

2. Beim Bauvorhaben der privaten Rekursgegner handelt es sich um ein Subterraininghaus, welches im rückwärtigen Hof zwischen A-, B- und C-Strasse zwischen der Stützmauer einer Garagenzufahrt und den nördlichen Grenzen der rekurrentischen Liegenschaften in gegen Nordwesten abfallendem Gelände ins Erdreich eingelassen werden soll. Geplant ist eine ausschliessliche Wohnnutzung auf einem Geschoss von gut 100 m² Grundfläche mit Eingangsbereich, drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit Küche, zwei Nasszellen und einem Kellerabteil. Über vertikale Fenster verfügt das Bauvorhaben nicht, eine Belichtung der Räume erfolgt ausschliesslich über Oberlichter. (...)

3.4 Bauten müssen nach aussen wie im Innern unter anderem den Geboten der Wohnhygiene genügen (§ 239 Abs. 3 Satz 1 PBG). Als Teilgebiet der Hygiene befasst sich die Wohnhygiene mit den Wechselwirkungen zwischen dem Menschen und seiner Wohnumwelt. Die Wohnhygiene beschäftigt sich mit allen Faktoren, die das physische und psychische Wohlbefinden in einer Wohnung bedingen, insbesondere mit dem Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, dem Schallschutz und der Belichtung. Bezüglich Belichtung schreibt § 302 Abs. 2 PBG vor, dass Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen sind, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Diese Regelung soll sicherstellen, dass nur solche Räume zu Wohn- und Schlafzwecken genutzt werden können, die die Erfordernisse der Wohnhygiene einwandfrei erfüllen. Gerade bei Neubauten spielen die wohngygienschen Regelungen von §§ 299 ff. PBG eine entscheidende Rolle.

Die Formulierung, wonach die Fenster über dem Erdreich liegen müssen, wird in Literatur und Rechtsprechung dahingehend verstanden, dass der Luftraum horizontal (und in gewissem Masse auch seitlich) vor dem Fenster nicht verstellt sein darf und das natürliche Licht ungehindert einfallen kann (BRKE II Nr. 0052/2001, E. 6. a = BEZ 2001 Nr. 30,). Führt ein Fenster eines Raumes im Untergeschoss in einen (selbst gross dimensionierten) Lichtschacht, sind diese wohngygienschen Anforderungen nicht erfüllt und der Raum darf nicht zu Wohn- oder Schlafzwecken genutzt werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 2, S. 1247, mit Hinweis auf VGr, 16. November 2017, VB.2017.00452, E. 2.2 f.).

3.5 Vorliegend erfolgt die Belichtung der unterirdischen Wohn- und Schlafräume ausschliesslich über Oberlichter, wobei jedes der drei Zimmer jeweils über ein Oberlicht verfügt, dessen Fläche exakt 10 % der Bodenfläche des entsprechenden Raums beträgt. Die Belichtung des Wohnzimmers erfolgt über ein grösseres Glasdach. Ob die Oberlichter und das Glasdach in ausreichendem Masse geöffnet werden können, geht aus den Plänen nicht hervor. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Lösung technisch möglich und umsetzbar ist.

Uneinig sind sich die Parteien insbesondere darüber, ob die Oberlichter aufgrund der konkreten Ausgestaltung als über dem Erdreich liegende Fenster gelten. Während die Rekurrierenden diesbezüglich auf die Öffnung in der Raumdecke abstellen, halten die Bauherrschaft und die Rekursgegnerin die Lage der Oberlichter für massgebend. Aus den Plänen ist ersichtlich, dass die Glasflächen der Oberlichter exakt auf das Niveau des gestalteten Terrains zu liegen kommen, mithin ein nahtloser Übergang von Erdreich und Glasfläche geschaffen wird. Streng genommen liegen die Oberlichter daher selbst dann nicht *über* dem Erdreich, wenn auf die Lage der Glasflächen abgestellt wird. Diesem Umstand alleine kommt jedoch keine entscheidende Bedeutung zu, da in gewissen baulichen Situationen selbst die Belichtung von Räumen durch über dem Erdreich liegende Fenster ungenügend sein kann (BRKE II Nr. 0052/2001, E. 6. a = BEZ 2001 Nr. 30).

Entscheidend ist vorliegend die Tatsache, dass in den drei Zimmern zwischen der ebenerdigen Glasfläche und der darunterliegenden Raumdecke eine Entfernung von bis zu 0,7 m bzw. 1,21 m und 1,64 m besteht, über die das Licht durch einen in der Zimmerdecke eingelassenen Schacht in den darunterliegenden Raum fällt. Entgegen der Meinung der Rekursgegnerschaft ist die vorliegend zu beurteilende Situation in keiner Weise mit Dachflächenfenstern vergleichbar. Während bei diesen ein ungehinderter Lichteinfall in der Regel ohne weiteres gewährleistet ist, ist dies vorliegend aufgrund der tiefen Schächte gerade nicht der Fall. Es liegt auf der Hand, dass der Lichteinfall bei Fenstern bzw. Oberlichtern, die direkt in die Fassade bzw. in die Dachhaut eingelassen sind, deutlich besser ist, als bei solchen, denen ein Schacht vorgelagert ist. Zur Veranschaulichung braucht man sich bloss einen Raum vorzustellen, der sich beispielsweise 20 m unter Terrain befindet und dessen Belichtung einzig über einen entsprechend langen Schacht erfolgt. Eine ausreichende Belichtung wäre selbst dann nicht mehr gegeben, wenn die Glasfläche des Oberlichts deutlich mehr als 10 % der Bodenfläche betragen würde. Daraus erhellt, dass der Gesetzgeber bei der Festlegung des Mindestgrenzwerts von 10 % offensichtlich den Normalfall von Fassaden- oder Dachflächenfenstern vor Augen hatte. Mit anderen Worten können mangelnde wohnhygienische Verhältnisse auch dann gegeben sein, wenn die Vorgaben von § 302 Abs. 2 PBG dem Wortlaut nach eingehalten sind. Vorliegend beträgt die Fensterfläche der Oberlichter der drei Zimmer genau 10 % der Bodenfläche, was angesichts der vorgelagerten Schächte klar zu einem nicht mehr ausreichenden Lichteinfall und somit zu mangelnden wohnhygienischen Verhältnissen führt. Nicht hilfreich ist der etwas wortklaubertisch anmutende Einwand der Rekursgegnerschaft, dass vorliegend der Luftraum horizontal vor dem Fenster nicht verstellt sei. Tatsächlich verhält es sich so, dass der horizontale Luftraum vor den Fenstern aufgrund der Schächte nicht einmal ansatzweise sichtbar ist, was einer totalen Verstellung gleichkommt. So ist ein Blick ins Freie nur dann möglich, wenn man sich direkt unter den Lichtschacht stellt und den Blick senkrecht nach oben richtet.

Erschwerend kommt vorliegend hinzu, dass die beiden nebeneinander gelegenen Zimmer, die wohl als Kinderzimmer dienen sollen, eine Bodenfläche von lediglich 7 m² aufweisen. Zwar ist den privaten Rekursgegnern beizupflichten, dass die Mindestfläche für Räume von 10 m² bei

Einfamilienhäusern nicht gilt; dies ändert jedoch nichts daran, dass insgesamt eine genügende Wohnhygiene vorliegen muss. Dabei sind alle Faktoren relevant, die das physische und psychische Wohlbefinden in einer Wohnung bedingen (VGr, 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.4). In wohnhygienischer Sicht wirkt sich dieser Umstand vorliegend besonders nachteilig aus, da die bei unterirdischen Räumen ohnehin schon vorherrschende bunkerartige Atmosphäre noch verstärkt wird. Im Verbund mit dem bloss 0,7 m² grossen Oberlicht, das sich mehr als 4 m über dem Zimmerboden am Ende eines bis zu 1.64 m langen Schachts befindet und als einzige natürliche Lichtquelle dient, resultiert ein Raum, der eher an einen Kellerraum oder eine Gefängniszelle als an ein Schlaf- oder Kinderzimmer erinnert. Personen, die sich in diesen Räumen aufhalten, sind nahezu komplett von der Aussenwelt abgeschottet, wodurch sich ein Gefühl des Isoliert- oder Eingesperrtseins entwickeln kann, welches das psychische Wohlbefinden auf Dauer ernsthaft beeinträchtigen kann. Der Einwand der privaten Rekursgegner, sie hätten diesbezüglich halt offenbar geringere Ansprüche als andere Personen, stösst dabei ins Leere, da ein objektivierter Massstab anzulegen ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass dereinst auch andere Personen als die privaten Rekursgegner das Haus bewohnen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Rüge der mangelnden wohnhygienischen Verhältnisse als begründet erweist.