

Angefochten war die Bewilligung für die Erstellung von zwei Flachdachgebäuden je mit fünfeckigem Grundriss in der Form eines gleichschenkligen Trapezes mit Ergänzung um ein Dreieck auf der längeren Seite des Trapezes. Strittig war, auf welchen Gebäudeseiten das Profil für das hypothetische Schrägdach anzusetzen sei.

Aus den Erwägungen:

6.2 Attikageschosse werden vom Gesetz nur mittelbar durch § 292 PBG erfasst. Nach dieser Norm dürfen, wo nichts anderes bestimmt ist, Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Gemäss Ziffer 5.4 BZO darf die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten zusammen pro Geschoss höchstens zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Damit hat der kommunale Gesetzgeber eine weitergehende Regelung als der kantonale Gesetzgeber getroffen.

Das Planungs- und Baugesetz schreibt nicht explizit vor, wie das für die zulässige Ausdehnung von Attikageschossen anzunehmende Profil eines hypothetischen Schrägdaches zu bilden ist. Bei einem lang gezogenen rechteckigen Flachdachgebäude stellt die längere Gebäudeseite meist auch die (hypothetische) Traufseite dar. Dieser Umstand ist jedoch keineswegs zwingend, sondern ergibt sich in der Regel aus der konkreten Konfiguration. Bereits bei einem Gebäude, bei dem die Fassadenseiten in einem Verhältnis von 3:4 zu einander stehen, besteht bezüglich der hypothetischen Firstrichtung eine Wahlfreiheit des Bauherrn. Nach der Rechtsprechung sollen jedoch Attikageschosse klar von Vollgeschossen unterscheidbar und als Dachgeschosse erkennbar sein. Dies wird nur da zunichte gemacht, wo bei Gebäuden mit deutlich unterschiedlich langen Gebäudeseiten die Längsseite als hypothetische Giebelseite angenommen wird. Das Attikageschoss könnte so über weite Strecken des Gebäudeumfanges mit den Vollgeschossen bündig ausgestaltet werden (vgl. BRKE I Nr. 0099/2002 = BEZ 2002 Nr. 37). (...)

6.3 Der fünfeckige Grundriss hat vorliegend Fall zur Folge, dass nicht ohne weiteres von einer Gebäudelänge und einer Gebäudebreite gesprochen werden kann, wie dies bei rechteckigen Gebäuden der Fall ist.

§ 28 ABV definiert die Gebäudelänge und die Gebäudebreite. Danach gilt als Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Boden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge ge-

bildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks (§ 28 Abs. 1 ABV).

Die Konstruktion eines solchen Rechtecks führt bei den beiden geplanten Gebäuden beinahe zu einem Quadrat mit einer Fläche von $267,6 \text{ m}^2$, indem die längere Seite mit $17,84 \text{ m}$ knapp 3 m länger ist als die 15 m lange kürzere Seite. Damit stehen die Fassadenseiten in einem Verhältnis vom $5:6$ zu einander und damit in einem kleineren Verhältnis als $3:4$.

Zur Bestimmung des hypothetischen Dachprofils konstruieren die privaten Rekursgegner nun bei beiden Gebäuden nicht den längst möglichen Dachfirst. Aufgrund der dargelegten Rechtsprechung sind sie dazu auch gar nicht verpflichtet, sondern sie konnten die Ansetzung des hypothetischen Dachprofils gestützt auf das Verhältnis der Fassadenlängen frei wählen. Weshalb die von den privaten Rekursgegnern gewählte Lösung in gestalterischer Hinsicht zu einem unbefriedigenden Ergebnis führen sollte, ist nicht einzusehen und wurde von den Rekurrierenden auch nicht näher begründet. Jedenfalls wirken die Attikageschosse weder willkürlich noch disharmonisch. Gleichzeitig kommt auch noch Ziff. 5.4 BZO ins Spiel. Danach dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten höchstens zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dadurch hat der kommunale Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen, dass Attikageschosse gerade auch auf den Traufseiten relativ massiv in Erscheinung treten können.

Die beiden Gebäude stehen versetzt und gedreht zu einander. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ergibt sich, dass der hypothetische Dachfirst bei beiden Gebäuden unterschiedlich gewählt wurde. Sie verlaufen auch nicht parallel, sondern allenfalls in ähnlicher Richtung. Wären die Dachfirste identisch gewählt, so müsste der Dachfirst beim Haus Ost dem Verlauf desjenigen des Hauses West entsprechend von der östlichen Gebäudeecke auf die Mitte der Westfassade verlaufen und nicht von der nordöstlichen Ecke auf die Mitte der Südostfassade. Dies hängt – trotz des identischen Grundrisses – mit der unterschiedlichen Gestaltung und Positionierung der beiden Gebäude zusammen und führt aber ebenso wenig zu einer ungenügenden Gestaltung der Gebäude.

7. Zusammenfassend ist der Rekurs abzuweisen und ist der angefochtene Beschluss im überprüften Umfang zu bestätigen.