

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 92 (2017)

**Heft:** 6: Energie

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wenn Lärm Bauvorhaben verhindert

Das Bundesgericht hat die in einigen Kantonen bisher angewandte «Lüftungsfensterpraxis» als unzulässig eingestuft. Ein Bauvorhaben war damit nicht bewilligungsfähig. Generell bestehen bei Neubauten strenge Vorgaben bezüglich Lärmschutz.



**Thomas Elmiger, lic. iur.**  
Rechtsanwalt

**Telefonische Auskünfte:**  
044 360 28 40  
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr

Die Verkehrswwege werden stetig ausgebaut. Der daraus resultierende Verkehrslärm einerseits und die aus raumplanerischer Sicht gebotene verdichtete Bauweise anderseits führen zu häufigen Konflikten. Insbesondere bei Baugenossenschaften in Agglomerationen sind im Zusammenhang mit Flug- und Strassenlärm zunehmend Schallschutzmassnahmen notwendig.<sup>1</sup>

Zu unterscheiden ist zunächst zwischen dem öffentlich-rechtlichen und dem privatrechtlichen Lärmschutz nach Art. 684 ZGB, wonach jedermann verpflichtet ist, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten. Der öffentlich-rechtliche Lärmschutz, der im Umweltschutzgesetz<sup>2</sup> und in der Lärmschutz-Verordnung<sup>3</sup> geregelt ist, berücksichtigt auch die Auswirkungen des Lärms auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit und ist damit strenger als das Privatrecht, das auf den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen abstellt.<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben sind deshalb die öffentlich-rechtlichen Lärmvorschriften zu beachten. Sodann ist der hier interessierende Aussenlärm vom Innenlärm der Haustechnik, zum Beispiel einem lauten Aufzug, abzugrenzen. Der Schallschutz gegen Innenlärm richtet sich aufgrund des Verweises in Art. 32 Abs. 1 LSV nach der Norm SIA 181.

## Relevanter Lärm

Das Umweltschutzgesetz und die Lärmschutz-Verordnung befassen sich hauptsächlich mit dem Schutz vor Lärm, der beim Bau oder Betrieb von ortsfesten Anlagen entsteht.<sup>5</sup> Ortsfeste Anlagen sind Bauten, Verkehrsanlagen und andere

nicht bewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen.<sup>6</sup> Dazu gehören Strassen, Eisenbahnanlagen, Flugplätze, Industrie- und Gewerbe sowie Schiessanlagen. Der von Kindern auf einem Spielplatz eines Wohnhauses erzeugte Lärm wird der ortsfesten Anlage zugeordnet und als von einer Anlage ausgehende Einwirkung betrachtet. Kinderlärm gilt aber in Wohngebieten nicht als störend beziehungsweise gehört er zur Wohnzone und wird deshalb nicht als übermässiger Lärm angesehen.<sup>7</sup>

## Grenzwertüberschreitung

Zu laut und damit unzulässig ist eine Anlage, wenn sie die in der Lärmschutz-Verordnung festgelegten Grenzwerte überschreitet. Die Intensität des Lärms wird in Dezibel (dB[A]) gemessen, wobei sie sich mit der Zunahme um zehn Dezibel verdoppelt.<sup>8</sup> Sehr leise Geräusche wie Flüstern oder Blätterrauschen befinden sich im Bereich bis 30 dB(A). Ab 55 dB(A) können sich betroffene Bewohner erheblich gestört fühlen. Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm erzeugen etwa 65 dB(A), ein Grossraumflugzeug im Abstand von 250 Metern gegen 110 dB(A).<sup>9</sup>

## Lärmmempfindlichkeitsstufen

Das Gesetz unterscheidet Lärmimmissionen nach deren Quelle (etwa Strassenverkehrs-, Industrie-, Schiesslärm) und gliedert sie nach den Empfindlichkeitsstufen I bis IV für die unterschiedlich lärmmempfindlichen Baunutzungszonen.<sup>10</sup>

Das Umweltschutzgesetz nennt im Zusammenhang mit Lärm drei Werte. Zunächst dient der *Planungswert* als Projektierungshilfe zur Festlegung der Emissionsbegrenzung bei neuen Anlagen.<sup>11</sup> Neue Bauzonen für Wohngebäude dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Planungswerte nicht überschritten werden oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.<sup>12</sup>

Der *Immissionsgrenzwert* soll die Bevölkerung vor schädigendem oder lästigem Lärm schützen: Wenn er eingehalten wird,

wird die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört.<sup>13</sup>

Schliesslich ist der *Alarmwert*, der über dem Immissionsgrenzwert liegt, in erster Linie Massstab für die Dringlichkeit von Sanierungen oder für Ersatzmassnahmen bei bestehenden Anlagen.<sup>14</sup> Die Überschreitung des Alarmwerts wird bei bestehenden Gebäuden geduldet. Für neue Gebäude mit lärmmempfindlichen Räumen hat die Überschreitung jedoch ein faktisches Bauverbot zur Folge.<sup>15</sup> Immissionsgrenz-, Planungs- und Alarmwerte werden je nach Tageszeit, Lärmart und -empfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete in der Lärmschutz-Verordnung festgelegt.<sup>16</sup> Der Planungswert liegt normalerweise bei 50 dB(A), während der Immissionsgrenzwert 55 dB(A) und der Alarmwert 65 dB(A) beträgt.<sup>17</sup> Bei allen Grenzwerten ist der Nachtwert jeweils um 5 bis 10 dB(A) niedriger, da zu dieser Zeit ein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht.

Ob entlang von Strassen oder im Flughafenbereich die Grenzwerte überschritten werden, kann aufgrund der Karten «Strassenlärm» bzw. «Fluglärm»<sup>18</sup> im GIS-Browser festgestellt werden. In kritischen Fällen sollte zudem ein Umweltingenieur zur Lärmmessung beigezogen werden.

## Begrenzungsmassnahmen

Zur Reduktion des Lärms sind verschiedene Massnahmen vorgesehen. In einem ersten Schritt soll der Lärm an der Quelle begrenzt werden.<sup>19</sup> Emissionsbegrenzungen können zudem durch technische, bauliche, betriebliche sowie verkehrslenkende Massnahmen an Anlagen oder bauliche Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg des Lärms erfolgen.<sup>20</sup> Beispielsweise können vielbefahrene Strassen mit einem «Flüsterbelag» asphaltiert werden.<sup>21</sup> Weitere Massnahmen sind etwa Temporeduktionen, eine lärmbabsorbierende Fassadengestaltung, feste Balkonbrüstungen oder Lärmschutzwände.

Die Anforderungen an den Lärmschutz sind aber nicht in Stein gemeisselt. Es gibt durchaus Spielraum für Interes-

senabwägungen, insbesondere im Hinblick auf gestalterische Massnahmen.<sup>22</sup>

### «Lüftungsfensterpraxis» unzulässig

In einem kürzlich ergangenen Entscheid, der eine Baugenossenschaft betraf,<sup>23</sup> ging es um die Frage, ob die sogenannte Lüftungsfensterpraxis, die in mehreren Kantonen angewendet wird, zulässig sei. Beim Bauen in lärmvorbelasteten Gebieten ist die Frage zentral, ob bei einem Neubau die bundesrechtlichen Immissionsgrenzwerte bei allen Fenstern oder nur bei einem einzigen Fenster, nämlich einem sogenannten Lüftungsfenster, eingehalten werden müssen.

Nach Art. 39 Abs. 1 LSV werden die Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der *offenen Fenster* lärmempfindlicher Räume, zum Beispiel Schlafzimmer, ermittelt. Nach der in Zürich und in einigen anderen Kantonen üblichen «Lüftungsfensterpraxis» musste der Immissionsgrenzwert nicht bei jedem Fenster eingehalten sein. Nach dieser Praxis genügte es, wenn bei jedem lärmempfindlichen Raum lediglich ein Fenster geöffnet werden konnte, ohne dass im jeweiligen Raum eine über der Grenze zur Schäd-

lichkeit oder Lästigkeit liegende Belästigung eintrat.

Die sich eng am Wortlaut orientierende Auslegung von Art. 39 Abs. 1 LSV des Bundesgerichts ergab, dass die «Lüftungsfensterpraxis» Art. 39 Abs. 1 LSV widerspricht und die Immissionsgrenzwerte an sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden müssen.<sup>24</sup> Das Bauvorhaben war deshalb aus lärmenschutzrechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig.

### Fazit

Zu hinterfragen ist, ob die Bestimmung in Art. 39 Abs. 1 LSV, wonach die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt werden sollen, praxistauglich ist, zumal diese Messweise sogar bei Fenstern, die nicht geöffnet werden können<sup>25</sup>, angewendet wird. Die verkehrsbedingte Lärmzunahme sowie die strenge Lärmschutzpraxis werden zur Folge haben, dass der Lärm noch intensiver bei der Quelle bekämpft werden muss, etwa durch «Flüsterbeläge», Temporeduktionen, Umfahrungsstrassen oder als unästhetisch empfundene Lärmschutzwände.

1 Vgl. 137 II 58 betr. vorläufiges Betriebsreglement für den Flughafen Zürich sowie 1C\_317/2015 vom 10. August 2016 in Sachen Ringling, Zürich Höngg

2 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01)

3 Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41)

4 BGE 126 III 223 E. 4.

5 Art. 7 Abs. 1 und Abs. 7 USG

6 Art. 2 Abs. 1 LSV

7 BGer 1A.167/2004 vom 28. Februar 2005 E. 4.2.1

8 Vgl. «Lärmelastung der Schweiz», Bundesamt für Umwelt (BAFU), S. 15; Bezug: [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)

9 A.a.O. S. 16

10 Art. 43 LSV

11 Art. 23, 24, 25 Abs. 1 USG

12 Art. 24 Abs. 1 USG

13 Art. 13 und 15 USG

14 Art. 19 USG

15 Vgl. Art. 31 Abs. 1 LSV

16 Vgl. die Anhänge 2-7 zur LSV

17 A.a.O.

18 <http://maps.zh.ch/>

19 Art. 7 LSV

20 Art. 2 Abs. 3 LSV

21 Vgl. «Leitfaden Strassenlärm», Bundesamt für Umwelt (BAFU), S. 23; Bezug: [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)

22 Vgl. Art. 10 und 15 LSV

23 BGer 1C\_317/2015 vom 10. August 2016 in Sachen Ringling, Zürich Höngg

24 BGer 1C\_317/2015 vom 10. August 2016 in Sachen Ringling, Zürich Höngg, E. 3.6.

25 BGer 1A.139/2002 vom 5. März 2003, E. 5.4.

Anzeige



## WÄRME, DIE SIE NACHTS GUT SCHLAFEN LÄSST

Holzpellets von Energie 360° bieten Ihnen nicht nur angenehme Wärme, sondern auch das angenehme Gefühl, nahezu CO<sub>2</sub>-neutral mit einem nachwachsenden, natürlichen Brennstoff zu heizen. Und das besonders günstig dank unserer Umweltpreämie\* für Neuanlagen. Wir beraten Sie gern über Ihre weiteren Vorteile.

0800 173 173  
[energie360.ch/holzpellets](http://energie360.ch/holzpellets)



\*Gültig für Neuanlagen und bei Abschluss eines Holzpellet-Liefervertrags für 2 Jahre mit Festpreis. Weitere Infos unter: [energie360.ch/holzpellets-praemie](http://energie360.ch/holzpellets-praemie)

energie360°