

Zwischen Bauherrschaft und Baubehörde war eine Auflage strittig, wonach bei einigen Gebäuden einer Arealüberbauung zur Schaffung besserer Besonnungsverhältnisse die Wohnungsgrundrisse zu überarbeiten waren.

Aus den Erwägungen:

1. Bei den von der strittigen Anordnung betroffenen sogenannten Punkthäusern handelt es sich um drei im nördlichen Teil des Bauareals geplante Bauten, bei denen je eine Etagenwohnung im Unter- und im Erdgeschoss sowie eine das Ober- und das Attikageschoss einnehmende Maisonette-Wohnung geplant sind. Die Gebäude weisen den Grundriss unregelmässiger Vierecke auf, deren längste Seite nach Norden ausgerichtet ist. Bei der kürzeren Längsseite handelt es sich um die Südostfassade. Auf jener Seite erfolgt der Gebäudezugang, der im Innern zunächst in einen abgewinkelten, zumindest im Unterschoss kaum belichteten Korridor führt.

Bei den – unter Vernachlässigung der in den Plänen ausgewiesenen zusätzlichen (optionalen) Unterteilungsmöglichkeiten – über 4 1/2 Zimmer verfügenden Etagenwohnungen in den Untergeschossen sind drei (Schlaf-) Zimmer mit ausschliesslich gegen Norden gerichteten Fenstern vorgesehen. Eine ähnliche Situation ist bei den 5 1/2-Zimmer-Wohnungen in den Erdgeschossen gegeben. Bei diesen sind die Fenster von zwei Zimmern gegen Norden gerichtet. Bei einem weiteren Zimmer ist zusätzlich ein gegen Osten gerichtetes Fenster vorhanden. Daneben ist noch ein Zimmer geplant, dessen Fenster nach Nordosten gerichtet ist. Die im westlichen Teil der Unter- und Erdgeschosse situierten Wohnzimmer («Wohnen/Essen») sind nach Südwesten befenstert.

2.1 Die strittige Anordnung in Dispositivziffer 1.1.3, wonach die Wohnungsgrundrisse der Punkthäuser teilweise zu überarbeiten seien, wird in den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses damit begründet, dass die «Qualität der Wohnungsgrundrisse der Punkthäuser (Etagenwohnungen) ... unbefriedigend (§ 301 PBG)» sei.

2.2 Die Rekurrentin wendet hiergegen in ihrer Rekurseingabe ein, dass sich die im angefochtenen Beschluss angeführte Regelung von § 301 Abs. 1 PBG gemäss deren Wortlaut ausschliesslich auf Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen bezieht und Schlafzimmer sowie Arbeitsräume nicht erfasst. Es fehle daher an einer gesetzlichen Grundlage für die strittige Anordnung. Der blosse Umstand, dass die fraglichen Gebäude Teil einer Arealüberbauung bildeten, erlaube nicht, erhöhte Anforderungen zu stellen. §

71 PBG stelle keine genügende gesetzliche Grundlage dafür dar, eine gute Besonnung von Schlafräumen zu verlangen. (...)

2.3 Die Vorinstanz räumt in ihrer Rekursantwort ein, dass der im angefochtenen Beschluss erfolgte Hinweis auf § 301 PBG, welche Vorschrift seit der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 Schlafräume nicht mehr erfasst, unzutreffend ist. Die gesetzliche Grundlage für die strittige Anordnung bilde, wie die Rekurrentin zu Recht erkannt habe, § 71 PBG. Ob Bauten und Anlagen einer Arealüberbauung im Sinne dieser Norm besonders gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet seien, hänge auch von der internen Benutzerfreundlichkeit ab, die vorab durch die Grundrissgestaltung sowie die Belichtung und Besonnung der Räume bestimmt werde. (...)

3. Die Vorinstanz anerkennt zu Recht, dass die von ihr getroffene Anordnung in § 301 Abs. 1 PBG heute keine Rechtsgrundlage mehr findet. Gemäss der ursprünglichen, das heisst der aus dem Jahr 1975 stammenden Fassung dieser Norm galt die Vorschrift, wonach bei Mehrzimmerwohnungen die Fenster nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein dürfen, ausdrücklich für Wohn- und Schlafräume. Anlässlich der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 wurden Schlafräume von dieser Verpflichtung ausgenommen. Sie müssen nach § 302 Abs. 2 PBG, wo Schlafräume neben Wohnräumen nach wie vor explizit erwähnt sind, lediglich weiterhin über Fenster verfügen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können (und eine 10 Prozent der Bodenfläche betragende Fensterfläche aufweisen).

4.1 Entgegenzutreten ist der von der Rekurrentin vertretenen Auffassung, wonach § 71 PBG keine Rechtsgrundlage für eine Anordnung der vorliegend strittigen Art bilde.

Nach Absatz 1 der genannten Norm müssen Bauten, Anlagen und Umschwung von Arealüberbauungen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung der Frage, ob dies der Fall sei, sind die – im Sinne einer nicht abschliessenden Aufzählung – in § 71 Abs. 2 PBG genannten Merkmale zu beachten. Erwähnt werden unter anderem die Wohnlichkeit und die Wohnhygiene. Dadurch, dass neben der weitgehend durch die Regelungen in den §§ 299 ff. PBG definierten Wohnhygiene als Kriterium auch die «Wohnlichkeit» angeführt wird, wollte der Gesetzgeber offenkundig zum Ausdruck bringen, dass bei einer Arealüberbauung die blosse Beachtung der für Regelüberbauungen geltenden wohngygienischen Anforderungen nicht ohne weiteres ausreicht. Welche tatbestandsmässigen Voraussetzungen für eine besonders gute Wohnlichkeit gegeben sein müssen, lässt das Gesetz offen. Es ist daher von einem unbestimmten Gesetzesbegriff auszugehen, bei dessen Anwendung der örtlichen Baubehörde ein Ermessensspielraum zukommt. Wenn die Vorinstanz vorliegend zum Schluss gelangte, dass zufolge der bei den fraglichen Wohnungen weitgehend nach Norden und Osten vorgesehenen Befensterung von einer ungenügenden «internen Benutzerfreundlichkeit» auszugehen sei, hielt sie sich ohne weiteres im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens.

4.2 Gleiches gilt zumindest für die Untergeschosswohnungen auch insoweit, als die Vorinstanz ihre Anordnung überdies damit begründet, dass die interne Erschliessung «durch einen winkligen, dunklen Gang» erfolge. Der Eingangsbereich der Untergeschosswohnungen ist in der Tat kaum belichtet. Bei den im fraglichen Bereich über ein Fenster verfügenden Erdgeschosswohnungen dürfte diesbezüglich demgegenüber kein Mangel bestehen.

(Mit dieser Begründung wurde der Rekurs abgewiesen.)