

7.1 Gerügt wird (...) ein Verstoss gegen die Drittelsregel für Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG durch die geplante Pergola. Das Drittel werde bereits durch das geplante Attikageschoss ausgeschöpft. Wie die hangseitige Ansicht zeige, bewirke die geplante Pergola eine optische Vergrösserung des Mehrfamilienhauses bzw. eine optische Verlängerung der fassadenbündigen Dachaufbaute.

7.2 Die Vorinstanz führt in diesem Zusammenhang aus, die Pergola sei keine an das Drittel anrechenbare Dachaufbaute. Sie sei seitlich und gegen oben vollständig offen, weshalb sie nicht raumbildend sei. Die seitlichen Streben seien zudem filigran und in ausreichend grossem Abstand, sodass sie nicht als Ausstülpungen vom Dachraum wahrgenommen würden. Die Pergola könne somit nicht als Teil des Gebäudekubus angesehen werden. (...)

7.3 In ihrer Replik bestreiten die Rekurrierenden, dass es sich bei der geplanten Pergola um eine ausgesprochen filigrane Konstruktion handle. Die angebliche Leichtigkeit verliere die Pergola umso mehr durch deren geplante Bepflanzung. Damit werde nicht nur die Pergola zu einem auffälligen Hingucker, sondern bestärke dies auch die Massivität und Überdimensionierung des Bauobjekts als Ganzes. Mit der Bepflanzung der Pergola sei eine Überdachung der Terrasse geplant, was unweigerlich zu einer raumbildenden, das Gebäudevolumen vergrössernden optischen Wirkung führe. Mithin bewirke die Pergola eine Vergrösserung bzw. Aufblähung des Wohnraums. Gemäss Rechtsprechung des Baurekursgerichts seien auf diese Weise begrünte Pergolen an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen.

7.4.1 Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche nach aussen durchstossen und somit oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten (RB 1991 Nr. 67; BRKE I Nr. 616/1992, E. 4d = BEZ 1993 Nr. 9). Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten, wenn in der Bau- und Zonenordnung nichts Anderes festgelegt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, soweit sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) oder bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b). Davon ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten; diese sind nicht an den maximal zulässigen Drittel der Fassadenlänge anrechenbar.

Die Bestimmung von § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und will das Entstehen überdimensionierter Dachaufbauten verhindern. Die Frage, ob ein Gebäudeteil eine Dachaufbaute im Sinne dieser Bestimmung darstellt, ist deshalb nach optischen Kriterien zu beantworten. Pergolen sind grundsätzlich an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen. Dies gilt jedenfalls für solche, die zu einer optischen Aufblähung des Gebäudekörpers führen. Von der Qualifikation als Dachaufbaute auszunehmen sind filigrane Konstruktionen, die nicht als Teil des Gebäudekubus wahrgenommen werden bzw. die die Masse desselben

optisch gar nicht vergrössern. Von der Drittelsregel ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten, und auch diese nur, soweit es sich um kleinere handelt. Als solche gelten etwa Trägerkonstruktionen von Beschattungseinrichtungen. Werden Pergolen, selbst filigrane Konstruktionen, mit Pflanzen überwachsen, so dass sich ein schattenspendendes Blätterdach bildet, was mitunter Sinn und Zweck einer Pergola ist, führt dies nach bisheriger Rechtsprechung des Baurekursgerichts zu einer raumbildenden, das Gebäudevolumen vergrössernden optischen Wirkung. Auf diese Weise begrünte Pergolen seien daher in jedem Fall an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen. Sie würden im Übrigen nicht als Beschattungsanlagen im Sinne einer «kleineren, technisch bedingten Aufbaute» gemäss § 292 Abs. 1 PBG gelten (vgl. zum Ganzen VGr, 10. November 2022, VB.2022.00284, E. 5.; BRGE III Nr. 0009/2019 vom 23. Januar 2019 = BEZ 2019 Nr. 11).

7.4.2 Entgegen der bislang vertretenen Rechtsauffassung (z.B. in BRGE III Nr. 0009/2019 vom 23. Januar 2019) wirkt die Begrünung einer Pergola nicht optisch raumbildend, da Pflanzen nicht als Teil des Gebäudekörpers wahrgenommen werden. Auch bei Dach- oder Fassadenbegrünungen oder ganz generell bei Gartengestaltungen ist bei der Überprüfung von baupolizeilichen Vorschriften nur auf die Bauteile als solches und nicht auf eine darüber hinausgehende Wuchshöhe abzustellen, was auch hier zu gelten hat. Nach der ratio legis von § 292 PBG ist auf die optische Wahrnehmung abzustellen und demzufolge zwischen Pflanzen und Bauteilen zu differenzieren. Hinzu tritt der Umstand, dass die Pflanzen, welche eine Pergola umranken, regelmässig nur im Sommerhalbjahr gut sichtbar als Blätterdach in Erscheinung treten. Letztlich wäre in der Praxis auch kaum überprüfbar, ob eine Pergola nicht doch aus Töpfen heraus berankt – und damit ihrem eigentlichen Zweck entsprechend genutzt wird. Die Voraussetzungen für eine Praxisänderung sind vor diesem Hintergrund erfüllt (vgl. BGE 135 I 79, E. 3). Die Pergola ist somit nicht bereits aufgrund der geplanten Begrünung an das Attikadrittel anzurechnen.

Aus den bewilligten Fassaden- und Schnittplänen ergibt sich allerdings im vorliegenden Fall, dass die Stützen und der obere Rahmen der streitbetroffenen Pergola einen Durchmesser von ca. 10 cm aufweisen. Auch wenn damit kein Witterungsschutz geboten wird, kann die Konstruktion nicht mehr als filigran qualifiziert werden. Optisch wird dadurch der Gebäudekubus vergrössert, weshalb die Pergola als Dachaufbaute zu betrachten ist. Zusammen mit dem Attikageschoss führt die Pergola dazu, dass das zulässige Drittel für Dachaufbauten weit überschritten wird.

7.4.3 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Die Drittelsüberschreitung an der Nordostfassade ist ohne Weiteres auflageweise heilbar. Die Pergola kann mit dünnen Stützen und Streben

ausgeführt werden, wie es im nachgereichten Detailplan (...), wo diese lediglich eine Breite von 3 cm aufweisen, bereits vorgesehen wurde. Eine solche Pergola ist als filigrane Konstruktion nicht an das Attikadritzel anzurechnen. Dementsprechend ist die angefochtene Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen, dass abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen sind, gemäss welchen die Pergolakonstruktion filigran ausgeführt wird.