

2. Die Rekurrentin beabsichtigt, das bestehende, schwach geneigte Schrägdach ihres Gebäudes abzurechen und stattdessen ein zu Wohnzwecken genutztes Dachgeschoss zu erstellen. Westseits (talwärts) ist der projektierte Gebäudeabschnitt gegen die dort ebenfalls neu geplante Terrasse als Attikageschoss ausgebildet. Ostseits ist ein schwach gewölbtes Tonnendach vorgesehen, welches im nordöstlichen Teil eine zirka 2,5 m breite Dachaufbaute aufweist. Dieses liegt mit seinem nordöstlichen Teil über knapp die halbe Breite des Gebäudes auf der teilweise aufzumauernden Ostfassade auf.

...

4.a) Nach § 292 PBG dürfen Dachaufbauten, wo nichts anderes bestimmt ist, nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b). Mit der von § 281 PBG definierten Dachebene, innerhalb welcher der First eines Schrägdaches liegen muss, ist das in § 292 PBG erwähnte hypothetische Dachprofil nur insofern gleichzusetzen, als die entsprechende Linie ebenfalls in einem Winkel von 45° anzulegen ist. Mit Bezug auf den Punkt, an dem diese Linien anzusetzen sind, unterscheiden sich die in den genannten Normen erwähnten Dachprofile. Nach dem gesetzlich geregelten Spezialfall von § 281 Abs. 2 PBG darf ein Schrägdach an jene Ebenen stossen, welche durch die beidseits im genannten Winkel auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzten Linien gebildet werden. Wird die Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft, sind daher Dächer möglich, welche steiler als 45° ansteigen (vgl. zur Messweise der Firsthöhe BEZ 1996 Nr. 9). Das von § 292 PBG erwähnte, ausschliesslich für Bauten mit Flachdächern geltende Dachprofil ist unabhängig davon, ob die maximal zulässige Gebäudehöhe erreicht sei oder nicht, am tatsächlichen Schnittpunkt zwischen Fassade und (Flach-)Dachfläche anzusetzen. Ein fiktiver Kniestock (§ 275 Abs. 2 PBG) darf nicht in Anschlag gebracht werden, wenn die Bauordnung — was dem Regelfall entspricht — Geschossvorschriften enthält (vgl. BEZ 1995 Nr. 36 und RB 1993 Nr. 42). Der Grund dafür liegt darin, dass Attikageschosse, welche sich an einem derart erhöhten hypothetischen Dachprofil orientieren würden, von Vollgeschossen praktisch nicht mehr zu unterscheiden wären. Gebäudeabschnitte unter veritablen Schrägdächern werden demgegenüber auch dann, wenn sie das darunterliegende Vollgeschoss in

begrenztem Umfang mit einer sichtbaren Aussenfassade überragen (und damit einen Kniestock aufweisen), visuell noch ohne weiteres als Dachgeschosse wahrgenommen. § 275 Abs. 2 PBG bestimmt daher, dass Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade (noch), als Dachgeschosse gelten. Der Beschränkung von § 292 PBG unterliegen bei Schrägdächern — sofern es sich nicht um Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie oder kleinere technisch bedingte Aufbauten handelt — sämtliche Bauteile, welche über die tatsächliche (Haupt-)Dachebene hinausragen. Die Ansetzung eines hypothetischen Dachprofils (mit Ausnahme der erwähnten Sonderfälle) ist bei Schrägdächern dementsprechend nicht erforderlich.

b) Den im angefochtenen Beschluss gegen das streitige Projekt erhobenen Einwand, wonach Mischformen zwischen Flach- und Schrägdächern nicht zulässig seien, hat die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung zu Recht relativiert. Es ist in der Tat nicht einzusehen, weshalb eine derartige Dachgestaltung unzulässig sein sollte. Das kantonale Recht sieht gemischte Dachformen zwar nicht vor, verbietet solche aber auch nicht. Damit ist allerdings die Frage noch nicht beantwortet, wie die Vorschrift von § 292 PBG in solchen Fällen anzuwenden sei. Die Vorinstanz hält offensichtlich dafür, dass in Fällen wie dem vorliegenden, da das oberste Vollgeschoss eines Gebäudes einseitig ein Flachdach mit darüberliegendem Dach(Attika-)Geschoss aufweist, das Niveau des Flachdaches insgesamt bestimmend und bei der Anwendung von § 292 PBG daher auch auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite, wo sich der fragliche Gebäudeabschnitt als solcher unter einem Schräg- bzw. Tonnendach präsentiert, auf den Schnittpunkt zwischen Flachdach und Fassade abzustellen sei. Soweit die Baubehörde dies damit begründet, dass bei der Berücksichtigung eines Kniestockes auf beiden Gebäude(trauf-)seiten einer missbräuchlichen Ausgestaltung von Attikageschossen Tür und Tor geöffnet würde, zielt dies an der Sache vorbei. Es geht nicht darum, ob auf jener Gebäudeseite, wo tatsächlich ein Flachdach vorhanden ist, ein (hypothetischer) Kniestock in Anschlag gebracht werden dürfe. Dies wird von der Rekurrentin auch nicht geltend gemacht. Sie hält lediglich dafür, dass auf derjenigen Gebäudeseite, wo ein Schrägdach geplant ist, der unter diesem befindliche Gebäudeabschnitt einen Kniestock aufweisen dürfe.

Dem steht entgegen der Auffassung der Vorinstanz nichts entgegen. Da sich auf dieser Gebäudeseite nicht die Fassade eines Attikageschosses, sondern ein Schrägdach präsentiert, kann sich die optisch unerwünschte Wirkung eines kaum mehr von einem Vollgeschoss unterscheidbaren Dachgeschosses zum vornherein nicht einstellen. Daran ändert nichts, dass die Rekurrentin den fraglichen Gebäudeabschnitt nicht durch ein übliches Schrägdach, sondern ein schwach gewölbtes, einem Pultdach nahekommendes Tonnendach überdecken will. Wesentlich ist, dass gegen Osten nicht die (befensterter) Fassade eines Geschosses, sondern zur Hauptsache nur eine Dachfläche sichtbar ist. Es ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen der dort als Gebäudeabschnitt unter einem effektiv geplanten Schrägdach bzw. einem mit einem solchen gleichzusetzenden Tonnendach ausgebildete Gebäudeabschnitt abweichend von § 275 Abs. 2 PBG keinen Kniestock aufweisen dürfen soll. Ob das geplante Tonnendach in der projektierten Form zulässig sei, beurteilt sich danach, ob es das nach § 281 PBG erlaubte Dachprofil respektiere. Dies ist aufgrund der schwachen Wölbung ohne weiteres der Fall. Für die Frage, ob das nach § 292 PBG zulässige Mass für Aufbauten eingehalten sei, ist bei einem Schrägdach,

wovon hier auszugehen ist, wie erwähnt die tatsächliche Durchbrechung der (Haupt-)Dachfläche massgebend. Eine solche Durchbrechung ist beim rekurrentischen Bauvorhaben lediglich durch die projektierte schleppgaubenähnliche Aufbaute gegeben. Deren Breite von 2,49 m überschreitet ein Drittel der 10,8 m betragenden Länge der Ostfassade des rekurrentischen Gebäudes nicht. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz liegt keine Verletzung von § 292 PBG vor und stellt der im Streit stehende Gebäudeabschnitt daher insoweit kein überzähliges drittes Vollgeschoss dar.

c) Fragen könnte sich lediglich, ob letzteres zufolge Überschreitung des zulässigen Kniestockes der Fall sei. § 275 Abs. 2 PBG bestimmt, dass der gemäss dortiger Festlegung zu messende Kniestock maximal 0,9 m betragen dürfe, damit noch von einem Dachgeschoss gesprochen werden könne. Die in dieser Norm statuierte Ausnahmeregelung (zulässige Kniestockhöhe von 1,3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Bauten) gilt nur für bestehende Dachgeschosse und ist auf neu zu erstellende Dachgeschosse bei vor dem genannten Zeitpunkt bewilligten Bauten, was mit Bezug auf das rekurrentische Gebäude zutreffen dürfte, nicht anwendbar. Beim streitigen Bauvorhaben ist daher eine maximale Kniestockhöhe von 0,9 m zulässig.

Dieses Mass wird nach den Plänen bei dem im südöstlichen Teil des rekurrentischen Gebäudes bestehenden Vorbau, welcher teilweise aufgemauert und mit einem Flachdach versehen werden soll, gerade ausgeschöpft. Bei dem im Bereich des Vorbaus auf dessen Flachdach (bzw. einer geringfügigen weiteren Aufmauerung) aufliegenden Tonnendach ist, da dieses dort nicht auf der Aussenfassade abgestützt ist, kein Kniestock vorhanden. Dagegen liegt im nordöstlichen Teil des rekurrentischen Gebäudes dort ein Kniestock vor, wo das Tonnendach über eine Länge von 4,8 m auf der ebenfalls aufzumauernden Ostfassade aufliegt. Das zulässige Mass ist dabei mit rund 1,5 m deutlich überschritten. Aus den nachgenannten Gründen ist der Kniestock jedoch als für die Qualifikation des fraglichen Gebäudeabschnitts unbeachtlich anzusehen.

§ 280 Abs. 1 PBG bestimmt, dass die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden zu messen ist. Nach Satz 2 der genannten Norm sind Mehrhöhen, die durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Gebäuderücksprünge bewirkt werden, unbeachtlich. Diese Regelung ist reflexweise auch für die Kniestockhöhe von Bedeutung. Müsste nämlich die zulässige Kniestockhöhe auch in den zurückspringenden, für die Gebäudehöhe unmassgeblichen Bereichen eines Gebäudes eingehalten sein, so verlöre die in § 280 Abs. 1 PBG getroffene Regelung weitgehend ihren Sinn. Bei einem gewissermassen im Normwinkel von 45° ansteigenden Dach (eines in horizontaler Lage anzunehmenden Baukörpers) bilden die Verbindungslinie zwischen den beidseitigen Schnittpunkten Dach/Aussenfassade sowie die Dachfläche und die Fassade eines 1,5 m zurückliegenden Gebäuderücksprungs ein gleichschenkliges Dreieck. Der Rücksprung und die zurückliegende Fassade (als Katheten dieses Dreiecks) weisen daher identische Masse auf. Der unter einem derartigen Schrägdach befindliche Gebäudeabschnitt wiese daher selbst dann, wenn dessen Boden auf dem Niveau des Schnittpunktes zwischen Dachfläche und Aussen(Haupt-)fassade situiert und insoweit kein Kniestock vorhanden wäre, im Bereich des Gebäuderücksprungs eine das zulässige Mass übersteigende Kniestockhöhe auf und würde dadurch zum Vollgeschoss. Die Regelung von § 280 Abs. 1 PBG käme daher nur noch bei Ge-

bäuden mit relativ schwach geneigten Schrägdächern zum Tragen und würde im übrigen durch die Geschossvorschriften zunichte gemacht. Diese Konsequenz hat der Gesetzgeber bei der anlässlich der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 neu statuierten Unbeachtlichkeit von maximal 1,5 m tiefen Gebäuderücksprüngen bei der Ermittlung der Gebäudehöhe offensichtlich nicht gewollt. Das im Bereich von Gebäuderücksprüngen im Sinne von § 280 Abs. 1 PBG vorhandene Kniestockmass muss bei der Geschossqualifikation der entsprechenden Gebäudeabschnitte daher unberücksichtigt bleiben. Massgebend ist allein, dass der Kniestock – sofern vorhanden – das zulässige Mass an der Hauptfassade nicht überschreitet.

Von einem derartigen, für die Geschossqualifikation unbeachtlichen Gebäuderücksprung kann vorliegend, auch wenn es sich um einen Grenzfall handelt (noch), ausgegangen werden. Die 6 m breite Ostfassade des vorstehend als Gebäudevorsprung bezeichneten Teils der streitbetroffenen Baute ist als die für die Ermittlung der Gebäude- und der Kniestockhöhe massgebliche (Haupt-)fassade anzunehmen. Das dort gegebene Kniestockmass liegt nach dem vorstehend Gesagten im Rahmen des nach § 275 Abs. 2 PBG Zulässigen. Der rund 1 m zurückspringende, 4,8 m breite Teil der Ostfassade des rekurrentischen Gebäudes ist als «Rücksprung» im Sinne von § 280 Abs. 1 PBG anzusehen. Das in jenem Bereich gegebene Kniestockmass ist aus den vorgenannten Gründen unbeachtlich. Der im Streit stehende Gebäudeabschnitt stellt daher ein – aufgrund der vorgesehenen Nutzung zu Wohnzwecken anrechenbares – Dachgeschoss dar. Ein solches ist nach Art. 19 BauO in der hier massgeblichen Wohnzone W2/1.4 zulässig.