

6. a) Gemäss den vom Regierungsrat für sofort verbindlich erklärten und damit auch in der Stadt Zürich anwendbaren wohnhygienischen Vorschriften der §§ 299 ff. PBG sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdbereich liegen, unmittelbar ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen (§ 302 Abs. 2 PBG). Gemäss § 36 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) müssen Küchen in Wohnungen mit mindestens drei Zimmern und in Einfamilienhäusern hinsichtlich Belichtung und Belüftung den für Wohn- und Schlafräume geltenden Anforderungen entsprechen.

b) Die vom Rekurrenten im Untergeschoss erstellte Wohnung weist drei in sich mehr oder weniger abgeschlossene Räume, nämlich einen Wohn-, einen Schlaf- und einen an den Wohnungseingang anschliessenden "Vorraum" auf. Zwischen diesen Räumen befindet sich ein $10,8 \text{ m}^2$ (das in den Plänen vermerkte Mass von 14 m^2 bezieht sich offensichtlich auf den erwähnten Vorraum) grosser "Vorplatz", gegen welchen das Wohnzimmer und der Vorraum keine Türen aufweisen und von welchem aus über eine rund $1,5 \text{ m}$ breite Maueröffnung die ebenfalls Teil dieser Wohnung bildende "Wohnküche" erreicht werden kann. Die Küche weist eine Bodenfläche von 21 m^2 und eine Fensterfläche von $1,3 \text{ m}^2$ auf.

c) Räume müssen gemäss § 302 Abs. 1 PBG genügend belichtet und lüftbar sein. Diese Anforderung ist insbesondere dann gewährleistet, wenn die zu diesem Zweck in § 302 Abs. 2 PBG vorgeschriebenen Fenster mit der bestimmten Mindestgrösse in jedem einzelnen Raum vorhanden sind. Der Vorschrift von § 302 Abs. 2 PBG muss daher grundsätzlich jeder einzelne Raum eines Gebäudes genügen, soweit bestimmte Räume hievon nicht ausdrücklich ausgenommen sind und nicht die Spezialvorschrift von § 302 Abs. 3 PBG greift.

Darüber, ob es zulässig sei, mit (gemessen an § 302 Abs. 2 PBG) "übergrossen" Fenstern des einen Raumes fehlende Fensterflächen in einem angrenzenden, vom ersteren nicht vollständig abgeschlossenen bzw. abschliessbaren Raum zu kompensieren, sagt das Gesetz nichts. Im Hinblick darauf, dass § 302 Abs. 2 PBG lediglich wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse sicherstellen will, erscheint diese Möglichkeit nicht als in jedem Fall ausgeschlossen. Die Frage, unter welchen Gegebenheiten eine solche Kompensation fehlender Fensterflächen zulässig sei, ent-

scheidet die Vorinstanz offenbar jeweils in analoger Anwendung von § 10 Abs. 3 BBV II, wonach bei der Ermittlung des nach § 10 Abs. 1 BBV II erforderlichen Rauminhalts von Gastwirtschaftslokalen, Grossläden und anderen Räumen mit grossem Publikumsverkehr bzw. -aufkommen die Flächen von Räumen zusammengerechnet werden, wenn die zugehörige feste Trennwand über mehr als ein Drittel ihrer Fläche, jedenfalls aber um mehr als 4 m² unterbrochen ist. Es erscheint fraglich, ob eine schematische analoge Anwendung dieser Bestimmung mit Bezug auf die Frage, ob ein Raum genügend belichtet und lüftbar sei, jedem Einzelfall gerecht werde. Ein solches Vorgehen dürfte jedenfalls dann nicht angehen, wenn trotz eines § 10 Abs. 3 BBV II genügenden Mauerdurchbruchs zwischen zwei Räumen und einer 10 % der gemeinsamen Bodenfläche erreichenden Fensterfläche in einem der beiden Räume ein Fenster im anderen Raum fehlt. Dies wäre selbst bei (von § 10 BBV II als eine Kategorie erwähnten) Gastwirtschaftsräumen nicht zulässig, unterstehen diese doch gemäss § 17 Abs. 1 BBV II hinsichtlich Belichtung und Belüftung denselben Anforderungen wie Wohn- und Schlafräume. Mit bloss einem Fenster in einem von zwei Räumen wäre namentlich eine genügende Belüftung (Zugluft) in Frage gestellt. Inwieweit die von der Vorinstanz erwähnte Praxis sachgerecht sei, braucht indessen nicht abschliessend beurteilt zu werden, hat doch die Vorinstanz eine analoge Anwendung von § 10 Abs. 3 BBV II in dem hier zu beurteilenden Fall zu Recht abgelehnt.

Wenn es darum geht, ob ein bestimmter Raum über Fensterflächen eines anderen Raumes genügend (mit)belichtet werde, können grundsätzlich nur Fensteröffnungen in Frage kommen, die in einem unmittelbar angrenzenden Raum vorhanden und innert nützlicher Entfernung gelegen sind. Beides trifft vorliegend nicht zu. An die fragliche Wohnküche schliesst der seinerseits keine Fensteröffnungen aufweisende, einen gefangenen Raum darstellende Vorplatz an. Von diesem führt ein rund 1,2 m breiter Durchgang in den Wohnraum und ein ca. 1 m breiter Durchgang in den beim Wohnungszugang befindlichen Vorraum. Die in diesen Räumen vorhandenen Fenster sind rund 7 m bzw. 8 m von der Wohnküche entfernt. Angesichts dessen und des Umstandes, dass das durch jene Fenster einfallende Licht zum grossen Teil wegen der vorhandenen Zwischenwände nicht einmal direkt in die Wohnküche gelangen kann, müssen jene Fensteröffnungen bei der Frage, ob die Wohnküche eine genügende Fensterfläche aufweise, unberücksichtigt bleiben. Die vom Rekurrenten vorgenommene Gesamtbetrachtung von Wohn- und Vorraum, Vorplatz und Wohnküche ist somit unzulässig.

Bei separater Beurteilung der Wohnküche ergibt sich klar, dass die dort vorhandene Fensterfläche gemäss § 302 Abs. 2 PBG bzw. § 36 Abs. 2 BBV I ungenügend ist. Besondere Voraussetzungen im Sinne von § 302 Abs. 3 PBG, die eine reduzierte Fensterfläche zuliessen, sind nicht ersichtlich und auch nicht geltend gemacht. Der Rekurrent ist daher zu Recht von der Baubehörde aufgefordert worden, die in der Wohnküche vorhandene Fensterfläche auf das erforderliche Mass zu vergrössern und dies durch Einreichung entsprechender Pläne nachzuweisen.