

BRGE II Nr. 0038/2014 vom 11. März 2014 in BEZ 2015 Nr. 7

*(Bestätigt mit VB.2014.00245 vom 4. Dezember 2014.)*

---

5.4 (...) Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Im Übrigen besteht ein Bauverbot. Hiervon sind Ausnahmen zulässig. Hier in Rede steht § 100 Abs. 1 (und 2) PBG, wonach einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien hinausragen dürfen.

Das Gesetz definiert nicht, welche Gebäudeteile unter den Begriff der einzelnen oberirdischen Vorsprünge fallen. Im Unterschied zu § 260 Abs. 3 PBG findet sich in § 100 Abs. 1 PBG keine exemplifizierende Aufzählung der Vorsprünge.

Ganz allgemein und so auch in § 100 Abs. 1 PBG sind als Vorsprünge jene Gebäudeteile zu betrachten, die der Gebäudefassade vorgelagert sind. Diese Definition verlangt ihrerseits nach einer Umschreibung des Begriffs der Gebäudefassade, welcher baurechtlich ebenfalls nicht definiert ist. Bei den Gebäudefassaden handelt es sich faktisch wie auch im Rechtssinne – etwa bei der Messung des Grenzabstandes gemäss § 260 Abs. 1 PBG – um jene Teile eines Gebäudes, welche dieses seitlich witterungsfest abschliessen, womit im Verein mit den Böden, den Decken und dem Dach dem dauernden Aufenthalt dienende Räume geschaffen werden.

Die Beschränkung auf «einzelne» Vorsprünge kann sachgerechterweise nur so verstanden werden, dass die Vorsprünge im Verhältnis zur Fassade untergeordnet sein müssen, bildet doch die Klausel «einzelne» nebst der maximalen Überstellungstiefe von 1,5 m die einzige Einschränkung der zulässigen Vorsprünge in § 100 Abs. 1 PBG. Andernfalls könnten unter Einhaltung der Überstellungstiefe Fassaden vollständig mit Balkonen im Baulinienbereich überlagert werden, womit dem Kriterium «einzelne» keinerlei Bedeutung mehr zukäme. Als haltbares Auslegungsergebnis könnte dies umso weniger bezeichnet werden, als Baulinien von Überstellungen freihalten sollen, sei es für den (Aus-)bau von Strassen, sei es als Element der Strassenraumgestaltung. Dem Kriterium «einzelne» muss somit eine klar einschränkende Funktion zukommen.

Die «Unterordnung» im Verhältnis zur Fassade dürfte jedenfalls dann zu bejahen sein, wenn analog zu § 260 Abs. 3 PBG Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen, soweit sie die Baulinie überstellen, auf jedem Geschoss nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Ob und in welcher Weise bei solchen Vorsprüngen das Kriterium «einzelne» auch noch anders gewahrt werden könnte, muss hier offen bleiben; dies wäre auf Grund einer einzelfallweisen Betrachtung zu beurteilen, unter Beachtung des offenen Wortlautes von § 100 Abs. 1 PBG einerseits und der Zweckbestimmung

von Baulinien andererseits. Schliesslich bleibt festzustellen, dass bei Vorsprüngen wie etwa Dachtraufen eine solche Längenbeschränkung offenkundig von vornherein ausser Betracht fällt.

Wenngleich abstandsrechtlich von bloss theoretischer Bedeutung, bleibt anzumerken, dass selbst die vollständige Belegung einer Fassade mit (offenen) Balkonen nicht etwa dazu führen würde, dass die durch die Balkone gebildete vordere Ebene zur Fassade würde (vgl. dazu BRGE IV Nr. 0106/2013 = BEZ 2013 Nr. 42). Diesfalls lägen immer noch Vorsprünge vor, aber eben keine «einzelnen».

5.5 Die gerügten Balkone auf der Nordwestseite des Gebäudes ragen im Erdgeschoss um ca. 1,3 m und in den oberen zwei Geschossen sowie im Dachgeschoss um ca. 1 m über die Baulinie hinaus; dies auf praktisch der gesamten Fassadenlänge und zudem auf sämtlichen Stockwerken. Das gleiche Bild ergibt sich auf der Südwestseite des Gebäudes. Auch hier kragen die Balkone auf allen drei Vollgeschossen und auch im Attikageschoss über die gesamte Fassadenlänge über die Baulinie hinaus.

Im Lichte der vorstehenden Erwägungen können Auskragungen, die von solchem Umfang sind, offenkundig nicht mehr als privilegierte «einzelne» Vorsprünge im Sinne des Gesetzes taxiert werden. Sie kommen dergestalt nicht in den Genuss einer Beanspruchung des Baulinienbereiches.

Die Überstellung der beiden Baulinienbereiche in diesem Ausmasse ist daher nicht mehr zulässig.