

§ 158 *Erstellung*

¹ Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

² Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

³ Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

⁴ Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

⁵ ... [aufgehoben]

Erläuterungen

Absatz 1

Eine Pflicht des Bauherrn zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen gilt für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen. Die Grösse der einzelnen Wohnungen spielt dabei - anders als beim Bezugsmass in Absatz 2 - keine Rolle (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59, in: KR 2013, S. 584).

Absatz 2

Es liegt im Interesse der heranwachsenden Jugend, dass im PBG die Mindestfläche der Spielplätze und Freizeitanlagen für alle Gemeinden des Kantons Luzern einheitlich festgelegt ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 62 [§ 154], in: GR 1986, S. 784).

Wegen des Wegfalls der Ausnützungsziffer und damit auch der anrechenbaren Geschossfläche als Bezugsmass für die Grösse der Spielplatzflächen und Freizeitanlagen ist ein neues solches Mass festgelegt worden. Gestützt auf Abklärungen zur durchschnittlichen Wohnungsgrösse (mittlere nutzbare Wohnfläche von 75 bis 100 m² bzw. je nach Zone zwischen 90 und 130 m²) wurde von einem Durchschnitt von etwa 100 m² Wohnfläche ausgegangen, womit ein Bezugsmass von rund 15 m² Spielplatzfläche pro Wohnung der früheren Regelung entspricht. Diese Fläche ist aber nicht für alle Wohnungen, sondern nur für solche mit drei und mehr Zimmern zu erstellen, weil kleinere Wohnungen in der Regel für Familien nicht geeignet sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 59, in: KR 2013, S. 584).

PBV

–

Urteile

- Wir bei der einer Umnutzung von Büroräume in zwei Wohnungen die Grösse von sechs Wohnungen erreicht, besteht nach § 158 Abs. 3 PBG grundsätzlich die Pflicht zur Erstellung von Spielplatz- und Freizeitanlagen. § 158 Abs. 1 PGB begründet die grundsätzliche Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen. Demgegenüber besteht diese Pflicht bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten nur unter dem Vorbehalt, dass die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (§ 158 Abs. 3 PBG in fine). Setzt man diesen Vorbehalt in Relation mit § 158 Abs. 1 PBG, der eine generelle Pflicht, ohne Ausnahme vorsieht, zeigt sich, dass bei § 158 Abs. 3 PBG ohnehin nur die Pflicht besteht, Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Dies wird zusätzlich durch den Umstand verdeutlicht, dass im Fall von § 158 Abs. 3 PBG, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Flächen nicht zulassen, keine Ersatzabgabe nach § 159 PBG geschuldet ist. Sofern eine von der Bestandesgarantie erfasste dichte Überbauung des Grundstücks einen Ausbau von Spielplätzen und Freizeitanlagen verunmöglicht, kann gestützt auf den inneren Gesetzeszusammenhang durch das Erfordernis der Spiel- und Freizeitflächen besagter Bestandesschutz für die zu hohe ÜZ nicht untergraben werden. Das Gesetz ist dahingehend auszulegen, dass der innere Zusammenhang gewahrt wird. Dem Gesetzgeber musste der Umstand bewusst gewesen sein, dass sich bei Umbauten regelmässig nicht die gleichen Spiel- und Freizeitflächen erstellen lassen wie bei Neubauten, weil die aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen bei der ursprünglichen Projektrealisierung noch nicht bekannt waren und entsprechend nicht berücksichtigt werden konnten. (KGU 7H 21 78 vom 29.03.2022, E.3.5.3 und 3.5.4.2).
- § 158 PBG erwähnt Spielplätze und andere Freizeitanlagen. Daraus lässt sich indessen keine Pflicht zur Erstellung getrennter Flächen beider Arten ableiten. Zunächst bezieht sich die erwähnte Mindestgrösse auf beide Kategorien von Freizeitflächen, ohne bezüglich der Nutzung zu differenzieren. Eine klare Abgrenzung zwischen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen erweist sich ohnehin als schwierig. Entsprechende Anlagen weisen typischerweise neben reinen Kinderspielelementen (Sandkasten, Schaukeln, Rutschbahnen und dergleichen) auch Infrastruktur auf, die auch dem freizeitmässigen Aufenthalt Erwachsener dient (z.B. Sitzbänke, Picknicktische etc.). Denkbar sind auch Anlagen wie Fussballplätze- oder Tischtennis-Tische, die sowohl von Kindern als auch Erwachsenen als Freizeitflächen genutzt werden. Angesichts der verschiedenen Ausgestaltungsarten ginge es zu weit, gestützt auf § 158 Abs. 1 PBG in jeder Überbauung mindestens zwei räumlich getrennte Anlagen zu verlangen, wenn fallweise eine solche Aufteilung auch denkbar oder sogar sinnvoll sein kann (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.5.3.1).
- Die Gemeinde ist berechtigt bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben genügend geeignete Spielplatzflächen aufweist, auf die bfu-Empfehlung "Spielräume" abzustellen (n.p. KGU 7H 15 207 vom 30. September 2016, E. 4.2).

<i>Hinweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, "Spielräume", Fachdokumentation 2.025, 2013 [https://www.bfu.ch/de/ratgeber/ratgeber-unfallverh%C3%BCtung/im-und-ums-haus/spielr%C3%A4ume/spielr%C3%A4ume/spielraeume] – Die Gemeinde kann insbesondere Vorschriften erlassen über die Erstellung und Sicherung geeigneter Spielplätze und anderer Freizeitanlagen bei Neu- und Umbauten, die Beteiligung an gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie die Entrichtung von Ersatzabgaben (§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 PBG). Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m² pro Wohnung, welche drei oder mehr Zimmer aufweist (§ 158 Abs. 2 PBG). Diese kantonale Regelung ist eine Mindestvorgabe. Die Gemeinde kann daher nach § 36 PBG davon abweichendes, strengeres Recht erlassen. Dabei kann aber das BZR nicht bloss auf das übergeordnete Recht verweisen, sondern muss die Frage der flächenmässigen Ausdehnung selber regeln.
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–