

Gegenstand der Baubewilligung war die Erstellung zweier identischer, frei stehender Mehrfamilienhäuser mit zwei Voll- und zwei Dachgeschossen in einer Wohnzone. Die Gebäude waren mit 25,73 m langen Dachfirsten und beidseitigen, auf Traufhöhe 12,78 m breiten – je nach Parteistandpunkt – Dachaufbauten oder Kreuzfirsten geplant. Das nach § 292 lit. a PBG für Dachaufbauten zulässige Mass war damit überschritten. Im Gegensatz zur Baubehörde qualifizierte die Rekurrentin diese Bauteile als Kreuzfirste.

Aus den Erwägungen:

3.1 Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (§ 292 lit. a PBG).

Zu entscheiden ist, ob vorliegend Dachaufbauten geplant sind oder aber Dachteile, die ohne (regelmässigen) Bedeutungsunterschied uneinheitlicherweise «Kehrfirste», «Querfirste», «Quergiebel» oder «Kreuzfirste» genannt werden. Nachfolgend wird der Begriff «Kreuzfirst» verwendet.

Die Bestimmung von § 292 lit. a PBG gilt für Dachaufbauten. Kreuzfirste unterliegen der Drittelsbeschränkung nicht, weil sie nicht als Dachaufbauten, sondern als eigene Dachform gelten. Hierüber sind sich die Parteien einig. Offen ist hingegen, was unter einem Kreuzfirst zu verstehen ist.

3.2 Die Vorinstanz kritisiert die Definition des Kreuzfirstes in Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, S. 948 f., die im Wesentlichen dem Entscheid der Rekursinstanz (früher Baurekurskommissionen, heute Baurekursgericht) BRKE I Nr. 616/1992 in BEZ 1993 Nr. 9, E. 4.d, www.baurekursgericht-zh.ch, entnommen ist.

Jene Umschreibung lautet: Der Kreuzfirst ist nicht nur eine besondere Dachform, sondern auch ein oberer Abschluss einer besonderen Gebäudeform. Deshalb ist der Kreuzfirst nicht nur am Dach, sondern auch am darunter liegenden Baukörper, insbesondere auch an der Fassade erkennbar. Der herkömmliche Kreuzfirst setzt auf der Höhe des Hauptfirstes an und verläuft horizontal im rechten Winkel zur Fassade. Er kann nur auf der einen Seite des Hauptfirstes angeordnet sein oder aber diesen durchschneiden und beidseits des Hauptfirstes von Fassade zu Fassade verlaufen. Die Fassade ist dementsprechend im Bereich des Kreuzfirstes ohne Unterbrechung bis zum First hinaufgezogen. Der Kreuzfirst kann die ganze Breite des Gebäudes oder nur einen Teil davon einnehmen. Die Fassade des Kreuzfirstes verläuft

entweder auf der gleichen Flucht wie die restliche Fassade der betreffenden Gebäudeseite oder ist dieser in der Breite des Kreuzfirstes leicht vorgelagert.

Die Vorinstanz beruft sich auf auf Carmen Walker Späh, Dachaufbaute oder Kreuzfirst, PBG aktuell 1/93, S. 26 ff. Dieser Aufsatz nimmt ebenfalls auf den vorerwähnten Rekursentscheid Bezug. Im Aufsatz wird festgehalten, die Rekursinstanz habe den nicht mehr unter die Drittelsregelung von § 292 PBG fallenden echten Kreuzfirst als oberen Abschluss einer besonderen Gebäudeform bezeichnet, welcher auch am darunter liegenden Baukörper, vorab an der Fassade, deutlich erkennbar sein müsse. Illustriert wird dies mit einer Skizze (S. 28), die ein Gebäude mit einem vorspringenden Fassadenabschnitt zeigt, welcher rund die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt und mit einem Schrägdach gedeckt ist, dessen First rechtwinklig zum etwas höher verlaufenden Hauptfirst angesetzt ist. Im Aufsatz wird hierzu festgehalten: Dass es sich hier um einen echten Kreuzfirst bzw. Quergiebel handelt, ist bereits am Grundriss deutlich erkennbar. Die Dämmschicht verläuft ausserhalb der äusseren Gebäudehülle. Der obere Abschluss dieser besonderen Gebäudeform fällt daher offensichtlich nicht mehr unter den Begriff der Dachaufbaute. Dieses Vorhaben muss die Drittelsregelung nicht respektieren.

3.3 Die Definition des Kreuzfirstes bedarf einer näheren Betrachtung. In Fritzsche/Bösch/Wipf wird vom Kreuzfirst zunächst gesagt, er sei nicht nur eine besondere Dachform, sondern auch der obere Abschluss einer besonderen Gebäudeform. Deshalb sei der Kreuzfirst auch am darunter liegenden Baukörper, insbesondere auch an der Fassade erkennbar. Hernach wird festgestellt, der Kreuzfirst könne die ganze Breite des Gebäudes oder nur einen Teil davon einnehmen. Die Fassade des Kreuzfirstes verlaufe entweder auf der gleichen Flucht wie die Fassade des Hauptgebäudes oder sei dieser in der Breite des Kreuzfirstes leicht vorgelagert.

Diese letztere Variante wird im Aufsatz Walker Späh mit der erwähnten Beispielskizze gezeigt; die Fassade unter dem Kreuzfirst springt gegenüber den Fassadenabschnitten links und rechts davon leicht vor. Fraglich erscheint, ob hierin bereits eine «besonderen Gebäudeform» erblickt werden kann, wie sie Fritzsche/Bösch/Wipf verlangt. Jedenfalls ist eine solche Staffelung etwas erkennbar anderes und weit weniger Komplexes als zwei rechtwinklig ineinander geschobene, sich kreuzende Baukörper mit je eigenem Dach und dementsprechenden sich kreuzenden Firsten, welcher bauliche Sachverhalt dem BRKE I Nr. 616/1992 zu Grunde lag (vgl. die isometrische Wiedergabe jenes Projektes in Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 949).

3.4 Das Baurekursgericht hat sich im Entscheid BRGE II Nr. 0130/2013 vom 3. September 2013 (= BEZ 2013 Nr. 44) mit Gebäuden befasst, die einen quadratischen Grundriss aufwiesen und je mit einem Kreuzdach geplant waren.

Besagter Dachtypus weist zwei mittig gekreuzte, gleich lange Firste und acht Dachflächen auf, 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).

Die Nachbarrekurrentschaft wandte ein, es lägen keine Kreuzfirste vor, weil solche besondere Gebäudeteile überspannten, was am Grundriss wie auch an der Fassade ablesbar sei. Es seien indes bloss quadratische Gebäudegrundrisse vorgesehen. Daher müsse auf je zwei der vier Gebäudeseiten die Drittelsregel eingehalten werden, was indes nicht der Fall sei.

Das Baurekursgericht gelangte zum Schluss, es seien Kreuzfirste und keine Dachaufbauten geplant. Die Firste setzten alle auf der gleichen Höhe an. Für das Vorliegen eines Kreuzfirstes werde nicht verlangt, dass ein längerer Haupt- und ein kürzerer Nebenfirst gegeben seien; vielmehr könnten alle vier Firste bzw. die von diesen ausgehenden Dachflächen sowie die darunter liegenden Fassaden gleich dimensioniert sein. Dass die Firste die ganze Breite der betreffenden Fassade einnehmen und somit kein auf die Firstbreite beschränkter Fassadenvorsprung entstehen könne, spreche ebenfalls nicht gegen das Vorliegen eines Kreuzfirstes; ein sich im Gebäudegrundriss abzeichnender Vorsprung unter dem Kreuzfirst werde nicht vorausgesetzt. Andernfalls wäre ausgerechnet bei Kreuzdächern im vorstehend umschriebenen Sinne das Vorliegen eines Kreuzfirstes zu verneinen, was offensichtlich widersinnig wäre. Gerade dort, wo alle Dachflächen gleich seien, entfalle die Unterscheidung in Dachflächen und sie durchstossende, im Verhältnis zur Dachfläche untergeordnete Dachaufbauten vollends. Insofern sei das Kreuzdach geradezu der Prototyp eines Kreuzfirstes.

In jenem Fall war keine besondere Gebäudeform festzustellen. Ein quadratischer Grundriss führt offenkundig noch nicht zur Annahme einer solchen. Die Skizze in der Allgemeinen Bauverordnung über Dachaufbauten bei Schrägdächern (ABV; S. 27) zeigt als Modellfall eher ein quadratisches denn ein (in Firstrichtung) längliches Schrägdachgebäude. Ein Gebäude mit quadratischem Grundriss kann ohne weiteres mit einem Satteldach abgeschlossen werden; eines Kreuzdaches bedarf es nicht. Auch waren keine vorspringende Fassadenabschnitte zu überdachen, da bei einem Kreuzdach im beschriebenen Sinne der Kreuzfirst die ganze Fassadenlänge in Anspruch nimmt. Dessen ungeachtet entfiel eine Unterscheidung in Dachflächen und Dachaufbauten offenkundig zur Gänze; auf keiner der vier Gebäudeseiten hätten sich auch nur ansatzweise Dachaufbauten feststellen lassen.

3.5 Zwar mag die Kategorie des Kreuzfirstes in der Praxis ursprünglich eingeführt worden seien, um den speziellen Verhältnissen bei zusammengesetzten Baukörpern Rechnung zu tragen. Damit liegt indes noch keine abschliessende Definition des Kreuzfirstes vor. Bereits das erwähnte Beispiel im Aufsatz Walker Späh zeigt, dass das Vorliegen eines zusammengesetzten Gebäudekörpers nicht begriffsnotwendig ist; dort genügt ein vorspringender Fassadenabschnitt, was auch Auffassung der Vorinstanz ist. Beim Kreuzdach können wie dargetan nicht einmal vorspringende Fassadenabschnitte verlangt werden.

Mithin stellt sich die Frage, ob für die Annahme eines Kreuzfirstes ein zusammengesetzter Baukörper oder – ausser beim Kreuzdach – zumindest ein vorspringender Fassadenabschnitt zu verlangen ist, andernfalls der betreffende Bauteil ohne weiteres als Dachaufbaute einzustufen ist und damit der Bestimmung von § 292 lit. a PBG unterliegt.

Eine solche Betrachtungsweise muss verworfen werden. Ob ein bestimmter Bauteil Teil des Daches oder aber ein zum Dach hinzukommender Bauteil ist, muss nicht zwingend in Ansehung des darunter liegenden Baukörpers beurteilt werden. Es lässt sich dies auch schon mit Blick nur auf den Dachbereich sachgerecht entscheiden, wie das vorstehend dargelegte Beispiel des Kreuzdaches zeigt; der Befund, dass bei dieser Dachform keine Dachaufbauten vorliegen, ergibt sich aus der Beurteilung des Daches in sich. Die Auffassung, ein Kreuzfirst könne nur dann vorliegen, wenn er eine Entsprechung im Baukörper findet, erweist sich somit als zu eng.

Das Kreuzdach zeichnet sich abgesehen von der Gleichförmigkeit der Dachflächen dadurch aus, dass alle Firste auf gleicher Höhe ansetzen, die Dachflächen bis zur Fassade herunter gezogen werden und die Giebeldreiecke bündig mit der darunterliegenden Vollgeschossfassade verlaufen. Ein Kreuzfirst über einem längsrechteckigen Gebäudekörper weist diese Merkmale ebenfalls auf. Der Kreuzfirst hat dieselbe Höhe wie das Hauptdach, woran qualitativ auch nichts ändert, wenn er gegebenenfalls zwecks gestalterischer Differenzierung etwas tiefer angesetzt wird, die Dachflächen enden bei der Traufe des Hauptdaches, und der bündige Fassadenverlauf ist ebenfalls gegeben.

Allein der Umstand, dass anders als beim Kreuzdach beim Kreuzfirst über einem längsrechteckigen Gebäudekörper zwischen einem längeren Haupt- und einem kürzeren Nebenfirst unterschieden werden kann und die jeweiligen Dachflächen dementsprechend unterschiedliche Grössen aufweisen, kann nicht dazu führen, den fraglichen Dachteil als Giebelgaube – der dem Kreuzfirst am ehesten vergleichbare Typ einer Dachaufbaute – einzustufen. Dasselbe gilt auch für den Umstand, dass ein Kreuzfirst auch auf nur einer Dachseite angesetzt werden kann, während das Kreuzdach auf allen vier Seiten gleich gestaltet ist.

Eine Giebelgaube besteht typischerweise aus einem kleinen Giebeldach, seitlichen Fassadenteilen und einem frontseitigen Fenster. Ihr rechtwinklig zur Dachfläche angeordneter First setzt klar unterhalb des Hauptfirstes an, und die Frontseite endet klar oberhalb der Traufe des Hauptdaches. Als Variante kann – gleich wie beim Kreuzfirst – die Traufe durchbrochen werden, wobei – anders als beim Kreuzfirst – das Dach auch diesfalls deutlich über der Traufe des Hauptdaches endet (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 942). Die Giebelgaube bildet somit stets einen vom Dach unterscheidbaren Aufsatz auf demselben. Demgegenüber ist der Kreuzfirst konstitutiver Teil einer eigenen, mehrgliedrigen Dachform. Dies ist besonders anschaulich – aber nicht zwingend nur – dann der Fall, wenn zwei Dachgeschosse überdacht werden und der Kreuzfirst zudem auch eine gewisse Breite aufweist.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann demnach auch über einem einfachen, längsrechteckigen Gebäudekörper ein Kreuzfirst angenommen werden.

3.6 Darauf hinzuweisen bleibt, dass Koepf/Binding als eigene Dachform auch das sogenannte Zwerchdach (über einfachem, rechteckigem Grundriss) aufführen, welches der Definition des Kreuzfirstes entspricht, mit der Einschränkung, dass der First des Nebendaches deutlich unter dem des Hauptdaches angesetzt ist. Weil indes die Dachflächen des Nebendaches bis zur Traufe des Hauptdaches hinab gezogen sind und das Nebendach beinahe die ganze Länge der betreffenden Fassade in Anspruch nimmt, besteht auch beim Zwerchdach ein klarer Unterschied zum (in der Terminologie von Koepf/Binder) als «Dachfenster» eingestuften «Dacherker», also zur Giebelgaube über durchbrochener Traufe (Koepf/Binding, S. 117, Stichwort «Dachformen», Abbildung Nr. 13, und S. 115, Stichwort «Dachfenster»). Besagter Ausweis des Zwerchdaches als eigene Dachform stützt die hier vertretene Auffassung, dass ein Kreuzfirst unbesehen der darunter liegenden Gebäudeform Teil der Dachform bildet. Hier offen bleiben kann, ob selbst bei einem Zwerchdach die Anwendbarkeit von § 292 lit. a PBG zu verneinen wäre.

3.7 Nicht zu verkennen ist, dass mit der hier vertretenen Auffassung grössere Bauteile im Dachbereich gerade nicht mehr unter § 292 lit. a PBG fallen, während diese Bestimmung ein Übermass an Dachaufbauten verhindern will. Hierin liegt indes kein Widerspruch, weil zwischen Dachform und Dachaufbauten zu unterscheiden ist und § 292 lit. a PBG nur letztere erfasst. Dass ein Bauteil im Dachbereich mit zunehmender Grösse und entsprechender Ausgestaltung von der Dachaufbaute zur Dachform umschlagen kann, liegt in der Natur der Sache. Ist nicht mehr eine Dachaufbaute, sondern ein Kreuzfirst gegeben, kommt statt der Spezialästhetiknorm von § 292 lit. a PBG die generelle Ästhetiknorm von § 238 PBG zu Anwendung. Zudem sind die Gemeinden zur Legiferierung von Dachgestaltungsvorschriften befugt (vgl. dazu nachfolgende Erwägung Ziff. 3.8). Allenfalls erforderliche Begrenzungsmöglichkeiten sind somit gewährleistet. Wohl dienen Kreuzfirste über einfachen Gebäudekörpern im Wesentlichen dazu, mehr und besser belichteten Raum zu schaffen, als dies mit Dachaufbauten möglich ist. Dies gilt indes gleichermassen auch für Kreuzfirste über vorspringenden Fassadenabschnitten, welche sich auch anders überdachen liessen. Aus der Wahl der Dachform des Kreuzfirstes über einem einfachen Gebäudekörper kann somit nicht auf eine Umgehung von § 292 lit. a PBG geschlossen werden.

Von der hier vertretenen Auffassung, was als Kreuzfirst zu betrachten ist, geht schliesslich auch Fritzsche/Bösch/Wipf mit dem Beispielfoto für einen Kreuzfirst aus (S. 950 oberes Foto). Die Abbildung zeigt ein Gebäude älterer, traditioneller Bauart mit einem beim Hauptfirst ansetzenden und bei der Dachtraufe endenden, über zwei Dachgeschosse reichenden Kreuzfirst, der weder einen vorspringenden Fassadenabschnitt noch gar einen Teil eines zusammengesetzten Gebäudekörpers überdacht. Nur, aber immerhin insoweit ist Fritzsche/Bösch/Wipf zuzustimmen.

3.8 Kreuzfirste im beschriebenen Sinne führen entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht dazu, dass Dachgeschosse nicht mehr erkennbar sind und damit die kommunalrechtliche Geschosshöhe unzulässigerweise unterlaufen würde. Das Dachgeschoss wird vielmehr durch eine markantere Dachform verdeutlicht. Auch unter diesem Aspekt steht der hier vertretenen Auffassung nichts entgegen.

Würde der restriktiven Auffassung der Vorinstanz zum Durchbruch verholfen, hätte dies zur Folge, dass eine häufige Bauform kantonsweit rechtswidrig würde, ohne dass § 292 lit. a PBG dies geböte. Dies ist umso mehr abzulehnen, als es wie vorstehend bereits angesprochen den Gemeinden freisteht, die Erstellung von Kreuzfirsten in der Bau- und Zonenordnung an Voraussetzungen zu knüpfen, um dergestalt Dachlandschaften, die als allzu opulent empfunden werden könnten, entgegenzuwirken; dies gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG bzw. in Kernzonen auf § 50 Abs. 3 PBG. Die Wahrung des Ortsbildes ist damit sichergestellt.

So hat die Stadt Uster für die Kernzone K3 bestimmt, dass Kreuzgiebel nur gestattet sind, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen (Art. 17 der Bau- und Zonenordnung Uster). Ob für die Erfüllung dieser Voraussetzung bereits ein leicht vorspringender Fassadenabschnitt genügt, kann hier offen bleiben. Ohne das Aneinanderstossen eigenständig in Erscheinung tretender Gebäudeteile wäre ein Kreuzfirst wohl auch dann unzulässig, wenn er sich an das Drittelsmass hielte. Jedenfalls läge diese Auslegung im Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde.

3.9 Die strittigen Dachteile sind als Kreuzfirste einzustufen. Sie werden 0,5 m unter dem Hauptfirst angesetzt und ihre Dachflächen verlaufen, sich über beide Dachgeschosse erstreckend, exakt bis zu den Traufen des Hauptdaches. Dort, auf Traufhöhe, weisen die Kreuzfirste die halbe Länge der Dachfirste auf. Die vorstehend dargelegten Kriterien für die Annahme eines Kreuzfirstes werden damit allesamt klar eingehalten. Ein Grenzfall, der auch die Annahme einer Dachaufbaute als vertretbar erscheinen liesse, liegt nicht vor.

Der Rekurs ist demnach gutzuheissen.