

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kom-
munikation UVEK
Herrn Bundesrat Albert Rösti
3003 Bern
noise@bafu.admin.ch

Bern, 3.10. 2025

Vernehmlassung zur Revision der Lärmschutz-Verordnung – Ablehnung des Vor- schlags zur Umsetzung von Art. 22 USG

Sehr geehrter Herr Bundesrat Rösti,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Revisionsvorlage der Lärmschutz-Verordnung. Die Mitglieder von *Entwicklung Schweiz* stehen ein für einen Lebensraum, der nachhaltig und innovativ genutzt wird. Das gelingt, weil Planung, Entwicklung und Produktion verbunden eine Gesamtsicht schaffen. Als Verband der Gesamtleister und Entwickler stehen wir für integrierte Zusammenarbeitsmodelle, in denen unsere Mitglieder Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien erbringen. Dabei übernehmen wir unternehmerische Risiken, tragen gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen uns durch innovative und ökologische Lösungen aus.

Die Mitglieder von *Entwicklung Schweiz* haben sich bereits im Gesetzgebungsprozess zur Änderung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG), welche die eidg. Räte am 27. September 2024 beschlossen haben, stark eingebracht und sich dafür eingesetzt, dass die lärmschutzrechtlichen Vorschriften an das Planen und Bauen besser in Einklang gebracht werden mit der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung von mehr Wohnraum an zentralen, urbanen Lagen. Wir haben den damaligen ständerätlichen Vorschlag stark unterstützt, weil nur diese sehr starke Regelung die bisherige Blockade i.S. Lärmschutz auflösen kann und die Gerichte anweist, ihre bisherige Haltung zu korrigieren. Unser Interesse, dass diese Anliegen nun auch auf der Verordnungsstufe weitergetragen und im Sinne des Gesetzgebers verdeutlicht werden, ist gross. Diesen Zielsetzungen genügt der bisherige Vorschlag nicht.

***Entwicklung Schweiz* lehnt deshalb den vorliegenden Stand der Revision der Lärmschutzverordnung aus folgenden Gründen ab:**

1. Die LSV verhindert heute zahlreiche Bauprojekte. Die Revision beseitigt einzelne Probleme, schafft aber an anderer Stelle neue Hürden oder Unklarheiten im Vollzug. Die Revision ist deshalb in Einklang zu bringen mit den Zielen der Innenentwicklung und der Schaffung von

dringend benötigtem Wohnraum und es ist der gesetzliche Spielraum des Art. 22 USG nicht wiederum auf Verordnungsstufe durch die LSV zu unterlaufen.

2. Art. 31 Abs. 1 LSV unterläuft die USG-Revision. Wenn diese Bestimmung unverändert bleibt, droht das erklärte Ziel des Gesetzgebers – nämlich die Vereinfachung und Beschleunigung der Wohnraumschaffung – ins Leere zu laufen. Damit wäre die Revision des USG praktisch wirkungslos. Dieser Absatz muss gestrichen werden.
3. Art. 31 Abs. 2 LSV ist zu starr. Eine fixe 10%-Grenze für Ausnahmen wird den realen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Verhältnissen nicht gerecht. Ohne grössere Flexibilität drohen innovative und qualitativ hochwertige Projekte blockiert zu werden. Die Grenze ist zu erhöhen und flexibler auszugestalten (wir verweisen auf unseren Vorschlag unten).
4. Art. 34 Abs. 1 Bst. a LSV setzt unverhältnismässige Hürden. Wenn der Nachweis mit überzogenem Aufwand verbunden ist, wird diese Bestimmung in der Praxis zu einem Hindernis für die Umsetzung von Projekten – genau das, was die Revision eigentlich vermeiden wollte.
5. Weiter ist in der LSV klar zu regeln, dass auch in Flughafenregionen - wie z.B. Genf und Zürich - gestützt auf Art. 22 USG sowie der anderen neuen Vorschriften im USG neu Wohnungen gebaut werden dürfen, sofern diese mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet werden. Das entspricht dem parlamentarischen Willen. Dazu ist festzuhalten, dass dann die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind und der Bau von Wohnungen möglich ist. Vorbehalten bleiben dann einzig die übrigen raumplanungsrechtlichen Bau – und Zonenvorschriften.

Die Revision kann die vom Gesetzgeber gewünschten Ziele nur erreichen, wenn diese Punkte korrigiert werden. Unsere ausführliche Begründung legen wir Ihnen im Folgenden dar.

Grundsätzliches

Die USG-Änderung, welche die Gesetzesgrundlage der in Vernehmlassung stehenden Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV) bildet, bringt eine in der Praxis wichtige und willkommene Klärung in Bezug auf das Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten. Insbesondere verbessert der neue Artikel 22 USG die Rechts- und Planungssicherheit für Projekte, welche an zentralen Lagen im Siedlungsgebiet neuen Wohnraum schaffen wollen. Es sind keine Ausnahmegewilligungen oder Interessenabwägungen mehr notwendig, die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an die Bauten und den unmittelbaren Aussenraum sind klar formuliert. Dies schafft die Voraussetzung, dass in Zeiten von Wohnungsknappheit und gleichzeitig wachsender Bevölkerungszahl einfacher und rascher Baubewilligungen für Wohnüberbauungen erhalten werden können. Das ist ein Gebot der Stunde.

Damit dieses Ziel des Gesetzgebers in der Praxis auch tatsächlich erreicht wird, muss die LSV konkretisieren, was klärungsbedürftig ist, soll aber nicht mit unbestimmten Begriffen und Regelungen zu neuen Unsicherheiten und Interpretationsspielräumen im Vollzug führen. Die Revisionsvorlage genügt diesen Anforderungen noch nicht in allen Teilen. So ist danach vor allem unklar, ob Art. 31 Abs. 1 LSV aufgehoben wird oder bestehen bleibt. Dies ist zu klären und festzuhalten, dass Art. 31 Abs. 1 LSV aufgehoben wird.

Art. 31 Abs. 1 LSV ist einer der Hauptgründe, weshalb in der Praxis bislang bei vielen Wohnbauprojekten im lärmbelasteten Gebiet keine Baubewilligung erhältlich waren oder es zu langen Gerichtsverfahren kam. Ohne Streichung bliebe unklar, wie das Verhältnis dieser Bestimmung zu Art. 22 Abs. 2

USG ist. Es würde drohen, dass die Behörden im Vollzug übermässige Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte fordern würden, wo der Gesetzgeber gerade eine Lockerung erreichen wollte. Unter Umständen müssten wieder durch Gutachter, die viel kosten, nachgewiesen werden, dass diese Anforderungen eingehalten sind, Würde Art. 31 Abs. 1 LSV somit unverändert belassen, was wir konsequent im Sinne des parlamentarischen Willens ablehnen, bleiben im Vollzug grosse Ermessensspielräume und Praxisunterscheide zwischen den Kantonen bestehen und es droht, dass die bisherige Vollzugspraxis einfach weiterverfolgt wird, sodass das Gesetzesziel sicher nicht erreicht werden kann. Es dürfen mit anderen Worten keine überzogenen Massnahmen gefordert werden, bevor eine Baubewilligung auf der Grundlage von Art. 22 Abs. 2 USG in Betracht kommt. Dabei ist es selbstverständlich, dass die Mitglieder von *Entwicklung Schweiz* selber ein grosses Interesse daran haben, attraktiven, hochwertigen und damit auch möglichst «lärmarmen» Wohnraum zu schaffen; keiner Entwicklerin käme es mit Blick auf die Vermarktung in den Sinn, den Lärmschutz in lärmbelasteten Gebieten zu vernachlässigen und sie wird alle verhältnismässigen Massnahmen ergreifen, um möglichst ruhige Wohnungen zu schaffen.

Zu den Änderungsanträgen im Einzelnen

revLSV / LSV	Bemerkungen und Änderungsanträge
Art. 29 Abs. 2	Wir können keinen Mehrwert dieser Regelung im Vergleich zu jener von Art. 24 Abs. 3 USG erkennen und beantragen die Streichung dieses Absatzes. Diese Materie könnte in den Erwägungen zur RPV dargelegt werden.
Art. 31 Abs. 1	Dieser Absatz der geltenden LSV ist aufzuheben. Die heutige Regelung widerspricht unserer Auffassung nach der Zielsetzung der USG-Änderung und birgt die Gefahr, dass die bisherige, restriktive Gerichts- und Vollzugspraxis einfach weitergeführt wird. Wir verweisen dazu auf unsere grundsätzlichen Erwägungen oben. Art. 22 Abs. 1 USG hält fest, dass alle verhältnismässigen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ergriffen werden müssen. Die Wahl und Kombination der Massnahmen sollten der Entwicklerin bzw. Planerin überlassen werden, ohne einengende Vorgaben auf Verordnungsstufe.
Art. 31 Abs. 2	Wir erachten die Beschränkung der Ausnahme auf zehn Prozent der Wohneinheiten als zu restriktiv bzw. zu starr und lehnen dies ab. So kann es gerade in Gebieten mit Fluglärm ohne weiteres sein, dass die Ausnahme für mehr Wohneinheiten notwendig ist. Wir schlagen vor, dass auf einen Schwellenwert von 33 Prozent abgestellt wird, bildlich gesprochen maximal 33 von 100 Wohneinheiten, um mehr Flexibilität aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu erhalten. Die Folge der Ausnahme ist, dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Kühlung eingebaut werden muss, sodass die Auswirkungen stark relativiert wird und der Lärmschutz für den Wohnraum erhalten bleibt. Diese Regelung enthält unseres Erachtens ausserdem einen Zirkelschluss: Im Gegenzug zur Ausnahme soll eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem eingebaut werden. Damit aber ist die Anforderung von Art. 22 Abs. 2 Bst. a Ziff. 1 erstes Lemma erfüllt und es bedarf gar keiner Ausnahme mehr. Wir beantragen die Prüfung und Klärung dieses Punktes. Wichtig ist, dass beim Einbau einer kontrollierten Lüftung in jedem Fall gebaut werden kann. So steht es im Gesetz. Auch in Gebieten, wo heute wegen dem Fluglärm nicht gebaut werden darf, ist in der Verordnung festzuhalten, dass

	gebaut werden kann gestützt auf Art. 22 USG, sofern eine kontrollierte Lüftung eingebaut wird.
Art. 34 Abs. 1 Bst. a	Diese Bestimmung ist zu überarbeiten. Dieser Nachweis muss mit vernünftigem Aufwand erbracht werden können. In der Praxis zeigt sich, dass die Vollzugsbehörden und Gerichte heute überzogene Erwartungen und Anforderungen stellen und immer Berater beigezogen werden müssen, welche das Wohnen verteuern. Es muss genügen, wenn die Baugesuchstellerin in einfacher Form erläutert, welche Massnahmen am Bau sie zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte umgesetzt hat und welche sie geprüft, aber verworfen hat, z.B. weil sie anderweitige Nachteile für die Bewohnenden oder für das Stadt- und Ortsbild gehabt hätten. Ansonsten droht, dass in der Praxis Baubewilligungen nach Art. 22 Abs. 2 USG nie zum Zug kommen und diese Regelung wiederum einen Ausnahmecharakter erhält, was der Gesetzgeber gerade nicht wollte. Wir beantragen die Klarstellung in diesem Sinn.

Besten Dank für Ihre Berücksichtigung.

Freundliche Grüsse

Entwicklung Schweiz



Martin Schmid , Präsident



Karin Bühler, Geschäftsführerin