

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, März 2025

Bauen im Lärm – Revision USG

Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen grundsätzlich nur bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erteilt werden (Art. 22 USG). Das Parlament hat im September 2024 eine Revision von Art. 22 und 24 USG beschlossen, womit der Wohnungsbau in lärmbelasteten Gebieten erleichtert werden soll.



Vor einigen Jahren entdeckten findige Rechtsanwälte den Lärmschutz als Achillesferse zahlreicher Bauprojekte an lärmbelasteten Standorten. Dies nachdem das Bundesgericht 2016 der sogenannten Lüftungsfensterpraxis einen Riegel schob, d.h. festlegte, dass Bauprojekte die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht nur beim Lüftungsfenster, sondern an jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raums einhalten müssen.

An lärmigen Orten war deshalb in der Regel eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) notwendig. Das Bundesgericht und kantonale Verwaltungsgerichte haben eine strenge Praxis bei der Gewährung von Ausnahmegewilligungen eingeführt und in den vergangenen Jahren wiederholt Baubewilligungen für Gebäude an lärmigen Orten aufgehoben. Die Gerichte kamen häufig zum

Schluss, dass es nicht gelungen sei, sämtliche denkbaren verhältnismässigen Massnahmen zur Lärmreduktion aufzuzeigen (vgl. Art. 31 Abs. 1 LSV) und stellten hohe Anforderungen an die Interessenabwägung im Rahmen einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV. Zur Verhinderung von missliebigen Bauprojekten geriet es geradezu in Mode, in Beschwerdeverfahren die Voraussetzungen zur Erteilung von lärmrechtlichen Ausnahmebewilligung anzuzweifeln – nicht selten mit Erfolg. Zahlreiche Projekte an zentralen, lärmbelasteten Standorten waren durch Beschwerden blockiert.

Mit der im September 2024 vom Parlament beschlossenen Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) sollte das Bauen an lärmbelasteten Standorten vereinfacht werden. Im Rahmen der parlamentarischen Debatten wurden hierzu verschiedene Vorschläge eingebracht und diskutiert. Die Räte einigten sich schlussendlich auf einen Kompromiss zur Anpassung von Art. 22 USG, der zu einer massiven Lockerung der bisherigen Vorschriften führt.

Art. 22 USG regelt wie bisher die Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten. Ziel dieser Bestimmung ist es nach wie vor, die Bevölkerung vor schädlichen oder lästigen Lärmeinwirkungen zu schützen. Nach der neuen Fassung von Art. 22 Abs. 1 USG dürfen Baubewilligungen für die Erstellung und wesentliche Änderung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen (unter dem Vorbehalt von Abs. 2) nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, soweit dies verhältnismässig ist. Die Bauherrschaft muss also weiterhin bauliche oder gestalterische lärmreduzierende Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte umsetzen, zumindest soweit dies verhältnismässig ist. Die Bauherrschaften müssen nachweisen, dass sie alle zumutbaren Massnahmen geprüft haben und umsetzen werden, um die IGW einzuhalten.

Können die Immissionsgrenzwerte mit Massnahmen nach Abs. 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nach der künftigen Fassung von Art. 22 Abs. 2 USG nur erteilt werden, wenn:

a. bei jeder Wohneinheit:

1. zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert wird, und

- ein Kühlsystem vorhanden ist oder
- mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind,

2. mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, oder

3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und

b. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.

Diese Formulierung von Abs. 2 ist nur schwer verständlich. Die beiden Varianten unterscheiden sich vor allem dadurch, dass in der einen Variante eine kontrollierte Wohnraumlüftung (nachfolgend Variante 1) installiert und in der anderen Variante keine kontrollierte Wohnraumlüftung (nachfolgend Variante 2) umgesetzt wird.

Variante 1: Bei Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftung (Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 USG) muss entweder zusätzlich ein «Kühlsystem» vorhanden sein oder es muss mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügen, bei dem die IGW eingehalten sind. Was unter einem «Kühlsystem» zu verstehen ist, wird hoffentlich in der LSV konkretisiert. Wenn kein «Kühlsystem» vorhanden ist, reicht also bei dieser Variante ein Fenster mit eingehaltenen IGW in der Wohnung.

Variante 2: Ohne kontrollierte Lüftung müssen die IGW in mindestens der Hälfte der lärmempfindlichen Räume an einem Fenster eingehalten werden. Alternativ muss mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügen, bei dem die IGW eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung stehen, bei dem die IGW eingehalten sind. Der Bundesrat wird in der LSV zu klären haben, welche Anforderungen ein solcher Aussenraum erfüllen muss (Mindestgrösse, bauliche Ausgestaltung, Entfernung von der Wohnung, Bedeutung von «privat nutzbar» etc.).

Bei gegebenen Voraussetzungen wird gemäss der beschlossenen Fassung von Art. 22 USG keine Interessenabwägung aufgrund des Erfordernisses des überwiegenden Interesses mehr notwendig sein. Dies führt dazu, dass dem Lärmschutz in der Planung weniger Beachtung geschenkt werden wird und (im Rahmen von Abs. 2) keine Optimierung von Lärmschutzmassnahmen mehr erfolgen kann. Ob mit dieser Revision der eigentlichen Gesetzeszweck, der – wie erwähnt – darin besteht, die Bevölkerung vor schädlichen oder lästigen Lärmeinwirkungen zu schützen, nach wie vor erreicht werden kann, ist fraglich, zumal Art. 22 Abs. 3 USG noch weitergehende Lockerungen bei Fluglärm oder für einen «kleinen Anteil an Wohneinheiten bei grossen Wohnüberbauungen» erlaubt.

Die Referendumsfrist gegen diese Revision des USG ist am 15. Januar 2025 unbe-
nutzt abgelaufen. Damit ist es nun am Bundesrat, die LSV entsprechend anzupas-
sen. Die Revision des USG und der LSV wird bestensfalls im Frühling 2026 in Kraft
treten. Bis zum Inkrafttreten der geänderten Bestimmungen gilt das bisherige
Recht und die dazu entwickelte Praxis. Bauprojekte können somit derzeit nicht von
den geplanten Änderungen profitieren. Zudem bringt die Umsetzung inhaltlich und
zeitlich grosse Unsicherheiten für Behörden, Planer und Bauherrschaften mit sich.
Denn noch ist offen, wie der Bund die teils sehr offenen Formulierungen der revi-
dierten USG-Artikel in der LSV präzisieren wird.

Neben der Anpassung von Art. 22 USG wurde in der Gesetzesrevision auch eine
Anpassung von Art. 24 USG beschlossen. Bei der Ausweisung von Bauzonen und der
Erweiterung des Wohnraums in lärmbelasteten Gebieten durch Umnutzung oder
Verdichtung wird es im Rahmen der Nutzungsplanung möglich sein, von den Belas-
tungsgrenzwerten abzuweichen, sofern ein überwiegendes Interesse an der Sied-
lungsentwicklung nach innen besteht, ein öffentlicher Freiraum zur Erholung in der
Nähe besteht und Massnahmen zur Gewährleistung einer lärmangemessenen
Wohnqualität festgelegt und in die Planung integriert werden.

Diese wiederum sehr offen gehaltenen Voraussetzungen von Art. 24 USG werden
dazu führen, dass bestehende lärmbelastete Gebiete verdichtet werden können,
sofern Massnahmen ergriffen werden, um eine gute Lebensqualität, insbesondere
im Hinblick auf den Lärmschutz, zu gewährleisten.