

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00531 vom 13. Januar 2011**

ZH Verwaltungsgericht, 2011-01-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00531](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00531)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00531 du 13 janvier 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00531 del 13 gennaio 2011

## **Regeste**

Baubewilligung | Baubewilligung für den Neubau eines Altersheims. Gebäudehöhe. Abgrenzung zwischen Flach- und Schrägdach. Dachaufbauten. Kostenaufgabe bei vorausgegangenem Rückweisungsentscheid. Das durch mehrere gegeneinander ansteigende, unterschiedlich stark geneigte Dachflächen gebildete Dach des geplanten Altersheims weist Dachneigungen von grösstensteils zwischen 10,6° und 22,9° auf. Nur ein Dach mit einer Neigung von weniger als 5° wird nach der Rechtsprechung als Flachdach betrachtet. Ein Dach mit einer Neigung von 10° oder mehr ist demgegenüber als Schrägdach zu bezeichnen (E. 5.2.2). Die Vorinstanz durfte daher ohne Weiteres von einem Gebäude unter Schrägdach ausgehen. Sie hat sodann zutreffend ausgeführt, dass unter Dachaufbauten Bauteile zu verstehen sind, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen. Die von der Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligten als Dachaufbauten bezeichneten Bauteile erfüllen diese Anforderungen nicht. Im Geltungsbereich der Verkehrsbauline erweist sich das Gebäude daher als zu hoch (E. 5.2.2). Grundsätzlich ist der Ausgang des Verfahrens für die Kostenverteilung und die Entschädigungsfolgen massgebend. Das Obsiegen ist auch dann entscheidend, wenn die Sache zur weiteren Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Es mag zwar zutreffen, dass diese Regelung unbefriedigend sein kann, wenn nach einem Rückweisungsentscheid die vor dem Verwaltungsgericht noch (teilweise) unterlegene Partei, am Ende des Rechtsstreits dann doch gewinnt. Dies ändert indessen nichts daran, dass der vorausgegangene Rückweisungsentscheid ein in sich geschlossenes Verfahren beendet, in welchem die Beschwerdegegnerschaften aufgrund ihres teilweisen Unterliegens kostenpflichtig geworden sind (E. 7.1). Abweisung, soweit auf die Beschwerde eingetreten wird.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2012.00531 Urteil der 1. Kammer vom 10. April 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtsschreiber Martin Knüsel. In Sachen Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich, vertreten durch den Vorsteher des Hochbaudepartements der Stadt Zürich, Beschwerdeführerin, gegen

#### **E. 1.1**

A,

#### **E. 1.2**

B,

## **E. 2**

C,

## **E. 3**

D,

## **E. 4**

E, vertreten durch F,

### **E. 4.1**

Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Gebäudehöhen werden nicht beachtet (§ 280 Abs. 1 PBG). Massgebend für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der traufseitigen Fassade/Dachfläche. Bei Gebäuden mit Schrägdächern führt die Bestimmung der Trauffassaden zu keinen Schwierigkeiten. Bei Bauten mit Flachdächern hingegen ist eine hypothetische Traufseite zu bestimmen, in der Regel die Gebäudelängsseite (vgl. BEZ 2001 Nr. 40 und 2002 Nr. 37 sowie BEZ 2012 Nr. 4). Bei derartigen Bauten ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die "Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche", wobei als Dachfläche jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG).

### **E. 4.2**

Dachgeschosse (Attikageschosse) sind laut der Definition von § 275 Abs. 1 PBG Gebäudeabschnitte, welche über der Schnittlinie Fassade/Dachfläche liegen. Bei Flachdächern dürfen sie – vorbehaltlich § 292 lit. b PBG – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen, d. h. jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der tatsächlichen Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42, auch zum Folgenden). Diese Regel greift indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes ein; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss mit Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein.

### **E. 4.3**

Dachaufbauten, welche traufseitig die erwähnte Dachprofilinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizzen für die Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz [PBG] und der allgemeinen Bauverordnung [ABV] zu § 292 PBG). Der Schnittpunkt Fassade/Dachfläche im Sinn von § 280 Abs. 1 PBG und damit die Gebäudehöhe ändern sich dadurch nicht. Als massgebende Dachfläche gilt auch im Bereich solcher Aufbauten die Dachfläche des obersten Vollgeschosses und nicht etwa der Dachabschluss des Attikageschosses. Damit ist die Gebäudehöhe auch im Bereich derartiger Dachaufbauten eingehalten. Es besteht auch keine Vorschrift, dass solche Dachaufbauten nicht an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, sondern nur in der Mitte der Fassaden platziert werden dürfen. Auch wenn nicht unbedingt üblich, sind Situierungen der Dachaufbauten an den Gebäudeecken

grundsätzlich zulässig. Das darf allerdings nicht dazu führen, dass das Dachgeschoss nicht mehr als solches erkennbar ist und deshalb das Gebäude als Übergeschossig in Erscheinung tritt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a). 5. Beim geplanten Bauprojekt wird das Dach durch mehrere gegeneinander ansteigende, unterschiedlich stark geneigte Dachflächen gebildet. Strittig ist, ob diese Dachform als Flach- oder Schrägdach zu qualifizieren ist.

## **E. 5**

G,

### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin führt zunächst aus, beim aktuellen Bauvorhaben sei die starke Neigung des gewachsenen Terrains zu berücksichtigen, welche aus dem Höhenunterschied von 6,90 m entstehe. Dieser Umstand führe zwingend zu einer Neigung des Dachs, ohne dass bereits von einem Schrägdach auszugehen sei. Hierzu ist festzuhalten, dass der vorhandene Höhenunterschied ohne Weiteres mittels Terrainangleichungen und baulichen Massnahmen ausgeglichen werden kann. Es ist daher nicht nachvollziehbar, inwiefern die Hanglage "zwingend zu einer Neigung des Dachs" führen soll.

### **E. 5.2**

Die SIA-Norm 271 "Abdichtungen von Hochbauten" definiert das Flachdach als Oberbegriff für Dächer mit geringer oder fehlender Neigung und fugenloser Abdichtung. Dabei ist zu beachten, dass jedes Flachdach eine minimale Neigung benötigt, damit der Wasserabfluss gewährleistet ist. Diese aus bautechnischen Gründen erforderliche Minimalneigung ist oft kaum sichtbar und liegt erfahrungsgemäss zwischen 1–5° (Christoph Fritsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 928 auch zum Folgenden).

#### **E. 5.2.1**

Bei der Dacheindeckung besteht ein klarer Unterschied zwischen Flach- und Steildächern. Flachdächer weisen aus Dichtigkeitsgründen eine fugenlose Bedeckung wie etwa eine geschlossene Blecheindeckung, ein Kiesklebedach oder ein begrüntes Dach auf. Demgegenüber herrschen bei den Schrägdächern Tafelbedeckungen vor. Ein Tonziegeldach beispielsweise muss, damit es dicht ist, eine Neigung von mindestens 16–20° aufweisen. Mit gestossenen Eternitplatten können im Flachland normalerweise Dächer ab einer minimalen Neigung von etwa 10° bedeckt werden.

#### **E. 5.2.2**

Die mehreren gegeneinander ansteigenden, unterschiedlich stark geneigten Dachflächen weisen Dachneigungen zwischen 10,6° und 22,9° auf. Nur bei einem kleineren Dachdreieck wird eine Dachneigung von lediglich 4,1° ausgewiesen (act. 5/2). Die kritische Marke von 10°, ab welcher der Wasserabfluss auch durch eine Tafelbedeckung des Dachs sichergestellt werden kann, wird somit grossmehrheitlich erreicht bzw. überschritten. Eine fugenlose Bedeckung ist demnach nicht zwingend erforderlich. Für die Qualifikation des Daches als Flach- oder Steildach kann es daher vorliegend nicht darauf ankommen, dass dieses als fugenlose Konstruktion geplant wird, da hierzu keine technische Notwendigkeit besteht. Ebenso wenig ist entscheidend, dass typische Elemente des Dachstuhls wie ein First oder ein Kniestock fehlen, oder wie das Dach von aussen wahrgenommen wird. Ausschlaggebend für die Frage, ob ein Flach- oder ein Schrägdach vorliegt, ist vielmehr die

Dachneigung an sich. Demgemäss wird nach der Rechtsprechung nur ein Dach mit einer Neigung von weniger als 5° auf jeden Fall als Flachdach betrachtet. Ein Dach mit einer Neigung von 10° oder mehr ist demgegenüber als Schrägdach zu bezeichnen (BEZ 1996 Nr. 30). Mit Dachneigungen von grösstenteils zwischen 10,6° und 22,9° wird diese Neigung von den verschiedenen Dachflächen zum Teil deutlich überschritten. Die Vorinstanz durfte daher ohne Weiteres von einem Gebäude unter Schrägdach ausgehen. Sie hat sodann unter Hinweis auf RB 1991 Nr. 67 zutreffend ausgeführt, dass unter Dachaufbauten gemäss § 292 lit. a PBG Bauteile zu verstehen sind, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen. Die von der Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligten als Dachaufbauten bezeichneten Bauteile erfüllen diese Anforderungen nicht. Im Geltungsbereich der Verkehrsbauline gemäss §§ 278 f. PBG erweist sich das Gebäude daher als zu hoch.

### **E. 5.3**

Gemäss § 275 Abs. 2 PBG sind Dachgeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Selbst wenn man die fragliche Dachkonstruktion als Flachdach qualifizieren wollte, ergibt sich gemäss dem bei den Akten liegenden Bauplan "Abstandsbild Hauptbau" (act. 9/11.5), dass sich die von der Beschwerdeführerin als Dachaufbauten bezeichneten Gebäudeteile bis auf die unter dem Dachgeschoss befindlichen Vollgeschosse erstrecken. Damit kommen diese teilweise unterhalb der tatsächlichen Dachebene zu liegen und müssen insoweit als den entsprechenden Vollgeschossen zugehörig gelten. Als Bestandteile der Vollgeschosse können die fraglichen Gebäudeteile nicht (auch) als Dachaufbauten qualifiziert werden. Dies gilt unabhängig davon, ob man das Projekt als Schräg- oder als Flachdachgebäude erachtet. Als den Vollgeschossen zugehörig unterliegen die als Dachaufbauten bezeichneten Bauteile den Bestimmungen über die Gebäudehöhe, welche auf der Südseite – wie erwähnt – überschritten wird. Zudem führt die Ausdehnung der als Dachaufbauten bezeichneten Gebäudeteile auf die darunterliegenden Vollgeschosse dazu, dass das Dachgeschoss als solches nicht mehr erkennbar ist (vorne E. 4.3).

### **E. 5.4**

Schliesslich ist ohnehin fraglich, ob bei diesen Gebäudeteilen überhaupt von Dachaufbauten im Sinn von § 292 PBG gesprochen werden kann. Nach der Rechtsprechung sind Dachaufbauten von unkonventionellen Konstruktionen im Dachbereich abzugrenzen, bei welchen keine Aufbauten auf die Dachebene gesetzt, sondern der Verlauf der Dachfläche selbst abgestuft wird (BEZ 1991 Nr. 43). Vorliegend sind die Dachaufbauten als solche von aussen nicht erkennbar. Sie sind in die spezielle Dachkonstruktion integriert. Es ist demnach nicht von Dachaufbauten im eigentlichen Sinn, sondern von einer speziellen Dachgestaltung auszugehen, weshalb sich die Beschwerdeführerin auch aus diesem Grund nicht auf die in E. 4.3 ausgeführte Rechtsprechung berufen kann.

### **E. 5.5**

Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, handelt es sich bei der Überschreitung der Gebäudehöhe nicht um einen geringfügigen Mangel, der ohne besondere Schwierigkeiten auflageweise zu beheben wäre. Das Bauvorhaben muss vielmehr konzeptionell überarbeitet werden, weshalb die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben ist. Da damit bereits ein Bauverweigerungsgrund gegeben ist, brauchen die verbleibenden Rügen nicht weiter

geprüft zu werden. 6. Nachdem G am 24. März 2011 ihren Rekurs zurückgezogen hat, ist auf die Beschwerde, soweit sie sich auch gegen G richtet, nicht einzutreten. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführerin und die Mitbeteiligte, welche ebenfalls die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat, kosten- und entschädigungspflichtig. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ihnen je hälftig aufzuerlegen. Zudem hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerschaft 1–7 sowie der Beschwerdegegnerschaft 8–9 eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 2'000.- (insgesamt Fr. 4'000.-) zu bezahlen. 7. Im Zusammenhang mit den Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erste Verfahren vor Verwaltungsgericht (VB.2011.00308) macht die Beschwerdegegnerschaft geltend, bei jenem Entscheid habe es sich um einen Zwischenentscheid gehandelt, welcher mangels Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 93 BGG nicht anfechtbar gewesen sei. Würde nun im vorliegenden Beschwerdeverfahren zugunsten der Beschwerdegegnerschaft entschieden, führe dies zum stossenden Ergebnis, dass diese im Verfahren VB.2011.00308 bloss deshalb eine Gerichtsgebühr habe bezahlen müssen, weil das Baurekursgericht im ersten Rechtsgang nicht alle ihre Rügen behandelt habe. Wäre die Überschreitung der Gebäudehöhe bereits im ersten Rechtsgang erkannt worden, hätte das Verwaltungsgericht die damals erhobene Beschwerde nicht teilweise gutheissen können. Der Beschwerdegegnerschaft wäre keine Gerichtsgebühr auferlegt, sondern eine Parteientschädigung zugesprochen worden. Dass es zu einem zweiten Rechtsgang gekommen sei, liege ausserhalb des Einflussbereichs der Beschwerdegegnerschaft. Es rechtfertige sich daher, bei der Festsetzung der Parteientschädigung die von der Beschwerdegegnerschaft im Verfahren VB.2011.00308 bezahlte Gerichtsgebühr sowie die ihr damals "entgangene" Prozessentschädigung ebenfalls in Anschlag zu bringen.

#### **E. 6**

H,

#### **E. 7**

I, alle vertreten durch RA J,

#### **E. 7.1**

Grundsätzlich ist der Ausgang des Verfahrens für die Kostenverteilung und die Entschädigungsfolgen massgebend (§ 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 VRG). Dabei ist auf die im Beschwerdeverfahren gestellten Rechtsbegehren abzustellen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 13 N. 15). Das Obsiegen ist auch dann entscheidend, wenn die Sache zur weiteren Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Es mag zwar zutreffen, dass diese Regelung unbefriedigend sein kann, wenn nach einem Rückweisungsentscheid die vor dem Verwaltungsgericht noch (teilweise) unterlegene Partei, am Ende des Rechtsstreits dann doch gewinnt. Dies ändert indessen nichts daran, dass der Rückweisungsentscheid gemäss VB.2011.00308 ein in sich geschlossenes Verfahren beendet, in welchem die Beschwerdegegnerschaften aufgrund ihres teilweisen Unterliegens kostenpflichtig geworden sind ( vgl. zum Verfahren vor Bundesgericht, Thomas Geiser, Basler Kommentar zum BGG, Art. 66 N. 12 mit Hinweisen) .

#### **E. 7.2**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts können den Parteien im Rückweisungsfall keine oder nur ein Teil der Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn die

Rückweisung auf verfahrensrechtliche Verletzungen durch die Vorinstanz – etwa einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder einer mangelhaften Sachverhaltsabklärung – zurückgeht (VGr, 13. Januar 2011, VB.2010.00458, E. 5; zum Ganzen vgl. auch Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 22). Dass die Vorinstanz, nachdem sie das Vorliegen eines Bauverweigerungsgrunds bejaht hatte, auf die Prüfung der weiteren Rügen verzichtete, entspricht aus prozessökonomischen Gründen gängiger Praxis (vgl. vorstehend E. 5.5). Ein solches Vorgehen stellt jedenfalls keinen Verfahrensfehler dar, der eine Befreiung von den Verfahrenskosten bzw. eine vom Verfahrensausgang abweichende Auferlegung der Parteientschädigungen zu rechtfertigen vermöchte.

## **E. 8**

K ,

## **E. 9**

L, 8–9 vertreten durch RA M , Beschwerdegegnerschaft, und Bausektion der Stadt Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. Juli 2010 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Sektion Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich die baurechtliche Bewilligung für den Neubau des Altersheims Trotte (Arealüberbauung) auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der Nordstrasse 331, 349 sowie der Trottenstrasse 74 und 76 in Zürich 10-Wipkingen. II. Hiergegen wandten sich B und A, C, D, E, G, H und I mit Eingabe vom 20. August 2010 innert Frist an die Baurekurskommission I und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung vom 13. Juli 2010. Am 23. August 2010 reichten auch K und L Rekurs gegen den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich ein und beantragten ebenfalls dessen Aufhebung. G zog am 24. März 2011 ihren Rekurs zurück. Mit Entscheid vom 1. April 2011 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren und hiess die Rekurse gut, soweit sie nicht infolge Rückzugs erledigt abgeschlossen wurden. Demgemäss wurde der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 13. Juli 2010 aufgehoben. III. Gegen diesen Entscheid wandte sich die Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich mit Beschwerde vom 17. Mai 2011 an das Verwaltungsgericht und beantragte dessen Aufhebung. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde hob das Verwaltungsgericht den Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. Dezember 2011 auf und wies die Sache zu neuem Entscheid im Sinn der Erwägungen an dieses zurück. IV. Das Baurekursgericht hiess die Rekurse mit Entscheid vom 22. Juni 2012 erneut gut, soweit sie nicht als durch Rekursrückzug erledigt abgeschlossen wurden. Demgemäss wurde der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 13. Juli 2010 aufgehoben. V. Dagegen gelangte die Stadt Zürich, Sektion Immobilien-Bewirtschaftung, mit Beschwerde vom 23. August 2013 erneut an das Verwaltungsgericht und beantragte, Dispositiv-Ziffern II, IV und V des Entscheids des Baurekursgerichts vom 22. Juni 2012 seien aufzuheben und der Bausektionsbeschluss Nr. BE 1106/10 vom 13. Juli 2010 sei zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht beantragte am 14. September 2012 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Bausektion der Stadt Zürich schloss am 2. Oktober 2012 auf deren Gutheissung. Die Beschwerdegegnerschaft 1–7 sowie die Beschwerdegegnerschaft 8–9 beantragten mit jeweils vom 1. November 2012 datierenden Beschwerdeantworten die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Replik vom 16. November 2012 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Zur Duplik der Beschwerdegegnerschaft 8–9 vom 11. Dezember 2012 liess sie sich nicht mehr vernehmen.

Die Kammer erwägt: 1. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) befinden sich die Baugrundstücke in der Wohnzone W3. Geplant ist der Neubau des bestehenden Altersheims Trotte im Rahmen einer Arealüberbauung auf den beiden aneinander grenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02. Das bestehende, im Jahr 1958 mittels Ausnahmegenehmigung genehmigte, achtgeschossige Altersheim sowie das dreigeschossige Personal- und Verwalterhaus stehen auf dem Grundstück Kat.-Nr.01. Das östlich daran anschliessende Grundstück Kat.-Nr. 02 ist mit einem inventarisierten Wohnhaus überbaut. 2. Die Vorinstanz kam zum Schluss, das Bauprojekt halte die vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht ein. Die Baubehörde sei zu Unrecht von einem hypothetischen Dachprofil bzw. von einem Flachdachgebäude ausgegangen. Vielmehr sei festzuhalten, dass es sich um ein Gebäude mit Schrägdach handle, werde doch das Dach durch mehrere gegeneinander ansteigende, schwach geneigte Dachflächen gebildet. Unter Dachaufbauten seien Bauteile zu verstehen, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten, beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen würden. Die von der Vorinstanz als "Dachaufbaute" bezeichneten Bauteile erfüllten diese Anforderungen nicht, würden diese doch unter der tatsächlichen Dachebene liegen. Das Gebäude erweise sich im Geltungsbereich der Verkehrsbaulinie als zu hoch. Es handle sich nicht mehr um einen geringfügigen Mangel, welcher ohne besondere Schwierigkeiten auftragsgemäss zu beheben wäre, weshalb die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben sei. Im Übrigen verwarf es die weiteren noch nicht durch das Verwaltungsgericht geprüften Rügen. 3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Baubewilligungsbehörde habe die Einhaltung der Gebäudehöhe zu Recht damit begründet, dass sich auf der Seite Trottenstrasse ein hypothetisches Dachprofil ergebe. Dieses werde nur von der südöstlichen und der südwestlichen Gebäudeecke des projektierten Neubaus überragt. Diese Gebäudeteile seien allerdings auf das für Dachaufbauten gemäss § 292 PBG zulässige Mass beschränkt. Die Vorinstanz sei fälschlicherweise von einem Schrägdach ausgegangen. Als Dachaufbauten würden bei einem Schrägdach nur solche Bauelemente gelten, welche über die tatsächliche Dachebene hinausragten. Bei einem Flachdach seien hingegen solche Dachaufbauten auch dann zulässig, wenn sie sich nicht (optisch) vom eigentlichen Dachgeschoss absetzten, sondern nur die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Dies führe nach der Rechtsprechung zu einer Bevorzugung des Flachdachs gegenüber dem Schrägdach. Entgegen der Sachdarstellung der Vorinstanz handle es sich beim vorliegenden Projekt um ein Flach- und nicht um ein Schrägdach. Zwar werde das Dach durch mehrere gegeneinander ansteigende, schwach geneigte Dachflächen gebildet. Daraus könne jedoch entgegen der vorinstanzlichen Darstellung kein Schrägdach abgeleitet werden. Einerseits sei beim aktuellen Bauvorhaben die starke Neigung des gewachsenen Terrains zu berücksichtigen, welche aus dem Höhenunterschied von 6,90 m entstehe. Dieser Umstand führe zwingend zu einer Neigung des Dachs, ohne dass bereits von einem Schrägdach auszugehen sei. Das vorgesehene Dach soll in seiner Konstruktion als Flachdach entstehen, nämlich mit einer Betondecke und einer fugenlosen Flachdachabdichtung. Gemäss SIA-Norm 271 weise ein Flachdach eine fugenlose Abdichtung auf. Die vorgesehene Konstruktion entspreche dieser Anforderung. Es fehlten demnach die für ein Schrägdach konstruktiv typischen Elemente des Dachstuhls wie ein First und ein Kniestock. Zudem seien die geneigten Dachflächen nicht sichtbar, sodass das Gebäude als eindeutiges Flachdachgebäude wahrgenommen werde. Im Falle eines Flachdachs sei die Beschwerdeführerin befugt, auf die Flucht der "Trauffassade" vorgezogene Dachaufbauten auch direkt an der Gebäudeecke anschliessend an die

Giebelfassade zu platzieren. Diese Möglichkeit bestünde selbst dann, wenn bei der nachgesuchten Baute ein Schrägdach angenommen würde. Es sei zwar richtig, dass bei Schrägdächern Dachaufbauten "über die tatsächliche Dachebene hinausragen" müssen. Auf das aktuelle Gebäude angewandt, sei die tatsächliche Dachebene jedoch nicht in eindeutiger Weise bestimmbar. Die Vorinstanz habe daher zu Unrecht festgestellt, dass die erwähnten Dachaufbauten unter der tatsächlichen Dachebene lägen. Richtigerweise wäre vielmehr die Dachebene auch bei solchen atypischen Schrägdächern gemäss § 292 lit. b PBG anzusetzen. 4.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.