



Pavillonarchitektur in der Schweiz 18/36: Der ganz von seiner atmosphärischen Erscheinung lebende Wolken-Pavillon «Blur», den das für seine Bauexperimente bekannte New Yorker Architekturbüro Diller + Scofidio auf den Neuenburgersee vor Yverdon-les-Bains zauberte, wurde zum leider nur eine Saison existierenden Wahrzeichen der Expo 02. DILLER SCOFIDIO + RENFRO

Inhalt

12 Fragen an Martin Neff

Der Chefökonom der Raiffeisen-Gruppe setzt sich dafür ein, dass der Weg zu Wohneigentum nicht verbaut wird. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich **2**

Übrige Schweiz **2**

Kaufgesuche **2**

Anlageobjekte

Übrige Schweiz **2**

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich **2**

Übrige Schweiz **3**

Mietgesuche **0**

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich **3**

Anzeigeverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
inserterate@nzz.ch

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Impressum

NZZdomizil

Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm.

Redaktion und Verlag: Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon, 044 258 11 11.

Haus und Recht

Erschwertes Bauen im lärmbelasteten Umfeld

In Städten und Agglomerationen befinden sich viele Bauzonen an lärmbelasteten Standorten. Das seit 2014 in Kraft stehende Raumplanungsgesetz will in erster Linie die Siedlungsverdichtung nach innen und die intensivere Nutzung bestehender Bauzonen erreichen sowie die Ausdehnung neuer Bauzonen in die Landschaft verhindern. Das Bundesgericht hat nun aber in Entscheiden vom 16. März 2016 (1C_139/2015, 1C_140/2015, 1C_141/2015) der in rund der Hälfte der Kantone (z. B. Zürich, Waadt) geübten «Lüftungsfensterpraxis» für Wohnräume eine Absage erteilt. So wird die Erstellung neuer oder die Verdichtung bestehender Wohnräume an lärmbelasteten Lagen und damit die Absicht des Raumplanungsgesetzes zur Illusion. Worum geht es?

Gegen «Lüftungsfensterpraxis»

Wohnräume müssen belüftet werden können. Voraussetzung ist zudem, dass die Fenster genügend weit geöffnet wer-

den können und das Lüften bei jeder Witterung möglich ist. Dachflächenfenster (Steildächer) und Oberlichter (Flachdächer) genügen nicht, weil ein Bezug zum Aussenraum fehlt. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von bestehenden Bauten müssen die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Umweltschutzgesetz (Art. 22 USG) und Lärmschutzverordnung (Art. 39 Abs. 1 LSV) grundsätzlich bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Wohn- oder Arbeitsräumen eingehalten werden. Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte werden gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV jeweils in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume gemessen.

Die Kantone mit sogenannter «Lüftungsfensterpraxis» stellen bei der Beurteilung der Lärmbelastung in den einzelnen lärmempfindlichen Räumen auf das Fenster mit der geringsten Belastung ab, das sogenannte Lüftungsfenster. Es genügt demnach, wenn ein Fenster pro Raum den Grenzwert einhält.

Entscheidend ist die Möglichkeit, einen Raum über ein lärmabgewandtes Fenster zu lüften. Das Bundesgericht hat sich in seinen Entscheiden mit dieser Lüftungsfensterpraxis erstmals auseinandergesetzt. Es liess sich vom Wortlaut der Lärmschutzverordnung leiten und kam zum Schluss, dass diese Praxis das Ziel des Lärmschutzes, nämlich den Gesundheitsschutz, aushöhle.

Keine praktikable Lösung

Als Lösung des Konflikts mit den Vorgaben zur inneren Verdichtung im neuen Raumplanungsgesetz hat das Bundesgericht auf die Möglichkeit baulicher Lärmschutzmassnahmen, die Verminderung der Emissionen an der Quelle oder letztlich die Ausnahmebewilligung verwiesen. Bereits der Terminus «Ausnahmebewilligung» zeigt, dass Art. 31 Abs. 2 LSV nur in wenigen tatsächlichen Ausnahmefällen angewendet werden soll. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen

Ausnahmebewilligungen nur im Einzelfall und unter Abwägung überwiegender öffentlicher (nicht privater) Interessen erteilt werden.

Für einen Bauherrn, der erhebliche Projektierungskosten aufwendet, ist überhaupt nicht kalkulierbar, ob er für sein Projekt eine Ausnahmebewilligung erhalten wird. Der vom Bundesgericht erwähnte Lösungsweg über die Ausnahmebewilligung ist nicht praktikabel und auch im Sinne der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung abzulehnen. Es ist deshalb sehr zu begrüssen, dass im Nationalrat bereits eine fraktionsübergreifende Motion (Beat Flach, glp.; 16.3529) eingereicht wurde, welche eine Änderung des USG und/oder der LSV dahingehend verlangt, dass die verbreitete Lüftungsfensterpraxis legalisiert wird.

Aus raumplanerischer Sicht soll vorab an zentralen, gut erreichbaren Lagen mit guter bis sehr guter Erschliessung und Infrastruktur verdichtet werden können.

Dies sind häufig auch Lagen mit starker Lärmbelastung. Durch die Verdichtung ist tendenziell eine Zunahme der Belastung zu erwarten. An solchen Lagen könnten mit der restriktiven Praxis keine Wohnbauten neu erstellt oder wesentlich umgebaut und erneuert werden.

Wie verdichten?

Dies wiederum stünde in krassem Gegensatz zu den Zielen der Raumplanung, wonach der Boden haushälterisch genutzt und Bauzonen nicht vergrössert, sondern nach innen verdichtet werden sollen. Die von der LSV vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen, beispielsweise Lärmschutzwände oder strassenseitig geschlossene Fassaden, führen zu städtebaulich unhaltbaren Ergebnissen. Wohnen zwischen Lärmschutzwänden und seelenlos geschlossenen Strassenfassaden in den Städten sowie neuer Siedlungsdruck auf die Landschaft wären wohl die Folge.

Marie-Theres Huser

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
Immobilien	11. März	23. Februar	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	25. März	9. März	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservierungsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserterate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98. Änderungen vorbehalten.



NZZ Media Solutions