

Dachaufbau oder Kreuzfirst? Präzisierung der Rechtsprechung

Mit Entscheid vom 5. Dezember 2013 hat das Baurekursgericht die Rechtsprechung zur Definition des Kreuzfirstes präzisiert.

I. Sachverhalt

Im besagten Entscheid war strittig, ob bei den zu erstellenden Gebäuden Dachaufbauten erstellt wurden oder ein sog. Kreuzfirst vorlag. Diese Gebäude verfügten über 25.73 m lange Dachfirste und beidseitige, auf Traufhöhe 12.78 m lange Dachaufbauten resp. Kreuzfirste. Die Besonderheit bestand darin, dass die Dachaufbauten resp. Kreuzfirste nicht auf der Höhe des Hauptfirstes, sondern etwas tiefer angesetzt waren.

II. Erläuterung der Rechtsprechung (Definition des Kreuzfirstes)

Die Unterscheidung zwischen Dachaufbauten und Kreuzfirsten ist deshalb von Bedeutung, weil lediglich bei Dachaufbauten – nicht aber bei Kreuzfirsten – die sog. Drittelsregel einzuhalten ist. Danach dürfen die Dachaufbauten höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen (§ 292 PBG).

«Bei Dachaufbauten ist die sog. Drittelsregel einzuhalten.»

In seiner ursprünglichen Form zeichnet sich der Kreuzfirst dadurch aus, dass dieser auf der Höhe des Hauptfirstes ansetzt und horizontal im rechten Winkel zur Fassade verläuft. Dabei ist der First nicht nur am Dach, sondern auch an der darunter liegenden Fassade erkennbar, weil die Fassade im Bereich des Kreuzfirstes ohne Unterbrechung bis zum First hinaufgezogen resp. der Fassade in der Breite des Kreuzfirstes leicht vorgelagert ist. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Kreuzfirst die ganze Breite des Gebäudes oder nur einen Teil davon einnimmt. Bei dieser Definition stützt sich das Baurekursgericht auf die bisherige in

der Lehre gängige und anerkannte Praxis. Grundlage bilden dabei die Definitionen des Kreuzfirstes von Carmen Walker Späh (Carmen Walker Späh, Dachaufbaute oder Kreuzfirst, PBG aktuell 1/93, S. 26ff.) sowie diejenige von Fritzsche/Bösch/Wipf.

Die Präzisierung seiner Rechtsprechung leitet das Baurekursgericht von seiner Rechtsprechung zu den Kreuzdächern mit quadratischem Grundriss ab.

Die nachfolgende Darstellung gibt zum besseren Verständnis bildlich wieder, wie das Baurekursgericht die Präzisierung seiner Rechtsprechung hergeleitet hat. Die linke Abbildung bildet ein Kreuzdach ab, während die mittlere und rechte Abbildung zwei Varianten von Kreuzfirsten wiedergibt.



Das Kreuzdach weist gemäss dem Baurekursgericht zwei mittig gekreuzte, gleich lange Firste und acht Dachflächen auf. Alle Dachflächen sind dabei gleichförmig, alle Firste setzen auf gleicher Höhe an, die Dachflächen werden bis zur Fassade hinunter gezogen und die Giebeldreiecke verlaufen bündig mit der darunterliegenden Vollgeschossfläche.

Dasselbe gelte gemäss dem Baurekursgericht auch für Kreuzfirste. Der Kreuzfirst setze nämlich auf derselben Höhe wie das Hauptdach an. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn der First aus gestalterischen Überlegungen etwas tiefer angesetzt ist, da die Dachflächen bei der Traufe des Hauptdaches enden und die Fassade bündig verläuft. Dabei könne es nicht ausschlaggebend sein, ob es sich um

«Das Baurekursgericht beruft sich auf seine Rechtsprechung zu den Kreuzdächern.»

«Bei Kreuzfirsten werden die Dachflächen bis zur Fassade hinuntergezogen.»

«Auch wenn der First aus gestalterischen Überlegungen etwas tiefer angesetzt ist, handelt es sich um einen Kreuzfirst.»

ein Gebäude mit einem quadratischen oder rechteckigen Grundriss handelt.

Zudem erachtet es das Baurekursgericht nicht als begriffsnötig, dass für die Annahme eines Kreuzfirstes ein zusammengesetzter Baukörper oder ein vorspringender Fassadenabschnitt vorliegen muss. Der Kreuzfirst sei zwar ursprünglich erschaffen worden, um zusammengesetzte Baukörper zu überdachen. Ob ein Bauteil Teil des Daches oder aber ein zum Dach hinzukommender Bauteil darstellt, kann aber allein aufgrund einer Betrachtung des Dachbereichs erfolgen. Der zugrundeliegende Baukörper muss nicht in die Beurteilung einbezogen werden.

«Bei der Giebelhaube setzt der First hingegen klar unterhalb des Hauptfirstes an und endet klar oberhalb der Traufe des Hauptdaches.»

Das Baurekursgericht hält weiter fest, dass sich dem Kreuzfirst gegenüber eine Giebelhaube aus einem kleinen Giebeldach, seitlichen Fassadenteilen und einem frontseitigen Fenster zusammensetze. Der dazugehörige First setze dabei klar unterhalb des Hauptfirstes an und ende klar oberhalb der Traufe des Hauptdaches.

Durch die neue Definition des Kreuzfirstes würde das Dachgeschoss hingegen durch eine markantere Dachform verdeutlicht.

III. Würdigung der präzisierenden Rechtsprechung

Die präzisierende Rechtsprechung des Baurekursgerichts ist zu befürworten. Durch die neue Rechtsprechung wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Dies trägt somit dem Bedürfnis nach verdichteter Bauweise Rechnung. Zudem wird berücksichtigt, dass architektonische Dachstrukturen nicht immer in ihrer reinen Form auftreten, sondern aus gestalterischen Überlegungen Anpassungen unterworfen sind (BRGE IV NR. 0179/2013 vom 5. Dezember 2013, publ. In BEZ 2014 Nr. 9).

**Irene Widmer,
lic. iur.
Rechtsanwältin,
Zürich**