

Maja Saputelli

## Lärmschutzvorgaben für Wohnbauten



Quelle: Markus Krebs, pixabay

### 1 Gescheiterte Wohnbauprojekte

Auch im Jahr 2021 sind Wohnbauprojekte am Lärmschutz gescheitert. Unisono wird berichtet, dass die geltenden Lärmschutzvorschriften nicht tauglich seien, Lärm und Verdichtung in Einklang zu bringen. Tatsächlich ist es seit der Aufhebung der sogenannten Lüftungsfensterpraxis im Jahr 2016 schwierig geworden, im Falle von Lärmgrenzwertüberschreitungen eine kantonale Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) zu erlangen, welche vor den Gerichten standhält.

Es scheint deshalb angebracht, die rechtliche Situation zusammen mit den neusten Urteilen noch einmal zu analysieren und festzuhalten, welches Vorgehen erfolgversprechend sein kann.<sup>1</sup> Zudem sind die ersten Bestrebungen zur Anpassung des Umweltschutzgesetzes sowie allfälliger Lärmgrenzwerte miteinzubeziehen.

## 2 Vorgaben des Umweltschutzgesetzes

Gemäss Art. 22 Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Diese zweite Bedingung wird in Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert. Die Anordnung der lärmempfindlichen Räume muss an der dem Lärm abgewandten Seite eines

---

### «Ausnahmebestimmungen erfordern immer Einzelfallentscheide.»

---

Gebäudes erfolgen, oder bauliche oder gestalterische Massnahmen müssen das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Ziel ist, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Sofern dies nicht möglich ist, kann gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Art. 31 Abs. 2 LSV ist somit ohne Frage eine Ausnahmebestimmung. Ausnahmebestimmungen erfordern immer Einzelfallentscheide, und es ist immer eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dies, weil Ausnahmebewilligungen bezwecken, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regeln nicht beabsichtigt waren. Eine Ausnahmeermächtigung darf nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen, denn auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert.<sup>2</sup>

Die gesetzliche Regelung bezüglich Lärm ist seit jeher dieselbe. Seit dem Wegfall der Lüftungsfensterpraxis wird aber eine einzelfallweise Prüfung verlangt. Diese erfordert den Einbezug der Lärmproblematik ab Planungsbeginn und fordert sowohl Planer als auch Behörden.

### 2.1 Bauliche und gestalterische Massnahmen sowie Anordnung lärmempfindlicher Räume

#### 2.1.1 Welche Massnahmen sind damit gemeint?

Art. 31 Abs. 1 LSV nennt in lit. b bauliche und gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, als eine der Voraussetzungen zur möglichen Erteilung einer Baubewilligung. Gemeint ist, dass mittels solcher Massnahmen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, im Mindesten aber die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte minimiert wird. Bauliche Vorkehrungen sind der Gebäudehülle vorgelagert und errichten Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg des Schalls zwischen Sende- und Empfangsort (beispielsweise Lärmschutzwände), gestalterische Massnahmen nehmen in der

Bauweise des lärmempfindlichen Gebäudes auf die Lärmbelastung Rücksicht (zum Beispiel abgewinkelte Fassaden).<sup>3</sup> Die LSV nennt keine Priorität unter den Massnahmen, welche erfolgen oder geprüft werden sollen. Nach dem Grundsatz des USG der Emissionsbegrenzung an der Quelle (Art. 11 Abs. 1 USG) haben dem Gebäude vorgelagerte Lärmschutzmassnahmen grundsätzlich Priorität vor gestalterischen Massnahmen.<sup>4</sup> Vorab zu prüfen ist die Anordnung der Baukörper sowie die Gebäudeform im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück. Sodann sind die Massnahmen zur Grundrissgestaltung und Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume zu prüfen. Dies im Zusammenhang mit Lärmschutzwänden, Gebäudevor- oder -rücksprüngen, Erkern oder Loggien. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich hat in seiner Informationsbroschüre zum Planen und Bauen im Lärm die diversen Massnahmen aufgelistet und erläutert.<sup>5</sup> Ebenso sind auf der Informationsplattform «Bauen im Lärm» praktische Hilfsanweisungen zu finden.<sup>6</sup>

Ersatzmassnahmen, um die Auswirkungen der Grenzwertüberschreitungen zu mildern, wie Auskragungen an den Seitenfassaden, schallabsorbierende Deckunterschichten bei Balkonen, Festverglasungen, Schallschutzfenster, künstliche Belüftung und dergleichen sind nicht als bauliche oder gestalterische Massnahmen zu werten, sondern sind möglicherweise im Rahmen der Interessenabwägung als Verbesserung zu qualifizieren.<sup>7</sup>

### 2.1.2 Prüfung der Massnahmen

Im jüngsten Bundesgerichtsurteil zu einer Wohnbaute in lärmigem Gebiet wird unmissverständlich dargelegt, dass in einem solchen Fall von Beginn weg, das heisst schon bei der Definition der Rahmenbedingungen – etwa bei der Ausschreibung und Durchführung eines Projektwettbewerbs –, dem Lärm eine hohe Bedeutung beizumessen sei. Es würde nicht angehen, ein Bauprojekt so zu konzipieren, wie wenn keine übermässige Lärmbelastung bestünde und anschlies-

---

**«Dem Lärm ist von Beginn weg, das heisst schon bei der Definition der Rahmenbedingungen, eine hohe Bedeutung beizumessen.»**

---

send mit Hinweis auf die Unzumutbarkeit ausreichender Lärmschutzmassnahmen am Gebäude gestützt auf Art. 31 Abs. 1 LSV eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Die Bauherrschaft hat vielmehr aufzuzeigen, dass dem Lärmschutz das vom Gesetz geforderte Gewicht in der Entwicklung und im Resultat des Bauprojekts zugekommen ist bzw. zukommt. Angesichts der potenziell unerschöpflichen Anzahl möglicher Projektierungsvarianten hat sie aufzuzeigen, dass sie den Lärmschutz im Rahmen der Projektausarbeitung adäquat berücksichtigt hat. Zudem hat sie die getroffene Auswahl an Massnahmen nach-

vollziehbar zu begründen. Soweit die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, hat die Bauherrschaft daher darzulegen, weshalb welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden.<sup>8</sup>

Die vorgenannten baulichen und gestalterischen Massnahmen sollen genau so geprüft werden wie die Möglichkeiten bei der Anordnung der Wohnungen und Räumlichkeiten. Es muss eine gründliche Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz bezogen auf die konkrete Parzelle und die vorgesehene Nutzung stattfinden. Zahllose Variantenstudien seien weder notwendig noch erforderlich oder genügend. Weiter äussert sich das Bundesgericht zu Vollzugshilfen. Nicht alle darin genannten Lärmschutzmassnahmen müssten auch ausdrücklich behandelt werden, denn ein solches Vorgehen wäre nicht genügend.<sup>9</sup> Einzig die einzelfallweise Prüfung der Lärmproblematik ist zielführend. Jüngst hat das Tiefbauamt des Kantons Zürich seine Arbeitshilfen entsprechend angepasst.<sup>10</sup> Mit den neuen Arbeitshilfen wird verhindert, dass Bauherrschaften die zur Verfügung gestellten Vollzugshilfen mit den diversen Kriterien einfach abarbeiten. Am Ende resultierten grüne, gelbe und rote Räume, welche entsprechend ihrer Lärmbelastung gekennzeichnet wurden. Ein solches Vorgehen führte in der Vergangenheit immer zum Ergebnis der gerichtlichen Überprüfung, dass keine gründliche Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik stattgefunden habe. Es fehlten die in Art. 31 Abs. 1 LSV statuierten Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV, und die Bauprojekte wurden nicht bewilligt oder die Baubewilligungen durch die Gerichte aufgehoben.<sup>11</sup>

### **3 Beweiserbringung**

#### **3.1 Wann und wie erfolgt der Nachweis**

So wie das Bundesgericht klar schreibt, dass der Einbezug der Lärmproblematik von Beginn weg erfolgen muss, indem schon bei der Definition der Rahmenbedingungen der Vorbelastung mit Lärm eine hohe Bedeutung beigemessen werden muss, so ist es klar, dass einzig die Bauherrschaft in der Lage ist, die Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz zu dokumentieren. In der Vollzugshilfe des Kantons Zürich steht denn auch unmissverständlich, dass der entsprechende Nachweis von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens bzw. einer Darlegung der Massnahmenoptimierung erbracht und zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden müsse. Gesuche mit ungenügenden oder unvollständigen Nachweisen könnten materiell nicht behandelt werden und würden zurückgewiesen. In der Regel werde dieser Nachweis vom Architekten/der Architektin zusammen mit dem Bauphysiker/der Bauphysikerin verfasst.<sup>12</sup>

Das Verwaltungsgericht schreibt, dass die Darlegung, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden, im Rahmen der Zustimmung des Kantons – genauer: des Tiefbauamts des Kantons Zürich – zur Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu ergehen habe.<sup>13</sup> Enthält das materielle Recht keine Beweislastregeln, so gilt als allgemeine Regel gestützt auf eine analoge Anwendung von Art. 8 des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) der Grundsatz, dass jene Partei die Folgen der Beweislosigkeit trägt, die aus der unbewiesenen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können. Dieser Grundsatz gilt auch im öffentlichen Recht und auferlegt ohne Zweifel dem Baugesuchsteller die Pflicht, den Nachweis einer hinreichenden Massnahmenprüfung zu erbringen.<sup>14</sup>

---

**«Der entsprechende Lärmschutznachweis muss von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens bzw. einer Darlegung der Massnahmenoptimierung erbracht werden.»**

---

Im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung müssen entsprechende Unterlagen vorhanden sein, die nachvollziehbar ersehen lassen, welche Massnahmen erwogen, gewählt oder verworfen worden sind. Dies gelingt anhand von konkreten Projektvarianten, in denen die Grenzwertüberschreitungen mit Schallberechnungen zahlenmässig aufzeigen, welche Vor- und Nachteile eine bestimmte Variante aufweist bzw. welche Reduktion der Grenzwertüberschreitungen erreicht wird. Dabei sind keine abwegigen Varianten aufzuzeigen, sondern es muss nachvollziehbar dargelegt werden, dass sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft wurden.<sup>15</sup>

Obwohl das Verwaltungsgericht schreibt, dass im Rahmen der nachgelagerten Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV unter anderem auch städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden könnten,<sup>16</sup> erfolgt eine gewisse Interessenabwägung tatsächlich bereits bei der Projektausarbeitung. Bei der Definition der Rahmenbedingungen für ein Projekt sind sehr viele Aspekte zu berücksichtigen. Auch wenn der Vorbelastung mit Lärm eine hohe Bedeutung zukommen soll, so ist jedes Projekt letztlich ein Kompromiss von diversen, sich zum Teil widersprechenden Interessen. Der von den Behörden und Gerichten geforderte Bericht muss deshalb aufzeigen, dass die sinnvoll erscheinenden baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft worden sind, welche Auswirkungen sie auf das Projekt hatten und weshalb gewisse Massnahmen gewählt bzw. eben nicht gewählt wurden. Hier ist es möglich, dass andere Aspekte eines Projektes als gewichtiger eingestuft worden sind. Eine solche Abwägung von Interessen muss nachvollziehbar begründet werden.

### 3.2 Ausgearbeitete Projekte zur Zeit der Lüftungsfensterpraxis

Die meisten der nun von den Gerichten aufgehobenen Bauprojekte sind bereits ausgearbeitet worden, als regelmässig noch die Lüftungsfensterpraxis angewendet wurde. Interessant sind deshalb die gerichtlichen Ausführungen zur Beweiserbringung.

Nach der Rechtsprechung müssen Praxisänderungen vorgängig angekündigt werden, wenn sie Fragen der Zulässigkeit eines Rechtsmittels berühren, und der Rechtssuchende deshalb Rechte verlöre, die er bei Vorwarnung hätte geltend machen können. Das Bundesgericht hat aber sowohl im Entscheid vom 4. März 2021 als auch im Entscheid vom 6. Dezember 2021 dargelegt, dass keine Rechtsprechungsänderung im Sinne einer Verschärfung der Anforderungen an die Erteilung einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung stattgefunden habe. Im Urteil 1C\_106/2018 vom 2. April 2019 habe das Bundesgericht ver-

deutlicht, wie die Bestimmungen von Art. 22 USG und Art. 31 LSV auszulegen seien.<sup>17</sup> Entsprechend hat es das Gericht abgelehnt, neue Beweismittel zuzulassen. Auch muss ein Gericht keine Dokumentation einfordern und von Amtes wegen

---

**«Unter Umständen vermag eine eingehende Begründung vor bzw. vom Baurekursgericht genügen, zumal es sich bei Letzterem um ein Fachgericht handelt.»**

---

für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts sorgen.<sup>18</sup> Grundsätzlich hat der Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft sind, im Rahmen der Zustimmung des Kantons vorhanden zu sein. Unter Umständen vermag eine eingehende Begründung vor bzw. vom Baurekursgericht genügen, zumal es sich bei Letzterem um ein Fachgericht handelt. Dies ist als potenzielle Beweiserleichterung zugunsten der Bauherrschaft zu verstehen.<sup>19</sup>

Damit wird verdeutlicht, dass Projekte, welche zu Zeiten der Lüftungsfensterpraxis ausgearbeitet worden sind, hinsichtlich Dokumentation den Anforderungen an einen ausreichenden und nachvollziehbaren Nachweis im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV nicht genügen können. Diesbezüglich wäre eine Bauherrschaft gehalten, diesen Nachweis im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren zu erbringen.

Das Verwaltungsgericht hat entsprechend festgestellt, es sei möglich, dass bezüglich der Stellung der Baukörper tatsächlich die beste Variante gewählt worden sei. Es fehlten jedoch konkrete Unterlagen dazu, aufgrund derer diese Ausführungen objektiv nachvollzogen werden könnten. Ohne konkrete Darlegung, welche Varianten (bzw. allenfalls auch deren Mischformen) welche Reduktionen der Grenzwertüberschreitungen mit sich brächten, könne somit die Wirksamkeit der gewählten Variante nicht überprüft werden.<sup>20</sup>

Auch die Einreichung von neuen Varianten im gerichtlichen Verfahren ist gemeinhin nicht zielführend. Die Mängel können grundsätzlich nicht mit Nebenbestimmungen behoben werden, auch wenn die Lärmprobleme möglicherweise mit einfachen Grundrissänderungen beseitigt werden können. Solche Änderungen bedingen in der Regel wesentliche Projektänderungen. Weiter müssen auch die Projektänderungen im Rahmen der Ausnahmegewilligungserteilung in die Interessensabwägung miteinbezogen werden.<sup>21</sup> Eine Rückweisung an die Vorinstanz bzw. Bewilligungsinstanz fällt damit ausser Betracht und die Baubewilligung ist im Rahmen eines Gerichtsverfahrens aufzuheben.

## 4 Interessenabwägung

Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass sämtliche verhältnismässigen und möglichen Lärmschutzmassnahmen ausgeschöpft sind, ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen, um beurteilen zu können, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden kann. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich schreibt in seinen Arbeitshilfen unmissverständlich, dass die Gemeinden für die Interessenabwägung zuständig und die Bauherrschaften verantwortlich für eine ausreichende Informationsbeschaffung zu Händen der Gemeinden seien. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung bedürfe sodann der Zustimmung des Kantons.<sup>22</sup> Dennoch darf sich die kantonale Fachstelle nicht einfach darauf beschränken, auf die Interessenabwägung der kommunalen Behörde zu verweisen. Im Rahmen der Zustimmung wird eine Überprüfung der einzelfallweisen Interessenabwägung verlangt.<sup>23</sup> Die Interessenabwägung ist eine Prüfung sämtlicher relevanten Umstände des Einzelfalls. Der kantonalen Behörde steht ein Ermessensspielraum zu, womit die Prüfung nicht auf abstrakte Weise vorweggenommen werden kann.<sup>24</sup>

---

**«Die Interessenabwägung muss zwischen den öffentlichen Interessen an der Realisierung des Bauvorhabens und dem Interesse an einer Reduktion der Lärmbelastung erfolgen.»**

---

Die Interessenabwägung muss zwischen den öffentlichen Interessen an der Realisierung des Bauvorhabens und dem Interesse an einer Reduktion der Lärmbelastung erfolgen. Zu berücksichtigen sind bei der Interessenabwägung insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen.<sup>25</sup>

Mit Blick auf den Zweck von Art. 22 USG ist ein öffentliches Interesse am Bau eines Wohngebäudes im lärmbelasteten Gebiet notwendig. Allein das private Interesse der Eigentümerschaft an einer optimalen Ausnützung des Grund-

stücks genügt nicht. Die Interessen der Raumplanung betreffen insbesondere die Schliessung von Baulücken sowie das bundesrechtlich vorgeschriebene Ziel einer Verdichtung nach innen.<sup>26</sup> Neben der häuslicher Bodennutzung sind aber auch finanzielle und/oder ideelle Eigentümerinteressen sowie allfällige Interessen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Hinzu kommen auch städtebauliche Interessen, Qualitäten eines Quartiers, die allgemeine Verbesserung des Lärmschutzes durch einen Ersatzneubau oder die Verbesserung der Energieeffizienz.<sup>27</sup>

Bevor die konkrete Interessenabwägung vorgenommen werden kann, ist deshalb das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu ermitteln. Diesem ist im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV Rechnung zu tragen. Bei einer starken Überschreitung der Immissionsgrenzwerte müssen deshalb äusserst gewichtige Interessen an der Errichtung des Gebäudes bestehen.<sup>28</sup>

## **5 Ausmass der Lärmbelastung**

### **5.1 Vorbelastung**

Zu prüfen ist somit vorab, ob es sich um eine wesentliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte handelt. Das Bundesgericht hatte bei einer Arealüberbauung festgehalten, eine Immissionsgrenzwertüberschreitung von bis zu 4 dB(A) könne nicht mehr als unwesentlich qualifiziert werden.<sup>29</sup> Es hatte aber auch schon eine Ausnahmegewilligung trotz Überschreitung um 6 dB(A) in der Nacht geschützt. Letztlich sind wiederum der Einzelfall und die konkrete Situation massgebend. Auch kann nicht generell gesagt werden, dass eine Ausnahmegewilligung bei einer wesentlichen Überschreitung der Lärmgrenzwerte ausser Betracht fällt.

Allgemein gefasst ist mit Blick auf den Sinn und Zweck von Art. 22 USG von einer – der Erteilung einer Ausnahmegewilligung generell entgegenstehenden – wesentlichen Überschreitung tendenziell dann auszugehen, wenn die Lärmwerte näher beim Alarmwert als beim Immissionsgrenzwert liegen.<sup>30</sup>

### **5.2 Empfindlichkeitsstufe und Massnahmen an der Quelle**

Wenn Überschreitungen von Lärmgrenzwerten nach der Implementierung der möglichen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV immer noch hoch sind, ist im Rahmen der Interessenabwägung die Möglichkeit einer Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe zu prüfen (Art. 43 Abs. 2 LSV). Höhereinstufungen bilden die gebäudeseitige Antwort auf eine anlageseitige nicht auf den Immissionsgrenzwert reduzierbare Lärmbelastung. Im Regelfall ist bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte prioritär die Sanierung der Verkehrsanlage anzuordnen (Art. 13 Abs. 1 und 2 LSV in Verbindung mit Art. 13 Abs. 3 und 4 LSV).<sup>31</sup>

Die Abklärung, ob eine Sanierung der Verkehrsanlage in Betracht kommt, darf nicht eine rein theoretische sein. Insbesondere muss der Frage, ob in finanzieller Hinsicht überhaupt eine realistische Chance für eine anlagenseitige Sanierung besteht und wie weit eine solche aus Gründen der Verhältnismässigkeit gehen kann, gebührend Beachtung geschenkt werden. Dies trifft auch auf eine allfällige Sanierung mittels Temporeduktion zu.<sup>32</sup> Eine solche Abklärung kann von der Bauherrschaft höchstens ansatzweise erfolgen und muss vertieft von der Strasseneigentümerin geleistet werden, also von der Gemeinde oder vom Kanton.

---

**«Die Höhereinstufung von generell geltenden Empfindlichkeitsstufen ist primär auf alte Dorfkern- oder städtische Verhältnisse zugeschnitten.»**

---

Die Höhereinstufung von generell geltenden Empfindlichkeitsstufen ist primär auf alte Dorfkern- oder städtische Verhältnisse zugeschnitten, damit Gemeinden sich für die Erhaltung des vorhandenen Wohnraums und gegen die Entleerung ihrer Kerngebiete oder Innenstädte einsetzen können. Eine Aufstufung kann auch bei kleineren Wohngebieten inmitten gewachsener Gewerbebezonen in Betracht kommen.<sup>33</sup> Von Aufstufungen ist allerdings zurückhaltend Gebrauch zu machen, um nicht den demokratisch legitimierten Entscheid für die Einhaltung tieferer Immissionsgrenzwerte zu unterwandern, beispielsweise wenn gerade erst eine Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgte.<sup>34</sup> Eine Höhereinstufung drängt sich dann auf, wenn die massgeblichen Beurteilungspegel immer noch um mindestens einen Empfindlichkeitsstufenschritt (= 5dB(A)) über den Immissionsgrenzwerten der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe liegen und die örtlichen Verhältnisse dafür sprechen.<sup>35</sup> Keine weitere Aufstufung kann in Frage kommen, wenn eine erhebliche Lärmvorbelastung bereits mit der Zuordnung zu einer höheren Empfindlichkeitsstufe berücksichtigt worden ist.<sup>36</sup>

### 5.3 Arealüberbauungen

Gemäss § 71 Abs. 2 lit. d Planungs- und Baugesetz PBG muss bei Arealüberbauungen der besonders guten Qualität von Wohnlichkeit und Wohnhygiene eine gesteigerte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Dieses Kriterium ist grundsätzlich bei jeder Wohnung einer Arealüberbauung einzuhalten. Für die Interessenabwägung ist bei Arealüberbauungen der Wohnlichkeit und Wohnhygiene mehr Gewicht beizumessen. Wohnungen, welche aufgrund von lärmoptimierten Wohnungsgrundrissen eine fast ausschliessliche Ausrichtung gegen Norden aufweisen oder welche bei

---

**«Für die Interessenabwägung ist bei Arealüberbauungen der Wohnlichkeit und Wohnhygiene mehr Gewicht beizumessen.»**

---

grossen Zimmern aufgrund der Anordnung der Fenster oder bei verschlossenen Fenstern eine Stosslüftung verunmöglichen, sind bei Arealüberbauungen nicht bewilligungsfähig.<sup>37</sup> Dasselbe gilt bei einer grösseren Zahl von Wohnungen mit Schlafräumen, welche bei den einzigen Fenstern Lärmüberschreitungen ausweisen (rote Räume).<sup>38</sup>

## 6 Änderung der gesetzlichen Regelung

Um die bundesweit angestrebte innere Verdichtung und eine lärmverträgliche Siedlungsentwicklung besser in Einklang bringen zu können und die aktuellen Konflikte zu minimieren, soll das Umweltschutzgesetz (USG) revidiert werden.<sup>39</sup> Dabei soll das Bauen in lärmbelasteten Gebieten unter Bedingungen ohne Ausnahmegewilligung möglich werden.

Die Gesetzesrevision soll insbesondere definieren, wie ein lärmoptimierter Wohnungsgrundriss aussehen soll. Immissionsgrenzwerte sind nicht mehr in der ganzen Wohnung, sondern nur noch in Teilen einzuhalten. Ruhige Aussenräume sind aber in lärmbelasteten Wohnungen zwingend. Damit würde

---

**«Die Gesetzesrevision soll insbesondere definieren, wie ein lärmoptimierter Wohnungsgrundriss aussehen soll.»**

---

die heutige Ausnahmesituation zum Standard. Zudem sollen die Gemeinden abschliessend entscheiden können, und der Kanton ist nicht mehr Bewilligungsbehörde. Weiter sollen in dicht besiedel-

ten Gebieten mit Lärmbelastung Ausgleichsmassnahmen wie Ruhezeiten oder Freiräume vorgesehen werden, welche jedoch in der Nutzungsplanung verankert werden müssen.

Jede Änderung der bestehenden gesetzlichen Regelung ist zu begrüssen, denn die umfassende und komplizierte Nachweispflicht in Sachen Lärm ist nicht nur ein Kostenfaktor, sondern birgt vor allem die Gefahr der Ungleichbehandlung. Vollzugsbehörden und Gerichte haben zum Teil verschiedene Auffassungen, wie ein solcher Bericht und Lärmoptimierungen aussehen müssen, und die Unterschiede zwischen den Kantonen sind gross.

Neben der geplanten Gesetzesänderung sollen insbesondere die Massnahmen an der Quelle, das heisst an der Strasse, weiter vorangetrieben werden. Temporeduktionen sind zwar geeignet, um die Lärmbelastung zu senken, sind aber aus politischen und gesellschaftlichen Überlegungen umstritten und zum Teil unerwünscht. Insbesondere bei lärmarmen Belägen sowie Lärmreduktionen an den Fahrzeugen ist sicherlich noch Optimierungspotenzial vorhanden.

Die eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung EKLK hat kürzlich einen umfangreichen Bericht zum Grenzwertsystem in der Schweiz veröffent-

licht.<sup>40</sup> Die Kommission empfiehlt darin eine Anpassung der geltenden Grenzwerte für Strassen-, Eisenbahn- und Fluglärm nach unten. Sollten jedoch die Lärmgrenzwerte gesenkt werden, könnte dies massive Konsequenzen und Auswirkungen auf den Wohnungsbau haben und diesen zum Teil absolut unmöglichen. Es ist deshalb zu hoffen, dass der Bundesrat in seiner Kompetenz als Verordnungsgeber keine falschen Weichen stellt. Zudem ist zu fragen, ob die Regelung der Grenzwerte in einer Verordnung noch das richtige System ist, wenn derart weitreichende Konsequenzen zu erwarten sind. Aufgrund der möglichen Auswirkungen wäre deshalb die Regelung von Lärmgrenzwerten in einem Gesetz legitim.

## 7 Fazit

Das Bauen im lärmbelasteten Gebiet ist sehr herausfordernd, nicht nur für die Bauherrschaften und Planerinnen und Planer, sondern auch für die Gemeinden und den Kanton. Umso wichtiger ist es, dass diese Akteure Hand in Hand arbeiten und so Wohnungsbauten auch entlang von befahrenen Strassen ermöglichen. Denn auch wenn die Bewohnerinnen und Bewohner vor Lärm möglichst geschützt werden sollen, so muss im Auge behalten werden, dass alle geplanten und nun gescheiterten Neubauten für die Bewohnerinnen und Bewohner eine markante Besserung der Lärmsituation bedeutet hätten. Der Einbezug der Lärmproblematik von Beginn weg ist essentiell und es ist zu hoffen, dass bei guter Arbeit in Bälde die Gerichtsentscheide wieder zu Gunsten des Wohnungsbaus ausfallen werden. Jüngstes positives Beispiel hierzu ist ein Entscheid des Baurekursgerichts.<sup>41</sup>

**Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich**

<sup>1</sup> Siehe auch Entscheidbesprechung in: PBG aktuell 4/2020, S. 30 ff.

<sup>2</sup> Urteil 1C\_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen.

<sup>3</sup> Jäger Christoph, Bauen im lärmbelasteten Gebiet, Interessenabwägung nach Artikel 31 Absatz 2 LSV, in: VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Juli Nr. 4/09, S. 9.

<sup>4</sup> Jäger Christoph (EN 3), S. 10.

<sup>5</sup> [www.zh.ch](http://www.zh.ch) > Umwelt & Tiere > Lärm & Schall > Lärm beim Planen & Bauen > Bauen im Lärm > Ausnahme aufgrund überwiegenden Interesses: Tiefbauamt ZH, «Anforderungen für den Nachweis der Lärmschutzoptimierung von Bauprojekten» und «Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Baubewilligungsprozess» (Download PDF, Stand: 15. März 2022).

<sup>6</sup> [www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch) (Stand: 15. März 2022).

<sup>7</sup> Jäger Christoph (EN 3), S. 10.

<sup>8</sup> Urteil 1C\_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.4.3.

<sup>9</sup> Urteil 1C\_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.4.3.

<sup>10</sup> Tiefbauamt ZH (EN 5), beide Informationen von März 2022.

- <sup>11</sup> So BRGE I Nr. 0017/2021 vom 29. Januar 2021; VB.2020.00677 vom 4. März 2021; Urteil 1C\_91/2020 vom 4. März 2021; VB.2020.00697 vom 16. September 2021, gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (BGr 1C\_697/2021); VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021; Urteil 1C\_275/2020 vom 6. Dezember 2021.
- <sup>12</sup> Tiefbauamt ZH, Anforderungen für den Nachweis der Lärmschutzoptimierung von Bauprojekten (EN 5).
- <sup>13</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 4.3.
- <sup>14</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 4.3.
- <sup>15</sup> VB.2020.00697 vom 16. September 2021 E. 3.5.3.
- <sup>16</sup> VB.2020.00697 vom 16. September 2021 E. 3.5.3.
- <sup>17</sup> Urteile 1C\_91/2020 vom 4. März 2021 E. 3.2 f. und 1C\_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.6.2.
- <sup>18</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 4.1.
- <sup>19</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 4.3.
- <sup>20</sup> VB.2020.00697 vom 16. September 2021 E. 3.5.3.
- <sup>21</sup> VB.2020.00697 vom 16. September 2021 E. 4.1.
- <sup>22</sup> Tiefbauamt ZH, Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Baubewilligungsprozess (EN 5).
- <sup>23</sup> BRGE I Nrn. 0116-0118/2020 vom 4. September 2020 E. 4.3.2.
- <sup>24</sup> Urteil 1C\_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.6.
- <sup>25</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 5.2.
- <sup>26</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 5.2.
- <sup>27</sup> Tiefbauamt ZH, Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Baubewilligungsprozess (EN 5).
- <sup>28</sup> Urteil 1C\_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.6.
- <sup>29</sup> Urteil 1C\_106/2018 vom 2. April 2019 E. 4.7.
- <sup>30</sup> Urteil 1C\_91/2020 vom 4. März 2021 E. 5.5.
- <sup>31</sup> BRGE I Nr. 0017/2021 vom 29. Januar 2021 E. 3.9.
- <sup>32</sup> VB.2020.00667 vom 4. März 2021 E. 3.4.2.
- <sup>33</sup> BRGE I Nr. 0017/2021 vom 29. Januar 2021 E. 3.9.
- <sup>34</sup> VB.2020.00667 vom 4. März 2021 E. 3.4.3.
- <sup>35</sup> BRGE I Nr. 0017/2021 vom 29. Januar 2021 E. 3.9.
- <sup>36</sup> Urteil 1C\_275/2020 vom 6. Dezember 2021 E. 2.4.2.
- <sup>37</sup> VB.2020.00697 vom 16. September 2021 E. 4.4.
- <sup>38</sup> VB.2020.00463 vom 2. Dezember 2021 E. 6.
- <sup>39</sup> [www.admin.ch](http://www.admin.ch) > Dokumentation > Medienmitteilungen > 8. September 2021: Bundesrat eröffnet Vernehmlassung zur Änderung des Umweltschutzgesetzes zu Altlasten, Lärmschutz und Umweltstrafrecht (Stand: 15. März 2022).
- <sup>40</sup> Eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung EKL (Hrsg.), Grenzwerte für Strassen-, Eisenbahn- und Fluglärm. Empfehlungen der Eidgenössischen Kommission für Lärmbekämpfung EKL, Bern 2021. Zum Download unter: [www.eklb.admin.ch](http://www.eklb.admin.ch) > Dokumentation > Berichte (Stand: 15. März 2022).
- <sup>41</sup> BRGE I Nr. 0037/2022 vom 11. März 2022.