

## § 24 BauV

### § 24 Dachgeschosse (Ziff. 6.3 Anhänge IVHB)

<sup>1</sup> Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf

a) die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1,20 m betragen,

b) die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 3,50 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen,

c) ...

d) die Dachneigung nicht steiler sein als 45°.

<sup>1bis</sup> Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als zwei Drittel der Fassadenlänge. Ist das Gebäude geschützt oder liegt es in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich einer Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzone, sind Dachdurchbrüche nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben vorbehalten. <sup>1)</sup>

<sup>1ter</sup> Auf weiteren Dachgeschossebenen sind vereinzelte Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0,75 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup> Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, sowie Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

<sup>3</sup> Mansarden- und Tonnendächer dürfen nur erstellt werden, wenn die Gemeinden sie ausdrücklich zulassen.

<sup>1)</sup> Siehe dazu § 63 Abs. 3

### 1. Definition gemäss IVHB

Das Dachgeschoss wird in der IVHB definiert als Geschoss, dessen Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet (vgl. Ziff. 6.3 IVHB [Anhang 1]).

### 2. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse für die Definition, was als Dachgeschoss statt als Vollgeschoss gilt. Sie wird in der IVHB wie folgt definiert (Ziff. 5.3 IVHB [Anhang 1]): Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittstelle der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (vgl. nachfolgend Ziffer 6).

Die Festlegung der Kniestockhöhe liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Für den Fall, dass die Gemeinde nichts anderes festgelegt hat, darf die kleine Kniestockhöhe (Mass b) maximal 1,20 m und die grosse Kniestockhöhe (Mass d) maximal 3,50 m betragen.

### 3. Dachgeschossboden im Rohbau

Der Dachgeschossboden im Rohbau wird in den IVHB-Erläuterungen konkretisiert. Als unterer Referenzpunkt gilt die rohe Tragkonstruktion (z.B. eine Balken- oder Betondecke) ohne allfällige Isolationen

und Unterlagsböden mit Leitungen wie beispielsweise für Bodenheizungen. Der untere Referenzpunkt liegt somit tiefer als noch in § 16 Abs. 3 ABauV, gemäss welcher Bestimmung die Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens massgebend war.

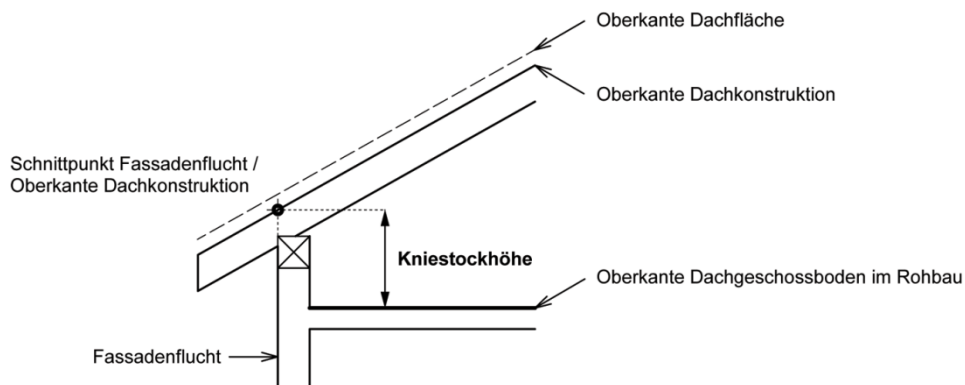
## 4. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Ziff. 3.1 IVHB [Anhang 1]).

## 5. Obere Dachkante

Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der «Dachkonstruktion». Der obere Referenzpunkt liegt somit beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion, ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Der obere Messpunkt liegt damit tiefer als noch in § 16 Abs. 3 ABauV, gemäss welcher Bestimmung die Dachoberfläche massgebend war.

## 6. Messweise der Kniestockhöhe

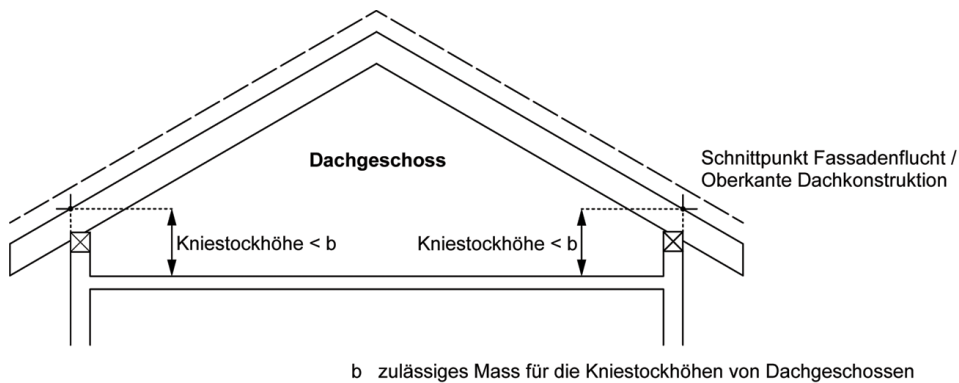


## 7. Dachneigung

Als zulässige Schrägdächer gelten, soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, Dächer mit einer Dachneigung bis 45°.

## 8. Symmetrische Dächer

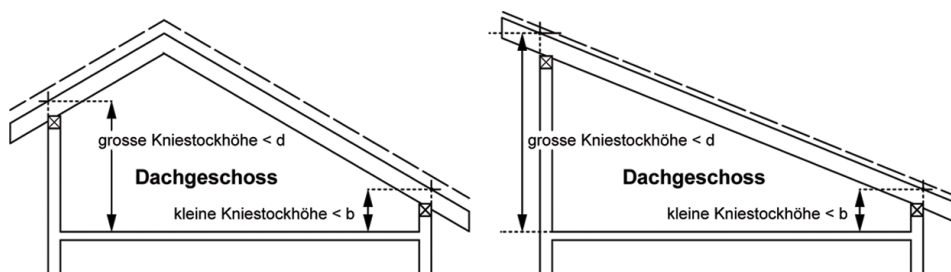
Bei symmetrischen Dächern ist nur das Mass b (Kniestockhöhe bis 1,20 m) zu beachten. Die Kniestockhöhe von symmetrischen Dächern wird in der IVHB wie folgt skizziert (Figur 6.3 IVHB [Anhang 2]):



## 9. Asymmetrische Dächer

Bei asymmetrischen Giebeldächern und Pultdächern sind die kleine Kniestockhöhe (Mass b: max. 1,20 m) und die grosse Kniestockhöhe (Mass d: max. 3,50 m) einzuhalten. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen.

Die Kniestockhöhen von asymmetrischen Dächern werden in der IVHB wie folgt skizziert (Figur 6.3 IVHB [Anhang 2]):



- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

## 10. Dachdurchbrüche und Dachflächenfenster

Die Regelung betreffend die Dachdurchbrüche ist derzeit nur dann anwendbar, wenn die Gemeinde nach Inkrafttreten der Bauverordnung am 1. September 2011 eine Revision des Allgemeinen Nutzungsplans zur Vorprüfung eingereicht hat, die Revision rechtsgültig geworden ist und die Gemeinde die Bau-begriffe der IVHB übernommen hat. Bis dies erfolgt ist, gilt § 16 Abs. 1 ABauV (§ 63 BauV).

Die Regelung der BauV bezweckt, dass die Kniestockhöhe nicht durch gross dimensionierte Dachaufbauten umgangen werden kann. Unter den Begriff der Dachdurchbrüche werden in § 24 Abs. 2 BauV Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, sowie Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen subsumiert.

Unter Dachaufbauten werden allgemein Bauteile verstanden, welche wie Lukarnen, Gauben, Ochsenaugen etc. oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 5. Aufl. 2011, S. 941).

Als Dacheinschnitt werden bauliche Massnahmen verstanden, welche zu einem «Loch» in der Dachfläche führen. Wird aber der Dacheinschnitt mit einer festen Überdachung vorgesehen, liegt wiederum eine Dachaufbaute vor (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, a.a.O., S. 954).

Bisher nicht geklärt ist die Frage, was unter die speziellen Giebelkonstruktionen zu subsumieren ist. Zu befürworten ist das Zürcher Modell, wonach Kreuzfirste und Quergiebel nicht als Dachaufbauten zu qualifizieren sind und die Vorschriften betreffend Anteil an der Fassadenlänge nicht einzuhalten sind (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, a.a.O., S. 948 ff.).

Die Dimensionen von Dachdurchbrüchen werden in § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV begrenzt. Sie sind nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als zwei Drittel der Fassadenlänge. Ist das Gebäude geschützt oder liegt es in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich einer Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzone, sind Dachdurchbrüche nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt. Die Gemeinden dürfen sogar weitergehende Einschränkungen vorsehen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe und nicht etwa bei der grössten Ausdehnung gemessen. Bestehen pro Gebäudeeinheit mehrere Durchbrüche, werden sie bei der Bemessung der zulässigen Breite zusammengezählt.

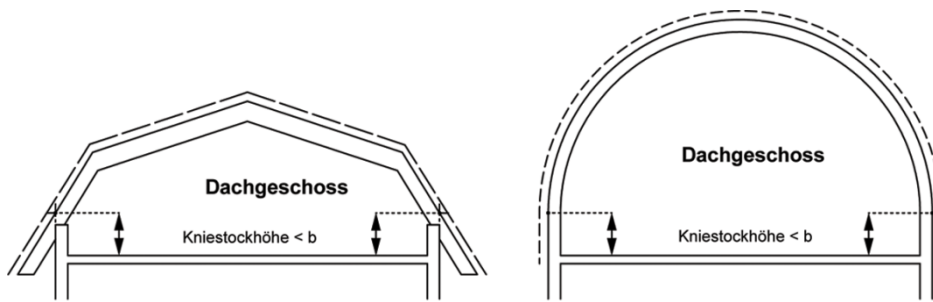
Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie verfolgen einen anderen Zweck als die Vergrösserung der Nutzfläche und fallen somit nicht unter die Beschränkung.

Die zulässige Maximalgrösse der Dachflächenfenster wurde neu auf 0,75 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 11. Mansarden- und Tonnendächer

Mansardendächer sind dadurch gekennzeichnet, dass die Dachfläche geknickt ist und deren unterer Teil steiler als der obere verläuft, mit einer Dachneigung von regelmässig erheblich mehr als 45° (AGVE 2006 S. 489 mit Hinweis auf Entscheid des Verwaltungsgerichts III/109 vom 17. Dezember 2004 in Sachen C.-W., S. 9). Tonnendächer weisen eine Dachform auf, deren Querschnitt ein Kreissegment darstellt. Um zu verhindern, dass allzu wuchtige Mansarden- und Tonnendächer erstellt werden, lässt das kantonale Recht solche Dachformen nur zu, wenn die Gemeinde sie in ihrer BNO ausdrücklich vorsieht.

Gemäss Rechtsprechung zur ABauV zählen Flächen unter Mansardendächern, deren unterer Dachteil eine Neigung von mehr als 45° aufweist, in jedem Fall als Vollgeschoss (AGVE 2006 S. 489). Unklar ist, ob die Gerichte diese Rechtsprechung auch nach Inkrafttreten der neuen BauV bestätigen würden, zumal es den Gemeinden freisteht, diese Dachformen zuzulassen und nicht ersichtlich ist, weshalb es ihnen nicht freistehen sollte, diese den gewöhnlichen Dachformen gleichzustellen.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

## 12. Flachdach

Der Begriff des Dachgeschosses ist auf Schrägdächer zugeschnitten, denn diese benötigen einen Kniestock, um sie nach den Regeln der Baukunde erstellen zu können. Bei Flachdächern ist demgegenüber kein Kniestock vorhanden. In der SIA-Norm 271 werden Flachdächer als Oberbegriff für Dächer mit geringer oder fehlender Neigung und fugenloser Abdichtung definiert. Um den Wasserabfluss zu gewährleisten, weisen Flachdächer eine minimale Neigung auf. Im Allgemeinen werden Dächer mit einer Neigung bis  $10^\circ$  noch als Flachdächer bezeichnet (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, a.a.O., S. 929).