

Streitig ist die Nutzung des im Untergeschoss projektierten "Mädchenzimmers". Der Rekurrent bringt hierzu vor, die Vorinstanz behaupte zu Unrecht, die Fenster des Zimmers lägen unter dem Erdreich.

6. a) 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.

Diese Regelung soll sicher stellen, dass nur solche Räume zu Wohn- und Schlafzwecken genutzt werden können, die die Erfordernisse der Wohnhygiene einwandfrei erfüllen. Gerade bei Neubauten spielen die wohnhygienischen Regelungen von §§ 299 ff. PBG eine entscheidende Rolle. Einen Aspekt der Wohnhygiene bildet die genügende Belichtung. Mit den beiden in § 302 Abs. 2 PBG statuierten Erfordernissen hinsichtlich der Dimensionierung und der Situierung/ Ausgestaltung von Fenstern wird der in Abs. 1 der Bestimmung verwendete allgemeine Begriff der "genügenden Belichtung" konkretisiert. Zum einen hat die Fensterfläche 10% der Bodenfläche zu betragen (massgebend ist das äussere Lichtmass). Zum anderen müssen die Fenster geöffnet werden können, ins Freie führen und über dem Erdreich liegen. Das Gesetz stellt somit die Vermutung auf, dass Räume, deren Fenster das nötige Mass aufweisen und über dem Erdreich liegen, in der Regel genügend belichtet werden. Vorausgesetzt wird also, dass der Luftraum horizontal (und in einem gewissen Umfang auch seitlich) vor den Fenstern nicht verstellt ist und das natürliche Licht ungehindert einfallen kann.

Die Vorschriften über die Befensterung von Räumen sind sodann im Zusammenhang mit den Abstandsvorschriften zu sehen, die - unter anderem - ähnliche Ziele verfolgen. Auch die Normen über die Grenz- und Gebäudeabstände bezwecken die Schaffung von einwandfreien wohnhygienischen Verhältnissen, insbesondere die Gewährleistung einer genügenden Belichtung von Wohn- und Schlafräumen. Gemäss § 271 PBG hat der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen. Der kantonale Mindestgrenzabstand beträgt gemäss § 270 Abs. 1 PBG 3.5 m, was einen Mindestgebäudeabstand von 7 m ergibt (§ 271 PBG). Durch nachbarliche Vereinbarung kann jedoch unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3 PBG). Bis zu welchem Abstand die Wohnhygiene noch gewährleistet ist und ein gegen ein nahe stehendes Gebäude orientierter, befensterter Raum genügend belichtet ist, kann nicht

ohne weiteres abstrakt bestimmt werden. Die Vorschrift impliziert indessen, dass in gewissen engen baulichen Situationen selbst die Belichtung von Räumen durch über dem Erdreich liegende Fenster ungenügend sein kann.

Nach dem Gesagten ergibt sich ohne weiteres, dass Wohn- und Schlafräume, deren Fenster unter dem Erdreich liegen, nicht ausreichend belichtet sind und den wohnhygienischen Anforderungen in keinem Fall gerecht werden.

b) Vorliegend beträgt die Fensterfläche genau einen Zehntel der Bodenfläche des Spiel-/Mädchenzimmers. Aus dem Plan Fassaden/Bassin ist ersichtlich, dass die Oberkante des Schwimmbades auf die Kote 493.39 m.ü.M zu liegen kommt. Nach diesem Plan überragt diese Kante den oberen Abschluss der Fenster. Der Rand der Bassinwand liegt 2.34 m vom Fenster des streitbetroffenen Zimmers entfernt. Am oberen Rand des Bassins schliesst auf der Seite zur Ostfassade des Gebäudes ein ca. 70 cm breiter Weg an. Östlich des Fensters verläuft die 1.50 m lange Stützmauer für den Boden der Pergola. Ca. 50 cm westlich des Fensters schliesst die Aussenwand der Einstellhalle mit deren Fortsetzung für den sich auf der Einstellhalle befindlichen Sitzplatz an. Die beiden Mauern überragen die Oberkante des Fensters um mehr als 1 m. Diese drei Wände bewirken, dass das Fenster in einen eigentlichen Schacht mündet, der klar im Erdreich liegt. Obwohl der Schacht eine Fläche von 3.00 m x 2.34 m beschlägt, wird die Belichtung des Raumes klar eingeschränkt, was durch § 302 Abs. 2 PBG gerade verhindert werden soll. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Betonmauer auf der westlichen Seite des Fensters im Bereich des Sitzplatzes durch ein Geländer ersetzt werden soll. Zwar würde daraus eine minimale Verbesserung der Belichtungssituation resultieren; jedoch bliebe das Zimmer immer noch ungenügend belichtet. Zu beachten ist im Weiteren, dass das Fenster genau die nach § 302 Abs. 2 PBG vorgeschriebene Mindestfläche aufweist und auch in einem über dem Erdreich liegenden Raum die diesbezüglichen wohnhygienischen Erfordernisse nur knapp erfüllt würden; im konkreten Falle vermöchte allerdings auch eine deutliche Vergrösserung des Fenster nichts zu ändern.

Die Vorinstanz hat damit zur Recht die Umnutzung des "Spielzimmers" in einen Wohn- und Schlafraum ("Mädchenzimmer") verweigert.

Ebenfalls untersagt wurde die Nutzung des Zimmers als Arbeitsraum. Gemäss § 302 Abs. 3 PBG genügen für andere als Wohn- und Schlafzwecken dienende Räume künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch geeignete technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden. Das Spiel-/Mädchenzimmer erfüllt vorliegend die Anforderungen an einen Arbeitsraum und kann ohne weiteres als solcher genutzt werden. Der angefochtene Beschluss ist dahingehend zu berichtigen.

Dass das Zimmer nicht missbräuchlich genutzt wird, hat die Vorinstanz durch gezielte Nachkontrollen zu überprüfen.