

Dachgeschoss

Die Fläche unter einem Mansardendach, dessen unterer Dachteil die für ein Dachgeschoss zulässige Neigung von 45° überschreitet, zählt als Vollgeschoss.

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 25. Juli 2006 i.S. S. F. und Mitb. gegen B. und den Gemeinderat Meisterschwanden

Aus den Erwägungen

3.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass das oberste Geschoss des projektierten Einfamilienhauses nicht als Dachgeschoss qualifiziert werden könne. Die Definition des Dachgeschosses ergebe sich abschliessend aus § 16 ABauV. Das oberste Geschoss des geplanten Gebäudes mit dem darauf aufgesetzten Mansardendach weise diese Eigenschaften nicht auf, zumal die Dachneigung bedeutend mehr als 45° betrage. Deshalb sei das oberste Geschoss hier als Vollgeschoss zu zählen, mit der Folge, dass dessen Fläche in die Ausnutzungsziffer eingerechnet werden müsse. (...) Da das oberste Geschoss hier als Vollgeschoss zähle und dessen Fläche in die Ausnutzungsziffer eingerechnet werden müsse, ergebe sich eine massive Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.45; zugleich resultiere ein dreigeschossiges Gebäude, d.h. auch die zulässige Geschosshöhe (2 Vollgeschosse) werde nicht eingehalten. Das Baugesuch könne schon aus diesen Gründen nicht bewilligt werden, und die angefochtene Baubewilligung sei daher aufzuheben.

a)

§ 16 ABauV hat einzig zum Ziel, zwecks Beurteilung der Geschossigkeit eines Gebäudes den Begriff des Dachgeschosses zu definieren; diese kantonale Definition ist abschliessend (vgl. Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht [BNR], Vollzugshilfe des Baudepartements, herausgegeben von der Staatskanzlei, 2. Auflage Dezember 2003, S. 48). Danach gelten als Dachgeschoss Flächen unter zulässigen Schrägdächern, sofern die Dachfläche – ausgenommen bestimmte Dachflächenfenster – nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird (§ 16 Abs. 1 ABauV). Als zulässige Schrägdächer gelten, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1,20 m (§ 16 Abs. 1^{bis} ABauV). Mangels einer davon abweichenden Regelung der Gemeinde sind in Meisterschwanden eine Dachneigung bis 45° und eine Kniestockhöhe bis 1,20 m massgeblich für die Beurteilung der Geschossigkeit.

aa) (Ausführungen zur Kniestockhöhe)

bb)

Das oberste Geschoss des geplanten Einfamilienhauses gilt jedoch deshalb nicht als Dachgeschoss, weil der untere Teil des projektierten Mansardendachs steiler als der obere verläuft und eine Dachneigung von erheblich mehr als 45° aufweist; die Neigung der unteren Dachebene beträgt 65°. Dadurch wird der in § 16 Abs. 1^{bis} ABauV geregelte zulässige Dachquerschnitt überschritten, was zur Folge hat, dass das oberste Geschoss als Vollgeschoss zählt (so auch die entsprechende Skizze in Ziff. 4.3.6 BNR, S. 49 unten rechts). Das Verwaltungsgericht hat in einem kürzlich beurteilten Fall ebenfalls bestätigt, dass § 16 ABauV in erster Linie Sattel- und Pultdächer, allenfalls auch Walm- und Zeltdächer anvisiert, nicht dagegen Mansardendächer, die dadurch gekennzeichnet sind, dass die Dachfläche geknickt ist und deren unterer Teil steiler als der obere verläuft, mit einer Dachneigung von regelmässig erheblich mehr als 45° (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts III/109 vom 17. Dezember 2004 in Sachen C.-W., S. 9). Mit anderen Worten: Mansardendächer mit einer Neigung der unteren Dachebene von mehr als 45° entsprechen nicht dem in § 16 ABauV definierten Begriff des Dachgeschosses. Der Umstand, dass die Dachneigung von Mansardendächern durchschnittlich betrachtet unter 45° liegt, weil die Neigung der oberen Dachebene regelmässig erheblich geringer als 45° ist (hier: 13°), ändert nichts. Flächen unter Mansardendä-

chern, deren unterer Dachteil eine Neigung von mehr als 45° aufweist, zählen deshalb in jedem Fall als Vollgeschoss.

Stichwörter: Dachgeschoss