

BRGE I Nrn. 0155/2017 und 0156/2017 vom 27. Oktober 2017 in BEZ 2020 Nr. 7

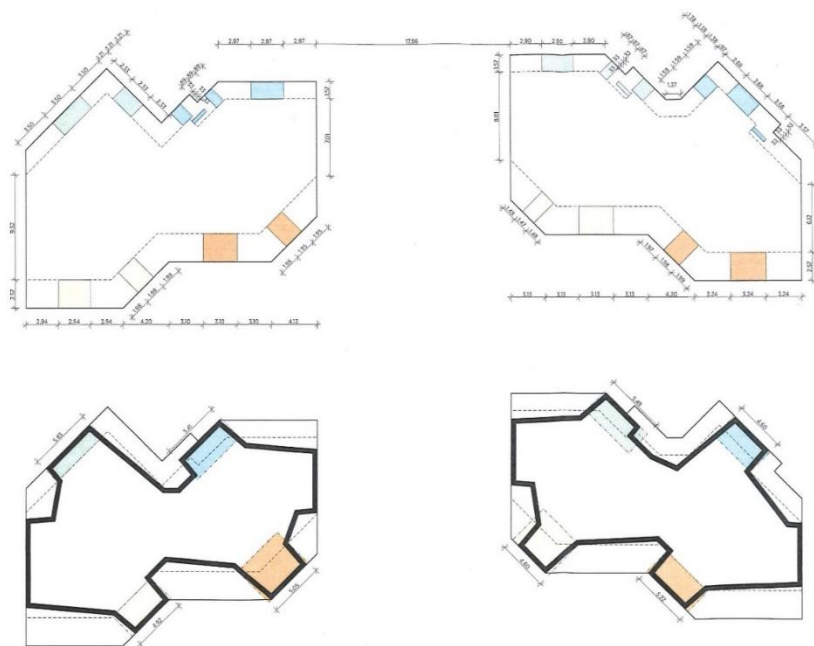
(Bestätigt mit VB.2017.00802 vom 19. Juli 2018; dieser bestätigt mit BGr 1C_461/2018 vom 22. Oktober 2019.)

Das vom strittigen Bauvorhaben betroffene Baugrundstück lag in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Es war mit zwei Wohngebäuden mit unterschiedlichen, asymmetrischen Grundrissen überstellt. Die Bauherrschaft beabsichtigte, die beiden Gebäude um je ein Attikageschoss aufzustocken. Mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss bewilligte die Vorinstanz dieses Bauvorhaben unter der Auflage, vor Baubeginn abgeänderte Pläne der Attikageschossgestaltung einzureichen, da das Projekt an den Nordfassaden gegen die Drittelsregelung von § 292 lit. b PBG verstosse.

Zur Veranschaulichung hier die Grundrisse der Attikageschosse:

Gebäude A

Gebäude B



- Oben: Von der Baubehörde (zumindest vom Prinzip her) verlangte Lösung: Drittelsmass in jedem Fassadenabschnitt einzuhalten.

- Unten: Von der Bauherrschaft beantragte, im Bauentscheid verweigerte Lösung. Die zulässige maximale Gesamtbreite der beiden Dachaufbauten errechnet sich auf Basis der Gesamtlänge aller Fassadenabschnitte auf der Nordseite des Gebäudes. Die Aufteilung und

Positionierung der Dachaufbauten richtet sich nach gestalterischen Gesichtspunkten.

Aus den Erwägungen:

7.4.1 Der in § 292 PBG verwendete Begriff der «betreffenden Fassadenlänge» ist nicht ohne weiteres im gleichen Sinn zu verstehen wie in den Bestimmungen über die Abstände, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite (vgl. dazu § 260 PBG und §§ 23 ff. ABV). Als massgebend sind vielmehr diejenigen Fassadenteile anzusehen, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei kann die Fassade geradlinig verlaufen oder auch kleinere Rücksprünge aufweisen. Eine optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Entscheidend sind – mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung – letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall.

Bei der Bestimmung von § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden. Das Verwaltungsgericht hat sich stets vom Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift leiten lassen, dass die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (vgl. zum Ganzen VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1; VGr, 21. März 2012, VB.2011.00535, E. 3.1; VB.2011.00539, E. 3.1 = BEZ 2012 Nr. 19; VGr, 29. Oktober 2008, VB.2008.00286, E. 5.2; VB.2006.00150, E. 3.2 = BEZ 2006 Nr. 43 = RB 2006 Nr. 69; VB.2004.00481, E. 3.1 = BEZ 2005 Nr. 22 und VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a, jeweils mit weiteren Hinweisen).

7.4.2 Nach dem vorstehend Ausgeführten ist bei der Anwendung von § 292 PBG stets eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz führt daher der Umstand, dass Fassadenelemente recht- oder spitzwinklig aneinanderstossen oder Rücksprünge aufweisen, nicht automatisch dazu, dass das Drittelsmass für jeden Fassadenabschnitt separat eingehalten werden muss. Die Erwägung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, wonach gemäss ständiger Praxis einzelne Fassadenabschnitte nur bei stumpfwinklig aneinanderstossenden Fassaden addiert und entsprechend einseitig angeordnet werden dürfen, vermag daher nicht zu überzeugen. Eine solche Regel wäre zwar der Rechtssicherheit zuträglich. Sie könnte jedoch bei Gebäuden mit asymmetrischen Grundrissen oder spitzwinklig aneinanderstossenden Fassadenelementen eine unerwünschte Zerstückelung des Dachgeschosses und damit eine Verschlechterung der optischen Erscheinung des Gebäudes zur Folge haben. Damit würde sie § 292 PBG, der auch zum Ziel hat, die Dachgestaltung ruhig zu halten, zuwiderlaufen. Das Verwaltungsgericht hat denn auch wiederholt festgehalten, die Anwendung von § 292 PBG dürfe nicht dazu führen, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung nicht mehr optimal erfüllt werden können bzw. dürfe nicht zu einer diesbezüglichen

Verschlechterung führen (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 3.6, m.w.H.).

Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Entgegen der Vorinstanz führt das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht zu einer unerwünschten Konzentration der Dachaufbauten auf der Nordseite. Vielmehr stellt die Positionierung der das Profil durchstossenden Dachaufbauten eine sinnvolle Gliederung des Gesamtvolumens dar, die insgesamt ausgewogen erscheint. Der Umstand, dass die Profildurchstossungen auf zwei Bereiche beschränkt werden, wirkt sich hinsichtlich der ruhig zu haltenden Dachfläche positiv aus und trägt bei den vorliegend streitbetroffenen Gebäuden mit stark unregelmässigem Grundriss massgeblich zur Verhinderung der verpönten Zerstückelung des Dachgeschosses bei. Er erlaubt es überdies, auf den hypothetischen Traufseiten längere zusammenhängende Fassadenabschnitte «freizuhalten», was die Ablesbarkeit des Dachgeschosses deutlich verbessert. Eine andere Aufteilung und Positionierung der Dachaufbauten wäre zwar ebenfalls denkbar, jedoch würde dadurch in gestalterischer Hinsicht nichts gewonnen. So ist nicht einzusehen, inwiefern vorliegend die Verkleinerung einer der Dachaufbauten die Ablesbarkeit des Dachgeschosses insgesamt verbessern sollte, wenn im Gegenzug eine zusätzliche, das Profil an anderer Stelle durchstossende Dachaufbaute geschaffen würde. Die Dachaufbauten sind bereits so positioniert, dass sie an keiner Stelle überdimensioniert wirken oder dem Dachbereich ein Übergewicht verleihen. Aufgrund der aussergewöhnlichen Grundrisse der streitbetroffenen Gebäude trägt die projektierte Ausgestaltung der Attikageschosse der ratio legis von § 292 PBG im vorliegenden Fall besser Rechnung, als dies bei einer Drittelung jedes rechtwinklig aneinander stossenden Fassadenabschnitts der Fall wäre.