

Strittig ist die Einhaltung der Gebäudehöhe eines Flachdachgebäudes. Die Nachbarrekurrenten wenden ein, für die Messung der Gebäudehöhe sei nicht das Niveau des Vollgeschossdaches (das zugleich die Terrasse für das Attikageschoss bildet), sondern die Oberkante der gemauerten Brüstung um diese Terrasse massgebend. Die Vorinstanz nimmt demgegenüber den Standpunkt ein, die Gemeinden seien gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. b PBG ermächtigt, Regelungen über die Gebäudehöhe zu erlassen. Aus den zeichnerischen Erläuterungen der Bau- und Zonenordnung ergebe sich klar, dass Brüstungen von Flachdächern bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen seien.

Aus den Erwägungen:

5.3 (...) Gemäss § 280 Abs. 1 PBG ist die Gebäudehöhe - unabhängig davon, ob ein Schräg- oder ein Flachdachgebäude gegeben sei - von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Dach und Fassade auf den darunterliegenden gewachsenen Boden zu messen. Mit dieser Definition ist die rekurrentische Auffassung, wonach gemauerte Brüstungen an die Gebäudehöhe anzurechnen seien, nicht vereinbar, fehlt doch in jenem Bereich ein Schnittpunkt der genannten Art. Aus dem von den Rekurrierenden erwähnten Entscheid VB.98.00088 (auszugsweise publiziert in RB 1998 Nr. 110) ergibt sich nichts Gegenteiliges. Das Verwaltungsgericht hat dort entschieden, dass das offene Sicherungsgeländer des begehbaren Flachdaches eines Besonderen Gebäudes nicht an die für solche Bauten zulässige Gesamthöhe (§ 273 PBG) anzurechnen sei. In den Erwägungen hielt es fest, dass Gleiches auch mit Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden gelte. Daraus lässt sich nicht der Schluss ziehen, dass geschlossene (gemauerte) Brüstungen von Flachdächern ohne weiteres gebäudehöhenrelevant seien. Dies steht wie erwähnt in klarem Widerspruch zur Gebäudehöhendefinition von § 280 Abs. 1 PBG. Die sachgerechte Lösung besteht vielmehr darin, dass gemauerte Brüstungen von die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfenden Flachdachgebäuden als (massiv in Erscheinung tretende) Bauteile qualifiziert werden, welche das zulässige Dachprofil durchstossen, demgemäss Dachaufbauten darstellen und daher ohne gegenteilige kommunale Anordnung nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen (§ 292 PBG). Das Verwaltungsgericht dürfte bei der vorgenannten Feststellung wohl gemeint haben, dass offene Sicherungsgeländer als kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG zu qualifizieren sind. Solche unterliegen nach der genannten Norm

keiner Längenbeschränkung. Demgemäss sind solche auch bei die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfenden Flachdachbauten über die gesamte Länge und/oder Breite des Gebäudes zulässig.

Eine etwas andere Betrachtungsweise ist bei die zulässige Gebäudehöhe nicht ausschöpfenden (Flachdach-)Bauten geboten. Werden bei solchen der Absicherung des Flachdaches dienende Brüstungen geplant, deren Oberkante sich innerhalb der zonengemäss erlaubten Gebäudehöhe hält, so ist eine Zurückversetzung auch dann nicht erforderlich, wenn sie gemauert sind. Dies deswegen, weil Nachbarn akzeptieren müssen, dass die zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft wird, sei es nun durch das Gebäude selbst oder eine - aus Sicht der Nachbarn - gebäudeähnlich in Erscheinung tretende gemauerte Brüstung.

5.4. Als Fazit ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die gemauerten Brüstungen bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe zu Recht nicht mitberücksichtigt hat. Dies allerdings nicht aus dem von der Vorinstanz angeführten Grund. Gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. b PBG sind die Gemeinden lediglich ermächtigt, das Mass der jeweils zulässigen Gebäudehöhe festzusetzen, nicht jedoch auch deren Messweise zu bestimmen. Letztere wird in für die Gemeinden verbindlicher Weise vom kantonalen Recht geregelt. Die sich aus den Erläuterungen der Bau- und Zonenordnung ergebende Nichtberücksichtigung von Flachdachbrüstungen bei der Gebäudehöhe qualifiziert sich vielmehr als eine abweichende kommunale Vorschrift im Sinne von § 292 PBG. Im Ergebnis hat die Gemeinde X bestimmt, dass gemauerte Flachdachbrüstungen, welche als (nicht gebäudehöhenrelevante) Aufbauten zu beurteilen sind, der von § 292 PBG statuierten Drittelsregel nicht unterliegen. Hierzu sind die Gemeinden nach der genannten Norm berechtigt.