

1. b) Beim zwei Vollgeschosse aufweisenden Wohngebäude ist zusätzlich auch ein Dachgeschoss geplant. Dieser mit einem Flachdach versehene Gebäudeabschnitt, dessen zulässige Ausdehnung die Bauherrschaft anhand eines hypothetischen Schrägdaches mit parallel zur Gebäudeschmalseite verlaufendem First bestimmte, präsentiert sich wie folgt: Nordostseits ist der fragliche Gebäudeabschnitt über die gesamte Längsseite des Gebäudes von 12,6 m sowie im Umfang von 2,5 m auch auf der 8,15 m messenden Gebäudeschmalseite mit den Vollgeschossfassaden bündig ausgestaltet. Ermöglicht wird dies dadurch, dass die traufseitig zulässigen Dachaufbauten fluchtend mit der Nordostfassade in der nordwestlichen bzw. südöstlichen Gebäudeecke erstellt werden sollen.

An den vorstehend umschriebenen Teil des Dachgeschosses schliesst südwestseits ein je 2,15 m von den Gebäudeschmalseiten sowie 1,5 m von der Südwestfassade der Vollgeschosse zurückversetzter Vorbau mit praktisch vollständig aus Glas bestehenden Fassaden an. Die um den Vorbau herum verbleibende Dachfläche (des darunter befindlichen Obergeschosses) wird als Terrasse genutzt. Diese ist auf den Gebäudeschmalseiten durch eine Betonbrüstung gesichert. Auf der südwestlichen Gebäudelängsseite ist demgegenüber eine lichtdurchlässige Abschrankung vorgesehen. Diese wird durch eine 1 m tiefe und 0,2 m starke (dicke), U-förmige Betonblende überspannt, welche als rein stilistisches Element die Silhouette des vorerwähnten nordöstlichen Teils des Dachgeschosses aufnimmt. (...)

4. a) Ausgangspunkt der Beurteilung bildet der Umstand, dass das Planungs- und Baugesetz Attikageschosse als eigenständigen Geschosstypus nicht kennt. Derartige Gebäudeabschnitte werden lediglich mittelbar durch die sich auf Dachaufbauten beziehende Vorschrift von § 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 sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b).

b) Darüber, wie das Profil des (hypothetischen) Schrägdaches zu bilden sei, spricht sich das Gesetz nicht näher aus. Aus der Verwendung des Ausdrucks "entsprechend" ergibt sich jedoch, dass die Profilansetzung so zu erfolgen habe, wie wenn beim jeweils fraglichen Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Da solche im Kanton Zürich zumeist mit einem parallel zur Gebäudelängsseite verlaufenden First realisiert werden, ging der Gesetzgeber beim Erlass von § 292 lit. b PBG zweifellos von diesem Regelfall aus. In der Skizze zu § 292 PBG im Anhang der Allgemeinen Bauverordnung sind denn auch die Gebäudelängsseiten als Traufseiten dargestellt. Der erwähnten Skizze kommt

allerdings, da sie gemäss § 29 Abs. 2 ABV lediglich der Erläuterung dient, kein Gesetzes- bzw. Ordnungscharakter und damit keine absolute Verbindlichkeit zu. Es ist daher nicht unzulässig, ein Gebäude mit Schrägdach im "Chaletstil", das heisst mit der Gebäudelängsseite als Giebelfassade zu erstellen. Je nach der Gebäudelänge können sich hierbei allerdings Probleme mit der nach § 281 Abs. 1 PBG maximal zulässigen Firsthöhe ergeben. Bei Flachdachgebäuden ist ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass die kürzere Gebäudeseite als Trauffassade angenommen und das nach § 292 lit. b PBG zu bildende Profil entsprechend angesetzt wird. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Attikageschosse unterliegen aufgrund ihrer speziellen optischen Wirkung besonderen Regeln. Der Zweck von § 292 lit. b PBG liegt darin, Attikageschosse soweit zu begrenzen, dass diese als Dachgeschosse erkennbar und von Vollgeschossen klar unterscheidbar sind. Damit dies zutrifft, ist das Profil des entsprechenden Schrägdaches ungeachtet dessen, ob die zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft sei oder nicht, durch eine am tatsächlichen Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzende 45°-Linie zu bilden. Es darf mit anderen Worten kein fiktiver Kniestock veranschlagt werden bzw. es dürfen die 45°-Linien nicht auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden. Der Grund liegt darin, dass Attikageschosse, deren Ausdehnung durch ein derart erhöhtes hypothetisches Dachprofil bestimmt würde, kaum mehr von den Vollgeschossen zurückversetzt sein müssten und optisch als reduzierte Vollgeschosse erschienen. Als solche wären sie rechtlich auch zu qualifizieren (RB 1993 Nr. 42).

c) In ähnlicher Weise ist auch die Frage zu beantworten, ob und inwieweit das Profil des entsprechenden Schrägdaches im Sinne von § 292 lit. b PBG mit der Gebäudelängsseite als Giebelfassade gebildet werden dürfe. Bedeutung kommt hierbei dem Umstand zu, dass Dachgeschosse giebel(stirn-)seitig nicht von den Vollgeschossfassaden zurückversetzt sein müssen. Dies bietet bei Bauten mit Schrägdach keinerlei Probleme. Selbst bei einem im "Chaletstil" erstellten Schrägdachgebäude werden die über der Schnittlinie Fassade/Dachfläche befindlichen Gebäudeabschnitte ungeachtet der allenfalls markanten Giebelfassade optisch ohne weiteres als Dachgeschosse empfunden. Bei Flachdachgebäuden ist die Erkennbarkeit des Attikageschosses als Dachgeschoss demgegenüber nur dann gegeben, wenn der fragliche Gebäudeabschnitt nicht in zu weitgehendem Umfang bis zu den Vollgeschossfassaden vorspringt. Eben dies ist der Fall, wenn bei einem Gebäude mit deutlich unterschiedlicher Gebäudebreite und -länge das Profil des entsprechenden Schrägdaches im Sinne von § 292 lit. b PBG mit der Gebäudeschmalseite als Trauffassade gebildet wird, womit das Attikageschoss im Extremfall auf beiden Gebäudelängsseiten in weitem Umfang bündig mit den Vollgeschossfassaden ausgebildet werden kann. Zusätzlich wären auf den Gebäudeschmalseiten Dachaufbauten möglich, die - allerdings beschränkt auf einen Drittel der Fassadenlänge - ebenfalls bis zu den Vollgeschossfassaden vorspringen dürften. Ein derartiges Attikageschoss wäre kaum mehr von einem Vollgeschoss zu unterscheiden. Bei Flachdachbauten mit einem Grundriss in Form eines mehr oder wenigen langgezogenen Rechtecks steht Bauherren aus diesem Grund keine freie Wahl zwischen (hypothetischer) Trauf- und Giebelfassade zu. Vielmehr ist das Profil des entsprechenden Schrägdaches entsprechend dem Regelfall zu bilden, welcher wie erwähnt den Skizzen zu § 292 PBG im Anhang der Allgemeinen Bauverordnung zugrundegelegt ist.

d) Die Bestimmung der zulässigen Gestaltung bzw. Grösse von Attikageschossen kann mit anderen Worten nur dann durch eine beliebige Ansetzung des Profils eines entsprechenden Schrägdaches erfolgen, wenn das Gebäude einen quadratischen Grundriss aufweist bzw. wenn sich Gebäudebreite und -länge nicht wesentlich unter-

scheiden. Letzteres trifft angesichts des geplanten Wohnkubus mit einem Grundriss von 8,15 x 12,6 m in casu nicht zu.

Ist die Dachebene beim geplanten Gebäude mithin derart anzusetzen, dass die Gebäudelängsseite die (hypothetische) Trauffassade darstellt, so wird diese durch den in Frage stehenden Gebäudeabschnitt in unzulässiger Weise durchstossen, weshalb ein überzähliges Vollgeschoss vorliegt (RB 1993 Nr. 42).