

Die Vorinstanz hat nebenbestimmungsweise statuiert, dass die Wohnungen im streitbetroffenen Mehrfamilienhaus nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest orientiert werden dürfen.

3. b) Gemäss § 301 Abs. 1 PBG (in der Fassung vom 1. September 1991) dürfen Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich gegen den Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein. Aus dem Wortlaut und dem Zweck der Bestimmung ergibt sich, dass sich deren Erfüllung einzig nach der geographischen Orientierung der Wohnzimmerfenster bestimmt. Die Anordnung der Räume selber spielt dabei keine Rolle und lässt sich denn auch im Gegensatz zu derjenigen der Fenster nicht eindeutig definieren. Das vorinstanzliche Verbot der mehrheitlichen Orientierung der Wohnungen nach dem Sektor Nordost/Nordwest kann daher nur als Verbot einer derartigen Anordnung der Fensterflächen verstanden werden.

Im vorliegenden Falle sind auf jedem der drei Vollgeschosse des Mehrfamilienhauses je eine 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmerwohnung geplant. Die 3-Zimmerwohnungen sind im nordwestlichen Gebäudeteil vorgesehen. Die in den Bauplänen als Wohn- und Essräume bezeichneten Zimmer weisen eine Bodenfläche von 23 m² und eine Fensterfläche von 7,50 m² auf. Als Fenster dienen zum einen kleinflächige Öffnungen in der Nordostfassade und zur Hauptsache verglaste südwestseitige Zugänge zu den Terrassen in den unteren Geschossen bzw. zum Balkon im obersten Geschoss. Aus der Überlegung, dass unter den "gesetzlich nötigen Fenstern" nicht deren Anzahl, sondern deren Gesamtfläche zu verstehen ist, welche gemäss § 302 Abs. 2 PBG wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen hat, erfüllen die Wohn- und Essräume der geplanten 3-Zimmerwohnungen mit dem grosszügigen Terrassen- bzw. Balkonzugang auf der Südwestseite die Voraussetzung von § 301 Abs. 1 PBG ohne weiteres. Die beiden anderen Zimmer weisen eine Bodenfläche von 11 bzw. 14 m² und eine Fensterfläche von je 1,4 m² auf. Jedes dieser Zimmer soll über zwei gleich grosse gegen Nordosten gerichtete Fenster verfügen.

c) Von der altrechtlichen Fassung (vom 7. September 1975) unterscheidet sich der neurechtliche § 301 Abs. 1 PBG insofern, als nicht mehr Wohn- und Schlafräume von der Beschränkung erfasst werden, sondern nurmehr die Wohnräume allein. Mit dieser Modifizierung sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Schlafräume auch im Sektor Nordost/Nordwest einzurichten, wo sie vielfach besser vor Lärm geschützt

sind (vgl. Protokoll der Kommission zur Beratung des Berichtes und Antrages des Regierungsrates vom 11. Oktober 1989 betreffend die Änderung des Planungs- und Baugesetzes, S. 314). Gegen die Herausnahme der Schlafräume aus dem Schutzbereich von § 301 PBG scheint auch die Vorinstanz an sich keine Bedenken zu haben. Die Überlegungen des Gesetzgebers, dass bei den überwiegend in der Nacht genutzten Schlafräumen dem Lärmschutz eine grössere Bedeutung zukommt als der ausreichenden Besonnung, sind denn auch überzeugend. Wie die Rekurrenten richtig bemerken, kann durch diese Lockerung überdies die Anordnung immissionsrechtlicher Massnahmen erleichtert (vgl. Art. 31 Abs. lit. b LSV) und die Erhaltung von Wohnraum gesichert werden (vgl. § 6 lit. b des Gesetzes über die Erhaltung von Wohnraum für Familien und § 7 der dazugehörigen Verordnung). Die Vorinstanz befürchtet vielmehr, die individuelle Benutzung der einzelnen Räume durch die jeweiligen Bewohner könnte zu einer Aufhebung oder Minderung der Schutzwirkung dieser Vorschrift führen. Diese Gefahr bestehe dann, wenn die einzelnen Räume nicht ihrer in den Bauplänen umschriebenen Funktion gemäss genutzt würden. So könne es geschehen, dass die mehrheitlich gegen Nordost/Nordwest gerichteten Räume in den Bauplänen zwar als Schlafzimmer bezeichnet würden, den Bewohnern in Wahrheit jedoch ausschliesslich oder zumindest nebenbei zu Wohnzwecken dienen. Der Umgehung von § 301 Abs. 1 PBG könne nur so entgegengewirkt werden, dass als Wohnräume im Sinne dieser Bestimmung alle Räume angesehen würden, die nicht als Küche oder Sanitärräume ausgestaltet seien, mithin auch die Schlafräume.

Die Möglichkeit, die Wohnräume widerrechtlich der Schutzwirkung von § 301 Abs. 1 PBG zu entziehen, bestand bereits nach altem Recht, da die Fensterflächen der Wohn- und Schlafräume nicht im einzelnen, sondern nur gesamthaft nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein durften. So war es zulässig, die Fensterflächen der Wohnräume mehr- oder sogar ganzheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest auszurichten, sofern die übrigen nicht nach diesem Sektor gerichteten Fensterflächen der Wohn- und/oder Schlafräume mehr als die Hälfte der gesetzlichen Gesamtminimalfläche ausmachten. In den meisten Fällen wurde diese Konstellation allerdings durch die Grösse oder Ausrüstung der einzelnen Räume verhindert, welche deren Funktion zum voraus bestimmten. Auch unter der Herrschaft des neuen Rechts wird die von der Vorinstanz befürchtete Umgehung von § 301 PBG aus dem gleichen Grund auf wenige Einzelfälle beschränkt sein. Die Wohnungen werden in der Regel so konzipiert, dass die grösseren Räume zu Wohnzwecken und die kleineren als Schlafzimmer dienen sollen. Die Zweckbestimmung der einzelnen Räume kann sich aber auch aus ihrer Anordnung ergeben, so etwa wenn der offene Zugang zwischen zwei Räumen deren Funktion als Wohn- und Esszimmer geradezu aufdrängt. Überdies werden die Wohnräume oftmals durch zusätzliche Besonderheiten oder spezielle Ausrüstungsgegenstände wie z.B. den vorgelagerten Gartensitzplatz, den Balkon, die Terrasse oder das eingebaute Cheminee als solche charakterisiert. In allen diesen Fällen wird der Bauherr oder Architekt, im Wissen um die entsprechenden Wünsche der Wohnungsbenutzer, die für Wohnzwecke vorgesehenen Räume von vornherein gegen die sonnigere West- oder Südseite anordnen. Auch im vorliegenden Fall ist die Funktion der einzelnen Räume in den 3-Zimmerwohnungen durch deren Grösse und das Vorhandensein einer Terrasse bzw. eines Balkons von vornherein bestimmt. Da der Wohnungsbenutzer im Normalfall kein Interesse an der Umgehung von § 301 PBG hat, bietet die Benennung der einzelnen Räume in den Bauplänen somit in der weitaus grössten Zahl der

Fälle ausreichend Garantie für die Erhaltung der der Norm innewohnenden Schutzfunktion. Für die Ausdehnung des Begriffes "Wohnräume" auf die Schlafzimmer, wie dies die Vorinstanz für unentbehrlich hält, besteht daher weder eine gesetzliche Grundlage, noch drängt sie sich aus Gründen der Praktikabilität auf. Würde der Ansicht der Vorinstanz beigepflichtet, käme dies der Aufhebung der im Zuge der Revision vom 1. September 1991 erfolgten Änderung von § 301 Abs. 1 PBG gleich. Damit würde auf dem Wege der Gesetzesanwendung die altrechtliche Regelung wieder eingeführt und die vom Gesetzgeber angestrebte Lockerung im nachhinein verunmöglicht.

d) Die geplanten 3-Zimmerwohnungen erfüllen somit die Voraussetzungen von § 301 Abs. 1 PBG, weshalb der Rekurs in diesem Punkte gutzuheissen ist.