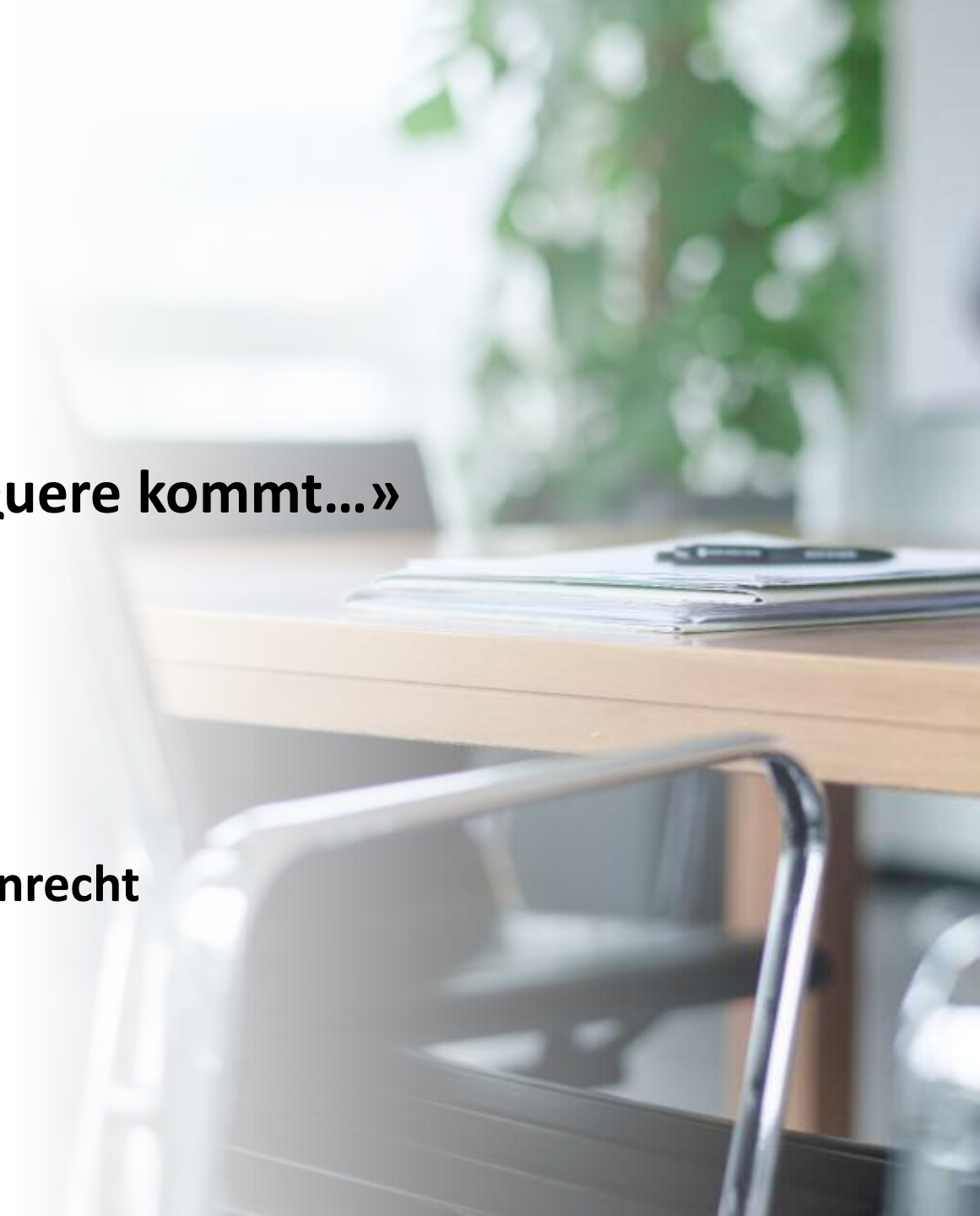


«Wenn die Umwelt dem Bauen in die Quere kommt...»

Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht

6. November 2025, Druckerei BT-Hochhaus



Einleitung



Dr. Peter Heer



MLaw Artan Xhemajli



Dr. Lukas Breunig-Hollinger



MLaw Dominik Greder



MLaw Inka Tschudin



lic. iur. Simon Kohler



Dr. Thomas Röthlisberger



MLaw Jacqueline Alf



MLaw Gregor Jordi

Altlasten im Allgemeinen

MLaw Artan Xhemajli
Rechtsanwalt

Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht
6. November 2025, Druckerei BT-Hochhaus



- **Umwelt- und Klimaschutz vs. verdichtetes Bauen**
- **Typische Herausforderungen bei Bauprojekten**
 - **Lärmschutz**
 - **Altlasten (belastete Standorte)**
 - **Neue Schadstoffe wie PFAS**

Was sind Altlasten?

- **Altlast: belasteter Standort mit Gefahr für Mensch oder Umwelt**
- **Wichtig: Nur sanierungsbedürftige Standorte gelten als «Altlast»**
Massgebend ist, ob eine schädliche Einwirkung besteht oder zu erwarten ist.
- **Ursachen: Deponien, Industrie, Schiessanlagen, Unfälle**
- **Schweiz: ca. 38'000 belastete Standorte, ca. 4'000 Altlasten**

Was sind Altlasten?

- **Beispiel: Sondermülldeponie Kölliken (AG)**

- **USG Art. 32c–32e: Ermittlung, Überwachung, Sanierungspflicht**
- **AltIV: Technische Kriterien, Verfahren, Bauen auf Altlasten**
- **VASA: Altlastenabgabe zur Finanzierung**
- **Kantonale Umsetzung:**
 - **Kataster der belasteten Standorte (KBS)**
 - **Kantonale Richtlinien, Checklisten (z. B. Aargau)**

- **Art. 3 AltIV: Bau nur erlaubt, wenn**
 - keine neue Sanierungspflicht entsteht
 - spätere Sanierung nicht erschwert wird
- **Behörden fordern oft Voruntersuchung (Baugesuch)**
- **Baubewilligung nur bei geklärter Gefährdung**

Wer trägt die Kosten?

- 
- **Grundsatz: Verursacherprinzip (Art. 32d USG)**
 - **Unbelastete Standorte: Kosten trägt das Gemeinwesen**
 - **Ziel ist, Anreize zu schaffen**

Wer trägt die Kosten?

- **Mehrere Verantwortliche (Zustandsstörer und Verhaltensstörer)**
- **Kostenaufteilung nach Beitrag**
- **Beispiel:**

BGer 2024 – Betreiberin haftet für 85 % der Untersuchungskosten

Wer trägt die Kosten?

- 
- **VAS-Altlasten-Fonds**
 - **Sonderabgabe auf Deponien/Aufbereitungsanlagen**
 - **Bund beteiligt sich mit bis zu 40 Mio. CHF/Jahr**
 - **Finanzierung bis 2045 verlängert**
 - **Ziel: Kantone & Eigentümer zu rascher Sanierung motivieren**

Vorgehen beim Bauen (im Kanton Aargau)

- 
- **Ca. 50 % der belasteten Standorte in Bauzonen**
 - **Erfahrung: 95 % nicht sanierungsbedürftig**
 - **Bewilligungsverfahren mit Umweltfachstelle (Abteilung Umwelt)**

Vorgehen beim Bauen (im Kanton Aargau)

- 
- **Frühzeitige Abklärung**
 - **Beizug Fachbüro**
 - **Entsorgungskonzept nach Abfallrecht**

- **Altlasten: Umwelthypothek früherer Generationen**
- **Sanierungen bis ca. 2045, neue Stoffe (PFAS) als Herausforderung**
- **Vorausschauendes Management: Schutz von Boden, Wasser, Gesundheit**
- **Alle Beteiligten tragen Verantwortung**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



PFAS als Altlast

Dr. iur. Lukas Breunig-Hollinger

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht

6. November 2025, Druckerei BT-Hochhaus



Was sind PFAS?

- 
- **PFAS = Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen.**
 - **Gruppe von mehreren tausend synthetischen Chemikalien.**
 - **Typische Anwendungen: Löschschaum, Antihaftbeschichtungen, Imprägnierungen, Textilien, Verpackungen.**

Warum sind PFAS problematisch?

- 
- **Sehr stabile chemische Bindungen; kaum abbaubar („Ewigkeitschemikalien“).**
 - **PFAS werden von Organismen leicht aufgenommen und reichern sich im Organismus an.**
 - **Mögliche gesundheitliche Risiken: Krebs, Schilddrüsenerkrankungen, Entwicklungsstörungen, Auswirkungen auf Fortpflanzung u.a.**

- **Nachweise an Deponien, Löschübungsplätzen, Galvaniken und Industrieflächen.**
- **In vielen NAQUA-Messstellen wurden PFAS gemessen; Konzentrationen variieren.**
- **Kantonale Untersuchungen zeigen lokale Hotspots, v. a. in Siedlungsgebieten.**

Sind PFAS Altlasten?

- **PFAS selber sind keine Altlasten, sondern ein Stoff.**
 - **Altlasten sind sanierungsbedürftige belastete Standorte (Art. 2 Abs. 3 AltIV)**
- > PFAS-belastete Standorte fallen unter die Altlastenverordnung AltIV.
Dies, sofern sie sanierungsbedürftig sind.**

Sind PFAS Altlasten?

- 
- **Noch keine allgemeingültigen Grenzwerte für PFAS**
 - **PFAS-Konzentrationswerte werden derzeit in den Anhang 1 zur AltIV aufgenommen.**
 - **BAFU-Richtwert im Einzelfall (2025): toxizitätsgewichteter Wert 200 ng TEQ/L im Grundwasser**

Sind PFAS Altlasten?

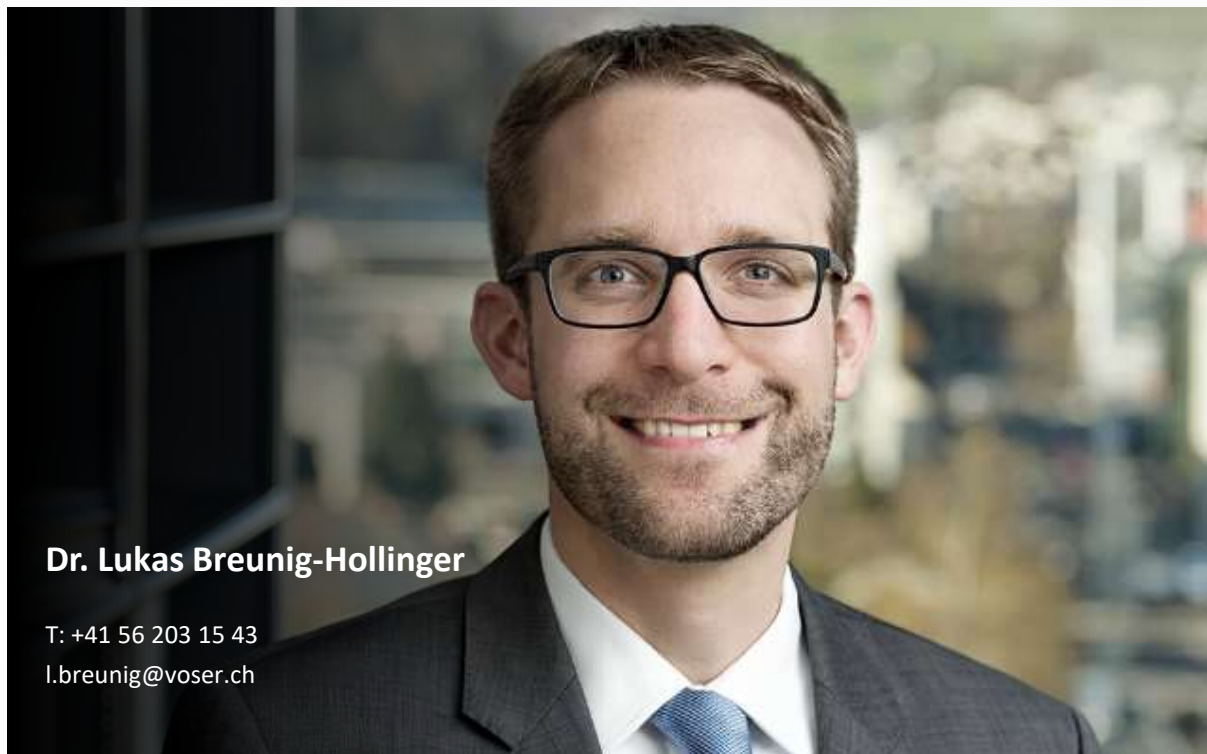
- 
- **Politische Debatte aktuell:**
 - **Sonderdebatte im Nationalrat zu PFAS am 9. September 2025**
 - **Neue Grenzwerte für Trinkwasser und Lebensmittel**
 - **Deklarationspflicht für PFAS**
 - **Finanzielle Unterstützung für Bauernbetriebe, deren Produkte zu hohe PFAS-Werte aufweisen**
 - **Jedoch keine weitergehenden Einschränkungen für die Verwendung von PFAS**

- **Einordnung der PFAS als Altlast mit entsprechenden Grenzwerten bedeutet, dass die altlastenrechtlichen Konsequenzen zum Tragen kommen (Art. 32d USG):**
 - **Verursacherprinzip: Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung trägt der Verursacher**
 - **Kostenaufteilung unter mehreren Verursachern nach Verursachungsanteil**
 - **Gemeinwesen trägt Kosten der Verursacher, die nicht ermittelt werden können**

- **Bei Bauprojekten: Pflicht zur Untersuchung bei Verdacht auf PFAS.**
- **Beizug eines spezialisierten Büros empfehlenswert.**
- **Bauen ist nur erlaubt, wenn gleichzeitig mit dem Bauvorhaben die PFAS-Belastung saniert wird – oder wenn die Bauten eine allfällige spätere Sanierung nicht wesentlich erschweren (Art. 3 AltIV).**

- **PFAS sind langlebig, mobil und mit gesundheitlichen Risiken verbunden.**
- **Das Schweizer Altlastenrecht erfasst PFAS als Stoff, der zu Altlasten führen kann.**
- **Grenzwerte werden derzeit im Einzelfall angewendet.
Allgemeingültige Grenzwerte derzeit in der parlamentarischen Debatte.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dr. Lukas Breunig-Hollinger

T: +41 56 203 15 43

l.breunig@voser.ch

Gewässerraum

Bauverbot?

MLaw Inka Tschudin

Rechtsanwältin und Ersatzrichterin am Verwaltungsgericht

Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht

6. November 2025, Druckerei BT-Hochhaus



Der Gewässerraum in der Schweiz



Bedeutung, rechtliche Grundlagen und Umsetzung

- Schweiz als Wasserschloss Europas
- Rund 65'000 km Fließgewässer
- Über 6'000 stehende Gewässer
- Gewässer für
 - Erholungsraum
 - Tourismus
 - Biodiversität
 - Stromproduktion
 - *Folgen?*

- Gewässerschutzgesetz (GSchG), Art. 36a (seit 2011)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Zuständig:
 - Kantone in den Richt- und Nutzungsplanungen
 - Kanton AG (behördenverbindlich):
 - Richtplan L 1.2
 - § 127 BauG
 - Fachkarte Gewässerraum
 - Gemeinden in den Bau- und Nutzungsordnungen (grundeigentümergebunden)
- Übergangsbestimmungen der GschV, solange kein rechtskräftiger Gewässerraum in BNOs festgelegt.

Begriff «Gewässerraum»



Gewässerraum ist der Raum entlang eines Gewässers, der für seine natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung freizuhalten ist.

Mindestvorgaben nach GSchV

Fliessgewässer Art. 41a Abs. 2

Natürliche Sohlenbreite (nSB)	Mindestbreite Gewässerraum
> 2 m	11 m
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nSB} + 7 \text{ m}$
> 15m	Kantonale Vorgaben

Fliessgewässer in nationalen und kantonalen Schutzgebieten, Art. 41a Abs. 1

Natürliche Sohlenbreite (nSB)	Mindestbreite
> 1 m	11 m
1 m bis 5 m	$6 \times \text{nSB} + 5 \text{ m}$
> 5 m	$\text{nSB} + 30 \text{ m}$

Mindestvorgaben nach GSchV

Stehende Gewässer Art. 41b

Wasserfläche	Mindestbreite Gewässerraum
> 0.5 Hektar	15 m ab Uferlinie

- Anpassungen möglich (z.B. in Siedlungsgebieten)

Was gilt im Gewässerraum?

- Im Gewässerraum gilt ein **Bauverbot**.
- Nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (z.B. Fuss- & Wanderwege, Flusskraftwerke etc.) zulässig.
- Keine neuen privaten Bauten/Anlagen im Gewässerraum.
- Ausnahmegewilligung in dicht überbauten Gebieten möglich, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Ausserhalb von dicht überbauten Gebieten
 - für zonenkonforme Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen
 - innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen

Was gilt im Gewässerraum?

- Bestehende Bauten/Anlagen im Gewässerraum geniessen Bestandsschutz, wenn sie (Art. 41c Abs. 2 GSchV):
 - rechtmässig erstellt wurden und
 - bestimmungsgemäss nutzbar sind
- Keine Änderung, Erweiterung und Umbau nach GSchV
- Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen im Rahmen der Besitzstandsgarantie nach Art. 26 BV und Art. 9 BV möglich (BGE 146 II 304).
- Keine Verringerung der zulässigen baulichen Ausnützung durch Ausscheidung des Gewässerraums.

- Zwei Verfahrensmöglichkeiten:
 1. Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zur Festlegung der Gewässerräume für sämtliche Gewässer.
 2. Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung mit Integration der planerischen Festlegung der Gewässerräume für sämtliche Gewässer.
- Tangierung vom an Gewässern angrenzenden Grundeigentum.
- Viele Einwendungen und Anfechtungen von Nutzungsplanungsverfahren.
- **Landnutzung vs. Gewässerschutz**
- *In der Praxis?*

Besitzstandsschutz im Gewässerraum (Bauten innerhalb der Bauzone)

- A will sein Gebäude mit einer **Loggia erweitern**.
- Das Gebäude ist 100 Jahre alt.
- Es steht heute im Gewässerraum.

Ist das Bauvorhaben bewilligungsfähig?

Besitzstandsschutz im Gewässerraum (Bauten innerhalb der Bauzone)

- Die Loggia ist keine standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlage
- E contrario grundsätzlich nicht zulässig.
- Das Gebäude ist 100 Jahre alt, rechtmässig erstellt und als Wohnhaus genutzt.
- Es ist in seinem Bestand geschützt.
- Art. 41c Abs. 2 GSchV schützt das Gebäude nur in seinem Bestand.
- Im Kt. AG Art. 41c Abs. 2 GSchV i.V.m. § 68 BauG

Besitzstandsschutz im Gewässerraum (Bauten innerhalb der Bauzone)

§ 68 * Kantonale Besitzstandsgarantie

¹ Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen

- a) unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungsordnung kann für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten;
- b) angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen;
- c) bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden, wenn an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und keine überwiegenden Anliegen der Raumentwicklung entgegenstehen. Der Wiederaufbau hat der zerstörten Baute oder Anlage hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung ist möglich, sofern damit der bisherige Zustand verbessert wird.

- Die Loggia verstärkt im konkreten Fall die Rechtswidrigkeit nicht und es stehen keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegen.
- Die Loggia ist bewilligungsfähig.

Rückbau bzw. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

- B besitzt ein Haus am See.
- Er hat 2015 im Uferbereich (im heutigen Gewässerraum) einen Wintergarten ohne Baubewilligung erstellt.
- 2024 reichte er ein Baugesuch für eine (Ersatz-)Garage ein.
- B hielt kurz darauf ein Schreiben vom DBVU mit der Aufforderung, ein nachträgliches Baugesuch für den Wintergarten einzureichen.
- Verärgert kam er der Aufforderung nach.

Ist der Wintergarten bewilligungsfähig?

Rückbau bzw. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

- Der Wintergarten ist keine standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlage
- E contrario grundsätzlich nicht zulässig.
- Kein Besitzstandsschutz nach Art. 41c Abs. 2 GSchV.
- Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV?

Begriff des «**dicht überbauten Gebiets**»

- knüpft nicht an vorbestehende raumplanerische Begriffsbildungen an, sondern wurde mit Blick auf die Gewässerraumthematik neu geschaffen.
- Restriktive Auslegung des Begriffs
- Merkblatt des BAFU "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" vom 18. Januar 2013
- städtische Quartiere und Dorfzentren, die (wie Basel und Zürich) von Flüssen durchquert werden.
- Einzelfallbeurteilung unter Berücksichtigung des kantonalen Ermessens.
- Wichtiges Kriterium ist, ob die Bauparzelle in einem **zentral oder peripher gelegenen Gebiet** liegt.

Begriff des «**dicht überbauten Gebiets**»

- Die Bauparzelle bildet eine Baulücke.
- Die Bauparzelle bzw. das Gebiet ist für eine bauliche Verdichtung prädestiniert und entspricht einer planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung.
- Die Bauparzelle liegt in einer Zone mit hoher Ausnützung.
- Das Gebiet ist weitgehend überbaut.
- Das Gebiet weist keine mehrheitlich naturbelassene Ufervegetation und grosse Grünflächen auf.

Rückbau bzw. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

- Das Haus von B war nicht im Hauptsiedlungsgebiet.
- Die Bauparzelle war vom Zentrum durch landwirtschaftlich genutzte Nutzfläche getrennt.
- Die Bauparzelle bildete keine Baulücke. Sie war überbaut.
- Die Bauparzelle lag in einer Wohnzone 2 mit einer AZ von 0.4 und damit nicht für eine bauliche Verdichtung prädestiniert.
- Im nahen Uferbereich befand sich eine riesige Grünfläche.

Rückbau bzw. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Schlussfolgerung:

- Mangels eines «dicht überbauten Gebiets» keine Ausnahmegewilligung
- Die übrigen Ausnahmetatbestände nach lit. b – d von Art. 41c Abs. 1 GSchV kommen nicht zur Anwendung.
- B muss den Wintergarten zurückbauen.
- Rückbau nach § 159 BauG
- Verwirkung des behördlichen Anspruchs auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit nach 30 Jahren
- i.c. wurde der Wintergarten vor 10 Jahren erstellt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Lärmschutz: Bauen in lärmbelasteten Gebieten: Der Weg zum neuen Lärmschutzrecht

Dr. iur. Peter Heer

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht

6. November 2025, Druckerei BT-Hochhaus



Warum Lärmschutz? - Lärm ist schädlich!

Immissionsgrenzwerte = Grenze zur Schädlichkeit bzw. Lästigkeit.

Der Strassenverkehr ist die bedeutendste Lärmquelle!

Allein in der Stadt Zürich leben über 100'000 Personen, die Strassenlärm über den Immissionsgrenzwerten ausgesetzt sind.

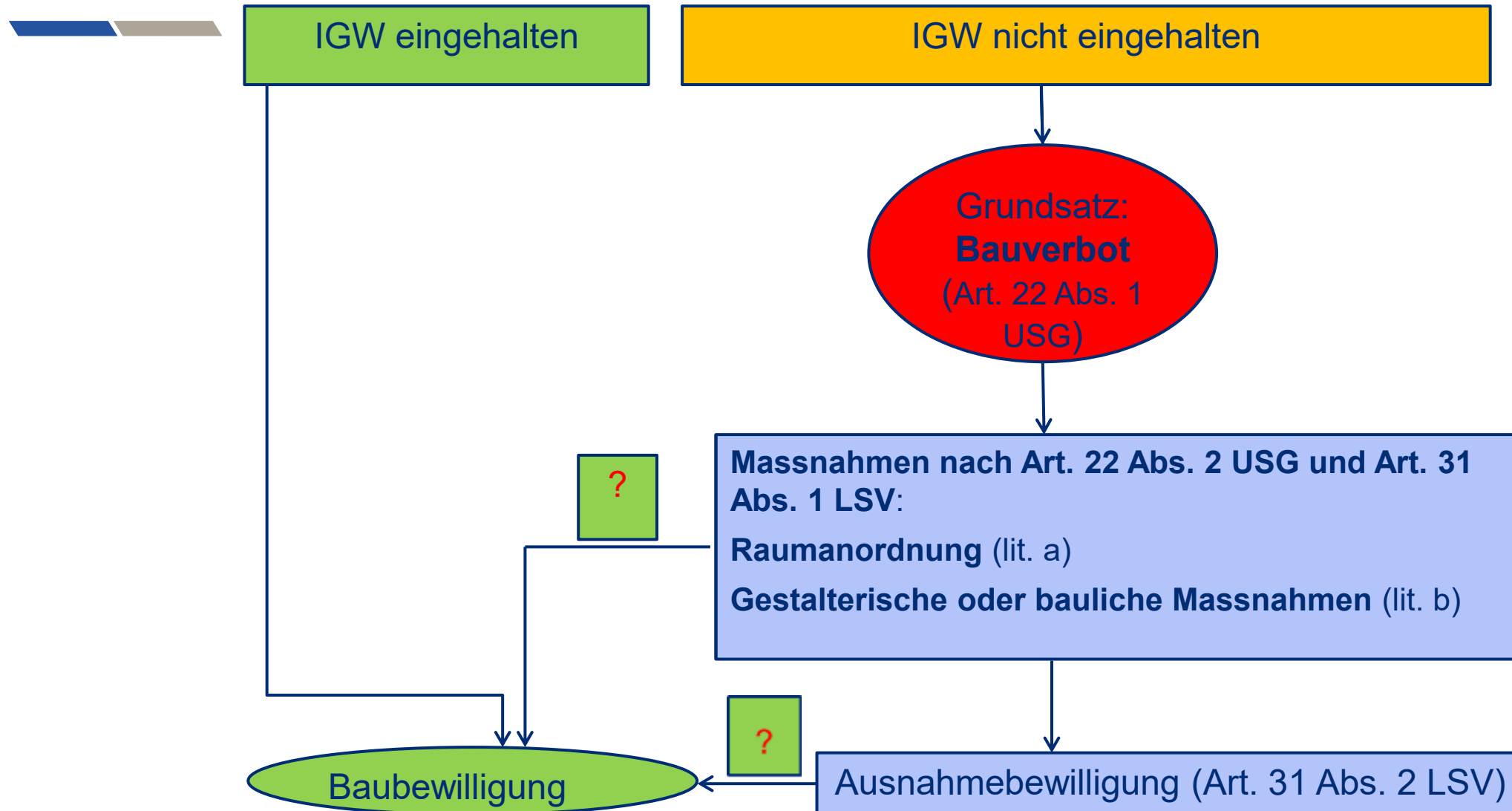
Grundsatz:

Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden nur erteilt, wenn die **Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten** werden.

Bedingung für Ausnahme:

Sind die **IGW überschritten**, so werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden.

Können die IGW durch solche Massnahmen (wie Art. 22 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 31 Abs. 1 LSV) nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein **überwiegendes Interesse besteht und die **kantonale Behörde zustimmt**.**



Das Bundesgericht erklärte die Lüftungsfensterpraxis als bundesrechtswidrig:

- **BGE 142 II 100 (1C_139/2015 vom 16. März 2016, Niederlenz)**
- **Urteile des Bundesgerichts 1C_313/2015 und 1C_317/2015 vom 10. August 2016 (Ringling, Zürich Höngg)**

Der Zielkonflikt zwischen dem Lärmschutz und der haushälterischen Bodennutzung (Stichwort: innere Verdichtung) im Rahmen von Art. 31 Abs. 2 LSV (Ausnahmebewilligung) Rechnung zu tragen ist.

BGE i.S. Bederstrasse, Winterthurerstrasse und Brunaupark

- **Stadt Zürich**
- **Arealüberbauungen**
- **Ersatz von bestehenden Häusern unter Erhöhung der Anzahl Wohnungen an lärmigen Strassen**
- **keine der Strassen war lärmsaniert**
- **teils massive IGW-Überschreitungen**
- **damit Notwendigkeit einer lärmschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung**

Bauen im lärmbelasteten Gebiet: Kernsätze aus neuen Urteilen (Art. 22 USG / Art. 31 LSV)

Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021 (Bederstrasse, Zürich):

- 1. Dem Lärmschutz ist von Beginn weg, d.h. schon bei der Definition der Rahmenbedingungen (etwa bei der Ausschreibung und Durchführung eines Projektwettbewerbs), eine hohe Bedeutung beizumessen (E. 2.4.3).**
- 2. Ausnahmegewilligungen i.S.v. Art. 31 Abs. 2 LSV sind nur zulässig, wenn sich die strikte Anwendung von Art. 22 USG unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls als unverhältnismässig erweist (E. 2.2).**
- 3. Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV fällt nur dann in Betracht, wenn erstellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV ausgeschöpft worden sind (E. 2.2).**

Zunehmende Verdichtung zwingt zu Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten.

→ Konflikt zwischen Raumplanung und Lärmschutz!

Lösungen:

- **Revision des Raumplanungsrechts**
- **Revision des Umweltschutzgesetzes**

Schwächen des heutigen Umweltschutzgesetzes:

- **Lüftungsfensterpraxis!**
- **IGW-Einhaltung am offenen Fenster!**
- **Künstliche Lüftung nicht als Lärmschutzmassnahme anerkannt!**

Revision von USG und LSV zur Entspannung des Konflikts

- **Ziel: bessere Vereinbarkeit von Verdichtung und Lärmschutz**
- **Einführung klarerer Regelungen für lärmbelastete Bauzonen**
- **Erweiterte Ausnahmemöglichkeiten bei dichter Bebauung**
- **Stärkere Berücksichtigung der Wohnqualität**
- **Im Resultat erleichtertes Bauen in lärmbelasteten Gebieten**

Die IGW müssen eingehalten werden, soweit dies **verhältnismässig** ist.

- Die Bauherrschaft muss also weiterhin bauliche oder gestalterische lärmreduzierende Massnahmen zur Einhaltung der IGW umsetzen, zumindest, soweit diese verhältnismässig ist.
- Die Bauherrschaft muss nachweisen, dass sie alle verhältnismässigen Massnahmen geprüft hat und umsetzen wird, um die IGW einzuhalten.

Werden die **IGW nicht eingehalten**, darf die Baubewilligung nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden:

Wenn 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.

- **Bauen in lärmbelasteten Gebieten wird vereinfacht.**
- **Zwar müssen die Bauvorhaben weiterhin bauoptimiert sein, aber nun ausdrücklich unter der Schranke der Verhältnismässigkeit.**
- **Eine Interessenabwägung für die Ausnahmegewilligung entfällt, da die Bewilligungsvoraussetzungen im USG festgeschrieben sind (3 Varianten).**
- **Die Lärmschutzverordnung muss klären, was die Anforderungen an die „kontrollierte Wohnraumlüftung“ sind, was ein „Kühlsystem“ ist und was ein „privat nutzbarer Aussenraum“ ist.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dr. Peter Heer

T: +41 56 203 10 39
p.heer@vosser.ch

Umweltwärme: Luft / Wasser Wärmepumpen

Dominik Greder

Rechtsanwalt, MAS UZH in Real Estate

Veranstaltung Fachbereich Bau- und Immobilienrecht

6. November 2025, Druckerei BT-Hochhaus



Luft/Wasser-Wärmepumpen

73 % davon sind Luft/Wasser-Wärmepumpen:

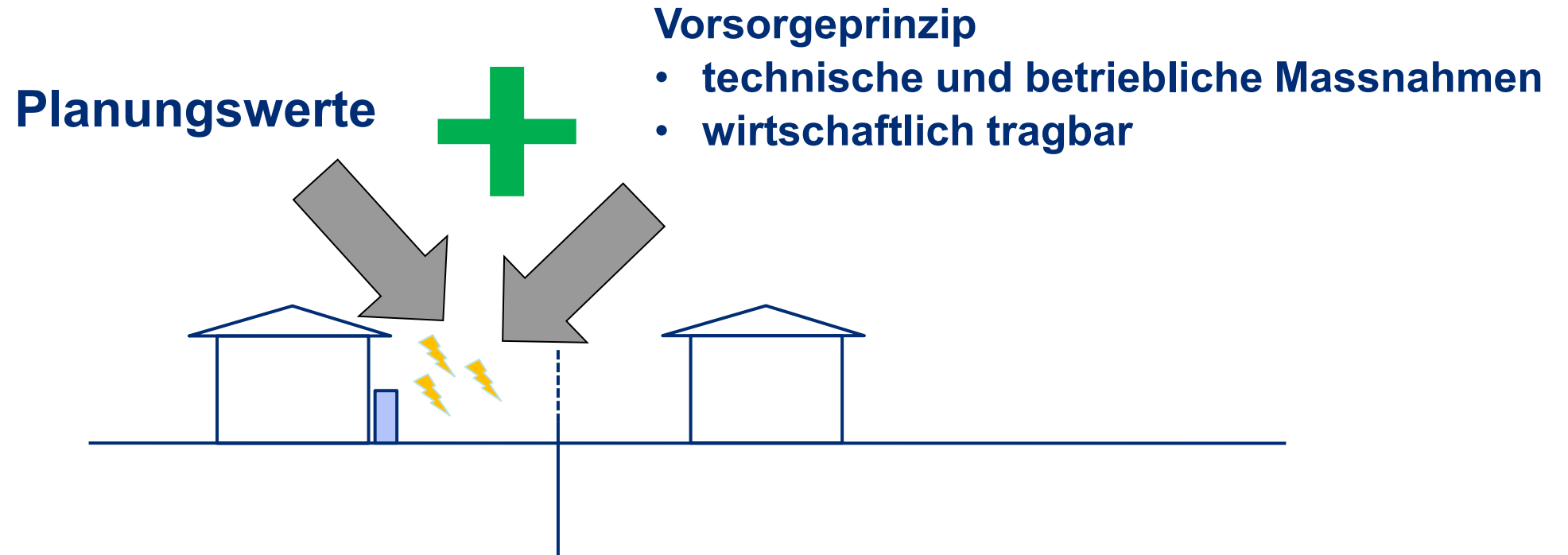
«Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe nutzt Umgebungsluft als Wärmequelle und gibt die gewonnene Wärme an ein herkömmliches Heizungssystem oder an eine Wassererwärmungsanlage ab.»

BGer 1C_389/2019, E 3.2

Umweltwärme: Luft / Wasser Wärmepumpen

- **Baubewilligungspflichtig (Art. 22 RPG)**
- **Ortsfeste Anlage (Art. 7 Abs. 7 USG, Art. 2 Abs. 1 LSV)**
- **Einhaltung der Planungswerte (Art. 25 Abs. 1 USG)**
 - **Wohnzone, ES II, nachts: 45 dB (A)**
 - **Wohnzone, ES II, tagsüber: 55 dB (A)**
- **Einhaltung Vorsorgeprinzip (Art. 7 Abs. 1 LSV)**

Luft/Wasser-Wärmepumpen



Mögliche Massnahmen

- **Innenaufstellung**
- **Wahl einer Anlage mit tiefem Schallleistungspegel**
- **Optimierung des Aufstellungsortes**
- **Aktivierung des Flüstermodus in der Nacht, wenn vorhanden**

typischerweise teurer:

- **Betriebliche Einschränkungen neben Flüstermodus**
- **Schalldämmhauben**
- **Lärmschutzwände**

Änderung der LSV im September 2023!

- **Motion Jauslin: «Lärmschutzverordnung mit dem Fortschritt der Technik in Einklang bringen»**
- **Kein prinzipieller Verzicht auf Prüfung vorsorglicher Massnahmen.**
- **Gilt nur für Heizung/Warmwasser, nicht bspw. für Swimmingpools**

Konkretisierung des Vorsorgeprinzips

- **Pegelreduktion von 3dB= wesentliche Reduktion**
- **Max. 1 % der Investitionskosten**
- **Orientierung an der Rechtsprechung BGer Urteil 1C_76/2014**

Luft/Wasser-Wärmepumpen

Urteil 1C_63/2019

- **Dauernde Einhaltung Belastungsgrenzwerte (vgl. Art. 37a LSV)!**
- **Überschreitung = Abweichung der bewilligten Nutzung**
- **Behörden haben Kontrollpflicht Ermittlung der Aussenlärmimmissionen**

Anordnung nötige Massnahmen (dauerhafte/wesentliche Abweichung)

Was, wenn Lärmimmissionen auch mit ergänzenden Emissionsbegrenzungen nicht eingehalten werden können?

Luft/Wasser-Wärmepumpen

Urteil 1C_63/2019

- **Verlegung der Anlage**
- **Stilllegung der Anlage**
- **= Widerruf der Baubewilligung**

Umfassende Interessenabwägung

Vertrauensschutz

Verhältnismässigkeit

«Eine Bewilligung für lärmige Anlagen ergeht somit unter dem (ausdrücklichen oder impliziten) Vorbehalt einer späteren Ergänzung der Massnahmen zur Emissionsbegrenzung, sofern sich die angeordneten Massnahmen als ungenügend erweisen.»

Urteil 1C_63/2019 vom 29. Januar 2020, E. 5.2

Meldeverfahren auch in anderen Kantonen

- **Zürich, seit 01.01.2023**
- **Schaffhausen, seit 01.01.2024**
- **Basel-Stadt**
- **Basel-Landschaft**
- **Glarus**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



- PFAS als Stoff der zu Altlasten führen kann.
- Gewässerraum führt zu Komplexität bei Nutzungsplanungsrevisionen.
- Vereinfachung der lärmschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung welche Wohnbauten in lärmbelasteten Gegenden erleichtert.
- Wärmepumpen werden regulatorisch neu stark privilegiert.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

SAVE THE DATE:

Fachbereich Wirtschaft- und Gesellschaftsrecht

19. März 2026, Druckerei, BT-Hochhaus

Fachbereich Bau- und Immobilienrecht:

5. November 2026, Druckerei, BT-Hochhaus