

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00592 vom 29. März 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-03-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00592

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00592 du 29 mars 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00592 del 29 marzo 2017

Regeste

Baubewilligung | Bau von drei Terrassenhäusern: Auslegung und Einhaltung von Art. 37 BZO Küsnacht betr. zulässige Abgrabungen. Bei der Auslegung ist zu berücksichtigen, dass Art. 37 BZO angesichts der in Art. 19 BZO enthaltenen Geschosshöhenbeschränkung ausschliesslich gestalterische Zielsetzungen und keine nutzungsplanerische Funktion hat. Nach der Wegleitung soll mit Art. 37 BZO ein überhöhtes Erscheinungsbild von Gebäuden verhindert werden, indem die Abgrabungen begrenzt werden, sodass Fassaden an Hanglagen nicht zu hoch erscheinen (E. 3.4.2). Dieser Zweck wird durch die Ausnahme von Lichtschächte bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Abgrabungen nicht unterlaufen, da diese optisch keinen Einfluss auf die wahrnehmbare Fassade haben, womit sich die Praxis der Baukommission als zulässig erweist (E. 3.4.3). Da einzig ästhetische Ziele verfolgt werden sollen, ist die Bestimmung der Gebäudehöhe im Sinn von Art. 37 Abs. 2 BZO nicht identisch derjenigen von § 280 Abs. 1 PBG, sondern eröffnet der Baukommission im Rahmen der optischen Beurteilung einen Ermessensspielraum (E. 4.3.1). Bestimmt daher die Baukommission nicht wie bei § 280 PBG erforderlich (vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.4) eine Fassadenlinie als die massgebende, sondern prüft die Gebäudehöhe bei allen Fassadenpunkten, welche das Terrain berühren oder nur als Rücksprünge zu betrachten sind, so ist dies vertretbar (E. 4.3.2). § 238 Abs. 1 PBG kommt aufgrund der ästhetischen Zielsetzung – ähnlich wie bei § 71 PBG bei Arealüberbauungen – hinsichtlich Abgrabungen keine über die zu gewährleistende natürliche Terraingestaltung gemäss Art. 37 Abs. 1 BZO hinausgehende Bedeutung zu (E. 5.1). Teilweise Gutheissung; Nebenbestimmung.

Erwägungen

E. 1

und Beschwerdegegner 2 vertreten durch RA G, 3. Baukommission Küsnacht, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission der Gemeinde Küsnacht bewilligte F und der E AG mit Beschluss vom 10. November 2015 unter Nebenbestimmungen die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (Haus A, B und C) auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 an der H-Gasse 03, 04 und 05 in Küsnacht. II. Dagegen erhoben C und D am 22. Dezember 2015 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten, den Beschluss aufzuheben. Am Folgetag gelangte A mit demselben Begehren ebenfalls ans Baurekursgericht. Letzteres vereinigte mit Entscheid vom 30. August 2016 die beiden Verfahren, hiess die Rekurse teilweise gut und ergänzte den Beschluss in Dispositivziffer II wie folgt: "Die Baumasse ist im Sinne der Erwägungen zu reduzieren (kein Abzug von Witterungsbereichen in allen Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss von Haus B und C [je südwestseitig] sowie Berücksichtigung des

Raums unter dem Schiebedach im 2. Obergeschoss von Haus B). Vor Baubeginn sind der Baukommission Abänderungspläne zur Bewilligung einzureichen." Im Übrigen wies es die Rekurse ab. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob A mit Eingabe vom 30. September 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (= VB.2016.00592) und beantragte, diesen aufzuheben und die mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten baulichen Massnahmen zu verweigern. Ferner beantragte er eine Parteientschädigung zzgl. MWSt. von 8 %. Am 3. Oktober 2016 gelangten C und D ebenfalls ans Verwaltungsgericht (= VB.2016.00598) mit dem Antrag, den Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben soweit ihr Rekurs abgewiesen worden sei und die Baubewilligung entsprechend aufzuheben. Sodann verlangten sie eine Parteientschädigung für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren. Mit Beschwerdeantworten vom 28. Oktober 2016 bzw. 17. November 2016 beantragte die Baukommission der Gemeinde Küsnacht die Abweisung der Beschwerden sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung. F und die E AG beantragten in ihrer Beschwerdeantwort vom 1. November 2016 die Abweisung der Beschwerde soweit darauf eingetreten werden könne sowie eine Parteientschädigung. Das Baurekursgericht schloss am Tag darauf ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 15. November 2016 hielt A an seinen Anträgen fest. C und D verzichteten stillschweigend auf eine Replik. Die Baukommission der Gemeinde Küsnacht verzichtete im Verfahren VB.2016.00592 unter Festhalten an den gestellten Anträgen am 29. November 2016 ebenfalls auf eine weitere Vernehmlassung. Am 22. Dezember 2016 reichten F und die E AG eine Duplik ein und hielten ebenfalls ihre Begehren aufrecht. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2016.00598. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 1.2

Das Baurekursgericht hat die beiden separat geführten Rekurse in seinem Entscheid vereinigt. Dazu führte es in Erwägung 1 zutreffend aus, dass sich diese gegen das nämliche Bauvorhaben richten und die gleichen Rechtsfragen aufwerfen. Auf die entsprechenden Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Das streitbetroffene Bauvorhaben betrifft im Übrigen dieselben Parteien, weshalb die beiden vorerst ebenfalls separat geführten Beschwerdeverfahren mit diesem Entscheid zu vereinigen und gemeinsam zu behandeln sind.

E. 2.1

Die streitbetroffenen Baugrundstücke liegen in der Wohnzone W2/1.40 und stossen im Nordwesten an die H-Gasse und im Südwesten an den I-Weg. Geplant ist, die bestehenden Bauten abzureissen und an deren Stelle drei freistehende Mehrfamilienhäuser mit Flachdach zu erstellen, welche je ein anrechenbares Untergeschoss sowie zwei Vollgeschosse mit insgesamt 15 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage umfassen.

E. 2.2

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist strittig, ob mit den geplanten Abgrabungen das gemäss Art. 37 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (BZO) zulässige Mass eingehalten wird. Danach sind geringfügige Abgrabungen bei Hauptbauten und besonderen

Gebäuden zulässig, sofern sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen (Abs. 1). In zweigeschossigen Wohnzonen sind solche geringfügigen Abgrabungen allerdings nur so weit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird (Abs. 2).

E. 2.3

Bei Art. 37 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss – hier gestützt auf § 293 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 – erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Bau(bewilligungs)behörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.1). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 2.4

Gesetzliche Bestimmungen müssen in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihnen zugrundeliegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Die neuere bundesgerichtliche Praxis favorisiert einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen). Auslegungselemente sind insbesondere der Wortlaut der Norm, ihr Sinn und Zweck, ihre Entstehungsgeschichte sowie die Bedeutung, die der Norm im Zusammenhang mit anderen Bestimmungen zukommt. Die Auslegung ist daher auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V 8 E. 2.2.1, mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen ausgerichtet (BGE 128 I 34 E. 3b).

E. 3.1

In einem ersten Schritt ist zu überprüfen, ob die Baukommission und das Baurekursgericht die auf allen Seiten der drei Gebäude geplanten Abgrabungen zu Recht als geringfügig im Sinn von Art. 37 Abs. 1 BZO beurteilt haben.

E. 3.2

Das Verwaltungsgericht hat sich bereits in früheren Entscheiden mit der Zulässigkeit von Abgrabungen gemäss Art. 37 BZO auseinandergesetzt (VG, 13. April 2000, VB.2000.00042, 7. Mai 2003, VB.2002.00149 und 30. Mai 2012, VB.2012.00012). Dabei zog es für die Beantwortung der Frage der Geringfügigkeit jeweils die Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung 1994 mit Teilrevision 2004 (Fassung gemäss Beschluss der

Baukommission vom 14. Juni 2005) als Auslegungshilfe heran. Diese hält zu Art. 37 BZO fest, als "geringfügig" gälten Abgrabungen von nicht mehr als 1 m Tiefe, wobei (kumulativ) eine natürlich erscheinende Terraingestaltung gewährleistet bleiben müsse.

E. 3.3

Die geplanten Abgrabungen halten das zulässige Mass von 1 m – entgegen dem Baurekursgericht – lediglich bei Haus A ein. Es ist nicht ersichtlich, dass bei dessen Südostseite darüberhinausgehende Abgrabungen geplant wären, wie die Beschwerdeführenden vorbringen. Aus den eingereichten Bauplänen geht jedoch hervor, dass diese bei der südlichen Gebäudeecke von Haus B (P10) einen Meter um 5 cm überschreiten. Dieser Mangel könnte ohne Weiteres mittels einer – für die Nachbarn jedoch bedeutungslose – Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG geheilt werden. Damit ist der gerügte Mangel nicht geeignet, zur beantragten Aufhebung der Bewilligung für das gesamte Bauvorhaben zu führen.

E. 3.4

Bei Haus C ist im Speziellen umstritten, ob die in den Bauplänen als "Lichthöfe" bezeichneten Lichtschächte unzulässige Abgrabungen darstellen würden.

E. 3.4.1

Obwohl bereits vor Baurekursgericht gerügt, lässt sich zu dieser Frage weder den beschwerdegegnerischen Rekurseingaben noch dem vorinstanzlichen Entscheid etwas entnehmen. Die Wegleitung enthält lediglich Ausnahmen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. Inwiefern Lichtschächte zu berücksichtigen sind, wird darin nicht erläutert. In ihrer Beschwerdeantwort führt die Baukommission unter Ziff. B.8 zu ihrer Praxis aus, Lichtschächte seien für die sichtbare Gebäudehöhe nicht massgebend und würden daher von den Abgrabungsregelungen nicht erfasst soweit keine wohnhygienisch unabdingbaren Fenster betroffen seien. Relevant seien lediglich die Abgrabungen um die Lichtschächte herum.

E. 3.4.2

Bei der Auslegung ist zu berücksichtigen, dass Art. 37 BZO angesichts der in Art. 19 BZO enthaltenen Geschosshöhenbeschränkung ausschliesslich gestalterische Zielsetzungen und keine nutzungsplanerische Funktion hat (vgl. dazu VGr, 13. April 2000, VB.2000.00042, E. 5c). Nach der Wegleitung soll mit Art. 37 BZO ein überhöhtes Erscheinungsbild von Gebäuden verhindert werden, indem die Abgrabungen begrenzt werden, sodass Fassaden an Hanglagen nicht zu hoch erscheinen. Zudem zeigt bereits Art. 37 Abs. 1 BZO selber mit dem Erfordernis einer natürlich erscheinenden Terraingestaltung die ästhetische Motivation der Bestimmung.

E. 3.4.3

Dieser Zweck wird durch die Ausnahme von Lichtschächten bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Abgrabungen nicht unterlaufen, da diese optisch keinen Einfluss auf die wahrnehmbare Fassade haben. Sichtbar ist lediglich der Fassadenteil ab der Oberkante des jeweiligen Lichtschachtes, wo gleichzeitig das gestaltete Terrain zu liegen kommt. Ebenso wenig steht der Wortlaut von Art. 37 Abs. 1 BZO dieser Praxis entgegen. Zudem sind auch Haus-, Keller-, Garten- und Garagenzugänge nach der Wegleitung zur BZO von der Abgrabungsbeschränkung ausgenommen, welche sichtbare zusätzliche Abgrabungen zur Folge haben. Damit erweist sich die Auslegung der Gemeinde insgesamt als zulässig und in

deren Ermessen liegend.

E. 3.5

Beurteilt man anhand dieser Praxis die Abgrabungen bei den Lichtschächten, wie diese in den zum Zeitpunkt der Bewilligung massgeblichen Plänen dargestellt werden, ist ersichtlich, dass diese ab der Oberkante des Lichtschachtes an der Südostfassade von Haus C gemessen 1 m deutlich übersteigen. Bei den Eckpunkten des betreffenden Lichtschachtes wird noch genau 1 m abgegraben. Doch im dazwischenliegenden Bereich, wo das gewachsene Terrain entlang der geplanten Fassade aufgrund einer bestehenden Aufschüttung hinter der heutigen Garage wesentlich höher liegt, wird die zulässige Differenz von 1 m erheblich überschritten. Es kann hier daher nicht mehr nur von einer geringfügigen Abgrabung gesprochen werden. Zwar ist der Mangel nicht geeignet, zur beantragten Aufhebung der Bewilligung für das gesamte Bauvorhaben zu führen. Doch sind die Abgrabungen für den Nachbarn aus Verfahren VB.2015.00592 einsehbar und damit nicht von vornherein bedeutungslos. Der gestützt auf Ziff. 2.4 der Baubewilligung in diesem Zusammenhang verlangten und beim vorinstanzlichen Augenschein eingereichte Plan zeigt, dass einer Erhöhung der Oberkante des Lichtschachtes auf der Südostseite weder besondere Schwierigkeiten entgegenstehen noch eine wesentliche Projektänderung bedingt. Sodann ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht substantiiert dargetan, dass die Beschränkung der Abgrabungen zu einer unzureichenden Belichtung im zu Wohnzwecken vorgesehenen Untergeschoss führen würde. Der Mangel lässt sich daher mittels Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG heilen (vgl. dazu VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Da bereits ein neuer Plan vorliegt, welcher auf das zulässige Mass reduzierte Abgrabungen vorsieht, erübrigt sich die Ergänzung der angefochtenen Baubewilligung um eine entsprechende Nebenbestimmung. Damit erweist sich die Rüge hinsichtlich der Lichtschächte als unbegründet.

E. 4.1

In einem weiteren Schritt ist zu klären, ob sich die Messweise im Hinblick auf die zulässige Gebäudehöhe rechtmässig ist. Nach Art. 37 Abs. 2 BZO sind in zweigeschossigen Wohnzonen selbst geringfügige Abgrabungen nur so weit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird. Letztere wird durch Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1a lit. b BZO geregelt und beträgt beim Bau von – wie vorliegend – zwei Vollgeschossen sowie einem anrechenbaren Untergeschoss 8,1 m (Art. 19 Abs. 1a lit. b Variante 2 BZO).

E. 4.2

Die Baukommission beurteilte diese Vorschrift im Bewilligungsverfahren als eingehalten. Im Rekursverfahren führte sie aus, bei der Bemessung von Gebäudehöhen, die innerhalb der Gebäudegrundfläche liegen und nicht zu denjenigen Fassadenebenen gehörten, die das gewachsene Terrain tatsächlich berühren, werde gemäss ständiger kommunaler Praxis lotrecht auf das gewachsene oder interpolierte Terrain gemessen. Es werde nicht Rückgriff auf abgegrabene Punkte an der äusseren Fassadenebene genommen, soweit Fassaden vorliegen würden, die im Sinn von § 280 Abs. 1 PBG mehr als 1,5 m hinter den erdberührenden Fassadenebenen lägen und somit eine eigene Fassadenebene bildeten. Das gestaltete bzw. abgegrabene Terrain gelange bei allen Fassadenpunkten zur Anwendung, welche das Terrain berührten oder nur als Rücksprünge zu betrachten seien. Die Baukommission gelangte zum Schluss, Art. 37 Abs. 2 werde eingehalten, da die Höhe der

obersten Dachfläche durch die Staffelung und Bildung unabhängiger Fassadenebenen nicht auf die Abgrabung, sondern das senkrecht darunterliegende gewachsene oder interpolierte Terrain zu messen sei.

E. 4.3

Vorab ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden diese Praxis lediglich unsubstanziert als unbelegt gerügt haben. Sie führten weder aus, inwiefern keine oder eine andere Praxis bestehen würde noch brachten sie entgegenstehende Beispiele vor.

E. 4.3.1

Die Praxis der Baukommission ist auch hier vor dem Hintergrund zu beurteilen, dass mit der Beschränkung der Abgrabungen in Art. 37 BZO ausschliesslich gestalterische Ziele verfolgt werden: Es gilt zu vermeiden, dass die Fassaden zu hoch erscheinen. Demzufolge ist die Bestimmung der Gebäudehöhe im Sinn von Art. 37 Abs. 2 BZO nicht identisch derjenigen von § 280 Abs. 1 PBG, sondern eröffnet der Baukommission im Rahmen der optischen Beurteilung einen Ermessensspielraum. Dies zeigt sich auch daran, dass nach der Skizze zu Art. 37 in der Wegleitung zur BZO die Gebäudehöhe bei der Vornahme von Abgrabungen entlang der Fassade ab dem gestalteten bzw. abgegrabenen Terrain zu messen ist. Es geht um das Erscheinungsbild. Dagegen stellt die (technische) Bestimmung von § 280 PBG auf das gewachsene Terrain ab. Auch wenn die Baukommission in den Ausführungen zu ihrer Praxis auf den Begriff der Rücksprünge im Sinn von § 280 PBG Rückgriff nimmt, ist diese (gleichzeitig einzuhaltende) kantonale Bestimmung strikt von Art. 37 Abs. 2 BZO zu unterscheiden.

E. 4.3.2

Bestimmt daher die Baukommission nicht wie bei § 280 PBG erforderlich (vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.4) eine Fassadenlinie als die massgebende, sondern prüft die Gebäudehöhe bei allen Fassadenpunkten, welche das Terrain berühren oder nur als Rücksprünge zu betrachten sind, so handelt es sich um eine vertretbare Anwendung von Art. 37 Abs. 2 BZO. Wenn sie mit anderen Worten mehr als 1,5 m zurückversetzte Fassadenteile als für die Bemessung der Gebäudehöhe im Sinn von Art. 37 Abs. 2 BZO als für die optische Erscheinung irrelevant und damit nicht massgebend betrachtet, ist dies nicht zu beanstanden. Zwar ist ein solch systematisches Vorgehen für die erforderliche individuelle Beurteilung von ästhetisch motivierten Bestimmungen nicht optimal, doch ist nicht vorstellbar, dass über 1,5 m rückversetzte Fassaden derart hoch ausfielen, dass sie die Gesamterscheinung dominieren würden. Zudem wird die Einhaltung der (allgemeinen) Gebäudehöhe nach § 280 Abs. 1 PBG mit der Bemessung ab dem gewachsenen bzw. interpolierten Terrain nach dieser Praxis sichergestellt. Der Einwand, es sei unzutreffend, dass ab der Dachkante der zurückversetzten Vollgeschosse keine Gebäudehöhe zu messen sei, läuft daher ins Leere.

E. 4.3.3

Es liegen nach dem Gesagten keine stichhaltigen Gründe vor, um vom Auslegungsentscheid der Gemeinde abzuweichen. Demzufolge wurde die Praxis der Baukommission von der Vorinstanz zu Recht nicht beanstandet und als in deren Ermessen liegend beurteilt.

E. 4.4

Die Beschwerdeführenden monieren, dass die Geschossversätze nicht überall 1,5 m überschreiten würden und daher nach der kommunalen Praxis nicht zu berücksichtigen seien. Bei den talseitigen Fassaden der Häuser A und B sowie der Südostseite von Haus C werde daher deutlich mehr als die zulässige Gebäudehöhe sichtbar.

E. 4.4.1

Auf der Südostseite von Haus A ist die Fassade des Dachgeschosses um 2,5 m und damit über 1,5 m zurückversetzt. In Anwendung der Praxis der Baukommission und entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist daher bei der südöstlichen Gebäudeecke die Einhaltung der Gebäudehöhe im Sinn von § 280 PBG zu überprüfen und fällt hinsichtlich Art. 37 Abs. 2 BZO ausser Betracht. Erstere bemisst sich bei der vorliegenden Flachdachbaute von der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche senkrecht im Lot auf das gewachsene (interpolierte) Terrain und ist mit 8,1 m genau eingehalten. Bei den das Erscheinungsbild dominierenden Fassaden des Unter- und des 1. Obergeschosses wird das Mass von 8,1 m – gemessen bis auf das gestaltete Terrain, also inklusive Abgrabungen – ebenfalls eingehalten. Das Gleiche gilt für die südöstliche Fassade von Haus B, welche dieselbe Gestaltung aufweist.

E. 4.4.2

Anders präsentiert sich die Situation indessen bei der nordöstlichen Fassade der Gebäude A und B: Hier ist das zweite gegenüber dem ersten Obergeschoss lediglich um 1,25 m zurückversetzt und befindet sich damit auf einer Linie mit der Fassade des Untergeschosses. Entsprechend tritt sie auch optisch viel stärker in Erscheinung. Die Beschwerdeführenden rügen daher zu Recht die zulässige Gebäudehöhe bei der nordöstlichen Ecke von Haus A als überschritten. Von der Dachfläche bis zum gestalteten Terrain dürfte das Terrain lediglich bis auf 559,0 m. ü. M abgegraben werden. Die geplanten Abgrabungen überschreiten daher das zulässige Mass um 0,3 m. Das Gleiche gilt bezüglich Haus B, soweit der Fassade keine Terrasse vorgelagert ist. Beim in der Mitte der Fassade liegenden Eckpunkt beträgt die Fassadenhöhe ab dem gestalteten Terrain gar 8,7 m. Damit erweisen sich die Abgrabungen an dieser Stelle um 0,6 m zu gross. Diese beiden Mängel lassen sich jedoch ohne Weiteres durch eine Reduktion auf das zulässige Mass mittels Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG heilen. Eine Beschränkung der Abgrabungen auf das zulässige Mass tangiert aufgrund des Gefälles die geplanten Fenster des Untergeschosses nicht. Die Baubewilligung ist mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu ergänzen. Insgesamt sind folglich auch hier die zu grossen Abgrabungen nicht geeignet, zur beantragten Aufhebung der Bewilligung für das gesamte Bauvorhaben zu führen.

E. 4.4.3

Bei Haus C springt die Fassade des obersten Geschosses auf der Südostseite zwar ebenfalls lediglich um 1,25 m zurück und muss daher die Gebäudehöhe eingehalten werden. Doch wird hier das zulässige Mass eingehalten. Hinsichtlich der nordwestlichen Fassade ergibt die Gestaltung das gleiche Bild wie bei der Südostfassade der Häuser A und B, weshalb dazu auf E. 4.4.1 verwiesen werden kann. Damit wird bei Haus C die zulässige Gebäudehöhe eingehalten.

E. 5.1

Schliesslich sind die geplanten Abgrabungen hinsichtlich der erforderlichen natürlich erscheinenden Terraingestaltung zu überprüfen. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für

sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 Abs. 1 PBG). Art. 37 Abs. 1 BZO lässt Abgrabungen nur soweit zu, als sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung noch gewährleisten. Letzterer Bestimmung liegen, wie bereits mehrfach erwähnt, ästhetische Überlegungen zugrunde. § 238 Abs. 1 PBG kommt daher – ähnlich wie bei § 71 PBG bei Arealüberbauungen (vgl. VGr, 15. September 2016, VB.2016.00217, E. 3.2) – hinsichtlich Abgrabungen keine darüberhinausgehende Bedeutung zu.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden monieren lediglich pauschal, von einem natürlichen Terrainverlauf und einer befriedigenden Einordnung der Baute in die landschaftliche Umgebung im Sinn von Art. 37 Abs. 1 BZO und § 238 Abs. 1 PBG könne nicht die Rede sein. Es ist denn auch nicht ersichtlich, inwiefern der natürliche Terrainverlauf entlang der Gebäude A und B beeinträchtigt wäre. Bezüglich Haus C hält die Baukommission der entsprechenden Rüge zutreffend entgegen, dass sich die vorliegend strittigen Lichtschächte von denjenigen im zitierten Entscheid VB.2002.00149, welche in ebenem Gelände eine Zugangstreppe zum 2. UG umfassten, wesentlich unterscheiden. Mit einer Breite von 1 m bewirken sie auch im geneigten Gelände – anders als die in VB.2000.00042 zu beurteilenden – kein grabenähnliches Erscheinungsbild. Trotz gerader verlaufender Oberkante entlang mehr als der Hälfte der seitlichen Fassaden führen sie nicht zu einer un natürlich erscheinenden Terraingestaltung. Das Baurekursgericht gelangte daher zu Recht zum Schluss, dass die geplanten Abgrabungen eine gute Einpassung der Gebäude in das geneigte Gelände ermöglichen. Daher erweist sich die Rüge hinsichtlich der natürlich erscheinenden Terraingestaltung als unbegründet.

E. 6.1

Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde hinsichtlich der gerügten Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe hinsichtlich der Gebäude A und B als begründet. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde und teilweiser Aufhebung des Rekursentscheids ist daher der Beschluss der Baukommission der Gemeinde Küsnacht vom 10. November 2015 in Disp.-Ziff. 2 mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen (vgl. vorstehend, E. 4.4.2).

E. 6.2

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aus dem Verfahren VB.2016.00592 zu 7/16, den Beschwerdeführenden 2.1 und 2.2 aus dem Verfahren VB.2016.00598 je zu 7/32 unter solidarischer Haftung für 7/16 sowie der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 zu je 1/32, unter solidarischer Haftung für 1/16 und der Beschwerdegegnerin 3 zu 1/16 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 zuzusprechen. Als angemessen erscheint für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Sodann hat die lokale Baubehörde im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 93 ff.). Eine Neuregelung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen, die ohnehin im Rahmen eines breiten

Ermessensspielraumes getroffen wurde, ist angesichts der geringfügigen Abweichung nicht angezeigt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.