

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00704 vom 6. April 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-04-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00704

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00704 du 6 avril 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00704 del 6 aprile 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den Abbruch und den Neubau eines Einfamilienhauses: Bestimmung des gewachsenen Bodens, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Dachgestaltung. Im Grundrissbereich von abzubrechenden Gebäuden und bei unmittelbar an sie angrenzenden Garageneinfahrten, Kellerabgängen und dgl. ist der gewachsene Boden grundsätzlich durch Interpolation festzulegen. Dabei kann der Bodenverlauf entlang der bestehenden Fassaden als Referenz dienen (E. 5.4.1). Eine Interpolation nach der flächengemittelten Durchschnittshöhe scheidet zur Bestimmung der Gebäudehöhe aus (E. 5.4.5). Die Umfassungsmauern der Garageneinfahrt sind nicht als abstandspflichtiger Gebäudeteil zu betrachten (E. 6.3). Das Garagengebäude erweist sich trotz fehlerhafter Darstellung des gewachsenen Bodens in den Bauplänen aufgrund der zweifelsfrei festgestellten Höhenpunkte als unterirdisches Gebäude und hat ebenfalls keinen Grenzabstand einzuhalten (E. 6.3.1 f.). Da das Attikageschoss im baulichen Gesamtzusammenhang von allen Seiten als solches erkennbar ist, erfüllt es eine entsprechende kommunale Gestaltungsvorschrift (E. 7.3.3). Der über das hypothetische Schrägdachprofil hinausragende Dachteil ("Dachaufbaute") hält den für die talseitige (Trauf-)Ansicht vorgeschriebenen Mindestabstand zur hypothetischen Giebelfassade ein, zumal diese vorliegend der Flucht des äussersten nordwestlichen Gebäudeflügels entspricht (E. 7.4.2 f.). Abweisung beider Beschwerden.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00704 VB.2010.00709 Urteil der 1. Kammer vom 6. April 2011
Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Robert Lauko. In Sachen Aus VB.2010.00704 1.1 A, 1.2 B, beide vertreten durch RA C, Aus VB.2010.00709 2.1 D, 2.2 E, beide vertreten durch RA F, Beschwerdeführende, gegen

E. 1.1

und 1.2 bzw. 2.1 und 2.2 zu je $\frac{1}{4}$ und unter solidarischer Haftung für $\frac{1}{2}$ aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 14 VRG). Aufgrund der Komplexität der aufgeworfenen Rechtsfragen und des damit verbundenen besonderen Aufwands sind die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 bzw. 2.1 und 2.2 zu je $\frac{1}{4}$ und unter solidarischer Haftung für $\frac{1}{2}$ zu einer Parteientschädigung von insgesamt 3'000.- an die Beschwerdegegner 1.1 und 1.2 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 steht als Amtsstelle in diesem Fall keine Parteientschädigung zu (analog § 17 Abs. 3 VRG).

E. 1.2

verlangen. Für die wegen der seitlichen Platzierung der Dachaufbaute verpönte Ecklastigkeit eines Gebäudes ist richtigerweise der gesamte Baukörper zu betrachten und auf die durch dessen Vollgeschosse gebildete Giebelfassade abzustellen (vgl. VGr, 3. September 2009, VB.2009.00254, E 2.2).

E. 02

in Küsnacht. II. Mit Entscheid vom 9. November 2010 vereinigte die Baurekurskommission II die hiergegen von A und B sowie von D und E erhobenen Rekurse und wies sie ab, soweit sie darauf eintrat. III. Am 13. Dezember 2010 gelangten sowohl A und B (VB.2010.00704) als auch D und E (VB.2010.00709) ans Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner. D und E stellten überdies den Antrag auf Zustellung der Vernehmlassungen der Beschwerdegegner und auf Durchführung eines Augenscheins. Mit Präsidialverfügung vom 14. Dezember 2010 wurden die beiden Beschwerdeverfahren VB.2010.00704 und VB.2010.00709 vereinigt. Am 1. Februar 2011 beantragte die Baurekurskommission II ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerden. In ihren Beschwerdeantworten vom 4. bzw. 7. Februar 2011 schlossen die Baukommission Küsnacht wie auch G und H auf Abweisung der Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführenden. Am 21. Februar 2011 nahmen A und B zu den Beschwerdeantworten Stellung. Mit Replik vom 2. März 2011 hielten Heinz und D an ihren Anträgen fest. Sowohl G und H als auch die Baukommission Küsnacht verzichteten in ihren Mitteilungen vom 15. bzw. 16. März 2011 auf die Einreichung einer Duplik. Die Kammer erwägt: 1. Die privaten Beschwerdegegner beabsichtigen, das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 befindliche Einfamilienhaus abzubrechen und durch ein neues Einfamilienhaus (Flachdachbaute mit zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Attikageschoss) zu ersetzen.

E. 2

Als (Mit-)Eigentümer von Liegenschaften in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks sind die Beschwerdeführenden gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

E. 3

Die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Da sich der entscheidrelevante Sachverhalt aufgrund der Akten, insbesondere der Pläne, des Augenscheinprotokolls vom 12. März 2008 betreffend die Rekursverfahren R2.2007.00213, 00214 und 00223 (VB.2010.00704) sowie der von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten Fotografien mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 rügen vorab eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und halten E 6.3 des Rekursentscheids, wonach sich die südwestliche Gebäudeecke innerhalb des von der abzubrechenden Garage erfassten Gebiets befinde und der massgebliche Boden wegen der entstehenden Baugrube anhand des beidseits des Garagengebäudes bestehenden Terrainverlaufs zu interpolieren sei, für aktenwidrig und unzutreffend. Aus § 280 Abs. 1 PBG folge, dass die Gebäudehöhe an der Fassade zu messen sei, wobei die westseitige Fassade des Neubauvorhabens im Bereich der

südwestlichen Gebäudeecke auf die Flucht der abzubrechenden Garage zu stehen komme. Da am Fuss der Garage ein gewachsener Boden – in Form des Terrains der Garagenzufahrt – vorhanden sei, müsse die Gebäudehöhe von diesem Niveau aus gemessen werden, wodurch das zulässige Mass von 7,5 m deutlich überschritten werde. Eine Interpolation sei e contrario zum Rekursentscheid nur dort zulässig, wo aufgrund der Altbaute kein gewachsener Boden mehr bestehe; beachtlich sei dagegen der im Umfeld der Baute bestehende Terrainverlauf. Schliesslich könne eine Interpolation nicht unter Ausserachtlassung des gewachsenen Bodens im Bereich der unmittelbar angrenzenden Garagenzufahrt erfolgen. Ohne Durchführung des beantragten Augenscheins habe die Vorinstanz aber nicht erkennen können, dass der Terrainverlauf der Garagenzufahrt dem ursprünglichen Verlauf des gewachsenen Terrains viel näher komme als derjenige des aufgeschütteten Gartens auf der Nord- und Südseite und damit seitlich der Garage. Die von der Vorinstanz vorgenommene zweidimensionale Interpolation des Terrains entspreche nicht Sinn und Zweck von § 5 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) und es müssten bei einem an Hanglage befindlichen Gebäude in erster Linie das berg- sowie das talseitige massgeblich sein. Ein unnatürlicher, die Überbauung des Grundstücks erheblich erschwerender Terrainverlauf könne nicht generell zu einer anderen Interpolationsweise führen, sondern könnte allenfalls die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen, was aber im konkreten Fall angesichts der Grösse des Baugrundstücks ausscheide. Ferner sei die von den privaten Beschwerdegegnern vertretene Interpolation nach der "flächengemittelten Durchschnittshöhe", wie sie in Anwendung von § 258 PBG für die Ermittlung der Baumassenziffer angewandt werde, für die Bemessung der Gebäudehöhe ungeeignet. Die Erwiderung der privaten Beschwerdegegner, wonach die südwestliche Gebäudeecke gegenüber der Flucht der bestehenden Garage um 5 cm zurückversetzt sei, entspreche nicht der Darstellung im Katasterplan und stelle ohnehin einen nicht schützenswerten Kniff zur Umgehung von § 5 ABauV dar. Eine weitere Überschreitung der Gebäudehöhe machen die nämlichen Beschwerdeführenden für den Bereich des Hauszugangs geltend. Wegen der gestaffelten Fassade müsse dort auf einer Länge von 0,4 m eine separate Gebäudehöhe gemessen werden, entgegen E 9.3 des Rekursentscheids jedoch nicht bis auf die Dachfläche des obersten Vollgeschosses, sondern bis zur Dachfläche der Attika. Grund dafür sei, dass der fragliche Teil des "Attikageschosses" nicht mehr als Dachaufbaute qualifiziert werden könne, weil eine solche nur auf einem Drittel des betreffenden Gebäudeabschnitts zulässig sei, vorliegend aber das Profil im fraglichen Bereich auf der gesamten Länge durchstossen werde. Damit stehe ein – unzulässiges (weiteres) – Vollgeschoss zur Diskussion, womit dessen Dachfläche für die Höhenbestimmung massgebend sei.

E. 4.2

Nach den Beschwerdeführenden 2.1 und 2.2 hätte die Vorinstanz nicht nur die beidseits der Garage vorgenommenen Aufschüttungen, sondern auch die im Bereich der Südwestecke des geplanten Neubaus durchgeführten Abgrabungen berücksichtigen müssen. Weil das frühere Terrain um mindestens 1 bis 1,4 m aufgeschüttet worden sei, würde die zulässige Gebäudehöhe an der Südwestecke des geplanten Gebäudes um ebenso viel überschritten. Da vorliegend auf die ursprünglichen Terrainverhältnisse abzustellen sei, seien die bewilligten Baupläne für das heute bestehende Gebäude von der Beschwerdegegnerin 2 zur Feststellung des massgeblichen Sachverhalts vollumfänglich zu edieren. Soweit das ursprüngliche Terrain nicht mehr eruiert werden könnte, kämen die Höhenverhältnisse um das abzubrechende Gebäude als Referenz für die Bestimmung des massgeblichen Terrains

infrage. Für eine entsprechende Interpolation müssten nebst den Aufschüttungen aber auch die Abgrabungen berücksichtigt werden. Da die Westfassade des vorgesehenen Gebäudes nur äusserst geringfügig hinter die strassenseitige Flucht des heutigen Garagengebäudes zu liegen komme, sei es geradezu abwegig anzunehmen, dass der gewachsene Boden an der Südwestecke des geplanten Gebäudes durch Interpolation von einer Höhenkote von ca. 497,9 bis 498 m (recte: 457,9 bis 458 m) plötzlich auf eine fiktive Höhenkote von 459,26 m springe. Entgegen dem Rekursentscheid entstehe kein unsinniges Resultat, wenn für das ursprüngliche Terrain oder die Interpolation von Terrainflächen in bisherigen Gebäudegrundrissbereichen auch die Abgrabungen entlang der bestehenden Fassaden berücksichtigt würden. Einer geringeren maximalen Gebäudehöhenkote im abgegrabenen Bereich könne durch eine (teilweise) Rückabgrabung des heute aufgeschütteten Terrains auf die ursprünglichen Verhältnisse im Rahmen des für den Neubau notwendigerweise vorzunehmenden Baugrubenaushubs problemlos Rechnung getragen werden.

E. 5.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 4687 gehört gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht 1994 (Teilrevision 2004; BZO) in Verbindung mit dem geltenden Zonenplan zur Wohnzone W2/1.50. In dieser Zone beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss 7,5 m (Art. 19 Abs. 1a lit. b BZO). Die Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen. Bei Bauten mit Flachdächern ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche, wobei als Dachfläche jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG; VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005). Vorliegend gelten die West- und die Ostseite des geplanten Einfamilienhauses als hypothetische Traufseiten (siehe Rekursentscheid E 7.2).

E. 5.2

Als unbehelflich erweist sich vorab der Einwand, die Gebäudehöhe werde im Bereich des Hauszugangs überschritten, weil die Höhe bis zur Dachfläche der nicht mehr als Dachaufbaute zu qualifizierenden Attika zu messen sei. Unabhängig davon, ob sich auf dem obersten Vollgeschoss ein Dachgeschoss oder ein das hypothetische Dachprofil durchstossender Bauteil ("Dachaufbaute"; siehe E 7.3.1) befindet, ist für die Gebäudehöhe stets die Dachfläche des obersten Vollgeschosses ausschlaggebend, zumal Dachgeschosse (Attikageschosse) laut der Definition von § 275 Abs. 1 PBG gerade diejenigen Gebäudeabschnitte sind, welche über der Schnittlinie Fassade/Dachfläche liegen (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005). Auf die Frage, ob sich das geplante Einfamilienhaus wegen der Ausgestaltung des Attikageschosses möglicherweise als Übergeschossig präsentiert, wird zurückzukommen sein (siehe unten E 7.3). Sofern dies zuträfe, erwiese sich das Gebäude schon aus diesem Grund als nicht bewilligungsfähig. Im gegenteiligen Fall wäre die Gebäudehöhe jedenfalls nur bis zur Dachfläche des obersten Vollgeschosses zu messen, weshalb sich hier weitere Ausführungen zur Rüge erübrigen.

E. 5.3

Streitig ist ferner der für die Einhaltung der Gebäudehöhe an der Südwestecke des Hauses massgebliche gewachsene Boden. Gemäss der Beschwerdegegnerschaft habe sich Baurekurskommission in den Entscheiden vom 9. Juni 2009, BRK II Nrn. 0119–0121/2009, im Zusammenhang mit einem früheren, sich vom aktuellen nur geringfügig

unterscheidenden Bauprojekt der privaten Beschwerdegegner schon einmal mit der Frage des massgeblichen Bodenverlaufs des Baugrundstücks auseinandergesetzt. Obwohl diese Entscheide unangefochten in Rechtskraft erwachsen, haben sie für das vorliegende Verfahren hinsichtlich des gewachsenen Bodens indessen keine bindende Wirkung. Die Bewilligung wurde damals wegen Unterschreitung von Grenzabstandsvorschriften aufgehoben; zwei weitere Rekurse wurden dementsprechend als gegenstandslos abgeschlossen (siehe Rekursentscheid E 3). Allfällige Feststellungen zur Terrainsituation einschliesslich ihrer rechtlichen Würdigung sind damit mangels Entscheiderelevanz für spätere Verfahren von vornherein unmassgeblich (vgl. dazu VGr, 3. November 2010, VB.2010.00424, E 3.3).

E. 5.4

Zum Begriff des "gewachsenen Bodens" hält § 5 ABauV Folgendes fest: "Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden a) innert eines Zeitraumes von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist; b) im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist." In seinem Grundsatzentscheid vom 28. September 2005 (RB 2005 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 2006 Nr. 9 [Auszug] = VB.2005.00275; vgl. auch VGr, 14. März 2007, BEZ 2007 Nr. 18 = VB.2006.00512, und VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00156) hielt das Verwaltungsgericht fest, dass bei Um- und Erweiterungsbauten für die Bestimmung des gewachsenen Bodens auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen sei, und zwar unabhängig davon, ob das Terrain seinerzeit abgegraben oder aufgeschüttet worden sei. Demgegenüber stellte das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 25. Februar 2009, BEZ 2009 Nr. 24 = VB.2008.00432, E 4.2 klar, dass diese Praxis nicht auf anstelle von bestehenden Bauten errichtete Neubauten ausgedehnt werden könne. Auszugehen ist daher im Grundsatz auch vorliegend von dem bei Einreichung des jetzigen Baugesuchs bestehenden Bodenverlauf.

E. 5.4.1

Wird zur Erstellung des neuen Gebäudes eine bestehende Baute abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen gestanden haben. Würde man für die Bemessung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich – wie die Vorinstanz richtig erwogen hat (Rekursentscheid E 6.3) – eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge u.Ä. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABauV betrachten, sondern fiktiv auffüllen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S 13-21, auch zum Folgenden; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG-aktuell 4/2002, S 7; BEZ 2002 Nr. 56, auch zum Folgenden). Dem ist grundsätzlich beizupflichten. Entgegen der in der zitierten Literatur und in BEZ 2002 Nr. 56 vertretenen Auffassung ist dabei allerdings nicht (primär) auf das vor Erstellung der abzubrechenden Baute ursprünglich bestandene Terrain abzustellen, sondern

der Bodenverlauf im fraglichen Bereich – im Normalfall – durch Interpolation festzulegen (BR 2001 Nr. 119). Innerhalb von abzubrechenden Gebäuden kann der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (Huber, S 9). Eine Interpolation ist nicht nur hinsichtlich des eigentlichen Gebäudegrundrissbereichs, sondern auch für unmittelbar an die abzubrechende Baute angrenzende Abgrabungen für Garageneinfahrten, Rampen zu Tiefgaragen oder Kellerabgänge vorzunehmen.

E. 5.4.2

Diese Vorgehensweise entspricht dem Konzept des "dynamischen" gewachsenen Bodens (vgl. dazu VGr, 24. Mär z 2004, VB.2003.00364, E 3.3; RB 1995 Nr. 84). Hielte man dagegen die vor Erstellung der abzubrechenden Baute vorgelegene Terrainsituation für massgeblich, bestünde die Gefahr, dass innerhalb und ausserhalb des Gebäudegrundrisses ein anderes Terrain als massgeblicher gewachsener Boden gälte. Da die Problematik des gewachsenen Bodens bei abzubrechenden Bauten allgemeiner Art ist und sich in zahlreichen ähnlich gelagerten Fällen stellen kann, wäre ihr einzelfallweise durch Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht beizukommen. Schliesslich ist festzuhalten, dass die Zulässigkeit der Interpolation nicht davon abhängt, ob die entstehende Baulücke mit dem Bauvorhaben tatsächlich aufgefüllt wird.

E. 5.4.3

Unter den Parteien ist umstritten, ob die westseitige Fassade des Neubauvorhabens auf der Flucht der abzubrechenden Garage oder innerhalb des von dieser überstellten Grundrisses situiert ist. Die Entgegnung der privaten Beschwerdegegner, das neue Gebäude sei gerade im Bewusstsein um die Problematik talseitig um 5 cm innerhalb der Flucht der bestehenden Garage gesetzt worden (vgl. Rekursduplik vom 9. Juli 2010 im Verfahren VB.2010.00704, Rz. 6 und 10), halten die Beschwerdeführenden 1.1 und

E. 5.4.4

Demzufolge ist der im Bereich der Garage massgebliche Geländeverlauf ungeachtet des vom privaten Beschwerdegegner im Rekursverfahren ins Recht gelegten Bauplans (des bestehenden Einfamilienhauses) durch Interpolation festzulegen. Die Baubehörde ging zu diesem Zweck richtigerweise von dem am abzubrechenden Garagengebäude seitlich anliegenden (Garten-)Boden aus, mithin von den im Höhenaufnahmeplan zweifelsfrei festgestellten Höhenpunkten S04a (459,20 m) und S04b (459,27 m). Dieses Vorgehen wäre selbst dann zulässig, wenn der Boden für die damalige Garage nicht (nur) abgegraben, sondern beidseits davon (auch) aufgeschüttet worden wäre, zumal das gestaltete Terrain diesfalls nach Ablauf von 10 Jahren, gerechnet ab der damaligen Geländegestaltung, als gewachsener Boden zu betrachten wäre (§ 5 Abs. 1 lit. a ABauV e contrario). Wenn die Beschwerdeführenden ins Feld führen, für die Interpolation sei (auch) vom ausserhalb des Gebäudegrundrisses befindlichen Boden der Garageneinfahrt auszugehen, kann dem schon deswegen nicht gefolgt werden, weil dieser nicht als gewachsenes Terrain gilt, sondern seinerseits interpolationsbedürftig ist.

E. 5.4.5

Sodann erweist sich die von der Baubehörde angewandte, als zweidimensional kritisierte Berechnungsweise als sachgerecht. Wenn zur Interpolation auf den Bodenverlauf entlang der beiden seitlichen Fassaden der abzubrechenden Garage abgestellt wird, erscheint es naheliegend, die Verbindungslinie zwischen den beiden Punkten S04a und S04b, wo der Bodenverlauf die Trauffassade des geplanten Gebäudes schneidet, als den gewachsenen

Boden zu betrachten. Dagegen wäre eine Interpolation nach der flächen gemittelten Durchschnittshöhe, wie sie praxisgemäss zur Berechnung der Baumassenziffer gemäss § 258 Abs. 1 PBG vorgenommen wird, im vorliegenden Fall nicht zugänglich, da diese Methode nicht für die Erzielung eines für die Neuüberbauung bebauter Grundstücke zweckmässigen Geländeverlaufs ausgelegt ist.

E. 5.5

Folglich lag die Feststellung des gewachsenen Bodens an der Südwestecke des Gebäudes (Punkt S04) mit 459,26 m im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde, womit dort die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m eingehalten wird.

E. 6

Eine weitere Rüge der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 betrifft den Grenzabstand der geplanten Unterniveaugarage bzw. ihrer beidseits mit Wänden abgegrenzten Zufahrt. Die Baugesuchspläne würden im Bereich der – dem Grundstück der Beschwerdeführenden zugewandten – Südfassade einen unmöglichen Inhalt aufweisen bzw. sei der Terrainverlauf entlang der Südfassade der Garage falsch eingezeichnet. Weil diese zur Südfassade des geplanten Einfamilienhauses einen Abstand von etwa 1,5 m habe, dürfe sie auf dem Plan "Fassade Süden" nicht im Schnitt erscheinen. Somit könne die wegen § 269 PBG für die Abstandspflicht der Garage kritische Terrainkote von 459,57 m unmöglich auch im Bereich südlich der Unterniveaugarage vorhanden sein, falle doch das Terrain gemäss Plan "Fassade Westen" nach Norden hin ab, womit die Garage in diesem Bereich deutlich mehr als 0,5 m aus dem gewachsenen Boden rage und eine Abstandsverletzung zur Folge habe.

E. 6.1

Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, welche den gewachsenen Boden um mehr als 50 cm überragen (§ 269 PBG), müssen gemäss § 270 Abs. 1 PBG, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 3,5 m einhalten. Art. 19 BZO erweitert diesen Grundgrenzabstand in der hier relevanten Wohnzone W2 auf 7,0 m.

E. 6.2

Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen (§ 2 Abs. 1 ABauV). Bauliche Vorrichtungen, die für sich allein keine Gebäude wären und sich ausserhalb der Umfassungsmauern befinden, sind Gebäudeteile und baurechtlich nur dann erheblich, wenn sie mit der Hauptbaute räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sind (RB 1969 Nr. 57 = ZBl 70/1969, S 433, auch zum Folgenden; vgl. auch VGr, 16. August 2001, VB.2001.00084). Nach dieser Abgrenzung zwischen Gebäudeteilen und baulichen Vorrichtungen, die baurechtlich nicht zum Gebäude gehören, sind unüberdachte Garagenzufahrten in der Regel nicht als Gebäudeteile zu betrachten. Dies gilt auch dann, wenn solche Zufahrten als teilweise offene unterirdische Rampen ausgeführt werden, die in erster Linie die Verbindung des Gebäudes mit der Strasse herstellen.

E. 6.3

Vorliegend sind die Unterniveaugarage und die zu ihr führende, durch zwei Mauern eingefasste, ungedeckte Garagenausfahrt auseinanderzuhalten. Letztere stellt nach dem Gesagten keinen abstandspflichtigen Gebäudeteil dar.

E. 6.3.1

Was das Garagengebäude bzw. die umstrittene Darstellung des gewachsenen Bodens betrifft, verhält es sich so, dass die mit 459,57 m angegebene Höhenkote S15 die äusserste Südwestecke des – im Vergleich zur Garageneinfahrt auch südseitig verbreiterten – Garagengebäudes markiert und in den Plänen korrekt ausgewiesen ist. Somit ragt das Garagengebäude an seiner südwestlichen Ecke tatsächlich nur 0,47 m aus dem Erdreich. Von den Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 wird dies offenbar verkannt.

E. 6.3.2

Problematisch ist demgegenüber die Darstellung des Terrainverlaufs im Plan "Fassade Westen" zwischen den Punkten S15 (459,57 m) und S04b (459,27 m), da Letzterer nicht auf der westseitigen Fassadenflucht des Garagengebäudes liegt, sondern ca. 5 m westlich davon. Da das mit einer gestrichelten Linie eingezeichnete Terrain somit nicht dem an der Westseite des Garagengebäudes anliegenden (gewachsenen) Boden entspricht, hat es keinerlei Aussagekraft bezüglich der für die Abstandsbefreiung massgeblichen Gebäudehöhe. Allerdings ergibt sich aus den im Höhenaufnahmeplan festgestellten und unangefochten gebliebenen Punkten S05 (460,82 m), S06 (460,97 m) und S14 (461,95 m), dass das gewachsene Terrain ausgehend vom Punkt S15 sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung ansteigt, sodass das Garagengebäude an keiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem gewachsenen Boden ragt und als unterirdische Baute folglich keinen Grenzabstand einzuhalten hat (§ 269 PBG; siehe Höhenaufnahmeplan, VB.2010.00704).

E. 7.1

Beanstandet wird von den Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 schliesslich die Dachgestaltung des geplanten Einfamilienhauses. Bereits im Rekursverfahren hätten sie eingewandt, das streitbetroffene Gebäude verletze Art. 22 BZO, wonach das Dachgeschoss gut ablesbar sein müsse und von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten dürfe und wonach Dachaufbauten bei Flachdachbauten talseits gegenüber der angenommenen Giebelfassade einen Abstand von 3 m einzuhalten hätten. Wegen seiner Gliederung durch Rücksprünge und Anbauten weise das Gebäude das in einer Zone W2 verpönte Aussehen einer dreigeschossigen Baute auf. Auch halte die "Dachaufbaute" im nordwestlichen Gebäudeteil keinen Abstand von der angenommenen Giebelfassade ein. Diese entspreche vorliegend nämlich nicht der Flucht des nordwestlichsten Gebäudeteils, sondern der Gebäudeflucht auf der Nordwestseite der Attika, weil die betreffende Fassade auf der nordöstlichen Seite bis auf den Boden reiche und der nordöstlichste Gebäudeteil talseitig einen Rücksprung aufweise. Hinsichtlich des nach Art. 22 BZO verlangten Abstands halte die Vorinstanz dafür, dass dieser nicht dazu führen könne, den vorspringenden Gebäudeteil als blosser Anbaute zu qualifizieren, sodass die zurückliegende Flucht als Referenz massgeblich sei. Damit verkenne sie aber den Sinn von Art. 22 Abs. 3 BZO, welcher sicherstelle, dass eine "Dachaufbaute" talseits nicht bis an die Giebelfassade reiche. Daraus folge wiederum, dass der als "Dachaufbaute" geltende Teil der Attika talseits vom dahinter befindlichen Teil der Attika – welcher das Profil nach § 292 PBG zu respektieren habe und bis an die angenommene Giebelfassade reiche – einen Abstand aufweisen müsse. Ein solcher fehle aber in Verletzung von Art. 22 Abs. 3 BZO. Der nordwestlichste, vorspringende Gebäudeteil werde sodann nicht wegen der Regelung von Art. 22 Abs. 3 BZO als Anbaute wahrgenommen, sondern wegen der im Rekursverfahren aufgezeigten Fassadenverläufe. Geradezu willkürlich sei schliesslich E 9.4 des Rekursentscheids, worin die Baurekurskommission anerkenne, dass die Dachaufbaute der

Attika auch talseits bündig mit der Giebelfassade des Vollgeschosses sei, was die Beschwerdeführenden aber gerade als mit Art. 22 Abs. 3 BZO nicht vereinbar gerügt hätten.

E. 7.2

Die Gemeinde Küsnacht hat betreffend die Dachgestaltung gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d und § 292 PBG den Art. 22 BZO erlassen, welcher unter anderem folgende Regeln enthält: " 1 Das Dachgeschoss muss gut ablesbar sein und darf von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. 2 Wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterschritten, so liegt das Dachprofil innerhalb der Ebene, die an der fiktiven Linie der effektiven Gebäudehöhe zuzüglich 0,90 m ('Kniestock') angelegt wird. Diese fiktive Linie muss die zulässige Gebäudehöhe einhalten. 3 Dachaufbauten haben bei Flachdachbauten talseits gegenüber der angenommenen Giebelfassade folgende Abstände einzuhalten: - bei Fassadenlängen kleiner als 9,0 m mindestens einen Drittel der Fassadenlänge, - bei Fassadenlängen grösser als 9,0 m mindestens 3,0 m. (...)" Bei den Bestimmungen zur Dachgestaltung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Stellen sich bei der Anwendung solcher Bestimmungen Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die kommunale Behörde nach ständiger Rechtsprechung dann zu schützen, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist (VGr, 2. März 1988, BEZ 1988 Nr. 36; 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen von vornherein nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959).

E. 7.3

Nach Art. 22 Abs. 1 BZO muss das Dachgeschoss gut ablesbar sein und darf von keiner Seite als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.

E. 7.3.1

Die Voraussetzung, dass Dachgeschosse als solche erkennbar sein müssen, gilt bereits aufgrund von § 292 PBG (RB 1999 Nr. 122, auch zum Folgenden). Danach sollen namentlich überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Dachaufbauten verhindert werden, wobei im Fall von Flachdachbauten die das hypothetische Schrägdachprofil durchstossenden Bauteile als Dachaufbaute gelten (siehe Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni/25. September 1991). Entscheidend ist der optische Eindruck vom Grössenverhältnis zwischen der Dachaufbaute zur betreffenden Dachfläche. Solange das Gebäude nicht als übergeschossig in Erscheinung tritt und keine kommunale Gestaltungsvorschrift dies verbietet, können selbst an die Ecken der betreffenden Traufseiten gestellte, d.h. bis an die Giebelfassaden reichende Dachaufbauten zulässig sein (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E 2a; Fritzsche/Bösch, S 13-55). Vorliegend beschränkt Art. 22 Abs. 3 BZO diese Gestaltungsmöglichkeit jedoch bei talseitigen Dachaufbauten (siehe unten E 7.4).

E. 7.3.2

Aus der Entstehungsgeschichte von Art. 22 Abs. 1 BZO geht nicht hervor, dass die Gemeinde eine über die übrigen Absätze derselben Vorschrift hinausgehende Verschärfung der kantonalen Anforderungen an die Dachgestaltung angestrebt hätte (siehe den Bericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 1994 vom 2. Februar 2004, VB.2010.00704). Wie die Vorinstanz zudem richtig bemerkt hat, ist bei der Interpretation der

Gestaltungsvorschrift der bereits aufgrund der übrigen Absätze von Art. 22 BZO eingeschränkte Spielraum hinsichtlich der Dachgestaltung mitzuberücksichtigen (Rekursentscheid E 9.4). Damit läge selbst eine Auslegung, wonach diese spezielleren Gestaltungsnormen in ihren jeweiligen Geltungsbereichen der in Abs. 1 formulierten allgemeinen Ästhetikklausel vorgingen, noch im schützenswerten Ermessen der Baubehörde.

E. 7.3.3

Problematisch ist vorliegend einzig die Nordansicht, denn das Dach- bzw. Attikageschoss lässt sich von Westen und von Süden her eindeutig als solches erkennen, und in der Ostansicht erscheint das Gebäude schon wegen der deutlich geringeren Gebäudehöhe nicht als übergeschossig. Betrachtet man von Norden her die beiden als blosse "Anbauten" kritisierten nordöstlichen und nordwestlichen zweigeschossigen Gebäudeflügel (dazu unten E 7.4.2) sowie den überdachten Hauseingang im Gesamtzusammenhang, sieht man, dass das Dachgeschoss im Vergleich zu den beiden darunter liegenden Vollgeschossen deutlich weniger Fläche einnimmt. Zieht man weiter in Betracht, dass es der Gemeinde bei der Dachgestaltung in erster Linie auf die talseitige, d.h. die hier unproblematische westseitige Ansicht ankommt (Art. 22 Abs. 3 BZO; siehe E 7.4.3), bewegt sich die Bejahung der Ablesbarkeit des Dachgeschosses jedenfalls noch im Ermessen der Baubehörde. Welchen Eindruck die Dachaufbaute dagegen im alleinigen Hinblick auf den nordwestlichen Gebäudeflügel erzeugt, ist eine Frage der in Art. 22 Abs. 3 BZO enthaltenen spezifischen Abstandsregelung (dazu unten E 7.4) und für die Erkennbarkeit nach Art. 22 Abs. 1 BZO irrelevant.

E. 7.4

Gerügt wird sodann eine Unterschreitung des Mindestabstands, den der rechtlich als Dachaufbaute zu qualifizierende Teil des Dachgeschosses talseitig gegenüber der nördlichen Giebelfassade nach Art. 22 Abs. 3 BZO einzuhalten hat.

E. 7.4.1

Aus dem Bericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 1994 vom 2. Februar 2004 (VB.2010.00704) ergibt sich hinsichtlich dieser wenig klaren Vorschrift, dass es um den seitlichen Mindestabstand der über die hypothetische Dachebene hinausragenden Bauteile gegenüber der hypothetischen Giebelfassade geht. Reglementiert sind indessen nur jene Dachaufbauten, die sich auf der Talseite des Gebäudes befinden. Bergseitige Aufbauten sind von der Abstandsregelung nicht erfasst und können daher bis an die Giebelfassade reichen (siehe oben E 7.3).

E. 7.4.2

Ausgangspunkt für die Bemessung des Mindestabstands ist die hypothetische nordseitige Giebelfassade, wobei deren Bestimmung vorliegend durch den komplizierten Grundriss des geplanten Einfamilienhauses erschwert wird. Nach zutreffender Erwägung der Vorinstanz folgt die hypothetische nördliche Giebelfassade der tatsächlichen nordseitigen Staffelung des Gebäudes und setzt sich aus mehreren Teilebenen zusammen. Im äussersten Norden wird die Giebelfassade durch die Nordseite des vorspringenden nordwestlichen Gebäudeflügels gebildet (Punkte S01, S12 im Höhenaufnahmeplan). Dieser ist nämlich entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 nicht als blosse Anbaute zu qualifizieren, stellt er doch mit dem Rest des Hauses schon wegen der sich bis in dessen Hauptteil erstreckenden Zimmer eine Einheit dar. Gegenüber der so bestimmten

hypothetischen Giebelfassade beträgt die Distanz des über das talseitige hypothetische Dachprofil hinausragenden Dachgeschossteils 3,75 m (siehe Höhenaufnahmeplan). Damit wird die aufgrund der vorliegend mehr als 9 m betragenden (Trauf-) Fassadenlänge vorgeschriebene Mindestdistanz von 3 m eingehalten.

E. 7.4.3

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 liegt es im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde, wenn sie zur Bestimmung der Distanz nach Art. 22 Abs. 3 BZO einzig auf die nördlichste (hypothetische) Giebelfassadenebene abstellt. Diese schneidet sich mit der talseitigen Trauffassade gerade in der nordwestlichsten Gebäudeecke (S01) und ist damit für die besonders geschützte talseitige (westseitige) Optik des Gebäudes ausschlaggebend. Es entspricht auch Sinn und Zweck von Art. 22 Abs. 3 BZO als besonderer Ästhetiknorm, die Einhaltung des vorgeschriebenen Abstands nur insoweit zu verlangen, als dieser sich auf die fragliche Ansicht des Gebäudes optisch tatsächlich auswirkt. Auf die "Tiefe", d.h. die ostwärtige Ausdehnung des kritisierten nordwestlichen Gebäudeflügels (Länge S1–S12) bzw. des restlichen Baukörpers kommt es mangels Erkennbarkeit für den talseitigen Betrachter nicht an. Keine Rolle spielen damit der geltend gemachte Rücksprung von knapp einem halben Meter im Obergeschoss des Gebäudeflügels ebenso wenig wie die Tatsache, dass die "Nordseite der Attika" den Gebäudeflügel um 1,65 m ostwärts übertrifft und "auf der nordöstlichen Seite bis auf den Boden reicht" (siehe Punkte S11 und S12). Fehl geht schliesslich der Einwand, das Attikageschoss dürfe nicht über die gesamte Länge von der hypothetischen Giebelfassade zurückspringen, weil dadurch der als Dachaufbaute zu qualifizierende Bereich des Dachgeschosses an der Ecke der Attika angeordnet sei. Es sprechen keine Gründe dafür, den von Dachaufbauten gemäss Art. 22 Abs. 3 BZO einzuhaltenden seitlichen Abstand an "der hypothetischen Giebelfassade des Attikageschosses" zu messen, wie es die Beschwerdeführenden 1.1 und

E. 7.5

Unzutreffend ist schliesslich die Rüge, E 9.4 des Rekursentscheids sei willkürlich, weil die Vorinstanz darin anerkannt habe, die "Dachaufbaute der Attika" sei bündig mit der Giebelseite des Vollgeschosses. Die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 verkennen, dass die Vorschrift des Art. 22 Abs. 3 BZO nur für die über das hypothetische Dachprofil hinausragenden Bauteile gilt. Das sich innerhalb dieses Profils befindende Attika geschoss darf hingegen – wie von der Vorinstanz richtig erwogen – bis an die Giebelseite des Gebäudes vordringen, zumal die kommunale Ordnung diesbezüglich nichts anderes vorschreibt.

E. 8

Da sich sämtliche Rügen aus den vereinigten Verfahren VB.2010.00704 und VB.2010.00709 als unbegründet erweisen, sind beide Beschwerden abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Verfahren den Beschwerdeführenden