

ENDLICH LOCKERUNGEN DES LÄRMSCHUTZES IN SICHT

[Practice Group Bau- und Immobilienrecht](#)

In einem wegweisenden Urteil taxierte das Bundesgericht die von rund der Hälfte aller Kantone angewandte «Lüftungsfensterpraxis» als unzulässig und stellte fest, dass die Immissionsgrenzwerte («IGW») grundsätzlich an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden müssen ([BGE 142 II 100](#)).

Durch diese Verschärfung des Lärmschutzes wurden etwa im Kanton Zürich die geplante [Brunaupark-Überbauung](#) (500 Wohnungen) und weitere Bauprojekte blockiert und die bauliche Verdichtung in dichtbesiedelten Gebieten praktisch ausgehebelt. Die von der Politik geforderte Siedlungsentwicklung nach innen wurde seither in lärmbelasteten Gebieten weitgehend verunmöglicht.

Diesen Missstand will der Bund durch Neuregelungen im Umweltschutzgesetz («USG») nun endlich beheben. Konkret soll durch die Schaffung von Entlastungs- und Kompensationsräumen das Bauen in lärmbelasteten Lagen künftig ohne Ausnahmegenehmigung ermöglicht werden.

Soweit die drei in [Art. 22 Abs. 2 litera a.-c. E-USG](#) formulierten Bedingungen kumulativ erfüllt sind, können Bauprojekte trotz überschrittener Immissionsgrenzwerte realisiert werden. Dies setzt voraus, dass

- a. jede Wohneinheit über einen genügenden Anteil lärmempfindlicher Räume verfügt, bei denen die IGW mindestens teilweise eingehalten sind;
- b. für jede Wohneinheit, bei der die IGW überschritten sind, ein Aussenraum beim Gebäude zur Verfügung steht, bei dem die Planungswerte am Tag eingehalten sind;
- c. der bauliche Mindestschutz nach Art. 21 [USG] gegen Aussen- und Innenlärm angemessen verschärft wird.

In Konkretisierung von **litera a.** führt der [Erläuternde Bericht](#) aus, dass ein «*genügender Anteil lärmempfindlicher Räume*» vorliegt, wenn bei mindestens 60% der lärmempfindlichen Räume einer Wohnung die IGW an mindestens einem Fenster eingehalten sind. Eine Ausnahme besteht einzig bei Wohnungen mit lediglich zwei lärmempfindlichen Räumen – hier soll es genügen, wenn die IGW in einem Raum (50%) an einem Fenster eingehalten werden. Gegenüber der bestehenden Rechtslage bedeutet dies eine wesentliche Erleichterung, da neu nicht mehr bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die IGW eingehalten werden müssen.

In Präzisierung von **litera b.** hält der [Erläuternde Bericht](#) fest, dass die Lärmbelastung beim «*Aussenraum*» tagsüber höchstens die Planungswerte erreichen darf. Zudem müsse der Aussenraum eine Mindestgrösse von 6 m² aufweisen und zur Wohnung gehören. Die geforderte Einhaltung der Planungswerte beim Aussenraum ist zu begrüssen, damit die kompensatorische Erholungswirkung auch gewährleistet ist. Der Gesetzeswortlaut «*beim Gebäude*» sollte indessen nicht zu eng interpretiert werden, damit eine Realisierung nicht übermässig erschwert bzw. gar verhindert wird.

Die in **litera c.** geforderte angemessene Verschärfung des baulichen Mindestschutzes gegen Aussen- und Innenlärm bewirkt keine Veränderung gegenüber der bestehenden Regelung in Art. 22 Abs. 2 USG, gemäss welcher erhöhte Anforderungen gelten, wenn Ausnahmen gewährt werden.

Die Vernehmlassung zur Teilrevision des USG läuft bis 30. Dezember 2021. Es ist zu hoffen, dass die Revision gelingt und damit der für eine Verdichtung in städtischen Gebieten dringend benötigte Spielraum geschaffen wird.

Zürich, 1. Dezember 2021