

Faktenblatt Bauen im lärmbelasteten Gebiet

Gesetzesänderungen im Umwelt- und Lärmschutz ab 01. April 2026

1 Grundsatz

Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist der Lärmschutz frühzeitig in die Planung einzubeziehen, um eine angemessene Wohnhygiene sicherzustellen. Unter lärmrelevanten Bauvorhaben sind neue sowie wesentlich geänderte Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu verstehen. Das Vorgehen für Baubewilligungen im lärmbelasteten Gebiet regelt das Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01) sowie Artikel 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41).

2 Was bleibt gleich?

Sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei wesentlichen Änderungen sowie Neubauten von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im lärmbelasteten Gebiet überschritten, wird das Bauvorhaben nur bewilligt, wenn sämtliche verhältnismässige Massnahmen getroffen werden, um die IGW einzuhalten (Art. 31 Abs. 1 LSV). Daher ist es erforderlich, frühzeitig eine Fachperson für Lärmschutz in den Planungsprozess einzubinden. Zur Einhaltung der IGW bei Bauvorhaben können beispielsweise diese Massnahmen getroffen werden (die Aufzählung ist nicht abschliessend):

- **Lärmoptimierte Grundrisse:**
Die Grundrisse eines Gebäudes werden so ausgerichtet, dass lärmempfindliche Räume ganz oder teilweise auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden oder zumindest lärmabgewandt gelüftet werden können. Räume, wie Treppenhäuser, Erschliessung, Bäder, oder Abstellräume gelten aufgrund der geringen Nutzungsdauer als lärmunempfindlich. Solche Räume können als Puffer gegenüber Lärmquellen wirken und sind daher quellenseitig zugewandt anzuordnen.
- **Durchgesteckte Wohnbereiche:**
Durchgehende Räume, die zwischen einer lärmexponierten und ruhigen Gebäudeseite liegen und somit zulassen, dass der Raum lärmabgewandt belüftet werden kann.
- **Ausgestaltung von schalltechnisch optimierten Balkonen und Loggien**
- **Anordnung von Gewerbenutzung:**
Gewerbenutzungen, bei denen höhere Grenzwerte zur Anwendung gelangen (Art. 42 Abs. 1 LSV), sind an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
- **Gebäudelage und -anordnung:**
Die lärmsensitive Positionierung eines oder mehrerer Gebäude, z. B. durch Pufferbauten oder grössere Distanz zur Lärmquelle, kann einen ausreichenden Lärmschutz ermöglichen.

Die Bauherrschaft muss nachvollziehbar und plausibel aufzeigen, dass alle in Betracht fallenden Massnahmen geprüft und alle verhältnismässigen Massnahmen ergriffen wurden. Dabei gilt: Eine zunehmend übermässige Lärmbelastung und/oder eine zunehmende Anzahl betroffener Personen rechtfertigen aufwändigere Lärmschutzmassnahmen.

3 Was ändert sich?

Können die massgebenden IGW bei Bauvorhaben in einem lärmbelasteten Gebiet nicht mit verhältnismässigen Massnahmen eingehalten werden, können unter bestimmten Voraussetzungen trotzdem Baubewilligungen (Art. 22 Abs. 2 USG) erteilt werden. Die Bauherrschaft muss in einem Gutachten umfassend darlegen, welche Lärmschutzmassnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 LSV geprüft, gewählt oder verworfen wurden. Die verbleibende Lärmbelastung ist in einem Gutachten fenstergenau auszuweisen (Art. 34 Abs. 1 Bst. a LSV). Dieses Gutachten ist durch eine Fachperson Lärmschutz, Akustik oder Bauphysik zu verfassen. Die [Vollzugshilfe](#) 2.30 des Cercle Bruit zu Artikel 22 Abs. 1 USG vom 10. März 2026 geht darauf ein, wie die Verhältnismässigkeit, mögliche Lärmschutzmassnahmen sowie die Beurteilung von Massnahmen zur Einhaltung der IGW zu handhaben sind.

3.1 Anwendung von Art. 22 Abs. 2 USG

Kann die Bauherrschaft nachweisen, dass alle verhältnismässigen Massnahmen umgesetzt wurden, ist bei Bauvorhaben mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen eine Baubewilligung unter bestimmten Voraussetzungen in folgenden drei Fällen möglich (vgl. Abbildung 1):

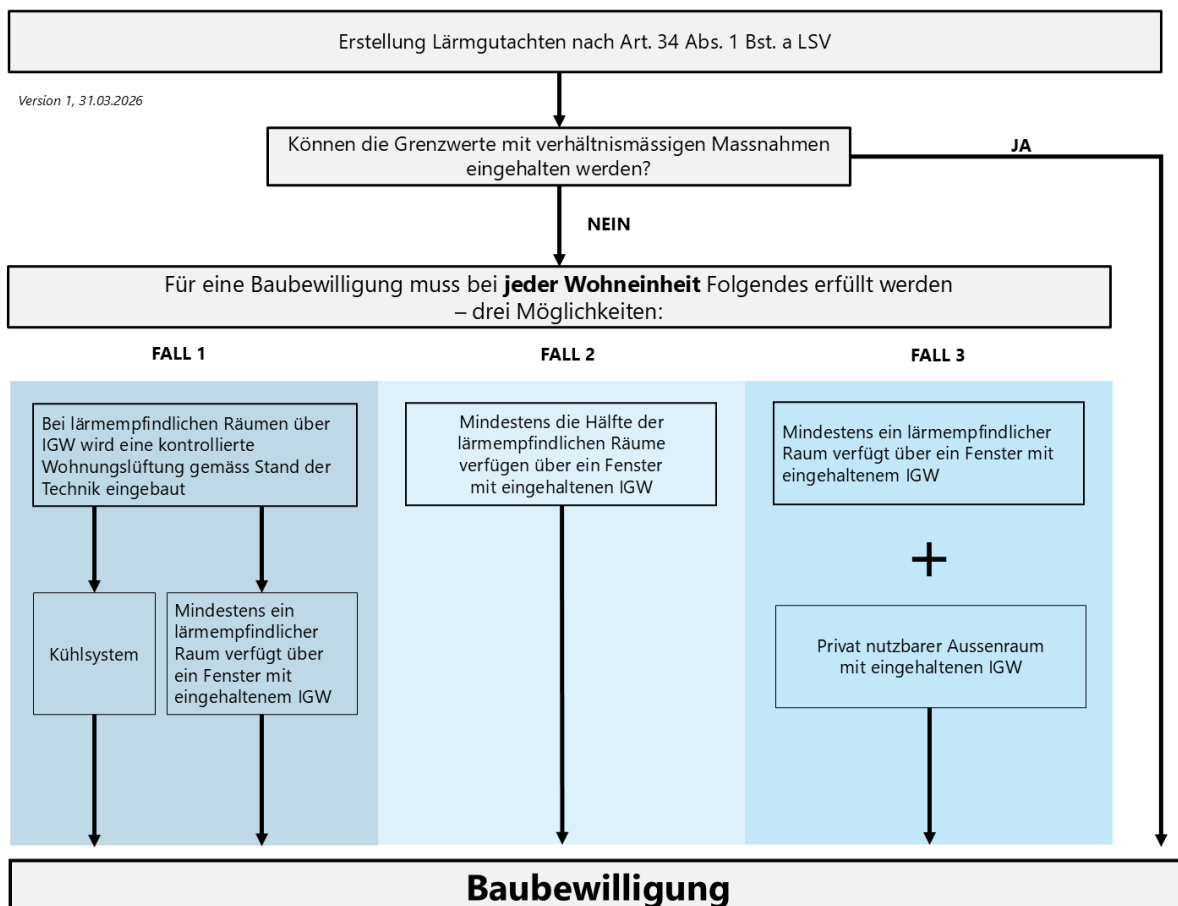


Abbildung 1: Möglichkeiten für eine Baubewilligung gemäss Art. 22 Abs. 2 USG bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten

Im Lärmgutachten ist je Wohneinheit festzuhalten, welcher der Fälle zur Anwendung kommt. Es ist auszuweisen, welche Räume über ein Fenster < IGW und/oder eine Lüftung im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Bst. a Ziff. 1 USG mit beziehungsweise ohne Kühlung verfügen.

3.1.1 Präzisierung Fall 1: Kühlsysteme gemäss Stand der Technik

Bei der Planung und Ausführung kontrollierter Wohnraumlüftungen (vgl. Abbildung 1, Fall 1), die dem Stand der Technik entsprechen, ist bei geschlossenen Fenstern am Tag und in der Nacht ein angemessenes Raumklima sicherzustellen. Dabei sind diese Aspekte zu berücksichtigen:

| Aspekt | Massgebende Standards |
|-------------------------|---|
| Frischluftzufuhr | Raumluftqualität IDA 2 aus SIA-Norm 382/1, Tabelle 18 oder SIA-Norm 382/5, Ziffer 5.2.4 |
| Temperatur | Figur 4 («Anforderungen an Räume mit natürlicher oder mechanischer Lüftung, während diese beheizt oder maschinell gekühlt sind») aus SIA-Norm 180; hohe sommerliche Raumtemperaturen gemäss SIA-Norm 380/2, Ziff. 3.2.4 |
| Lärm | Anforderungen aus SIA-Norm 181, Tabelle 2 |

Tabelle 1: Relevante Aspekte, um ein angenehmes Raumklima zu gewährleisten ([UVEK, Februar 2026](#))

Diese Aspekte richten sich nach den in Tabelle 1 genannten Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Aus dem Lärmgutachten muss hervorgehen, dass den in Tabelle 1 aufgeführten Aspekten Rechnung getragen wird.

3.1.2 Präzisierung Fall 3: Privat nutzbare Aussenräume

Bis anhin galten für privat nutzbare Aussenräume keine Belastungsgrenzwerte. Als privat nutzbare Aussenräume gelten Terrassen, Balkone oder andere zur Wohneinheit gehörende und von der Wohneinheit genutzte Aussenräume. Im Rahmen des kantonalen Vollzugs wird die Mindestgrösse der anrechenbaren Fläche für einen privat nutzbaren Aussenraums im Sinne von Art. 22 Abs. 2 USG bei **3 m²** festgelegt¹. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist auf der gesamten anrechenbaren Fläche dieses Aussenraums (Art. 22 Abs. 2 Bst. a Ziff. 3 USG) nachzuweisen. Nach Art. 39 Abs. 4 LSV erfolgt die Ermittlung in 1.5 m Höhe über dem Boden. Im Lärmgutachten muss der privat nutzbare Aussenraum im Grundrissplan deutlich gekennzeichnet werden. Diese Bestimmungen gelten nur bei der Erteilung einer Baubewilligung für den Fall 3 (vgl. Abbildung 1).

3.2 Verschärfung des Schallschutzes

Wenn die Voraussetzungen für eine Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 2 USG erfüllt sind, werden die Anforderungen an die Schalldämmung durch die Vollzugsbehörde verschärft. Auf das Thema Schallschutz wird im Faktenblatt «Schallschutz»² eingegangen.

3.3 Anwendung Art. 22 Abs. 3 USG

Die kantonale Behörde erteilt Ausnahmen gemäss Art. 22 Abs. 3 USG nur sehr restriktiv. Sie werden im Einzelfall beurteilt. In jedem Fall muss ein überwiegendes Interesse am Bauvorhaben nachgewiesen werden.

Version 1 vom 26. März 2026

¹ In Anlehnung an das Kriterium K23 aus der Publikation «Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen, Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015» des Bundesamts für Wohnungswesen.

² Faktenblatt Schallschutz