



Kommentar zu: Urteil: [1C\\_568/2018](#) vom 4. Dezember 2019, zur Publikation vorgesehen  
Sachgebiet: Raumplanung und öffentliches Baurecht  
Gericht: Bundesgericht  
Spruchkörper: I. öffentlich-rechtliche Abteilung  
dRSK-Rechtsgebiet: Bau- und Immobilienrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

## Ausnahmebewilligung bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

### Autor / Autorin

Isabella Maag

Rechtsanwältin

**A****M T**

### Redaktor / Redaktorin

Nicole Tschirky

**WENGERPLATTNER**

*Das Bundesgericht hält im zur amtlichen Publikation vorgesehenen Entscheid fest, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nur dann eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden darf, wenn aus den Akten hervorgeht, dass alle möglichen Anordnungen sowie sämtliche gestalterischen und baulichen Massnahmen geprüft wurden, welche eine Einhaltung der IGW erlauben würden. Weiter entschied das Bundesgericht in Präzisierung von BGE 145 II 189, dass die Lage in einem städtischen und für die Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehenen Gebiet allein keine Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV rechtfertigen kann.*

### Sachverhalt und Erwägungen

[1] Die Beschwerdegegnerin plant, auf einem in der Gemeinde Lausanne liegenden Grundstück zwei bestehende Gebäude abzureissen und an deren Stelle zwei Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzung zu erstellen. Das geplante Gebäude A befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II, das Gebäude B in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Ein von der Beschwerdegegnerin eingeholtes Lärmgutachten kam zum Schluss, dass die IGW bei der Mehrheit der Fenster der Gebäude A und B am Tag und/oder in der Nacht nicht eingehalten werden. Einzig an der Nordfassade werden die IGW gemäss dem Gutachten erfüllt. Das Lärmgutachten schlug daher verschiedene Massnahmen vor. Dazu gehörten die Belüftung über einen Balkon, der mit einer 1.2 m hohen Brüstung und einer absorbierenden Decke versehen wird, und die Installation einer Glasabschirmung. Das Lärmgutachten kam zum Schluss, dass mit diesen Massnahmen die IGW an den exponiertesten Stellen an der Ost- und Westfassade eingehalten würden und überdies weitere Fenster an weniger exponierten Stellen geplant seien, weshalb eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 [LSV](#) erteilt werden könne.

[2] Nachdem die betreffenden Behörden die erforderlichen Bewilligungen – einschliesslich die Zustimmung der kantonalen Behörde gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV – ausgestellt und der Gemeinde übermittelt hatten, erteilte die Gemeinde am 7. Februar 2018 die Baubewilligung. Die im Lärmgutachten vorgeschlagenen Massnahmen wurden als Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen.

[3] Dagegen erhoben die Stockwerkeigentümer Sévelin 6B und 6C (nachfolgend: Beschwerdeführer) Beschwerde ans Verwaltungsgericht Waadt, welches die Beschwerde mit Entscheid vom 27. September 2018 abwies. Dieses

Urteil zogen die Beschwerdeführer ans Bundesgericht weiter, welches die Beschwerde mit Entscheid vom 4. Dezember 2019 guthiess und sowohl den Entscheid der Vorinstanz als auch die Baubewilligung aufhob.

[4] Das Bundesgericht hatte im vorliegenden Entscheid im Wesentlichen zu entscheiden, ob der angefochtene Entscheid mit Art. 22 [USG](#) und Art. 31 Abs. 2 LSV vereinbar ist (E. 4.). Art. 22 Abs. 1 USG besagt, dass Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 USG nur erteilt werden, wenn die IGW nicht überschritten werden. Sind die IGW überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Dies präzisierend hält Art. 31 Abs. 1 LSV fest, dass bei einer Überschreitung der IGW Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt werden, wenn die Grenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b), eingehalten werden können. Können die IGW auch durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

[5] Ob ein solches überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV besteht, ist anhand einer Interessensabwägung zu ermitteln. Dabei ist das Interesse an der Errichtung des Gebäudes gegen das Interesse an der Reduktion von Lärmbelastigungen abzuwiegen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind gemäss Bundesgericht unter anderem der Umfang der Überschreitung der Grenzwerte und die Möglichkeit der Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe der betreffenden Zone (E. 4.1.).

[6] Auf Rüge der Beschwerdeführerin hin prüfte das Bundesgericht, ob die Vorinstanz hinreichend untersucht hatte, ob durch eine andere Anordnung der lärmempfindlichen Räume oder durch bauliche und gestalterische Massnahmen die IGW hätten eingehalten werden können (E. 4.4.). Das Bundesgericht verneinte dies und führte aus, dass aus dem angefochtenen Entscheid nicht hervorgehe, dass für die oberen (Wohn-)Etagen sämtliche Schutzmassnahmen in Betracht gezogen und geprüft worden seien. Weiter gehe aus dem vorinstanzlichen Entscheid nicht hervor, dass eine andere Anordnung der lärmempfindlichen Räume unmöglich gewesen wäre (E. 4.4.2.).

[7] Weiter kritisierte das Bundesgericht, dass zwar auf der Westfassade eine Balkonbrüstung und eine schallabsorbierende Beschichtung vorgesehen seien, aus dem angefochtenen Entscheid jedoch nicht ersichtlich sei, dass auch für die weiteren Fassaden solche baulichen und gestalterischen Massnahmen (Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV) geprüft worden seien. Es sei von der Vorinstanz nicht dargelegt worden, dass es unmöglich sei, die IGW bei der Gesamtheit der lärmempfindlichen Räume einzuhalten (E. 4.4.3.).

[8] Bereits aus diesen Gründen, so das Bundesgericht, sei die Beschwerde gutzuheissen (E. 4.4.4.). Dennoch prüfte das Bundesgericht, ob vorliegend eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden kann (E. 4.5.). Auch dies verneinte das Bundesgericht.

[9] Zunächst stimmte das Bundesgericht den Vorinstanzen zwar zu, dass aufgrund der Lage der streitgegenständlichen Gebäude im Bereich des «projet d'agglomération Lausanne-Morges» (PALM), welches eine Siedlungsentwicklung nach innen vorsieht, das öffentliche Interesse am Bau der beiden Gebäude in der Agglomeration Lausanne-Morges grundsätzlich zu bejahen sei (E. 4.5.2.).

[10] Ob dieses öffentliche Interesse das Interesse an der Einhaltung der IGW überwiegt, muss gemäss Bundesgericht insbesondere im Lichte der geplanten Massnahmen zur Begrenzung der IGW-Überschreitungen und ihres Umfangs analysiert werden. Dabei fiel aus Sicht des Bundesgerichts im zu beurteilenden Fall besonders ins Gewicht, dass für die Fenster an der Südfassade keinerlei lärmschützenden Massnahmen vorgesehen waren. Selbst wenn die Fensterlüftungspraxis bei der Anwendung von Art. 31 Abs. 2 LSV noch zur Anwendung kommen sollte, würde das vorliegende Projekt daher nicht davon profitieren. So stelle die vorgesehene Installation einer Glasabschirmung vor den Fenstern keine bauliche Massnahme nach Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV dar und die damit versehenen Fenster könnten daher nicht als Lüftungsfenster qualifiziert werden. Eine Überschreitung der IGW in der Nacht von 7 bis 8 Dezibel sei zudem weder von geringer Bedeutung noch massvoll. Aus diesen Gründen

waren nach Ansicht des Bundesgerichts die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ebenfalls nicht erfüllt (E. 4.5.3.).

## Kommentar

[11] Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid [1C 568/2018](#) vom 4. Dezember 2019 die Hürden für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV gegenüber dem Leitentscheid BGE [145 II 189](#) spürbar erhöht. So muss die Bauherrschaft – und entsprechend auch die Baubewilligungsbehörde – zukünftig nachweisen können, dass die Einhaltung der IGW auch mit einer anderen Anordnung der lärmempfindlichen Räume und/oder baulichen und gestalterischen Massnahmen unmöglich ist. Wie weit dieser Nachweis der Unmöglichkeit gehen muss, hat das Bundesgericht in seinem Entscheid nicht erläutert. Gestützt auf die bundesgerichtlichen Erwägungen scheint es jedoch so, als ob zukünftig für jede betroffene Fassade zumindest eine Möglichkeit zur Reduzierung der IGW-Überschreitung (aktenkundig) in Betracht gezogen und geprüft werden sollte.

[12] Fraglich ist sodann, ob und wie die Entscheide [1C 568/2018](#) vom 4. Dezember 2019 und BGE [145 II 189](#) miteinander in Einklang gebracht werden können. Der Entscheid BGE [145 II 189](#) betraf ebenfalls ein Bauvorhaben im Bereich des PALM, wobei das Bundesgericht dort die Lage im städtischen Kontext als ausschlaggebend erachtete und zum Schluss kam, dass das Bauvorhaben mittels einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV bewilligt werden könne. Vor diesem Hintergrund ist [1C 568/2018](#) zumindest als Präzisierung von BGE [145 II 189](#) zu verstehen. Zu beachten ist jedoch, dass sich die beiden Fälle in einem aus Sicht des Bundesgerichts massgebenden Punkt unterscheiden. So führte das Bundesgericht in BGE [145 II 189](#) E. 8.3.3. explizit aus, dass keine anderen Massnahmen und keine Anordnung der Räume ersichtlich seien, welche zu einer Reduktion der Grenzwertüberschreitung hätten führen können. Damit verlangte das Bundesgericht in BGE [145 II 189](#) zwar noch nicht den Nachweis der Unmöglichkeit, wie dies im neueren Entscheid der Fall ist, es brachte aber bereits zum Ausdruck, dass eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV die Ausschöpfung der Möglichkeiten nach Art. 31 Abs. 1 LSV voraussetzt.

MLaw ISABELLA MAAG, Rechtsanwältin, A MT Rechtsanwälte.

**Zitiervorschlag:** Isabella Maag, Ausnahmegewilligung bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, in: dRSK, publiziert am 1. Juli 2020

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

**EDITIONS WEBLAW**

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 [info@weblaw.ch](mailto:info@weblaw.ch)

**weblaw.ch**