

## Praxisänderung: Firstrichtung bei Flachdachbauten

*«Die Praxisregel, dass bei Flachdachbauten mit einem Grundrissverhältnis von 3:4 die hypothetische Firstrichtung frei gewählt werden kann, ist unzulässig.»*

*«Die Festlegung der hypothetischen Traufseite verlangt vorgängig die Festlegung eines hypothetischen Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung.»*

*«Im Regelfall verläuft der Dachfirst parallel zur Gebäudelängsseite.»*

*«Die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite darf nur in Ausnahmefällen erfolgen.»*

Die weithin anerkannte Praxisregel, dass bei Flachdachbauten mit einem Grundrissverhältnis von 3:4 die hypothetische Firstrichtung frei gewählt werden kann, wurde vom Verwaltungsgericht als unzulässig beurteilt.

Geplant war ein Neubau von zwei äusserlich identischen Flachdach-Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss. Die Gebäude weisen einen rechteckigen Grundriss von 18,55 x 24,20 m auf, womit das Seitenverhältnis rund 3:4 beträgt.

Bei Flachdächern dürfen Attikageschosse – vorbehaltlich der nach § 292 lit. b PBG auf einer Länge von maximal  $\frac{1}{3}$  der Trauffassade zulässigen Dachaufbauten – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen. Die Festlegung der hypothetischen Traufseite verlangt vorgängig die Festlegung eines hypothetischen Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung. Wie ein solches Dachprofil zu bilden ist, definiert das Gesetz nicht näher. Vielmehr muss entsprechend einem effektiven Schrägdach die Profilansetzung erfolgen. Gemäss Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 verläuft im Regelfall der Dachfirst parallel zur Gebäudelängsseite.

Das Verwaltungsgericht verlangt, dass die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite nur in Ausnahmefällen, d.h. wenn triftige Gründe vorliegen, und bei kleinen Differenzen der Seitenlängen oder komplexen Gebäudeformen zuzulassen sei, was in jedem Einzelfall überprüft werden müsse. Auf jeden Fall müssten Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und dürften nicht den Eindruck eines Vollgeschosses erwecken. Die Praxis der Baurekurskommission, wonach bis zu einem Seitenverhältnis von 3:4 die hypothetische Firstrichtung frei gewählt werden kön-

ne, sei deshalb unzulässig. Nur so könne eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG vermieden werden.

Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass keine gestalterischen Zwänge ersichtlich seien, welche eine Drehung der üblichen Profilansetzung rechtfertigen würden. Zudem sei das Dachgeschoss kaum als solches erkennbar, weshalb das Bauvorhaben als Ganzes zu verweigern sei.

Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetikvorschrift; sie bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergesicht verleihende Aufbauten verhindert werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, Seite 935). Gerade weil bei ästhetischen Vorschriften immer ein erheblicher Ermessensspielraum besteht, muss stets eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Die strenge Argumentation des Verwaltungsgerichts jedoch vermindert gerade die Ausübung des Ermessensspielraums und lässt keinen gestalterischen Spielraum mehr offen.

Bereits der Ausdruck «kleine Differenzen der Seitenlängen» lässt fragen: Was ist eine kleine Differenz? Das Baurekursgericht hatte mit seiner  $\frac{3}{4}$ -Regelung hier eine Linie vorgegeben. Seit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts ist völlig offen, welche Differenz als klein zu bezeichnen ist. Auch hier wird sich jedoch unweigerlich mit der Zeit eine neue Praxis herauskristallisieren. Welche triftigen Gründe die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite rechtfertigen, bleibt ebenfalls offen. Auch dazu wird sich eine Rechtsprechung entwickeln müssen, wobei triftige Gründe gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichts zum Beispiel gestalterische Zwänge sein können. Auch zwingende bauliche Gründe werden wohl triftige Gründe sein.

Die bisherige Praxis hatte klare Verhältnisse geschaffen und für eine gewisse Rechtsgleichheit gesorgt. Auch bisher hat immer eine Einzelfallprüfung stattgefunden. Bis zu ei-

*«Die Praxis der Baurekurskommission, wonach bis zu einem Seitenverhältnis von 3:4 die hypothetische Firstrichtung frei gewählt werden könne, sei deshalb unzulässig.»*

*«Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetikvorschrift; sie bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild erscheinen.»*

*«Gerade weil bei ästhetischen Vorschriften immer ein erheblicher Ermessensspielraum besteht, muss stets eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.»*

*«Seit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts ist völlig offen, welche Differenz als klein zu bezeichnen ist.»*

*«Triftige Gründe können gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichts zum Beispiel gestalterische Zwänge sein.»*

*«Auch bisher hat immer eine Einzelfallprüfung stattgefunden.»*

*Die neue Praxis des Verwaltungsgerichts schränkt den Ermessensspielraum – einmal mehr – weiter ein und lässt Bauherren weniger Gestaltungsfreiheit.»*

*«Eine Drehung der Firstrichtung um 90° hat in der Regel massive Planungsänderungen zur Folge, welche nicht mittels Nebenbestimmungen behoben werden können.»*

**Maja Saputelli,  
Rechtsanwältin,  
Rafz**

nem Seitenverhältnis von 3:4 hatte die Bauherrschaft jedoch gewisse gestalterische Freiheiten bezüglich hypothetischer Firstrichtung. Der Ermessensspielraum der Entscheidbehörde war gross, indem dieser seine Grenze vor allem in der wichtigen Feststellung fand, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses erwecken. Die neue Praxis des Verwaltungsgerichts schränkt diesen Spielraum – einmal mehr – weiter ein und lässt Bauherren weniger Gestaltungsfreiheit bezüglich Dachgestaltung, auch wenn das Resultat gestalterisch besser sein könnte.

Bereits sind aufgrund dieses Verwaltungsgerichtsentscheids mehrere Bauvorhaben vollständig gescheitert, denn eine Drehung der Firstrichtung um 90° hat in der Regel massive Planungsänderungen zur Folge, welche nicht mittels Nebenbestimmungen behoben werden können. Um unnötig hohe Planungskosten zu vermeiden, sollten Bauherren so früh wie möglich auf die neue Praxis aufmerksam gemacht werden bzw. die Gründe für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite bekannt geben. Dies wiederum bedeutet einen Mehraufwand für die Baubehörden.

(VB.2011.00668, publ. in BEZ 2012 Nr. 4)