

In casu war vorgesehen, im Rahmen der Erstellung eines Einfamilienhauses in einem Anbau eine Wärmepumpe zu installieren. Wegen befürchteter Lärmimmissionen wurde die Baubewilligung in diesem Punkt von Nachbarn angefochten. U.a. ging es um die Frage, ob der Anbau als Besonderes Gebäude einzustufen sei.

Aus den Erwägungen:

4.1 Die Rekurrierenden begründen die von ihnen beantragte Aufhebung des angefochtenen Beschlusses auch damit, dass der für den Einbau der Wärmepumpe vorgesehene, bis 3,5 m an die Grenze ihres Grundstücks ragende Anbau kein sog. Besonderes Gebäude (§ 49 Abs. 3 PBG) darstelle und daher der bauordnungsgemässe Grenzabstand von 7 m unterschritten sei.

(Darlegung, dass dies mit Bezug auf die Höhe des geplanten Nebengebäudes nicht der Fall ist.)

4.2.1 Aufgrund eines unveröffentlichten Verwaltungsgerichtsentscheids (VB.2006.00278) stellt sich allerdings die Frage, ob vorliegend aus anderen Gründen kein Besonderes Gebäude gegeben und daher der für Besondere Gebäude geltende Grenzabstand von 3,5 m zum rekurrentischen Grundstück unzureichend sei. Streitgegenstand in jenem Verfahren war ein an den Hauptkubus angebaute Baukörper, in welchem unter anderem die Heizung des Hauptgebäudes untergebracht war. Das Verwaltungsgericht erwog, die Privilegierungen für Besondere Gebäude seien «primär nur anwendbar», wenn ein «selbständiges, freistehendes Gebäude» in Frage stehe. Sei ein solches Gebäude an ein Hauptgebäude angebaut, müsse es «optisch und *funktionell* selbständig» sein. Letzteres wurde damals mit der Begründung verneint, dass die Heizung Bestandteil des Hauptgebäudes sei und damit die funktionelle Selbständigkeit fehle (VB.2006.00278, E. 9.2).

4.2.2 Offengelassen wurde vom Verwaltungsgericht, aufgrund welcher Vorschrift diese Erfordernisse bestehen sollen. Dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG ist solches nicht zu entnehmen. Gemäss dortiger, in § 273 PBG wörtlich übernommener Qualifikation liegt ein Besonderes Gebäude dann vor, wenn dieses nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist und sie zudem eine bestimmte Höhe nicht überschreitet. Mit Bezug auf die Frage, ob Ersteres zutrefte, ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auf die zur Ausnützungsvorschrift von § 255 Abs. 1 PBG entwickelte Rechtsprechung zurückzugreifen (VB.2000.00304 und 00314, auszugsweise publiziert in RB 2000 Nr. 100). Danach ist auch beim Entscheid über die Frage, ob eine Baute ein Besonderes Gebäude darstellt, massgebend, ob ein Raum nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung

menschlicher Tätigkeiten und damit den Aufenthalt von Personen bestimmt oder hierfür objektiv zumindest geeignet ist.

Unter diesen Gesichtspunkten betrachtet muss der vorliegend in Frage stehende Anbau ohne weiteres als Besonderes Gebäude gelten. Er ist unbefenstert und weist eine Grundfläche von nur 5,7 m² auf. In Heizungsräumen halten sich Personen nicht längerfristig, sondern höchstens vorübergehend zwecks Überprüfung der Anlage auf. Selbst wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind, gehören Heizungsräume daher nicht zu den nach § 255 Abs. 1 PBG ausnutzungsrelevanten Flächen.

4.2.3 Fragen wirft der Entscheid VB.2006.00278 auch insofern auf, als dort zwischen freistehenden und an ein Hauptgebäude angebauten Besonderen Gebäuden unterschieden wird. Der in § 49 Abs. 3 bzw. § 273 PBG verwendete Begriff «Gebäude» legt diese Unterscheidung nicht nahe. Gemäss der Legaldefinition von § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) handelt es sich bei Gebäuden um Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Ob ein Kubus freistehend oder angebaut ist, ist im Lichte dieser Umschreibung unerheblich. Auch kann nicht etwa gesagt werden, ein an den Kubus des Hauptgebäudes angebautes Nebengebäude sei bei fehlender funktioneller Selbständigkeit nur ein «Gebäudeteil» im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG (dessen Privilegierung in der Bau- und Zonenordnung eigens vorgesehen werden muss, was vorliegend nicht der Fall ist). Allein der Umstand, dass ein angebautes Nebengebäude einen funktionellen Bezug zum Hauptgebäude aufweist, macht diese noch nicht zum «Gebäudeteil» im Sinne der genannten Bestimmung. Auch an die Fassade des Hauptgebäudes angebaute Garagen sind (anders als teilweise in das Hauptgebäude «eingeschobene» Garagen) unzweifelhaft als Besonderes Gebäude und nicht als Besonderer Gebäudeteil einzustufen. Es gilt wohl ganz allgemein, dass Besondere Gebäude einen funktionellen Bezug zum zugehörigen Hauptgebäude aufweisen. Massgebend für die Frage, ob ein Gebäude oder ein Gebäudeteil im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG vorliegt, ist demnach, ob ein hinreichendes Mass an *baulicher* Selbständigkeit gegeben ist, was jedenfalls dann zu bejahen ist, wenn eine angebautes Nebengebäude beseitigt werden kann, ohne dass wesentlich in die Substanz des Hauptgebäudes eingegriffen oder diese ergänzt werden muss. Dies ist vorliegend der Fall; die Fassade des Hauptgebäudes hat im Bereich des Anbaus die gleiche Festigkeit wie im Übrigen auch, und die Anbaute ist nicht vom Hauptgebäudeinnern, sondern nur von aussen über einen eigenen Eingang zugänglich. Im Übrigen soll das Nebengebäude so gestaltet werden, dass sie sich auch optisch deutlich vom Hauptgebäude abhebt und damit klar erkennbar als baulicher Annex in Erscheinung tritt (vgl. hierzu VB 89/0069, nicht publiziert).

Im Übrigen vermöchte auch nicht einzuleuchten, weshalb nur ein angebautes Besonderes Gebäude funktionell selbständig sein muss, ein solches Erfordernis jedoch – was der fraglichen Erwägung in VB.2006.00278 e contrario zu entnehmen ist – bei einem freistehenden Besonderen Gebäude nicht erfüllt sein müsste (wenn denn das Erfordernis überhaupt bestünde, was wie gesagt zu verneinen ist). Wenn und soweit das Verwaltungsgericht hierbei – unter dem Gesichtspunkt der bei Besonderen Gebäuden im Regelfall reduzierten Grenz- und Gebäudeabstände – den Schutz nachbarlicher Interessen im Blick gehabt haben sollte, wäre mit der genannten Unterscheidung wenig gewonnen. Wesentlich ist für Nachbarn vorab, dass Besondere Gebäude nicht für den mit Immissionen verbundenen längerfristigen oder

dauernden Aufenthalt von Personen verwendet werden dürfen. Darüber hinaus ist für Nachbarn weitgehend bedeutungslos, welchen Zwecken ein Besonderes Gebäude dient. Wenn und soweit in einem solchen wie in casu eine dem Hauptgebäude dienende technische Anlage eingebaut werden soll, regelt das diesbezüglich massgebliche Umweltrecht, ob dieses Vorhaben mit Bezug auf die Immissionen zulässig sei oder nicht. Mit andern Worten muss in solchen Fällen der Nachbarschutz nicht dergestalt erfolgen, dass der betreffenden Baute die Eigenschaft eines Besonderen Gebäudes und damit das Abstandsprivileg abgesprochen wird.

All dies gilt im Übrigen auch deswegen, weil – was nicht ausgeschlossen erscheint – der Einbau einer heiztechnischen Anlage auch in einem freistehenden Besonderen Gebäude erfolgen kann, bei dem nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes keine funktionelle Selbständigkeit gegeben sein müsste. Die vom Verwaltungsgericht statuierte Einschränkung der funktionellen Selbständigkeit liesse sich mit andern Worten problemlos umgehen, indem eine Bauherrschaft ein Besonderes Gebäude, sofern sie in diesem eine funktionell dem Hauptgebäude zuzuordnende Anlage realisieren wollte, nicht an den Hauptkubus anbauen, sondern – mittels eines sich selber eingeräumten Näherbaurechts im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG – im minimal zulässigen Abstand vom Hauptgebäude errichten würde.

Die vom Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2006.00278 getroffene Unterscheidung zwischen freistehenden und angebauten Besonderen Gebäuden bzw. das Erfordernis, dass angebaute Nebengebäude funktionell selbständig sein müssen, um als Besonderes Gebäude zu gelten, vermag demnach nicht zu überzeugen. Von der Anwendung der besagten Rechtsprechung ist daher abzusehen.

4.2.4 Demgemäss ist davon auszugehen, dass der in Frage stehende ostseitige Anbau ein Besonderes Gebäude darstellt und dessen Abstand von 3,5 m zur rekurrentischen Grundstücksgrenze daher nicht zu beanstanden ist. Die entgegenstehende Auffassung der Rekurrierenden erweist sich als unzutreffend.