

Geplant war die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage in der Wohnzone. Die Rekurrierenden machten geltend, die um 2 m in den Grenzabstandsbereich ragende Aussentreppe zum Hauszugang sei unzulässig, da sie das zulässige Vorsprungmass von einem Drittel der Fassadenlänge überschreite.

Aus den Erwägungen:

5.4.1 (...) In BEZ 1997 Nr. 12 hatte die Rekursinstanz ihren Entscheid BRKE III Nr. 38/1997 mit folgendem Resümee publiziert: Aussentreppe sind im Regelfall abstandsrechtlich relevante Gebäudeteile und dürfen als Vorsprünge höchstens 2 m und höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Abstandsbereich hineinragen.

Aus den Erwägungen ergibt sich, dass «Aussen(Vor-)treppen» dann als bau- und abstandsrechtlich relevante Gebäudeteile (und nicht als von vornherein nicht abstandspflichtige Anlagen) anzusehen sind, wenn sie mit der Hauptbaute räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sind. Dies sei mit Bezug auf Aussentreppe, welche dem Gebäudezugang dienten, der Fall. Mit Bezug auf das streitbetreffene Projekt stellte die Rekursinstanz alsdann fest, es stehe nicht eine den Zugang zu einem Hauptgebäude ermöglichende, sondern lediglich eine dem Wohnkomfort (zusätzlicher Gartenzugang vom Balkon her) dienende Treppe zur Beurteilung. Die Treppe sei mit dem Balkonvorbau räumlich, baulich und funktionell eng verbunden. Die Treppe sei als Bestandteil des Balkonvorbaus anzusehen und daher bei der Ermittlung von dessen Breite zu berücksichtigen. § 260 Abs. 3 PBG dürfe nicht zu Lasten der betroffenen Nachbarn allzu extensiv ausgelegt werden.

5.4.2 Ob besagte spezielle bauliche Konfiguration – Balkonvorbaute mit zugehöriger Treppe zum Garten – den Schluss zulässt, dass Aussentreppe ganz allgemein höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, muss bezweifelt werden. Zwar ist eine zur Haustüre führende Aussentreppe nicht als selbständige Anlage einzustufen, als welche sie überhaupt nicht abstandspflichtig wäre. Vielmehr bildet sie einen privilegiert abstandspflichtigen Vorsprung des betreffenden Gebäudes, womit ihre Ausladung in den Abstandsbereich auf 2 m begrenzt ist. Im Übrigen ist indes auf den Wortlaut von § 260 Abs. 3 PBG zu verweisen, wonach die Beschränkung auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge für «Erker, Balkone und dergleichen» gilt. Ausser der Vorsprungsqualität hat eine Aussentreppe mit einem Erker oder einem Balkon kaum etwas gemein. Erstere dient der Erschliessung, letztere ermöglichen den – bei Balkonen gegebenenfalls äusserst emissionsintensiven – Aufenthalt von Personen. Die Anrechnung an das Drittelsmass hätte gegebenenfalls zur Folge, dass eine Aussentreppe zu einer erheblichen Verschmälerung von Balkonen auf der gleichen Gebäude-seite führte. Auch unter Hinweis auf den Nachbarschutz wäre eine solche Einschränkung kaum mehr zu rechtfertigen.

Allfällige seltene Sachverhalte wie der dem Entscheid BRKE III Nr. 38/1997 zu Grunde liegende vorbehalten bleibt somit festzuhalten, dass Aussentreppe, die als Vorsprünge zu betrachten sind, zwar nicht mehr als 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, aber nicht der Drittelsbeschränkung von § 260 Abs. 3 PBG unterliegen.

Die vorliegende Aussentreppe erweist sich damit als baurechtskonform.