

Es waren zwei Wohnhäuser geplant, welche mit einem im Firstbereich jeweils zugunsten einer Terrasse abgeschnittenen Mansardwalmdach ausgestaltet werden sollten. Die geplante Dachneigung lag im unteren Dachbereich jeweils allseitig bei 80°. Im oberen Dachbereich war bei den jeweiligen Nord- und Südfassaden eine Abflachung auf 45° und bei den jeweiligen West- und Ostfassaden auf 70° vorgesehen. Die Baubehörde war der Auffassung, die Gebäudehöhe sei an jeweils allen vier Gebäudeseiten zu messen und nahm folglich vier Trauffassaden an. Die Bauherrinnen rekurrirten gegen eine Nebenbestimmung, mit welcher die aus dieser Messweise entstehende Gebäudehöhenüberschreitung geheilt werden sollte.

Aus den Erwägungen:

5. Die Rekurrentinnen stellen sich zusammengefasst auf den Standpunkt, unter dem Gesichtspunkt der zulässigen Gebäudehöhe bestehe kein Anlass, vorliegend eine flachere Dachneigung zu verlangen. Die an der Trauf-, nicht aber an der Giebelseite zu messende Gebäudehöhe werde nicht überschritten. Durch die geforderte Anpassung würden die Dachgeschosse grundlos stärker begrenzt, als dies bei andern Dachformen der Fall wäre.

6. Die vorinstanzliche Nebenbestimmung, wonach die teilweise Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,45 m zu korrigieren sei, beispielsweise durch Abflachung der oberen, 70° steilen Dachhälften auf 45°, bezieht sich inhaltlich auf die jeweiligen Ost- und Westfassaden. Mit anderen Worten fordert die Vorinstanz damit, dass die Gebäude auch in der Süd- bzw. Nordansicht und damit von allen vier Gebäudeseiten her betrachtet innerhalb eines hypothetischen, durch einen auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzten 45°-Winkel beschränkten Gebäudeprofils zu liegen kommen.

Vernehmlassungsweise begründet die Vorinstanz die strittige Nebenbestimmung damit, beim Walmdach, welches im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen habe, würden alle vier Dachseiten zur Traufe führen. Da die Dachflächen optisch deutlich ersichtlich von allen Seiten in Erscheinung träten, seien gemäss langjähriger Praxis (...) alle Gebäudeseiten als Trauffassaden zu behandeln; an deren Seiten bzw. Eckpunkten müsse die Gebäudehöhe jeweils zwingend eingehalten werden.

7.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird in den §§ 278 bis 280 des PBG geregelt. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet.

Die in § 280 PBG definierte Messweise der Gebäudehöhe ist auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten. Bei anderen Dachformen muss jeweils einzelfallweise eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden. In diesem Sinne

ist nach ständiger Rechtsprechung beispielsweise bei Flachdachbauten die Gebäudehöhe in Anlehnung an herkömmliche Gebäude mit Schrägdächern allein auf den hypothetisch zu bestimmenden Traufseiten des betreffenden Gebäudes zu messen, wobei die Ausrichtung des hypothetischen Dachfirstes und damit die hypothetische Traufseite so ermittelt wird, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Im Regelfall verläuft der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite (vgl. zum Ganzen VB.2009.00171, E. 4.1 = BEZ 2009 Nr. 41; VGr, 11. August 2010, VB.2010.00126, E. 2.3; VGr, 21. März 2012, VB.2011.00535, E. 2.1.2).

Mit der Bestimmung zur Gebäudehöhe in Zusammenhang stehen die in § 281 PBG definierten Regeln zur zulässigen Dachform. Nach § 281 Abs. 1 PBG muss der First eines Schrägdaches innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden (lit. a), höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft (lit. b). Gemäss § 281 Abs. 2 PBG ist alsdann die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt, sofern eine Dachneigung steiler als 45° ist.

Auch die Bestimmung von § 281 PBG ist definitionsgemäss auf klassische Schrägdachgebäude ausgerichtet, welche einen First aufweisen. Bei Gebäuden ohne First, wie etwa Flachdachbauten, gibt die Bestimmung zusammen mit der zulässigen Gebäudehöhe jedoch ein theoretisches Profil vor, welches, vorbehaltlich § 292 PBG, nicht durchstossen werden darf. Einzuhalten ist jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade ansetzt. Auch diese Regel greift bei Flachdachbauten nur gegenüber der hypothetischen Traufseite, nicht gegenüber der Giebelseite (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/ Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 2, S. 1185 f.).

7.2 Bei herkömmlichen Satteldachbauten wird stets zwischen zwei Trauf- und zwei Giebelfassaden unterschieden. Nach der aufgezeigten Rechtsprechung werden selbst bei Flachdachbauten – jedenfalls, wenn sie einen viereckigen Grundriss aufweisen – stets je zwei hypothetische Trauf- und zwei hypothetische Giebelseiten definiert. Vom Grundsatz, wonach ein Gebäude in der Regel – zumindest hypothetisch – lediglich zwei zur Bestimmung der Gebäudehöhe massgebliche Traufseiten aufweist, wohingegen die Giebelseiten hierfür nicht massgeblich sind, ist auch im vorliegenden Fall nicht abzuweichen. Zusammen mit den Rekurrentinnen kann festgehalten werden, dass vorliegend kein sachlicher Grund ersichtlich ist, der es rechtfertigen würde, bei den projektierten Gebäuden von jeweils vier im Sinne von § 280 f. PBG massgeblichen Trauffassaden auszugehen und damit allseits die Einhaltung eines theoretischen Gebäudeprofils zu fordern. Wie die Rekurrentinnen berechtigterweise beanstanden, würden dabei die projektierten Dachgeschosse in ihren Volumen stärker begrenzt, als dies bei Gebäuden mit einem herkömmlichen Sattel- oder Mansarddach bzw. einem Attikageschoss der Fall wäre, bei welchen sich das Dachgeschoss uneingeschränkt bis hin zur Giebelfassade ausdehnen darf. Eine solche Schlechterstellung von

Mansardwalmdächern rechtfertigt sich nicht, zumal ein Mansardwalmdach durch die allseitig geneigten Dachflächen giebelseitig bereits naturgemäss schlanker in Erscheinung tritt als herkömmliche Satteldächer oder Attikageschosse. Auch führt die gewählte Dachform nicht dazu, dass dadurch das Dachgeschoss nicht mehr als solches erkennbar wäre; aufgrund der allseits vorhandenen Dachflächen ist gerade das Gegenteil der Fall.

Die angeführte Praxis der Vorinstanz, welche im Übrigen in der Rechtsprechung – soweit ersichtlich – bislang keinen Niederschlag findet, erweist sich damit als unzulässig.

Nach dem Gesagten geben die projektierten Gebäudehöhen weder unter dem Gesichtspunkt von § 280 PBG noch von § 281 PBG Grund zur Beanstandung.