

In casu war die Erstellung eines zweigeschossigen Anbaus geplant, welcher talseitig und versetzt an ein bestehendes Einfamilienhaus angefügt werden sollte. Südseitig erstreckte sich entlang der ganzen Fassade ein Balkon, welcher mit einer Tiefe von 1,5 m in den Strassenabstand reichte. Weiter wies die Flachdachbaute west- und südseitig ein Vordach mit einer Ausladung von 1,5 m auf, welches in den Grenz- bzw. Strassenabstand ragte. Der Nachbarrekurrent hielt dafür, dass die geplanten Vorsprünge der Drittelsbeschränkung gemäss § 260 Abs. 3 PBG unterworfen seien.

Aus den Erwägungen:

4.1 Der Rekurrent moniert, dass das geplante Vordach auf der West- und Südseite sowie die strassenseitige Balkonauskragung nicht abstandsprivilegiert im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG seien, da nicht mehr von einem einzelnen Vorsprung gesprochen werden könne.

Dem hält die Vorinstanz entgegen, dass die Längenbeschränkung auf einen Drittel der Fassadenlänge nur für Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen gelte. Dazu seien Vordächer nicht zu zählen. Das geplante Vordach dürfe daher auf der gesamten Länge in den Abstandsbereich ragen. Sodann würden Balkone, welche wie der vorliegende 1,5 m in den Strassenabstand ragten, von der Baubehörde praxisgemäss erlaubt, weil solche Vorsprünge nicht strenger gewertet werden sollten als Besondere Gebäude, welche gemäss Art. 26a BZO bis 3,5 m an die Strasse gebaut werden dürften.

4.2 Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Gebäudevorsprünge bis zu 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Dieses Abstandsprivileg gilt auch bei Strassen- und Wegabständen gemäss § 265 Abs. 1 PBG (BRKE I Nr. 0235/2011 = BEZ 2012 Nr. 63, dieser bestätigt mit VB.2012.00018 = BEZ 2012 Nr. 54).

Das über dem westseitigen Sitzplatz frei auskragende Vordach aus Metall bildet unbestrittenermassen einen privilegiert abstandspflichtigen Vorsprung des betreffenden Gebäudes, womit seine Ausladung in den Grenzabstandsbereich auf 2 m begrenzt ist. Entgegen der Ansicht der Baubehörde unterliegt der vorgesehene Vorsprung auch der Drittelsbeschränkung von § 260 Abs. 3 PBG.

Abstandsvorschriften haben in erster Linie nachbarschützende Funktion. Damit der mit den Abstandsvorschriften verfolgte Zweck nicht unterlaufen wird, ist eine restriktive Auslegung der von der Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG erfassten Gebäudeteile geboten. Durch klassische Dachvorsprünge erhalten Fassaden einen Witterungsschutz und wird eine bessere Gestaltung erzielt. Nicht mehr konstruktionsbedingt ist der Vorsprung eines Daches jedoch dann, wenn er eine spezifische zusätzliche Funktion zu erfüllen hat, die über den allgemeinen Schutz des Gebäudekörpers hinausgeht, d.h. insbesondere

etwa dann, wenn ein Vordach darum besonders weit über die Fassade hinausgezogen wird, weil sie als Sitzplatzüberdachung dienen soll.

Im vorliegenden Fall ist das Vordach nicht konstruktionsbedingt im umschriebenen Sinn und stellt eine das Drittelmass überschreitende Länge beim strittigen Vorsprung keinerlei objektiv-architektonische Notwendigkeit dar. Vielmehr wird mit dem Vordach – gleich wie bei einem Erker oder Balkon – eine Erweiterung der dem Wohnen zuzuordnenden Fläche bezweckt und ermöglicht die Überdachung auch bei schlechter Witterung den Aufenthalt von Personen. Unter Beachtung des Nachbarschutzes ist in einem solchen Fall von einem Vorsprung auszugehen, welcher der Drittelsbeschränkung gemäss § 260 Abs. 3 PBG unterworfen ist. Damit verletzt das geplante, in den westseitigen Grenzabstandsbereich ragende Vordach das zulässige Längenmass.

Das gleiche hat für den die gesamte Südfassade einnehmenden Balkon sowie das darüber angebrachte Vordach zu gelten. Zwar ist einzuräumen, dass vorliegend nicht nachbarliche Interessen in Frage stehen, da die strittigen Gebäudevorsprünge im Strassenabstandsbereich geplant sind. Da der Gesetzgeber jedoch mit Strassen- und Wegabständen analog zu den Grundgrenzabständen primär wohnhygienische Ziele verfolgt, geht es nicht an, der Bestimmung von § 260 Abs. 3 PBG je nach Art des in Frage stehenden Abstandes einen unterschiedlichen Sinngehalt zuzuweisen (BRKE IV Nr. 0067/2004 E. 4c; VB.2012.00018 E. 3.1). Somit ist auch eine Gleichsetzung von Balkonen mit Besonderen Gebäuden an Strassen – wie dies die Vorinstanz praxisgemäss macht – nicht statthaft. Vielmehr gilt die Drittelsbeschränkung von § 260 Abs. 3 PBG auch für abstandsprivilegierte Vorsprünge im Strassenabstandsbereich. Die Praxis der Vorinstanz erweist sich damit als rechtsverletzend.

Der festgestellte Mangel ist einer Heilung durch eine Nebenbestimmung ohne weiteres zugänglich (§ 321 Abs. 1 PBG). Es genügt eine Auflage des Inhalts, dass der Balkon sowie das Vordach auf der West- und Südseite höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Abstandsbereich hineinragen dürfen.