

2. Das Baugrundstück im Halte von 2468 m² liegt in der Wohnzone W4 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO). Es ist überstellt mit zwei Mehrfamilienhäusern (Assek.-Nrn. 1 und 2), wovon eines (Assek.-Nr. 1) durch den geplanten Neubau ersetzt werden soll.

3.1 Die rekurrierenden Nachbarn machen geltend, (...) beim geplanten Neubau sei das Attikageschoss als anrechenbares Vollgeschoss zu betrachten, weil es in seiner Ausgestaltung nicht den Vorschriften der BZO entspreche. Beim mittleren Teil unterbleibe jegliche Abstufung oder Versetzung der Fassade. (...)

3.2.2 Im Neubau ist für die Qualifikation des Attikageschosses als Dachgeschoss und damit für die Anrechenbarkeit der entsprechenden Flächen die kantonale Vorschrift nach § 275 Abs. 2 PBG massgebend. Wie erwähnt sind Dachgeschosse (Attikageschosse) laut der Definition von § 275 Abs. 2 PBG Gebäudeabschnitte, welche über der Schnittlinie Fassade/Dachfläche liegen. Bei Flachdächern dürfen sie – vorbehältlich § 292 lit. b PBG – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der tatsächlichen Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG).

Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind – wo nichts anderes bestimmt ist – nach Massgabe von § 292 PBG zulässig. Das heisst sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Gemäss Art. 20 BZO sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den zweigeschossigen Wohnzonen gesamthaft bis zu 1/2, in allen anderen Zonen bis zu 1/3 der «zugehörigen» Fassadenlänge gestattet. In der vorliegenden viergeschossigen Wohnzone gilt somit auch gemäss BZO das Drittelsmass. Ferner ist davon auszugehen, dass mit der «zugehörigen» Fassadenlänge nichts Anderes gemeint ist, als gemäss § 292 PBG mit der «betreffenden» Fassadenlänge.

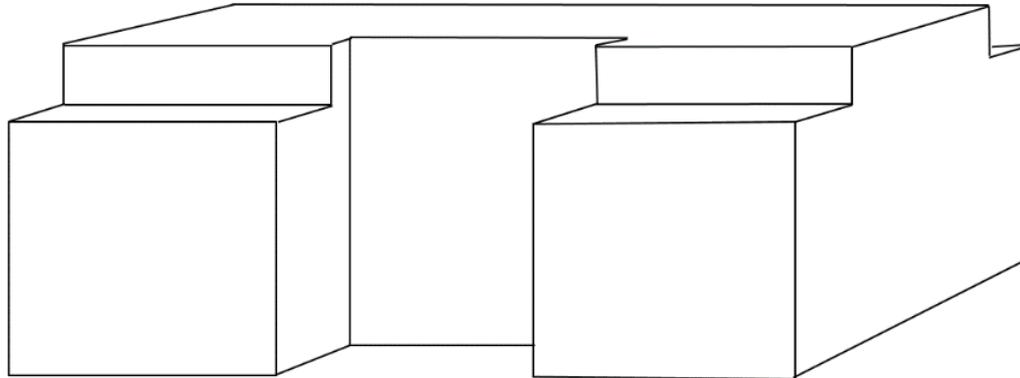
Somit dürfen im hier zu beurteilenden Fall Dachaufbauten bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, das heisst mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung [ABV]). Der in § 292 PBG verwendete Begriff der «betreffenden Fassadenlänge» ist nicht ohne weiteres im gleichen Sinn zu verstehen wie in den Bestimmungen über die Abstände, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite (vgl. dazu § 260 PBG und §§ 23 ff. ABV). Als massgebend sind vielmehr diejenigen Fassadenteile anzusehen, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei kann die Fassade geradlinig verlaufen oder auch kleinere Rücksprünge aufweisen. Entscheidend sind – mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung – letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall.

Bei der Bestimmung von § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden. Das Verwaltungsgericht hat sich stets vom Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift leiten lassen, dass die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (vgl. zum Ganzen VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1; VGr, 21. März .2012, VB.2011.00535, E. 3.1, VB.2011.00539, E. 3.1 = BEZ 2012 Nr. 19, VB.2006.00150, E. 3.2 = BEZ 2006 Nr. 43 = RB 2006 Nr. 69, VB.2004.00481, E. 3.1 = BEZ 2005 Nr. 22 und VGr, 21. Mai .2003, VB.2003.00005, E. 2a, jeweils mit weiteren Hinweisen).

3.2.3 Im vorliegenden Fall wird das zulässige Drittel gemäss Art. 20 BZO auf der Südseite eingehalten, da hier von einer einzigen, 37 m langen Fassade auszugehen ist. Auf der Nordseite hingegen springt die Fassade im mittleren, 12,3 m langen Teil um 3,9 - 4,7 m zurück. Wegen dieses offensichtlich nicht geringfügigen Rücksprungs gliedert sich die Fassade in drei Abschnitte mit jeweils eigener, für die Drittelsregelung gemäss Art. 20 BZO massgebender Fassadenlänge (12,67 m, 12,29 m, 12,03 m). Würde das geplante Gebäude effektiv mit einem Schrägdach versehen, wäre dieses im mittleren Teil an der zurückversetzten Fassade anzusetzen und nicht weiter vorne auf der Ebene der Fassadenabschnitte links und rechts davon. Dementsprechend ist auch das hypothetische Dachprofil im Bereich des Rücksprungs nicht an einer bloss imaginären, sondern an der effektiven Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche anzusetzen. Im Bereich des Rücksprungs wird dieses eigenständige Schrägdachprofil durch das Attikageschoss auf der ganzen Länge von 12,29 m durchstossen, womit das zulässige Drittel überschritten wird. Dementsprechend beanstanden die Rekurrierenden zu Recht, dass beim mittleren Teil jegliche Abstufung oder Versetzung der Fassade unterbleibt. Im Übrigen kann unter der für die Bestimmung des Drittelsmasses massgebenden «betreffenden» Fassadenlänge beim hier gegebenen markanten Fassadenrücksprung nur die dem jeweiligen Dachprofil zuzuordnende Fassade verstanden werden, nicht aber die Länge des ganzen Gebäudekörpers, denn die drei Fassadenabschnitte und die drei hypothetischen Schrägdachebenen bilden keine optische Einheit. Das Drittelsmass muss somit jedem Fassadenabschnitt aufgrund der jeweiligen Fassadenlänge separat zugerechnet werden, d.h. es ist im vorliegenden Fall nicht zulässig, die nicht mit Dachaufbauten «konsumierten» Drittelslängen der beiden äusseren Fassadenabschnitte dem mittleren, zurückversetzten Fassadenabschnitt anzurechnen und die Dachaufbauten dort zu konzentrieren. Die Verletzung der Drittelsregel hat zur Folge, dass das Attikageschoss von Norden her betrachtet nicht mehr klar als Dachgeschoss erkannt wird, sondern sich in seiner Erscheinungsweise einem Vollgeschoss angleicht. Das Gebäude wirkt als fünfgeschossiger Baukörper mit einem Grundriss von ca. 37 x 15 m (ungefähre Ausdehnung des Attikageschosses), welcher auf der Nordseite mit zwei seitlichen Anbauten erweitert ist, wie folgende schematische Darstellung verdeutlicht:

Weil das oberste Geschoss die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen über das zulässige Mass hinaus durchstösst, gilt es nicht

mehr als Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG, was wiederum zur Verletzung weiterer Bestimmungen führt, namentlich betreffend die Geschossigkeit, die Ausnutzungsziffer und die Gebäudehöhe.



3.2.4 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Mit Nebenbestimmungen darf von vornherein nur Mängeln begegnet werden, die «ohne besondere Schwierigkeiten» behoben werden können. Erfordert demgegenüber die Behebung von Mängeln eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, darf keine mit Nebenbestimmungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden. Diesfalls ist vielmehr eine Bauverweigerung auszusprechen und hat die Bauherrschaft ein überarbeitetes Baugesuch einzureichen.

Vorliegend ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Dies zumal von der nötigen Projektüberarbeitung das Treppenhaus und die Liftanlage betroffen sind. Es ist in diesem Fall nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren, sei es, indem die Rekursinstanz die erforderlichen Nebenbestimmungen selber formuliert oder aber die örtliche Baubehörde auffordert, entsprechende Nebenbestimmungen zu erlassen. Es ist insbesondere nicht auszuschliessen, dass die Änderungen einen massgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes haben, was eine gestalterische Neuurteilung durch die Baubehörde erfordert (vgl. dazu VB.2015.00120, E. 3.2. f. = BEZ 2015 Nr. 46). Aus diesen Gründen kann die Überschreitung des Drittelsmasses gemäss Art. 20 BZO nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden und ist die Baubewilligung in Gutheissung des Rekurses aufzuheben.