

# **Bundesgericht erklärt kantonale "Lüftungsfensterpraxis" als unzulässig**

**Urteile des Bundesgerichts 1C\_139/2015, 1C\_140/2015, 1C\_141/2015 vom 16. März 2016 (zur amtlichen Publikation vorgesehen)**

## **1. Sachverhalt**

Der Gemeinderat Niederlenz erteilte am 25. November 2013 verschiedenen Grundeigentümern Baubewilligungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im Gebiet Bölli Süd in der Gemeinde Niederlenz (Kanton Aargau). Das Gebiet Bölli Süd ist gemäss kommunalem Bauzonen- und Kulturlandplan der Wohnzone W2 mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet. Im Westen befindet sich eine Arbeitszone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV), in welcher sich der Industriebetrieb der F. AG befindet. Die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) werden für die ES II um bis zu 15 dB (A) überschritten.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hob die Baubewilligungen gestützt auf eine Beschwerde der F. AG auf. Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts erhoben die verschiedenen Bauherren Beschwerde beim Bundesgericht. Strittig war insbesondere, ob die Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume (Anmerkung: Es handelt sich dabei um alle Räume einer Wohnung, mit Ausnahme von Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräumen und Abstellräumen [Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV]) einzuhalten sind oder ob es ausreicht, wenn die Immissionsgrenzwerte an dem am wenigsten exponierten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden, das zum Lüften geeignet ist.

## **2. Urteil des Bundesgerichts**

Das Bundesgericht wies zunächst darauf hin, dass es der Praxis rund der Hälfte der Kantone entspreche, eine Baubewilligung zu erteilen, wenn die Immissionsgrenzwerte an mindestens einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden. Diese "Lüftungsfensterpraxis" werde in der Literatur jedoch überwiegend als gesetzwidrig abgelehnt, da sie dem Wortlaut sowie Sinn und Zweck von Art. 22 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) sowie Art. 39 Abs. 1 LSV widerspreche. In die-

sem Zusammenhang rief das Bundesgericht in Erinnerung, dass Art. 39 Abs. 1 LSV die Lärmmessung am offenen Fenster verlange, ohne Rücksicht darauf, ob dieses als Lüftungsfenster benutzt werde oder überhaupt geöffnet werden könne.

Das Bundesgericht stellte bei der Prüfung der Streitfrage, ob die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte beim am wenigsten exponierten Lüftungsfenster jedes lärmempfindlichen Raumes ausreichend sei, um den umweltschutzrechtlichen Vorgaben für das Bauen in lärmbelasteten Gebieten zu genügen, zunächst auf den Wortlaut des Gesetzes ab. Da in der deutschen und italienischen Fassung des Gesetzes von der Mehrzahl von Fenstern ("in der Mitte der offenen Fenster [...] bzw. "al centro delle finestre aperte [...]") die Rede war, in der französischen Fassung demgegenüber die Einzahl ("au milieu de la fenêtre ouverte [...]") verwendet wird, gab die grammatikalische Auslegung keine eindeutige Antwort auf diese Frage. Das Bundesgericht liess sich daher bei seiner Entscheidung vom Schutzgedanken des Umweltrechtes leiten. Dieser spreche dafür, auf das am stärksten exponierte und nicht auf das am wenigsten exponierte Fenster abzustellen. Art. 22 USG statuiere sodann ein grundsätzliches Bauverbot für lärmempfindliche Räume in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten seien und daher längerfristig eine Gesundheitsschädigung der Bewohner zu befürchten sei. In solchen Gebieten dürfe daher eine Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV nur erteilt werden, wenn das Gebäude gegen Lärm abgeschirmt werden kann oder aber die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Daraus könne geschlossen werden, dass die blosse Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der vom Lärm abgewandten Seite nicht genüge. Bei Überschreiten der Grenzwerte kann die Überbauung nur ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ein überwiegendes Interesse an ihrer Erstellung besteht, wobei diesfalls die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärft werden müssen (Art. 31 Abs. 2 und Art. 32 Abs. 2 LSV). Mit dieser restriktiven Regelung habe der Gesetzgeber dem Gesundheitsschutz Vorrang gegenüber dem Interesse an der zonenkonformen Nutzung von Bauparzellen einräumen wollen (Erw. 4.3).

Als entscheidend erachtete das Bundesgericht aber den Zweckgedanke von Art. 39 Abs. 1 LSV. Die "Lüftungsfensterpraxis" führe zur Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes. Genüge es für die Baubewilligung, wenn die Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster eingehalten sind, könne sich die Projektgestaltung auf die Abschirmung der hinterliegenden Lüftungsfenster beschränken und – aus Kostengründen – auf weitere Massnahmen verzichtet werden. Die Vollzugsbehörde müsse die Baubewilligung erteilen, ohne dass Raum für eine Interessenabwägung verbliebe und verschärfte Anforderungen an die Schalldämmung nach Art. 32 Abs. 2 LSV verlangt werden könnten. Weiter sinke der Druck auf das Gemeinwesen, Massnahmen zur Bekämpfung von schädlichen

oder lästigen Lärmimmissionen an der Quelle anzuordnen, obwohl diese nach Art. 11 Abs. 1 USG Vorrang geniessen würden (Erw. 4.4).

Das Bundesgericht anerkannte, dass die Argumente der Befürworter der "Lüftungsfensterpraxis" durchaus ernst zu nehmen sind. Diese stellen sich auf den Standpunkt, dass nur mit ihrer Hilfe die raumplanerisch gebotene Siedlungsverdichtung nach innen realisiert werden könne. Insbesondere in städtischen Verhältnissen könnten an zentralen Lagen keine Wohnbauten mehr erstellt werden, was zur Entvölkerung der Innenstädte und die Verlagerung der Wohnüberbauung auf die Aussenbezirke führe, was wiederum den Zielen und Grundsätzen der Raumentwicklung widerspreche, wonach der Boden durch bessere Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken seien (Art. 1 Abs. 1 und 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Diesen Anliegen kann gemäss Bundesgericht aber auf dem Wege der Ausnahmegewilligung Rechnung getragen werden. Eine solche sei mit Zustimmung des Kantons zulässig (Art. 31 Abs. 2 LSV), wenn die strikte Anwendung von Art. 22 USG im konkreten Einzelfall unverhältnismässig wäre. Schon bisher seien bei der gebotenen Interessenabwägung raumplanerische Gründe berücksichtigt und eine Ausnahmegewilligung erteilt worden. In Zukunft werde dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt Rechnung zu tragen sein. Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erschienen, werde eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten seien, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an der lärmabgewandten Seite und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden könne (Erw. 4.6).

Das Bundesgericht kam gestützt auf diese Erwägungen zum Ergebnis, dass Art. 22 USG, Art. 31 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 LSV die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume verlange. Die von zahlreichen Kantonen gelebte "Lüftungsfensterpraxis" erweist sich daher als unzulässig. Die Beschwerde wurde abgewiesen.

### **3. Kommentar**

Gerade in innerstädtischen Verhältnissen, bei welchen die kommunalen Bauordnungen nicht selten sogar das Bauen auf die vorherrschende Bauflucht bzw. die weiter zurückliegende Baulinie vorschreiben, lässt sich die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte selbst bei eingehender und sorgfältiger Planung sowie bei Ergreifen sämtlicher denkbarer baulicher und gestalterischer Massnahmen oft nicht verhindern. Bis anhin wurde diesem

Umstand von einer Vielzahl von Kantonen, unter anderem dem Kanton Zürich, dadurch Rechnung getragen, dass sie es in Anwendung der erwähnten "Lüftungsfensterpraxis" als ausreichend beurteilt haben, wenn zumindest bei einem Fenster in den lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte eingehalten wurden. Dadurch wurde das Lüften dieser Räume sichergestellt, ohne dass sich die Bewohner während dieser Zeit übermässiger Immissionen ausgesetzt sehen mussten. Dieser Praxis, welche zum einem der vorerwähnten Problematik und zum anderen auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung trug, wird nun vom Bundesgericht ein Riegel geschoben. Inskünftig dürfen bei keinem Fenster von lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Abgesehen davon, dass es in innerstädtischen Verhältnissen bereits fragwürdig erscheint, den Lärm am offenen Fenster zu messen, ist nicht ersichtlich, weshalb es der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei sämtlichen Fenstern bedarf. Dem Gesundheitsschutz, welcher unbestrittenermassen hochzuhalten ist, dürfte selbst dann gebührend Rechnung getragen werden können, wenn bei einem von mehreren Fenstern diese Immissionsgrenzwerte überschritten wurden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Bewohner zwingend jedes einzelne Fenster öffnen können muss, ohne dass dabei die Grenzwerte überschritten werden.

Das Bundesgericht anerkennt zwar, dass das Bauen in städtischen Verhältnissen, insbesondere entlang von Verkehrsachsen, dadurch erheblich erschwert und die allseits gewünschte und angestrebte Siedlungsverdichtung sowie -entwicklung nach innen gefährdet werden. Der Hinweis des Bundesgerichts, dass in diesen Fällen unter Umständen die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung bestehe, ist jedoch ein schwacher Trost. Einerseits dürfte damit in gewissen städtischen Gebieten die Erteilung der Ausnahmegewilligung zum Regelfall werden, was dem Wesen einer Ausnahmegewilligung eigentlich widerspricht. Andererseits führt das Erfordernis der Ausnahmegewilligung zu einer Rechtsunsicherheit auf Seiten der Bauherrschaft, da diese längere Zeit im Unklaren bleibt, ob ihr die Ausnahmegewilligung für das konkrete Bauvorhaben denn auch tatsächlich erteilt wird. Es bleibt daher zu hoffen, dass die Bewilligungsbehörden die Ausnahmegewilligungen in solchen Fällen inskünftig "grosszügig" erteilen werden, um so die Erstellung von Wohnraum – insbesondere auf innerstädtischem Gebiet, wo der Wunsch der Verdichtung gerade am grössten und dringlichsten sein dürfte – nicht noch zusätzlich zu erschweren bzw. zu verunmöglichen.