

1. Das bewilligte Projekt beinhaltet, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses eine Pflegewohnung einzurichten. Die beiden bestehenden 4 ½-Zimmer-Wohnungen sollen mit einer internen Wendeltreppe miteinander verbunden werden. Im Obergeschoss sind weitere untergeordnete bauliche Veränderungen geplant. Das Angebot ist auf maximal 7 zu pflegende Personen ausgerichtet, wobei im Frühdienst (7.00 Uhr - 16.00 Uhr) sowie im Spätdienst (13.00 Uhr - 23.00 Uhr) jeweils zwei Pflegende anwesend sein sollen und eine Pflegeperson Nachtwache (22.45 Uhr - 7.00 Uhr) halten soll. In der Pflegewohnung werden auch schwerst Pflegebedürftige aufgenommen, jedoch keine Weglaufgefährdeten und keine Menschen mit der Hauptdiagnose Demenz. (...)

4.1 Die rekurrierenden Nachbarn bestreiten zunächst die Zonenkonformität der geplanten Nutzung. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) lasse in der betroffenen Wohnzone W2.2 lediglich Wohnnutzungen zu. Für mässig störende Betriebe seien Wohnzonen mit Gewerbeanteil vorgesehen und sei damit eine klare Abgrenzung vorgenommen. Gemäss dem vorgesehenen Konzept sei die Zusammenführung von bis zu acht Personen und die Pflege derselben rund um die Uhr durch eine darauf spezialisierte, gewinnstrebige Gesellschaft vorgesehen. Mieterin der Stockwerkeigentumseinheiten sei diese und nicht etwa die Pflegebedürftigen. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung könnten Kollektivunterkünfte, die mit der damit einhergehenden Betreuung der Bewohner auch einen nicht unerheblichen Dienstleistungsbereich mit umfassten, nicht den Wohnungen einer reinen Wohnzone zugerechnet werden. Die vorgesehene Nutzung der Räumlichkeiten stehe somit im klaren Widerspruch zur vorgeschriebenen Wohnnutzung. (...)

5.1 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).

Mit dem Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung haben die Begriffe «nicht störend» und «mässig störend» ihre immissionsrechtliche Bedeutung grundsätzlich verloren (BGE 114 Ib 214 ff., E. 4a). Es kommt ihnen jedoch weiterhin ein raumplanerischer Gehalt zu, welcher die Zulässigkeit betrieblicher Nutzungen in (auch) dem Wohnen dienenden Zonen mitbestimmt. Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen von Betrieben, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählen in der Praxis neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs (RB 1994 Nr. 73) oder ideellen Immissionen (BRKE III Nr. 0104/2009 = BEZ 2010 Nr. 46; www.baurekursgericht-zh.ch) auch ästhetische Beeinträchtigungen, so etwa durch eine in der Wohnzone situierte Verkaufsfläche für Occasionsfahrzeuge (BGE 117 Ib 147).

Erlaubt eine Gemeinde in einer Wohnzone nur nicht störende Betriebe, sind an deren Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung höhere Anforderungen zu stellen, als wenn auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Diese Anforderungen lassen sich etwa dahingehend umschreiben, dass Betriebe ihrem Wesen nach einwandfrei in eine Wohnzone passen müssen (BRKE III Nr. 0064/2010 = BEZ 2010 Nr. 45; www.baurekursgericht-zh.ch). Demgegenüber ist mit der Zulassung mässig störender Betriebe ein deutlich höheres Konfliktpotential hinzunehmen (VB.2010.00470 = BEZ 2011 Nr. 2).

5.2 Die S. GmbH bietet in den streitbetroffenen Wohnungen pflegebedürftigen Senioren Wohnraum und Pflege/Betreuung an. So sollen dauernd eine bis zwei Pflegepersonen anwesend sein, die sowohl Dienstleistungen der Hotelerie als auch der Pflege übernehmen. Ihr Dienstleistungsangebot geht damit deutlich über das (Unter-)vermieten von Wohnraum hinaus, und es liegt eine gewerbliche Nutzung vor. Diese ist jedoch sehr eng mit der Wohnnutzung verwandt. Die in den beiden Wohnungen untergebrachten Senioren verbringen nicht nur ihre Tage dort, sondern sie übernachten auch in den Pflegewohnungen. Mit anderen Worten verlegen sie mit Einzug in die Pflegewohnung ihren Lebensmittelpunkt dorthin; sie wohnen dort.

Entgegen der rekurrentischen Argumentation ist in der betreffenden Wohnzone nicht jegliche gewerbliche Nutzung untersagt. Nicht störende Betriebe erlaubt (stillschweigend) bereits das PBG. Das kommunale Recht kann ihre Zulässigkeit in Anwendung von § 49a Abs. 3 Satz 1 PBG beschränken (VB.1998.00323, E. 1 = RB 1998 Nr. 95).

Die Bau- und Zonenordnung kennt keine Mindestwohnanteil-Vorschriften. Die einzige Bestimmung, welche sich mit der Nutzweise in den Wohnzonen befasst, ist Art. 22 BZO, wonach in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil mässig störende Betriebe zulässig sind. Demgegenüber sind sie in allen andern Wohnzonen nicht zugelassen.

Nicht störende Betriebe werden in keiner Zone ausgeschlossen. Somit ist der Vorinstanz darin zu folgen, dass sie gestützt auf die Grundordnung des PBG erlaubt sind; dies auch in der Standortzone.

In der Hinweisspalte findet sich bei Art. 22 BZO ein Verweis auf die Hinweise zu Art. 10 BZO. Dort wiederum werden beispielhaft mässig störende Betriebe und im Unterschied dazu nicht störende Betriebe aufgezählt. Zu letzteren gehören demgemäss unter anderem Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeure, Ateliers, ärztliche Praxisräume und Gaststätten.

Der von den Rekurrierenden angeführte Verwaltungsgerichtsentscheid, wonach Kollektivunterkünfte, die mit der damit einhergehenden Betreuung der Bewohner auch einen nicht unerheblichen Dienstleistungsbereich mit umfassen, nicht den Wohnungen einer reinen Wohnzone zugerechnet werden können, betraf ein Durchgangszentrum für 145 Asylsuchende in einer Kernzone. In der betreffenden Bau- und Zonenordnung waren für die Kernzone explizit «Wohnungen» zugelassen. Das Verwaltungsgericht befand es für zulässig, unter diesen Umständen den Begriff des Wohnens in den Weilerzonen eng auszulegen und damit «Grenzformen der Wohnnutzung, wie hier eine Massenunterkunft für 140 Bewohner» als zonenwidrig zu beurteilen (VGr, 4. Juni 2008, VB.2007.00497, E. 3.1.). Die Unterschiede zum vorliegend zu beurteilenden Fall sind deutlich: Die Bau- und Zonenordnung sieht keine einschränkende Auslegung des Wohnbegriffes vor, mit lediglich sieben bis acht Bewohnern ist die Pflegeeinrichtung deutlich kleiner als das fragliche Durchgangsheim und schliesslich verlegen die Bewohner der Pflegewohnungen ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in die Pflegewohnung, während das Durchgangsheim für Asylsuchende - wie der Name schon sagt - eine Übergangslösung mit vielen Wechseln darstellt.

5.3 Die dem eigentlichen Wohnen so ähnliche Nutzung der Pflegewohnungen ist ohne weiteres als nichtstörender Betrieb und damit als zonenkonform zu qualifizieren. Dem stehen auch die rekurrentischerseits geltend gemachten ideellen Immissionen nicht entgegen. Unter ideellen Immissionen sind Einwirkungen zu verstehen, welche das seelische Empfinden verletzen beziehungsweise unangenehme psychische Eindrücke erwecken (BGE 108 Ia 140, E. 5.c.aa). Solche Einwirkungen können die Wohnqualität in erheblichem Mass beeinträchtigen. Dabei wird nicht vorausgesetzt, dass die Störungen an nach aussen in Erscheinung tretende Vorgänge anknüpfen, sondern es werden auch solche Einwirkungen auf das psychische Wohlbefinden berücksichtigt, die aus der blossen Vorstellung darüber entstehen, was im Innern eines benachbarten Gebäudes vor sich geht (BGer 1C_66/2010, E. 4.3.4.).

Das Alter gehört, wie alle anderen Lebensabschnitte auch, zum Leben dazu. Anders als etwa Sterbewohnungen für Freitodbegleitungen, welche einzig für den begleiteten Suizid benutzt werden, verbringen die Bewohner in Alters- und Pflegewohnungen ihren letzten Lebensabschnitt. Dies muss, auch in kleineren Gruppen, mit und neben sich in verschiedenen Stadien des Lebens befindenden Menschen möglich sein. Gerade die im Rekurs angesprochenen kleineren Kinder sind in aller Regel sehr an anderen Menschen interessiert und offen, Neues kennenzulernen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese durch die

Anwesenheit der Pflegebedürftigen in ihrem psychischen Wohlbefinden beeinträchtigt werden sollen, ist doch gerade die Einrichtung von Kinderkrippen und Kindergärten in der Nähe von oder in Kombination mit Altersheimen sehr beliebt. Dass dies im deutlich kleineren privaten Rahmen nicht nur nicht funktionieren, sondern sogar schädlich sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Dass regelmässig sich «irrational und unberechenbar verhaltende» Bewohner der Pflegewohnungen im Treppenhaus oder auf dem Baugrundstück herumirren, scheint angesichts der permanent anwesenden Betreuungspersonen übertrieben. Inwiefern schliesslich zwanzig und mehr Kinder, welche zusammen in einer Kindertagesstätte betreut werden, in einer Wohnzone typisch und ortsüblich sein sollen, nicht aber sieben alte, pflegebedürftige Personen, ist schlicht unverständlich. Deren Betreuung ist genauso in der Wohnzone unterzubringen und keinesfalls als zonenfremd zu qualifizieren.

Demgemäss ist der Rekurs punkto Zonenkonformität abzuweisen.