



Fall-Nr.: B 2016/188
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 30.01.2018
Entscheiddatum: 30.01.2018

Zirkulationsentscheid Verwaltungsgericht, 30.01.2018

Baurecht, Art. 7 VRP, Art. 81 BauG. Der Beschwerdeführer bezweifelt erstmals im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht die formelle Rechtmässigkeit des Entscheides des als Ersatzverwaltung eingesetzten Gemeinderates. Diese neuen, das Fundament des Verfahrens ändernden Beschwerdegründe sind unzulässig. Darauf ist nicht einzutreten. Die Bauvisiere, denen ohnehin nur ein beschränkter Informationsgehalt zukommt, wurden zwar vor der Durchführung des Rekursaugenscheins entfernt, waren jedoch für die Beurteilung der materiellen Rügen nicht von Bedeutung. Die materiellen Rügen im Beschwerdeverfahren – Freilegung Untergeschoss, Dachaufbauten – erweisen sich als unbegründet (Verwaltungsgericht, B 2016/188).

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

A.S.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H.P. Kühnis, St. Gallerstrasse 5, 9034 Eggersriet,

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

O.Z.,

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde X.,

Beschwerdebeteiligte,

vertreten durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Y.,

Gegenstand

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. O.Z., amtierender Gemeindepräsident der Politischen Gemeinde X., reichte am 19. September 2014 der Baukommission X. ein Baugesuch für die Erstellung eines



St.Galler Gerichte

Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 000, Grundbuch X., ein (Baugesuch 59-2014). Das Grundstück liegt in der Wohn-Gewerbezone (WG2) und grenzt im Westen an das Grundstück Nr. 001, welches im Eigentum von A.S. steht. Während der öffentlichen Auflage erhob letzterer am 17. Oktober 2014 Einsprache und beantragte, das Vorhaben sei nicht zu bewilligen. Zur Begründung machte er geltend, der projektierte Neubau verletze das Verunstaltungsverbot. Die geplante Freilegung des Untergeschosses sei nicht zulässig, weil die Hangneigung weniger als 25 Prozent betrage. Schliesslich seien die Dachaufbauten baurechtswidrig. Die Baukommission X. wies am 4. Dezember 2014 die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung.

B. Gegen diesen Entscheid erhob A.S. am 19. Dezember 2014 Rekurs beim Gemeinderat X. Auf Ersuchen des Gemeinderats X. hin, eine Ersatzverwaltung zu bezeichnen, beauftragte das Departement des Innern am 12. März 2015 den Gemeinderat Y., anstelle des Gemeinderates X. über den Rekurs zum Baugesuch 59-2014 zu entscheiden. Diese Verfügung wurde mit der Abweisung der dagegen von A.S. beim Verwaltungsgericht erhobenen Beschwerde am 27. November 2015 rechtskräftig (B 2015/47). Der Gemeinderat Y. wies den Rekurs gegen die Abweisung der Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung am 8. März 2016 ab.

C. Gegen den am 11. März 2016 eröffneten Entscheid des Gemeinderates Y. erhob A.S. am 24. März 2016 Rekurs beim Baudepartement und beantragte unter anderem den Beizug der Akten der drei früheren für das Grundstück Nr. 000 gestellten Baugesuche (35-2013, 6-2014 und 29-2014). Anlässlich des am 14. Juni 2016 durchgeführten Augenscheines rügte er die fehlenden Bauvisiere und regte eine Sistierung des Verfahrens bis zum Entscheid des Verwaltungsgerichts über die Rechtmässigkeit des Baureglements der Politischen Gemeinde X. an (B 2015/189). Das Baudepartement wies den Rekurs am 22. August 2016 ab. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, auf den Beizug der Akten zu den früheren Baugesuchen könne verzichtet werden, weil einzig das Gesuch 59-2014 Gegenstand des Verfahrens sei. A.S., der Architekt sei, habe den Plänen die Grundfläche, das Volumen und das ungefähre Aussehen der geplanten Baute entnehmen und die Auswirkungen des Bauprojekts auf die nähere Umgebung abschätzen können. Aus der am Augenschein fehlenden Visierung könne er deshalb nichts zu seinen Gunsten ableiten. Das Untergeschoss werde talseitig nur beim „Ausgang Sitzplatz“ vollständig freiliegen. Aus



dem Wort „gesamthaft“ ergebe sich nicht, dass Dachaufbauten nur dann die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen dürften, wenn es sich um eine Mehrzahl solcher Aufbauten handle. Die Bestimmung diene vor allem dazu, dass bei mehr als einem Dachgeschoss nicht mehrere Aufbauten errichtet werden könnten, die einzeln das Maximalmass erreichten. Es lägen ihr weniger gestalterische als vielmehr nutzungsbeschränkende Überlegungen zugrunde.

D. A.S. (Beschwerdeführer) erhob gegen den Rekursentscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 22. August 2016 durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 5. September 2016 und Ergänzung vom 10. Oktober 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei der angefochtene Entscheid aufzuheben, die Angelegenheit zur neuen Entscheidung unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften – insbesondere der Visierungspflicht – an den Gemeinderat Y. zurückzuweisen und das Baugesuch nicht zu genehmigen.

Die Vorinstanz verwies mit Vernehmlassung vom 17. Oktober 2016 auf den angefochtenen Entscheid und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Für die Politische Gemeinde X. (Beschwerdebeteiligte) beantragte der Gemeinderat Y. am 21. Oktober 2016 unter Verweis auf seinen eigenen und auf den vorinstanzlichen Entscheid die Abweisung der Beschwerde. O.Z. (Beschwerdegegner) liess sich am 6. November 2016 vernehmen, ohne einen konkreten Antrag zu stellen. Der Beschwerdeführer äusserte sich dazu am 21. November 2016 und beantragte die Klärung verschiedener Fragen zum Verfahren vor dem Gemeinderat Y. mittels Amtsberichts oder Zeugenbefragung. Der Gemeinderat Y. beantragte am 23. November 2016 die Abweisung des Begehrens.

Auf die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides und die Ausführungen des Beschwerdeführers, des Beschwerdegegners und der Beschwerdebeteiligten zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:



1. (...).

2. Der Beschwerdeführer ersucht auch im Beschwerdeverfahren um Beizug der Akten zu den früheren vom Beschwerdegegner für das Grundstück Nr. 000 eingereichten Baugesuchen 35-2013, 6-2014 und 29-2014. Die Vorinstanz hat das entsprechende Begehren im Rekursverfahren mit der Begründung abgewiesen, Gegenstand des Verfahrens sei einzig das Baugesuch 59-2014. Die Akten sind deshalb nicht Teil der Vorakten im Sinn von Art. 64 in Verbindung mit Art. 52 VRP. Inwieweit der fehlende Beizug der Akten zu den früheren Baugesuchen zu einer unvollständigen oder unrichtigen Feststellung des Sachverhalts im Sinn von Art. 61 Abs. 2 VRP geführt haben könnte, wird vom Beschwerdeführer, der gegen sämtliche Baugesuche Einsprache erhoben und damit Kenntnis der Details der Projekte hatte, nicht substantiiert dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Das Begehren ist dementsprechend abzuweisen.

3. Der Beschwerdeführer hegt erstmals im Beschwerdeverfahren Zweifel an der Rechtmässigkeit des Rechtsmittelverfahrens vor dem ersatzweise für den Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten handelnden Gemeinderat Y. Für den Fall, dass der Gemeinderat Y. je – was absolut unerlässlich gewesen wäre, weil er sich mit einem völlig anders lautenden Baureglement und mit anderen Topografien habe auseinandersetzen müssen – einen Augenschein durchgeführt haben sollte, möchte der Beschwerdeführer mittels eines Amtsberichts oder Zeugeneinvernahmen in Erfahrung bringen, welche Mitglieder des Spruchkörpers dabei anwesend waren und ob die Bauvisiere entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gestellt gewesen seien. Zudem möchte er wissen, ob je persönliche Gespräche zwischen den Präsidenten der beiden Gemeinden über das strittige Bauvorhaben geführt worden seien und deshalb Ausstandspflichten bestünden. Der Gemeinderat Y. führt dazu in seiner Eingabe vom 23. November 2016 aus, zulässig seien Rügen, welche sich mit dem Entscheid der Vorinstanz, die sich zur Rüge betreffend Visierpflicht ausführlich geäussert und am 14. Juni 2016 einen Augenschein durchgeführt habe, auseinandersetzen. Weitere Ausführungen erübrigten sich und die „Beweisanträge“ seien abzuweisen.

Gemäss Art. 61 Abs. 3 VRP sind im Verfahren vor Verwaltungsgericht neue Begehren unzulässig. Als neues Begehren gilt insbesondere die Änderung des tatsächlichen



Fundaments eines Verfahrens (Beschwerdegrund), sei es, dass dieses ganz oder teilweise ersetzt oder ergänzt wird, um die mit dem gestellten Rechtsbegehren angestrebte Rechtsfolge zu erreichen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 637; VerwGE B 2015/20 vom 23. August 2016 E. 1.2, www.gerichte.sg.ch).

Aus den Akten – es fehlt eine entsprechende Anzeige mit Einladung an die Verfahrensbeteiligten – ergibt sich, dass der Gemeinderat Y. zur Ermittlung des Sachverhalts keinen Augenschein im Sinn einer Beweiserhebung gemäss Art. 12 Abs. 1 VRP durchgeführt hat. Ein solcher war im Übrigen auch nicht beantragt (vgl. act. 9/15). Im Rekursverfahren vor der Vorinstanz hat der Beschwerdeführer – abgesehen von der Rüge, beim vorinstanzlichen Augenschein hätten die Bauvisiere gefehlt – die Abweisung der Einsprache und die Bewilligung des Baugesuchs einzig wegen materieller Baurechtswidrigkeit beanstandet. Indem der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht den Verdacht eines informell durchgeführten Augenscheins und informeller Gespräche zwischen dem Gemeindepräsidenten Y. und dem Baugesuchsteller und Missachtung der Ausstandsregeln äussert und die fehlende Durchführung eines formellen Augenscheins beanstandet, bezweifelt er erstmals im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht die formelle Rechtmässigkeit des Entscheides des Gemeinderats Y. Mit diesen neuen Beschwerdegründen ändert er das Fundament des Verfahrens. Da diese – neuen – Beschwerdegründe im Verfahren vor Verwaltungsgericht unzulässig sind, sind die im Zusammenhang damit gestellten Beweisanträge und der Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Angelegenheit zur Durchführung eines Augenscheins und zur neuen Entscheidung an den Gemeinderat Y. zurückzuweisen, abzuweisen.

4. Seit 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (sGS 731.1, nGS 2017-49, PBG) in Kraft. Gleichzeitig ist das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (BauG) aufgehoben worden (Art. 172 PBG). Die bei Vollzugsbeginn des Planungs- und Baugesetzes hängigen Baubewilligungsverfahren werden gemäss Art. 173 Abs. 1 PBG nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheides der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (Abs. 1); vorbehalten bleibt die Anwendung neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist (Abs. 2). Da die



Baubewilligung vom 4. Dezember 2014 vor dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes ergingen, ist die Angelegenheit nach dem früheren Baugesetz zu beurteilen, sofern das neue Recht für den Beschwerdegegner nicht günstiger ist. Ist das Bauvorhaben unter dem früheren Baurecht bewilligungsfähig, erübrigt es sich zu prüfen, ob es unter dem neuen bewilligt werden könnte.

5. Der Beschwerdeführer beanstandet die anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins vom 14. Juni 2016 fehlende Visierung des Bauvorhabens und bezweifelt, dass das dem vierten Baugesuch zugrunde liegende Projekt überhaupt je visiert wurde.

5.1. Art. 81 BauG regelt die Visierpflicht im ordentlichen Baubewilligungsverfahren: Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen (Abs. 1); sie dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung der zuständigen Gemeindebehörde entfernt werden (Abs. 2). Nach Art. 29 des bis 31. Dezember 2016 gültig gewesenen Baureglements (nachfolgend: aBauR) der Beschwerdebeteiligten waren bei visierpflichtigen Bauten die Gebäudeecken, die Gebäude- und Firsthöhen und im Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut die Dachschräge zu visieren (Abs. 1); als zuständige Gemeindebehörde im Sinn von Art. 81 Abs. 2 BauG wurde die Baubewilligungsbehörde bezeichnet (Abs. 4). Die Bestimmung enthielt im Übrigen keine für das vorliegende Verfahren massgebenden über das kantonale Recht hinausgehenden Vorschriften. Das am 1. Januar 2017 in Kraft getretene neue Baureglement enthält keine Regelungen zu den Bauvisieren (vgl. [www.ch](http://www.stg.ch)).

Wie sich aus diesen Rechtsgrundlagen ergibt, soll die Errichtung des Visiers (Baugespanns) das Bauvorhaben veranschaulichen. Es gibt dem Nachbarn einen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Baute. Dieser darf sich darauf verlassen, dass die wesentlichen Abmessungen ersichtlich sind. Bei einer einfachen Baute mit rechteckigem Grundriss und Satteldach sind die vier Eckpunkte einschliesslich Dachneigung und beide Eckpunkte des Firstes darzustellen. Über den exakten Umfang und die präzise Lage kann sich der Nachbar dagegen mit Hilfe der öffentlich aufliegenden Pläne orientieren. Ist nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer durch die mangelhafte Visierung in seiner Interessenwahrung beeinträchtigt worden ist, erscheint die Aufhebung des angefochtenen Entscheides



und die damit verbundene Notwendigkeit der erneuten Aussteckung als formalistischer Leerlauf (vgl. BGer 1C_118/2010 vom 20. Oktober 2010 E. 3.4 mit Hinweis auf BGE 133 I 201 E. 2.2 und BGer 1C_506/2008 vom 12. Mai 2009 E. 2.2.1; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 886). Soweit Dritte aufgrund einer fehlenden oder ungenügenden Visierung nicht genügend orientiert und deshalb vom Einreichen einer Einsprache abgehalten wurden, hätten diese die Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder Rechtsmittel ergreifen müssen, sobald sie vom Baugesuch beziehungsweise der Baubewilligung Kenntnis erhalten hatten (vgl. BGer 1C_478/2008 vom 28. August 2008 E. 2.4 mit Hinweisen).

5.2. Die Beschwerdegegner hat im Beschwerdeverfahren zusammen mit der Vernehmlassung vom 6. November 2016 die Schlussabrechnung der Q. AG vom 18. November 2015 für die Miete von Bauvisieren für die Dauer vom 5. November 2013 bis 11. November 2015 eingereicht (act. 12/Beilage). Danach war das vierte Projekt in der Zeit vom 19. September 2014 bis 11. November 2015, das heisst während 412 Tagen visiert. Das dieser Visierung zugrunde liegende Baugesuch wurde am 19. September 2014 eingereicht. Die Baubewilligungskommission der Beschwerdebeteiligten beurteilte das Baugesuch und die vom Beschwerdeführer dagegen erhobene Einsprache am 4. Dezember 2014. Weder in der Einsprache vom 17. Oktober 2014 noch im Rekurs vom 19. Dezember 2014 machte der Einsprecher und Beschwerdeführer geltend, es fehlten die Bauvisiere oder sie entsprächen nicht dem am 19. September 2014 eingereichten Baugesuch zum vierten Projekt. Damit ist davon auszugehen, dass die Bauvisiere zumindest damals angebracht waren und ihre Funktion, auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen und es zu veranschaulichen, damit davon betroffene Dritte und insbesondere auch der Beschwerdeführer die Baugesuchsakten einsehen und gegebenenfalls Einsprache erheben können, erfüllten (vgl. BGer 1C_155/2015 vom 19. Januar 2016 E. 3.2).

Unbestritten ist, dass die Bauvisiere entgegen dem Grundsatz von Art. 81 Abs. 2 BauG im November 2015 und damit vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs vom 19. September 2014 entfernt wurden. Für die materielle Beurteilung des Rechtsmittels durch den Gemeinderat Y. im Entscheid vom 8. März 2016 konnten die fehlenden Visiere mangels Durchführung eines Augenscheins nicht von Belang sein. Die Vorinstanz hat zwar am 14. Juni 2016 einen Augenschein durchgeführt. Inwieweit die



Bauvisiere für die Beurteilung der materiellen Rügen des Beschwerdeführers im Rekursverfahren vor Vorinstanz – nämlich das Freiliegen des Untergeschosses und die Längen der Dachaufbauten – von Bedeutung sein sollten, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt und ist auch nicht ersichtlich: Angesichts ihres beschränkten Informationsgehalts wären sie nicht geeignet gewesen, sich auf den Ausgang des Verfahrens auszuwirken. Ob die – nach einem Sturm umgefallenen – Bauvisiere mit der – stillschweigenden – Zustimmung der Baubewilligungsbehörde im Sinn von Art. 81 Abs. 2 BauG nicht erneuert wurden, kann unter diesen Umständen offen bleiben.

5.3. Dementsprechend lassen die anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins nicht mehr gestellten Bauvisiere den angefochtenen Entscheid nicht in einem Ausmass als rechtsfehlerhaft erscheinen, welches die Aufhebung der Baubewilligung als verhältnismässig rechtfertigen könnte (vgl. BGer 1C_663/2015 vom 5. April 2016 E. 2.3, 1C_218/2008 vom 13. Oktober 2008 E. 2.2). Die Beschwerde ist deshalb in diesem Punkt abzuweisen.

6. In materieller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer, das geplante Untergeschoss verletze Art. 12 Abs. 6 aBauR. Nach Art. 7 aBauR ist in der WG2 ein freiliegendes Untergeschoss gemäss Art. 12 aBauR zulässig. Gemäss Art. 12 Abs. 6 aBauR darf in Hanglagen ab einer Hangeignung von 25 Prozent talseitig ein Untergeschoss vollständig freigelegt werden. Unbestritten ist, dass die Hangneigung auf dem Baugrundstück Nr. 000 weniger als 25 Prozent beträgt. Vorliegend darf damit keine Abgrabung nach Art. 12 Abs. 6 aBauR vorgenommen werden, welche talseitig zur vollständigen Freilegung des Untergeschosses führt. Aktenkundig ist, dass talseitig lediglich beim „Ausgang Sitzplatz“ eine vollständige Freilegung des Untergeschosses beabsichtigt wird. Im Übrigen ist die Südfassade 0.5 m tiefer gesetzt als das gewachsene Terrain (vgl. act. 9/5 Beilage 4). Vor diesem Hintergrund kann im Sinne von Art. 12 Abs. 6 aBauR nicht von einer vollständigen Freilegung eines Untergeschosses gesprochen werden. Damit ist Art. 12 Abs. 6 aBauR nicht verletzt.

7. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von Art. 20 aBauR durch die geplanten Dachaufbauten.



7.1. Der Beschwerdegegner plant gemäss Bauchgesuch sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite des Satteldaches je eine fassadenbündige Schleppegaupe, welche 1.7 Meter unter dem First angesetzt werden. Die Gebäudelänge beträgt 20 Meter, diejenige der Dachaufbauten je 9.35 Meter. Auf der Westfassade ist zusätzlich zur Schleppegaupe noch ein flächenbündiges Dachfenster (Oberlicht) mit einer Länge von drei Metern vorgesehen, was zusammen mit der Dachaufbaute eine Länge von 12.35 Meter ergibt.

7.2. Gemäss Art. 20 aBauR dürfen Dachaufbauten wie Schleppegauben und Lukarnen gesamthaft höchstens die Hälfte, zusammen mit flächenbündigen Dachfenstern und Solaranlagen höchstens zwei Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Begriff „gesamthaft“ in Art. 20 aBauR bringe klar zum Ausdruck, dass mindestens zwei oder mehrere Lukarnen notwendig seien; eine riesige Lukarne von rund zehn Metern Länge sei indessen nicht zulässig und damit nicht bewilligungsfähig. Hierbei gehe es um die Ästhetik; die geplante riesige Dachaufbaute würde wie ein drittes Vollgeschoss wirken. Dreigeschossigkeit sei in der Zone WG2 aber nicht zulässig.

7.3. Betreffend die Dachgestaltung und die Umschreibung von Geschossen enthält das Baugesetz keine Bestimmungen. Entsprechende Regelungen sind den kommunalen Bauvorschriften zu entnehmen (VerwGer B 2009/104 vom 28. Januar 2010 E. 2.3, www.gerichte.sg.ch). Vorliegend ist damit Art. 20 Abs. 1 aBauR einschlägig, und es ist zu prüfen, ob die geplanten Schleppegauben mit der Bestimmung vereinbar sind.

Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, bildet Ausgangspunkt jeder Auslegung der Wortlaut der Bestimmung. Vom klaren, das heisst eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Vorschriften ergeben (BGE 139 V 66 E. 2.2, E. 2.2, 138 V 86 E. 5.1 mit Hinweisen). Der Wortlaut von Art. 20 Abs. 1 aBauR ist klar und eindeutig. Er hält unmissverständlich fest, in welchem Umfang Schleppegauben und Lukarnen gesamthaft zulässig sind. Der Begriff „gesamthaft“ lässt die Möglichkeit zu, die zulässige Höchstlänge auf mehrere einzelne Ausbauten aufzuteilen, verlangt aber keine solche Aufteilung. Es werden



weder Gründe vorgebracht noch sind solche ersichtlich, bei der Auslegung vom Wortlaut der Bestimmung abzuweichen. Es ist vorliegend demnach auf den Wortlaut der Bestimmung abzustellen.

Art. 20 Abs. 1 BauR hält nicht fest, wie viele Schlepptgauben und Lukarnen zulässig sind. Gegenstand der Bestimmung ist vielmehr einzig der zulässige Umfang, welchen die Schlepptgauben und Lukarnen gesamthaft einnehmen dürfen. Wie die Vorinstanz korrekt festhält, dient die Bestimmung primär dazu, dass bei mehr als einem Dachgeschoss nicht mehrere Dachaufbauten errichtet werden können, die einzeln das Maximalmass erreichen. Ob nun eine oder mehrere Dachaufbauten das Maximalmass ausschöpfen, ist im Ergebnis unerheblich. Insbesondere verfolgt die Bestimmung auch keine ästhetischen Aspekte. Solange sie das Maximalmass nach Art. 20 Abs. 1 aBauR nicht überschreitet, sind Dachaufbauten zulässig. Die Bestimmung schliesst auch nicht aus, dass die Front von Gauben mit der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses bündig verläuft. Das in der Regelung vorgesehene Maximalmass – mit der Hälfte der Fassadenlänge allerdings über dem üblicherweise vorgesehenen Drittel liegend (vgl. beispielsweise BGer 1C_5 und 9/2016 vom 18. Mai 2016 E. 2.2, 1P. 327/2004 vom 5. Januar 2005 Sachverhalt, 1C_174 und 186/2013 vom 6. Februar 2014 E. 2.1) – führt zudem nicht dazu, dass das Dachgeschoss – wie ein Kreuzgiebel (vgl. GVP 1996 Nr. 2) – aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten als Vollgeschoss qualifiziert werden müsste. Bewegen sich die Dachaufbauten innerhalb des reglementarischen Rahmens, führen sie deshalb nicht dazu, dass das Dachgeschoss als anzurechnendes Vollgeschoss zu qualifizieren wäre. Dementsprechend kann der Beschwerdeführer aus seinem Eindruck, die Dachaufbaute führe dazu, dass das Dachgeschoss wie ein – in der WG2 unzulässiges drittes – Vollgeschoss wirke, keine materielle Baurechtswidrigkeit der geplanten Baute ableiten. Die Beschwerde erweist sich damit auch insoweit, als eine Verletzung von Art. 20 Abs. 1 aBauR geltend gemacht wird, als unbegründet.

8. (...).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:



1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine ausseramtlichen Kosten entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Scherrer