

Vorliegend ging es um die Überbauung eines auf drei Seiten von Strassen umgebenen bzw. von Verkehrsbaulinien in erheblichem Ausmass «angeschnittenen» Baugrundstückes mit einem Wohnhaus.

Das Erdgeschoss und die beiden Untergeschosse des projektierten Gebäudes respektieren die Baulinien. Demgegenüber sollte das Obergeschoss auf der gesamten Länge der Nordwestfassade 1,2 m in den Baulinienbereich der K-Strasse hineinragen. Diese Ausladung sollte alsdann über Eck auf einer Länge von 3,5 m und somit praktisch auf der gesamten Nordfassade fortgesetzt werden. Im Weiteren wies auch die geplante Ostfassade eine 1,5 m in den Baulinienbereich hineinragende, sich über das Ober- und Attikageschoss erstreckende Auskrugung auf, und zwar auf ca. 8 m der insgesamt ca. 12,4 m langen Fassade. Ebenfalls entlang der Ostfassade war zudem im Erdgeschoss ein 1,2 m in den Baulinienbereich hineinragendes Vordach geplant.

Die Vorinstanz hatte mit Bezug auf alle diese Gebäudeteile die Voraussetzungen von § 100 Abs. 1 PBG als erfüllt erachtet und hierfür die baurechtliche Bewilligung (unter Statuierung von Anpassungs- bzw. Beseitigungsreversen) erteilt.

Aus den Erwägungen:

5. Baulinien dienen, wo das Gesetz nichts anderes vorsieht, allgemein der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG). Je nach Zweckbestimmung stehen verschiedene Baulinienarten zur Verfügung. Mit Verkehrsbaulinien im Besonderen sollen Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen sichergestellt werden (§ 96 Abs. 2 lit. a PBG).

Verkehrsbaulinien bilden das ordentliche und prioritäre Instrument zur Bestimmung des Abstandes von Gebäuden und Anlagen gegenüber Strassen und anderen Verkehrsflächen. Sie dienen entsprechend der übergeordneten Richtplanung der langfristigen Sicherstellung der Bedürfnisse des Verkehrs und der Wohnhygiene, indem sie das für die Erstellung neuer sowie für den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen oder anderer Verkehrsanlagen erforderliche Land von der Überbauung freihalten oder eine bereits bestehende Überbauung, die mit dem künftigen Ausbau der Verkehrsanlage kollidiert, auf dem Weg der natürlichen Erneuerung zurückdrängen. Das zwischen den Baulinien liegende Land wird zu diesem Zweck prinzipiell mit einem Bauverbot belegt (§ 99 PBG), und an Bauten, die über die Baulinien hinausragen, dürfen nur in begrenztem Umfang und unter Nebenbestimmungen bauliche Vorkehrungen getroffen werden (§ 101 PBG). Neben der Freihaltung des eigentlichen Verkehrsraumes bezwecken die Baulinien die Schaffung unüberbaubarer

Landstreifen entlang der Verkehrsanlagen, sogenannter Vorgärten. Damit kommt den Verkehrsbaulinien auch eine ortsbauliche Funktion zu. Darüber hinaus gewähren sie den an der Strasse stehenden Gebäuden ein hinreichendes Mass an Licht, Luft und Sonne und verschaffen ihnen einen gewissen Schutz vor Verkehrsimmissionen. Schliesslich können Verkehrsbaulinien gestützt auf § 97 PBG auch noch weitere ortsbauliche Funktionen wie die Pflicht zur geschlossenen Bauweise etc. wahrnehmen.

§ 100 PBG lässt Ausnahmen vom generellen Bauverbot im Sinne von § 99 PBG zu. So dürfen u.a. einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG). Das Gesetz definiert nicht, welche Gebäudeteile unter den Begriff der einzelnen oberirdischen Vorsprünge fallen. Im Unterschied zu § 260 Abs. 3 PBG, welche Bestimmung die Zulässigkeit von einzelnen Vorsprüngen im Abstandsbereich regelt, findet sich hier keine exemplifikatorische Aufzählung (Erker, Balkone und dergleichen), und es ist die Länge eines Vorsprungs nicht auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Das heisst allerdings nicht, dass Auskragungen gemäss § 100 Abs. 1 PBG unbeschränkt zulässig sind; damit ihnen die Qualität eines Vorsprungs zukommt, müssen sie im Verhältnis zur Fassade untergeordnet sein (vgl. Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., 2003, 12-23). Andernfalls kommt ihnen nicht Vorsprungscharakter zu, sondern es liegen Vergrösserungen der Gebäudehülle vor, die ihrerseits zur Respektierung der Baulinie verpflichtete Fassaden darstellen. Diese Betrachtungsweise steht auch in Einklang mit dem dargelegten Sinn und Zweck von Baulinien, die nicht nur in der Freihaltung des für die Erstellung neuer sowie den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen erforderlichen Landes liegt, sondern u.a. auch in der Erhaltung und Schaffung unüberbaubarer Streifen und damit auch eines bestehenden oder angestrebten einheitlichen Überbauungsbildes. Dieser städte- bzw. ortsbaulichen Funktion stehen allzu weitreichende Abweichungen vom grundsätzlichen Bauverbot im Baulinienbereich und die damit verbundene Durchbrechung einer einheitlichen Häuserflucht zum vornherein entgegen.

Die Vorinstanz sieht als Schranke für die Zulassung von solchen Beanspruchungen das mit den im Zusammenhang mit der Gewährung solcher Ausnahmen von Gesetzes wegen anzuordnenden Beseitigungsreversen stehende Proportionalitätsprinzip, welches hier bedeute, dass eine allfällige Beseitigung der die Baulinie überragenden Bauteile noch als verhältnismässige Massnahme erscheinen müsse. Ob dieses Abgrenzungskriterium überhaupt sachgerecht ist, muss nicht näher überprüft werden und kann offen bleiben. Eine dahingehende Würdigung des vorliegenden Falles spricht jedenfalls gerade nicht für die Annahme noch zulässiger Gebäudevorsprünge, soweit es sich nicht um das diesbezüglich zum vornherein unproblematische Vordach im Erdgeschoss handelt. Die übrigen Auskragungen würden bei einer gebotenen Beseitigung zweifellos nach sehr weitreichenden, unter Umständen sogar die Statik und damit den gesamten Bestand des Gebäudes in Frage stellenden, jedenfalls aber nach unverhältnismässigen Anpassungen verlangen. Auf den von der Vorinstanz erwähnten Umstand, dass die Wahrscheinlichkeit einer Beanspruchung des durch die Baulinien gesicherten Raumes und damit der Grund für den Eintritt der Beseitigung gleich null sei, kommt in diesem Zusammenhang selbstver-

ständig nichts an. Vielmehr wäre unter diesen Umständen gegebenenfalls zu prüfen, ob eine Revision der Baulinien angezeigt wäre (vgl. § 110a PBG).

6. Wie erwähnt bestehen Auskragungen über die Baulinie hinaus entlang der gesamten Nordwestfassade und praktisch auf der gesamten Länge der Nordfassade. An der Ostfassade sodann ragen über zwei Geschosse hinweg auf ca. 8 m der insgesamt ca. 12,4 m langen Fassade Bauteile vor. Im Lichte der vorstehenden Erwägungen können Auskragungen, die von solchem Umfang sind und sich von den dahinter liegenden Fassaden überhaupt nicht oder kaum abheben, sondern deren ganze Länge bzw. diese im überwiegenden Ausmass beschlagen, nicht mehr als privilegierte Vorsprünge taxiert werden. Vielmehr sind sie als die Baulinie zu respektierende Fassadenteile zu qualifizieren und kommen dergestalt nicht in den Genuss einer Beanspruchung des Baulinienbereiches. Anders verhält es sich hinsichtlich des Vordaches im Erdgeschoss, welches klar als Vorsprung erkennbar und für sich betrachtet auch als «einzeln» im Sinne von in untergeordnetem Ausmass zu bewerten ist.

Lassen sich aber die übrigen Übertagungen der Baulinienbereiche mit der massgeblichen Bestimmung von § 100 Abs. 1 PBG nicht vereinbaren, macht eine dahingehende Verweigerung eine umfassende Neuprojektierung notwendig. Insofern wird bereits damit das gesamte Bauvorhaben zu Fall gebracht.