

Art. 38 Abs. 1 BauO bestimmt, dass (mit drei hier nicht interessierenden Ausnahmen) in allen Wohnzonen Attikageschosse zulässig seien. Solche werden in Absatz 2 der genannten Norm näher definiert. Danach handelt es sich bei einem Attikageschoss "um ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss", das allseitig derart von der Hauptfassade zurückzusetzen ist, dass das durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und eine Dachneigung von 45° vorgegebene Profil nicht durchstossen wird. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten auf einer Längsfassade im Umfang von maximal einem Drittel.

Die Vorinstanz verweigerte die Bewilligung für das Projekt mit der Begründung, dass das giebelseitig "fassadenbündig" ausgestaltete Dachgeschoss Art. 38 Abs. 2 BauO widerspreche und daher unzulässig sei.

3.a) Die Rekurrentin hält dafür, dass Art. 38 Abs. 2 BauO dem Projekt schon deswegen nicht entgegengehalten werden könne, weil die in dieser Norm enthaltene Regelung kompetenzwidrig erlassen worden sei. Das kantonale Recht erlaube den Gemeinden nicht, eine spezielle Art von Geschossen zu definieren.

b) Diese Auffassung ist unzutreffend. Richtig ist zwar, dass das Planungs- und Baugesetz abschliessend regelt, was unter einem Dachgeschoss zu verstehen sei (§ 275 Abs. 2 PBG). Zu einer abweichenden Definition dieses Geschosstypus wären die Gemeinden daher nicht befugt (§ 45 Abs. 2 PBG). Eine derartige abweichende Regelung ist indessen in Art. 38 Abs. 2 BauO nicht erfolgt. Gemäss dieser Norm auf Flachdächer aufgesetzte Attikageschosse liegen entsprechend § 275 Abs. 2 PBG über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche und stellen insoweit ohne weiteres Dachgeschosse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes dar. Die Regelung in Art. 38 Abs. 2 BauO, wonach Attikageschosse allseitig von den Vollgeschossfassaden zurückzusetzen seien, wäre nur dann unzulässig, wenn das kantonale Recht verbindlich vorschriebe, dass Attikageschosse auf den (hypothetischen) Giebelseiten bis zu den Vollgeschossfassaden vorspringen dürften.

Dies ist nicht der Fall. Die Skizze im Anhang der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gibt lediglich wieder, in welcher Ausgestaltung Attikageschosse (ohne abweichende kommunale Regelung) nach dem kantonalen Recht zulässig sind. § 49 Abs. 2 lit. d PBG gestattet den Gemeinden, in ihren Bauordnungen Regelungen über die Dachgestaltung zu treffen und lässt es somit ohne weiteres zu, dass die Ausgestaltung von Attikageschossen normiert wird. Abweichende kommunale Regelungen werden auch in der sich auf Dachaufbauten beziehenden Bestimmung von § 292 PBG vorbehalten. Diese Norm ist im vorliegenden Zusammenhang insofern von Bedeutung, als das Planungs- und Baugesetz Attikageschosse als eigenständigen Geschosstypus nicht kennt, sondern derartige Gebäudeabschnitte bloss mittelbar durch die Vorschriften über Dachaufbauten erfasst. Soweit die in Art. 38 Abs. 2 BauO getroffene Regelung auf Grund der Massgeblichkeit der maximalen (statt der effektiv projektierten) Gebäudehöhe dazu führt, dass Attikageschosse erstellt werden können, welche das nach der Praxis zu §

292 lit. b PBG am tatsächlichen Schnittpunkt Fassade/Dach anzusetzende Profil traufseitig im Umfang von mehr als einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge durchstossen, hat die fragliche kommunale Norm ihre Rechtsgrundlage (auch) in dem in § 292 PBG statuierten Vorbehalt abweichenden kommunalen Rechts.

Demnach ist die Regelung in Art. 38 Abs. 2 BauO entgegen dem Dafürhalten der Rekurrentin namentlich auch insoweit nicht zu beanstanden, als das für die zulässige Ausdehnung des Attikageschosses massgebliche Profil anhand einer im Bereich der maximal zulässigen Gebäudehöhe anzusetzenden Linie mit einem Winkel von 45° zu bilden ist. Der von der Rekurrentin in diesem Zusammenhang erwähnten Publikation (RB 1993 Nr. 42) ist klar zu entnehmen, dass die Profillinie nur dann bei dem sich durch die Fassade und das effektiv realisierte bzw. zu realisierende Dach ergebenden Schnittpunkt anzusetzen ist, wenn das kommunale Recht nichts Abweichendes bestimmt. Dies ist in casu der Fall. Dass nach dieser Regelung erstellte Dachgeschosse namentlich bei deutlicher Unterschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kaum mehr von Vollgeschossen unterscheidbar sind, ist angesichts dessen, dass die Gemeinde gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. c PBG genauso gut ein zusätzliches Vollgeschoss hätte erlauben können, hinzunehmen.

c) Soweit die Rekurrentin Art. 38 Abs. 2 BauO mithin grundsätzlich in Frage stellt, erweisen sich ihre Einwände als unbegründet.