

50 Besitzstandsgarantie (§ 68 lit. b BauG).

- **Der Ersatz eines Flachdachs durch ein Satteldach stellt grundsätzlich eine angemessene Erweiterung bzw. einen angemessenen Umbau dar (Erw. 2/d/bb).**
- **Keine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit, auch wenn das neue Dachgeschoss auf ein heute rechtswidriges drittes Vollgeschoss aufgebaut wird (Erw. 2/d/cc).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 6. Dezember 2002 in Sachen R. gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Die Beschwerdegegner wollen auf ihr bestehendes Zweifamilienhaus mit Flachdach ein Satteldach aufsetzen. Das neue Dachgeschoss, dessen Bruttogeschossfläche (BGF) mit 55.1915 m² angegeben wird, enthält nebst dem Estrich eine Galerie, ein Schlafzimmer, ein Bad und eine Terrasse. Auf der West- und auf der Ostseite ist je eine Dachlukarne vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt 10.25 m.

2. (...)

d) aa) Die Erweiterung, der Umbau oder die Zweckänderung besitzstandsgeschützter Bauten innerhalb der Bauzonen ist nur zulässig, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird (§ 68 lit. b BauG; siehe AGVE 1999, S. 217 ff.). (...).

bb) Das Verwaltungsgericht hat unter dem früheren Recht den Ersatz eines Flachdachs durch ein Satteldach grundsätzlich als zeitgemässe Erneuerung im Sinne von § 224 Abs. 2 Satz 1 aBauG behandelt. Im Hinblick darauf, dass die Nachbarschaft durch ein Satteldach regelmässig mehr beeinträchtigt werde als durch ein Flachdach (Schattenwurf und Lichtentzug, Einschränkung der freien Sicht usw.), wurde allerdings verlangt, dass Dachaufbauten auf das von der Funktion her Erforderliche zu beschränken seien, wozu auch gehöre, dass nicht zusätzlicher Wohnraum entstehe; Leitlinie müsse sein, dass dem betreffenden Bauherrn ermöglicht werde, das Sanierungsziel zu erreichen, aber nicht mehr. Eine eher restriktive Praxis sei

auch darum gerechtfertigt, weil ein Flachdach als solches ebenfalls einwandfrei saniert werden könne, wenn auch in der Regel mit etwas grösserem finanziellem Aufwand (siehe zum Ganzen: AGVE 1991, S. 353 mit Hinweisen).

Heute ist die rechtliche Ausgangslage eine andere. Angemessene Erweiterungen und Umbauten sind nunmehr zugelassen. Mit dem Begriff der "Angemessenheit" bringt der Gesetzgeber dabei zum Ausdruck, dass zwischen der vorhandenen Kubatur und der optischen Erscheinungsweise der betreffenden Baute und dem Erweiterungsvorhaben ein ausgewogenes Verhältnis bestehen soll. Wird wie im vorliegenden Falle auf ein Flachdach ein Satteldach aufgesetzt, darf diese Voraussetzung im Regelfall als erfüllt gelten. Satteldächer verändern zwar das Aussehen eines Gebäudes, aber nicht derart nachhaltig, dass die Identität des Bauwerks nachher eine andere ist. Erst recht ist dies zu verneinen, wenn sämtliche Randbedingungen, welche den Kubus eines Gebäudes bestimmen, eingehalten sind (hier insbesondere auch die Firsthöhe, welche gemäss § 4 BNO in der Zone E2 maximal 10.30 m betragen darf). Dazu kommt, dass das Satteldach die wohl üblichste Dachform ist und deshalb ein Bauvorhaben wie das hier in Frage stehende auch innerhalb eines Wohnquartiers in optischer Hinsicht kaum zusätzliche Unruhe schafft. Das finanzielle Moment ist dagegen heute kaum mehr ein Motiv dafür, ein Flachdach durch ein Satteldach zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht gelangt also im Ergebnis zu den gleichen Erkenntnissen wie die Vorinstanzen.

cc) Die heute vorhandene Rechtswidrigkeit des Gebäudes Nr. 336 besteht darin, dass es drei statt der gemäss § 4 BNO in der Zone E2 maximal zulässigen zwei Vollgeschosse aufweist. Diese Rechtswidrigkeit wird nicht verstärkt, denn die Randbedingungen von § 16 ABauV (in der Fassung vom 12. Juli 2000) für ein (gemäss § 14 Abs. 1 ABauV nicht als Vollgeschoss geltendes) Dachgeschoss sind allesamt erfüllt; es handelt sich um ein zulässiges Schrägdach (Dachneigung nicht über 45°, Kniestockhöhe nicht über 1.20 m [siehe § 16 Abs. 1^{bis} ABauV in der Fassung vom 12. Juli 2000]), dessen Flächen zwar durch Lukarnen durchbrochen werden, aber nur auf einem Geschoss und auf nicht mehr als einem Drittel der Fassa-

denlänge. Daran ändert nichts, "dass das Dachgeschoss auf ein rechtswidriges drittes Vollgeschoss aufgebaut wird"; entscheidend kann einzig sein, dass das Gebäude Nr. 336 sowohl vor als auch nach der Erweiterung bzw. dem Umbau dreigeschossig ist (siehe AGVE 1999, S. 220 f., bezüglich des analogen Falls einer Geschosserweiterung in der Horizontalen). Andere bestehende Rechtswidrigkeiten, die verstärkt werden könnten, sind nicht ersichtlich.

51 Gewerbliche Nutzung in einer Wohnzone.

- **Bedeutung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung einer kommunalen Bestimmung (Erw. 2/a).**
- **Die Zulassung von nicht störendem Gewerbe nur als Nebennutzung bezieht sich auf die Zone als Ganzes, nicht auf das einzelne Grundstück; Bauten mit ausschliesslicher gewerblicher Nutzung sind deshalb nicht zonenfremd (Erw. 2/b).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 12. Mai 2003 in Sachen R. und Mitb. gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Vor einiger Zeit richtete die Beschwerdegegnerin im Gebäude Nr. 586, das bis dahin ausschliesslich für Wohnzwecke verwendet worden war, verschiedene Geschäftsräume ein. Die Nutzungsänderung betrifft vier Zimmer im Erdgeschoss, nämlich das frühere Wohnzimmer mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 42 m² (neu: Büro), zwei frühere Kinderzimmer mit ca. 10 bzw. 12 m² BGF (neu: Büro bzw. Praxis) sowie das frühere Elternzimmer mit einer BGF von ca. 20 m² (neu: Praxis). Benutzer dieser Räume sind zur Zeit die Beschwerdegegnerin, welche eine Getreidehandelsfirma mit einer Angestellten leitet und eine esoterische Praxis betreibt, sowie ihr Ehemann M.R., Facharzt für Rheumatologie, der seine Hauptpraxis in B. führt. Ausser Renovationsarbeiten wurden keine baulichen Änderungen vorgenommen. Gegenwärtig wird die Liegen-