



1. Grundlagen

1.1 Ausgangslage

Nach Art. 22 Abs. 1 USG dürfen Baubewilligungen für die Erstellung und die wesentliche Änderung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können, soweit dies verhältnismässig ist. Bevor Art. 22 Abs. 2 USG angewendet werden darf, muss die Bauherrschaft deshalb mit dem Baugesuch nachvollziehbar darlegen, dass sämtliche verhältnismässigen Massnahmen getroffen werden, um die IGW einzuhalten.

1.2 Geltungsbereich

Diese Vollzugshilfe zeigt auf, welche Abklärungen gemacht werden müssen, um die Anforderungen von Art. 22 Abs. 1 USG, Art. 31 Abs. 1 LSV und Art. 34 Abs. 1 Bst. a LSV zu erfüllen. Wenn bei Neubauten oder wesentlich geänderten bestehenden Gebäuden die IGW nicht bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten sind, ist nachzuweisen, dass alle verhältnismässigen Massnahmen getroffen werden, um die IGW einhalten zu können. In dieser Vollzugshilfe wird aufgezeigt, wie der entsprechende Nachweis zu erbringen ist.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01)
- Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)
- Erläuterungen zur Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) vom 25. Februar 2026

Art. 22 Abs. 1 USG (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten)

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.

Art. 31 Abs. 1 LSV (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten)

Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder*
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen*

Art. 34 Abs. 1 LSV (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten)

Der Bauherr muss im Baugesuch angeben:

- a. die Aussenlärmbelastung und die nach Artikel 31 Absatz 1 geprüften Massnahmen, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind;*
- b. die Nutzung der Räume;*
- c. die Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume.*

1.4 Rechtlicher Stellenwert der Vollzugshilfe

Diese Vollzugshilfe des Cercle Bruit richtet sich primär an die Vollzugsbehörden. Sie konkretisiert unbestimmte Rechtsbegriffe von Gesetzen und Verordnungen und fördert eine einheitliche Vollzugspraxis. Berücksichtigen die Vollzugsbehörden diese Vollzugshilfe, so können sie davon ausgehen, dass sie das Bundesrecht rechtskonform vollziehen; andere Lösungen sind auch zulässig, sofern sie rechtskonform sind.

1.5 Ziele des einheitlichen Vollzugs

Ein einheitlicher Vollzug bei der Beurteilung von Baugesuchen für die Erstellung und die wesentliche Änderung von Gebäuden in lärmbelasteten Gebieten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, führt zu mehr Rechtssicherheit bei der Planung, der Eingabe und der Behandlung von Baugesuchen und Einsprachen. Zudem soll damit gewährleistet werden, dass die späteren BewohnerInnen bestmöglich vor übermässigem und gesundheitsschädigendem Lärm geschützt werden.

2. Anforderungen an das Baugesuch

Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen die IGW nicht eingehalten werden, können nur bewilligt werden, wenn die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet werden und die baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft werden, soweit dies verhältnismässig ist.

Um IGW-Überschreitungen zu vermeiden, ist dem Lärmschutz von Beginn weg, d.h. schon bei der Definition der Rahmenbedingungen - etwa bei der Ausschreibung und Durchführung eines Projektwettbewerbs -, eine hohe Bedeutung beizumessen.

Die Bauherrschaft hat aufzuzeigen, dass dem Lärmschutz das vom Gesetz geforderte Gewicht in der Entwicklung und im Resultat des Bauprojekts zugekommen ist.

Wenn die IGW nicht eingehalten werden können, hat die Bauherrschaft plausibel darzulegen, dass sie alle in Betracht fallenden Massnahmen geprüft und die verhältnismässigen ergriffen hat. Die Bauherrschaft hat somit nachvollziehbar aufzuzeigen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden. Die verbleibende Lärmbelastung ist fenstergenau aufzuzeigen.

Der entsprechende Nachweis ist von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens bzw. einer Darlegung der Massnahmenoptimierung zu erbringen und zusammen mit dem Baugesuch einzureichen (Art. 34 Abs. 1 Bst. a LSV). In der Regel wird dieses von einer Fachperson Lärmschutz, Akustik oder Bauphysik verfasst. Gesuche mit ungenügendem Nachweis werden von der Vollzugsbehörde zur Ergänzung zurückgewiesen.

Erst wenn dieser Nachweis erbracht ist, kann Art. 22 Abs. 2 USG angewendet werden. Bei Wohneinheiten mit verbleibenden IGW-Überschreitungen ist zudem aufzuzeigen, dass die Bestimmungen nach Art. 22 Abs. 2 lit. a USG erfüllt werden. Zudem sind die Anforderungen an den Schallschutz zu verschärfen (Art. 22 Abs. 2 lit. b USG).

3. Prüfung der Verhältnismässigkeit

Folgende drei Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Massnahme als verhältnismässig gilt:

1. zweckmässig (geeignet, um die IGW einzuhalten oder zumindest eine Reduktion der Lärmbelastung bei den von IGW-Überschreitungen betroffenen Fenstern zu erzielen)
2. erforderlich (keine mildere Massnahme vorhanden, welche zur Einhaltung der IGW resp. einer Lärmreduktion führt)
3. zumutbar (zwischen Zweck und Wirkung der Massnahme besteht ein vernünftiges Verhältnis)

Die Erforderlichkeit ergibt sich durch die Auswahl der zur Verfügung stehenden geeigneten Massnahmen. Grundsätzlich kann die mildeste Massnahme (geringste Kosten/ Aufwand / unerwünschte Auswirkungen) gewählt werden.

Die Frage der Zumutbarkeit muss aufgrund einer Abwägung zwischen dem Aufwand (z. B. Kosten, Beeinträchtigungen anderer Faktoren der Wohnqualität oder des Betriebs) einer Massnahme und deren Wirkung, bzw. der damit erreichten Lärmreduktion beurteilt werden. Eine Massnahme ist zumutbar, wenn Aufwand und Wirkung in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Eine zunehmende Lärmbelastung und eine zunehmende Anzahl betroffener Personen rechtfertigen zunehmend aufwändigere Massnahmen.

4. Beurteilung der Massnahmen

Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten sind alle verhältnismässigen Massnahmen zur Einhaltung der IGW umzusetzen. Können die IGW trotz Berücksichtigung aller verhältnismässigen Massnahmen nicht in allen Fenstern der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden, ist von der Bauherrschaft nachvollziehbar darzulegen, welche Massnahmen geprüft wurden. Zusätzlich ist zu begründen, weshalb geprüfte Massnahmen verworfen wurden. Damit Art. 22 Abs. 2 USG angewendet werden kann, hat die Bauherrschaft mit dem Baugesuch nachvollziehbar darzulegen, dass mindestens die nachfolgenden Massnahmen geprüft und soweit verhältnismässig ins Projekt integriert wurden:

Massnahmen zur Lärmoptimierung Art. 31 Abs. 1 LSV	Kriterien/Beurteilung
Bst. a) Anordnung der lärmempfindlichen Räume	<p>Wohnungsgrundrisse</p> <p>Lärmempfindliche Räume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Um dies zu erreichen, müssen die lärmunempfindlichen Räume (Erschliessungstrakt, Nasszellen, Reduit, Entree, Arbeitsküchen, etc.) auf der lärmbelasteten Seite des Gebäudes angeordnet werden.</p> <p>Die Anordnung möglichst vieler lärmunempfindlicher Räume auf der lärmzugewandten Seite des Gebäudes ist in der Regel als verhältnismässig einzustufen.</p> <p>Falls die lärmunempfindlichen Räume nicht auf der lärmzugewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind, ist dies detailliert zu begründen.</p>
	<p>Anordnung von Gewerbenutzung</p> <p>Durch eine Anordnung von Gewerbenutzung auf der lärmzugewandten Seite des Gebäudes oder der Überbauung können die IGW besser eingehalten werden, da für Betriebsräume in Gebieten der ES I, II und III um 5 dB(A) höhere Grenzwerte gelten (Art. 42 Abs. 1 LSV).</p> <p>In einer Wohnzone ist die Forderung nach Realisierung einer gewerblichen Nutzung in der Regel nicht verhältnismässig. Wenn das Bauprojekt aber Gewerbe vorsieht, dann soll dieses zur Lärmquelle hin angeordnet werden.</p> <p>In Wohn- und Gewerbebezonen ist der Verzicht auf die Anordnung von Gewerbe auf der lärmzugewandten Seite des Gebäudes zu begründen. Es ist zudem zu begründen, weshalb kein höherer Gewerbeanteil möglich ist.</p>
	<p>Gebäudeform/-stellung</p> <p>Bei Ersatz- und Neubauten ist eine optimale Form und Stellung der Gebäude zu wählen, damit möglichst grosse lärmabgewandte Fassadenflächen für die Anordnung der lärmempfindlichen Räume zur Verfügung stehen. Die Lage und Form der Bauparzelle müssen dabei berücksichtigt werden.</p> <p>Es ist zu begründen, weshalb die entsprechende Gebäudeform und Gebäudestellung gewählt wurden.</p>

Massnahmen zur Lärmoptimierung Art. 31 Abs. 1 LSV	Kriterien/Beurteilung
Bst. b) Bauliche/ gestalterische Massnahmen	<p>Lärmschutzwände/-wälle</p> <p>Insbesondere in dicht bebauten Gebieten sind Lärmschutzwände in der Regel aufgrund der Platzverhältnisse, der direkten Erschliessung, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes nicht möglich. Ein Verzicht aus diesen Gründen ist nachvollziehbar zu begründen.</p> <p>Sprechen keine dieser Gründe gegen eine Erstellung von Lärmschutzwänden/-wällen, so sind diese genauer zu überprüfen.</p>
	<p>Distanz zur Quelle</p> <p>Das Abrücken von der Baulinie bringt in der Regel bei stark befahrenen Strassen keine Einhaltung der IGW und nur geringe Lärmreduktionen. Zudem geht oftmals Aussenraum auf der lärmabgewandten Seite verloren.</p> <p>Es ist aufzuzeigen, welche Distanz zur Lärmquelle nötig ist, um die IGW einhalten zu können. Zudem ist auszuweisen, wieviel Platz für das Abrücken von der Lärmquelle vorhanden ist, welche Lärmreduktion damit erreicht wird und welche Auswirkungen dies auf das geplante Bauprojekt hat.</p>
Massnahmen an der Quelle	<p>Die Prüfung von Massnahmen an bereits existierenden Lärmquellen im Baubewilligungsverfahren ist nicht stufengerecht und durch die Bauherrschaft nicht beeinflussbar. Deshalb sind in der Regel diesbezüglich keine Massnahmen zu prüfen.</p>

Bei den oben aufgeführten Massnahmen ist zu beurteilen, ob sie zweckmässig, erforderlich und zumutbar sind. Alle verhältnismässigen Massnahmen sind in das Projekt zu integrieren.

Je nach Projekt bietet es sich an, Massnahmen zu kombinieren oder zusätzliche Massnahmen zu beurteilen.