

Vorliegend standen der giebelseitigen Fassade auf allen Geschossen und über deren ganze Länge vorgelagerte Balkone zur Beurteilung, welche auf Grund der Schrägstellung der Giebelfassade zur Strasse über einen Drittel der Fassadenlänge in den Strassenabstandsbereich hineinragten. Alle Balkone wiesen Geländer auf. Der Dachgeschossbalkon unter Schrägdach war gegen die Strasse hin teilweise (auf den Seiten) verkleidet. Die übrigen Balkone wiesen gegen die Strasse hin vereinzelt Sichtschutzwände auf. Nachbarn beklagten eine Verletzung des Strassenabstandes.

Aus den Erwägungen:

6.3 Aus der Bestimmung von § 260 PBG ergibt sich, dass grundlegenderweise zwischen Fassaden und Vorsprüngen zu unterscheiden ist. Der Grenz- und Gebäudeabstand (und der Strassenabstand) sind ab der Fassade zu messen. Vorsprünge dürfen ab der so zu stellenden Fassade maximal zwei Meter in den Abstandsbereich hineinragen. Als Vorsprünge sind Bauteile zu betrachten, die der Fassade vorgelagert sind. Mithin stellt sich die Frage, ob die geplanten Balkone als Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG zu qualifizieren sind und damit der dahinter liegende Gebäudeabschluss die Fassade bildet, oder ob die Balkone selbst bzw. deren vorderer Abschluss die Fassade im Sinne von § 260 PBG bildet und die Balkone damit nicht mehr abstandsprivilegiert sind.

Der Begriff der Gebäudefassade ist baurechtlich nicht definiert. Faktisch handelt es sich bei den Gebäudefassaden um jene Teile eines Gebäudes, welche dieses seitlich witterungsfest abschliessen, womit im Verein mit Böden, Decken und dem Dach dem dauernden Aufenthalt dienende Räume geschaffen werden (vgl. hierzu BRGE II Nr. 0113/2011 vom 17. Mai 2011, E. 4.2.2, www.baurekursgericht-zh.ch). Die Fassade kann gemauert oder auch etwa vollverglast sein. Hier unbeachtlich kann die Ausnahme bleiben, dass der rechtlich als abstandsprivilegierter Vorsprung zählende Erker der Wohnraumerweiterung dienen kann. Der Begriff der Fassade definiert sich somit vor allem nach der Funktion dieses Gebäudeteils. Darüber hinaus kann allenfalls auch die Erscheinungsweise ein Kriterium bilden.

Aus den Grundrissplänen bzw. den dort ersichtlichen Mauerquerschnitten ergibt sich, dass die gemäss der Funktion definierte Fassade eindeutig hinter den Balkonen liegt. Dies gilt auch mit Bezug auf den Dachgeschossbalkon. Dessen teilweise Verkleidung und die Überdachung ändert nichts an der beschriebenen Funktionalität. Mit Bezug auf das Erscheinungsbild ist festzustellen, dass auf Grund der nur teilweisen Verkleidung des Dachgeschossbalkons im Verein mit den darunter liegenden offenen Balkonen von Erd- und Obergeschoss klar nachvollziehbar ist, dass auch im Dachgeschoss die Fassade hinter diesem Gebäudeteil liegt, das Dachgeschoss also nicht etwa gegenüber den darunter liegenden Geschossen auskragend

projektiert ist. Ein bei gegenteiliger – hier nicht vertretener – Auffassung auflagenweise anzuordnender Verzicht auf die Verkleidung des Dachgeschossbalkons würde der Rekurrentschaft keinerlei Nutzen bringen, womit eine solche Auflage auch deswegen nicht in Frage käme.

Demnach kommt den Balkonen in allen drei Geschossen Vorsprungsqualität zu und verhält es sich nicht etwa so, dass deren vordere, strassenseitige Abschlüsse (Geländer, einzelne Sichtschutzwände, teilweise Verkleidung des Dachgeschossbalkons) als Fassade zu betrachten sind. Insoweit wird den Voraussetzungen von § 260 Abs. 3 PBG entsprochen. Hingegen kann angesichts der Tatsache, dass die Balkone über alle drei Geschosse den Fassaden über deren ganze Länge vorgelagert sind, offenkundig nicht mehr von «einzelnen» Vorsprüngen gesprochen werden.

Es fragt sich indes, welche Bedeutung diesem Kriterium effektiv zukommen kann. Nach § 100 Abs. 1 PBG dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien hinausragen. Mit BRKE I Nrn. 0260 und 0261/2006 (= BEZ 2006 Nr. 65, www.baurekursgericht-zh.ch) befand die Rekursinstanz, damit Gebäudeteile als «einzelne» oberirdische Vorsprünge im Sinne von § 100 Abs. 1 PBG eingestuft werden könnten, müssten sie im Verhältnis zur Fassade untergeordnet sein. Diese Auslegung des Begriffs «einzelne» in § 100 Abs. 1 PBG liegt auf der Hand, ist doch die Länge von den Baulinienbereich in Anspruch nehmenden Vorsprüngen in dieser Norm nicht beschränkt. Die diesbezüglichen, auf Grund des Baulinienzweckes der grundsätzlichen Freihaltung entsprechend erforderlichen Einschränkungen müssen demnach aus dem Kriterium «einzelne» abgeleitet werden. Demgegenüber besteht nach § 260 Abs. 3 PBG die Abstandsprivilegierung für Erker, Balkone und dergleichen von vornherein nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Zugleich ergibt sich aus dieser Norm, dass nicht etwa diese Vorbauten selbst nur einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge messen dürfen, um abstandsprivilegiert zu sein, sondern dass sie nur über diese Länge in den Abstandsbereich ragen dürfen. Damit kann es keine Rolle spielen, wenn sie ausserhalb des Abstandsbereiches entlang der Fassade weitergeführt werden. Mithin kommt der Einschränkung «einzelne» jedenfalls in Fällen wie dem vorliegenden keine selbständige Bedeutung zu und kann diese daher nicht gegen das hier strittige Projekt angeführt werden.