

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 290/2021

Urteil vom 15. September 2022

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Haag,
nebenamtliche Bundesrichterin Pont Veuthey,
Gerichtsschreiber Bisaz.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Frey,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft U. _____ 1,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Reudt,

Bausektion der Stadt Zürich,
Gegenstand
c/o Amt für Baubewilligungen, Lindenhofstrasse 19, Postfach, 8021 Zürich.

Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 18. März 2021 (VB.2020.00737).

Sachverhalt:

A.
Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte der Stockwerkeigentümergeinschaft U. _____ 1 und 2 mit Beschluss vom 28. April 2020 die Baubewilligung für die Dachaufstockung, den Anbau eines Treppenhauses, den Einbau eines Lifts und die Anbringung einer Aussenisolation am Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück an der U. _____ 1 in Zürich (Kat.-Nr. FL3622). Dieses liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der zweigeschossigen Wohnzone W2bII.

B.
Dagegen erhoben A. _____ und B. _____, beide wohnhaft in unmittelbarer Nachbarschaft des streitbetreffenen Grundstücks, am 4. Juni 2020 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 18. September 2020 wies dieses das Rechtsmittel ab.
Am 21. Oktober 2020 erhoben A. _____ und B. _____ gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Urteil vom 18. März 2021 wies dieses die Beschwerde ab.

C.
Mit Eingabe vom 19. Mai 2021 erheben A. _____ und B. _____ dagegen Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht. Sie beantragen, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Eventuell sei die Sache zur Ergänzung der Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es sei ein Augenschein durchzuführen.
Sowohl die Stockwerkeigentümergeinschaft U. _____ 1 als auch das Verwaltungsgericht

beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer halten an ihren Anträgen fest.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 15. Juni 2022 hat das Bundesgericht das Gesuch der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzlicher Endentscheid in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 ff. BGG ist nicht gegeben.

Nach Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Gemäss der Rechtsprechung wird neben der formellen Beschwerde verlangt, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Legitimiert ist nur, wer stärker als jedermann betroffen ist und in einer beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Die erforderliche Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Beschwerdeführer als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Er kann daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtsätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1 mit Hinweisen). Das Anfechtungsinteresse muss aktuell sein.

Die Beschwerdeführer nahmen an den vorinstanzlichen Verfahren teil und sind als direkte Nachbarn der Bauparzelle und Adressaten der angefochtenen Urteile gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen einzutreten.

2.

2.1. 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. c und 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).

Nach der Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 144 II 281 E. 3.6.2 mit Hinweisen).

2.2. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 135 III 127 E. 1.6). Machen die Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behaupten, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie haben vielmehr anhand der Erwägungen des

angefochtenen Entscheids aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 145 II 32 E. 5.1; 137 V 57 E. 1.3; je mit Hinweisen).

2.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG und die Behebung dieses Mangels kann für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG).

3.

Die Beschwerdeführer machen einen Verfahrensmangel geltend, der darin liegen soll, dass der angefochtene Entscheid im Rubrum zusätzlich die Stockwerkeigentümergeinschaft U._____ 2 als Beschwerdegegnerin aufführt, obwohl diese nicht ins Verfahren einbezogen worden sei. Inwieweit die Nennung im Rubrum ein Verfahrensmangel bilden soll, legen sie jedoch nicht rechtsgenügend dar, zumal im Dispositiv des angefochtenen Entscheids - in Bezug auf die Parteientschädigung - nur von "der privaten Beschwerdegegnerin" die Rede ist. Insbesondere ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ihnen dadurch ein Nachteil entstanden sein könnte. Es ist deshalb nicht weiter darauf einzugehen.

4.

4.1. Die Beschwerdeführer beantragen, es sei ein Augenschein durchzuführen. Dieser Antrag ist abzuweisen, weil sich der für den vorliegenden Entscheid rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt.

4.2. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist es zudem nicht zu beanstanden, dass bereits die Vorinstanz auf einen Augenschein verzichtet hat.

Aus Art. 29 Abs. 2 BV folgt zwar der Anspruch der Parteien, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (BGE 144 II 427 E. 3.1; 143 V 71 E. 4.1; je mit Hinweisen). Kommt das Gericht jedoch bei pflichtgemässer Beweiswürdigung ohne Willkür zur Überzeugung, der angebotene Beweis vermöge keine Klärung herbeizuführen, kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichtet werden. In der damit verbundenen antizipierten Beweiswürdigung liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (BGE 144 II 427 E. 3.1.3; 144 V 361 E. 6.5; je mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführer bringen im Zusammenhang mit verschiedenen Rügen vor, die Vorinstanz hätte einen Augenschein durchführen müssen, um den Sachverhalt richtig festzustellen und um die Rügen rechtsgenügend prüfen zu können. Es erweist sich, dass die Vorinstanz ohne in Willkür zu verfallen davon ausgehen konnte, der eingeforderte Augenschein betreffe keine erheblichen Tatsachen (vgl. hinten E. 5-7), und es daher insgesamt weder gegen das Willkürverbot noch den Gehörsanspruch des Beschwerdeführers verstösst oder einer Rechtsverweigerung entspricht, dass die Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat.

5.

Die Beschwerdeführer stützen mehrere ihrer Vorbringen auf die angebliche Verletzung von § 357 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) durch eine angebliche Überschreitung der Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain. Sie bringen vor, die Gebäudehöhe müsse gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden. Dies sei vorliegend nicht der Fall, denn infolge von Abgrabungen sei die Gebäudehöhe überschritten und damit § 357 PBG/ZH anzuwenden.

5.1. Die Vorinstanz hat dem entgegengehalten, dass Art. 10 Abs. 2 BZO die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen betrifft und sich die zulässige Gebäudehöhe aus § 280 PBG/ZH ergibt. Demnach sei vorliegend die zulässige Gebäudehöhe von 9 m vom gewachsenen Boden einzuhalten, was der Fall sei. Entsprechend ist sie auf die Vorbringen der Beschwerdeführer zur Anwendbarkeit von § 357 PBG/ZH betreffend Änderungen an überhohen Bauten nicht weiter eingegangen.

5.2. Die Beschwerdeführer dringen mit ihren Einwänden dagegen nicht durch. Es ist nicht ersichtlich, wie die Vorinstanz mit ihren diesbezüglichen Ausführungen in Willkür verfallen sein könnte, zumal kommunale Abgrabungsvorschriften häufig nicht identisch mit § 280 PBG sind, anderen Zielen als diese Bestimmung dienen und strikt von ihr zu unterscheiden sind (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 1229). Dass es willkürlich wäre, dies auch in Bezug auf Art. 10 Abs. 2 BZO anzunehmen, wird weder geltend

gemacht, noch ist dies ersichtlich. Die Vorinstanz konnte entsprechend willkürfrei darauf verzichten, auf die verschiedenen beschwerdeführerischen Vorbringen einzugehen, die im Lichte von § 357 PBG/ZH Rechtsverletzungen geltend machten und Massnahmen einforderten. Namentlich ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von keinem Anwendungsfall von § 357 PBG/ZH ausgegangen ist, keine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen und in diesem Zusammenhang auch keinen Augenschein durchgeführt hat.

6.

6.1. Die Vorinstanz war mangels schutzwürdigem Interesse der Beschwerdeführer nicht auf ihre Rüge eingetreten, dass die bereits bestehenden Abgrabungen an der von ihrem Grundstück abgewandten Südwestfassade aufzuschütten wären, um Art. 10 Abs. 2 BZO zu genügen. Die Beschwerdeführer machen nun wie bereits vor der Vorinstanz geltend, dass die erforderliche Wiederaufschüttung des Terrains die Platzverhältnisse im Bereich der gesetzlichen Zufahrt und damit die Verkehrssicherheit beeinflussen würden. Die erforderliche Fahrbahnbreite werde in der Folge nicht erreicht, eine rechtskonforme, verkehrssichere Erschliessungs- und Parkierungssituation könne nicht gewährleistet werden. Für die Prüfung der Verkehrssicherheit wären nach Ansicht der Beschwerdeführer weitere Sachverhaltsermittlungen und Beweiserhebungen erforderlich gewesen. Da es sich beim Erfordernis einer rechtsgenügenden, verkehrssicheren Erschliessung des Baugrundstücks einschliesslich einer verkehrssicheren Parkierungssituation um eine Grundanforderung an Bauten handle, könne das Bauvorhaben aufgrund der von ihnen gerügten Mängeln nicht oder nicht wie geplant verwirklicht werden. Darin liege vorliegend der praktische Nutzen für die Beschwerdeführer.

6.2. Die Beschwerdeführer stellen über weite Strecken dem vorinstanzlichen Entscheid eigene Tatsachenbehauptungen entgegen, zeigen jedoch nicht auf, inwiefern die Beurteilung der Vorinstanz qualifiziert unrichtig ist (vgl. vorne E. 2.3). Auch eine willkürliche Beweiswürdigung (vgl. vorne E. 2.2) ist nicht ersichtlich. So ist nicht erkennbar, wie die Vorinstanz willkürlich gehandelt haben könnte, indem sie dargelegt hat, weshalb die Aufschüttung des Terrains und allfällige Massnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit mit Nebenbestimmungen sichergestellt werden könnten und damit die Erteilung der Baubewilligung nicht infrage gestellt werde sowie die Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen aus den entsprechenden Rügen ziehen könnten (vgl. vorne E. 1). Die Beschwerdeführer dringen mit ihren Vorbringen dagegen nicht durch.

7.

Die Beschwerdeführer rügen eine qualifiziert unrichtige Tatsachenfeststellung sowie eine willkürliche Anwendung von § 357 PBG/ZH in Bezug auf die Ausführungen der Vorinstanz im Zusammenhang mit ihrer Rüge, das bestehende Gebäude unterschreite den minimalen Wegabstand an der von ihrem Gebäude abgewandten, südöstlichen Gebäudeecke.

7.1. Die Vorinstanz hatte offengelassen, ob die Abstandsvorschriften von § 265 Abs. 1 PBG/ZH zu beachten und der minimale Wegabstand überhaupt unterschritten werde. Jedenfalls erweise sich das Projekt als bewilligungsfähig. In ihrer Interessenabwägung kam sie zum Schluss, dass das Projekt aufgrund der aussergewöhnlich steilen Hanglage für das 15 m höher liegende Gebäude der Beschwerdeführer geringe Nachteile mit sich bringe. Es bringe keinen "vollständigen Entzug ihrer südseitigen Aussicht", wie dies von den Beschwerdeführern geltend gemacht werde, und auch von einem erheblichen Verlust der Privatsphäre wegen der geplanten Dachfenster sei nicht auszugehen. Das Interesse der Beschwerdeführer an der uneingeschränkten Bewahrung der Aussicht und der Privatsphäre überwiege nicht dasjenige der privaten Beschwerdegegnerin an der Ausnützung ihres Grundstücks und das öffentliche Interesse an einer Verdichtung des Wohnraums. Auch andere massgebliche private oder öffentliche Interessen an der Verweigerung der streitigen Aufstockung seien nicht ersichtlich. Die projektierte Aufstockung sei mit Blick auf § 357 PBG/ZH zulässig. Weder handle es sich um eine neue oder weitergehende Abweichung im Sinn des Gesetzes, noch stünden dem Projekt überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegen.

7.2. Diese Ausführungen der Vorinstanz sind im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführer kritisieren, dass die Vorinstanz in ihren Erwägungen auf map.geo.admin.ch verweist. Dies komme einer Berücksichtigung neuer Tatsachen gleich, weshalb sie dazu hätten angehört werden müssen. Den Beschwerdeführern kann darin nicht gefolgt werden. Auf dem Internet der Öffentlichkeit leicht zugängliche behördliche Informationen können als notorische Tatsachen qualifiziert werden und gelten nicht als neue Tatsachen (vgl. BGE 143 IV 380 E. 1.1 und 1.2; Urteile 1C 547/2020 vom 15. September 2021 E. 2.1; 1C 582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.4). Die

geltend gemachten, angeblich qualifiziert falschen Sachverhaltsfeststellungen sind zudem weder erkennbar oder derart untergeordneter Natur, dass sie für den Ausgang des Verfahrens nicht entscheidend sind (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG; vorne E. 2.3). Die Vorinstanz hat in ihrer Interessenabwägung eine partielle Beeinträchtigung der Seesicht vom Garten und von der untersten Wohnung der Liegenschaft der Beschwerdeführer aus berücksichtigt. Dass sich die Aussicht aus dem sich den Hang hinunter ziehenden Garten an dessen unterstem, südlichen Zipfel verschlechtert, vermag die Interessenabwägung der Vorinstanz nicht infrage zu stellen. Die Vorinstanz hat erwogen, "das gewachsene

Terrain [...] der Beschwerdeführer" stehe "klar über der Höhenkurve 600 m ü.M.". Keine Einwendung der Beschwerdeführer vermag aufzuzeigen, dass dies qualifiziert unrichtig ist, vielmehr stützen die auch diesbezüglich genügenden Akten diese Feststellung. Entsprechend ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz davon ausging, der Dachfirst komme unterhalb des Gebäudes der Beschwerdeführer zu liegen. Angesichts des Abstands und des Gefälles zwischen den beiden Gebäuden ist zudem nicht ersichtlich, wie die Interessenabwägung willkürlich im Sinne der Rechtsprechung (vgl. vorne E. 2.1) sein könnte. Es war namentlich nicht willkürlich, dass die Vorinstanz die Privatsphäre der Beschwerdeführer durch die auf rund 595 m ü.M. projektierten Dachfenster nicht erheblich eingeschränkt sah.

8.

Die Beschwerdeführer rügen eine willkürliche Anwendung der Geschossvorschriften (Art. 13 Abs. 1 BZO in Verbindung mit § 276 Abs. 1 und § 299 ff. PBG). Das zweite Dachgeschoss sei baulich derart ausgestaltet, dass es in objektiver Hinsicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen offensichtlich geeignet sei. Es sei derart offensichtlich auf eine Umgehung der Geschossvorschriften ausgelegt, dass die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz als willkürlich eingestuft werden müsse. Diese Rüge stützt sich ausschliesslich auf Mutmassungen; sie ist somit unbegründet. Die Willkür der vorinstanzlichen Ausführungen wird weder rechtsgenügend substantiiert (vgl. vorne E. 2.2), noch ist sie ersichtlich.

9.

Die Beschwerdeführer machen weiter eine willkürliche Anwendung der Ausnützungsvorschriften (§ 255 PBG/ZH in Verbindung mit Art. 9 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV/ZH; LS 700.2]) geltend.

Soweit sie ihren Standpunkt damit stützen, dass das zweite Dachgeschoss der Geschossvorschriften und insbesondere seine "für eine anrechenbare Nutzung verwendbare Fläche" auch der Ausnützungsziffer anzurechnen sei, entbehrt dies einer Grundlage (vgl. vorne E. 8).

Auch in Bezug auf die Anwendung der Ausnützungsvorschriften auf das erste und das zweite Untergeschoss dringen sie mit ihrer Rüge nicht durch. Entgegen ihrer Ansicht besteht eine etablierte Praxis der Zürcher Gerichte bezüglich der Anwendung von § 255 PBG/ZH in Verbindung mit Art. 9 ABV/ZH, welche zudem Zustimmung in der Lehre erfahren hat (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 953). Auch vorliegend hat die Vorinstanz diese Praxis auf die Anrechnung der Fläche des ersten Untergeschosses für die Ausnützungsziffer angewendet. Für die Anrechnung von Untergeschossen besteht zwischen den beiden Normen (§ 255 PBG/ZH und Art. 9 ABV/ZH) ein Widerspruch, den die Zürcher Gerichte mit dem Vorrang des höherrangigen Rechts (§ 255 PBG/ZH) lösen. Bei der Anrechnung des zweiten Untergeschosses hat die Vorinstanz ebenfalls praxismässig gehandelt, indem sie die Erschliessungsflächen, die sich in einem Geschoss befinden, das keine anrechenbaren Räume aufweist, mitsamt Treppe nicht angerechnet hat. Auch diesbezüglich konnte sie sich zudem auf die Lehre stützen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 946). Die Beschwerdeführer halten diese Rechtsanwendung für falsch und bezeichnen sie als "unhaltbar". Damit legen sie nicht rechtsgenügend dar (vgl.

vorne E. 2.2), wie diese Rechtsanwendung - auch im Ergebnis (vgl. vorne E. 2.1) - willkürlich sei.

10.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Die Beschwerdeführer haben der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftung eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

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

3.

Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Bausektion der Stadt Zürich und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. September 2022

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

Der Präsident: Kneubühler

Der Gerichtsschreiber: Bisaz