

4. c) Beim Wohnhaus des privaten Rekursgegners handelt es sich aufgrund der krassen Verletzung von Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen unbestrittenermassen um ein erheblich vorschriftswidriges Gebäude. Die im 1. Obergeschoss befindliche Kleinwohnung soll durch einen Ausbau des Dachgeschosses erweitert werden. Angesichts des geringen Umfangs der baulichen Vorkehren (Anhebung des Daches um 0,7 m, Einbau von drei Lukarnen, untergeordnete Änderungen im Erd- und Obergeschoss) ist das Vorhaben nicht als Neubau, sondern als eine im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG grundsätzlich noch zulässige Erweiterung bzw. als blosser Umbau zu qualifizieren. Es fragt sich aber, ob dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

5. Die Grenzabstände und insbesondere die Gebäudeabstandsnormen dienen der Schaffung von hinreichenden wohnhygienischen Verhältnissen (Belichtung und Besonnung); sie werden darüber hinaus aus feuerpolizeilichen, siedlungsplanerischen und überbauungsästhetischen Gründen erlassen.

Gegenüber der südwestlichen Grundstücksgrenze steht die Fassade des rekursbetroffenen Wohnhauses nur ca. 2,1 m entfernt. Ein ebenfalls auf der Südwestseite befindlicher 3 m breiter Vorbau weist im Bereich des Erdgeschosses einen Grenzabstand von nur 1,1 m, im Bereich des Obergeschosses einen Grenzabstand von gar nur 0,8 m auf. Der Abstand zum Wohnhaus des Rekurrenten - das den erforderlichen Grenzabstand seinerseits um 1,6 m unterschreitet - beträgt grösstenteils 4,5 m, im Bereich des Vorbaus dagegen nur 3,5 bzw. 3,2 m. Der gesetzliche Grenzabstand würde jedoch mindestens 4 m, der Gebäudeabstand 8 m betragen (vgl. Ziffern 4.1, 4.2 BauO).

Die Fassade der geplanten, gegen das Nachbargebäude gerichteten, 1,6 m breiten Lukarne ist lediglich 4,5 m von der Nachbarfassade entfernt. Der äusserste Punkt des Lukarnenfirstes liegt 2,4 m über der heutigen Dachfläche. Durch die Anhebung des Daches würde die gegen das rekurrentische Gebäude gerichtete Fassadenfläche deutlich vergrössert und der Dachfirst um 0,7 m angehoben.

Die baulichen Veränderungen im Nahbereich des rekurrentischen Gebäudes hätten bei den geschilderten kleinräumigen Verhältnissen eine starke Beeinträchtigung der Wohnqualität im Nachbargebäude zur Folge. Insbesondere würden sie zu einer nicht hinzunehmenden Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse führen.

Der Einblick in ein Gebäude (ideelle Immission) wird durch das Baurecht nur indirekt über die Gebäudeabstandsvorschriften geschützt. Unter den gegebenen Umständen (massive Abstandsunterschreitungen) ist indessen auch dieser Einwand in die Interessenabwägung miteinzubeziehen. Durch den nachträglichen Einbau eines der Fassade seines Gebäudes in nur 4,5 m Distanz direkt gegenüberliegenden Fensters und die damit verbundene Einsichtsmöglichkeit wird der Rekurrent, unabhängig von der Nutzung in dem der Dachlukarne zugeordneten Raum, übermässig betroffen.

Auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auch das rekurrentische Gebäude Abstände unterschreitet und dadurch die engen räumlichen Verhältnisse mitverursacht, überwiegen die nachbarlichen Interessen gegenüber der von der Bauherrschaft angestrebten besseren Nutzung des Gebäudes. Auch das Gebot der sparsamen Bodennutzung ist selbstverständlich nur im Rahmen der geltenden Bauvorschriften realisierbar und deshalb vorliegend ohne Belang.

Da das Bauprojekt bereits aufgrund von entgegenstehenden privaten Interessen nicht bewilligungsfähig ist, kann offen bleiben, ob ihm auch überwiegende öffentliche Interessen entgegenstünden.