

Angefochten war die Verweigerung der nachträglichen baurechtlichen Bewilligung für die Brüstungshöhe von 1,50 m von zwei südseitigen Dachflächenfenstern und der Befehl, die Brüstungen dieser beiden Dachflächenfenster auf die Höhe von maximal 1,20 m ab fertig Boden herabzusetzen.

Aus den Erwägungen:

3. Die Verweigerung der Baubewilligung und den Befehl begründete die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss zusammengefasst wie folgt: Fensterflächen hätten zufolge Praxis der Vorinstanz die Sicht ins Freie bzw. zur Aussenwelt zu gewährleisten, was aus sitzender Position eine maximale Brüstungshöhe von 1,20 m erfordere. Der eigenmächtig erfolgte Einbau der Dachflächenfenster mit einer Brüstungshöhe von 1,50 m habe demgegenüber zur Folge, dass im Appartement 19 im südseitigen Zimmer und im Bereich Wohnen/Essen/Küche die Sicht ins Freie nicht mehr ausreichend sei. Um diesen Mangel zu beheben, sei deshalb bei den zwei südseitigen Dachflächenfenstern die Brüstungshöhe auf maximal 1,20 m zu korrigieren, wohingegen die übrigen Dachflächenfenster der Verhältnismässigkeit wegen nicht verändert werden müssten.

4.1. § 239 Abs. 3 Satz 1 PBG bestimmt als eine der Grundanforderungen an Bauten und Anlagen, dass Bauten nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes genügen müssen. Sodann regelt das Planungs- und Baugesetz unter der Überschrift «Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume» die gesetzlichen Erfordernisse an die Besonnung (§ 301 PBG) sowie an die Belichtung und Belüftung von Wohnräumen (§ 302 PBG). Weiter enthält das Planungs- und Baugesetz Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen (§ 300 PBG), unter anderem die zweckentsprechende Ausstattung mit sanitären Einrichtungen sowie an die Mindestfläche und Mindesthöhe von Räumen (§§ 303 f. PBG).

Gemäss § 301 PBG dürfen Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (Abs. 1); Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen (Abs. 2 PBG). Sodann müssen die Räume gemäss § 302 PBG genügend belichtet und lüftbar sein (Abs. 1). Wohn- und Schlafräume sind ferner mit Fenstern zu versehen, 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 (Abs. 2). Abweichungen sind bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen sowie bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltungen bei geschützten Einzelobjekten oder in Kernzonen (Abs. 3). Für die übrigen Räume genügt künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden (Abs. 4).

Darüber hinaus enthält die Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (sog. Besondere Bauverordnung I [BBV I]) einzelne spezifische Hygienevorschriften, unter anderem über die künstliche Beleuchtung und Belüftung in Arbeitsräumen sowie über den Bezug neuerstellter Wohn- und Arbeitsräume (§§ 8 ff. BBV I).

4.2. Einschränkungen von Grundrechten wie die in Art. 26 f. der Bundesverfassung (BV) gewährleistete Eigentumsгарantie und Wirtschaftsfreiheit bedürfen gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage und müssen zusätzlich durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und ausserdem verhältnismässig sein. Für Einschränkungen von Grundrechten gelten im Zusammenhang mit dem Legalitätsprinzip grundsätzlich besonders strenge Anforderungen an die Bestimmtheit des Rechtssatzes. Alsdann bedürfen solche Einschränkungen einer Gewichtung entgegengesetzter öffentlicher Interessen, zumal der Schutz von Grundrechten nicht lediglich im privaten Interesse der Bürger, sondern auch im öffentlichen Interesse liegt. Die Einschränkung von Grundrechten muss ferner, wie erwähnt, verhältnismässig (Art. 5 Abs. 2 BV), d. h. zwecktauglich, notwendig und darüber hinaus im Einzelfall derart ausgestaltet sein, dass ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem mit der Freiheitseinschränkung verbundenen Eingriff in die Rechtsstellung der betroffenen Person besteht (U. Häfelin/G. Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., 2002, Rz. 586 ff.).

4.3. Bauten müssen, wie erwähnt, 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 Beleuchtung; von aktuellem Interesse ist die Vermeidung von Innenraumbelastungen unter anderem durch Formaldehyd, Holzschutzmittel, Radon oder andere schädigende Einflüsse (M. Bahadir/H. Parlar/M. Spittler [Hrsg.], Springer Umweltlexikon, 2. A., 1999). Der Kanton Zürich hat die Belange der Wohnhygiene insbesondere im Planungs- und Baugesetz und darüber hinaus – im Zuge der Aufhebung der Vorschriften über Wohnräume und Unterkünfte zu vorübergehendem Aufenthalt in der Verordnung über allgemeine Wohnhygiene, welcher Erlass sich auf das Gesetz über das Gesundheitswesen abstützt – in den Besonderen Bauverordnungen I und II geregelt.

Anforderungen an die Wohnhygiene bestimmt das Planungs- und Baugesetz ausdrücklich mit Bezug auf Wohnungs-, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung,

Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärmedämmung, Schallschutz und sanitäre Einrichtungen (vgl. §§ 299 ff. PBG). Das Planungs- und Baugesetz schreibt demgegenüber nicht ausdrücklich vor, dass Wohnräume ausserdem über bestimmte Blickfelder verfügen müssen, die den Bewohnern aus sitzender Position den «Kontakt zur Aussenwelt, zum Gegenüber, die Wahrnehmung des Geschehens ausserhalb der eigenen vier Wände» ermöglichen, wie dies die Vorinstanz sinngemäss in ihrer Rekursvernehmlassung fordert. Wie bereits ausgeführt verlangt der Gesetzgeber – unter der Marginalie Belichtung und Belüftung – allerdings, dass Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen sind, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; zudem hat die Fensterfläche mindestens 10 Prozent der Bodenfläche zu betragen (§ 302 Abs. 2 PBG). Der Gesetzgeber hat damit einerseits den Bestand, die Fläche, Lage und Ausrichtung sowie die Öffnung von Fenstern in Wohn- und Schlafräumen detailliert geregelt, andererseits aber an die in einer Wohnung – baulich vor allem mittels Fenster – auszuscheidenden Blickfelder keine spezifischen Anforderungen gestellt. Es ist deshalb mit guten Gründen davon auszugehen, dass die Gewährleistung einer (besonderen) Sicht ins Freie aus sitzender Position von Gesetzes wegen nicht unter die Wohnhygiene fällt. Triftige Argumente für die gegenteilige Annahme vermag die Vorinstanz nicht zu nennen und sind auch nicht ersichtlich, zumal das öffentliche Interesse an der Gewährleistung von bestimmter Aussicht in sitzender Position nicht annähernd so ausgeprägt ist wie dasjenige an der Erfüllung der grundlegenden Hygieneerfordernisse, wonach Wohn- und Schlafräume vorab grundsätzlich trocken, ausreichend belichtet und lüftbar sein sowie über sanitäre Einrichtungen verfügen müssen.

In Übereinstimmung mit der Ansicht der Rekurrentin ist es sodann nicht folgerichtig, vorliegend spezifisch arbeitsrechtliche Bestimmungen über die Gesundheitsvorsorge entsprechend anzuwenden. Die Vorinstanz weist in diesem Zusammenhang insbesondere auf Art. 24 Abs. 5 erster Satz der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (ArGV 3) hin, wonach «von ständigen Arbeitsplätzen aus [...] die Sicht ins Freie vorhanden sein» muss. Zuzugabe der Wegleitung zur nämlichen Verordnung ([http://www.arbeitsplatz-rauchfrei.ch/m/mandanten/182/download/wegleitung\\_seco\\_v3\\_4\\_d.pdf](http://www.arbeitsplatz-rauchfrei.ch/m/mandanten/182/download/wegleitung_seco_v3_4_d.pdf)) gilt ein Arbeitsbereich als ständiger Arbeitsplatz, wenn er während mehr als 2,5 Tagen pro Woche durch einen Arbeitnehmer bzw. eine Arbeitnehmerin oder auch durch mehrere Personen nacheinander besetzt ist (Wegleitung 315-5). Die Gebäude F-Strasse 27 und 29 sind indes Wohnhäuser, in welchen die Bewohner in erster Linie wohnen bzw. ihre Freizeit verbringen und, soweit aus den Akten ersichtlich, keinen unter die Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz fallenden Arbeiten nachgehen. Ferner hält die genannte Wegleitung fest, dass zur Gewährleistung der Sichtverbindung ins Freie Fassadenfenster mit einer Brüstungshöhe (Abstand vom Boden bis zum Beginn des Glases) von nicht mehr als 1,20 m bei sitzender und 1,50 m bei stehender Arbeitsweise in genügender Zahl und Grösse zweckmässig seien. Das Appartement 19 im Dachgeschoss des Gebäudes F-Strasse 29 verfügt jedoch über keine Fassadenfenster, sondern ausschliesslich über (insgesamt sieben) Dachflächenfenster. Diese Fenster ermöglichen sodann auch in sitzender Position grundsätzlich eine Sicht ins Freie, selbst wenn aufgrund der vorhandenen Brüstungshöhe von 1,50 m je nach Sitzlage vorwiegend Abschnitte des Himmels sichtbar sind (vgl. die anlässlich des Augenscheins erstellten Fotografien). Dessen ungeachtet ermöglichen diese Dachflächenfenster mithin die in der besagten Wegleitung geforderte Blickverbindung ins Freie und damit aktive Erholungsphasen durch den Kontakt zur Aussenwelt (Wegleitung 315-4). Hinzu kommt, dass die Wegleitung von einem Ver-

hältnis der Fensterfläche zur Bodenfläche von 1:16 ausgeht (Wegleitung 315-5), während das Planungs- und Baugesetz im Vergleich dazu im Interesse der Wohnhygiene ein für die Bewohner günstigeres Verhältnis von 1:10 bestimmt (§ 302 Abs. 2 letzter Teilsatz PBG), welche bauliche Anforderung das Appartement 19 einhält.

Demzufolge gebricht es der angefochtenen Anordnung an einer genügenden gesetzlichen Grundlage; da die von der Vorinstanz verlangte Brüstungshöhe bzw. die damit bezweckte Herstellung einer bestimmten visuellen Verbindung mit der Aussenwelt nicht mehr unter den gesetzlichen Begriff der Wohnhygiene fällt, kann die fragliche Anordnung nicht auf § 239 Abs. 3 PBG abgestützt werden. Im Übrigen besteht auch anderweitig keine (genügende) gesetzliche Grundlage.

5. Hinzu kommt, dass sich die angefochtene Anordnung nach Massgabe der nachfolgenden Erwägungen auch als unverhältnismässig erweist. Abgesehen von einem Bad/WC umfasst das Appartement 19 insbesondere ein südseitiges Zimmer (mit einer Bodenfläche von 11,5 m<sup>2</sup>) und den Raum Wohnen/Essen/Küche (mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup>). Das erstgenannte Zimmer hat ein einziges, nach Süden ausgerichtetes Dachflächenfenster. Das grössere Wohn- und Esszimmer verfügt über insgesamt fünf Dachflächenfenster, wobei wiederum eines nach Süden ausgerichtet ist. Wie gesagt verlangt die Vorinstanz die Herabsetzung der zwei südseitigen Dachflächenfenster um je 30 cm. Soweit die Vorinstanz damit den Bewohnern des Appartements 19 den «Kontakt zur Aussenwelt, zum Gegenüber» ermöglichen will, erweist sich die angefochtene Anordnung jedoch als unzweckmässig. Denn selbst bei einer Brüstungshöhe von 1,20 m wäre aus sitzender Position durch diese beiden Fenster kaum etwas Anderes sichtbar als die nordseitige Satteldachhälfte des Wohnhauses N-Strasse 10, welches Gebäude sich ungefähr 26 m südlich des Wohngebäudes F-Strasse 29 befindet. Wie der Augenschein offenbart hat, vermöchte mithin die angefochtene Anordnung – wenn überhaupt – kaum, die von der Vorinstanz bezweckte Teilhabe am Quartierleben zu verbessern.

Die Ansichten über die Bedeutung und den Wert von Blickfeldern, über die eine Wohnung verfügt, gehen gemeinhin weit auseinander. In diesem Zusammenhang spricht nun auch Einiges für die Vermutung, dass die Mieter des Appartements 19 den erwähnten «Kontakt [...] zum Gegenüber» nicht speziell wünschen und sie statt dessen mit den vorab dem Himmel zugewandten Dachflächenfenstern durchaus zufrieden sind oder dieselben gegenüber andern Fenstern sogar bevorzugen, ohne dabei eine negative Beeinträchtigung ihres physischen und/oder psychischen Wohlbefindens in Kauf zu nehmen. Insofern erscheint die von der Vorinstanz verlangte Herabsetzung der Brüstungshöhe konkret auch nicht erforderlich, um die Wohnhygiene zu verbessern, selbst wenn aus der umstrittenen Herabsetzung der Brüstungen im Appartement 19 in sitzender Position objektiv verbesserte Sichtverhältnisse resultieren würden.

Demnach erweist sich die angefochtene Anordnung auch als unverhältnismässig.