

**DER ENTSCHEID****Kindertagesstätte  
in der Wohnzone**

Mit Entscheid vom 21. November 2014 hat das Baurekursgericht seine Rechtsprechung zum Betrieb von Kindertagesstätten in Wohnzonen präzisiert.

**I. Sachverhalt**

Beim oben genannten Entscheid ging es um eine Baubewilligung für die Umnutzung eines Wohnhauses in eine Kindertagesstätte in der Stadt Zürich. Die besagte Kindertagesstätte soll in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90% realisiert werden. Die Umnutzung wurde von der Vorinstanz bewilligt. Die Rekurrierenden rügten, dass der Betrieb einer Kindertagesstätte (KITA) in der Wohnzone zonenwidrig sei, den Mindestwohnanteil verletze und aus Lärmschutzgründen unzulässig sei.

**II. Zonenkonformität in der Wohnzone**

*«Eine Kindertagesstätte ist in der Wohnzone zonenkonform.»*

Das Baurekursgericht äussert sich in seinem Entscheid insbesondere zur Frage, ob eine Kindertagesstätte in der Wohnzone zonenkonform sei. Diese Frage bejaht das Baurekursgericht klar. Es stützt sich dabei auf die bundesgerichtliche und die Rechtsprechung des Zürcher Verwaltungsgerichts, wonach der Lärm von Kindern, die in Nachbargärten, Innenhöfen oder auf dem Trottoir spielen, für ein Wohnquartier typisch sei (BGer 1A.282/2000 vom 15. Mai 2001, E. 5b; VB.2009.00324 vom 18.11.2009).

**III. Herabsetzung des Wohnanteils**

Die Nutzung als Kindertagesstätte stellt in der Stadt Zürich grundsätzlich eine «Nichtwohnnutzung» dar (Carmen Walker Späh, Baurechtliche Voraussetzungen von Kindertagesstätten, PBG aktuell 1/2006). Die Nutzung als Kindertagesstätte kann deshalb nicht zu einem allfällig vorgeschriebenen Wohnanteil hinzugerechnet werden. Hat

eine Gemeinde in einem Gebiet einen Mindestwohnanteil festgeschrieben, ist eine Kindertagesstätte nur dann zulässig, wenn entweder der Wohnanteil eingehalten oder ausnahmsweise dieser zugunsten der Kindertagesstätte gesenkt werden kann.

Gemäss § 49a Abs. 3 PBG kann in der Bau- und Zonenordnung für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden. Von der Möglichkeit, Mindestwohnanteile festzusetzen, hat die Stadt Zürich in ihrer Bau- und Zonenordnung Gebrauch gemacht. Allerdings kann der vorgeschriebene Mindestwohnanteil unter bestimmten Voraussetzungen herabgesetzt werden. In Art. 6 Abs. 4 BZO Zürich ist vorgesehen, dass in Gebieten mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 % der Wohnanteil zugunsten von Betrieben und Einrichtungen herabgesetzt werden kann, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgen (ein sog. Quartiersversorgungsbetrieb). In zweigeschossigen Zonen – wie es auf den vorliegenden Fall zutrifft – kann der Wohnanteil auf 50 % herabgesetzt werden.

Zu beurteilen hatte das Baurekursgericht deshalb, ob eine Kindertagesstätte als Quartiersversorgungsbetrieb gilt. Es stellte sich deshalb die Frage, ob eine Kindertagesstätte eine Einrichtung darstellt, welche vorwiegend die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Dingen oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs versorgt. Dies wurde vom Baurekursgericht mit folgender Begründung bejaht:

- Es besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Kindertagesstätten. Diese dienen der organisatorischen Entlastung von Familien und ermöglichen es den Eltern, einer Berufstätigkeit nachzugehen.
- Mit Wohnanteilsvorschriften soll die Verödung der Innenstadt bekämpft, die Durchmischung von Arbeits-

*«Eine KITA ist zulässig, wenn der Wohnanteil eingehalten oder ausnahmsweise gesenkt werden kann.»*

*«Eine KITA gilt als Quartiersversorgungsbetrieb.»*

*«Eine KITA befriedigt ein alltägliches Bedürfnis der Quartierbewohner und der im Quartier lediglich arbeitenden Personen.»*

*«Wenn ein klares Überangebot an Betreuungsplätzen besteht, liegt kein Quartierversorgungsbedarf mehr vor.»*

*«Der Lärm spielender Kinder gehört zur Wohnnutzung.»*

- und Wohnplätzen sowie die Erhaltung von günstigem Wohnraum gefördert werden. Durch den Betrieb einer Kindertagesstätte in einem Quartier werden diese Ziele verwirklicht. Die Kindertagesstätte befriedigt nicht nur ein alltägliches Bedürfnis der Quartierbewohner, sondern auch ein Bedürfnis der im Quartier arbeitenden, aber ausserhalb des Quartiers wohnenden Personen.
- An der Qualifikation der Kindertagesstätte als Quartierversorgungsbetrieb ändert auch der Umstand nichts, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder über 18 Monate – nicht aber für Babys bis 18 Monate – in der Stadt Zürich wohl gerade gedeckt ist. Obwohl es nicht Aufgabe des Baupolizeirechts ist, mit Bedarfskontrollen in den Markt einzugreifen, sieht das Baurekursgericht die Grenze der Qualifikation als Quartierversorgungsbetrieb erst dann, wenn in einem Quartier ein klares Überangebot an Betreuungsplätzen geschaffen wird.

#### **IV. Lärmimissionen des Betriebs der Kindertagesstätte**

Die Rekurrenten störten sich zudem an den zu erwartenden Lärmimissionen. Das Baurekursgericht wies die Rügen der Rekurrenten ab und stützte sich auf nachfolgende Begründung:

Es gibt Lärmimissionen, die zur Wohnnutzung gehören und von einer Mehrheit der Bevölkerung – auch in einer ruhigen Wohnzone – als ortsüblich und weniger als störend empfunden werden. Dazu zählt insbesondere auch der Lärm spielender Kinder. Das Baurekursgericht stützt sich dabei auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach den Nachbarn in einer eher ruhigen Wohnzone zuzumuten ist, von Montag bis Freitag zwischen 6.30 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr den Lärm von in der Regel maximal 20 gleichzeitig im Freien spielenden Kindern zu dulden (BGer 1C\_148/2010, E. 2.2.5). Die geplante Kindertagesstätte erfüllte diese Vorgaben bei Weitem.

Klar verwarf das Baurekursgericht die Rüge, wonach mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen sei, wenn sämtliche 20 Kinder mit dem Auto gebracht und geholt würden. Der Standort der Kindertagesstätte liegt an einem Weg, welcher aufgrund einer vertraglichen Regelung nicht befahren werden darf.

#### **V. Würdigung der präzisierenden Rechtsprechung**

Der getroffene Entscheid ist zu begrüßen. Kindertagesstätten im Quartier sind wichtig. Dadurch wird die Nähe zwischen dem Wohn- resp. dem Arbeitsort und der Kindertagesstätte gewährleistet. Unnötige Umwege auf dem Arbeitsweg – insbesondere auch mit dem motorisierten Individualverkehr – können somit verhindert werden. Scheinbar ist aber nach wie vor Überzeugungsarbeit und Toleranz aller im Quartier wohnenden und arbeitenden Personen nötig, damit Kindertagesstätten in den Quartieren zur Selbstverständlichkeit werden (BRGE I Nrn. 0169/2014 und 0170/2014 vom 21. November 2014).

**Irene Widmer,  
lic. iur.  
Rechtsanwältin,  
Zürich**