

5. a) Die Rekursgegner vertreten die Ansicht, dass das geplante Attikageschoss mit den einschlägigen Vorschriften für Dachgeschosse vereinbar und eine Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse entgegen der Auffassung des Nachbarrekurrenten nicht gegeben sei. Die Vorinstanz stellt dabei die von den Rechtsmittelinstanzen vertretene Auffassung in Frage, wonach das für Flachdächer geltende Profil unabhängig davon, ob die maximal zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft sei oder nicht, am tatsächlichen Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche anzusetzen sei. Vielmehr dürfe nach gefestigter Praxis ein (hypothetischer) Kniestock veranschlagt werden. Das nach § 292 lit. b PBG massgebliche Profil könne 1 m über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche bzw. auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden, falls diese tiefer sei.

Gegen die erwähnte Rechtsprechung wendet die Vorinstanz im Wesentlichen ein, es handle sich beim Kniestock zwar um einen konstruktionsbedingten Bauteil, der nur bei Schrägdächern entstehe und bei Flachdächern fehle. Dass er alleine deswegen für die Bestimmung des massgeblichen Profils für Dachgeschosse über Flachdächern unbeachtlich sein solle, lasse sich dem Gesetz jedoch nicht entnehmen. Weiter sei nicht leichthin anzunehmen, dass der Gesetzgeber Flachdachlösungen gegenüber Schrägdachlösungen habe benachteiligen wollen. Beim Schrägdach könne durch das Absenken des Dachgeschossfussbodens unter das Niveau der Schnittlinie Dachfläche/Fassade das Volumen des Dachgeschosses und damit die nutzbare Fläche in beträchtlichem Umfang erhöht werden. Die Praxis der Bausektion hinsichtlich von Attikageschossen versuche, diesen Mechanismus möglichst getreu nachzubilden. Um umgekehrt Attikalösungen gegenüber Schrägdachlösungen nicht zu bevorteilen, dürfe der fiktive Schnittpunkt, an dem die 45°-Linien anzusetzen seien, nicht über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

Ferner macht die Vorinstanz geltend, es sei nicht einzusehen, weshalb die Berücksichtigung eines fiktiven Kniestocks unzulässig sein solle, wenn das Gesetz schon ausdrücklich auf die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen verweise. Dem Verwaltungsgericht gehe es offenbar vor allem darum sicherzustellen, dass Attikageschosse noch als Dachgeschosse erkennbar seien. Hiezu sei zu bemerken, dass auch nach der Auffassung der Bausektion Attikageschosse nicht nur rechtlich, sondern auch visuell von Vollgeschossen unterscheidbar seien. Da die Bausektion in analoger Anwendung der Kniestockregelung die Profilansetzung im Maximum 1 m über dem Dachgeschossfussboden zulasse, sei eine Rückversetzung des Attikageschosses in jedem

Fall gewährleistet. Hielten die Rechtsmittelinstanzen an ihrer Praxis fest, würde dies - etwas überspitzt ausgedrückt - dazu führen, dass Architekturbüros und Bauwillige eine schlechte, den gestalterischen und städtebaulichen Minimalanforderungen gerade noch genügende Schrägdachlösung einer guten Attikalösung vorzögen.

Schliesslich sei in Betracht zu ziehen, dass die unter altem Recht erstellten Attikageschosse (Art. 23 BauO¹⁹⁶³) allesamt rechtswidrig wären, wenn die die zulässige Ausdehnung von Dachgeschossen regelnden Vorschriften weiterhin im Sinne der vorherrschenden Rechtsprechung ausgelegt würden; auch dies gelte es zu vermeiden.

b) Das geplante Mehrfamilienhaus ist als Flachdachbaute mit Attikageschoss ausgebildet. Zwischen den Parteien herrscht Einigkeit darüber, dass die hypothetische Firstlinie parallel zur Strassenflucht verläuft. Als Giebelseiten sind mithin die Nordost- und Südwestfassaden anzusehen. Die Traufseiten werden durch die Nordwest- und Südostfassaden gebildet. Strittig ist indessen, wie das Profil des (hypothetischen) Schrägdaches zu bilden sei.

Attikageschosse 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). Darüber, wie das Profil des hypothetischen Schrägdaches zu bilden sei, spricht sich das Gesetz nicht näher aus.

Nach ständiger Rechtsprechung müssen Attikageschosse als Dachgeschosse erkennbar und klar von Vollgeschossen unterscheidbar sein. Damit sie diesen Eindruck vermitteln, ist das Profil des entsprechenden Schrägdaches nach Ansicht der Rechtsmittelinstanzen 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. dürfen die 45°-Linien nicht auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden. Der Grund liegt darin, dass Attikageschosse, welche sich an einem derart hypothetischen Dachprofil orientierten, von Vollgeschossen visuell praktisch nicht mehr zu unterscheiden wären (RB 1993 Nr. 42; BRKE III Nr. 272/1996; BEZ 1997 Nr. 19; BEZ 2001 Nr. 40).

Diese von den Rechtsmittelinstanzen strikte gehandhabte Definition von Attikageschossen ist sachgerecht. Es besteht daher kein Anlass, von dieser Auffassung abzurücken, auch wenn sie nicht jedem erdenklichen Spezialfall gerecht wird. Eine Definition ist darauf angelegt, einen bestimmten Sachverhalt möglichst klar und einheitlich zu ordnen. So ist gegen die von den Rechtsmittelinstanzen vertretene Ansicht beispielsweise auch schon eingewendet worden, sie sei namentlich bei Gebäuden an steiler Hanglage zu rigoros, da eine Rückversetzung der Dachaufbaute auf der rückwärtigen Hangseite die optische Ablesbarkeit des Dachgeschosses nicht tangiere, wenn die talseitige Terrasse entsprechend gross dimensioniert werde. Dies Kritik verkennt, dass es mit dem Wesen einer Definition unvereinbar ist, diese «flexibel» zu handhaben, indem projektbezogene, topographische, gestalterische oder weitere Überlegungen mitberücksichtigt werden. Die Gemeinden haben jedoch - wie die Vorinstanz selber einräumt - die Mög-

lichkeit, den zulässigen Umfang von Flachdachbauten abweichend zu ordnen, da ihnen das Gesetz diese Kompetenz zugesteht (§§ 49 Abs. 2 lit. d und 292 PBG; vgl. BEZ 2001 Nr. 41). Wenn die von den Rechtsmittelinstanzen streng gehandhabte Definition von Attikageschossen mithin von der Stadt Zürich als allzu restriktiv empfunden wird, so kann die Lösung nicht in einer durch das kantonale Recht nicht gedeckten Auslegung der Dachaufbautenvorschrift von § 292 PBG bestehen, sondern nur über die Verankerung einer entsprechenden Norm in der kommunalen Bau- und Zonenordnung erfolgen. Auf eine entsprechende Legiferierungskompetenz hat denn auch das Verwaltungsgericht bereits in dem in RB 1993 Nr. 42 auszugsweise publizierten, die Stadt Zürich betreffenden Entscheid (VB 93/0077) hingewiesen. Der Stadt Zürich hätte es demnach freigestanden, ihre Praxis zur Streitfrage durch eine geeignete Norm in der erst kürzlich revidierten Bau- und Zonenordnung zu verankern, was im übrigen ohne weiteres durch eine entsprechende Ergänzung nachgeholt werden könnte. Damit hätte sie es auch in der Hand gehabt, die von ihr angesprochene Rechtswidrigkeit der unter dem alten Recht erstellten Attikageschosse abzuwenden.