

GUTE NACHRICHTEN FÜR BAUHERREN: DER BUND ENTSCHEIDET SICH FÜR LOCKERUNGEN BEIM LÄRMSCHUTZ

Practice Group Bau- und Immobilienrecht

A) Ausgangslage und Hintergrund

Die Umweltschutzgesetzgebung sieht Grenzwerte für Lärmimmissionen vor. Zugleich fordert das Raumplanungsrecht aber eine Verdichtung der Siedlungen nach innen. Um sowohl dem Gebot des Lärmschutzes als auch demjenigen der inneren Verdichtung, insbesondere in Zentren und Agglomerationen, ausgewogen Rechnung zu tragen, hat die kantonale Rechtsprechung etwa des Kantons Zürich aber auch zahlreicher weiterer Kantone die sogenannte Lüftungsfensterpraxis etabliert. Nach dieser Praxis muss der Immissionsgrenzwert nicht bei jedem einzelnen Fenster eingehalten werden. Vielmehr genügt es, wenn bei jedem lärmempfindlichen Raum ein Fenster geöffnet werden kann, bei dem der Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Das Bundesgericht hat diese Praxis aber nicht mehr akzeptiert (BGer, Urteil 1C_139/2015 vom 16. März 2016 = BGE 142 II 100). Nach Ansicht des Bundesgerichts kann daher in solchen Fällen nur mittels einer Ausnahmegewilligung gebaut werden. Diese Rechtsprechung des Bundesgerichts führte dazu, dass zahlreiche Bauprojekte nicht realisiert werden konnten und es zu einem eigentlichen Bewilligungsstau gekommen ist.

B) Revision des Umweltschutzgesetzes

Das eidgenössische Parlament hat den Handlungsbedarf beim Bauen in lärmbelasteten Gebieten schon vor einigen Jahren erkannt. So hatte die im Jahr 2016 eingereichte Motion Flach (16.3529) zum Ziel, die Lüftungsfensterpraxis, wie sie etwa im Kanton Zürich praktiziert wurde, im Umweltschutzgesetz (USG) zu verankern. Nach langen Beratungen in den Räten inklusive eines Differenzbereinigungsverfahrens hat das eidgenössische Parlament nun eine Revision des USG beschlossen. Die beschlossene Gesetzesrevision sieht nun in Art. 22 drei Alternativen vor, wie im Lärm dennoch gebaut werden kann (vgl. BBl 2024 2502 ff.). Bei jeder Wohneinheit muss als erste Variante zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert werden sowie ein Kühlsystem vorhanden sein oder mindestens ein lärmempfindlicher Raum muss über ein Fenster verfügen, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Als zweite Variante muss bei jeder Wohneinheit mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die

Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Als dritte Variante zulässig ist schliesslich auch, dass bei jeder Wohneinheit mindestens ein Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, und zusätzlich ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Als zusätzliche kumulative Voraussetzung sieht der neue Art. 22 USG vor, dass der bauliche Mindestschutz nach dem (unveränderten) Art. 21 USG gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird. Damit ist gemeint, dass bei Neubauten an lärmbelasteten Standorten zusätzliche, über den Mindestschutz hinausgehende bauliche Massnahmen gegen den Lärm zu ergreifen sind. Die Details und Ausführungsbestimmungen zu Art. 21 USG finden sich in Art. 32 ff. der Lärmschutzverordnung.

Diese und weitere Änderungen am Umweltschutzgesetz wurden am 8. Oktober 2024 im Bundesblatt publiziert (BBl 2024 2502 ff.). Gegen die Gesetzesrevision kann nun noch das Referendum ergriffen werden; die Referendumsfrist läuft noch bis zum 16. Januar 2025. Es bleibt zu hoffen, dass die nun beschlossenen Änderungen bald in Kraft treten können.