

Vorliegend ging es um zwei in Appartements mit Kochgelegenheiten aufgeteilte Wohnungen; beide Wohnungen je mit gemeinsamem Bad/WC und eine der Wohnungen mit einer Wohnküche. Die Baubehörde stufte die Wohnungen als Gemeinschaftsunterkünfte ein. Dementsprechend ordnete sie an, nach Geschlechtern getrennte Waschgelegenheiten und Abortanlagen sowie Aufenthaltsräume einzurichten. Zudem seien die Kochgelegenheiten mit Wasser-/Abwasseranschlüssen und Entlüftungsanlagen (Entlüftung über Dach) zu versehen. Diese Auflagen wurden von den Verfügungsadressaten angefochten.

Aus den Erwägungen:

1. Beim (...) Rekursobjekt handelt es sich um ein (...) Mehrfamilienhaus mit einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen.

Von den insgesamt sechs Wohnungen sind zwei zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt baulich verändert worden. Bei der nördlichen Wohnung im 2. Obergeschoss wurde eine rund 11 betragende Teilfläche des ehemaligen Wohnzimmers durch eine Trennwand separiert und hierdurch ein zusätzliches Zimmer geschaffen.

Bei der südlichen Erdgeschosswohnung wurde das ohne Abtrennung mit der Küche verbundene ehemalige Wohnzimmer unter Aufhebung der Küche in zwei Zimmer mit einem dazwischenliegenden, auf den Gartensitzplatz führenden Korridor unterteilt.

Nutzungsmässig sind beide Wohnungen in je vier abschliessbare, eigene Einheiten bildende und grundsätzlich getrennt vermietbare (Appartement-)Zimmer aufgeteilt. In der Erdgeschosswohnung kommen ein gemeinsames Bad/WC und der Korridor dazu, in der Wohnung im 2. Obergeschoss ein gemeinsames Bad/WC, der Korridor und eine gemeinsame Wohnküche. (...)

5.1 Der Entscheid im vorliegenden Verfahren ist weitgehend davon abhängig, ob es sich bei den fraglichen beiden Wohnungen in der heute gegebenen Ausgestaltung um Gemeinschaftsunterkünfte handle oder nicht.

Was hierunter zu verstehen sei, ist gesetzlich nicht definiert. Der Begriff «Gemeinschaftsunterkünfte» kommt im geltenden Bundesrecht wie auch im kantonalen Recht kaum vor. Kantonalrechtlich wird er in § 33a des Gemeindegesetzes (GG) verwendet, wonach der Gemeinde die Bewohner von Gemein-

schaftsunterkünften für Asylsuchende (im Sinne von Art. 2 der Registerharmonisierungsverordnung des Bundes [RHV]) zu melden sind. Verwendet wird der Begriff überdies in § 56 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach die Bau- und Zonenordnung in Industrie- und Gewerbe-zonen provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulassen kann. Diese Regelungen geben mit Bezug auf die begriffliche Inhaltsbestimmung nichts her.

Mit Gemeinschaftsunterkünften befasst sich schliesslich auch § 10 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I). Nach Absatz 1 dieser Norm müssen derartige Unterkünfte neben Schlafräumen mit einer der Belegung angemessenen Fläche in hinreichender Zahl, Grösse und Art über Folgendes verfügen:

- a. Kochgelegenheiten mit Wasseranschluss, sofern keine Gemeinschaftsverpflegung abgegeben wird,
- b. nach Geschlechtern getrennte Waschgelegenheiten und Abortanlagen,
- c. Aufenthaltsräume.

Nach § 10 Abs. 2 BBV I können bei besonderen Verhältnissen Erleichterungen gestattet werden.

5.2 Namentlich das in § 10 Abs. 1 BBV I genannte Erfordernis, wonach Schlafräume mit einer der Belegung angemessenen Fläche vorhanden sein müssen, zeigt, dass der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber bei Gemeinschaftsunterkünften, was auch dem umgangssprachlichen Verständnis dieses Begriffs entspricht, von einer Beherbergungsform ausgeht, bei welcher sich mehrere, zumeist nicht in persönlichen Beziehungen stehende Personen einen Schlafräum (oder mehrere solche) teilen. Hieraus erklären sich die überdies statuierten Erfordernisse, wonach Kochgelegenheiten und Aufenthaltsräume vorhanden sein müssen. In Letzteren können sich Personen aufhalten, ohne die Ruhe der übrigen Bewohner zu stören. Kochgelegenheiten ermöglichen die erforderliche Verpflegung. Die mögliche Belegung durch eine (grössere) Zahl von Personen beiderlei Geschlechts erklärt auch die Anordnung mit Bezug auf die Waschgelegenheiten und Abortanlagen. Diesbezüglich könnte jedoch, wenn eine gemischtgeschlechtliche Belegung klar ausgeschlossen werden kann, nach § 10 Abs. 2 BBV I eine Erleichterung gewährt werden.

5.3 Mit einer in diesem Sinne zu verstehenden Gemeinschaftsunterkunft haben die vorliegend fraglichen beiden Wohnungen ungeachtet der in diesen erfolgten Umbauten und der Nutzungsverhältnisse nichts zu tun. Beide Wohnungen werden von je vier Personen bewohnt. Allein der Umstand, dass zwischen diesen allenfalls keine näheren persönlichen Beziehungen bestehen, führt nicht dazu, dass deswegen von einer Gemeinschaftsunterkunft auszugehen wäre. Vielmehr liegt ein in bestimmter Weise geartetes, teils gemeinsames und teils separiertes Wohnen vor. Dieses mag sich von einer «normalen» Wohngemeinschaft, bei der sich bestimmte Personen gewollter-massen zum gemeinsamen Bezug einer Wohnung entschliessen, insofern unterscheiden, als es sich allenfalls um eine Zufallsgemeinschaft handelt. Dies

gilt jedenfalls dann, wenn die von der Vorinstanz erwähnte Vermieterin die Vermietung der einzelnen Zimmer ohne Rücksicht auf die Wünsche der übrigen Mieter vornehmen sollte. Ob und inwieweit dies zutrifft, ist nicht bekannt, jedoch auch nicht weiter von Bedeutung und mithin nicht näher abzuklären. Denn selbst wenn dem so wäre, vermöchte dieser Umstand die von der Vorinstanz zur Gewährleistung der Wohnhygiene als notwendig erachteten Massnahmen nicht zu rechtfertigen. Es ist vielmehr anhand der bestehenden Ausstattung der Wohnungen zu entscheiden, ob objektiv betrachtet von baurechtlich noch tolerablen hygienischen Verhältnissen ausgegangen werden kann.

5.4 Als vorab nicht haltbar erweist sich die Anordnung, wonach in den fraglichen Wohnungen nach Geschlechtern getrennte Waschgelegenheiten und Abortanlagen vorzusehen seien. Es ist aufgrund der Belegungsdichte nicht erkennbar, inwiefern ein solches Erfordernis bestehen sollte. Gleich wie bei einer «normalen», im Regelfall gemischtgeschlechtlich genutzten Familienwohnung sind nach Geschlechtern getrennte Sanitärräume auch vorliegend als nicht notwendig anzusehen. In casu verhält es sich gemäss den Feststellungen anlässlich des Augenscheins ohnehin so, dass zumindest die Erdgeschosswohnung ausschliesslich von Männern bewohnt wird.

5.5 Nachdem nicht von Gemeinschaftsunterkünften auszugehen ist, bildet die von der Vorinstanz angeführte Bestimmung von § 10 Abs. 1 lit. c BBV I auch keine gesetzliche Grundlage für die überdies getroffene Anordnung, wonach Aufenthaltsräume vorzusehen seien. Bei der Wohnung im 2. Obergeschoss, wo ein solcher im Gegensatz zur Erdgeschosswohnung vorhanden ist, zielt die Anordnung ohnehin ins Leere.

Mit Bezug auf die Erdgeschosswohnung liesse sich fragen, ob sich die Anordnung auf die Regelung von § 9 Abs. 1 BBV I stützen lasse, wonach Wohnungen u.a. über «Wohn- und Schlafräume» verfügen müssen. Nach Absatz 2 dieser Norm können indessen für Appartements und Einzimmerwohnungen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse Erleichterungen gewährt werden. Von einem solchen Fall ist hier auszugehen. Nachdem sämtliche Bewohner der Erdgeschosswohnung über ein ausschliesslich von ihnen genutztes Zimmer verfügen, erscheint ein separater (Wohn-) Aufenthaltsraum als entbehrlich bzw. als nicht zwingend erforderlich.

6.1 Anordnungen traf die Vorinstanz auch mit Bezug auf die von ihr festgestellten Kochgelegenheiten.

Sie ordnete an, dass Kochgelegenheiten je mit einem Wasser-/Abwasseranschluss auszurüsten und zudem mit einer Entlüftungsanlage zu versehen seien. (...)

6.2 Bei der Anordnung stützt sich die Vorinstanz wiederum auf § 10 Abs. 1 BBV I, welche Norm jedoch, da nach dem Gesagten keine Gemeinschaftsunterkünfte vorliegen, von vornherein nicht anwendbar ist. Zumindest bei der Wohnung im 2. Obergeschoss ist eine über entsprechende Anschlüsse verfügbare Kochgelegenheit im Übrigen vorhanden.

Bei der Erdgeschosswohnung lässt sich erneut fragen, ob sich die Anordnung auf die bereits erwähnte Regelung von § 9 Abs. 1 BBV I stützen lasse. Nach dieser müssen Wohnungen ausser Wohn- und Schlafräumen «eigene Räume mit den üblichen sanitären Einrichtungen enthalten; Wohnküchen sind zulässig».

Diese Regelung bezieht sich, selbst wenn unter Räumen mit sanitären Einrichtungen in erster Linie Bad und Toilette verstanden werden, offenkundig auch auf Küchen. Nur unter dieser Prämisse ergibt die Einschränkung, wonach auch Wohnküchen, die ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sind (§ 306 PBG) und daher keine eigenen Räume bilden, zulässig sind, überhaupt einen Sinn.

Das kantonale Recht geht daher davon aus, dass eine Wohnung im Regelfall über eine Küche verfügen muss. Auch diesbezüglich kommt jedoch die - in casu als anwendbar anzusehende - Einschränkung von § 9 Abs. 2 BBV I zum Tragen, wonach für Appartements und Einzimmerwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse Erleichterungen gewährt werden können. Gestützt hierauf ist daher zu akzeptieren, dass in der Erdgeschosswohnung heute keine Küche mehr vorhanden ist.

6.3.1 Die Vorinstanz ordnete des Weiteren an, dass die «Küchen (...) je mit einer Lüftungsanlage (Entlüftung über Dach) zu versehen» seien. Sie stützt sich hierbei auf die Regelung von § 306 PBG, wonach Küchen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein dürfen, sofern sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind.

Zu Recht nicht angesprochen wird von der Vorinstanz hiermit die bestehende Küche in der Wohnung im zweiten Obergeschoss. Diese verfügt gemäss den Feststellungen anlässlich des Lokaltermins nebst den notwendigen Wasser- und Abwasseranschlüssen auch über eine Entlüftungsanlage.

6.3.2 Mit der Anordnung anvisiert sind vielmehr die in einzelnen Zimmern vorhandenen, auf Kleinkühlschränken aufgestellten Elektro-Kochplatten. Solche sind indessen nicht als Küchen im Sinne von § 306 PBG zu qualifizieren. Hierunter können vernünftigerweise nur fest installierte Kücheneinrichtungen verstanden werden. Nur bei solchen erscheint der Einbau einer Entlüftung sinnvoll (und kann bei deren Planung die Lokalisierung der Wasser- und Abwasseranschlüsse eindeutig festgelegt werden). Wäre eine Entlüftung auch bei mobilen Elektro-Kochplatten als notwendig anzusehen, müsste dies, da der Standort der Geräte beliebig veränderbar wäre, konsequenterweise dazu führen, dass der Verkauf bzw. der Einsatz solcher Geräte verboten wird. Solche können indessen legal erworben werden. Es widerspräche daher jeglicher Vernunft, derartige Geräte den für (fest installierte) Küchen geltenden Vorschriften zu unterwerfen.

Dies führt zur Aufhebung der hier in Frage stehenden Anordnungen.