

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
Bundesamt für Umwelt

per E-Mail an: noise@bafu.admin.ch

Bern, 06. Oktober 2025

Stellungnahme zur Vernehmlassung 2025/51: Revision der Lärmschutz-Verordnung

Sehr geehrter Herr Bundesrat Röstli
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV) Stellung beziehen zu können. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der grossen privaten, professionellen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

Die Revision regelt die Ausscheidung von Bauzonen und Änderung von Nutzungsplänen in lärmbelasteten Gebieten. Gerne äussern wir uns zu diesen Bereichen, da allfällige Anpassungen für unsere Mitglieder relevant sind. Wir legen Ihnen im Folgenden unsere Haltung und unsere Forderungen dar.

Die vorliegenden Verordnungsanpassungen bilden die Ausführungsbestimmungen für die Bestimmungen zum Lärmschutz in Artikel 22 und 24 des revidierten Umweltschutzgesetzes (revUSG). Bereits bei der Vernehmlassung zum Umweltschutzgesetz begrüsst der VIS grundsätzlich die Bestrebungen zur Beschleunigung, Modernisierung und zur Vereinfachung der Verfahren im Bereich des Umweltschutzes und unterstützte die Lockerungen des Lärmschutzes beim Wohnungsbau. So gibt das revUSG vor, dass es bei Gesetzesanpassungen künftig genügen soll, wenn in neuen Wohnungen mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die Messungen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. In Wohnungen mit einer kontrollierten Lüftung soll es ausreichen, wenn die am offenen Fenster gemessenen Grenzwerte in einem lärmempfindlichen Raum pro Wohnung eingehalten werden oder ein Kühlsystem vorhanden ist.

Der vorliegende Entwurf der Lärmschutz-Verordnung soll nun die Umsetzung der neuen USG-Bestimmungen und die neuen Anforderungen des revUSG konkretisieren und Widersprüche innerhalb der Verordnung und zwischen dem USG und der LSV beseitigen. Dieses Ziel wird mit

der Vorlage nur teilweise erreicht, weshalb der VIS entsprechende Verbesserungen und Änderungen fordert.

Ergänzung Art. 29 Abs. 1

Zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte bei der Ausscheidung von Bauzonen oder der Änderung von Nutzungsplänen in lärmbelasteten Gebieten können planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen getroffen werden, *um Immissionen zu minimieren*.

Begründung

Es braucht eine Präzisierung der Formulierung, um eine klare Anwendung von Absatz 1 sicherzustellen und die planerischen, gestalterischen sowie baulichen Massnahmen auf das Thema Lärm zu fokussieren.

Präzisierung Art. 31 Abs. 1bis

Kontrollierte Wohnraumlüftungen und Kühlsysteme *nach Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 USG* müssen in den lärmempfindlichen Räumen bei geschlossenen Fenstern Tag und Nacht ein angemessenes Raumklima, insbesondere in Bezug auf die Frischluftzufuhr, die Temperatur und den Lärm, sicherstellen.

Begründung und Hinweis zum technischen Standard

Hier sollte ein direkter Bezug zum Gesetz geschaffen werden, um die Rechtssicherheit sicherzustellen. Wir möchten zudem für die erläuternden Materialien darauf hinweisen, dass die aufgeführten Parameter in Abs. 1bis von modernen Wohnraumlüftungen und Kühlsystemen bereits als Standard eingehalten werden. Die Technik ist hier der Gesetzgebung voraus.

Präzisierung Art. 41 Abs. 2bis

Die Immissionsgrenzwerte *nach Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 USG* gelten zusätzlich bei der Erteilung der Baubewilligung auf der gesamten Fläche von privat nutzbaren Aussenräumen nach Artikel 22 Absatz 2 USG.

Begründung

Auch hier sollte ein direkter Bezug zum Gesetz geschaffen werden, um die Rechtssicherheit sicherzustellen. Da der Artikel die Umsetzung des ganzen Art. 22 Abs. 2 USG betrifft, würde der Verordnungsartikel auch dann gelten, wenn Wohnungen über eine Komfortlüftung und ein Kühlsystem verfügen (Abs. 2 lit. a Ziff. 1) oder mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind (Abs. 2 lit. a Ziff. 2). Damit würde die Einhaltung der Lärmgrenzwerte auch auf diese Wohnungen wieder anwendbar. Dies war vom Gesetzgeber eindeutig nicht so vorgesehen.

Der VIS empfiehlt ferner, zwecks Rechtssicherheit den Begriff des «überwiegenden Interessens» in den folgenden Artikeln zu präzisieren:

1. Art. 31 Abs. 2 LSV

Können die Anforderungen nach Artikel 22 Absätze 1 und 2 Buchstabe a USG 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. Wird eine Ausnahme gewährt, sind eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein Kühlsystem einzubauen.

2. Art. 24 Abs. 3 Ziff. a USG

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;

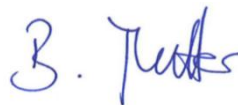
Gerade für die Immobilienbranche ist Klarheit und Planungssicherheit von grosser Wichtigkeit, weswegen eine Präzisierung dieser Bedingung relevant erscheint.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Antwort. Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Beat Walti
Präsident VIS
Nationalrat



Bettina Mutter
Geschäftsführerin VIS