

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 103 (2016)  
**Heft:** 1-2: Denkmal privat : Wohnen unter Schutzanspruch  
  
**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Die Lüftungsfenster-praxis

### Umstrittene kantonale Erleichterung

Soll in einem Gebiet, das bereits mit Lärm – im Alltag vor allem mit Strassen- oder Bahnlärm – belastet ist, eine Baute geändert oder neu erstellt werden, darf dies nur geschehen, wenn an den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Die Grenzwerte sind in den Anhängen zur Lärmschutzverordnung festgelegt. Als lärmempfindlich gelten die Räume in Wohnungen (ausgenommen sind die Küchen, sofern sie nicht Wohnküchen sind, die Sanitärräume und die Abstellräume) und bei gewerblicher Nutzung die Räume, in denen sich Personen regelmäßig während längerer Zeit aufzuhalten (auch hier gibt es Ausnahmen). Als mögliche Lärmschutzmassnahmen nennt die Verordnung einerseits bauliche oder gestalterische Lösungen, dank denen ein Gebäude gegen den Lärm abgeschirmt werden kann, anderseits die Anordnung der empfindlichen Räume auf diejenigen Gebäudeseiten, die dem Lärm nicht ausgesetzt sind (Art. 31 LSV).

Ein geradezu klassisches Modell liegt beispielsweise darin, auf der Strassenseite die Treppenhäuser, Küchen und Sanitärräume anzulegen und die eigentlichen Wohnräume auf eine von der Strasse abgewandte, ruhige(re) Seite hin auszurichten. Lässt sich das Lärmschutzziel mit diesen Massnahmen nicht erreichen, gilt praktisch ein Bauverbot (für empfindliche Räume), wenn nicht überwiegende öffentliche Interessen eine Ausnahme aufdrängen, die die Baubehörde indes nur unter Zustimmung der dafür zuständigen kantonalen Stelle gewähren kann.

#### Genügt ein Lüftungsfenster?

Ob die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, ist grundsätzlich «in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume» festzu-

stellen (Art. 39 Abs. 1 LSV). Die Auslegung dieser bundesrechtlich verordneten Regel und die Praxis dazu sind kantonal unterschiedlich. So hat in jüngerer Zeit das Zürcher Verwaltungsgericht die eigene so genannte «Lüftungsfensterpraxis» als zulässig bekräftigt.<sup>1</sup> Nach dieser Praxis genügt es, wenn die Immissionsgrenzwerte wenigstens an einem Fenster eingehalten sind, soweit dieses zur Lüftung eine Fläche aufweist, die in Rücksicht auf die Wohnhygiene genügend gross ist. (Nach Zürcher Praxis müssen das mindestens fünf Prozent der Bodenfläche sein, während – zum Vergleich – das vorgeschriebene Mindestmass für die Belichtung nach Planungs- und Baugesetz zehn Prozent beträgt).

Diese Auslegung, wonach der Lärm nicht an allen Fensteröffnungen zu ermitteln ist, sofern wenigstens ein «Lüftungsfenster» zur Verfügung steht, pflegen auch andere Kantone, beispielsweise der Kanton St. Gallen. Wieder andere lassen diese Praxis im Ausnahmefall zu. Praktische Bedeutung hat sie besonders dort, wo die ruhige Gebäudeseite nicht auch diejenige mit der schönen Aussicht und der guten Belebung ist. Ganz allgemein wird mit dieser Regel sicher der Projektionspielraum vergrössert.

#### Nicht bündesrechtskonform?

Es ist umstritten, ob diese Praxis bündesrechtskonform sei. In der Literatur wird dies verneint:<sup>2</sup> Sinn und Zweck der Pflicht, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, lägen im Gesundheitsschutz. Die fragliche Praxis nehme in Kauf, dass keine weiteren Bemühungen zur Lärmreduktion mehr erfolgen, und dass die von der Verordnung vorgesehnen Grundrissänderungen oder baulichen und gestalterischen Massnahmen nicht ausgeschöpft würden. So werde der Lärmschutz vereitelt, richte sich doch die oben wiedergegebene Regelung deshalb auf die Fenster, weil diese hinsichtlich der Schalldämmung – auch im geschlossenen Zustand – die schwächste Stelle der Gebäudehülle bildeten. Diese Auffassung findet ihre Stütze auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichts:

Zwar hat sich das Bundesgericht noch nicht grundsätzlich über die Zulässigkeit der Lüftungsfensterpraxis geäußert. In einem früheren Entscheid hat es indessen festgehalten,

dass die Lärmermittlung immer am offenen Fenster vorgenommen wird, ungeachtet dessen, ob dieses als Lüftungsfenster benutzt wird, und sogar ohne Rücksicht darauf, ob es überhaupt geöffnet werden kann.<sup>3</sup> Als noch nicht entschieden gilt jedoch die Frage, ob dies nicht nur für «verschraubte Fenster», sondern auch für verglaste Fassaden gilt.

#### Keine fensterlosen Fassaden

Das Zürcher Verwaltungsgericht hält der Kritik an der Lüftungsfensterpraxis in erster Linie Pragmatik entgegen: Ein Verbot dieser Praxis hätte zur Folge, dass in Fassaden an lärmelasteten Strassen keine Fenster mehr eingesetzt werden dürften. Diese Befürchtung ist etwas plakativ: Von der Anwendung der fraglichen Lärmschutznormen sind immerhin nur die lärmempfindlichen Räume betroffen. Mit der gesetzlich vorgesehenen Umdistribution der Grundrisse würden die Strassenfassaden durchaus Fenster (für nicht lärmempfindliche Räume) aufweisen können. Zudem müssten auch Wohnräume hinter geschlossenen Strassenfassaden weiterhin ausreichend belichtet werden – eben seitlich und rückwärtig. Weiter beruht nach Verwaltungsgericht die ablehnende Haltung auf der Annahme, dass ein Fenster immer der Lüftung diene, vielmehr liege jedoch der Hauptzweck eines Fensters in der Belichtung der Räume. Dass man ein Fenster immer auch öffnen können müsse, schreibe aber das Bundesrecht nicht vor – andernfalls könnten vollverglaste Hochhäuser gar nicht mehr gebaut werden, weil diese aus physikalischen Gründen auf feste Fassadenverglasungen angewiesen seien. Aus diesen Gründen hält das Verwaltungsgericht anders als das Bundesgericht eine Lärmermittlung bei Fenstern, die sich nicht öffnen lassen, nicht für sachgerecht. Es spricht sich sogar dafür aus, dass in lärmempfindlichen Räumen an einer Fassade mit Grenzwertüberschreitung selbst öffentbare Fenster zulässig seien, wenn nur ein lärmabgewandtes «Lüftungsfenster» vorhanden sei.

Wenn mit der Beschwerde gegen das Verwaltungsgerichtsurteil auch die Lüftungsfensterpraxis angefochten worden ist, bietet sich dem Bundesgericht die Gelegenheit zur Klärung. — Dominik Bachmann

<sup>1</sup> VB.202014.307, *Ringling*, Erw. 11.

<sup>2</sup> Vgl. Christoph Jäger in: *Raum & Umwelt* 4–2009, S. 10 ff., mit Hinweisen; sowie: Alain Griffel in: *Kommentar zum Umweltschutzgesetz*, Ergänzungsband 2011, N 5 zu Art. 22 USG.  
<sup>3</sup> BGer 1A.139/2002, *Eierbrecht*, E. 5.4.