

Maja Saputelli

Abstandsprivilegierte Gebäudevorsprünge



Foto: Michael Gaida, pixabay

1 Die Privilegierung nach § 260 Abs. 3 PBG

1.1 Einzelne Vorsprünge dürfen über die Grenze hinausragen

Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften befreit sind von vorneherein Dachtraufen und Vordächer, soweit sie das übliche Mass nicht überschreiten (ca. 60–90 Zentimeter). Auch Sichtschutzwände, Stützmauern oder Geländer gehören dazu, sofern sie für den Bestand des Gebäudes notwendig sind und keine selbständige Funktion erfüllen.¹

Eine selbständige Funktion erfüllen hingegen Erker, Balkone, weit ausladende Vordächer oder etwa Treppen. Sie dürfen maximal 2 Meter in den Abstandsbereich hineinragen. Das Gesetz beschränkt aber die Breite der Privilegierung bei bestimmten Vorsprüngen (Erker, Balkone und dergleichen) auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Grenz- und Gebäudeabstände schützen die Interessen der Nachbarn und haben somit eine wohnhygienische Funktion. Die Privilegierung in § 260 Abs. 3 PBG ist deshalb restriktiv auszulegen. Der Begriff «Vorsprung» bezeichnet einen Gebäudeteil, welcher der Fassade vorspringt. Der vorspringende Teil darf also, mit Ausnahme des Erkers, nicht einen durch Fassaden umbauten Raum bilden, sondern muss der Fassade vorgelagert sein. Bis zum Boden reichende

Wohntrakte sind damit nicht abstandsprivilegiert, weil sie nicht der Fassade vorgelagert, sondern Bestandteil dieser sind.²

Im Zuge der Gesetzesrevision von 1991 erfuhr die Bestimmung eine Lockerung, indem auf die früher geltende Einschränkung, wonach abstandsprivilegierte Vorsprünge oberirdisch sein müssen, verzichtet wurde. Vorsprünge dürfen seither im Abstandsbereich abgestellt werden und müssen, abgesehen von den Erken, nicht oberirdisch sein. Die heute oft gesehenen Balkontürme, welche an der Fassade befestigt und am Boden abgestellt sind, sind ein typischer Anwendungsfall. Sie fallen unter die Privilegierung von § 260 Abs. 3 PBG und dürfen in den Abstandsbereich hineinragen.³

«Der vorspringende Teil darf, mit Ausnahme des Erkers, nicht einen durch Fassaden umbauten Raum bilden, sondern muss der Fassade vorgelagert sein.»

1.2 Die Drittelsregelung

1.2.1 Erker, Balkone und dergleichen

Gemäss Gesetzestext dürfen Erker, Balkone und dergleichen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Abstandsbereich hineinragen. Erker und Balkone dienen letztlich der Wohnraumerweiterung. Mit «dergleichen» sind auch balkon- oder erkerähnliche Konstruktionen von der Drittelsregelung erfasst. Zu denken ist insbesondere an geschlossene Balkone oder Veranden.

Ebenso der Erweiterung des Wohnraums dienen nicht mehr konstruktionsbedingte Vordächer. Solche Vorsprünge, welche nicht nur dem allgemeinen Schutz des Gebäudekörpers, sondern aufgrund ihrer Ausladung als Sitzplatzüberdachung dem Schutz des darunterliegenden Aussenraumes dienen, unterliegen ebenfalls der Drittelsbeschränkung gemäss § 260 Abs. 3 PBG.⁴

Aussentreppen, welche mit einer Hauptbaute weder räumlich, baulich oder funktionell verbunden sind, gelten nicht als Bauten und Anlagen im Sinne von § 2 ABV (Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juli 1977; LS 700.2) und unterliegen keinen Abstandsvorschriften. Sobald aber eine Treppe mit der Hauptbaute verbunden ist und dem Gebäudezugang dient, unterliegt auch die Treppe den Abstandsvorschriften und darf nur 2 Meter in den Abstandsbereich hineinragen.⁵ Dies gilt auch für Treppen, welche nicht dem direkten Gebäudezugang aber dem Zugang zu einer Terrasse oder einem Balkon dienen.

Abgesehen von der Vorsprungsqualität hat eine Aussentreppe mit einem Erker oder Balkon kaum etwas gemein. Die Treppe dient der Erschliessung und nicht dem Aufenthalt von Personen.⁶ In der ursprünglichen Fassung von

§ 260 Abs. 3 PBG waren auch noch Laubengänge erwähnt. Dies zeigt, dass der Gesetzgeber bei der Drittelsbeschränkung an die Erweiterung von Wohn- und Arbeitsräumen dachte und nicht an Vorsprünge, die gerade nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.⁷ Aussentreppen unterliegen deshalb in aller Regel nicht der Drittelsregelung.

1.2.2 Messweise

Der massgebliche Abstand, in den ein Vorsprung hineinragen darf, bemisst sich nach dem Abstand, welcher die entsprechende Fassade einzuhalten hat. Ein all-fälliger Mehrlängenzuschlag ist zu berücksichtigen.⁸ Eine seitliche Abstandspflicht besteht nicht. § 260 Abs. 3 PBG bestimmt nur, wie weit Vorsprünge in den senkrecht zur Fassade zu messenden Grenzabstand hineinragen dürfen.⁹

Weiter ist die massgebliche Fassadenlänge zu bestimmen. Weil die Längenbeschränkung von Erkern, Balkonen und dergleichen insbesondere auch nachbarliche Interessen schützen will, bemisst sich die massgebliche Fassadenlänge analog der Messweise des Mehrlängenzuschlags und ist für jede Fassade für sich selbst zu bestimmen.¹⁰

In einem kürzlich ergangenen Entscheid äussert sich das Baurekursgericht zu vertikal versetzten Vorsprüngen.¹¹ Eine Kumulation einzelner Vorsprünge in verschiedenen Stockwerken sei nicht zulässig. Dies würde dazu führen, dass bei mehrstöckigen Wohnhäusern nur noch Balkontürme zulässig wären und verschiedene Wohnungen mit unterschiedlichen Stockwerken nicht mehr mit

an der gleichen Fassade angebrachten, aber vertikal versetzten Balkonen versehen werden dürften. Auch nicht möglich wäre beispielsweise in verschiedenen

«Aussentreppen unterliegen in aller Regel nicht der Drittelsregelung.»

Stockwerken versetzt einen Balkon mit einem Erker zu kombinieren. Dies könne nicht im Sinne des Gesetzgebers sein. Im Fazit heisst das, dass die massgebliche Fassade im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG für jedes Stockwerk einzeln definiert wird. Nach der Revision des PBG zur Harmonisierung der Baubegriffe wird genau dies nicht mehr möglich sein, worauf nachstehend eingegangen wird.

2 Die Regelung nach harmonisiertem PBG

2.1 Gesetzliche Ordnung

Erst wenige Gemeinden haben ihre Bau- und Zonenordnung der Neuordnung des Planungs- und Baugesetzes (nPBG) angepasst. Für sie ist die Regelung für vorspringende Gebäudeteile anders als bisher. Bis ins Jahr 2025 müssten eigentlich alle Gemeinden des Kantons Zürich ihre Bau- und Zonenordnungen angepasst haben, womit alsdann für alle die nachstehende Regelung gelten wird.

In § 260 nPBG sind wie bisher die Grenz- und Gebäudeabstände geregelt. Die vorspringenden Gebäudeteile werden neu jedoch in § 6c nABV behandelt, unterstehen also neu dem Ordnungsrecht. Die Neuregelung unterscheidet sich massgeblich von der bisherigen Bestimmung und schafft gewisse Unklarheiten.

2.2 Vorspringende Gebäudeteile

Die Verordnungsbestimmung spricht allgemein von vorspringenden Gebäudeteilen. In § 6c nABV findet sich weder eine Aufzählung von vorspringenden Gebäudeteilen, noch ist von einzelnen Vorsprüngen die Rede. Die Regelung gilt entsprechend für alle vorspringenden Gebäudeteile gleichermaßen.

In den Erläuterungen der Baudirektion zur Harmonisierung der Baubegriffe wird zwar erwähnt, dass der Begriff «vorspringende Gebäudeteile» sinngemäss dem bisherigen Begriff «einzelne Vorsprünge» verwendet werde. Gemäss Anhang Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (§ 6c nABV) und Erläuterungen der Baudirektion sind vorspringende Gebäudeteile zu unterscheiden von Gebäudeteilen, welche die festgelegten Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile sprengen und demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören.¹² Dies legt den Schluss nahe, dass neu auch bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen wie Windfänge und Treppenhäuser zu den vorspringenden Gebäudeteilen zu zählen sind.¹³ Ob letztlich auch ein vorgelagerter Wohntrakt zu den vorspringenden Gebäudeteilen und damit privilegiert wird hinsichtlich Abstandsvorschriften, ist fraglich, denn dies würde die wohngygienischen Bedingungen der benachbarten Anstösser unter Umständen stark beeinträchtigen.

«Neu werden auch bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen wie Windfänge und Treppenhäuser abstandsprivilegiert sein.»

2.3 Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes

Das Ausmass der möglichen vorspringenden Gebäudeteile beträgt die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes, was ein sehr grosser Anteil ist. Bei der Ausgestaltung ist die Bauherrschaft frei, so dass auch eine Art Heizungsradialator mit vielen vorspringenden Gebäudeteilen verteilt auf die ganze Fassade entstehen könnte, was für die Nachbarschaft äusserst störend wirken kann.¹⁴

Erschwerend hinzu kommen wird, dass Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus¹⁵) über die ganze Länge des zugehörigen Fassadenabschnittes bis 2 Meter in den Abstandsbereich hineinragen dürfen. Bei Schrägdachbauten sind damit weit ausladende Dächer möglich, welche auf der gesamten Länge sehr nahe zur Nachbarschaft ragen und sich nachteilig für die Wohnhygiene auswirken können.

2.4 Mehrere vorspringende Gebäudeteile

§ 6c Abs. 2 nABV bestimmt neu, dass mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt werden. Gerade dies ist gemäss alter Bestimmung nicht der Fall, wie weiter vorne dargestellt wurde.

«Gebäudevorsprünge dürfen auch in den Strassen- und Wegabstandsbereich hineinragen, unterstehen aber ebenfalls der Drittelsregelung.»

Vermutlich soll die erhöhte Breite der vorspringenden Gebäudeteile – die Hälfte im Vergleich zu einem Drittel bisher – sich nicht negativ auf die nachbarschaftlichen Interessen auswirken, indem auf der gesamten Fassadenlänge versetzt

die Hälfte mit Gebäudevorsprüngen verteilt sind. Dieser Gedanke mag richtig sein, jedoch wirft die Umsetzung Fragen auf. Ob eine «Umhüllende» der versetzten Gebäudevorsprünge gebildet wird¹⁶ oder immer eine Zusammenzählung stattfinden soll, führt je nach Ausgestaltung der Gebäudevorsprünge zu ganz unterschiedlichen Resultaten.

Der Gesetzestext spricht ganz einfach von mehreren vorspringenden Gebäudeteilen auf unterschiedlichen Stockwerken und nicht nur von versetzt vorspringenden Gebäudeteilen. Auch im Leitfaden der Baudirektion zur Harmonisierung der Baubegriffe findet sich diesbezüglich keine Antwort. Es wird deshalb wohl die Gerichtspraxis sein, welche die Regeln des Zusammenzählens definieren wird.

3 Strassenabstandsbereich

Von den Gerichtsinstanzen mehrfach bestätigt ist, dass die Gebäudevorsprünge auch in den Strassen- und Wegabstandsbereich gemäss § 265 Abs. 1 PBG hineinragen dürfen. Genauso gilt aber auch die Drittelsbeschränkung gemäss § 260 Abs. 3 PBG für abstandsprivilegierte Vorsprünge.¹⁷ Es ist davon auszugehen, dass Gebäudevorsprünge im Abstandsbereich gemäss § 265 Abs. 1 PBG auch nach dem neuen PBG entsprechend behandelt werden.

Unterschiedlich ist die Regelung im Baulinienbereich. Einzelne Vorsprünge dürfen nur 1,5 Meter über die Verkehrsbaulinie hinausragen. Obwohl im Gesetzestext in § 100 Abs. 1 PBG von einzelnen Vorsprüngen die Rede ist, sind auch über verschiedenen Geschossen vorspringende Gebäudeteile darunter zu subsumieren.¹⁸

Gemäss § 100 Abs. 2 nPBG in Verbindung mit § 6c nABV werden inskünftig die allgemeinen Regeln gemäss nABV auch auf Vorsprünge im Baulinienbereich angewendet.

4 Vorspringende Gebäudeteile im Dachgeschoss

Das Dach- bzw. Attikageschoss ist abschliessend durch § 292 PBG geregelt. Diese Bestimmung hat vor allem ästhetischen und nicht wohngyienischen Charakter. Einzelne Vorsprünge dürfen das Dachprofil um einen Drittel durchstossen, nicht aber über die Fassade hinausragen.

Es ist deshalb verboten, dass durch vorspringende Gebäudeteile die Traufe durchbrochen wird. Grund ist insbesondere, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein sollen und dieses bei einer Durchbrechung der Traufe überdimensioniert wirkt.¹⁹

Im Hinblick darauf, dass gemäss § 292 nPBG Dachaufbauten auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge bestehen dürfen, ist es richtig, dass die Durchbrechung der Traufe nicht erlaubt ist, denn Attikageschosse und Dachaufbauten werden an Grösse zunehmen.

5 Fazit

Gebäudevorsprünge in den Abstandsbereich waren bislang relativ restriktiv geregelt. Wohnhygienisch ist dies wünschenswert, obwohl in gewissen Gemeinden relativ grosse Grenzabstände gelten und einzelne Vorsprünge sich bisher wenig negativ ausgewirkt haben.

Wenn aber die Grenz- und Gebäudeabstände minimal sind, werden die neuen Vorschriften zu Gebäudevorsprüngen im Abstandsbereich für Nachbarn einschneidende Konsequenzen haben. Gemeinden habe in ihren Bau- und Zonenordnungen nicht die Möglichkeit, von den kantonalen Regeln abzuweichen. Einzige Möglichkeit wäre, die Grenz- und Gebäudeabstände zu erhöhen, was aber die bestehenden Gebäude wohl mehrheitlich zu abstandswidrigen Gebäuden machen würde und deshalb unerwünscht ist.

Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich

¹ Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas/Kunz Daniel, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1084.

² Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 1), S. 1086.

³ BRKE II Nr. 0053/2009 vom 10. März 2009, in: BEZ 2009 Nr. 37.

⁴ BRGE IV Nr. 0050/2017 vom 13. April 2017, in: BEZ 2017 Nr. 27.

⁵ BRKE III Nr. 38/1997 vom 19. März 1997, in: BEZ 1997 Nr. 12.

⁶ BRGE III Nr. 0066/2016 vom 11. Mai 2016, in: BEZ 2017 Nr. 28 (bestätigt in: VB 2016.00347 vom 12. Januar 2017 E. 5.3).

⁷ VB. 2001.00347 vom 12. Januar 2017 E. 2b.

⁸ Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 1), S. 1090.

⁹ VB.2016.00238 vom 4. Mai 2017 E. 3.6–3.8.