

Das Baugrundstück liegt an einer Hanglage in der Wohnzone W2/1.4. Das bestehende Einfamilienhaus soll durch einen Neubau ersetzt werden. Bergseitig stösst es an die S.-Strasse, über welche die Zufahrt erfolgen soll. Das Dachgeschoss des Flachdachgebäudes liegt ungefähr auf Strassenniveau und umfasst eine Doppelgarage sowie daran anschliessend eine Dachterrasse mit Pergola.

Aus den Erwägungen:

4.1 Weiter hält der Rekurrent die auf der Dachterrasse geplante Pergola aus mehreren Gründen für unzulässig. Zunächst sei unter Pergola eine leichte Konstruktion mit Sitzplatz zu verstehen, die ursprünglich vor allem zwischen Haus und Terrasse, heute aber auch zunehmend frei im Garten stehe. Es handle sich um ein Gestaltungselement im Gartenbau. Eine analoge Konstruktion als Dachaufbaute entspreche diesem Charakter grundsätzlich nicht.

Ausserdem habe die Pergola den Charakter eines normalen Innen- bzw. Wohnraums, weil der Bereich voll umbaut und mit einer Küchenkombination ausgestattet sei. Dies stehe im Widerspruch zur Einstufung des fraglichen Geschosses als nicht anrechenbares Dachgeschoss.

Sodann soll die Pergola in Massivbauweise erstellt werden. Sie folge in Form, Material und Linienggebung dem Gebäude bzw. sie sei in dieses vollumfänglich integriert. Die Pergola erscheine daher als Teil des Gebäudekubus und sei somit sowohl an das Drittel für Dachaufbauten als auch an die Baumasse anzurechnen.

Die im angefochtenen Bauentscheid enthaltene Auflage, der zufolge die horizontalen Elemente der Pergola nur filigran in Erscheinung treten dürften oder aber die Aufbaute unter Einhaltung der Dachprofilinie von 45° von der Fassade abzurücken sei, ändere daran nichts. Auch wenn die horizontalen Elemente filigraner in Erscheinung treten würden, lasse der markante rechteckige Bogen als Abschluss auf der Südseite und insbesondere auch die massiven Stützen, die die Form und die Gestaltung der Garage übernehmen würden, die Pergola als Bestandteil einer grossen Dachaufbaute bzw. sogar wie ein ausgebautes Dachgeschoss erscheinen. Zudem bezeichne die Vorinstanz das Überwachsen mit Pflanzen ausdrücklich als zulässig. Damit widerspreche sie aber dem Ziel einer filigranen Konstruktion und die Pergola trete noch stärker als Aufbaute in Erscheinung, die den Gebäudekubus erweitere.

Eventualiter sei die geplante Aufbaute in allen Elementen als filigrane Konstruktion zu erstellen. Dies betreffe auch die vertikalen Elemente. Ein in der Südwestecke erforderliches Kaminrohr sei so schlank wie technisch möglich zu halten und dürfe in der Gestaltung nicht der Garage angepasst und damit auch gestalterisch nicht vergrössert werden. Ein Überwachsen mit Pflanzen sei nicht erlaubt.

4.2.1 Vorab ist festzuhalten, dass die Pergola in der geplanten Ausgestaltung nicht bewilligt wurde. Den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses ist dazu Folgendes zu entnehmen: «Der massive Abschluss der Pergola beinhaltet in der östlichen Stütze das Kaminrohr und kann somit als gestaltete technische Aufbaute betrachtet werden. Da das Dachgeschoss als solches erkennbar sein muss, ist die geplante Pergola aufgrund der massig erscheinenden und eng gestaffelten Balken nicht zulässig. Die horizontalen Elemente haben filigran in Erscheinung zu treten. In keinem Fall darf die Pergola gedeckt werden und auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Möglichkeit dafür bieten, da in diesem Fall die Pergola der Baumasse zugerechnet werden müsste. Zugelassen ist das Überwachsen mit Pflanzen. Vor Baubeginn sind der Behörde revidierte Pläne, die den Anforderungen eines nicht anrechenbaren Dachgeschosses entsprechen, einzureichen und bewilligen zu lassen. » Dispositivziffer 3.8 des Beschlusses statuiert dementsprechend die Auflage, es seien der Baubehörde im Sinne der Erwägungen geänderte Pläne (u.a.) bezüglich der Anpassung der Pergolakonstruktion einzureichen und bewilligen zu lassen. Die verlangten Anpassungen sind bei der nachfolgenden Prüfung zu berücksichtigen.

4.2.2 Als Pergola bezeichnete und entsprechend einer Pergola in einem Garten konstruierte Dachaufbauten sind gang und gäbe und nach Massgabe der Bauvorschriften zulässig. Nachfolgend wird die hier geplante Pergola mit Blick auf die Vorschriften betreffend die Baumassenziffer (§ 258 PBG), die Geschoszahl (§ 276 PBG) (und) die Gestaltung von Dachaufbauten (§ 292 PBG) (...) zu prüfen sein. (...)

4.2.3 Die Frage, ob ein «umbauter Raum» im Sinne von § 258 PBG gegeben ist, ist weitgehend identisch mit der Frage, ob ein Gebäude im Sinne von § 2 ABV vorliegt. Wesentlich ist, dass ein Witterungsschutz vorhanden ist, das heisst, dass zum Schutz für Menschen oder Sachen ein mehr oder weniger vollständiger Abschluss besteht, wobei der Raum nicht allseitig abgeschlossen sein muss (VB.2018.00059, E. 4.2., in BEZ 2018 Nr. 30), mit Hinweis auf Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 762).

Die horizontalen Balken der streitbetroffenen Pergola bieten in der nicht bewilligten Ausgestaltung gemäss Baueingabe keinen Witterungsschutz; eine wetterunabhängige Nutzung der Pergola ist nicht möglich. Daran wird die auflagenweise verlangte filigrane Ausgestaltung der horizontalen Elemente ebenso wenig ändern wie ein allfälliges Überwachsen mit Pflanzen. Die Pergola ist somit nicht an die Baumassenziffer anzurechnen.

Da der Pergola mangels Witterungsschutz keine Gebäudeeigenschaft im Sinne von § 2 ABV zukommt, kann sie auch nicht als Wohnraum gelten, die zur Anrechenbarkeit des Dachgeschosses an die Geschoszahl führt (§ 276 Abs. 1 PBG).

4.2.4 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, in BEZ 1993 Nr. 9; www.baurekursgericht-

zh.ch). 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.

4.2.5 Die vorliegend streitbetroffene Pergola ist in der im Baugesuch beantragten massiven Ausgestaltung nicht bewilligungsfähig, wie die Vorinstanz richtig erkannt hat. Die entsprechende Auflage erweist sich jedoch als unzureichend, indem nur die filigrane Erscheinung der horizontalen Elemente, nicht aber des massiven Abschlusses verlangt wird. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann nicht der gesamte massive Abschluss als an das Drittel gemäss § 292 PBG nicht anrechenbare technisch bedingte Aufbaute betrachtet werden, bloss weil die östliche Stütze ein Kaminrohr enthält. Die Ausgestaltung des südlichen Abschlusses der Pergola ist ästhetisch und nicht technisch bedingt. Es ist daher zu verlangen, dass die Pergola als Ganzes – jedenfalls soweit sie die für ein Schrägdach zulässige Ebene durchstösst – filigran in Erscheinung tritt, so dass sie nicht als Teil des Gebäudekubus wahrgenommen wird. Andernfalls ist sie an das gemäss § 292 PBG zulässige Drittel anzurechnen. Die Auflage in Dispositivziffer 3.8 des angefochtenen Beschlusses ist entsprechend neu zu fassen.

Hinsichtlich der zu bewilligenden Abänderungspläne ist folgendes anzumerken: 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 unweigerlich zu einer raumbildenden, das Gebäudevolumen vergrössernden optischen Wirkung. Auf diese Weise begrünte Pergolen sind daher in jedem Fall an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen. Sie gelten im Übrigen nicht als Beschattungsanlagen im Sinne einer «kleineren, technisch bedingten Aufbaute» gemäss § 292 Abs. 1 PBG. Sehen die geänderten Pläne keine Begrünung vor und ist nicht auszuschliessen, dass eine spätere Begrünung zu einer Verletzung von § 292 Abs. 1 PBG führen könnte, ist die Statuierung einer

entsprechenden Nebenbestimmung zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands ins Auge zu fassen (Verbot oder Beschränkung der Begrünung).