

## § 154a Aussengeschoß- und Umgebungsflächen

<sup>1</sup> Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird.

### Erläuterungen

#### Allgemeines

Im Rahmen der inneren Verdichtung der Siedlungen kommt den dem Aufenthalt dienenden Aussengeschoßflächen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachzinnen und -gärten) und Umgebungsflächen (Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen, Wege, Veloabstellplätze) erhöhte Bedeutung zu. Mit § 154a wird im PBG ein allgemeiner Qualitätsartikel eingefügt, der generell für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen, also auch ausserhalb von Sondernutzungsplänen, gilt.

Die Gemeinde kann in Sondernutzungsplänen für Aussengeschoß- und Umgebungsflächen spezifische (qualitative wie auch massliche) Vorgaben machen (§ 7 Absatz 1<sup>f</sup><sup>bis</sup> PBV) und den Nachweis verlangen, dass diese Flächen zweckmässig dimensioniert und angeordnet sind (§ 7 Abs. 2 PBV).

#### Absatz 1

Nach Absatz 1 wird verlangt, dass bei solchen Wohngebäuden in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen (vgl. zu diesen Begriffen Schweizer Norm SN 504 416 [Ausgabe 2003]) erstellt werden. Der angemessene Umfang bei Aussengeschoßflächen für den Aufenthalt im Freien hängt vom konkreten Projekt ab; als Richtgrösse sollten in der Regel 10 bis 15 Prozent der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnungen nicht unterschritten werden. Der angemessene Umfang der Umgebungsflächen hängt vom konkreten Projekt ab und ist daher projektbezogen zu beurteilen. Unter qualitativ hochstehend sind bei Umgebungsflächen insbesondere drei Punkte zu verstehen: Die Umgebungsflächen sind ausreichend zu dimensionieren, sie sind für verschiedene Benutzergruppen (Kinder und Jugendliche, Familien und ältere Personen) vielfältig nutzbar zu gestalten, und sie sind zweckmässig anzuordnen und auszustatten. Die Umgebungsflächen sollen auch die Funktion eines Treffpunktes und Aufenthaltsraumes haben.

Die Vorgaben von § 158 PBG bezüglich der Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen sind als *lex specialis* neben § 154a PBG weiterhin zusätzlich einzuhalten. § 154a PBG geht aber deutlich über § 158 PBG (Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen) hinaus, indem er alle Umgebungsflächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) umfasst, also auch allgemeine Plätze, Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Bäume, Bepflanzung und Grünbereiche, Fusswege, Beleuchtung, Veloparkplätze usw., und somit die Aussenraumgestaltung umfassend regelt.

	<p><u>Absatz 2</u></p> <p>Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Bezüglich Aussengeschosflächen wie Loggien und Balkone kann es vorkommen, dass diese aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z. B. wegen Lärm oder Störfallrisiken) nicht zweckmässig sind oder nicht erstellt werden dürfen, weil ein Wohngebäude in einer Ortsbildschutzzone gewisse gestalterische Anforderungen erfüllen muss. Wenn die Erstellung der Aussengeschosflächen grundsätzlich möglich ist, soll im Sinn der architektonischen Freiheit auch eine anderweitige Sicherstellung der Wohnqualität zulässig sein, etwa durch wintergartenähnliche Konstruktionen oder französische Fenster bei beheizten Wohnflächen (welche somit keine Aussengeschosflächen gemäss SIA-Norm darstellen). In bestimmten Fällen kann es zudem zweckmässig sein, allgemein zugängliche Innenhöfe, Terrassen oder gemeinschaftlich nutzbare Räume für den Aufenthalt von Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb des Gebäudes zu erstellen.</p> <p>Da es sich lediglich um eine Ausnahmebestimmung handelt, besteht hier ein Ermessen der Baubewilligungsbehörde, ob sie eine alternative Lösung als qualitativ gleichwertig erachtet. Insbesondere in innerstädtischen Gebieten kann es sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse ergeben, dass Umgebungsflächen nicht in genügendem Ausmass erstellt werden können. Auch die Zweckmässigkeit kann, beispielsweise an stark befahrenen Strassen, fraglich sein. Denkbar ist auch hier, dass die Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Umgebungsflächen verunmöglichen oder zumindest unzweckmässig erscheinen lassen. Zu denken ist beispielsweise an Nutzungsvereinbarungen bezüglich unmittelbar in der Nähe gelegener Umgebungsflächen, welche dieselbe Funktion erfüllen. Solche Ausnahmen sind allerdings restriktiv zu handhaben (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 47 ff.).</p>
<i>PBV</i>	– § 7 Abs. 1 <sup>bis</sup> und Abs. 2 PBV
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–