

(Bestätigt mit VB.2009.00171 vom 5. August 2009.)

---

Geplant waren zwei Mehrfamilienhäuser je mit einem L-förmigem Grundriss. Am Ende der beiden Schenkel des jeweiligen L wiesen die geplanten Gebäude ein einziges Geschoss und beim Scheitelpunkt, also beim Zusammentreffen der beiden Schenkel, drei Geschosse auf. Dergestalt waren die Dächer von den Enden der Schenkel bis zum Scheitelpunkt (regelmässig) ansteigend. Strittig war, wo die Gebäudehöhe zu messen sei.

Aus den Erwägungen:

4.1 Gemäss Art. 15 BZO beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone W2D 7,5 m.

Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet (vgl. § 280 Abs. 1 PBG). Die Gebäudehöhe ist nicht an allen Seiten eines Gebäudes, sondern nur bei den Trauffassaden zu messen.

4.2 Die Mehrfamilienhäuser sind am ehesten als zwei Pultdachbauten, welche im rechten Winkel zusammengebaut sind, zu betrachten. Bei Pultdachbauten ist die Gebäudehöhe jeweils an den waagrecht verlaufenden Schnittstellen zwischen Dachfläche und Fassade, also bei der tieferen und bei der höheren Traufseite zu messen. Bei den zu beurteilenden Mehrfamilienhäusern sind damit zum einen die beiden Seiten an den Enden der Schenkel für die Gebäudehöhe massgebend. Zum andern ist die Gebäudehöhe aber auch am obersten Ende der ansteigend verlaufenden Gebäudeflügel zu messen. Dass diese beiden Fassaden aufgrund des Zusammenbaus der beiden Pultdachbauten nur bei diesem höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bei der diesen Punkt senkrecht mit dem Boden verbindenden, durch die beiden Fassaden gebildeten Kante in Erscheinung treten, ändert daran nichts. Auch dort ist die Gebäudehöhe zu messen und einzuhalten.

Dies erhellt deutlich auch aus folgender Überlegung: Betrachtet man die für Pultdachbauten typische geringe Höhe auf der einen Gebäudeseite, von der das Dach ansteigt, und stellt man sich dasselbe L-förmige Gebäude mit bereits bei den tiefer gelegenen Trauffassaden ausgeschöpfter maximaler Gebäudehöhe und derselben Dachneigung wie hier geplant vor, würde diesfalls im Bereich des Zusammenbaus der beiden Flügel die vertikale Ausdehnung des Gebäudes bei weitem zu hoch ausfallen. Es ist offensichtlich, dass dies mit den Vorschriften über die Gebäudehöhe nicht mehr zu vereinbaren wäre. Ergo ist auch dort die Gebäudehöhe zu messen. Hieraus wird deutlich, dass die Qualifizierung des Projektes als zwei rechtwinklig zusammengebaute Pultdachbauten und die sich hieraus ergebenden Messungen sinnvoll und richtig sind.

Während die Gebäudehöhe an den tiefer gelegenen Trauffassaden ohne weiteres eingehalten ist, ist sie demgegenüber bei den auf einen Punkt reduzierten oberen Trauffassaden mit einer Höhe von rund 10 m bei erlaubten 7,5 m deutlich überschritten.

4.3 Schlicht falsch ist die rekurrentische Behauptung, dass bei dieser Betrachtungsweise alle Gebäude mit Satteldächern beim First die Gebäudehöhe einzuhalten hätten. Hier liegt eben gerade kein gewöhnliches Schrägdachgebäude vor. Die spezielle Gebäudeform muss bei der Einhaltung der primären Baubeschränkungsnormen berücksichtigt werden. Wäre das Gebäude nicht angewinkelt, müsste beim First selbstverständlich keine Gebäudehöhe gemessen werden. Dann stellte sich allerdings die Frage, ob die Trauffassaden im Verhältnis zur gesamten Gebäudeabwicklung noch eine Länge erreichen, welche Sinn und Zweck der Gebäudehöhenvorschriften entspricht (BRKE II Nr. 301/2001, E. 4), oder ob in der Wahl der Gebäudeform eine Umgehung der Vorschriften über die Gebäudehöhe zu erblicken wäre.