

Die Baubehörde untersagte der nachmaligen Rekurrentin die Vermietung eines in der Wohnzone liegenden Reiheneinfamilienhaus an eine mit Montage auf Baustellen befasste, in Deutschland domizilierende Firma, welche in diesem Haus ca. 13 ausländische Bauarbeiter wohnen liess, und setzte eine Frist an für die Auflösung des Mietverhältnisses. Die Baubehörde erachtete diese Vermietung als zonenwidrige gewerbliche Nutzung.

Aus den Erwägungen:

6.1.1 Das streitbetroffene Reihen-Einfamilienhaus liegt in der Wohnzone W2/1.6. Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Dieser Nutzweise werden auch Arbeitsräume zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (§ 52 Abs. 1 PBG). Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann in Wohnzonen mässig störende Betriebe zulassen; stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nicht zulässig (§ 52 Abs. 3 PBG). Ferner kann die Bau- und Zonenordnung für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zulassen, vorschreiben oder beschränken (§ 49a Abs. 3 PBG). Unter Gewerbe bzw. Betrieb im Sinne dieser Regelungen versteht das Gesetz in umfassender Weise jede Art von Arbeitsplatznutzung, also Produktion, Verkauf, Dienstleistungen, freie Berufe etc. (Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, VLP-Schriftenfolge Nr. 58, 1992, Rz. 154 und 160).

Gemäss Art. 12 Abs. 1 BZO sind in den Wohnzonen Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Laut Abs. 3 darf der Anteil der gewerblich genutzten Flächen, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, einen Drittel des Gebäudevolumens nicht übersteigen.

6.1.2 Der angefochtene Beschluss verbietet die gewerbsmässige Vermietung (...) an die Firma B.

Unbestritten ist, dass diese Firma mit der Rekurrentin einen befristeten Mietvertrag über das ganze Haus von Januar bis August 2015 und mit einer monatlichen Miete von Fr. 4'500.-- abgeschlossen hat. Die Firma B. hatte zumindest anfänglich im Haus 13 ausländische Bauarbeiter untergebracht, die für sie auf einer Grossbaustelle in Winterthur arbeiteten. Mittlerweile sollen sich im Wochen- bzw. Zweiwochenrhythmus abwechselnde Bauarbeiter («mehrere kleine Bautrupps») im Haus aufhalten.

Wie die Vorinstanz selbst einzusehen scheint, stellt allein die Vermietung des Hauses an eine juristische Person keine gewerbliche Nutzung dar. Es versteht sich von selbst, dass nicht nur natürliche Personen Mieter sein können. Auch die Vermietung der Liegenschaft als solche bedeutet noch keine gewerbliche Nutzung eben dieser Liegenschaft durch die Rekurrentin, ansonsten Mietverhältnisse in reinen Wohnzonen zonenwidrig wären. Dass die Firma B. als Mieterin das Haus ihren Angestellten zur Verfügung stellt, führt auch nicht automatisch zu einer gewerblichen Nutzung des Gebäudes. Andernfalls wäre es Arbeitgebern im Allgemeinen untersagt, für ihre Angestellten Wohnraum zu mieten (z.B. in der Gastronomie oder für Expatriates). Im Gebäude selbst wird kein Gewerbe betrieben. Der blosser Aufenthalt der Bauarbeiter stellt noch kein Gewerbe dar.

Das Mietverhältnis als Bed & Breakfast- bzw. Hotelnutzung zu qualifizieren, geht zu weit. Zwar könnte auch ein Bed & Breakfast-Angebot über mehrere Monate in Anspruch genommen werden, doch sprechen gegen ein Bed & Breakfast die feste Mietdauer von acht Monaten wie auch die auf der rekurrentischen Website in Monatsraten angegebenen Mietzinse sowie die Mindestmietdauer von einem Monat. Im Übrigen dürfte von einem Beherbergungsbetrieb ein Mindestmass an organisatorischer Infrastruktur erwartet werden, wie z.B. eine «Réception», Frühstück (entsprechend der Bezeichnung «Bed & Breakfast»), Reinigung auch der einzelnen Zimmer, eine Kontaktperson in unmittelbarer Nähe für Fragen und Anliegen etc. Die rekursbetroffene Liegenschaft erledigt für die Bauarbeiter bzw. die Mieterin in dieser Hinsicht lediglich die wöchentliche Reinigung der Gemeinschaftsräume. Dass die Bauarbeiter dort im Übrigen «unbeaufsichtigt» leben, schreibt selbst die Vorinstanz in ihrer Duplik. Gegen eine gewerbliche Bed & Breakfast-Nutzung spricht auch, dass nicht beliebige Personen für eine grundsätzlich beliebig wählbare Zeitspanne in der Liegenschaft wohnen dürfen, sondern lediglich von der Mieterin ausgewählte Bewohner. Eine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft ist mithin zu verneinen. (...)

6.2 Obwohl das Haus von ungefähr 13 Personen bewohnt wird, ist von einer Wohnnutzung im Sinne von Art. 13 Abs. 1 BZO auszugehen. So schlafen die Bauarbeiter dort, benützen die sanitären Anlagen und haben die Möglichkeit, in der Küche ihr Essen zuzubereiten und dieses im Haus einzunehmen. Sie bestimmen ihren Tagesablauf selbständig, soweit dieser nicht durch die Arbeit auf der Baustelle vorgegeben ist. Es besteht somit ein Mindestmass der Möglichkeit, den häuslichen Wirkungskreis eigen zu gestalten. Dass sich die Bauarbeiter für gewöhnlich tagsüber nicht im Gebäude aufhalten, spricht nicht gegen eine Wohnnutzung. Vielmehr trifft dies auf den Grossteil der erwerbstätigen Bevölkerung zu. Dass die Bauarbeiter ihren eigentlichen Lebensmittelpunkt nicht in X haben, tut einer Qualifikation als Wohnnutzung keinen Abbruch. Gleich verhält es sich nämlich mit Wochenaufenthalten, welche beispielsweise zu Arbeits- oder Ausbildungszwecken während einer gewissen Zeit und meist auch nur an den Werktagen andernorts eine zusätzliche Wohnung bzw. ein Zimmer bewohnen. Auch eine Kinderkrippe ist in einer Wohnzone zonenkonform, obwohl sich die Kinder dort in der Regel lediglich tagsüber und werktags aufhalten und ihren Lebensmittelpunkt woanders haben.

Dass die Gemeinschaftsräume geputzt werden, widerspricht ebenso wenig einer Wohnnutzung, leisten sich doch auch etliche «gewöhnliche» Haushalte eine Reinigungskraft. Selbst die relativ hohe Anzahl an Bewohnern vermag die Qualifikation als Wohnnutzung nicht zu entkräften. Dies ist bei einer Kinderkrippe nicht anders; auch dort schlafen mehrere Kinder in einem Zimmer. Das öffentliche Baurecht kennt im Übrigen keine Belegungsvorschriften für Wohnräume.

Selbst wenn zutreffen sollte, dass seit Mai 2015 mehrere kleinere Bautrupps im Wochen- resp. Zweiwochenrhythmus in der Liegenschaft wohnen, änderte dies nichts an der Qualifikation der Nutzung als (zonenkonformes) Wohnen. Der Mieterin steht es offen, das Haus ihren Mitarbeitern auch für kürzere Aufenthalte zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung der Liegenschaft erweist sich mithin als zonenkonform.