

2. Das Baugrundstück Kat. Nr. 1 liegt in der Wohnzone W3/2,6 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO). Das darauf bestehende Mehrfamilienhaus umfasst 16 Wohnungen. Der Rekurrent plant, im Untergeschoss durch Umnutzung einer Garage und eines Trocknungsraums eine weitere Wohnung einzubauen. Die Vorinstanz verweigerte dafür die Baubewilligung mit folgender Begründung: Mit Baubewilligung vom 3. März 2016 sei die Erstellung von zwei Wohnstudios im Untergeschoss bewilligt worden. Dies unter der Auflage, dass vor Baubeginn ausreichend Nebenräume nachzuweisen seien (vgl. § 297 PBG und § 39 Besondere Bauverordnung I [BBV I]). Mit der am 13. April 2016 (recte 13. Mai 2016) bewilligten Projektänderung sei der verlangte Nachweis erbracht worden. Demgemäss sollen im besagten Trocknungsraum und in der Garage die erforderlichen Einstellmöglichkeiten (Kellerräume) geschaffen werden. Stattdessen soll dort nun aber eine zusätzliche Wohnung realisiert werden, womit die bewilligten und notwendigen Nebenräume im Untergeschoss verloren gehen würden. Ein ausreichender Ersatz könne nicht nachgewiesen werden.

3. Der Rekurrent führt aus, das Gebäude habe ursprünglich zwölf 2-Zimmerwohnungen aufgewiesen mit je einem Kellerabteil im Luftschuttkeller. Die Flächen der Einstellmöglichkeiten würden mit 3,0 m², 3,5 m² bzw. 3,7 m² nicht mehr den heutigen Vorschriften entsprechen. Im Jahr 2006 seien im Dachgeschoss zwei 2-Zimmerwohnungen realisiert worden, mit Nebenräumen ebenfalls im Dachgeschoss und mit den geforderten 5 m². Weiter seien im Untergeschoss gestützt auf den Beschluss vom 3. März 2016 zwei Studios eingebaut worden, die je über einen Estrichraum im Dachgeschoss mit Flächen von mehr als 5 m² verfügen würden. Auf die ebenfalls mit Beschluss vom 3. März 2016 bewilligte Umnutzung des Trocknungsraums und der Garage in Wohnungskeller, verbunden mit einer Neuaufteilung der Kellerräume, wolle er verzichten. Er sei nicht verpflichtet, das Projekt diesbezüglich zu realisieren. Bilde der realisierte Teil eines Bauvorhabens eine in sich abgeschlossene und bewilligungsfähige Einheit, so stehe es der Bauherrschaft frei, auf eine vollständige Ausführung des bewilligten Projekts zu verzichten. Die entsprechende Projektänderung sei in solchen Fällen im Rahmen der Schlussabnahme zu bewilligen.

Die 12 Kellerabteile für die Wohnungen im Untergeschoss und in den beiden Obergeschossen würden somit unverändert beibehalten. Die Minimalfläche von 5 m² werde zwar unterschritten, indes greife diesbezüglich der Bestandesschutz gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Anstelle des Trocknungsraums und der Garage sei nun der Einbau eines weiteren Studios vorgesehen. Für dieses würden im Untergeschoss zwei Nebenräume mit einer Fläche von total 5 m² bereitgestellt. Entgegen der Argumentation der Vorinstanz würden keine bewilligten und notwendigen Nebenräume im Untergeschoss verloren gehen. (...)

5. In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellmöglichkeiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden (§ 297 PBG). Die Einstellmöglichkeiten müssen pro

Wohnung eine Grundfläche von mindestens 8 m² aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden (§ 39 BBV I).

6. Dem Standpunkt des Rekurrenten kann nicht gefolgt werden. Es trifft nicht zu, dass für die beiden im Untergeschoss bereits realisierten Studios im Dachgeschoss Einstellmöglichkeiten mit Flächen von mehr als 5 m² zur Verfügung stehen. Im Dachgeschoss bestehen zwei Einstellräume mit einer Grundfläche von 5,4 m² und zwei weitere mit einer Grundfläche von je 2,5 m². Diese Einstellräume wurden mit dem Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2006 geschaffen. Sie waren bis anhin den beiden betreffenden Dachgeschosswohnungen zugewiesen (...). Sie befinden sich in der Dachschräge und die lichte Höhe beträgt lediglich 0,7 bis 1,7 m. Unter Einstellmöglichkeiten im Sinne von § 297 PBG und § 39 BBV I sind indes begehbare Räume zu verstehen. Dies ergibt sich unter anderem aus der Marginalie «Nebenräume» zu § 297 PBG und daraus, dass in § 39 BBV I eine minimale Grundfläche verlangt wird. Ausserdem soll in diesen Räumen auch sperriger Hausrat gelagert werden können, der in der Wohnung nicht zweckmässig untergebracht werden kann. Es soll ein minimales Lagervolumen vorhanden sein; auf die Grundfläche allein kann es deshalb offensichtlich nicht ankommen. Es ist somit eine entsprechende minimale Raumhöhe zu verlangen. Analog zur Regelung betreffend die Raumhöhe von zum Aufenthalt für Menschen bestimmten Räumen (§ 304 Abs. 3 PBG) muss diese in Dachräumen wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein. Hierbei ist lediglich diejenige Fläche zu betrachten, bei welcher eine Raumhöhe von mindestens 1,2 m gegeben ist. Das Mass von 1,2 m ergibt sich in Analogie zur Rechtsprechung bezüglich § 304 Abs. 3 PBG (Raumhöhe), § 303 PBG (Mindestfläche) sowie § 255 Abs. 2 PBG (an die Ausnützungsziffer anrechenbare Flächen; vgl. dazu BRKE III Nr. 0167/2010, E. 7.5 = BEZ 2011 Nr. 15). Die Frage, welche minimale Raumhöhe ein Einstellraum aufweisen muss, kann an dieser Stelle offenbleiben. Die Einstellmöglichkeiten im Dachgeschoss des streitbetroffenen Gebäudes genügen jedenfalls den Anforderungen bei weitem nicht, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt. Sie wurden aber im Jahr 2006 formell bewilligt und geniessen als Einstellräume für die damals erstellten Dachgeschosswohnungen Bestandesschutz. Demgegenüber können sie nicht den später im Untergeschoss bewilligten beiden Studios als rechtsgenügende Einstellmöglichkeiten zugerechnet werden. (...)

7. Mit der am 16. Mai 2016 bewilligten Projektänderung wurden die für das damalige Umbauvorhaben (zwei neue Studios im Untergeschoss) nötigen Nebenräume nachgewiesen. Unter anderem war vorgesehen, den Trocknungsraum und die Garage neu als Einstellmöglichkeit zu nutzen und die Kellerabteile im Luftschutzkeller zu vergrössern. Diese Projektänderung wurde offenbar nicht realisiert, stattdessen sollen nun der Trocknungsraum und die Garage zu einem weiteren Studio umgenutzt werden.

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend erwog, können damit die notwendigen, mit Bauentscheid vom 3. März 2016 verlangten Nebenräume im Untergeschoss nicht mehr geschaffen werden. (...) Wie bereits

ausgeführt, bieten die vier Einstellräume im Dachgeschoss schon den Dachgeschosswohnungen nicht die gesetzlich verlangten Einstellmöglichkeiten. Noch weniger können sie als Ersatz für die mit dem streitbetroffenen Umbauvorhaben im Untergeschoss wegfallenden Einstellräume dienen. Ein hinreichender Ersatz der wegfallenden Einstellräume ist daher nicht ersichtlich.

8. Der Bauentscheid vom 3. März 2016 ist mitsamt der betreffenden Auflage unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen (...). Ausstehend ist die bauliche Ausführung. Der Rekurrent will nun aber auf die betreffende Umnutzung des Trocknungsraums und der Garage in Wohnungskeller, verbunden mit einer Neuaufteilung der Kellerräume, verzichten. (...) Vor allem aber wird mit dem vorliegend streitbetroffenen Umbau die Auflage gemäss Bauentscheid vom 3. März 2016 nicht erfüllt. Denn selbst wenn von der Bestandesgarantie der 12 Kellerabteile im ehemaligen Luftschutzkeller ausgegangen würde, die nach heutigen Vorschriften zu klein sind, fehlen Einstellräume für die beiden bereits realisierten Studios. Es ist auch nicht ersichtlich, wie dieser Mangel ohne besondere Schwierigkeiten mittels einer Auflage (§ 321 Abs. 1 PBG) behoben werden könnte. Gründe für eine Ausnahmegewilligung (§ 220 PBG) sind ebenfalls nicht erkennbar. Die Bauverweigerung erfolgte daher zu Recht. Folglich ist der Rekurs abzuweisen.