

(Bestätigt mit VB.2017.00491 vom 22. Februar 2018.)

---

Zu beurteilen war der Umbau eines in der Wohnzone W2/45 stehenden Einfamilienhauses. Das Gebäude wies ein anrechenbares Untergeschoss, ein erstes Vollgeschoss (Erdgeschoss) sowie aufgrund der Kniestockhöhe von rund 1,2 m (§ 275 Abs. 2 PBG) ein weiteres als Vollgeschoss geltendes Geschoss unter einem Giebeldach auf. Das Bauvorhaben umfasste den Ausbau dieses Geschosses zu einem vollwertigen Vollgeschoss und die Erstellung eines neuen Dachgeschosses unter Kreuzdach. In Kompensation wurde das Untergeschoss zu einem nicht anrechenbaren Untergeschoss umgestaltet.

Aus den Erwägungen:

7.1 Die Rekurrierenden rügen, das neue Dachgeschoss unter Kreuzdach sei kein Dachgeschoss, sondern ein Vollgeschoss. In den eingereichten Bauplänen werde in irreführender Weise ein Kniestock von 0,7 m angegeben. Ein solcher liege aber gar nicht vor, weil ein Kniestock nur dann entstehe, wenn zwischen einem Dachgeschossboden und einer Dachschräge eine senkrechte Wand geschaffen werde. Beim geplanten Kreuzdach existiere aber kein Kniestock im Sinne einer solchen Wand, sondern lediglich vier Eckpunkte, an welchen das Mass von 0,7 m eingehalten werde. Weil es keinen Kniestock gebe, könne auch kein Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG vorliegen. Das oberste Geschoss gelte daher als Vollgeschoss; dies auch wegen seiner Raumhöhe von fast 5 m und der damit einhergehenden grossen nutzbaren Fläche. Damit werde die Anzahl zulässiger Vollgeschosse überschritten. Weil es sich um ein Vollgeschoss handle, sei auch die Gebäudehöhe vom darunterliegenden gewachsenen Boden bis zum Kreuzfirst zu messen.

Sodann wolle § 292 PBG nicht nur für Dachaufbauten, sondern auch für Dächer sicherstellen, dass ein Dach in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheine. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Dachaufbaute «im engeren Sinn» handle, wirke das Dach kolossal und überdimensioniert. Auch hieraus erhelle, dass zur Begrenzung von kolossaligen Dächern bei Kreuzfirsten die Gebäudehöhe bis zum First zu messen sei. So gemessen betrage die Gebäudehöhe unzulässige 12,1 m.

7.2 Vorliegend sind sogenannte Kreuzfirste geplant.

Wie beim Kreuzdach über quadratischem Grundriss (hierzu BRGE II Nr. 0130/2013 in BEZ 2013 Nr. 44) liegen bei Kreuzfirsten über wie vorliegend längsrechteckigen Gebäudekörpern zwei mittig gekreuzte Firste und acht Dachflächen vor, nämlich ab jedem der vier Firstabschnitte deren zwei, die sich nach unten gegen Null verjüngen. Dergestalt entstehen vier Giebelseiten und keine Trauflängen, sondern – an den Gebäudeecken – gleichsam Traufpunkte (vgl. Hans Koepf/Günther Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 4. A., 2005, S. 117, Stichwort «Dachformen», Abbildung Nr. 18). Weiteres Erkennungs-

merkmal nebst der Gleichförmigkeit der Dachflächen ist, dass die Kreuzfirste auf gleicher Höhe ansetzen, die Dachflächen bis zur Fassade heruntergezogen werden und die Giebeldreiecke bündig mit der darunterliegenden Vollgeschossfassade verlaufen (BRGE IV Nr. 0179/2013 = BEZ 2014 Nr. 9, E. 3.5).

7.3 Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 PBG). Massgebend ist die traufseitige Fassade. Giebelseitig wird nur bei den Gebäudeecken eine Gebäudehöhe gemessen.

Bei Kreuzdächern respektive Kreuzfirsten entstehen wie erwähnt keine Trauflängen, sondern an den Gebäudeecken «nur» Traufpunkte. Die Gebäudehöhe ist bei Kreuzfirsten entgegen rekurrentischer Ansicht nicht bis zu den Firsten zu messen, sondern an den besagten Traufpunkten. Dass mit Kreuzdächern maximal grosse Fassadenflächen mit einem entsprechenden Maximum an Fensterflächen erzielt werden können, indem die Gebäudehöhe nur noch an vier Punkten eingehalten werden muss, führt unter dem Aspekt der Baubegrenzungsnormen nicht zur Unzulässigkeit dieser Dachform (BRGE II Nr. 0130/2013 = BEZ 2013 Nr. 44, E. 4.2 am Ende).

Die auch im Falle von Kreuzgiebeln korrekt von der Schnittlinie (genauer: Schnittpunkt) zwischen Fassaden und Dachfläche gemessene Gebäudehöhe beträgt vorliegend 7,8 m. Dies entspricht exakt dem in der Wohnzone W2/45 höchstzulässigen Mass (Art. 18 Abs. 1 BZO). Die Rüge der Verletzung der Gebäudehöhe ist unbegründet.

7.4 Unzutreffend ist auch die Auffassung, dass gar kein Dachgeschoss vorliegen könne, weil bei Kreuzfirsten ein Kniestock in Form einer senkrechten Wand gar nie existiere.

Gleich wie die Gebäudehöhe ist bei Kreuzfirsten auch der Kniestock nur an vier Punkten zu messen. Der Umstand, dass bei Kreuzfirsten zwischen dem Dachgeschossboden und der Dachschräge konstruktionsbedingt nicht eine eigentliche Wand (so Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Bd. 2, S. 895 f.), sondern nur vier «Kniestockpunkte» (bzw. eben Traufpunkte, siehe oben) existieren, ändert nichts an der Funktion des Kniestocks. Denn bei den vier Punkten in den Gebäudeecken handelt es sich nicht anders als bei einer Wand zwischen Dachgeschossboden und Dachschräge im Falle eines Schrägdaches um Bauteile mit der (vornehmlich statischen) Funktion, die Dachkonstruktion zu tragen, so dass diese nicht direkt auf die Dachgeschossdecke aufgesetzt wird. Auch mit Kreuzgiebeln oder Kreuzdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte können daher Dachgeschosse im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG sein, wenn – wie vorliegend – die Kniestockhöhe an den Kniestockpunkten, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, höchstens 0,9 m beträgt. Dies ist vorliegend mit 0,7 m der Fall.

Hingegen würde die rekurrentische Rechtsauffassung faktisch zur vollständigen Unzulässigkeit von Kreuzdächern bzw. Kreuzfirsten als Dachform

über Dachgeschossen führen, weil Dachgeschosse dannzumal mangels «Kniestockwänden» gar nie vorliegen könnten. Dies ist abzulehnen, da es den Gemeinden freisteht, die Erstellung von Kreuzdächern und Kreuzfirsten in der BZO an Voraussetzungen zu knüpfen, um dergestalt Dachlandschaften, die als allzu opulent empfunden werden könnten, entgegenzuwirken; dies in Wohnzonen gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG (BRGE IV Nr. 0179/2013 = BEZ 2014 Nr. 9, E. 3.8). Eine solche Vorschrift existiert in der Gemeinde X jedoch nicht, wie die privaten Rekursgegner mit Recht einwerfen.

Weil vorliegend ein Dachgeschoss – und nicht etwa ein (drittes) Vollgeschoss – vorliegt, ist keine Verletzung von Art. 18 Abs. 1 BZO auszumachen. Die Rüge ist unbegründet.

7.5 Schliesslich sind auf Kreuzfirste die Vorschriften über die Dachaufbauten (namentlich § 292 PBG) nicht anwendbar (BRKE I Nr. 616/1992 = BEZ 1933 Nr. 9; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 948 f.). Statt der Spezialästhetiknorm kommt die generelle Ästhetiknorm von § 238 PBG zur Anwendung (BRGE IV Nr. 0179/2013 = BEZ 2014 Nr. 9, E. 3.7). Diesbezüglich beschränken sich die Rekurrenden in der Rekurschrift darauf, das Dach als kolossal und überdimensioniert zu bezeichnen. Wie die Vorinstanz und die privaten Rekursgegner mit Recht bemerken, liegt hierhin nicht ansatzweise eine hinreichend substantiierte Einordnungskritik, auf welche näher einzugehen wäre (weshalb im Übrigen auch kein Augenschein durchzuführen war; vgl. VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00548, E. 7.2, welche Voraussetzungen ungeachtet der unterschiedlichen Kognition von Rekurs- und Beschwerdeinstanz auch im Rekursverfahren gelten).