

In casu war zu beurteilen, ob in den Plänen als «Estrich» bezeichnete Räume im Dachgeschoss unter anderem auf Grund der Raumhöhe zum Wohnen geeignet waren.

Aus den Erwägungen:

7.5 Etwas andere Verhältnisse sind beim Estrich des Hausteils A gegeben. In dessen nordwestlichem Teil ist die nach § 304 Abs. 3 PBG notwendige lichte Mindesthöhe nicht vorhanden. Dies selbst dann, wenn davon ausgegangen wird, dass als Bodenfläche im Sinne dieser Norm lediglich diejenige Fläche zu betrachten ist, bei welcher eine Raumhöhe von mindestens 1,2 m gegeben ist. Das letztgenannte Mass erklärt sich mit der anlässlich der Revision der Allgemeinen Bauverordnung vom 25. September 1991 (ABV) formell aufgehobenen Regelung von § 10 Abs. 2 altABV, wonach Räume und Raumteile in Dachgeschossen mit einer Höhe von 1,2 m oder weniger nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar sind (welche Regelung unbesehen ihrer formellen Aufhebung mit Bezug auf Dachgeschossflächen, die nach § 255 Abs. 2 PBG nicht ausnützungsprivilegiert sind, weiter gilt). Es wäre widersprüchlich, solche Dachgeschossflächen bei der Ausnützungsziffer auszuklammern, aber der Bodenfläche im Sinne von § 304 Abs. 3 PBG zuzurechnen. Konsequenterweise muss dann allerdings auch bei der Beantwortung der Frage, ob die nach § 303 Abs. 1 PBG notwendige Raum-Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> erreicht sei, in gleicher Weise vorgegangen werden und dürfen Raumteile in Dachgeschossen mit einer Höhe von weniger als 1,2 m nicht berücksichtigt werden. Die vorgenannte Lösung drängt sich nicht zuletzt deswegen auf, weil sie mit den nicht selten anzutreffenden baulichen Gegebenheiten in Dachgeschossen korrespondiert. Häufig werden Raumteile mit einer Höhe von 1,2 m und weniger durch Wände abgetrennt (etwa zugunsten von Stauraum), wodurch die Raum-Mindestfläche im Sinne von § 303 Abs. 1 PBG und die Bodenfläche im Sinne von § 304 Abs. 3 PBG auch baulich identisch sind.