

1453

Baubewilligungsverfahren. Dachgeschoss. Ein Dach, das nur auf einer Seite die massgebliche Kniestockhöhe für Dachgeschosse einhält, wie es bei einem Pultdach der Fall ist, ist als Vollgeschoss und nicht als Dachgeschoss zu qualifizieren.

5.3 Zu prüfen ist, ob das oberste Stockwerk [des geplanten Einfamilienhauses] als Dachgeschoss zu qualifizieren ist. Art. 7 Abs. 1 Baureglement W. (BauR) lautet hiezu wie folgt: „Als Dachgeschoss zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von maximal 0.8 m aufweist oder das im Wesentlichen unter einem Winkel von 45 Grad von der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachhaut des Flachdaches als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.“

5.3.1 Der zweite Satzteil befasst sich mit einem Attikageschoss, das hier bei einem mit einem Pultdach überdeckten Dachraum ohne weiteres nicht gegeben ist. Fraglich ist hingegen, wie der erste Satzteil des vorstehenden Absatzes auf den vorliegenden Fall anzuwenden ist; insbesondere, ob der maximal zulässige Kniestock von 0.8 m beidseits links und rechts ab Gebäudeoberkante des mittleren Geschosses oder nur von einer Seite her zu messen ist. Die Bedeutung der Bestimmung ist nach den allgemeinen Auslegungsregeln der grammatikalischen, historischen, teleologischen sowie der systematischen Auslegung zu ermitteln. Gemäss Wortlaut hat ein Dachgeschoss *einen* Kniestock von maximal 0.8 m aufzuweisen. Die Formulierung „einen“ ist nun aber nicht so zu interpretieren, dass der Kniestock nur ab einer Dachoberkante des mittleren Vollgeschosses zu messen wäre. Denn die im Appenzellerland traditionell und auch heute noch mit Abstand am häufigsten vorkommenden Dachformen sind Satteldächer, bei denen die maximale Kniestockhöhe beidseitig einzuhalten ist. Das Wort „einen“ erhellt im Gegenteil, dass für im Dachraum gelegene Stockwerke zur Annahme eines Dachgeschosses nur eine Kniestockhöhe von 0.8 m zulässig ist, was die Messung dieser Kniestockhöhe sowohl ab der linken wie der rechten Gebäudeoberkante des mittleren Geschosses bedingt. Diese beidseitige Messweise deckt sich auch mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Zürich in vergleichbaren Fällen (Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich VB.99.00085, in: Fritsche/Bösch, Zürcher

Planungs- und Baurecht, Zürich 2006, 13.1.3.3). Die Messweise der Kniestockhöhe von zwei Seiten her ist überdies auch deswegen angebracht, weil Attikageschosse als Spezialform eines Dachgeschosses explizit in Art. 7 Abs. 1 BauR W. aufgeführt sind, ein Hinweis auf ein Pultdach als weiterer Sonderfall eines Dachgeschosses dagegen fehlt. Ebenso wenig ist ein Dachgeschoss mit Pultdach indirekt über die Definition eines kleinen und grossen Kniestockes zugelassen, zumal im Wesen von Pultdächern die unterschiedliche Höhe der beiden Kniestöcke liegt. Art. 7 Abs. 1 BauR W. schliesst dagegen oberste Stockwerke als Dachgeschosse mit anderweitig als mit Satteldächern gestalteten Dachformen wie etwa Mansardedächer, Walmdächer, Mansardewalmdächer, Zeltdächer, Zwiebeldächer usw. nicht aus, solange nur die maximale Kniestockhöhe von 0.8 m und die weiteren Regelbauvorschriften eingehalten sind (vgl. *Fritsche/Bösch*, Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2006, 29-7).

5.3.2 Vorliegend wahrte das oberste mit Pultdach überdeckte Geschoss der geplanten Baute nur einseitig die erlaubte Kniestockhöhe. Demzufolge ist dieses Geschoss im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BauR W. als übriges Geschoss und damit als Vollgeschoss zu qualifizieren. Das in der Wohnzone 1 gelegene Bauvorhaben weist somit aber zusammen mit dem unbestrittenen mittleren Vollgeschoss ein überzähliges unzulässiges Vollgeschosse auf. Das Baureglement der Gemeinde W. schliesst zwar nicht grundsätzlich oberste Stockwerke mit Pultdächern aus. In den jeweiligen Bauzonen darf aber die Anzahl zulässiger Vollgeschosse nicht wie hier überschritten werden, sofern nicht allfällige Sondernutzungspläne ausnahmsweise gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG eine Abweichung von der Geschosszahl zulassen.

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 20.08.2007

(Eine gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Mai 2008 abgewiesen worden.)