

Strittig war, ob die Anbringung einer Aussenisolation im Rahmen einer Hausanierung die Kniestockmessung dergestalt beeinflusse, dass nach Anbringung der Isolation das Kniestockmass von 0,9 m eingehalten gewesen wäre; dies mit der Folge, dass das betreffende Geschoss neu als Dachgeschoss einzustufen und damit gestützt auf § 255 Abs. 2 PBG eine – mit dem Projekt anderweitig konsumierte – Ausnutzungsreserve geschaffen worden wäre.

Aus den Erwägungen:

4.4 Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 Satz 1 und 2 PBG).

Strittig ist zunächst der äussere Ansatzpunkt an der Fassade, hinter dem die Kniestockhöhe gemessen wird. Der Ansicht der Rekurrentin, wonach auf die statisch tragende Aussenmauer, nicht aber auf eine darauf angebrachte Aussendämmung abzustellen sei, kann nicht gefolgt werden. Verschiedene Bauvorschriften bzw. kantonrechtliche Grundlagen über die zulässigen baurechtlichen Grundstücksnutzungen (§§ 250 ff. PBG) stellen auf den Begriff der Fassade ab, so etwa die Überbauungsziffer (§ 256 PBG), der Grenz- und der Gebäudeabstand (§ 260 PBG), die Gebäudehöhe (§ 280 PBG) und die Firsthöhe (§ 281 PBG). Immer ist damit die äusserste Schicht der Gebäudehülle gemeint, da die betreffenden Bauvorschriften die äusseren, sicht- und messbaren Dimensionen von Bauten und den freien Raum zwischen den Gebäuden bestimmen und es somit nicht auf den inneren Aufbau, d.h. die materielle Struktur der Gebäudehülle oder die Mauerstärke ankommen kann. Auch die Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und die zeichnerische Darstellung im Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2005.00527 (E. 4.2.) lassen diesbezüglich keinen anderen Schluss zu. Es gibt keinen Grund, den Begriff der Fassade in § 275 Abs. 2 Satz 2 PBG anders zu verstehen als in Satz 1 von Absatz 2, in Absatz 1 oder in andern einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes; vielmehr ist regelmässig nichts anderes als die äusserste Schicht der Gebäudehülle gemeint. Dass dem so ist, ergibt sich auch daraus, dass mit § 33a ABV Aussenisolationen mit Bezug auf die Abstandsvorschriften privilegiert wurden. Wäre der Gesetzgeber von inneren, «festen» Bauteilen der Aussenmauer und nicht von der Oberfläche der Isolation als Ausgangspunkt für die Einhaltung der Abstandsvorschriften ausgegangen, wäre diese Privilegierung offenkundig nicht nötig gewesen. Überdies wären seitens des Gesetz- oder Verordnungsgebers, wenn im Kontext mit baurechtlich relevanten Messungen ab Fassade von inneren Bestandteilen der Aussenmauer auszugehen wäre, diese

Bauteile (in der Allgemeinen Bauverordnung) genau zu bezeichnen gewesen. Eine solche Definition liegt indes nicht vor.

Wenn das Verwaltungsgericht in Bezug auf eine Innenisolation erwogen hat, die Kniestockhöhe sei von der Isolationsdicke der Gebäudeausenmauern unabhängig (VB.2005.00484, E. 4.2.1), so kann daraus entgegen der Ansicht der Rekurrentin nicht abgeleitet werden, eine Aussenisolation sei nicht Bestandteil der Fassade im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG und die Messung des Kniestocks setze nicht auf deren äussersten Schicht an, hat sich doch das Verwaltungsgericht bei seiner Erwägung auf Innen- und nicht auf Aussenisolationen bezogen, was zu unterscheiden ist. Innenisolationen sind in der Tat nicht kniestockrelevant, wie im Übrigen auch Deckenverkleidungen oder Fussbodenerhöhungen, die dazu dienen sollen, das Kniestockmass von 0,9 m zu umgehen. Über den Fassadenbegriff kann hieraus jedoch nichts abgeleitet werden.

Nicht zu übersehen ist, dass es für den Bauherrn unter verschiedenen Aspekten günstig sein kann, ein Vollgeschoss in ein Dachgeschoss umzuwandeln; dies namentlich mit Blick darauf, das Dachgeschosse ausnützungsprivilegiert sind (§ 255 Abs. 2 PBG) oder sich allenfalls nur so die Geschossvorschriften einhalten lassen. Dessen ungeachtet ist die Gefahr, dass die Vorschrift von § 275 Abs. 2 PBG durch die Anbringung von Aussenisolationen umgangen wird, vergleichsweise gering, da mit der Aussenisolation die horizontale Gebäudeausdehnung vergrössert wird, womit – unbesehen der Privilegierung von § 33a ABV – die Einhaltung zahlreicher Bauvorschriften in Frage gestellt sein kann. Überdies sind Aussenisolationen einigermaßen kostspielige bauliche Massnahmen, was sich Umgehungsabsichten ebenfalls entgegenstellen kann; dies im Gegensatz zu Massnahmen wie namentlich Deckenverkleidungen, die leicht zu bewerkstelligen sind und die Einhaltung von Bauvorschriften nicht negativ beeinflussen können. Daher muss für die Messung der Kniestockhöhe der Verlauf der konstruktiv wesentlichen Dachteile entscheidend sein, andernfalls der Umgehung der Geschossvorschriften Tür und Tor geöffnet wäre, während für den Ansatzpunkt der Messung der in Rede stehenden 0,4 m die Fassadenisolation und damit auch konstruktiv nicht wesentliche Bauteile relevant sind (vgl. VB.2005.00527, E. 4.2.; VB.2005.00484; BRKE IV Nr. 87/1994 = BEZ 1994 Nr. 21, www.brk.zh.ch).

Anders wäre dies im Einzelfall nur dann zu sehen, wenn die Anbringung einer Fassadenisolation den Rahmen des technisch Zweckmässigen sprengen würde, indem etwa die Isolation eine gänzlich unübliche Stärke aufwiese und zugleich damit erstmals die Kniestockhöhe eingehalten wäre. Diesfalls müsste wohl auf eine als solche nicht zu schützende Umgehungsabsicht geschlossen werden. Im vorliegend beurteilenden Projekt bewirkt zwar die Anbringung der geplanten Aussendämmung eine Reduktion der Kniestockhöhe. Eine Umgehung der Vorschrift von § 275 Abs. 2 PBG kann in der Anbringung der Aussenisolation indes nicht erblickt werden; diese weist eine übliche Stärke auf und bildet eine vernünftige Massnahme zur energetischen Sanierung des bestehenden Gebäudes. Die Messweise der Kniestockhöhe, die im vorliegend angefochtenen Bauentscheid an der neuen Oberfläche der isolierten Fassade ansetzt, ist somit nicht zu beanstanden.