

2. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde S (BZO) in der Wohnzone W1.6. Am dort bestehenden Zweifamilienhaus sind zahlreiche Umbauarbeiten im Innen- und Aussenbereich geplant. Streitbetroffen sind die vorgesehenen Änderungen im west- und ostseitigen Aussenbereich des Gebäudes (...).

3.1 Die Rekurrentin bringt zunächst vor, durch den neu geplanten Erker im Erdgeschoss und die vorgesehene Erweiterung des Balkons im Obergeschoss würden an der Westfassade auf einer Breite von insgesamt 5,1 m in den Grenzabstandsbereich ragende Vorsprünge geschaffen. Bei einer massgebenden Fassadenlänge von rund 11 m werde damit jedoch der nach § 260 Abs. 3 PBG erlaubte Drittel, auf welchem derartige Vorsprünge von einer Abstandsprivilegierung profitieren dürften, überschritten.

3.2 Gebäude, Teile von Gebäuden und Gebäudebestandteile unterstehen grundsätzlich den im PBG bzw. der BZO statuierten Abstandsvorschriften. In Bezug auf die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gewährt § 260 Abs. 3 PGB für der Fassade vorgelagerte Gebäudeteile gewisse Erleichterungen. Demnach dürfen einzelne Vorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die Abstandspflicht nach § 260 Abs. 3 PBG erstreckt sich unter Vorbehalt abweichender kommunaler Bestimmungen nur in rechtwinkliger Richtung zur dahinterliegenden Gebäudefassade, im seitlichen Verhältnis gilt allerdings eine analoge Beschränkung des Abstandsprivilegs auf 2 m (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Bd. 2, S. 855 f., m.w.H.). Vorspringende Gebäudebestandteile, welche für den Bestand des Gebäudes und die Nutzung des Gebäudeinnern notwendig sind und insofern keine selbständige Funktion erfüllen, sind von vornherein nicht abstandspflichtig (z.B. Dachtraufen, Fensterläden oder angebaute Sichtschutzwände; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 854, m.w.H.).

3.3 In der Zone W1.6 ist gemäss Art. 10 i.V.m. Art. 14 BZO im westseitigen Bereich ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten (kleiner Grundabstand). Sowohl der geplante Erker als auch die Balkonerweiterung (Verlängerung und Verbreiterung des Vordaches und seitliche Verkleidung) reichen unbestrittenermassen in den westlichen Grenzabstandsbereich hinein. Beide projektierten Gebäudevorsprünge sind damit auf ihre Vereinbarkeit mit § 260 Abs. 3 PBG zu überprüfen. In Bezug auf die geplante Balkonerweiterung ist hierzu präzisierend festzuhalten, dass der Balkon zwar zur Hauptsache nach Süden ausgerichtet ist. Aufgrund seiner über die westliche Fassadenfront hinausreichenden Ausladung unterliegt er aber auch in diesem Verhältnis der Drittelsbeschränkung von § 260 Abs. 3 PBG, da er insoweit auch zur dahinterliegenden Westfassade als rechtwinklig liegend gilt. Die westseitige Ausladung tritt in Bezug auf die Westfassade mithin als selbständiger Vorsprung in Erscheinung.

Die westseitige Fassadenlänge beträgt im Erdgeschoss 9,2 m. Der streitbetreffende Erker ragt 0,95 m in den Grenzabstandsbereich hinein und nimmt mit einer Breite von 2,7 m klar weniger als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge in Anspruch. Der Erker ist damit für sich betrachtet unter dem Gesichtspunkt von § 260 Abs. 3 PGB nicht zu beanstanden.

In Bezug auf die Balkonerweiterung im Obergeschoss präsentiert sich die Ausgangslage anders: Die im Obergeschoss massgebende Fassadenlänge kann entgegen der rekurrentischen Ansicht nicht bloss mit 11 m bemessen werden, sondern ist mit 13,2 m zu veranschlagen. Berücksichtigt werden muss mithin auch die Ausdehnung des Balkonvorbaus inklusive Vordacherweiterung, nachdem die massgebliche Fassade im Obergeschoss – zufolge der gegen Westen angebrachten Verkleidung des Balkons im Sinne einer Sichtschutzwand – nahtlos verlängert wird. Es erschiene kaum sachgerecht, die Breite des Balkons in Relation zu setzen mit einer Fassadenlänge im Erdgeschoss (9,2 m), über die dieser selbst deutlich hinausreicht. Damit würde sinnbildlich gesprochen mit unterschiedlichen Ellen gemessen. Ausgehend von der Fassadenlänge im Obergeschoss nimmt der Balkonvorbau – Verkleidung und Vordacherweiterung – mit einer Breite von 4,3 m damit ebenfalls nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge (13,2 m) in Anspruch.

Den Beschränkungen, welche nach § 260 Abs. 3 PGB für abstandsprivilegierte Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen gelten, wird damit vollumfänglich entsprochen, kann doch der Ansicht der Rekurrentin, dass Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PGB zu kumulieren seien, nicht pauschal gefolgt werden:

Vorliegend spricht nicht nur die uneinheitliche Fassadenlänge im Erdgeschoss und im Obergeschoss gegen eine Kumulierung der Vorsprünge, sondern auch der Zweck der entsprechenden Bestimmung. Grenz- und Gebäudeabständen kommt eine erhebliche nachbarschützende Funktion zu, was prinzipiell eine restriktive Auslegung der Abstandsprivilegierung nahelegt. Nachbarliche Interessen werden indes durch in den Abstandsbereich hineinragende (offene) Balkone und das damit verbundene erhebliche Immissionspotential klarerweise weit mehr tangiert als durch geschlossene Gebäudevorsprünge. Vorliegend sind beide westseitigen Vorsprünge geschlossen. Sie kommen zudem auf unterschiedlichen Stockwerken und versetzt zueinander zu liegen, so dass jedenfalls nicht von einer einheitlichen, grossen «Immissionsquelle» gesprochen werden kann, die es zum Schutz der Nachbarn zu verhindern gälte. Eine pauschale Kumulation einzelner Vorsprünge in – wie vorliegend – verschiedenen Stockwerken erscheint ohnehin nicht angebracht, wenn man bedenkt, dass dies gerade bei mehrstöckigen Wohnhäusern praktisch verunmöglichen würde, verschiedene Wohnungen in unterschiedlichen Stockwerken mit an der gleichen Fassade angebrachten, aber vertikal versetzten Balkonen zu versehen. Die von der Rekurrentin verfochtene Auslegung führte dazu, dass diesfalls im Abstandsbereich immer nur Balkontürme (ohne vertikalen Versatz) zulässig wären, obgleich von solchen Balkontürmen zufolge der vertikalen Konzentriertheit der einzelnen Balkone wohl grössere Immissionen ausgehen dürften als im Falle des vertikalen Versatzes von Balkonen über mehrere

Stockwerke. Im Extremfall wäre es diesfalls bspw. auch unzulässig, im zweiten Stockwerk eines Gebäudes einen drittelsausschöpfenden Erker und im achten Stockwerk einen drittelsausschöpfenden, zum Erker im zweiten Stockwerk vertikal versetzten Balkon anzubringen, was nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann. In Fällen wie dem vorliegenden muss die massgebliche Fassade im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG in vertikaler Hinsicht für jedes Stockwerk einzeln definiert werden, zumal es – wie erwähnt – nicht angehen kann, auch im Obergeschoss von einer massgeblichen Fassade von nur 9,2 m auszugehen, wenn der Balkon doch gerade deutlich darüber hinausragt.

Die westseitigen Fassadenvorsprünge sind somit nicht zu beanstanden.