

Recht informiert.

## Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, Mai 2026

### **Bauen im Lärm — Die Revision von USG und LSV ist in Kraft**

**Seit dem Bundesgerichtsurteil «Niederlenz» (2016) war Bauen an lärmbelasteten Standorten zur Zitterpartie geworden. Zahlreiche Projekte scheiterten oder wurden durch Beschwerden blockiert. Am 1. April 2026 sind nun die revidierten Bestimmungen von USG und LSV in Kraft getreten und schaffen klare Regeln. Wir erläutern, was sich gegenüber unserem Newsletter vom März 2025 getan hat — und was für hängige Verfahren gilt.**



In unserem Newsletter vom März 2025 haben wir über die vom Parlament am 27. September 2024 beschlossene Revision von Art. 22 und Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) informiert. Ausgangspunkt war die über Jahre verschärfte Bundesgerichtspraxis: Seit dem Urteil des Bundesgerichts 1C\_139/2015 vom 16. März 2016 («Niederlenz») mussten Bauprojekte die Immissionsgrenzwerte (IGW) an jedem Fenster eines lärmempfindlichen Raums einhalten. Die bis dahin verbreitete «Lüftungsfensterpraxis», wonach die Einhaltung der IGW an nur einem Fenster im Raum ausreichte, wurde vom Bundesgericht als gesetzwidrig verworfen.

Seither war an lärmbelasteten Standorten regelmässig eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV nötig, die Gerichte aber nur unter engen Voraussetzungen schützten. Zahlreiche Projekte an zentralen Lagen sind deshalb gescheitert. Am 1. April 2026 ist nun die Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) in Kraft

getreten. Damit werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauen im Lärm stark geändert.

Mit der Gesetzesrevision reagierte das Parlament auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts im Fall Niederlenz: Wo die IGW trotz verhältnismässiger Massnahmen nicht eingehalten werden können, stehen neu drei klar definierte Bewilligungswege anstelle der früheren einzelfallweisen Interessenabwägung zur Verfügung. Gleichzeitig wurde Art. 24 USG angepasst, um Einzonungen und Umzonungen in lärmbelasteten Gebieten im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen. Wir wiesen in unserem Newsletter vom März 2025 darauf hin, dass bis zum Inkrafttreten der revidierten LSV noch viele Fragen offen blieben, vor allem zur technischen Ausgestaltung der neuen Bewilligungsvoraussetzungen.

Der revidierte Art. 22 USG («Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten») lautet neu wie folgt (Abs. 1 und 2):

*<sup>1</sup>Baubewilligungen für die Erstellung und die wesentliche Änderung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, soweit dies verhältnismässig ist.*

*<sup>2</sup>Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung 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.*

Im Folgenden erläutern wir die praxisrelevanten Fragen, die sich mit dem Inkrafttreten des revidierten USG und der revidierten LSV nun zumindest teilweise beantworten lassen:

**Bewilligungsweg 1 (Art. 22 lit. a Ziff. 1 revUSG): Kontrollierte Wohnraumlüftung**

- Die kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) ist immer Pflicht innerhalb von Ziff. 1. Zur kontrollierte Wohnraumlüftung hinzu tritt die Pflicht entweder ein Kühlsystem vorzusehen (Suboption A) oder ein «ruhiges» Fenster in einem Raum vorzusehen (Suboption B; mindestens ein lärmempfindlicher Raum verfügt über ein Fenster, bei dem die IGW eingehalten sind).
- Suboption A: KWL + Kühlung, kein «ruhiges» Fenster nötig: Was ist ein Kühlsystem? Die revidierte LSV präzisiert in Art. 31 Abs. 1<sup>bis</sup> LSV nur, dass das Kühlsystem dem Stand der Technik zu entsprechen hat. Unklar ist, was eine «Kühlung» ist: Genügt eine Split-Klimaanlage? Reicht auch eine Wärmepumpe mit Kühlfunktion? Die Praxis wird es zeigen (müssen).
- Suboption B: KWL + ein «ruhiges» Fenster, keine Kühlung: Was bedeutet es, dass in jeder Wohneinheit «mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster, bei dem die IGW eingehalten sind», verfügt? Ein einziges «ruhiges» Fenster in einem einzigen lärmempfindlichen Raum reicht aus. Das kann z.B. ein Schlafzimmerfenster auf der Hofseite sein, während alle anderen Räume lärmbelastet sind. Der Gesetzgeber hat das bewusst so gestaltet: wer eine kontrollierte Wohnraumlüftung einbaut, muss in Bezug auf die Fenster weniger strengen Anforderungen genügen.

**Bewilligungsweg 2 (Art. 22 lit. a Ziff. 2 revUSG): mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume verfügt über ein Fenster, bei dem die IGW eingehalten sind**

Ziff. 2 ist der gesetzlich kodifizierte Nachfolger der Lüftungsfensterpraxis. Der entscheidende Unterschied ist, dass jetzt nicht mehr ein Fenster pro Raum, sondern die Hälfte aller Räume sind, an denen die IGW eingehalten sein müssen. Bei dieser Variante ist keine kontrollierte Wohnraumlüftung erforderlich (und auch kein Kühlsystem). Dafür muss die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein IGW-konformes Fenster verfügen. Ziff. 2 dürfte sich vor allem für einseitig lärmbelastete

Lagen eignen. Bei allseitiger Belastung stösst sie an Grenzen und es kommt regelmässig Ziff. 1 zur Anwendung.

Eine praktische Lücke betraf die Rechenregel für «mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume» bei einer ungeraden Zimmeranzahl. Die BAFU-Erläuterungen zur revidierten LSV klären dies: Bei einer ungeraden Anzahl lärmempfindlicher Räume ist aufzurunden. Eine 3-Zimmerwohnung benötigt demnach zwei Zimmer bei denen der IGW an mindestens einem Fenster eingehalten ist, nicht bloss eines. Für Projekte mit vielen kleinen Wohnungen (z.B. Studio mit einem Zimmer) bedeutet das: dieser eine Raum muss zwingend ein IGW-konformes Fenster haben.

**Bewilligungsweg 3 (Art. 22 lit. a Ziff. 3 revUSG): Ein «ruhiges» Fenster in einem lärmempfindlichen Raum UND privater nutzbarer Aussenraum mit eingehaltenen IGW**

Ziff. 3 kombiniert zwei Anforderungen kumulativ: ein «ruhiges» Fenster in mindestens einem lärmempfindlichen Raum und ein ruhiger privat nutzbarer Aussenraum. Der Kernbegriff «privat nutzbarer Aussenraum» ist weder im revidierten USG noch in der revidierten LSV definiert. Ziff. 3 erlaubt also weniger «ruhige» Zimmer (nur eines, statt die Hälfte), erfordert dafür aber den ruhigen Aussenraum.

Im März 2025 war noch unklar, an welchem Ort der Immissionsgrenzwert beim «privat nutzbaren Aussenraum» gemessen wird — auf dem Balkon selbst, am Gebäude, oder an der Grundstücksgrenze? Die revidierte LSV klärt nun den Geltungsort des IGW beim Aussenraum ausdrücklich. Art. 39 Abs. 4 revLSV definiert Messort und Messhöhe: Die Lärmimmissionen werden 1,5 m über dem Boden des Aussenraums ermittelt. Das entspricht der Nutzungsperspektive einer sitzenden Person. Art. 41 Abs. 2<sup>bis</sup> revLSV bestimmt, dass die IGW auf der gesamten Fläche des Aussenraums gelten. Es genügt also nicht, einen einzigen ruhigen Punkt nachzuweisen, an dem die IGW eingehalten sind, wenn der Rest der Fläche lärmbelastet ist. Ein Balkon mit einer ruhigen Ecke und einer lauten Seite erfüllt die Anforderung somit nicht.

Offen bleibt, was «privat nutzbar» bedeutet: Aus dem Wortlaut und Sinn und Zweck der Norm lässt sich immerhin schliessen: Der Aussenraum muss einer bestimmten Wohneinheit exklusiv oder zumindest nicht öffentlich zugänglich zugeordnet sein.

Ein gemeinschaftlicher Innenhof, den alle Bewohner des Gebäudes nutzen, dürfte nicht genügen, ebenso wenig ein öffentlicher Park in der Nähe. Ein Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder ein privater Gartensitzplatz kommen hingegen in Betracht. Unklar bleibt aber, ob ein Gemeinschaftsaussenraum, der nur den Bewohnern des Gebäudes zugänglich ist (z.B. eine Dachterrasse), als «privat nutzbar» gilt. Der Bundesrat hat dies nicht geregelt und die Frage bewusst der kantonalen Praxis überlassen.

Gibt es eine Mindestgrösse für diesen Aussenraum? Nein. Der Bundesrat hat ausdrücklich darauf verzichtet, eine Mindestgrösse festzulegen. Das hat aber zur Folge, dass ein winziger Sitzplatz von 2 m<sup>2</sup> formell genügen könnte, wenn die IGW dort eingehalten sind. Es ist davon auszugehen, dass die Vollzugspraxis diese Frage rasch klären wird.

Was heisst «zur Verfügung steht»: Der Gesetzestext sagt «zur Verfügung steht», er verlangt keine direkte Verbindung zwischen dem ruhigen Fenster und dem ruhigen Aussenraum, und er verlangt auch nicht, dass der Aussenraum derselben Gebäudeseite zugeordnet ist. Theoretisch könnte also das ruhige Fenster auf der Hofseite liegen und der private Aussenraum eine Dachterrasse sein — sofern auch dort die IGW eingehalten sind. Ob dies dem Schutzzweck der Norm genügt, wird die Praxis zeigen müssen.

**Art. 22 Abs. 2 lit. b revUSG (Angemessene und verhältnismässige Verschärfung des baulichen Mindestschutzes nach Art. 21 USG gegen Aussen- und Innenlärm)**

Art. 22 Abs. 2 lit. b revUSG ist keine eigenständige Alternative, sondern eine kumulative Anforderung: Sie gilt zwingend für jeden der drei Bewilligungswege nach lit. a (Ziff. 1–3). Wer also einen der neuen Wege beschreitet, muss immer auch lit. b erfüllen.

Art. 21 USG verpflichtet die Bauherrschaft, bei der Erstellung von Gebäuden dafür zu sorgen, dass die Aussenbauteile den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen (SIA 181). Das ist der «Mindestschutz», der nun unter lit. b «angemessen und verhältnismässig» verschärft werden muss. Das bedeutet: Die Mindestanforderungen der SIA 181 sind für Gebäude unter Art. 22 Abs. 2 revUSG nicht mehr der Massstab, sondern der Ausgangspunkt, von dem ausgehend erhöht werden muss.

Der Gesetzgeber hat auf eine fixe Formel verzichtet und stattdessen zwei unbestimmte Rechtsbegriffe gewählt. «Angemessen» dürfte bedeuten: Die Verschärfung muss zur tatsächlichen Lärmbelastung in einem sinnvollen Verhältnis stehen. Je stärker die IGW-Überschreitung, desto mehr Schallschutz ist an der Gebäudehülle erforderlich. Eine marginale Überschreitung erfordert eine geringere Verschärfung als ein Standort an einer Hauptverkehrsstrasse mit starker Überschreitung. «Verhältnismässig» bedeutet: Die Verschärfung darf nur so weit gehen, wie sie technisch sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist. Sie ist keine unbegrenzte Pflicht zur maximalen Schalldämmung. Was das in der Praxis heisst, wird sich zeigen. Der Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen (Schallschutznachweis nach SIA 181, Art. 34 Abs. 1 lit. a revLSV)

#### **Nutzungsplanung: Neuer Art. 29 revLSV**

Der überarbeitete Art. 29 revLSV regelt die Ausscheidung von Bauzonen und Änderung von Nutzungsplänen in lärmbelasteten Gebieten. Neu sollen planerische und gestalterische Massnahmen zur Lärminderung bereits auf Zonenplanungsebene berücksichtigt werden und nicht erst im Baubewilligungsverfahren. Für die Ausnahmefälle nach Art. 24 Abs. 3 revUSG (Innenentwicklung trotz IGW-Überschreitung) präzisiert Art. 29 revLSV, welche Anforderungen an Freiräume und Massnahmen zur akustischen Wohnqualität zu stellen sind: Freiräume müssen eine bestimmte Mindestgrösse aufweisen, zu Fuss und hindernisfrei erreichbar sowie öffentlich zugänglich sein und eine auf Erholung ausgerichtete Gestaltung und Infrastruktur aufweisen. Gleichzeitig werden die bisherigen lärmschutzrechtlichen Anforderungen an Erschliessungsanlagen (Art. 30 aLSV) ersatzlos aufgehoben.

#### **Hängige Baubewilligungsverfahren: Gilt neues oder altes Recht?**

Das Bundesrecht enthält für die Revision von Art. 22 und 24 USG keine spezifischen Übergangsbestimmungen. Massgebend sind deshalb die allgemeinen intertemporalen Grundsätze des Verwaltungsrechts.

Der Grundsatz lautet: Es gilt das Recht, das im Zeitpunkt der Sachverhaltsrealisierung in Kraft ist. Für Baubewilligungen ist der relevante Zeitpunkt grundsätzlich in der Regel derjenige der Bewilligungserteilung und nicht der Zeitpunkt der Gesuchseinreichung. Das spricht dafür, dass Gesuche, über die nach dem 1. April 2026 entschieden wird, nach neuem Recht zu beurteilen sind, auch wenn sie unter altem Recht eingereicht wurden.

Für hängige Beschwerdeverfahren gilt nach der bundesgerichtlichen Praxis, dass neues milderes Recht anwendbar ist. Daher ist zu empfehlen, dass bei hängigen Baubewilligungsverfahren oder Beschwerdeverfahren geprüft wird, ob das Projekt die Voraussetzungen von Art. 22 Abs. 2 revUSG erfüllt. Allenfalls sind die Projektunterlagen, insbesondere der Nachweis zur Erfüllung der Voraussetzungen nach Art. 22 Abs. 2 revUSG, im laufenden Verfahren zu ergänzen.

---