

Revision Umweltschutzgesetz und Lärmschutz

Der Bundesrat hat am 25. Februar 2026 die Teilkraftsetzung der Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) und die Änderung der Lärmschutzverordnung (LSV) per 1. April 2026 beschlossen.¹ Damit treten die Änderungen von Art. 22 und 24 USG aus der Gesetzesrevision vom 27. September 2024 in Kraft. Gleichzeitig hat das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) in einer Erläuterung zur Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die finalen Änderungen bekanntgegeben und begründet.

Entwicklung Schweiz hatte sich im Gesetzgebungsprozess zur Änderung des USG stark eingebracht und dafür eingesetzt, dass die lärmschutzrechtlichen Vorschriften an das Planen und Bauen besser in Einklang mit der Siedlungsentwicklung gebracht werden. An der Vernehmlassung zur Revision der LSV beteiligte sich *Entwicklung Schweiz* ebenfalls und konnte die Forderungen der Branche auch im direkten Gespräch mit Bundesrat Albert Rösti vorbringen.

In der Gesamtschau beurteilen wir die erzielten Änderungen in USG und LSV als Erfolg und als wichtigen Schritt hin zu einer besseren Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Lärmschutz sowie zu mehr Rechtssicherheit. Die geänderten Art. 22 und 24 USG sind geeignet, die Blockade bei der Schaffung von Wohnraum aufgrund des Lärmschutzes endlich zu überwinden.

In lärmbelasteten Gebieten können Wohngebäude bewilligt werden, wenn die Lärmgrenzwerte eingehalten oder Lärmschutzmassnahmen vorgesehen werden. Ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht mit verhältnismässigem Aufwand möglich, kann dennoch neu unter bestimmten Voraussetzungen eine Baubewilligung erteilt werden, wenn beispielsweise eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut wird (vgl. Art. 22 USG). Bei Fluglärm oder wenn in höchstens zehn Prozent der Wohneinheiten von grossen Überbauungen die Anforderungen nicht eingehalten werden können, kann trotzdem eine Baubewilligung erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Neu sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Ausnahmen möglich, um Bauzonen auszuscheiden oder anzupassen, wenn die Ausgestaltung der Freiräume und die Wohnqualität berücksichtigt werden (vgl. Art. 24 USG).

Wie sich die Änderungen von USG und LSV in der Bewilligungspraxis und Rechtsprechung niederschlagen, wird sich zeigen müssen, insbesondere im Zusammenhang der missbräuchlichen Verwendung des Lärmschutzes für Einsprachen oder Rekurse. Wir bitten unsere Mitglieder deshalb, uns ihre Erfahrungen aus der Praxis zurückzumelden.

Ihre Rückmeldungen und Fragen nimmt Entwicklung Schweiz gerne entgegen.

Karin Bühler
Geschäftsführerin

+41 79 202 53 65

karin.buehrer@entwicklung-schweiz.ch

¹ Vgl. [Medienmitteilung](#) des Bundesrates vom 25.02.26

Anhang: Art. 22 und 24 revidiertes Umweltschutzgesetz**– Art. 22 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

¹ 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.

² 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.

³ Bei Fluglärm oder für einen kleinen Anteil an Wohneinheiten bei grossen Wohnüberbauungen können Ausnahmen von den Anforderungen nach Absatz 2 Buchstabe a gewährt werden.

⁴ Die Pflicht der Inhaber von Anlagen zur Begrenzung der Emissionen bleibt auch bei Erteilung einer Baubewilligung nach den Absätzen 2 und 3 bestehen.

– Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

¹ Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

² In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

³ In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Anhang: revidierte Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986¹ wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 2. Bst. b

² Sie regelt:

- b. die Ausscheidung von Bauzonen und die Änderung von Nutzungsplänen in lärmbelasteten Gebieten;

Art. 29 Ausscheidung von Bauzonen und Änderung von Nutzungsplänen in lärmbelasteten Gebieten

¹ Die massgebenden Belastungsgrenzwerte können durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden.

² Freiräume nach Artikel 24 Absatz 3 Buchstabe b des Gesetzes müssen eine angemessene Grösse aufweisen sowie zu Fuss und hindernisfrei erreichbar sein. Sie weisen eine auf die Erholung ausgerichtete Gestaltung und Infrastruktur auf.

³ Die Massnahmen nach Artikel 24 Absatz 3 Buchstabe c des Gesetzes müssen stufengerecht festgelegt werden. Sie tragen in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität bei, wenn sie die Lärmemissionen begrenzen oder die Störung des Wohlbefindens auf andere Weise mindern.

Art. 30

Aufgehoben

Art. 31 Abs. 1^{bis-3}

^{1bis} Kontrollierte Wohnraumlüftungen und Kühlsysteme müssen dem Stand der Technik entsprechen.

² Können die Anforderungen nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a des Gesetzes bei Fluglärm oder bei höchstens zehn Prozent der Wohneinheiten von grossen Wohnüberbauungen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

³ *Betrifft nur den italienischen Text.*

Art. 31a

Aufgehoben

Art. 32 Abs. 2

² Sind zwar die Immissionsgrenzwerte überschritten, jedoch die Voraussetzungen nach Artikel 22 des Gesetzes für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt, so verschärft die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen. Die Kosten für diese Verschärfung gelten in der Regel als angemessen, wenn sie höchstens ein Prozent der Gebäudekosten betragen.

Art. 34 Abs. 1 Bst. a

¹ Der Bauherr muss im Baugesuch angeben:

- a. die Aussenlärmbelastung und die nach Artikel 31 Absatz 1 geprüften Massnahmen, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind;

Art. 39 Abs. 4

⁴ Bei privat nutzbaren Aussenräumen werden die Lärmimmissionen 1,5 m über dem Boden des Aussenraums ermittelt.

Art. 41 Abs. 2^{bis}

^{2bis} Die Immissionsgrenzwerte gelten zusätzlich bei der Erteilung der Baubewilligung auf der gesamten Fläche des privat nutzbaren Aussenraums nach Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a Ziffer 3 des Gesetzes.

II

Diese Verordnung tritt am 1. April 2026 in Kraft.