

6. c) Die zu beurteilende Streitfrage lautet, ob und inwieweit zwischen einem Bastel- und einem Fitnessraum in einem Untergeschoss ein Unterschied mit Bezug auf die Anrechenbarkeit dieses Gebäudeabschnitts an die Geschosszahl bestehe. Die Vorinstanz geht offenkundig davon aus, dass Bastelräume in Untergeschossen, weil dort nicht ausnutzungsrelevant (§ 255 PBG), auch hinsichtlich der Frage nach der Geschosszahl (§ 276 Abs. 1 PBG) unbeachtlich seien. Diese Auffassung ist unzutreffend.

Bei Bastelräumen handelt es sich um eine Nutzweise, welche zu einer gemäss 255 Abs. 1 PBG anrechenbaren Fläche führt («dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende oder hierfür verwendbare Räume») und daher grundsätzlich ausnutzungsrelevant ist. Dies erhellt daraus, dass die Allgemeine Bauverordnung in der Fassung vom 22. Juni 1977 (nachfolgend aABV) Bastelräume in Dach- und Untergeschossen (bis zu einer bestimmten Grösse) ausdrücklich als nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar erklärte (§ 10 Abs. 3 lit. c aABV). Zu dieser Regelung hätte kein Anlass bestanden, wenn Bastelräume zum vornherein als nicht ausnutzungsrelevant anzusehen gewesen wären. Die damals statuierte Einschränkung («in Dach- und Untergeschossen») macht auch klar, dass Bastelräume in Vollgeschossen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar waren und dies auch weiterhin sind. Das geltende Recht hat hieran nichts geändert. Der Umstand, dass die Allgemeine Bauverordnung in der derzeit gültigen Fassung vom 1. Januar 1999 eine mit § 10 Abs. 3 lit. c aABV vergleichbare Regelung nicht (mehr) enthält, erklärt sich ausschliesslich damit, dass anlässlich der am 1. September 1991 erfolgten Revision des Planungs- und Baugesetzes Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen (mit einer hier nicht interessierenden Einschränkung) von der Anrechenbarkeit an die Ausnutzungsziffer befreit worden sind. Damit wurde die Regelung in § 10 Abs. 3 lit. c aABV obsolet.

d) Untergeschosse stellen nach § 276 Abs. 1 PBG anrechenbare Gebäudeabschnitte (u.a.) dann dar, wenn sie Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten. Damit sind weitgehend dieselben Räumlichkeiten angesprochen, deren Flächen auch zur Anrechenbarkeit an die Ausnutzungsziffer führen. Ist daher ein Raum bzw. dessen Bewerbung an die Ausnutzungsziffer anrechenbar, so führt dies in der Regel auch dazu, dass die Anrechenbarkeit an die Geschosszahl gegeben ist. Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass die in § 276 Abs. 1 PBG genannten «Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume» nicht einschränkend aufgefasst werden dürften (BEZ 1995 Nr. 3). Als Wohnen und Arbeiten hätten vielmehr «alle Bewerbungen zu gelten, die im weitesten Sinne als raumgebundene Erscheinungsformen dieser zwei Grundtypen menschlicher Lebensentfaltung verstanden werden könnten». Der Benützungsdauer komme nur eine untergeordnete Bedeutung zu; ausschlaggebend sei, ob ein Raum - wie etwa ein Keller, ein Magazin u.ä. - seiner Art nach praktisch unabhängig von der Anwesenheit irgendwelcher Personen einen Sachzweck erfülle, oder ob er (ausschliesslich oder neben der genannten

Funktion) für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sei. Gestützt hierauf wurde ein (gewerblich genutzter) Trainingsraum in einem Untergeschoss als Arbeitsraum im Sinne von § 276 Abs. 1 PBG qualifiziert. Bei den in BEZ 1995 Nr. 3 auszugsweise publizierten Entscheiden war zu beurteilen, ob in einem Untergeschoss befindliche Restaurant-Toiletten und Personalgarderoben als (für die Geschosshöhe) relevante Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume zu gelten haben, was bejaht wurde. In einem in BEZ 1995 Nr. 3 erwähnten weiteren Entscheid (VB 92/0125) hatte das Verwaltungsgericht ein an den Haupteingang im Untergeschoss anschliessendes Foyer eines Kirchgemeindehauses zu beurteilen. Es qualifizierte dieses Foyer, welches nicht als Vorhalle zu irgendwelchen anrechenbaren Räumen in jenem Gebäudeabschnitt diene, als blossen Durchgangsraum auf dem Weg ins Erdgeschoss. Das Gericht hielt fest, dass sich «weder von einem Arbeitsraum noch von einem Raum sprechen (lasse), welcher sonst wie dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient». Dass sich aus dieser Zugangsfläche im Untergeschoss die Anrechenbarkeit des letzteren (an die Geschosshöhe) ergebe, wurde damit verneint. Das Verwaltungsgericht hat hierdurch insofern zwischen der Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer (§ 255 PBG) und derjenigen an die Geschosshöhe (§ 276 PBG) differenziert, als gemäss dem damals geltenden § 10 Abs. 2 aABV lediglich zu nicht anrechenbaren Räumen führende Korridore, was für das fragliche Foyer nicht zutrif, von der Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer ausgenommen waren. Die letztgenannte Regelung wurde anlässlich der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 (im Sinne einer positiven Aufzählung) in § 255 Abs. 1 PBG überführt und gilt nach wie vor. Damit behält auch die in VB 92/0125 getroffene Feststellung ihre Gültigkeit. Verallgemeinernd lässt sich aus diesem Entscheid der Schluss ziehen, dass ein Hauszugang in einem Untergeschoss, wie er beim vorliegenden Streitobjekt gegeben ist, (noch) nicht zur Anrechenbarkeit dieses Gebäudeabschnitts an die Geschosshöhe führt. Dies erscheint auch durchaus sachgerecht, weil Korridore und Treppen im Sinne des vorstehend Gesagten nicht für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit nicht für den (längerfristigen) Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

e) Letzteres trifft für Bastelräume, welche keinen von der Anwesenheit von Personen unabhängigen Sachzweck erfüllen, nicht zu. Das Vorhandensein von Bastelräumen in Unter- oder Dachgeschossen führt daher zur Anrechenbarkeit des zugehörigen Gebäudeabschnitts an die Geschosshöhe. Ob dies sinnvoll sei, liesse sich zwar hinterfragen. Entsprechend dem Vorbehalt in § 255 Abs. 3 PBG, wonach durch Verordnung bestimmte Nebenräume als (an die Ausnützungsziffer) nicht anrechenbar erklärt werden können, müsste jedoch auch mit Bezug auf die Geschosshöhevorschriften durch Verordnung klar bestimmt sein, inwiefern unter dem Aspekt der Ausnützungsziffer grundsätzlich anrechenbare Räumlichkeiten bzw. Bewerbungsarten nicht als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im Sinne von § 276 Abs. 1 PBG anzusehen seien. Beim vorliegend streitbetreffenden Gebäude liegt aus diesen Gründen mithin bereits heute ein anrechenbares Untergeschoss vor.

Hieran ändert sich nichts, wenn der rechtskräftig bewilligte Bastelraum stattdessen zu Fitnesszwecken verwendet wird. Zwischen einem (in Plänen vielfach auch Hobbyraum genannten) Bastelraum und einem Fitnessraum besteht kein rechtserheblicher Unterschied. «Basteln» (oder «Hobby») steht im weitesten Sinn für Freizeitbeschäftigungen jeglicher Art und kann nicht dahingehend eingeschränkt werden, dass eine Tätigkeit ausgeübt werden müsse, welche zu irgendeinem physischen (Arbeits-)Resultat führe. So liesse sich etwa kaum verbieten, dass ein «Bastelraum» als PC-/Internet-Arbeitsplatz genutzt wird. Ähnliches muss für Betätigungen zur Stärkung der eigenen Physis gelten.

Als zulässiger Bestandteil eines Fitnessraums kann ohne weiteres auch (noch) eine zugehörige Nasszelle mit Dusche und WC qualifiziert werden.

f) Im Sinne dieser Erwägungen erweist sich der Rekurs als teilweise begründet. Dispositivziffer 2 des angefochtenen Beschlusses ist insoweit aufzuheben, als die Rekurrenten verpflichtet worden sind, im Grundbuch als Nutzungsbeschränkung einzutragen, dass im fraglichen Bastelraum kein Fitnessraum mit Dusche/WC eingerichtet werden dürfe.

g) Hingegen besteht kein Anlass, den Rekurrenten eine beliebige Nutzung des fraglichen Raums (etwa als separates Einzel- oder Gästezimmer) zu gestatten. Die den Rekurrenten nach dem Gesagten zu Unrecht erteilte Bewilligung für einen Bastelraum im Untergeschoss muss ungeachtet dessen, dass hierdurch ein anrechenbarer Gebäudeabschnitt entstanden ist, auf den bewilligten Verwendungszweck (Freizeitbeschäftigung im weitesten Sinn) beschränkt bleiben. Dies nicht zuletzt deshalb, weil darin, ob der fragliche Raum bloss einen Annex der bauordnungsgemäss zulässigen Wohnfläche darstelle, oder ob letztere effektiv erweitert werde, ein wesentlicher Unterschied liegt. Bloss am Rande sei vermerkt, dass die Verwendung des in Frage stehenden Untergeschossraums zu Wohnzwecken schon daran scheiterte, dass dieser bezüglich Befestigung den wohnhygienischen Anforderungen nicht genügt (§ 302 Abs. 2 PBG).

Aus diesen Gründen ist die Anordnung in Dispositivziffer 2 des angefochtenen Beschlusses, wonach der fragliche Raum im Untergeschoss des streitbetroffenen Gebäudes nicht für Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecke genutzt werden dürfe und eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch einzutragen sei, aufrechtzuerhalten.

Insoweit erweist sich die streitige Anordnung daher als rechtsbeständig.