

BRKE IV Nr. 108/1992 vom 10. September 1992 in BEZ 1993 Nr. 17

3. a) Wegen der Anpassung des Gebäudegrundrisses an die besondere Form des Baugrundstücks weist das Bauvorhaben insgesamt neun abgewinkelte Aussenwandflächen auf. Diese Strukturierung des Baukörpers findet auch in der Dachform ihren Niederschlag. Nur bei den insgesamt drei gegen Nordwesten und Südosten gerichteten Fassaden ist eine eigentliche Traufseite, d.h. eine horizontale Begrenzung der Dachunterseite erkennbar, und es stellen nur die Nordost- und die Südwestseite des Gebäudes eigentliche Giebelseiten dar, bei welchen die Fassade rechtwinklig zum Dachfirst verläuft. Bei den übrigen Aussenwänden bilden die Unterseiten der Dachflächen und die Fassaden schräg ansteigende Schnittlinien.

b) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl bestimmt (§ 278 Abs. 1 PBG). Dabei ist von einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich von 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses auszugehen (§ 279 Abs. 1 PBG). Die Gebäudehöhe ist von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden zu messen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen sind unbeachtlich (§ 280 Abs. 1 PBG).

In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss erlaubt (Art. 21 BauO). Für das Bauvorhaben resultiert somit eine maximale Gebäudehöhe von 8,1 m. Die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche ist jedoch nicht nur als obere Determinante der Gebäudehöhe, sondern auch für die Qualifizierung der horizontalen Gebäudeabschnitte als Voll- oder Dachgeschosse massgebend (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG). Die enge Verknüpfung zwischen Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl lässt es zu, dass die Rechtsmittelbehörde besonders bei einem Bauvorhaben, welches einen derart speziellen Verlauf der besagten Schnittlinien aufweist, vor der Überprüfung der Gebäudehöhe abklärt, ob das Projekt nicht die das Höhenmass bestimmende Anzahl erlaubter Vollgeschosse überschreite.

c) Vollgeschosse sind gemäss § 275 Abs. 1 PBG horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der

Fassade, gelten als Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG). An die Geschosszahl anrechenbar sind Voll- und Dachgeschosse, wenn sie Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten (§ 276 Abs. 1 PBG).

Vorliegend machen die eindeutig traufseitigen Fassaden lediglich rund 20% des an dieser Stelle gemessenen Gebäudeumfanges aus. Auch die Gesamtlänge der eindeutigen Giebelseiten bewegt sich etwa im gleichen Rahmen. Der übrige Teil der Gebäudeseiten findet ihren oberen Abschluss in den schräg ansteigenden Unterkanten der Dachflächen, was eine markante Vergrößerung der dem Dachgeschoss zuzuordnenden Fassadenflächen ermöglicht. Dies hat wiederum zur Folge, dass dessen Kubatur zu weiten Teilen unter die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche zu liegen kommt. Für die Qualifizierung eines horizontalen Gebäudeabschnittes als Dachgeschoss genügt es jedoch nicht, dass sich der Rauminhalt nur an wenigen Stellen über dieser Schnittlinie befindet. Andernfalls wären der Umgehung der Vorschriften über die Geschosszahl Tür und Tor geöffnet, und es würde die rechtlich bedeutsame Unterscheidung zwischen Voll- und Dachgeschossen verwischt. Die aus der hier gewählten Dachform resultierende Vergrößerung der Fassadenflächen auf Kosten der Dachfläche lässt denn auch das Dachgeschoss selbst äusserlich nicht als solches in Erscheinung treten. Vielmehr handelt es sich dabei um ein Vollgeschoss. Zum gleichen Ergebnis führt die Betrachtung der Kniestockhöhen. Die Möglichkeit der Vergrößerung des Dachgeschossraumes mittels Verlängerung der Gebäudeaussenwände über die Decke des obersten Vollgeschosses hinaus muss jedoch auf ein bestimmtes Mass beschränkt bleiben, damit eine deutliche Abgrenzung zu den Vollgeschossen bestehen bleibt. Die im Bereich der schräg verlaufenden Dachflächenunterkanten über die Decke des obersten Vollgeschosses hinausragenden Teile der Umfassungsmauern haben als Kniestock zu gelten. In diesem Bereich wird vorliegend die Maximalhöhe gemäss § 275 Abs. 2 PBG, welche den Gebäudeabschnitt noch als Dachgeschoss gelten liesse, bei weitem überschritten.

Das in den Plänen als "Erdgeschoss" bezeichnete Geschoss gilt, da teilweise in den gewachsenen Boden hineinragend (vgl. § 275 Abs. 3 PBG), als Untergeschoss, ist jedoch mangels Zulässigkeit solcher Geschosse in den Wohnzonen der Gemeinde X. zu Recht als Vollgeschoss angerechnet worden. Daneben verfügt das Bauprojekt noch über ein eigentliches Vollgeschoss (in den Plänen als "Obergeschoss" bezeichnet). Die Qualifizierung des Dachgeschosses als weiteres Vollgeschoss führt daher zur Ueberschreitung der Anzahl erlaubter Vollgeschosse. Da nur die Ersetzung von Vollgeschossen durch Dachgeschosse erlaubt ist, jedoch nicht umgekehrt (vgl. § 276 Abs. 3 PBG), erweist sich das geplante Mehrfamilienhaus mithin als baurechtswidrig.

d) Die zur Ueberschreitung der erlaubten Vollgeschosszahl führenden Gründe zwingen zu einer völligen Neukonzipierung der Dachform. Die Dachflächen sind im Bereich der heute schräg verlaufenden Unterseiten so weit nach unten auszudehnen, bis die unmittelbar darunterliegenden Räume zu wesentlichen Teilen in den Bereich der Dachkonstruktion zu liegen kommen. Die erforderliche Neugestaltung der Dachform wird sich insoweit auch auf die gerügte Gebäudehöhe auswirken, als die massgebenden Schnittlinien zwischen Fassaden und Dachflächen in weiten Bereichen des Gebäudes ebenfalls tiefer zu liegen kommen. Durch die Schaffung von mehr klar erkennbaren Traufseiten dürfte sich dannzumal auch die Frage erübrigen, ob die Gebäudehöhe auch im Bereich der schräg verlaufenden Dachflächenunterseiten zu messen sei.

e) Durch die Statuierung einer Nebenbestimmung lässt sich der Mangel nicht beheben, so dass der Rekurs in diesem Punkte gutzuheissen und der angefochtene Beschluss demgemäss als Ganzes aufzuheben ist.