

6. Beim projektierten Gebäude Nr. 1 liegen der auf der Nordostseite geplante, 2 m tiefe Vorbau und insbesondere auch die an dessen Rand situierte, vom Erdgeschoss in den Garten führende Treppe innerhalb des nach Art. 17 und 28 BauO gegenüber dem rekurrentischen Grundstück zu beachtenden Grenzabstandes von 5 m. Die Vorinstanz bewilligte diese Unterschreitung gestützt auf § 260 Abs. 3 PBG, wonach einzelne Vorsprünge bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Streitig ist diesbezüglich, ob der Treppenabgang abstandsrechtlich relevant sei; im Bejahungsfalle wäre das nach der erwähnten Bestimmung zulässige Mass überschritten.

§ 260 PBG setzt, namentlich auch mit Bezug auf die in Abs. 3 erwähnten einzelnen Vorsprünge, eine Abstandspflicht stillschweigend voraus. Nur wenn diese gegeben ist, unterliegen Vorsprünge der Beschränkung, dass sie höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen. Nach Auffassung der Vorinstanz und der privaten Rekursgegner soll diese Einschränkung für die vorliegend zu beurteilende Treppe nicht gelten. Unüberdeckte Aussentreppen stellen indessen nicht a priori Anlagen (Vorinstanz) bzw. Bauteile (private Rekursgegner) dar, die keinen Abstandsvorschriften unterliegen. Dies gilt ungeachtet dessen, dass derartige Treppen keinen Witterungsschutz bieten und ihnen deshalb nach der Legaldefinition in § 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) keine Gebäudequalität zukommt. An der in dem von den privaten Rekursgegnern zitierten Entscheid (BRKE 1 Nr. 685/1988 = BEZ 1988 Nr. 54) vertretenen Auffassung, wonach sich die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften ausschliesslich auf Bauten und Anlagen beziehen, die den Gebäudebegriff erfüllen, kann nicht festgehalten werden. Aussen(Vor-)treppen sind vielmehr dann als bau- und abstandsrechtlich relevante Gebäudeteile anzusehen, wenn sie mit der Hauptbaute räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sind (vgl. ZBI 70, S. 433). Dies ist mit Bezug auf (unüberdeckte) Aussentreppen, welche dem Gebäudezugang dienen, im Regelfall zu bejahen.

Vorliegend steht allerdings nicht eine den Zugang zu einem Hauptgebäude ermöglichende, sondern lediglich eine dem Wohnkomfort (zusätzlicher Gartenzugang vom Balkon her) dienende Treppe zur Beurteilung. Ob diese als selbständiger Bauteil oder als Teil des in den Abstandsbereich ragenden Balkonvorbaus zu qualifizieren sei, ist in analoger Anwendung der vorstehend für Zugangstreppen genannten Kriterien zu entscheiden. Es ist mit anderen Worten darauf abzustellen, ob die Treppe mit dem Balkonvorbau räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sei. Dies ist zu bejahen; die ansonsten kaum denkbare Treppe ist als Bestandteil des Balkon-

vorbaus anzusehen und daher bei der Ermittlung von dessen Breite mitzubersichtigen. Es ist nicht zu übersehen, dass § 260 Abs. 3 PBG in nicht bloss marginalem Umfang und mehr, als dies für sonstige Abstandsvorschriften zutrifft, auch nachbarliche Interessen berührt. Es verbietet sich daher, die fragliche Norm zulasten der betroffenen Nachbarn zu extensiv auszulegen.

Die diesbezüglichen rekurrentischen Einwände erweisen sich mithin als begründet. Der Mangel lässt sich ohne weiteres heilen, indem der angefochtene Beschluss insoweit aufgehoben wird, als damit die Gartentreppe beim Gebäude Nr. 1 bewilligt wurde.