

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00050 vom 14. Januar 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00050

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00050 du 14 janvier 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00050 del 14 gennaio 2025

Regeste

Neubau eines unterirdischen Einfamilienhauses. Zu prüfen war, ob die Belichtung einer Wohnung lediglich durch Oblichter ■ wie das Bauprojekt es im vorliegenden Fall vorsieht ■ eine ausreichende Belichtung im Sinne von § 302 Abs. 1 und Abs. 2 PBG darstellt. Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sind für das Wohlbefinden von grosser Bedeutung und bezwecken die Erfüllung des öffentlichen Interesses der Wohnhygiene. Um diesen Zweck der ausreichenden Wohnhygiene zu erreichen, müssen die Voraussetzungen von § 302 Abs. 2 PBG erfüllt sein. Zusammenfassung der bisherigen Rechtsprechung (E. 5.5). Es ergibt sich, dass es sich bei den in § 302 Abs. 2 PBG genannten Fenstern nur um solche handeln kann, welche von ihrer Beschaffung her eine horizontale bzw. seitliche Aussicht gewährleisten. In Betracht kommen dafür in erster Linie Fassadenfenster oder unter bestimmten Voraussetzungen auch Dachflächenfenster (E. 5.6). Auch der Blick auf andere (bundesrechtliche) Bestimmungen über ausreichende Belichtung und Belüftung führt zum selben Schluss (E. 5.7). Die Belichtung von Wohn- und Schlafräumen lediglich durch Oblichter, wie es das zu beurteilende Bauprojekt vorsieht, widerspricht den Anforderungen an die Wohnhygiene gemäss § 302 PBG und ist nicht genügend im Sinne des Gesetzes. Die unterirdischen Räume sind vorliegend nicht für den Aufenthalt von Menschen geeignet (E. 5.8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W4 an der H-Strasse 02 in Zürich. Beim Bauvorhaben der Beschwerdeführenden handelt es sich um Wohnraum, welcher im Hinterhof zwischen I-, H- und J-Strasse zwischen der Stützmauer einer Garagenzufahrt und den angrenzenden Liegenschaften in gegen Nordwesten abfallendem Gelände ins Erdreich eingelassen werden soll. Geplant ist Wohnnutzung auf einem Geschoss von ca. 100 m Grundfläche mit einem Eingangsbereich, drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit Küche, zwei Nasszellen und einem Kellerraum. Eine Belichtung der Räume erfolgt ausschliesslich über Oberlichter in den Schlafzimmern bzw. eine Glasdachfläche im Wohnzimmer. Das Bauvorhaben ist das zweite, überarbeitete Projekt der Beschwerdeführenden auf diesem Grundstück. Die Baubewilligung für das erste Bauvorhaben wurde durch das

Baurekursgericht mit Entscheid vom 10. Dezember 2021 wegen mangelnder wohnhygienischer Verhältnisse aufgehoben (BRGE I Nrn. 0195/2021 und 0196/2021, in: BEZ 2022 Nr. 5).

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden beantragen im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren, es sei ein Augenschein vorzunehmen. Sie machen geltend, auch die Vorinstanz hätte einen Augenschein durchführen müssen. Indem sie dies unterlassen und sich bei ihrem Entscheid "allein auf die Fotos der Beschwerdegegner[schaft]" verlassen habe, habe sie den Anspruch auf rechtliches Gehör missachtet.

E. 3.2

Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, [Kommentar VRG], § 7 N. 79).

E. 3.3

Die Vorinstanz erwähnt im angefochtenen Entscheid, sie habe in Bezug auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse insbesondere den Schnittplan, die "Besonnungsstudie", durch die Rekurrierenden (im vorliegenden Verfahren die Beschwerdegegnerschaft) eingereichte Fotoaufnahmen sowie das Umgebungskonzept konsultiert. Aus der vorinstanzlichen Schlussfolgerung, der Schnittplan sowie die "Besonnungsstudie" seien in Bezug auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse nicht aussagekräftig, kann nicht geschlossen werden, dass die Vorinstanz bei ihrem Entscheid "allein auf Fotos der Beschwerdegegner[schaft]" abgestellt hat, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen. Im Gegenteil, die Vorinstanz erwähnt, diverse Aktenstücke in die Abwägung einbezogen zu haben und führt auch aus, sie habe den Höhenkurvenplan auf dem GIS-Browser beigezogen.

E. 3.4

Die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück ergeben sich in ausreichendem Masse aus den bei den Akten befindlichen Unterlagen. Auch im Beschwerdeverfahren haben die Beschwerdeführenden sowie der Beschwerdegegner 1 Fotos eingereicht. Der Sachverhalt erweist sich als genügend erstellt und es bedurfte weder im vorinstanzlichen noch im vorliegenden Verfahren eines Augenscheins. Demgemäss hat die Vorinstanz mit ihrem Verzicht auf einen Augenschein den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör nicht verletzt und ist auch im vorliegenden Verfahren kein Augenschein

durchzuführen.

E. 4.1

Im vorinstanzlichen Rekursverfahren wurden wie schon im ersten, das vorhergehende Bauprojekt betreffenden Verfahren (vgl. E. 2 hiervor), ungenügende wohnhygienische Verhältnisse gerügt. Das Baurekursgericht kam im angefochtenen Entscheid zum Entschluss, beim interessierenden Bauvorhaben lägen keine einwandfreien wohnhygienischen Verhältnisse vor, und hiess die beiden Rekurse gut.

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, im Vergleich zum ursprünglichen Projekt weise das vorliegend zu beurteilende Projekt hinsichtlich gewisser wohnhygienisch relevanter Faktoren einige Verbesserungen auf. So seien bei den beiden Kinderzimmern die Grundfläche von 7 m auf 8 m erhöht, die Grösse der Oblichter verdoppelt und die Lichtschächte verkürzt worden. Ungeachtet dieser Änderungen vermöge das Bauvorhaben den Anforderungen an die Wohnhygiene indes nach wie vor nicht zu genügen. Die Problematik, dass bei einer ausschliesslichen Belichtung von Wohn- und Schlafräumen über Oblichter in der Regel kein aussagekräftiger Bezug zur Aussenwelt geschaffen werden könne, bleibe auch mit dem vorliegenden Projekt ungelöst. So sei ein Blick ins Freie nur möglich, wenn man sich unter das Oblicht stelle und den Blick senkrecht nach oben richte, mithin eine relativ unnatürliche Haltung einnehme. Selbst dann sei aufgrund des senkrechten Lichtstrahls lediglich ein kleiner Teil des Himmels sichtbar, nicht aber die eigentliche Umgebung wie Häuser, Pflanzen, Menschen und Tiere. Die Problematik des fehlenden Bezugs zur Aussenwelt werde durch die nach wie vor kleine Grundfläche von 8 m und die grosse Raumhöhe von mehr als 4 m noch verschärft. Die kleinen und hohen Räume wirkten mit dem relativ weit entfernten Oblicht isoliert und siloartig und eigneten sich nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen. Oblichter könnten auch nicht mit Dachflächenfenstern gleichgesetzt werden, da letztere es ohne Weiteres erlaubten, an sie heranzutreten, nach draussen zu schauen und einen Bezug zur Aussenwelt herzustellen. Auch die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse seien als unzureichend einzustufen. Zwar seien die Oblichter vergrössert und die Schächte verkürzt und abgeschrägt worden. Dies vermöge aber nichts am Umstand zu ändern, dass das Terrain des langen und schmalen Baugrundstücks im Schatten der umliegenden Gebäude und Bepflanzungen liege. Erschwerend komme hinzu, dass die beiden Oblichter der Kinderzimmer unmittelbar an der Grenze zu den benachbarten Liegenschaften erstellt werden sollten, welche durch eine höhere Stützmauer abgegrenzt seien, und dass Bepflanzungen den Lichteinfall zusätzlich beeinträchtigten. Schliesslich wirke sich nachteilig aus, dass das Baugrundstück insgesamt gegen Nordwesten ■ mithin auf die sonnenabgewandte Seite ■ hin abfalle.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden führen aus, es fehle an einer gesetzlichen Grundlage für die Anforderungen, welche die Vorinstanz an das Bauprojekt stelle.

E. 5.1

Gemäss § 239 Abs. 3 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) müssen Bauten nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohn- und Arbeitshygiene sowie des Brandschutzes genügen. Bei der Wohnhygiene geht es primär um den Schutz des Polizeiguts der Gesundheit (Heinz Rothweiler/Curdin Conrad in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, N. 3.685). Als Teilgebiet

der Hygiene befasst sich die Wohnhygiene mit den Wechselwirkungen zwischen dem Menschen und seiner Wohnumwelt (BRKE I Nr. 67/2008 vom 4. April 2008, E. 4.3, in: BEZ 2008 Nr. 27, S. 37 ■ 42). Sie umfasst alle Faktoren, die das psychische und physische Wohlbefinden in einer Wohnung bedingen (VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00062, E. 4.4.2, 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.4 mit Hinweis). Von Interesse sind im vorliegenden Fall betreffend die Wohnhygiene insbesondere die Verhältnisse in Bezug auf Belichtung und Belüftung der Wohnräume, welche in § 302 PBG geregelt werden. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung müssen die Räume genügend belichtet und lüftbar sein (vgl. für die weiteren Voraussetzungen E. 5.4 f.). Zu prüfen ist folglich, ob § 239 Abs. 3 Satz 1 und/oder § 302 PBG oder allfällige weitere Normen im vorliegenden Fall eine genügende gesetzliche Grundlage bieten können. Insbesondere ist zu klären, ob die Belichtung einer Wohnung lediglich durch Oblichter ■ wie das Bauprojekt es im vorliegenden Fall vorsieht ■ eine ausreichende Belichtung im Sinne von § 302 Abs. 1 und Abs. 2 PBG darstellt.

E. 5.2

Gesetzliche Bestimmungen müssen in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihnen zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Die neuere bundesgerichtliche Praxis favorisiert einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1, mit Hinweisen). Die Auslegung ist auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V 8 E. 2.2.1, mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen ausgerichtet (BGE 128 I 34 E. 3b).

E. 5.3

§ 239 PBG ist als Generalklausel ausgestaltet (vgl. Rothweiler/Conrad, N. 3.687) und verweist auf die "anerkannten Regeln der Baukunde" (Abs. 1) bzw. die "Gebote der Wohn- und Arbeitshygiene []" (Abs. 3 Satz 1). Diese Bestimmung kommt somit in Verbindung mit anderen Normen, insbesondere § 302 PBG, zur Anwendung. Die Verweise in § 239 Abs. 1 und Abs. 3 PBG können sich auch auf technische Normen beziehen. Der Beschwerdegegner 1 führt die Norm "Tageslicht in Gebäuden" der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SN EN 17037:2018) ins Feld. Auf diese wird auch in der von den Beschwerdeführenden im Baurekursverfahren eingereichten Broschüre "Tageslicht ■ Höchste Lichtqualität im Minergie-Gebäude" Bezug genommen.

E. 5.4

§ 302 PBG betrifft gemäss seinem Randtitel die Belichtung und Belüftung (der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, vgl. II. Titel vor § 299 PBG). Abs. 1 sieht vor, dass Räume genügend belichtet und belüftet sein müssen. Diese Bestimmung ist seit der Revision des PBG im Jahre 1975 in Kraft (damals § 271 Abs. 1 PBG). Die "genügende" Belichtung und Belüftung als offene Begriffe werden in Abs. 2 der Bestimmung konkretisiert. Der Gesetzgeber stellt damit die Vermutung auf, dass genügende wohngyienische Verhältnisse vorliegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Gemäss § 302 Abs. 2 PBG sind Wohn- und Schlafräume 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. § 302 Abs. 2 PBG ist in dieser Fassung in Kraft seit 1. Februar 1992. Bereits in der ersten Fassung des PBG vom 7. September 1975 war dieser Absatz im Gesetz enthalten mit der Ergänzung, dass die Fenster unmittelbar ins Freie führen mussten (damals § 271 Abs. 2 PBG). Den Gesetzesmaterialien können keine Informationen zur Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung entnommen werden. Zu § 271 PBG gab es jedenfalls soweit ersichtlich in den kantonsrätlichen Beratungen keine Wortmeldungen (Kantonsratsprotokoll vom 4. März 1975, StAZH MM 24.89 KRP 1975/217/1478 zum Gesetz über die Neuordnung des Planungs- und Baurechtes [Fortsetzung der Beratungen]). Abweichungen von § 302 Abs. 2 PBG sind gemäss Abs. 3 bei besonderen Verhältnissen zulässig, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen, sowie bei einschränkenden Schutzbestimmungen für die Dachgestaltung bei geschützten Einzelobjekten oder in Kernzonen. Gemäss dem Wortlaut der heute geltenden Bestimmung werden Wohn- und Schlafräume von der Regelung erfasst. Die übrigen Räume werden in § 302 Abs. 4 PBG geregelt, wonach für jene künstliche Belichtung und Belüftung ausreicht, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.

E. 5.5

Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sind für das Wohlbefinden von grosser Bedeutung (Rothweiler/Conrad, N. 3.691) und bezwecken die Erfüllung des öffentlichen Interesses der Wohnhygiene. Um diesen Zweck der ausreichenden Wohnhygiene zu erreichen und somit die Voraussetzungen von § 302 PBG zu erfüllen, müssen die Fenster gemäss Abs. 2 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 verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kann je nach konkreten Verhältnissen ■ für wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse ■ auf Grundlage von § 302 Abs. 2 PBG auch eine grössere Fensterfläche als der verlangte Zehntel der Bodenfläche erforderlich sein (VGr, 16. November 2017, VB.2017.00452, E. 2.3, mit Hinweis; 27. Oktober 2021, VB.2021.00162, E. 3.3.1). Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts wird mit der Bestimmung, wonach Fenster über dem Erdreich zu liegen haben, zusätzlich vorausgesetzt, dass der Luftraum horizontal (und in einem gewissen Mass auch seitlich) vor dem Fenster nicht verstellt ist und das natürliche Licht ungehindert einfallen kann (VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.3, mit Hinweis). Nichts daran zu ändern vermag der in BEZ 2008 Nr. 27 angeführte Entscheid vom 4. April 2008, in dem die Baurekurskommission I im Sinne eines Einzelfalls eine andere Meinung vertreten hat als die Vorinstanz im vorliegenden Verfahren (BRKE I Nr. 67/2008 vom 4. April 2008, in: BEZ 2008 Nr. 27). In VB.2010.00506 war unter anderem zu beurteilen, ob Räumlichkeiten im zweiten Untergeschoss durch den Einbau zweier Oblichter zu "ausbaubaren", das heisst bewohnbaren Räumen werden. Auch dabei stellte sich die Frage, ob der Raum für den längeren Aufenthalt von Menschen zu Wohn- oder Arbeitszwecken geeignet ist. Dies wurde verneint und es wurde von einer ungenügenden Belichtungs- und Belüftungssituation im Lichte von § 302 PBG ausgegangen. Es wurde festgehalten, dass Oblichter keinerlei Ausblick erlaubten (VGr, 9. Februar 2011, VB. 2010.00506, E. 2, mit Hinweisen). In einem anderen Fall hatte die Baurekurskommission I einem Kellerbastelraum genügende wohnhygienische Anforderungen gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG abgesprochen, da als Fenster nur Glasbausteine verwendet werden sollten. Das Verwaltungsgericht stützte diesen

Entscheid im Ergebnis (VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3b/cc). Führt ein Fenster eines Raumes im Untergeschoss in einen Lichtschacht, sind die wohnhygienischen Anforderungen nicht erfüllt. Der Raum darf folglich nicht zu Wohn- oder Schlafzwecken genutzt werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1509, mit Hinweis auf VGr, 16. November 2017, VB.2017.00452). Im erwähnten Fall VB.2017.00452 war der Blick durch das Fenster einer Einzimmerwohnung im Untergeschoss bis auf eine Raumhöhe von ca. 1,70 m horizontal und seitlich verstellt beziehungsweise endete im ca. 0,50 m schmalen Lichtschacht unter dem Erdreich. Entsprechend wurden die wohnhygienischen Anforderungen gemäss § 302 Abs. 2 PBG als nicht erfüllt beurteilt, da die streitbetroffenen Fenster in einen Lichtschacht führten und keinen genügenden Lichtfall zuließen (VGr, 16. November 2017, VB.2017.00452, E. 2.3). Die Vorschriften über die Belichtung und Belüftung von Räumen können auch im Zusammenhang mit den Abstandsvorschriften gemäss § 269 ff. PBG gesehen werden, die ■ unter anderem ■ ähnliche Ziele verfolgen. Die Vorschriften implizieren, dass in gewissen engen baulichen Situationen selbst die Belichtung von Räumen durch über dem Erdreich liegende Fenster ungenügend sein kann (vgl. zum Ganzen BRKE II Nr. 52/2001 vom 13. März 2001, in: BEZ 2001 Nr. 30).

E. 5.6

Aus dem bisher Gesagten ergibt sich, dass es sich bei den in § 302 Abs. 2 PBG genannten Fenstern nur um solche handeln kann, welche von ihrer Beschaffung her eine horizontale bzw. seitliche Aussicht gewährleisten. In Betracht kommen dafür in erster Linie Fassadenfenster oder unter bestimmten Voraussetzungen auch Dachflächenfenster.

E. 5.7

Auch der Blick auf andere (bundesrechtliche) Bestimmungen über ausreichende Belichtung und Belüftung führt zum selben Schluss: Zu erwähnen ist insbesondere Art. 24 Abs. 5 der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz vom 18. August 1993 (ArGV 3; SR 822.113), wonach von ständigen Arbeitsplätzen aus die Sicht ins Freie vorhanden sein muss. In Räumen ohne Fassadenfenster sind ständige Arbeitsplätze nur zulässig, wenn durch besondere bauliche oder organisatorische Massnahmen sichergestellt ist, dass den Anforderungen des Gesundheitsschutzes insgesamt Genüge getan ist. Konkretisiert wird diese Bestimmung durch Art. 17 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz vom 18. August 1993 (ArGV 4; SR 822.114), wonach von Arbeitsplätzen aus der Blick ins Freie durch Fassadenfenster zu gewährleisten ist, soweit es Betriebseinrichtungen und Produktionstechnik gestatten. Die Unterlagen zu ArGV 3 gehen dementsprechend davon aus, dass die Sicht ins Freie nur mit Fassadenfenstern gewährleistet ist: "Die durchsichtig klare und verzerrungsfreie Fensterverglasung soll so angeordnet werden, dass von den ständigen Arbeitsplätzen aus eine möglichst gute Blickverbindung ins Freie möglich ist. Hierfür sind Fassadenfenster mit einer Brüstungshöhe [] von nicht mehr als 1,20 m bei sitzender und 1,50 m bei stehender Arbeitsweise in genügender Zahl und Grösse zweckmässig" (Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz, SECO, Dezember 2022, S. 11). Für einen ausreichenden Blick ins Freie muss 1/16 der Bodenfläche in Form von durchsichtig verglasten Fassadenfenstern vorhanden sein (Wegleitung zur Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz, SECO, August 2016, S. 2). Dies liegt darin begründet, dass der Sichtkontakt mit der Aussenwelt bzw. die Information über deren aktuelle Situation aus psychologischen Gründen für das Wohlbefinden von Bedeutung ist. Eine Blickverbindung ins Freie erlaubt kurze, aktive Erholungsphasen, unerheblich zu welcher Tages- oder

Nachtzeit (Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz, SECO, Dezember 2022, S. 11). Zwar ist Art. 24 Abs. 5 erster Satz ArGV 3 nicht direkt auf Wohnräume anwendbar (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1511). Wenn im Hinblick auf den Arbeitnehmendenschutz derartige Anforderungen an Arbeitsräume, in denen eine beschränkte Zeit des Alltags verbracht wird, gestellt werden, können im Rahmen des öffentlichen Interesses an ausreichenden wohnhygienischen Verhältnissen für Wohnräume, welche zu einem dauernden Aufenthalt geeignet sein müssen, nicht weniger strenge Voraussetzungen gelten.

E. 5.8

Daraus ergibt sich, dass eine den Voraussetzungen von § 302 PBG entsprechende Belichtung und Belüftung nur durch Fassadenfenster und unter bestimmten Voraussetzungen durch Dachflächenfenster gewährleistet werden kann. Die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Schlafräumen lediglich durch Oblichter, wie es das zu beurteilende Bauprojekt vorsieht, widerspricht den Anforderungen an die Wohnhygiene gemäss § 302 PBG und ist nicht genügend im Sinne des Gesetzes. Die unterirdischen Räume des zu beurteilenden Bauprojektes sind mit über 4 m so hoch, dass eintretendes Licht nicht bis zum Boden gelangen kann. Dies gilt insbesondere für die Wintermonate mit niedrigem Sonnenstand. Die Oblichter lassen keinerlei Aussicht und damit keinen aussagekräftigen Bezug zur Aussenwelt zu. Die aktuellen Verhältnisse ausserhalb der Wohnräume können bei einem Blick durch das Oblicht mit Ausnahme des Unterschieds von Tag und Nacht nicht erkannt werden. Die unterirdischen Räume sind vorliegend nicht für den Aufenthalt von Menschen geeignet.

E. 5.9

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, nur Bauten zuzulassen, die den Voraussetzungen der Wohnhygiene entsprechen. Das öffentliche Interesse an der Wohnhygiene ist stark zu gewichten; das Interesse an einer verdichteten Bauweise allein kann eine Ausnahme nicht rechtfertigen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1511 zu § 302 Abs. 3 PBG). Das Projekt kann wegen mangelnder wohnhygienischer Verhältnisse nicht bewilligt werden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist die vorinstanzliche Auslegung nicht zu beanstanden und kann im Übrigen darauf verwiesen werden.

E. 6.1

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdeführenden sind überdies zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.