

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00452 vom 16. November 2017**

ZH Verwaltungsgericht, 2017-11-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00452](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00452)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00452 du 16 novembre 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00452 del 16 novembre 2017

## **Regeste**

Teilweise Verweigerung der Baubewilligung | Teilweise Verweigerung einer Baubewilligung wegen ungenügender Belichtung. Gemäss § 302 Abs. 2 PBG sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen. Die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Der Luftraum vor den Fenstern darf horizontal und in gewissem Umfang auch seitlich nicht verstellt sein (E. 2.2). Der Blick durch das Fenster ist vorliegend bis auf eine Raumhöhe von ca. 1.70 m horizontal und seitlich verstellt bzw. endet im ca. 0.50 m schmalen Lichtschacht unter dem Erdreich. Daher liegen ungenügende wohnhygienische Verhältnisse vor, obwohl der über dem Erdreich zu liegende Teil der Fenster mehr als ein Zehntel der Bodenfläche beträgt (E. 2.3). § 302 Abs. 3 PBG geht als Spezialbestimmung der Generalklausel betreffend Ausnahmbewilligungen in § 220 PBG vor. Abweichungen von § 302 Abs. 2 PBG sind demnach 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. Im hier zu beurteilenden Fall liegt keine der in dieser Norm angeführten Situationen vor, die Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend. Es ist der Vorinstanz allerdings darin zuzustimmen, dass keine besonderen Verhältnisse vorliegen, welche die Prüfung einer Ausnahmbewilligung rechtfertigen würden. Die Belichtungssituation ist deutlich ungenügend, weshalb das öffentliche Interesse an wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen relativ schwer wiegt. Ausnahmbewilligungen dürfen solchen Anliegen nicht zuwiderlaufen; die Interessen der Bauherrschaft vermögen keine Ausnahmbewilligung zu rechtfertigen (E. 3.3). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, an der C-Strasse 01 in Uster ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Für die beiden streitbetroffenen Einzimmerwohnungen im Untergeschoss verweigerte der Stadtrat Uster die Baubewilligung, da diese keine genügende über dem Erdreich liegende Fensterfläche aufweisen und die geplante, den Fenstern vorgelagerte Bepflanzung mit Bodendeckern die oberirdische Fensterfläche weiter reduziere, was zu einer ungenügenden Belichtung führe. Aus den eingereichten Plänen ist ersichtlich, dass die

Raumhöhe der Einzimmerwohnungen rund 2.40 m beträgt. Die unteren ca. 1.70 m liegen unter dem Erdreich. Die oberen ca. 0.70 m der knapp unterhalb der Zimmerdecke beginnenden Fensterfront liegen entsprechend über dem Erdreich, der untere Teil der Fenster führt in einen Lichtschacht, dessen Rückwand rund 0.50 m von der Fensterscheibe entfernt ist. Weiter würde die Belichtung durch die geplanten ca. 20–30 cm hohen Bodendeckerpflanzen beschränkt.

### **E. 2.2**

Gemäss § 302 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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. Der Luftraum vor den Fenstern darf horizontal und in gewissem Umfang auch seitlich nicht verstellt sein (BRKE II Nr. 52/2001 vom 13. März 2001 in BEZ 2001 Nr. 30).

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin argumentiert, dass der über dem Erdreich zu liegen kommende Teil der Fenster – allerdings ohne Einbezug von Bodendeckerpflanzen – mehr als ein Zehntel der Bodenfläche der Wohnungen betrage. Zu Recht macht die Beschwerdegegnerin jedoch geltend, dass diese Regelung nicht das einzige massgebende Kriterium für eine genügende Belichtung ist. Nicht einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse können auch vorliegen, wenn das Mindestmass der Fensterfläche von 10 % der Bodenfläche erfüllt ist (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 972). Der Blick durch das Fenster ist vorliegend bis auf eine Raumhöhe von ca. 1.70 m horizontal und seitlich verstellt bzw. endet im ca. 0.50 m schmalen Lichtschacht unter dem Erdreich. Die Beschwerdegegnerin hat im angefochtenen Beschluss unter Bezugnahme auf die örtlichen Gegebenheiten eingehend und nachvollziehbar dargelegt, dass die wohnhygienischen Anforderungen gemäss § 302 Abs. 2 PBG für Wohn- und Schlafräume nicht erfüllt seien, weil die streitbetreffenen Fenster in einen Lichtschacht führen. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, ist es unter diesen Umständen unerheblich, ob die Sicht aus dem Fenster zusätzlich noch durch eine Bepflanzung reduziert wird. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin und das Baurekursgericht vor diesem Hintergrund einen genügenden Lichteinfall verneinten.

### **E. 3.1**

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, dass bei besonderen Verhältnissen von der Regelung in § 302 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, weshalb gestützt auf § 302 Abs. 3 PBG bzw. § 220 PBG die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung hätte geprüft werden sollen; dies namentlich mit Blick darauf, dass die geplanten Kleinwohnungen dem Raumplanungsziel der Verdichtung des Siedlungsgebiets zuträglich seien. Ausserdem stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, dass mit einer Nebenbestimmung gemäss § 321 PBG eine Bepflanzung direkt vor den Fenstern untersagt und unter diesen Umständen die Baubewilligung erteilt werden könnte.

### **E. 3.2**

Zunächst ist festzuhalten, dass das Vorhandensein von Bodendeckerpflanzen nicht entscheidend ist für die Beurteilung, dass die Belichtung durch die streitbetreffenen Fenster ungenügend wäre (siehe oben E. 2.3). Eine diesbezügliche Nebenbestimmung wäre mithin nicht zielführend. Weiter gilt, dass § 302 Abs. 3 PBG als Spezialbestimmung der

Generalklausel betreffend Ausnahmegewilligungen in § 220 PBG vorgeht (Fritsche/Bösch/Wipf, S. 1127). Entsprechend bleibt einzig die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung nach § 302 Abs. 3 PBG zu prüfen.

### **E. 3.3**

Abweichungen von § 302 Abs. 2 PBG 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 (§ 302 Abs. 3 PBG). Im hier zu beurteilenden Fall liegt keine der in dieser Norm angeführten Situationen vor. Die Aufzählung ist jedoch nicht abschliessend; eine Ausnahmegewilligung ist auch in weiteren Fällen möglich. Es ist der Vorinstanz allerdings darin zuzustimmen, dass keine besonderen Verhältnisse vorliegen, welche die Prüfung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden: Die ungenügende Belichtung ist namentlich nicht etwa aus topographischen Gründen entstanden; vielmehr wurde der Lichtschacht bewusst geplant. Ohnehin wäre im vorliegenden Fall eine Belichtung durch ein oberirdisch 0.70 m schmales Fensterband knapp unter der Zimmerdecke deutlich ungenügend, weshalb das dem Projekt entgegenstehende öffentliche Interesse an wohnhygienisch einwandfreien Verhältnissen relativ schwer wiegt. Ausnahmegewilligungen dürfen solchen Anliegen nicht zuwiderlaufen ( Fritsche/Bösch/Wipf, S. 1130). Das Interesse der Beschwerdeführerin an der Durchführung ihres projektierten Wohnkonzepts und das Interesse an einer verdichteten Bauweise könnten somit eine Ausnahmegewilligung nicht rechtfertigen. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung gemäss § 302 Abs. 3 PBG nicht geprüft bzw. keine solche erteilt hat. Damit ist die Beschwerde insgesamt als unbegründet abzuweisen.

### **E. 4**

Entsprechend dem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr aufgrund ihres Unterliegens von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin steht in dieser Konstellation ebenfalls keine Entschädigung zu. Obsiegenden grösseren Gemeinwesen wird bloss ausnahmsweise eine solche zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, welche über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Kaspar Plüss, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 17 N. 54). Der Aufwand vor der zweiten Rechtsmittelinstanz blieb für die Beschwerdegegnerin jedoch – obgleich sie verwaltungsinterne Fachleute beiziehen musste – relativ bescheiden.

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