

BRKE I Nr. 616/1992 vom 3. Juli 1992 in BEZ 1993 Nr. 9

(Bestätigt mit VB 92/0109 vom 3. Dezember 1992)

---

4.a) Als Grund für die Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung führt die Vorinstanz die "Dachaufbauten an der Ost- und Nordfassade" an. Der Rekurrent macht geltend, es handle sich bei den gerügten Bauteilen nicht um Dachaufbauten, sondern um einen Kreuzfirst, der als besondere Dachform bewilligungsfähig sei.

b) Es ist unbestritten, dass gemäss Art. 24 BauO auf dem rekurrentischen Gebäude Dachaufbauten nicht zulässig sind. Die Vorinstanz führt aus, auch ein Kreuzfirst sei als - unzulässige - Dachaufbaute zu betrachten. Sowohl die Bauordnung als auch das Baugesetz von 1893 gingen davon aus, dass ein Gebäude stets Giebelseiten und Traufseiten aufweise, eine Kombination beider Elemente an derselben Fassade aber nicht möglich sei. Diesen Schluss zieht die Baubehörde aus Art. 23 BauO und den §§ 55 und 63 BauG - Bestimmungen also, welche für die Definition von Gebäudehöhe, Firsthöhe und Dachgestaltung das Dachgesims als Ausgangspunkt nennen, sowie aus Art. 24 Abs. 2 BauO, wo bei Flachdächern die Gebäudeschmalseiten zu Giebelseiten im Sinne von Art. 23 BauO erklärt werden.

c) Ein generelles Verbot von Kreuzfirsten bedeutet eine sehr weitgehende bauliche und gestalterische Einschränkung und bedarf daher einer eindeutigen gesetzlichen Grundlage. Zwar ist es richtig, dass die von der Vorinstanz angeführten Bestimmungen davon ausgehen, ein Gebäude weise im Normalfall Giebel- und Traufseiten auf. Ein Verbot, auf Giebel- oder Traufseiten zu verzichten bzw. Giebel- und Traufseiten zu kombinieren, ist jedoch explizit nicht statuiert. Ein Blick auf die in der Stadt X vorhandene Bausubstanz zeigt, dass die von der Vorinstanz geäusserten Befürchtungen neu sind, gibt es doch eine Vielzahl von Bauten, bei denen auf eine oder beide Giebelseiten verzichtet wurde bzw. verzichtet werden musste; so etwa bei Reiheneinfamilienhäusern, die unter Vorbehalt der maximalen Gebäudelänge immer möglich waren, oder bei (vorgeschriebenen) Blockrandüberbauungen. Aber auch bei der Erstellung von Kreuzfirsten, die zu einem teilweisen oder völligen Verzicht von Traufseiten führt, handelt es sich um herkömmliche zu allen Zeiten gewählte und vielerorts anzutreffende Dachgestaltungen. Auch die Befürchtungen der Baubehörde, die Gebäudehöhe könne bei Kreuzfirsten nicht mehr festgestellt werden, sind unbegründet, weil bei Gebäuden mit Kreuzfirsten in aller Regel noch Teile einer Traufseite und somit Dachgesimse vorhanden sind, die als Ausgangspunkte für die Höhenbestimmung dienen können. Selbst wenn ein Gebäude so ausgestaltet würde, dass es allseitig Giebelseiten aufwies, liesse sich die Gesimshöhe bestimmen, weil die Dachfläche zumindest an den Ecken hinuntergezogen werden müsste. Somit sind die Vorschriften zur Feststellung der Gebäude- und Firsthöhen auch im Zusammenhang mit Kreuzfirsten ohne weiteres anwendbar. Eine gesetzliche Grundlage für ein Kreuzfirstverbot besteht nicht.

d) Zu prüfen ist allerdings noch, ob der Rekurrent auf seinem Gebäude erlaubte

Kreuzfirse oder verpönte Dachaufbauten erstelle.

Der Kreuzfirse ist nicht nur eine besondere Dachform, sondern auch ein oberer Abschluss einer besonderen Gebäudeform. Deshalb ist der Kreuzfirse nicht nur am Dach, sondern auch am darunterliegenden Baukörper, insbesondere an der Fassade erkennbar. Der herkömmliche Kreuzfirse setzt auf der Höhe des Hauptfirsches an und verläuft horizontal im rechten Winkel dazu bis zur Fassade. Er kann nur auf der einen Seite des Hauptfirsches angeordnet sein oder diesen durchschneiden und beidseits des Hauptfirsches von Fassade zu Fassade verlaufen. Die Fassade ist dementsprechend im Bereich des Kreuzfirsches ohne Unterbrechung bis zum Firse hinaufgezogen. Der Kreuzfirse kann die ganze Breite des Gebäudes oder, was öfters anzutreffen ist, nur einen Teil davon einnehmen. Die Fassade des Kreuzfirsches verläuft entweder auf der gleichen Flucht wie die Fassade des Hauptgebäudes oder ist dieser in der Breite des Kreuzfirsches leicht vorgelagert.

Demgegenüber sind unter Dachaufbauten Bauteile zu verstehen, welche wie Dachgauben oder Kamine oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten. Einem Kreuzfirse am ehesten vergleichbar sind die Giebelgauben. Die typische Giebelgaube besteht aus einem kleinen Giebeldach, seitlichen Fassadenteilen und einem frontseitigen Fenster. Sie sitzt vollständig auf dem Hauptdach; ihr rechtwinklig zur Dachfläche angeordneter Giebel setzt also unterhalb des Hauptgiebels an, und das Frontfenster endet oberhalb der Traufe des Hauptdaches; beidseitig des Giebels verläuft die Dachfläche.

Ausser den geschilderten typischen Kreuzfirschen und Dachaufbauten gibt es eine Vielzahl von Varianten, die im Einzelfall der einen oder anderen Kategorie zuzuordnen sind; dies trifft auch für die vorliegend zu beurteilende Dachkonstruktion zu.

e) Anhand einer Isometrie hat der Rekurrent darzulegen versucht, dass es sich bei der vorliegend zu beurteilenden Konstruktion um den logischen Dachabschluss von zwei ineinander verschachtelten Baukörpern, mithin um zwei Kreuzfirschen und nicht etwa um Dachaufbauten handle. Die beiden Baukörper, der eine bestehend, der andere projektiert, sind einander volumenmässig etwa gleich und bilden zusammen einen rechten Winkel, wobei an der äusseren gemeinsamen Ecke, bedingt durch die einzuhaltenden Grenzabstände, ein Stück in Form eines Quaders fehlt. Die ebenfalls rechtwinklig zueinander verlaufenden Dachfirschen sind ineinander hineingeschoben, wobei der Dachfirse des bestehenden Gebäudeteils bis zur Fassade des projektierten Gebäudeteils reicht, während der Dachfirse des projektierten Gebäudeteils kurz nach dem Firse des alten Gebäudeteils und noch vor der Fassade endet. Bedingt durch verschiedene Höhenlagen der Gebäude verläuft der Firse des neuen Gebäudeteils etwa 35 cm höher als derjenige des alten Gebäudeteils. An der Ostseite ist ein quer zur Dachfläche verlaufendes Giebeldach projektiert, dessen Firse um das Mass der genannten 35 cm unterhalb des Hauptfirsches beginnt. Die Giebelfassade soll in der gleichen Ebene wie die Hauptfassade, allerdings nicht durchgehend verlaufen, weil sie vom Vorsprung des Hauptdaches durchschnitten wird. Als weitere Besonderheit kommt hinzu, dass der nördliche Teil des Giebels seitlich ein gutes Stück über die dahinterliegende Dachfläche hinausragt. Der Bezug des quergestellten Giebeldaches zum darunter liegenden Gebäudekörper ist unter diesen Umständen so gut sichtbar vorhanden, dass die Konstruktion ohne weiteres als Kreuzgiebel und nicht als Dachaufbaute zu qualifizieren ist. Dieser Bauteil ist somit zulässig. Dagegen liegt der an der Nordfassade umstrittene Bauteil praktisch

vollständig innerhalb der Dachfläche. Nur gerade die oberste Spitze des Giebels überragt den First des Hauptdaches, und irgendein Bezug zum darunterliegenden Gebäudekörper ist nicht erkennbar. Damit überwiegen die Merkmale einer Dachaufbaute bei weitem, so dass dieser Bauteil nicht zulässig ist.