

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 92/2018

Urteil vom 9. Juli 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Fonjallaz, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Stohner.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Frey,

gegen

1.1. B. C. _____,
1.2. C. C. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Simon Schaltegger,
2.1. D.F. _____,
2.2. E.F. _____,
2.3. F.F. _____,
alle drei vertreten durch Rechtsanwältin Barbara Risse,
Beschwerdegegner,

Planungs- und Baukommission Thalwil, Dorfstrasse 10, Postfach, 8800 Thalwil,
vertreten durch Rechtsanwältin
Marianne Kull Baumgartner, Florastrasse 1,
8008 Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer,
vom 18. Januar 2018 (VB.2017.00308).

Sachverhalt:

A.
Die A. _____ AG plant eine Arealüberbauung an der Gartenstrasse 11/13 in Thalwil/ZH. Vorgesehen ist der Bau eines fünfstöckigen Mehrfamilienhauses mit 32 Wohnungen. Teil der Arealüberbauung bilden neben dem Baugrundstück Kat.-Nr. 6355 auch die überbaute Parzelle Kat.-Nr. 9245 und die unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 8795, von wo eine Ausnutzungsübertragung erfolgen soll. Die Planungs- und Baukommission der Gemeinde bewilligte das Bauvorhaben am 27. Februar 2014. Dagegen setzten sich B.C. _____ und C.C. _____ sowie D.F. _____, E.F. _____ und F.F. _____ zur Wehr.

B.
Am 18. April 2017 hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich im zweiten Rechtsgang die entsprechenden Rechtsmittel gut. Es befand, Arealüberbauungen profitierten von der Möglichkeit einer höheren Ausnutzung. Im Gegenzug müssten sie gesteigerten Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung genügen. Dies treffe auf das zu beurteilende Bauvorhaben nicht zu. Mit Urteil vom 18. Januar 2018 wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich eine Beschwerde der A. _____ AG gegen diesen Entscheid ab.

C.

Die A._____ AG erhebt am 22. Februar 2018 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen Entscheid. Sie beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit ihre Beschwerde abgewiesen worden sei, und die kommunale Baubewilligung wieder herzustellen. In prozessualer Hinsicht beantragt sie einen Augenschein.

B.C._____ und C.C._____ beantragen, gleich wie das Verwaltungsgericht, die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. D.F._____, E.F._____ und F.F._____ beantragen deren Abweisung. Die Planungs- und Baukommission Thalwil hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als unterliegende Baugesuchstellerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch dessen Ergebnis unhaltbar ist (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

1.3. Rügt ein Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV, genügt es nicht, wenn er bloss behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Er hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 136 II 489 E. 2.8 S. 494; je mit Hinweisen).

1.4. Auf den beantragten Augenschein kann verzichtet werden: Das Baurekursgericht hat bereits einen Augenschein durchgeführt und eine Fotodokumentation erstellt. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den Akten.

2.

Die Beschwerdeführerin erhebt im Wesentlichen zwei Rügen. Zum einen wirft sie den Vorinstanzen eine Verletzung der Autonomie der Gemeinde Thalwil vor, indem sie den dieser zustehenden Spielraum bei der Beurteilung der Einordnung eines Neubaus in die Umgebung nicht respektiert hätten; darauf wird in der nachfolgenden E. 3 eingegangen. Sodann ist die Beschwerdeführerin der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe § 71 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) willkürlich angewandt; die inhaltlichen Aussagen der Vorinstanz zur Einordnung der geplanten Arealüberbauung seien zum Teil aktenwidrig und stünden im klaren Widerspruch zur tatsächlichen Situation; diese Kritik wird in E. 4 untersucht.

3.

3.1. Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum

Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 141 I 36 E. 5.3 S. 42 f.; 136 I 395 E. 3.2.1 S. 397; je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin ist zur Rüge, die Vorinstanzen hätten die Autonomie der Gemeinde Thalwil verletzt, befugt, da diese das Bauvorhaben unterstützt (Urteil 1C 234/2007 vom 27. Mai 2008 E. 8.2, nicht publ. in: BGE 134 II 217; Urteil 1C 27/2010 vom 11. März 2010 E.

1.5).

3.2. Art. 85 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV/ZH; SR 131.211) garantiert in allgemeiner Weise die Autonomie der zürcherischen Gemeinden. Für den hier interessierenden Bereich der Zonenkonformität einer baulichen Nutzung ergibt sich die Entscheidungsfreiheit der Gemeinden aus dem PBG/ZH. Gemäss dessen § 2 lit. c sind die politischen Gemeinden grundsätzlich zum Erlass der ihnen vorbehaltenen Ausführungsvorschriften, zur Festsetzung kommunaler Pläne und zur erstinstanzlichen Gesetzesanwendung zuständig. § 45 PBG/ZH hält fest, dass die Gemeinden eine Bau- und Zonenordnung erlassen; diese kann gemäss § 69 PBG/ZH in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Die Rechtsprechung gewährleistet den Gemeinden namentlich bei der Auslegung kommunaler oder kantonal unbestimmter Rechtsbegriffe einen von der Gemeindeautonomie geschützten Ermessensspielraum (vgl. Urteile 1C 5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 3.3; 1C 265/2014 vom 22. April 2015 E. 5.3, nicht publ. in: BGE 141 II 245; 2C 558/2011 vom 11. Januar 2012 E. 3.2; je mit Hinweisen).

3.3. Zu beachten ist zugleich die Rechtsweggarantie von Art. 29a BV. Nach dieser Bestimmung hat jede Person bei Rechtsstreitigkeiten - abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmen - Anspruch auf Beurteilung durch eine richterliche Behörde. Dieses Gericht hat alle Sachverhalts- und Rechtsfragen in vollem Umfang zu überprüfen. Nicht erforderlich ist eine gerichtliche Ermessensüberprüfung; die Beschränkung der Kognition des kantonalen Gerichts auf eine Willkürprüfung ist dagegen mit der Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) nicht vereinbar (BGE 137 I 235 E. 2.5.2 S. 240 f.; Urteile 1C 319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2; 1C 499/2014 vom 25. März 2015 E. 4.1, in: ZBI 117/2016 S. 609). Dem kantonalen Gesetzgeber steht es frei, eine gerichtliche Überprüfung mit weiter gehender Kognition vorzusehen. Die Kantone können - wie dies der Bundesgesetzgeber für das Bundesverwaltungsgericht festgelegt hat (vgl. Art. 37 VGG [SR 173.32] und Art. 49 lit. c VwVG [SR 172.021]) - namentlich eine richterliche Prüfung der Angemessenheit vorsehen (BGE 142 II 49 E. 4.4 S. 53). Von dieser Möglichkeit hat der Kanton Zürich für den Bereich des Bau- und Planungsrechts Gebrauch gemacht und damit Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG Nachachtung verschafft (vgl. AEMISEGGER/HAAG, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, 2010, N. 8 zu Art. 33 RPG). Dem Baurekursgericht kommt gemäss § 20 des Zürcher Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2) eine volle Überprüfungsbefugnis zu; es hat eine angefochtene Anordnung also namentlich auch auf ihre Angemessenheit hin zu kontrollieren (§ 20 Abs. 1 lit. c VRG/ZH). Das Bundesgericht prüft frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat (BGE 141 I 36 E. 5.4 S. 43).

3.4. Das Bundesgericht hat sich bereits mehrfach anhand der Rechtslage im Kanton Zürich zum Spannungsverhältnis zwischen Gemeindeautonomie, Rechtsweggarantie und kantonalen Verfahrensautonomie geäussert. So hat es mit Bezug auf das Erfordernis der "befriedigenden Gesamtwirkung" im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG/ZH festgehalten, zur Wahrung eines Entscheidungsspielraums der Gemeinden sei eine richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe zulässig (Urteil 1C 319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2). Dort ging es um die Änderung vorschriftswidriger Bauten gemäss § 357 PBG/ZH. In diesem Fall stand der Gemeinde allerdings kein Ermessen zu hinsichtlich der Frage, ob eine "neue oder weiter gehende Abweichung von Vorschriften vorliege". Im Urteil 1C 5/2016 vom 18. Mai 2016 befand das Bundesgericht, das Baurekursgericht dürfe dann einschreiten, wenn eine ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde "sachlich nicht mehr vertretbar sei" (E. 5.3). Im konkreten Fall sei das Baurekursgericht - nach Durchführung eines Augenscheins - anhand objektiv nachvollziehbarer Kriterien zum Schluss gekommen, die Gemeinde stelle überhöhte Anforderungen an die Einordnung (E. 5.5). Im Urteil 1C 156/2011 vom 15. Juli 2011 (E. 2.3) schliesslich hielt das Bundesgericht fest, die Gerichte müssten "den Handlungsspielraum respektieren", den das Gesetz der (kommunalen) Verwaltung einräume.

3.5. Gemäss § 69 PBG/ZH kann die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) in den Bauzonen Arealüberbauungen zulassen. Sie kann Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen (§ 72 Abs. 1 PBG/ZH). Gewissermassen zur Kompensation dieser Privilegierungen definiert § 71 PBG/ZH qualifizierte Anforderungen, denen die Arealüberbauungen zu genügen haben. Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (§ 71 Abs. 1 PBG/ZH). Das Erfordernis der besonders guten Gestaltung wird in Abs. 2 näher definiert. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung.

Die Vorinstanz hat erwogen, § 71 Abs. 1 PBG/ZH eröffne den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, der durch den nachfolgenden Abs. 2 insofern strukturiert werde, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt würden. Ob eine besonders gute Gestaltung im Sinne von Abs. 1 vorliege, sei anhand der in Abs. 2 genannten und allfälliger weiterer Kriterien zu beurteilen. Diese Überlegungen sind zutreffend. Die kommunalen Behörden dürfen somit von Gesetzes wegen eine Arealüberbauung nur bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind, und sie müssen dies anhand der im Art. 71 Abs. 2 PBG/ZH genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Bei den im Gesetz genannten Beurteilungskriterien handelt es sich weitgehend um unbestimmte Rechtsbegriffe, die eine Wertung erlauben. Die Gerichte haben eine vertretbare Einschätzung hinsichtlich der Beziehung einer geplanten Arealüberbauung zum Ortsbild, hinsichtlich der Qualität der Bauten, der Umgebungsanlagen usw. zu respektieren und dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen.

3.6. Die Gemeinde Thalwil hatte die strittige Arealüberbauung durch ein Fachgremium beurteilen lassen, dem allerdings der Verwaltungsratspräsident der Bauherrschaft (und heutigen Beschwerdeführerin) angehörte. Das Verwaltungsgericht zitiert ausführlich aus dem Bericht des Fachgremiums (angefochtenes Urteil E. 4.4). Es kommt zum Schluss, die Jury habe sich bei ihrer Empfehlung wesentlich auf den gelungenen architektonischen Ausdruck der geplanten Überbauung abgestützt. Diese Feststellung ist sachverhaltlicher Natur und für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich. Die Beschwerdeführerin erachtet diese Einschätzung zwar als aktenwidrig und willkürlich. Es trifft indessen zu, dass sich der Kurzbericht vom 17. Dezember 2012 (Akten BRG, act. 18.7) überwiegend mit der Fassadengestaltung und den Wohnungsgrundrissen auseinandersetzt und der Bezug zur bestehenden Überbauung nur cursorisch angesprochen wird. Im Kurzbericht Nachbeurteilung vom 20. März 2013 (Akten BRG, act. 18.8) werden ebenfalls überwiegend architektonische Elemente des Bauvorhabens selbst diskutiert. Die oben zitierte Beurteilung der Vorinstanz erweist sich somit nicht als willkürlich.

Die Vorinstanz hat weiter erwogen, angesichts ihrer Höhe, ihres Volumens und ihrer Lage weise die geplante Baute keine relevante Beziehung zu den nördlich gelegenen Umgebungsbauten auf und auch nicht zum teilweise denkmalgeschützten Ensemble mit hofartigem Innenraum, dessen Abschluss sie eigentlich bilden wolle.

Die Kritik der Vorinstanz - und auch des Baurekursgerichts - zielt somit darauf ab, dass sich die Planungs- und Baukommission der Gemeinde Thalwil beim Bejahen der gemäss § 71 Abs. 1 PBG/ZH erforderlichen, besonderen gestalterischen Qualität überwiegend auf ein einziges der in Abs. 2 genannten Kriterien gestützt habe, nämlich auf die kubische Gliederung und den architektonischen Ausdruck der Baute (gemäss Abs. 2 lit. b). Demgegenüber habe sie den übrigen Merkmalen kaum Beachtung geschenkt, namentlich dem erforderlichen Bezug zur (baulichen) Umgebung. Somit wirft die Vorinstanz der Gemeinde eine unrichtige, bloss selektive Anwendung von § 71 Abs. 2 PBG/ZH vor. Darin liegt - ungeachtet der sachlichen Begründetheit der Kritik, auf die weiter unten einzugehen ist - der Vorwurf eines Rechtsfehlers. Dies liegt innerhalb der Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts und stellt keine unzulässige Überschreitung der Kognition dar. Die Rüge der

Verletzung der Gemeindeautonomie erweist sich somit als unbegründet.

4.

Somit ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die vorinstanzliche Einschätzung, die geplante Arealüberbauung genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht, einer genaueren Überprüfung standhält. Da es sich dabei um die Anwendung von kantonalem Recht handelt, kommt dem Bundesgericht bloss eine Willkürprüfung zu (oben E. 1.2).

4.1. Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht; zudem ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 142 V 513 E. 4.2 S. 516 mit zahlreichen Hinweisen).

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, zu prüfen, ob die Vorinstanz in vertretbarer Weise eine besonders gute Gestaltung der geplanten Arealüberbauung verneint hat, insbesondere mit Blick auf deren Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen Umgebung im Sinne von § 71 Abs. 2 lit. a PBG/ZH, war es doch in erster Linie dieses Merkmal, das von der Vorinstanz negativ beurteilt worden ist.

4.2. Das Baurekursgericht hatte nach Durchführung eines Augenscheins befunden, als Folge der Höhe des geplanten Neubaus mit sechs anrechenbaren Geschossen und einem Volumen von ca. 17'000 m³ ergebe sich ein enormer baulicher Kontrast gegenüber dem bestehenden Ensemble. Es entstehe eine für die Umgebung völlig untypische Solitärbaute auf einer leichten Kuppe, was die Höhenwirkung noch verstärke. Die Häuser in der Umgebung wiesen Schräg- bzw. Satteldächer auf. Damit sei eine (besonders) gute Beziehung zur baulichen Umgebung nicht gewährleistet.

Das Verwaltungsgericht hat sich dieser Betrachtungsweise im Wesentlichen angeschlossen und befunden, angesichts seiner Höhe, seines Volumens und seiner Lage sei keine relevante Beziehung des strittigen Bauprojekts zu den nördlich gelegenen Umgebungsbauten ersichtlich. Das Flarzhaus am Tannsteinweg 9-15 und die Liegenschaften an der Tödistrasse würden von der geplanten Baute weit überragt. Insofern fehle es dieser an Eingliederung und Rücksichtnahme. Ähnliches gelte für die Beziehung zum - teilweise denkmalgeschützten - Ensemble mit hofartigem Innenraum südlich der Bauparzelle. Die beiden bestehenden Seitengebäude würden weit überragt, und auch das geplante Flachdach mit Attikageschoss bilde einen Gegensatz; die Neubaute wende sich einer gemeinsamen Innenhofnutzung mehr ab als zu.

4.3. Die Beschwerdeführerin erachtet diese Sichtweise als willkürlich. Die BZO der Gemeinde Thalwil erlaube zwei zusätzliche Vollgeschosse und gewähre unter den hier gegebenen Voraussetzungen einen Ausnützungszuschlag von 10 %. Es bestehe, auch gemäss der Vorinstanz, grundsätzlich ein Anspruch auf Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten. Bei Arealüberbauungen könne keine Übernahme der in der Umgebung vorherrschenden Dachgestaltung verlangt werden. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe die Jury festgehalten, der Neubau passe sich gut in die bestehenden Bauten der Umgebung ein. Die Vorinstanz stelle ihre eigene Würdigung einfach derjenigen der Fachjury gegenüber. Der kommunale Gesetzgeber habe einen optischen Kontrast in Kauf genommen. Zu den nördlich und nordöstlich des Neubaus gelegenen Neubauten bestehe ein grosser Abstand und die Vorinstanzen hätten die bestehenden Gebäude des Ensembles (im Süden) selbst als "sehr stattlich" bezeichnet, weshalb ein krasser Kontrast ausgeschlossen werden könne. Dem verbleibenden, von der BZO ausdrücklich in Kauf genommenen Kontrast trage das Neubauvorhaben durch seine baulich-architektonische Ausgestaltung Rechnung.

4.4. Soweit die Einwände der Beschwerdeführerin gegenüber den vorinstanzlichen Ausführungen auf einer abweichenden Einschätzung der tatsächlichen Gegebenheiten beruhen, handelt es sich um appellatorische Kritik an den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen (etwa betreffend die Distanz zu den nördlich gelegenen Bauten). Letztere sind für das Bundesgericht verbindlich, soweit sie sich nicht als offensichtlich unrichtig erweisen.

Anders als bei Arealüberbauungen sonst üblich, schafft das hier zu beurteilende Bauvorhaben nicht ein einheitlich gestaltetes, von der baulichen Umgebung abgegrenztes Geviert. Es bezieht vielmehr das bereits überbaute Grundstück Kat.-Nr. 9245 mit ein; die darauf befindlichen Wohnhäuser Gartenstrasse 7/9 und Gartenstrasse 1/3/5 sind Bestandteil der Arealüberbauung. Sie bilden ihrerseits zusammen mit den Liegenschaften Neutannstein 6-13 ein bestehendes Ensemble als ehemalige Arbeitersiedlung aus der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Dieses Ensemble steht unter Denkmalschutz. Auf solche Objekte ist bei (Neu-) Bauten gemäss § 238 Abs.

2 PBG/ZH besondere Rücksicht zu nehmen. Die geplante Neubaute an der Gartenstrasse 11/13 will auf das bestehende Ensemble ausdrücklich Bezug nehmen und "den Schlussstein der Anlage" bilden. Wie das Baurekursgericht zu Recht festgestellt hat, ist die gestalterische Herausforderung für die Bauherrschaft bei dieser Ausgangslage anspruchsvoll, weil der neue Baukörper sowohl in einem baulichen Bezug stehen muss zum bestehenden Schutzobjekt, das (teilweise) zur Arealüberbauung gehört, wie auch zu den umliegenden Regelüberbauungen.

Es trifft zu, dass Art. 3 Abs. 1 der Thalwiler BZO bei Arealüberbauungen in der dreigeschossigen Wohnzone neben anderen Privilegierungen bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässt. Dabei handelt es sich allerdings um ein Maximum und es liegt auf der Hand, dass die von § 71 Abs. 1 PBG/ZH geforderte, besonders gute Gestaltung umso schwieriger zu erreichen ist, je stärker die Geschosszahl bzw. Gebäudehöhe der Neubaute von derjenigen der angrenzenden Liegenschaften abweicht. Die bestehenden Wohnbauten Gartenstrasse 7/9, Neutannstein 6-13 und Gartenstrasse 1/3/5 weisen grossmehrheitlich bloss zwei Geschosse auf, so dass es jedenfalls nicht als willkürlich bezeichnet werden kann, mit Bezug auf die Gebäudehöhe einen deutlichen Gegensatz zwischen diesen und dem geplanten Neubau zu erblicken, dies umso mehr, als letzterer eigentlich den nördlichen Abschluss eines Ensembles bilden sollte. Ebenso wenig ist es offensichtlich unrichtig, wenn die Vorinstanz festhält, der geplante Neubau überrage die vorbestehenden, nördlich gelegenen Bauten (Tödistrasse, Flarzhau am Tannsteinweg 9-15) deutlich. Nicht willkürlich - sondern zutreffend - ist auch die Feststellung, wonach die bestehenden Bauten in der näheren Umgebung allesamt Schrägdächer

aufweisen, so dass sich auch insofern eine Verschiedenheit zum geplanten Flachdach des Neubaus ergibt. Dasselbe gilt auch für das geplante Gebäudevolumen von 17'000 m³, das nach dem erstinstanzlichen Entscheid bloss mittels einer Nutzungsübertragung möglich ist. Es ist deutlich grösser als dasjenige aller umliegenden Baukörper und sprengt das in der näheren Umgebung Übliche bei Weitem.

Angesichts aller dieser Umstände, namentlich der erheblichen Grössenunterschiede (Volumen und Geschossigkeit) zwischen bestehender Bausubstanz und geplantem Neubau ist es vertretbar, wenn die Vorinstanzen - das Baurekursgericht nach Durchführung eines Augenscheins - die Beziehung zum Ortsbild bzw. zur baulichen Umgebung übereinstimmend als nicht gelungen qualifiziert haben. Demzufolge ist es auch nicht willkürlich, dem Bauvorhaben eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 Abs. 1 PBG/ZH und damit die Bewilligungsvoraussetzungen abzusprechen.

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 BGG). Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern 1 und 2 je eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- zu entrichten.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Planungs- und Baukommission Thalwil und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. Juli 2018

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

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Stohner