

Leitfaden Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten

Präzisierung der Vollzugshilfe 2.00 des Cercle Bruit

Schwyz, 31. Juli 2026. Anpassung dieses Leitfadens aufgrund des Inkrafttretens der revidierten Lärmschutz-Verordnung (LSV) und des Umweltschutzgesetzes (USG) im Jahr 2026.



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Wann ist der Schutz vor Lärmimmissionen besonders zu beachten?	3
2	Beurteilung	3
2.1	Lärmbelastungskataster und Emissionsdaten	3
2.2	Raumplanerische und baurechtliche Verfahren	4
2.3	Anforderungen an Lärmgutachten	4
3	Einzonung	4
3.1	Sicherung der Planungswerte im Baubewilligungsverfahren	5
3.2	Vorgehen bei Einzonungen	5
3.3	Musterartikel für den Lärmschutzvorbehalt im Baureglement	6
3.4	Zuständigkeiten bei Einzonungen	6
4	Umzonung	6
5	Massnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen	7
5.1	Balkone und Loggien	7
5.2	Lärmschutzwände	7
5.3	Optimierung der Grundstücksnutzung	8
5.4	Optimierung der Gebäudeanordnung und -form	8
6	Vollzug bei Wohnräumen mit verbleibenden Überschreitungen trotz Massnahmen	9
6.1	Wichtige Voraussetzungen für lärmempfindliche Räume	9
6.2	Bewilligungswege bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten (Art. 22 Abs. 2 USG)	9
6.3	Ausnahmebewilligung als letzter Ausweg (Art. 31 Abs. 2 LSV)	9
6.4	Zuständigkeiten bei der Baubewilligung	10

7	Schallschutz	10
7.1	Rechtliche Grundlagen	10
7.2	Geltungsbereich	10
7.2.1	Verschärfung bei Immissionsgrenzwertüberschreitungen	11
7.2.2	Zeitpunkt und Nachweis	11
7.3	Vollzugsdelegation	11
8	Einstufung der Raumnutzung	12
8.1	Wohnräume	12
8.2	Betriebsräume ohne Betriebsbonus / -zuschlag.....	13
8.3	Betriebsräume mit Betriebsbonus / -zuschlag.....	13
9	Weiterführende Informationen	14

1 Grundlagen

Grundsätzlich gilt die Vollzugshilfe „Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten“ sowie der Internetauftritt www.bauen-im-laerm.ch des Cercle Bruit (Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute).

Vorliegend sind kantonale Besonderheiten und Präzisierungen festgehalten.

Im Zweifelsfall und bei Fragen steht das Amt für Umwelt und Energie (AfU) gerne zur Verfügung.

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (Stand am 1. April 2026), SR 814.01, insbesondere Art. 22 und 24 USG
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. April 2026), SR 814.41, insbesondere Art. 29, 31, 32 und 43 LSV
- Grenzwerte für einzelne Lärmarten nach Anhängen der LSV
- Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Zonenplan oder Baureglement der Gemeinde / des Bezirks
- Rechtsprechung

1.2 Wann ist der Schutz vor Lärmimmissionen besonders zu beachten?

- Bei Parzellen innerhalb von durch Strassen und Eisenbahnlinien lärmbelasteten Gebieten sowie im Einflussbereich weiterer Lärmquellen nach Anhang der LSV (Industrie, Gewerbe, Schiessanlagen, Flugplätze, usw.).
- Bei lärmvorbelasteten Gebieten nach den Zonenplänen der Gemeinden / Bezirke (abgestufte Lärmempfindlichkeit).
- Sofern neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausgeschieden werden.

2 Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt in der Regel durch eine anerkannte Fachperson. Solche Fachpersonen sind beispielsweise im Firmenverzeichnis unter www.laerm.ch/firmenverzeichnis/ zu finden.

2.1 Lärmbelastungskataster und Emissionsdaten

Im Kanton Schwyz sind für die Beurteilung der Lärmimmissionen je nach Lärmquelle Grundlagedaten gemäss nachfolgender Tabelle vorhanden oder bei der zuständigen Behörde anzufragen.

Lärmquelle	Zuständigkeit	Kataster
Kantonsstrassen	Tiefbauamt des Kantons Schwyz	www.sz.ch/tba → Verkehrszählungen
Gemeinde- und Quartierstrassen	Gemeinden	Evtl. aus Lärmsanierungsprojekten
Bahnlinien	Bundesamt für Verkehr	www.map.geo.admin.ch
Schiessanlagen	Gemeinden	Evtl. aus Lärmsanierungsprojekten
Industrie- und Gewerbebetriebe	AfU	Nicht vorhanden
Flugplätze, -betriebe	Bundesamt für Zivilluftfahrt	www.map.geo.admin.ch
Sport- und Freizeitanlagen	Gemeinden	Nicht vorhanden

2.2 Raumplanerische und baurechtliche Verfahren

Im Kanton Schwyz werden gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz auf kantonaler und kommunaler Stufe folgende Verfahren durchgeführt:

- Richtplanung;
- Nutzungsplanung;
- Planungszonen;
- Erschliessungsplanung;
- Gestaltungsplan;
- Baubewilligung.

2.3 Anforderungen an Lärmgutachten

Ein Lärmgutachten muss folgende Elemente enthalten:

- Massgebende Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan und Grenzwerte gemäss LSV
- Darstellung der Lärm-Empfangspunkte auf einem Situationsplan und auf Schnittansichten
- Grundlagen zu den Emissionen mit Quellenangaben und Emissionswerten
- Nachvollziehbare Berechnungen und berücksichtigte Höhen von Emissionsquellen und Lärm-Empfangspunkten (Angabe des verwendeten Berechnungsmodells und -verfahrens)
- Beurteilungspegel Lr Tag und Lr Nacht
- Geprüfte und geplante Lärmschutzmassnahmen und deren prognostizierte Wirkungen

3 Einzonung

Für die zur Einzonung vorgesehenen Gebiete ist im Rahmen der Zonenplanrevision die Einhaltung der Planungswerte (PW) mit einem Lärmgutachten nachzuweisen (Art. 24 Abs. 1 USG). Bei allfälligen Überschreitungen der PW ist im Nutzungsplanverfahren nachzuweisen, mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die PW eingehalten werden können.

Für Änderungen von Nutzungsplänen in bestehenden Bauzonen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, gilt nicht die Einhaltung der Planungswerte, sondern der tieferen Immissionsgrenzwerte (IGW) als Massstab (Art. 24 Abs. 2 USG).

Können die massgebenden Werte (PW nach Abs. 1 bzw. IGW nach Abs. 2) auch mit verhältnismässigen Massnahmen nicht eingehalten werden, sind sowohl die Ausscheidung neuer Bauzonen als auch Nutzungsplanänderungen zugunsten zusätzlichen Wohnraums gemäss Art. 24 Abs. 3 USG ausnahmsweise zulässig, sofern folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Es besteht ein überwiegendes Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen;
- Innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ist ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden, welcher der Erholung dient;
- Es werden Massnahmen festgelegt, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Die Einhaltung der PW bzw. die Erfüllung der Ausnahmenvoraussetzungen ist anschliessend wie folgt zu sichern: mittels einer Baulinie im Nutzungsplanverfahren, im Baureglement oder mit einem Gestaltungsplan. Wird bei einer Einzonung eine Gestaltungspflicht vereinbart, so ist die Einhaltung der PW bzw. die Umsetzung der erforderlichen Massnahmen im Baureglement festzuhalten.

Hinweis: Der bisherige Abschnitt "Erschliessung" mit dem Kriterienkatalog zur Beurteilung der Erschliessungsverhältnisse (Art. 24 Abs. 2 aUSG, Art. 30 LSV) ist mit der Revision des USG und

der LSV per 1. April 2026 entfallen. Art. 30 LSV wurde aufgehoben; Art. 24 Abs. 2 USG regelt seither die Voraussetzungen für Nutzungsplanänderungen zugunsten zusätzlichen Wohnraums (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) und nicht mehr die Erschliessung. Eine separate lärmrechtliche Prüfung der Erschliessungsverhältnisse ist daher nicht mehr erforderlich.

3.1 Sicherung der Planungswerte im Baubewilligungsverfahren

Da im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 31 LSV grundsätzlich nur die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gefordert wird, muss im Nutzungsplanverfahren mit Plausibilitätsbetrachtungen nachgewiesen werden können, dass die Einhaltung der Planungswerte möglich ist. Können die IGW bei der späteren Baubewilligung dennoch nicht eingehalten werden, stehen die Bewilligungswege nach Art. 22 Abs. 2 USG offen (vgl. Ziff. 7.2).

Zur Sicherung der PW können z. B. konkrete Lärmschutzmassnahmen festgelegt werden, oder es kann die minimal erforderliche Schallpegeldifferenz zwischen dem geforderten PW und den Emissionswerten der Lärmquellen definiert werden. Die minimal erforderliche Schallpegeldifferenz ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Emissionspegel ($L_{r,e}$) und dem Planungswert (Beispiel: Emissionswert $L_{r,e}$ 80 dB(A); Planungswert 50 dB(A); minimale Schallpegeldifferenz $\Delta PW - L_{r,e}$ 30 dB). Deren Einhaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Der Vorbehalt «Es gelten die Planungswerte» genügt dabei nicht; bestehende Vorbehalte dieser Art können mit «Lärmschutzvorbehalt» ersetzt werden.

Bei Neueinzonungen (Art. 29 LSV) können hingegen keine Ausnahmen gestattet werden: Eine Einzonung ist nicht möglich, wenn die PW nicht eingehalten werden können; vorbehalten bleibt einzig die Ausnahme nach Art. 24 Abs. 3 USG (vgl. oben).

3.2 Vorgehen bei Einzonungen

Für die zur Einzonung vorgesehenen Gebiete ist im Rahmen der Zonenplanrevision die Einhaltung der PW mit einem Lärmschutznachweis nachzuweisen. Bei allfälligen Überschreitungen ist nachzuweisen, mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen diese eingehalten werden können. Anschliessend ist wie folgt vorzugehen:

a) Bei einer nicht gestaltungsplanpflichtigen Einzonung

Die PW müssen mittels planerischer, gestalterischer oder baulicher Massnahmen eingehalten werden. Im Zonenplan ist das Gebiet mit der Schraffur «Lärmschutzvorbehalt» zu versehen. Die Massnahmen zur Einhaltung der PW müssen im Baureglement verbindlich festgelegt werden.

b) Bei einer gestaltungsplanpflichtigen Einzonung

Im Zonenplan ist das Gebiet mit der Schraffur «Lärmschutzvorbehalt» zu versehen. Zum Zeitpunkt der Einzonung muss mittels Machbarkeitsnachweis aufgezeigt werden, dass im Rahmen des späteren Gestaltungsplans eine geeignete Lösung gefunden werden kann. Der Gestaltungsplan bzw. das Richtprojekt hat exemplarisch aufzuzeigen, wie Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg sowie Gebäude und Räume angeordnet werden. Daraus werden entsprechende Vorgaben in den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Direkt vor dem Fenster wirksame Massnahmen sind dabei nicht zulässig.

c) Bei Nichteinhaltung der Planungswerte im Rahmen einer Innenentwicklung

Können die PW auch mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen nicht eingehalten werden, kann gestützt auf Art. 24 Abs. 3 USG dennoch eingezont werden, sofern die eingangs genannten drei kumulativen Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Punkt 3).

3.3 Musterartikel für den Lärmschutzvorbehalt im Baureglement

Folgende Artikel sind beispielhaft für Einzonungen ins Baureglement aufzunehmen:

Art. Lärmschutzvorbehalt bei Gebieten ohne Gestaltungsplan

¹ Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

² Nachfolgend sind die Anforderungen an den Lärmschutz für die einzelnen lärmbelasteten Gebiete aufgeführt:

Beispiel für Gebiet ohne GP

1. Gestützt auf den „Nachweis Lärmschutz bei Einzonung“ sind in der ersten Bautiefe an der Beispielstrasse die massgebenden PW der ES II für Wohnen zum Zeitpunkt der Einzonung deutlich überschritten.
2. Bevor Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Art. 2 Abs. 6 LSV) strassenseitig in der ersten Bautiefe realisiert werden dürfen, müssen vorgelagert Lärmschutzmassnahmen mit einer Wirkung von mindestens....Dezibel errichtet werden.
3. In der ersten Bautiefe entlang der Beispielstrasse sind entweder lärmunempfindliche Räume (z. B. Garagen etc.) oder allenfalls Arbeitsräume (Räume in Betrieben, Art. 2 Abs. 6 LSV) mit Fenstern auf die lärmabgewandten Seiten zu errichten.
4. Ohne vorgelagerten Lärmschutz mit Nebenbauten (z.B. Garagenbauten oder Betriebsräumen) entlang der Beispielstrasse sind andere Massnahmen zum Schutz der lärmempfindlichen Räume erforderlich.
5. Alternative Massnahmen mit der erforderlichen Wirkung sind zulässig.

Art. Lärmschutzvorbehalt bei Gestaltungsplan-Gebieten

¹ Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont worden. Diese Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

² Im Rahmen eines Richtprojekts ist plausibel darzulegen, wie die PW eingehalten werden können.

³ Soll vom realisierbaren Richtprojekt des Gestaltungsplans massgebend abgewichen werden oder erfolgt die Bebauung zu einem bedeutend späteren Zeitpunkt nach Genehmigung des Gestaltungsplans, so ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, wie der PW (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird. Kann der IGW nicht eingehalten werden, sind die Bewilligungswege nach Art. 22 Abs. 2 USG zu prüfen.

3.4 Zuständigkeiten bei Einzonungen

Die Gemeinde bzw. die Bezirke erlassen Nutzungspläne. Sie vollziehen dabei die LSV. Nach der Beschlussfassung durch das Volk erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat. Das AfU steht den Gemeinden / Bezirken, Bauherren und Planern bei Bedarf beratend zur Verfügung.

4 Umzonung

Soll eine bestehende Bauzone einer anderen Zone zugeführt werden, ist die Zuordnung der ES im Hinblick auf die künftige Nutzung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 LSV vorzunehmen. Bei zulässigen Mischnutzungen ist darauf zu achten, dass ein Mindestanteil der weniger empfindlichen Nutzung oder ein Maximalanteil der empfindlichen Nutzung festgelegt wird. Zu empfehlen ist beispielsweise für die ES III ein Mindestanteil an Gewerbenutzung von 20 % respektive ein maximaler

Wohnanteil von 80 %. Eine entsprechende Vorschrift ist entweder im Baureglement oder in einem nachgelagerten Verfahren (z.B. Gestaltungsplan) festzuhalten.

5 Massnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen



Für die Findung von optimalen Lösungen bei schwierigen Lärmsituationen bietet die Vollzugshilfe 2.00, «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» des Cercle Bruit, die Website www.bauen-im-laerm.ch sowie www.baukultur-laerm.ch gute Unterstützung.

5.1 Balkone und Loggien

Durch die Hinderniswirkung von Balkonen und Loggien können in vielen Situationen Fenster von Überschreitungen der Grenzwerte gemäss LSV geschützt werden. Dabei ist die abschätzende Wirkung gemäss dem Berechnungswerkzeug für Balkone und Loggien auf www.bauen-im-laerm.ch/berechnungswerkzeuge/balkone-loggien/ zu verwenden.

5.2 Lärmschutzwände

Lärmschutzbauten (z. B. Lärmschutzwände) sind ein geeignetes Mittel, um Lärm an der Ausbreitung zu hindern und vor Immissionen zu schützen. Der Wirkungsgrad hängt stark von der Lage, der Länge, der Höhe und der Materialisierung ab. Aus ortsbild- und verkehrssicherheitstechnischen Gründen ist jedoch die Erstellung von Lärmschutzbauten vielfach nicht erwünscht oder auch nicht möglich. Bei Gestaltungsplänen sind die Bereiche für Lärmschutzwände ebenso wie die gängigen Baubereiche zu bezeichnen

Begrünte Lärmschutzwände, sofern diese auf einem natürlichen Erdwall basieren, sind wesentlich ökologischer, können die Luftqualität verbessern sowie einen Beitrag an die Biodiversität und den Klimaschutz leisten. Dabei erreichen Schalldämmung und Schallabsorption vergleichbar hohe, wenn nicht gar höhere Werte, als bei klassischen Lärmschutzwänden. Es wird daher empfohlen, bei der Planung von Lärmschutzwänden auch begrünte Lösungen zu prüfen.



Quelle: www.gruen-konzept.ch



Quelle: www.naturwall.ch

Für übliche Lärmschutzwände aus Beton/Holz/Glas/Metall, die für die Einhaltung der LSV notwendig sind, gelten im Kanton Schwyz folgende Mindestanforderungen:

- Die Lärmschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen und ist schall- und fugendicht zu erstellen;
- Um die Stabilität und genügend lange Lebensdauer zu sichern, sind die Anforderungen der SN-Normen 640570-640574 mindestens in Punkto Frost- und Tausalzbeständigkeit, Witterungsbeständigkeit, UV-Strahlungsbeständigkeit, Brandschutz, Schutz vor Vandalismus (Steinwurf- und Grafittiresistenz) und Farbtonbeständigkeit zu erfüllen;
- Die Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen. Das verwendete Material muss mindestens der Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793- 1:1997 entsprechen.

5.3 Optimierung der Grundstücksnutzung

Durch die Anordnung von lärmunempfindlichen (Garagen, Abstellräume usw.) oder weniger lärmempfindlichen Gebäuden (Gewerbe, Ateliers usw.) zwischen der Lärmquelle und dem Wohngebäude können deutliche Lärmreduktionen erzielt werden. Diese Gebäude schirmen nicht nur die dahinterliegenden Wohngebäude vom Lärm ab, sondern schaffen zusätzlich auch noch ruhige Aussenräume.

Diesem Punkt ist vor allem bei der Überarbeitung von Nutzungsplänen und der Erarbeitung von Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen Rechnung zu tragen. Aber auch im Rahmen von Bauvorhaben ist zu prüfen, ob Betriebsräume (Gewerbe- und Büroräume) auf der lärmzugewandten Seite und somit die lärmempfindlicheren Wohnnutzungen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden können.

5.4 Optimierung der Gebäudeanordnung und -form

Bei halb geschlossenen Gebäudeformen gruppieren sich die Wohnungen um einen auf der lärmabgewandten Seite offenen Innenhof. Durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume gegen den Hof wird ein relativ guter bis sehr guter Schutz gegen Aussenlärm erreicht. Dieser Schutz ist abhängig davon, wieviel Schall durch umliegende Strukturen in diesen Innenhof reflektiert wird.

Bei einer geschlossenen Gebäudeform reihen sich die Wohnungen um einen Innenhof. Durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume gegen den Hof wird ein beinahe vollständiger Schutz vor dem Aussenlärm erreicht.

An Hanglagen ist das Terrassieren von Wohnungen und Einfamilienhäusern eine wirksame Lärmschutzmassnahme. Sind die Terrassen rundum mit einer genügend hohen massiven Brüstung – zum Beispiel aus Glas – versehen, ist die Wirkung erheblich gesteigert. Die Aussicht bleibt somit gewährleistet.

6.1 Wichtige Voraussetzungen für lärmempfindliche Räume

Lärmempfindliche Räume (Wohn- und Arbeitsräume) müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Das Fenster muss direkt oder indirekt (über Balkon, Loggia, Atrium) ins Freie führen;
- Mindestens über ein Fenster mit eingehaltenen Grenzwerten gemäss LSV verfügen;
- Eine Fensterfläche von mindestens 10% Bodenfläche des lärmempfindlichen Raumes aufweisen;
- Ein Fenster mit eingehaltenen Grenzwerten darf nicht weiter als 12 m von der am weitesten entfernten Ecke des jeweiligen Raumes liegen. Ausnahmen gibt es für durchgesteckte Wohnbereiche (siehe www.bauen-im-laerm.ch/grundriss-ausrichtung/durchgesteckte-wohnbereiche/)

Unter der Ziffer 9, Einstufung der Raumnutzung, sind die verschiedenen lärmempfindlichen Räume aufgelistet.

Sind sämtliche verhältnismässigen baulichen, gestalterischen und planerischen Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV und Ziffer 5/6 dieses Leitfadens ausgeschöpft und werden die IGW dennoch nicht an allen Fenstern eingehalten, eröffnet das revidierte Art. 22 USG (in Kraft seit 1. April 2026) neu drei alternative Bewilligungswege. Erst wenn auch diese nicht zur Anwendung kommen können, kommt die Ausnahmbewilligung als «ultima ratio» zum Zug.

6.2 Bewilligungswege bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten (Art. 22 Abs. 2 USG)

Können die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht eingehalten werden, kann die Baubewilligung dennoch erteilt werden, sofern eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. Bei jeder Wohneinheit wird zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) installiert. Zusätzlich ist entweder
 - a. ein Kühlsystem vorhanden, oder
 - b. mindestens ein lärmempfindlicher Raum mit einem Fenster ausgestattet, bei dem die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten sind
2. Verfügt mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume jeder Wohneinheit über ein Fenster, bei dem die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten sind, kann auf eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) verzichtet werden.
3. Mindestens ein lärmempfindlicher Raum verfügt über ein Fenster, bei dem die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten sind. Zudem steht der Wohneinheit ein privat nutzbarer Aussenraum (z. B. Balkon, Loggia oder Garten) zur Verfügung, bei dem die Immissionsgrenzwerte (IGW) ebenfalls eingehalten sind.

In allen drei Fällen sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen zu verschärfen (erhöhte Anforderungen nach SIA-Norm 181:2020, "Schallschutz im Hochbau").

6.3 Ausnahmbewilligung als letzter Ausweg (Art. 31 Abs. 2 LSV)

Lassen sich die Anforderungen nach Art. 22 Abs. 2 lit. a USG (vgl. Ziffer 7.2) ausschliesslich in den folgenden zwei Fallgruppen nicht einhalten:

- bei Fluglärm, oder
- bei höchstens 10 % der Wohneinheiten einer grossen Wohnüberbauung,

so darf die Baubewilligung ausnahmsweise erteilt werden. Dafür müssen zusätzlich beide der folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:

- An der Errichtung des Gebäudes besteht ein überwiegendes Interesse; und
- die kantonale Behörde (im Kanton Schwyz: das AfU) stimmt der Bewilligung zu.

6.4 Zuständigkeiten bei der Baubewilligung

Die Baubewilligungsbehörde ist der Gemeinde-/Bezirksrat. Im Rahmen des ordentlichen Verfahrens koordiniert das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen in einem Gesamtentscheid; darin stimmt das AfU Gesuchen für Ausnahmbewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu. Die formelle Baubewilligung erteilt anschliessend die Gemeinde bzw. der Bezirk.

7 Schallschutz

Verdichtetes Bauen bedeutet auch eine Verdichtung von potenziellen Lärmquellen. Damit das knappe Bauland bei zunehmender Lärmbelastung hochstehend genutzt werden kann, sind Hochbauten vor Luft- und Körperschall ausreichend zu schützen. Dies ist einerseits im gesundheitlichen Interesse der künftigen Raumnutzenden, andererseits ist es ebenfalls wirtschaftlich betrachtet sinnvoll. Die Investitionskosten für einen guten Schallschutz zahlen sich beim Immobilienwert immer aus.

7.1 Rechtliche Grundlagen

Neubauten haben gemäss LSV bezüglich Schallschutz den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen. Bei nicht übermässig lärmbelasteten Bauvorhaben sind die Mindestanforderungen der Norm SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) massgebend.

Die erforderliche Schalldämmung gegen Aussenlärm hängt von der Lärmsituation und der Empfindlichkeit der Nutzung ab. Daher sind bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten die Immissionen spätestens für die Gesuchseingabe abzuklären und mit einzureichen (gilt in der Regel für Gesuche in der ersten Bautiefe angrenzend an eine Lärmquelle).

Wird eine Überschreitung der IGW festgestellt, gilt primär Art. 22 Abs. 2 lit. a USG: Die Baubewilligung kann erteilt werden, wenn einer der drei dort genannten Wege erfüllt ist (vgl. Kapitel 7.2). In diesen Fällen sind gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b USG die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen zu verschärfen. Nur bei Fluglärm oder bei höchstens 10 % der Wohneinheiten grosser Wohnüberbauungen, bei denen auch diese Wege nicht eingehalten werden können, ist das AfU für die kantonale Zustimmung zu einer Ausnahmbewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zuständig; diese setzt ein überwiegendes Interesse an der Erstellung des Baus voraus (vgl. Kapitel 7.2 und 7.3).

Die Vollzugszuständigkeit des Schallschutzes im Hochbau liegt in allen Fällen (unabhängig von Mindestanforderungen oder erhöhten Anforderungen) gemäss § 39 Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (VVzUSG) bei den Gemeinden und Bezirken.

7.2 Geltungsbereich

Die Norm SIA 181 gilt für den Schutz von Neu- und Umbauten gegenüber externen und internen Lärmquellen (Luftschall). Sie gilt auch für bauakustisch relevante Nutzungsänderungen und Umbauten (z.B. Ersatz von Fenstern, Bodenbelägen, haustechnische und sanitäre Anlagen). Die Norm definiert die Anforderungen an den Schallschutz in Räumen und Raumgruppen, in denen Menschen leben und arbeiten bzw. sich längere Zeit aufhalten. Sie ist demnach nicht nur für lärmempfindliche Räume gültig.

In der Norm SIA 181 sind die Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften von Aussen- und Trennbauteilen, Treppen, haustechnischen Anlagen und festen Einrichtungen im Gebäude sowie industriellen Anlagen bei Mischnutzung in Gebäuden definiert.



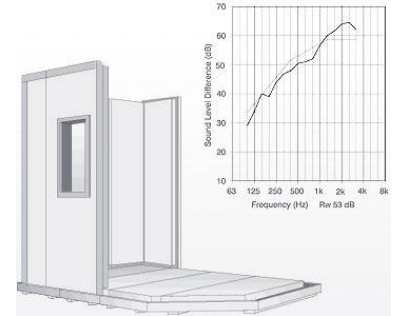
7.2.1 Verschärfung bei Immissionsgrenzwertüberschreitungen

Bei Bauvorhaben, bei denen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind und die Baubewilligung gestützt auf einen der drei Wege nach Art. 22 Abs. 2 lit. a USG erteilt wird (vgl. Kapitel 7.2), verschärft die Vollzugsbehörde die Anforderungen an den Schallschutz für Aussen- und Innenlärm gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b USG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 2 LSV angemessen.

[Anmerkung: Dies ersetzt die bisherige Formulierung, wonach erhöhte Anforderungen nur bei einer AfU-Zustimmung zu einer Ausnahmegewilligung galten – er greift nun unabhängig davon, sobald IGW-Überschreitungen über einen der drei Voraussetzungen nach 7.2 bewilligt werden.]

7.2.2 Zeitpunkt und Nachweis

In der Regel ist der Baubewilligungsbehörde spätestens vor Baufreigabe für alle neuen Hochbauten schriftlich zu bestätigen, dass der projektierte Bau dem erforderlichen Schallschutz entspricht. Hierzu eignet sich das Formular unter folgendem Link: www.sz.ch/umwelt-departement/amt-fuer-umwelt-und-energie/umwelt/umwelt-und-bauen/baulaerm



Zudem ist der Schallschutz auch während der Bauphase zu kontrollieren. Dabei sind der Einbau der im Schallschutznachweis angegebenen Trennbauteile und deren Konstruktionsweise zu überprüfen. Mit einer positiven Bauabnahme wird die Erfüllung des Schallschutzes seitens der Baubewilligungsbehörde bestätigt.

7.3 Vollzugsdelegation

Das AfU empfiehlt, die Kontrolle des Schallschutzes auf Kosten der Bauherren von anerkannten Fachpersonen kontrollieren zu lassen. Mit deren Unterschrift übernehmen Fachpersonen die Verantwortung für die Einhaltung der massgebenden Bestimmungen. Für die Vollzugsdelegation steht eine Vielzahl von Firmen zur Auswahl. Die Adressen sind unter folgendem Link zu finden: www.laerm.ch/firmenverzeichnis/

Folgende Liste definiert die Einstufung der Raumnutzungen zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertpegels gemäss LSV. Der Kanton Schwyz orientiert sich grundsätzlich an der gängigen Praxis mit leichten Anpassungen.

Im Zweifelsfall gilt die lärmempfindlichste Nutzung.

8.1 Wohnräume

	Lärmempfindlichkeit		Grenzwert LSV			
	LSV	SIA	Tag	Nacht	Bonus Betrieb	Kontrollierte Belüftung
Appartement	Ja	Mittel	Ja	Ja	Nein	zulässig ¹
Alters- und Pflegeheimzimmer						
Asylbewerberzimmer						
Büronutzung ganze Wohnung						
Bürozimmer (Wohnen ohne wesentliche Änderung möglich)						
Esszimmer						
Psychiatriezimmer						
Schlafzimmer						
Studentenheimzimmer						
Studentenwohnung						
Wintergarten (Dämmperimeter aussen, geheizt)						
Wohnhotelzimmer ("long stay", "boarding", "appart hotel" u. dgl.)						
Wohnküche (offen)						
Wohn-Studio						
Wohnzimmer						
Alters- und Pflegeheim-Esszimmer	Ja	Mittel	Ja	Ja / Nein ²	Nein	zulässig ²
Essküche (separat, BF > 10 m ²)						
Gemeinschaftsraum (mehrere Wohneinheiten)						
Arbeitsküche (separat, BF < 10 m ²)	Nein	Gering	Nein	Nein	-	-
Bad						
Korridor						
Reduit						
WC						
Wintergarten (Dämmperimeter innen, ungeheizt, nicht als Wohn- oder Esszimmer genutzt)	Nein	Nein	Nein	Nein		

¹ Neu seit April 2026: Kontrollierte Wohnraumlüftung ist als Massnahme zulässig, sofern die Voraussetzungen von Art. 22 Abs. 2 lit. a USG erfüllt sind

² Wenn eine Nutzung zu Schlafzwecken ausgeschlossen werden kann, sind nur die Grenzwerte der Tagesphase massgeblich.

8.2 Betriebsräume ohne Betriebsbonus / -zuschlag

	Lärmempfindlichkeit		Grenzwert LSV			
	LSV	SIA	Tag	Nacht	Bonus Betrieb	Kontrollierte Belüftung
Hotelzimmer	Ja	Mittel	Ja	Ja	Nein	zulässig
Spitalzimmer						
Andachtsraum	Ja	Mittel	Ja	Nein	Nein	zulässig
Bibliothek						
Krippenraum (Aufenthalt, Spielen, Essen, Schlafen)						
Lesezimmer						
Schulzimmer						
Schulungsraum	Ja	Hoch	Nein	Nein	Nein	zulässig
Studierzimmer						
Ruheraum Betrieb						
Ruheraum Sanatorium						
Ruheraum Spital	Ja	Hoch	Nein	Nein	Nein	zulässig
Ruheraum Therapie						

8.3 Betriebsräume mit Betriebsbonus / -zuschlag

	Lärmempfindlichkeit		Grenzwert LSV			
	LSV	SIA	Tag	Nacht	Bonus Betrieb	Kontrollierte Belüftung
Ruheraum Betrieb (Erholen / Schlafen Pikettdienst u. ä.)	Ja	Mittel	Ja	Ja	Ja	unzulässig
Atelier	Ja	Mittel	Ja	Nein	Ja	unzulässig
Büro (BF ≤ 60 m ² oder Anzahl Arbeitsplätze ≤ 8)						
Konferenzraum						
Labor						
Mehrzweckraum						
Praxis						
Speiselokal ³						
Sitzungszimmer						
Therapiezimmer						
Werk-Studio						

Fortsetzung auf der Folgeseite.

³ Sofern der Eigenlärm leiser als der Aussenlärm ist.

	Lärmempfindlichkeit		Grenzwert LSV			
	LSV	SIA	Tag	Nacht	Bonus Betrieb	Kontrollierte Belüftung
Grossraumbüro (BF > 60 m ² oder Anzahl Arbeitsplätze > 8)	Ja	Gering	Ja	Nein	Ja	zulässig
Kantine ⁴						
Klubraum						
Magazin ⁴						
Restaurant / Tea Room ⁴						
Vereinslokal (inkl. Pfadi, Jungwacht / Blauring etc.)						
Verkaufslokal ⁴						
Werkstattbüro						
Werkstattraum ⁴	Nein	Gering	Nein	Nein	-	-
Empfangsraum						
Warteraum	Nein	Nein	Nein	Nein	-	-
Kantine ⁵						
Lageraum (kein Daueraufenthalt / Arbeitsplatz)						
Produktionsraum ⁵						
Restaurant / Bar ⁵						

9 Weiterführende Informationen

- Bundesamt für Umwelt BAFU: www.bafu.admin.ch/laerm
- Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachstellen Cercle Bruit: www.cerclebruit.ch
- Amt für Umwelt und Energie (AfU) des Kantons Schwyz: www.sz.ch/
- Bauen im Lärm (Berechnungswerkzeuge, Grundrissgestaltung): www.bauen-im-laerm.ch
- Baukultur und Lärm: www.baukultur-laerm.ch
- Lärmschutz: www.laerm.ch

⁴ Sofern der Eigenlärm leiser als der Aussenlärm ist.

⁵ Sofern der Eigenlärm lauter als der Aussenlärm ist.