

Strittig war, ob für eine Wohnküche mit einer Bodenfläche von 16,9 m<sup>2</sup> eine Fensterfläche von 1,3 m<sup>2</sup> genüge. Mithin stellte sich auch die Frage, ob ein zu dieser Wohnung gehörender, hauptsächlich der wohnungsinternen Erschliessung dienender Raum mit einer Fläche von 4,4 m<sup>2</sup> als Zimmer im Sinne von § 36 Abs. 2 BBV I einzustufen sei.

Aus den Erwägungen:

6.2.1. Die Bestimmung von § 302 Abs. 2 PBG verlangt, 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. Nach § 36 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) müssen in Wohnungen mit mindestens drei Zimmern sowie in Einfamilienhäuser die Küchen hinsichtlich Belichtung und Belüftung den Anforderungen von Wohn- und Schlafräumen entsprechen. Demnach gilt in Wohnungen mit weniger als drei Zimmern diese Anforderung nicht.

6.2.2. Die geplante Wohnung weist ein Schlaf- und ein Wohnzimmer und damit jedenfalls zwei Zimmer im Sinne von § 36 Abs. 2 BBV I auf.

Nicht als Zimmer ist demgegenüber der im Plan eingezeichnete «Vorplatz» einzustufen (wovon auch die Vorinstanz ausgeht). Dieser Raum weist lediglich eine Fläche von 4,4 m<sup>2</sup> und kein Fenster auf. Zugleich dient er vor allem der wohnungsinternen Erschliessung; von ihm aus sind drei Räume (Küche/Essen, Schlafräum und Bad/WC) unmittelbar zugänglich. Nebenher könnte er höchstens noch für den Einbau einer Garderobe oder eines kleinen Wandschranks genutzt werden. Mithin fehlt es an sämtlichen Voraussetzung für den Aufenthalt von Personen, womit auch kein Zimmer im Sinne von § 36 Abs. 2 BBV I vorliegt.

6.2.3. Küche und angegliederter Essbereich weisen zusammen eine Fläche von 16,9 m<sup>2</sup> auf, ohne dass eine teilweise oder gar durchgehende Aufteilung dieser Bereiche mittels einer Trennwand geplant wäre. Damit liegt ein einziger Raum vor, woran auch die im Plan eingezeichneten, den Küchenbereich abgrenzenden Kücheneinrichtungen und die im Plan eingeschriebenen Bezeichnungen «Küche» und «Essen» samt Flächengaben (8,2 m<sup>2</sup> bzw. 8,7 m<sup>2</sup>) nichts ändern.

Besagter Raum soll nun einerseits als Küche und andererseits als Esszimmer genutzt werden. Somit kann dieser Raum nicht einfach als Küche eingestuft werden. Vielmehr bildet dieser Raum deswegen, weil er – nicht anders als ein Esszimmer ohne Küche – (auch) als Esszimmer genutzt wird, einen Wohnraum im Sinne von § 302 Abs. 2 PBG. Daran ändert auch nichts, dass der Essbereich für sich betrachtet die Mindestfläche für Räume von 10 m<sup>2</sup> (§ 303 Abs. 1 PBG) nicht einhält; angesichts der massgeblichen gesamten Raumgrösse kann dem Essbereich die das Befenste-

rungserfordernis begründende Eignung zum Aufenthalt von Personen nicht abgesprochen werden. Im Übrigen ist die genügende Lüftbarkeit auf Grund der im Raum möglichen Kochtätigkeit sogar noch von erhöhter Bedeutung. Somit muss der fragliche Raum ein Fenster mit einer Fensterfläche von mindestens einem Zehntel der Bodenfläche aufweisen.