



§ 45 Wohnzone

<sup>1</sup> Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. zum Wohnen und
- b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ausscheiden, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann.

Erläuterungen

Absatz 2

Die Umschreibung der Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen in der Wohnzone lehnt sich an jene zur Dorf- oder Kernzone an. Auch hier wird zur Regelung der Zulässigkeit von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in einer Wohnzone aus den in den Erläuterungen zu § 44 genannten Gründen nicht auf die «Störung» abgestellt. Stattdessen ist auch hier eine Einfügung der Bauten, Anlagen und Nutzungen über die umweltrechtlichen Anforderungen hinaus in den durch die örtlichen Verhältnisse bestimmten Charakter und die dadurch geprägte Qualität des Wohnquartiers gefordert. Damit besteht Gewähr, dass die bisherige Wohnqualität in den bestehenden und künftig vorgesehenen Wohngebieten erhalten bleibt, also kein Qualitätsverlust eintritt und unerwünschte Einflüsse etwa von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben auf das Wohnen ausbleiben. Dies gilt umso mehr, als solche in der Wohnzone zulässige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe neben dem baulichen - wie in der Gerichtspraxis entwickelt - stets auch einen funktionalen Bezug zum Wohnen aufweisen müssen, letztlich also vorweg den Bewohnern des jeweiligen Wohnquartiers zu dienen haben (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 34, in: GR 2001, S. 254 f.).

Absatz 3

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in den vergangenen Jahren wieder verstärkte Bedeutung gewonnen, weshalb mit geeigneten planungs- und baurechtlichen Massnahmen optimalere Voraussetzungen für dieses Anliegen geschaffen worden sind. Es ist allerdings in erster Linie Aufgabe der Gemeinden, von den kantonalrechtlich eingeräumten Möglichkeiten und den zur Verfügung gestellten Instrumenten auch Gebrauch zu machen und im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen die für den gemeinnützigen Wohnungsbau örtlich zweckmässigen und sachgerechten Festlegungen zu treffen. In diesem Sinn ist in § 36 Absatz 2 Ziffer 19 PBG den Gemeinden die Kompetenz eingeräumt worden, im Bau- und Zonenreglement Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau etwa durch die Festlegung eines Mindestanteils oder durch abweichende, örtlich aber vertretbare Höhen-, Längen- oder Dichtevorgaben aufzunehmen. Im Weiteren kommt den Gemeinden gemäss Absatz 3 von § 45 die Möglichkeit zu, einzelne Flächen oder Gebiete ausdrücklich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu reservieren, wo eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer gewährt werden kann. Zudem

	<p>haben die Gemeinden die Befugnis, die zulässigen Abweichungen bei Sondernutzungsplänen ausdrücklich von der Realisierung gemeinnützigen Wohnungsbaus abhängig zu machen (vgl. § 75 Abs. 4 PBG und die Erläuterungen dazu). Mit diesen planungs- und baugesetzlichen Massnahmen wird der planungsrechtliche Ermessensspielraum der Gemeinden nicht eingeschränkt, sondern erweitert und der gemeinnützige Wohnungsbau gleichzeitig gezielt gefördert (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 32, in: KR 2013, S. 543 f.).</p>
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine selbständige Beurteilung eines Abstellplatzes für Motorfahrzeuge ist nur angezeigt, wo eine Parkfläche gewerblich genutzt wird. Andernfalls sind Abstellplätze reine Nebenanlagen zu bestimmten Hauptbauten oder -anlagen, die keinem selbständigen Nutzungszweck dienen, sondern immer funktionell der Hauptanlage zugeordnet sind. Eine Verdoppelung der gesetzlich notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge als Nebenanlage in einer Wohnzone ist nicht zonenkonform. Einerseits geht die Anzahl Abstellplätze weiter als die gesetzliche Nebenpflicht es vorsieht und andererseits überschreitet es auch das übliche durchschnittliche Mass an Abstellplätzen in der Wohnzone. An der Beurteilung ändert nichts, wenn die Abstellplätze der Freizeitbeschäftigung des Eigentümers (z.B. Abstellplätze für Oldtimer) dienen. Zwar kann die Ausübung von Hobby grundsätzlich der Wohnnutzung zugeordnet werden, doch daraus lässt sich nicht ableiten, dass jegliche Freizeitbeschäftigung in der Wohnzone zonenkonform ist. Für die Bejahung des funktionalen Zusammenhangs reicht denn auch nicht aus, dass ein Hobby auf demselben Grundstück ausgeübt wird, auf dem die entsprechende Person wohnt. Anders gewendet ist nicht bloss, weil eine Baute oder Anlage einem privaten Bedürfnis der Eigentümer oder Bewohner eines Wohnhauses dient, auf einen funktionalen Sachzusammenhang zur Wohnnutzung und damit auf die Zonenkonformität zu schliessen. (KGU 7H 21 105 vom 22.05.2022, E. 5.3.2. f., E. 6.2.2. und 6.3.)</li> <li>– Selbstständige Bedeutung können kantonale und kommunale Bestimmungen über die Zulässigkeit von "störenden Betrieben" in Nutzungszonen weiter haben, soweit sie die Frage regeln, ob aus raumplanerischen Gründen ein Betrieb am vorgesehenen Ort in einer Wohnzone überhaupt erstellt werden darf. Dabei geht es um besondere städtebauliche Aspekte, wie sie gemäss den Zonenvorschriften für den Charakter einer Quartierbebauung massgebend sein können. In diesem Rahmen beruhen kantonale bzw. kommunale Normen auf originären kantonalen bzw. kommunalen Rechtsetzungskompetenzen auf dem Gebiet der Ortsplanung. Eine Motorradwerkstatt in der Wohnzone W2A ist nicht zonenkonform ist, da kein funktionaler Sachzusammenhang zwischen der Motorradwerkstatt und der Wohnnutzung vorliegt und von der Motorradwerkstatt mehr Störwirkungen ausgehen, als dies beim Wohnen selbst der Fall ist (n.p. KGU 7H 16 198 vom 21.02.2017, E.4.3 und 4.5.2).</li> <li>– Parkplätze sind grundsätzlich reine Nebenanlagen zu bestimmten Hauptbauten oder -anlagen, die keinem selbständigen Nutzungszweck dienen, sondern immer funktionell der Hauptanlage zugeordnet sind. Ihre Rechtfertigung erhalten Nebenanlagen aus ihrer Bindung an eine Hauptnutzung. Die Zulässigkeit der Abstellplätze bemisst sich danach, ob die dazugehörige Hauptnutzung zulässig ist. Die Beurteilung der Zonenkonformität eines Fahrzeugabstellplatzes ist grundsätzlich mit derjenigen der zugehörigen Baute oder Anlage verknüpft. Solange die Hauptbaute oder -anlage in der Zone, in welcher zugehörige Abstellplätze erstellt werden sollen, zonenkonform ist, sind es auch die zugehörigen Abstellplätze. Die Ne-</li> </ul>

	<p>benbaute muss zusätzlich mit dem Charakter der Nutzungszone vereinbar sein. Sie muss räumlich, baulich, funktionell mit der Hauptbaute oder -anlage eng verbunden sein und darf nicht zur Hauptsache werden. Dieser Anforderung genügt eine Nebenbaute oder -anlage dann, wenn deren Erstellung nicht weiter geht, als eine gesetzliche Nebenpflicht es erfordert. Darüber hinausgehende Nebenbauten und -anlagen werden zu akzeptieren sein, wenn sie dem in der betreffenden Zone üblichen durchschnittlichen Mass entsprechen. Die Erstellung eines Parkplatzes für ein Wohnmobil mit lastwagenähnlichem Erscheinungsbild (19.8 Tonnen, fast 10 m lang, 2.45 m breit, 3.4 m hoch) in der fraglichen Wohnzone nicht mehr zonenkonform (n.p. KGU 7H 16 132 vom 7. November 2016, E.4.4.2f. und E.4.5.1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei der sexgewerblichen Nutzung handelt es sich nicht mehr um eine eigentliche Wohnnutzung. Zwar kennt die Rechtsprechung keinen einheitlichen Begriff der Wohnnutzung. Dennoch kann diese in erster Linie als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen etwa Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit gezählt werden. Darüber hinaus werden der Wohnnutzung auch Räume für Freizeitbeschäftigungen und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen. Die Wohnnutzung dient somit nicht dazu, in den betreffenden Räumen Tätigkeiten auszuüben oder Dienstleistungen anzubieten, mit denen ein Ertrag erwirtschaftet wird. Die Nutzung einer Wohnung als Etablissement und die damit verbundenen, angebotenen Dienstleistungen zielen aber gerade darauf ab, ein wirtschaftliches Einkommen zu erzielen. Ferner verlangen auch die dem Sexgewerbe zugeschriebenen ideellen Immissionen, also solche, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken können, sowie allfällige Lärmimmissionen nach einer Prüfung in einem Baubewilligungsverfahren (n.p. KGU 7H 14 169 / 7H 14 171 vom 16. April 2015, E. 7.3).</li> <li>– Ein Bauprojekt, das behinderten Personen das Wohnen in kleinen, überschaubaren Gruppen ermöglichen soll, dient der Wohnnutzung, womit es in der Wohnzone zonenkonform ist. Die Andersartigkeit und die besonderen Verhaltensweisen der Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnheimes dürfen für die Beurteilung der Zonenkonformität keine Rolle spielen (VGU V 09 348 vom 15. Juli 2010, E. 7b, in: LGVE 2010 II Nr. 13).</li> <li>– Frage der Zonenkonformität eines Steinplattenlagers im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Wohnzone (VGU V 08 307 vom 14. Juli 2009, E. 2, in: LGVE 2009 II Nr. 14).</li> <li>– Eine gewerbliche Nutzung, welche baulich nicht in Erscheinung tritt und die Grenzwerte einhält, verletzt § 45 PBG nicht (VGU V 08 304_1 vom 4. Mai 2009, E. 5b).</li> <li>– Eine Hundezucht ist in der Wohnzone zonenwidrig. In dieser Zone ist in der Regel das Halten von maximal drei Hunden zonenkonform (VGU V 06 280 vom 5. September 2007, E. 3).</li> </ul>
<i>Hinweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundesamt für Wohnungswesen, "Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden", November 2013  <a href="https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html">https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html</a></li> </ul>
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgabe S5-2, Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse  <a href="https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp">https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp</a></li> </ul>

<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	– Artikel 4 (Wohnzone) <a href="https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen">https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen</a>