertragen. Im Gegenzug wurde von Parzelle Nr. 5124 eine Überbauungsfläche für besondere Gebäude von 1.33 m² sowie eine Ausnützungsfläche von 16.28 m² auf die Parzelle Nr. 5125 übertragen.

2.3 Zur Zulässigkeit eines derartigen Vorgehens legte die Vorinstanz in allgemeiner Weise dar, dass gemäss Lehre und Rechtsprechung zu § 259 Abs. 1 PBG Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen, der gleichen Bauzone zugehörigen Parzellen grundsätzlich erlaubt seien. Bei Grundstücken, die nicht aneinander stossen, sei allerdings ein gewisser Zusammenhang der Grundstücke erforderlich. Schliesslich könne eine Nutzungsübertragung nicht mit der Begründung verweigert werden, diese führe zu einer unerwünschten Ausnutzungskonzentration. Einziges Kriterium bilde demnach die Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG.

Konkret auf das zu beurteilende Bauprojekt bezogen, erwog die Vorinstanz, die beiden fraglichen Grundstücke befänden sich in derselben Zone und lägen auch unmittelbar nebeneinander. Der für eine Übertragung erforderliche Zusammenhang der massgeblichen Grundflächen sei somit gegeben. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sei die Parzelle Nr. 5124 baulich nicht vollständig ausgenutzt. Es stehe eine Reserve an Ausnutzungsfläche von 53.18 m² zur Verfügung. Die für die betroffene Zone angestrebte bauliche Dichte werde durch eine unabhängige Übertragung von Ausnutzungsfläche und von Überbauungsfläche nicht missachtet. Nach der Übertragung sei die zonengemässe Baudichte insgesamt eingehalten und der vom kommunalen Gesetzgeber angestrebte Freiflächenanteil nicht geschmälert. Für die Zulässigkeit der vorgenommenen Nutzungstransfers spreche auch, dass die beiden Bauvorhaben bei vereinigten Parzellen ohne Weiteres realisiert werden könnten.

2.4 Die Beschwerdeführer verkennen, dass das Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) - abgesehen von seiner spezifischen Bedeutung im Strafrecht und im Abgaberecht - kein verfassungsmässiges Individualrecht ist, sondern ein Verfassungsgrundsatz, dessen Verletzung nicht selbstständig, sondern nur im Zusammenhang mit der Verletzung insbesondere des Grundsatzes der Gewaltentrennung, der Rechtsgleichheit, des Willkürverbots oder eines speziellen Grundrechts gerügt werden kann (BGE 134 I 322 E. 2.1 S. 326 mit Hinweis). Ihre Rüge, die Vorinstanz habe das Legalitätsprinzip bzw. § 259 Abs. 1 PBG verletzt, kann vom Bundesgericht deshalb nur unter dem Gesichtswinkel des Willkürverbots (Art. 9 BV) geprüft werden. Ein derartiges Vorgehen ist angezeigt, zumal die Beschwerdeschrift hinsichtlich der Frage, ob der angefochtene Entscheid auf einer

willkürlichen Anwendung von § 259 Abs. 1 PBG beruht, als hinreichend substantiiert betrachtet werden kann (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

2.5 Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung dann 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 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f. mit Hinweisen).

2.6 Die Verschiebung von Nutzungsreserven zwischen zwei Parzellen derselben Bauzone hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung mehrfach als zulässig bezeichnet (vgl. für den Kanton Zürich: Urteil 1P.193/1997 vom 5. September 1997 E. 2c mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Dies räumen auch die Beschwerdeführer ein. Sie stellen sich jedoch wie erwähnt auf den Standpunkt, dass die wechselseitige Übertragung von Ausnützungs- und Überbauungsflächen zwischen benachbarten Parzellen nicht zulässig sein soll, weil die Ausnützungs- und die Überbauungsziffer nicht voneinander getrennt betrachtet werden könnten. Eine derartige Betrachtungsweise findet indessen weder in § 259 Abs. 1 PBG noch in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Frage der Nutzungsübertragung eine Grundlage. Das Verwaltungsgericht nennt den entscheidenden Punkt, wenn es feststellt, die für die betroffene Zone angestrebte bauliche Dichte werde durch eine unabhängige Übertragung von Ausnützungsfläche und Überbauungsfläche nicht zunichte gemacht. Auch nach der Übertragung sei die zonengemässe Baudichte insgesamt eingehalten und der vom kommunalen Gesetzgeber angestrebte Freiflächenanteil werde dadurch nicht geschmälert. Diese Bewertung lässt keineswegs Willkür erkennen.

Der behelfsweise vorgebrachte Einwand, auf Parzelle Nr. 5124 bestehe nur rein rechnerisch eine Reserve an Ausnützungsfläche, überzeugt nicht. Dass bei gleichbleibendem Grundriss nicht ein weiteres Geschoss hinzugefügt werden könnte, mag zutreffen. Das Vorbringen geht aber offensichtlich an der Sache vorbei, denn es ist nicht einzusehen, weshalb ein mögliches alternatives Bauprojekt nicht einen kleineren Grundriss aufweisen könnte.

Mit der weiteren Behauptung, bei Ausschöpfung der zulässigen Ausnützungsfläche auf dieser Parzelle würde ein turmartiger Baukörper entstehen, der schon aus ästhetischen Gründen nicht bewilligt werden könnte, machen die Beschwerdeführer im Resultat geltend, dass ein Bauprojekt, welches die in Art. 14 BauO festgelegten maximalen Ausnützungs- und Überbauungsziffern erreicht, schon aus ästhetischen Gründen unzulässig wäre. Dies ist nicht nachvollziehbar. Zudem geht auch dieses Argument an der Sache vorbei, soll doch vorliegend nur ein Bruchteil der bestehenden Reserve an Ausnützungsfläche auf die Parzelle Nr. 5125 übertragen werden.

Schliesslich verfährt auch das Argument nicht, dass Ausnützungs- und Überbauungsflächen, welche infolge Belastung mit Wegrechten gar nicht baulich genutzt werden könnten, nicht übertragen werden dürften, weil auf diesen Flächen eine bauliche Nutzung ausser Betracht falle. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Praxis des Verwaltungsgerichts, die keinen rechnerischen Abzug derartiger Flächen verlangt, rechtungleich sein sollte, wie dies die Beschwerdeführer vorbringen (Art. 8 Abs. 1 BV). Die Massgeblichkeit der Grundfläche (ohne Abzug der mit Wegrechten belasteten Flächen) entspricht durchaus der Bestimmung von § 254 Abs. 1 PBG, wonach Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wiedergeben. Die massgebliche Grundfläche als Bezugsgrösse stellt ein sachliches Kriterium dar, welches vor dem Rechtsgleichheitsgebot standhält. Das Bundesgericht hat denn auch in seiner Rechtsprechung die Berücksichtigung von nicht baulich nutzbarem Land bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zugelassen, sofern dafür eine Rechtsgrundlage besteht (Urteil 1A.123/2005 vom 10. November 2005 E. 3; BGE 109 Ia 30 E. 6a S. 31; je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, dass § 254 Abs. 1 PBG keine derartige Rechtsgrundlage darstelle.

Nicht einzutreten ist auf die Kritik, der Gemeinderat habe den an der Gemeindeversammlung vom 19. September 2007 zum Ausdruck gebrachten Volkswillen missachtet. Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, inwiefern der angefochtene Entscheid in dieser Hinsicht Recht verletzt, wie dies ihnen laut Art. 42 Abs. 2 BGG obliegt.

3.

3.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, sie könnten sich auf eine Verletzung des Zonencharakters im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG berufen. An anderer Stelle rügen sie unter Bezugnahme auf § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2), es sei geradezu willkürlich, wenn die Baubehörden ihren Ermessensspielraum a priori zugunsten der Bauherrschaft ausnutzten, insbesondere, wenn dies diametral den Vorgaben und Zielen des kommunalen Gesetzgebers zuwiderlaufe. Hinsichtlich der ästhetischen Beurteilung des Bauprojekts berufen sie sich auf die bestehende "feinkörnige Siedlungsstruktur". Zuzufolge des Nutzungstransfers "erdrücke" das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 5125 dasjenige auf Parzelle Nr. 5124. Dieses Missverhältnis und der Winkel, in welchem die projektierten Baukörper zu den bestehenden Gebäuden stünden, strahlten auf die gesamte bauliche Umgebung aus und hätten einen äusserst negativen Effekt auf das Ortsbild.

3.2 Das Verwaltungsgericht legt dar, aus den bei den Akten liegenden Fotos gehe hervor, dass das betroffene Wohngebiet nicht mehr die Einheitlichkeit aufweise, wie sie die Beschwerdeführer geltend machten. Entgegen deren Auffassung seien auch in der näheren Umgebung des Bauvorhabens Gebäude zu finden, die nicht mehr vollständig den ursprünglich einheitlich gestalteten Einfamilienhäusern entsprächen. Ein Missverhältnis der Bauvolumina zwischen den bereits bestehenden Bauten und den geplanten Einfamilienhäusern sowie zwischen den beiden Projekten unter sich sei nicht ersichtlich. Bei beiden projektierten Gebäuden handle es sich um Einfamilienhäuser in ungefähr gleichem Umfang (5 ½- bzw. 6 ½-Zimmer-Haus) und es seien solche auch in dieser Grösse im fraglichen Quartier zu finden.

3.3

3.3.1 Gemäss § 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.

3.3.2 Die von den Beschwerdeführern angerufene Bestimmung von § 20 Abs. 1 VRG sieht insbesondere vor, dass mit Rekurs die Unangemessenheit der angefochtenen Verfügung gerügt werden kann. Die Baurekurskommission hatte nebst dieser Bestimmung jedoch auch die Gemeindeautonomie zu beachten, welche ihre Überprüfungsbefugnis einschränkt (Art. 85 KV/ZH [SR 131.211]). Gemeindeautonomie besteht immer dann, wenn das kantonale Recht für einen Sachbereich keine abschliessende Ordnung trifft, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auch auf einen Entscheidungsspielraum bei der Anwendung des kantonalen Rechts beziehen. Massgebend ist, dass die Gemeinde eigene Regelungen oder Entscheidungen treffen und dabei ihren besonderen Verhältnissen und Bedürfnissen Rechnung tragen kann (BGE 136 I 395 E. 3.2 S. 397 ff. mit Hinweisen).

Bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG handelt es sich um einen typischen Anwendungsfall der Gemeindeautonomie. Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung dieser Ästhetikvorschrift ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Trotz ihrer grundsätzlich umfassenden Kognition hat sich die Baurekurskommission deshalb bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst, beruht er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Baurekurskommission diesen zu respektieren und darf das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (Urteil 1C_19/2008 vom 27. Mai 2008 E. 5.3 mit Hinweis).

Die Vorinstanz hat ihren Entscheid in Beachtung dieser Grundsätze gefällt. Es sind keine Anzeichen dafür erkennbar, dass die Baubehörden ihren Ermessensspielraum "a priori" zugunsten der Bauherrschaft ausgenutzt hätten. Die Rüge, der angefochtene Entscheid beruhe auf einer willkürlichen Anwendung von § 20 Abs. 1 VRG, ist unbegründet.

3.3.3 Es trifft zu, dass das betroffene Wohnquartier äusserst homogen gestaltet ist. Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass es ursprünglich aus 26 einheitlich gestalteten Einfamilienhäusern bestanden hat. Diese Einheitlichkeit bedeutet indessen nicht, dass jede Abweichung davon eine Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG bedeuten würde. Zudem bestätigen die in den Akten befindlichen Fotos die Feststellung der Vorinstanz, dass in der näheren Umgebung des Bauvorhabens Gebäude zu finden seien, die nicht mehr vollständig dem ursprünglich äusserst homogenen Zustand des Quartiers entsprächen. Dies ist auch auf den von den Beschwerdeführern im bundesgerichtlichen Verfahren eingereichten Fotos ersichtlich. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich zudem auch Gebäude, deren Ausrichtung nicht jener der anderen

Einfamilienhäuser im Quartier entspricht. Schliesslich zeigen die Baugesuchsunterlagen, dass schwerlich davon gesprochen werden kann, dass das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 5125 dasjenige auf Parzelle Nr. 5124 "erdrückt". Insgesamt erscheint die ästhetische Würdigung der Vorinstanz vertretbar. Eine willkürliche Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG ist zu verneinen.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass das Verwaltungsgericht keinen Augenschein durchgeführt hat. Es stelle eine Verletzung des in Art. 6 Ziff. 1 EMRK und Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, dass das Verwaltungsgericht die Frage der Einordnung ohne Augenschein, allein gestützt auf die Akten und das Ergebnis des Augenscheins der Baurekurskommission entschieden habe.

4.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist sowohl in Art. 6 Ziff. 1 EMRK wie auch in Art. 29 Abs. 2 BV verankert. Er beinhaltet das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Indessen steht der Anspruch einer vorweggenommenen Beweiswürdigung nicht entgegen. Das Gericht kann auf die Abnahme von Beweisen verzichten, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, seine Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 f.; 134 I 140 E. 5.2 f. S. 147 f.; je mit Hinweisen; Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte Perna gegen Italien vom 6. Mai 2003, Recueil CourEDH 2003-V S. 303 § 32).

4.3 Die Ausführungen im angefochtenen Entscheid, wie sie in Erwägung 3.2 hiavor wiedergegeben wurden, zeigen, dass sich die Vorinstanz mit der von den Beschwerdeführern erhobenen Kritik an der Einordnung der umstrittenen Bauprojekte hinreichend auseinandergesetzt hat. Sie durfte ohne Verfassungsverletzung davon ausgehen, dass ein Augenschein zu keiner anderen Beurteilung führen würde. Die betreffende Rüge der Beschwerdeführer ist unbegründet.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Diesem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie haben den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern eine dem Aufwand entsprechende Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Urdorf und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Mai 2011

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Fonjallaz Dold