**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 97 (2022)

**Heft:** 2: Küche/Hausgeräte

**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:** 17.07.2025

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

# Im Lärmschutzrecht bahnen sich Veränderungen an

Strenge Lärmschutzverordnungen haben in der Vergangenheit viele Neubauprojekte verhindert. Mit der Neuregelung des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung möchte der Bundesrat die lärmschutzrechtlichen Regelungen verbessern.

**Thomas Elmiger, lic. iur.**
Rechtsanwalt

**Kontakt:**
*thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch*

Zwischen Lärmschutz und baulicher Verdichtung besteht ein gewisses Dilemma. Zahlreiche Neubauprojekte sind in den letzten Jahren an den strengen Lärmschutzvorschriften des Bundes gescheitert. Die Gründe dafür sind vielfältig, oft jedoch spielen projektspezifische Unzulänglichkeiten oder eine rechtsfehlerhafte Erteilung einer Ausnahmebewilligung eine Rolle. Bei der Strassenlärmsanierung herrscht ein eigentlicher Vollzugsnotstand, der sich seit fast 35 Jahren hinzieht. Zudem lief 2018 die mehrmals verlängerte Sanierungsfrist ab.[1] Mit der Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) möchte der Bundesrat die lärmschutzrechtlichen Regelungen verbessern.[2]

## Knackpunkt Ausnahmebewilligung

Die Erteilung von Baubewilligungen für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung ist nach geltendem Recht an die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gebunden (Art. 22 USG, Art. 31 Abs. 1 LSV[3]). Falls diese Werte nicht eingehalten werden, kann nur gebaut werden, wenn eine Ausnahmebewilligung eingeholt wird. Ausnahmebewilligungen können erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse an der Errichtung des Gebäudes besteht und eine kantonale Behörde dem Vorhaben zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes[4] werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die IGW nicht überschritten werden. Dabei müssen die IGW in der Mitte jedes offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raums eingehalten sein (Art. 39 Abs. 1 LSV); die Einhaltung der IGW an dem am wenigsten exponierten «Lüftungsfenster» jedes Raums genügt zurzeit nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht.[5]

Liegt eine Überschreitung der IGW vor, so werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Auch im Rahmen von Art. 22 Abs. 2 USG müssen die IGW eingehalten werden, was sich in der Forderung nach Durchführung der «notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen» zeigt. Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die IGW eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Können die IGW durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 3 1 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Abs. 2 von Art. 31 LSV fällt nur dann in Betracht, wenn erwiesen ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Abs. 1 ausgeschöpft wurden. Die Gewährung einer Ausnahme ist somit eine «ultima ratio».[6]

## Neue Regelung

Die beantragte Neuregelung beinhaltet im Wesentlichen eine Änderung des Artikels 22 USG.[7] Neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen wie bisher bewilligt werden, wenn die IGW eingehalten sind oder durch geeignete, verhältnismässige Massnahmen an der Lärmquelle oder zwischen der Quelle und dem Gebäude eingehalten werden können, wie zum Beispiel Temporeduktion als Lärmschutzmassnahme, Schallschutzwände und -fenster, Belagssanierungen, leisere Fahrzeuge und Reifen.

Bei Wohnräumen wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn das Gebäude zwei Anforderungen erfüllt: Die Räume sind so anzuordnen, dass jede Wohnung über einen genügenden Anteil lärmempfindlicher Räume verfügt, bei denen die IGW mindestens teilweise eingehalten werden. Zudem muss jede von Grenzwertüberschreitungen betroffene Wohnung einen privaten Aussenraum, wie einen Balkon oder eine Terrasse mit einer bestimmten Mindestgrösse, aufweisen, an dem die Planungswerte am Tag eingehalten werden.

## Fazit

Die Neuregelung des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung unterstützt bestehende Strategien des Bundes, die insbesondere mit der Siedlungsentwicklung nach innen übereinstimmen («innere Verdichtung»). Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baubewilligung werden gegenüber der bisherigen Regelung vereinfacht, da neu nicht mehr bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die IGW eingehalten werden müssen. Faktisch wird die alte Lüftungsfensterpraxis mindestens teilweise legalisiert.

Die vorgeschlagene Lösung stellt im Vergleich zur bestehenden Regelung einen Kompromiss zugunsten der Bautätigkeit dar. In den nächsten Jahren wird die Revision die Abklärung der Baumöglichkeiten erleichtern und auch die Planungssicherheit erhöhen.

1 Vgl. *Wohnen* 12/2017 S. 43.

2 https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/68132.pdf

3 Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41.

4 USG; SR 814.01.

5 BGE 142 II 100 E. 4; 145 II 189 E. 8.1.

6 BGer vom 2. April 2019, IC 106/2018, E. 4.7.

7 Vgl. Entwurf unter https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/altlasten/mitteilungen.msg-id-85026.html.

## Agenda

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **März** | | | | |
| 21. | **IG Viererfeld Bern**<br>Infoanlass: Wohnen im Viererfeld - fürs ganze Leben | 19–21 Uhr | Bern, Viererfeldweg 7 | www.generationenwohnen-beso.ch |
| 24. | **Fachtagung nachhaltiges Bauen**<br>Nachhaltigkeit und Baukultur | 9–17.15 Uhr | hybrid Aarau/online | www.ftnb.ch |
| **April** | | | | |
| 1. | **WBG Zürich**<br>Besichtigung BEP-Siedlung Manegg | 15.30–18.30 Uhr | Zürich, Allmendstrasse | www.wbg-zh.ch |
| 7. | **WBG Bern-Solothurn**<br>Debatte zukünftige Wohnformen: Möglichkeiten und Grenzen | 18–20 Uhr | Bern, Optingerstr. 54 | www.wbg-schweiz.ch |
| 29. | **ETH Wohnforum**<br>Forum Wohnungsbau 2022 zum Thema Metamorphosen | 8.30–17 Uhr | ETH Zürich, Hauptgebäude | www.wohnforum.arch.ethz.ch |
| 30. | **WBG Zuhause am Bielersee**<br>Tag der offenen Tür Alterswohnungen Hotel Kreuz | 12–15 Uhr | Ligerz, Kreuz, Hauptstrasse | www.zuhauseambielersee.ch |
| **Mai** | | | | |
| 3.–6. | **Swissbau 2022**<br>Leitmesse der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz | 9–18 Uhr (Do 20 Uhr) | Basel, Messe Basel | www.swissbau.ch |
| 5. | **WBG Nordwestschweiz**<br>Generalversammlung | 18.15 Uhr | Basel, Borromäum | www.wbg-nordwestschweiz.ch |
| 10. | **WBG Winterthur**<br>Generalversammlung | 17.30–21 Uhr | Winterthur, Casinotheater | www.wbg-winterthur.ch |
| 12. | **Armoup**<br>Westschweizer Tag der gemeinnützigen Wohnbauträger | 9–16.30 Uhr | Lausanne | www.armoup.ch |
| 13. | **WBG Zürich**<br>Besichtigung gesewo/zusammen-h-alt, Thema Selbstverwaltung | 13.45–17.45 Uhr | Winterthur, Dialogplatz | www.wbg-zh.ch |
| 13. | **Tag der Nachbarn** | | | |
| 16. | **WBG Zürich**<br>Generalversammlung | 17–20 Uhr | Zürich, Limmathall | www.wbg-zh.ch |
| 23. | **WBG Schaffhausen**<br>Generalversammlung | 18.30 Uhr | | www.wbg-sh.ch |
| **Juni** | | | | |
| 9. | **WBG Bern-Solothurn**<br>Debatte zukünftige Wohnformen: Gebaute Visionen im Realitätstest | 18–20 Uhr | Bern, Optingerstr. 54 | www.wbg-beso.ch |
| 9. | **WBG Zentralschweiz**<br>Generalversammlung | 18.00 Uhr | | |
| 17. | **Armoup**<br>Generalversammlung und Galaabend zum 100-Jahr-Jubiläum | 16.30 Uhr | Lausanne, Olympisches Museum | www.armoup.ch |
| 22. | **WBG Schweiz**<br>Delegiertenversammlung | 14.15 Uhr | Bern | www.wbg-schweiz.ch |
| 30. | **WBG Schweiz**<br>Baurechtstagung (mit BWO, Städte- und Gemeindeverband) | 14–17 Uhr | Bern | www.wbg-schweiz.ch |
| **Juli** | | | | |
| 1. | **Internationaler Tag der Genossenschaften** | | | |
| 1. | **WBG Zürich**<br>Besichtigung Hobelwerk, Thema Schwammstadt | 15–17 Uhr | Winterthur, Hobelwerkweg 45 | www.wbg-zh.ch |
| 6. | **WBG Schweiz**<br>Fachaustausch Gesellschaft und Soziales | 16–17 Uhr | über Zoom | www.wbg-zh.ch |


## Impressum

97. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

**Herausgeber**
Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

**Verantwortliche Redaktion**
Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
*Mitarbeit an dieser Ausgabe:* Thomas Elmiger, Urs Hauser, Daniel Krucker, Michael Staub, Jürg Zulliger

**Verlagsleitung**
Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

**Postadresse/Telefon**
Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

**Produktion, Druck, Spedition**
Stämpfli AG, www.staempfli.com

**Inserate**
Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

**Insertionsschluss**
siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

**Auflage**
10 522 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

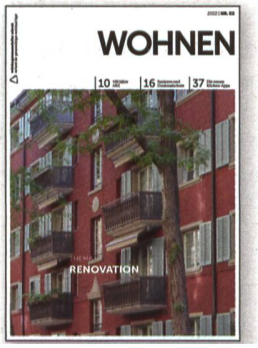
**Preise**
Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 53.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 47.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 56.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 50.–

**Partner in Deutschland**
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

**Partner in Österreich**
wohnen Plus, A-1010 Wien


## Vorschau: *Wohnen* 3/2022 im April

Die nächste Ausgabe mit dem Schwerpunktthema **«Renovation»** erscheint am 22. April.
Inserateschluss ist am 23. März.




Die Themen:

- Röntgenhof saniert Stammsiedlung
- WGN: Mieter ziehen in Hotel
- Interview mit Jürg Steiner von der PWG