

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und  
Kommunikation UVEK  
Frau Bundesrätin S. Sommaruga  
3003 Bern

per E-Mail: [recht@bafu.admin.ch](mailto:recht@bafu.admin.ch)

Zürich, 30. November 2021

## **Vernehmlassung zur Teilrevision des Umweltschutzgesetzes**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **I. Einleitende Bemerkung**

Mit Ihrem Schreiben vom 8. September 2021 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Teilrevision des Umweltschutzgesetzes (USG) eröffnet. Für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens. Die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Die 24 Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa einen Viertel der Immobilienobjekte. Da die Interessen unserer Mitglieder von der Teilrevision des USG betroffen sind, machen wir von der Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch und halten Folgendes fest.

Mit der Teilrevision des geltenden USG soll dieses den aktuellen Regelungserfordernissen in den Bereichen Lärm, Altlasten, Lenkungsabgaben, Finanzierung von Aus- und Weiterbildungskursen zum Umgang mit Pflanzenschutzmitteln, Informations- und Dokumentationssysteme sowie Strafrecht angepasst werden.

### **Position der VZI**

- Das Thema Lärm war für den die VZI schon immer von Bedeutung. Insbesondere aufgrund der Gefahr, dass Liegenschaften infolge einer Lärmbelastung nicht weiterentwickelt werden können oder massiv an Wert verlieren. Die VZI hat sich aus diesem Grund in der Vergangenheit stark dafür eingesetzt und wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, dass wirksame Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden, um so die Lebens- bzw. Wohnqualität der von Lärm betroffenen Immobilieneigentümer jetzt und in Zukunft zu schützen und die Weiterentwicklung von Immobilien zu ermöglichen. In lärmbelasteten Gebieten muss das Bauen und die Siedlungsverdichtung nach innen möglich sein. Die VZI bevorzugt hierfür eine einfache und praktikable Lösung, welche die Lüftungsfensterpraxis bietet, weshalb der vorliegende Vorschlag abgelehnt wird. Die VZI begrüsst jedoch, dass Um- und Aufzonungen trotz Überschreiten der Immissionsgrenzwerte unter Einhaltung gewisser planerischer Bedingungen zulässig sein sollen.

- Die VZI begrüsst, dass die Sanierung von privaten Kinderspielplätzen und Hausgärten nach wie vor bei sogenannten diffusen Belastungen freiwillig bleiben soll, fordert aber die gleiche Beteiligung an den Kosten, sowohl für die Untersuchung wie auch für die Sanierung, durch den VASA-Fonds von 60% wie bei den öffentlichen Kinderspielplätzen und Grünflächen.

Die VZI äussert sich im Folgenden nur zu den Bestimmungen der Vorlage mit immobilienpezifischem Bezug.

## II. Zur Vorlage

### 1. Art. 22 nUSG: Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

Mit der vorliegenden Revision soll die Motion Flach (16.3529) umgesetzt werden. Die Motion verlangte, dass der Bundesrat das Umweltschutzgesetz (USG) und/oder die Lärmschutzverordnung (LSV) so ändern möge, dass in lärmbelasteten Gebieten eine sinnvolle Siedlungsverdichtung nach innen ohne Ausnahmegenehmigung möglich ist und, wo gegeben, die breit anerkannte Lüftungsfensterpraxis Anwendung finden kann. Im Verlauf der parlamentarischen Debatte wurde die Motion jedoch nur in abgeschwächter Form angenommen.

Gemäss erläuterndem Bericht, S. 24, wurde für die Anpassung der bestehenden lärmrechtlichen Bestimmungen auch die folgende Variante geprüft: Zwar würde an der bestehenden Regelung festgehalten, aber es sollte vorgesehen werden, dass die Grenzwerte nur noch bei einem Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten werden müssen (sog. Lüftungsfensterpraxis) und nicht wie heute bei jedem Fenster. Diese Variante wurde abgelehnt, weil sie keine Lösung für kleinere Wohnungen bringe und nicht zur gewünschten Planungssicherheit führen würde, weil nach wie vor Interessenabwägungen notwendig seien.

Die vorgeschlagene Lösung ist jedoch gerade für kleine Wohnungen nicht praktikabel, zumal ein Aussenraum von mind. 6 m<sup>2</sup> vorgesehen werden müsste, was aus planerischer Sicht weder gewünscht noch sinnvoll geschweige denn als praktikabel – gerade bei wenig vorhandenem Raum – erscheint und mit Mehrkosten verbunden wäre. Interessenabwägungen sind im Rahmen der Lüftungsfensterpraxis nicht vorzunehmen, zumal diese erst bei der Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zum Zuge kommen. Das Bundesgericht lehnt die Lüftungsfensterpraxis ab, weil sie dem geltenden USG widerspreche, insbesondere werde dadurch der vom Gesetzgeber gewollte Gesundheitsschutz ausgehöhlt. Das Bundesgericht verweist auf den Weg der Ausnahmegenehmigung, zumal mit dieser den wichtigen Anliegen der Raumplanung, namentlich der Siedlungsverdichtung und -entwicklung nach innen Rechnung getragen werden könne (BGE 142 II 100). Jedoch wurden in der Folge mehrere grosse Bauprojekte, gerade in Zürich, aufgrund der strengen Voraussetzungen bei den Ausnahmegenehmigungen vom Bundesgericht für unzulässig erklärt. Das Instrument der Ausnahmegenehmigung, wie es der Name bereits sagt, ist für Ausnahmen gedacht und soll nicht zur Regel werden. Deshalb vermag es nicht zu überzeugen, wenn das Bundesgericht im ersten Entscheid auf den Weg der Ausnahmegenehmigung verweist.

Der vorliegende Vorschlag in Art. 22 nUSG ist ein Kompromiss und greift in Abs. 1 zwar eine erleichterte Variante der Lüftungsfensterpraxis auf, indem nur bei 60% der lärmempfindlichen Räume die Immissionsgrenzwerte (IGW) an mindestens einem Lüftungsfenster eingehalten werden müssen, verknüpft diesen aber mit weiteren Vorgaben zu den Aussenräumen, welche vorhanden sein müssen. Bei diesen Aussenräumen dürfen die Planungsgrenzwerte am Tag nicht überschritten werden und es gelten weitere zu berücksichtigende Vorgaben zur Verschärfung des baulichen Lärmschutzes. Die VZI hält diesen komplizierten Vorschlag in der Praxis für nicht umsetzbar. Die Vereinigung unterstützt die bereits erprobte Lüftungsfensterpraxis. Diese ist etabliert und bietet eine einfache Lösung. Insbesondere lässt sich mit dieser dem raumplanerisch wichtigen Anliegen der Siedlungsverdichtung nach innen zum Durchbruch verhelfen. Aus der Sicht der Ortsgestaltung und des Wohnkomforts lassen sich durch sie schlechtere Lösungen wie verschlossene Fenster, ungünstige Wohnungsgrundrisse und fensterlose Fassaden zur Strassenseite verhindern und damit das Bauen in zentraler Lage ermöglichen.

Gemäss geltendem Recht müssen IGW an jedem offenen Fenster eingehalten werden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb lärmgeschütztes Lüften über sämtliche Fenster möglich sein und dies dem Gesundheitsschutz dienen sollte. Diese Fenster dienen primär der Belichtung. Die Lüftungsfensterpraxis wurde vielfach bereits erfolgreich realisiert. Vor dem vorgenannten Bundesgerichtsentscheid haben rund die Hälfte der Kantone eine Baubewilligung erteilt, wenn die IGW an mindestens einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten wurden. Im Alltag der realisierten Bauten hat dies keine Probleme bereitet. Die Praxis hat gezeigt, dass dies eine taugliche Lösung ist, um die beiden Ziele Lärmschutz und Verdichtung in ausgewogener Weise aufeinander abzustimmen. Die VZI anerkennt zwar, dass mit der Vernehmlassungsvorlage die Problematik der Zielkonflikte anerkannt wird und der Wille für eine Lösungsfindung vorhanden ist. Der unterbreitete Vorschlag ist unseres Erachtens aber nicht zielführend. Statt eine neue wenig praxistaugliche Regelung zu lancieren, ist die erprobte und realisierbare Lösung, wie sie mit der Lüftungsfensterpraxis geschaffen und umgesetzt wurde, ins Gesetz zu übernehmen. Sie führt zu Planungs- und Rechtssicherheit.

**Antrag Die VZI zu Art. 22 nUSG:**

Art. 22 USG ist wie folgt zu ändern:

Abs. 1 ... (bestehender Abs. 1).

Abs. 2 Können Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, **wenn die Immissionsgrenzwerte mindestens an einem zum Lüften geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums eingehalten werden.**

Abs. 3 streichen.

**2. Art. 23 nUSG: Planungswerte**

Aufgrund der Änderung von Art. 22 nUSG wird Art. 23 nUSG angepasst. Planungswerte sollen auch für die Beurteilung von Aussenräumen im Rahmen von Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten gelten. Da die VZI Art. 22nUSG ablehnt, wird folglich auch Art. 23 nUSG abgelehnt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich bisher die Lärmbeurteilung nur auf Innenräume bezog, nicht aber auf Aussenräume. Die VZI erachtet diesen Vorschlag als systemwidrig. Es ist am geltenden Recht festzuhalten.

**Antrag Die VZI:**

Art. 23 streichen.

**3. Weiterer Revisionsbedarf der LSV: Definition der baulichen oder gestalterischen Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31. Abs. 1 lit. b LSV)**

Aufgrund der Ausführungen zur Revision der LSV im erläuternden Bericht erlaubt sich die VZI auf folgende dringende Anliegen hinzuweisen.

Die baulichen oder gestalterischen Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31. Abs. 1 lit. b LSV), sind genau zu definieren und um passive Lärmschutzmassnahmen zu erweitern, beispielweise die Verwendung von schallabsorbierenden Materialien, vorgehängte Glasfassaden, fest verschraubte Fenster, Komfortlüftungen etc. Passive Schallschutzmassnahmen zählen nach ständiger Rechtsprechung nicht zu den baulichen und gestalterischen Massnahmen, weil dadurch nur die Immissionen im Rauminnern reduziert werden könnten, nicht aber diejenigen am offenen Fenster (BGE 142 II 100). Lärmschutz muss in seiner Gesamtheit betrachtet werden. Für einen Bewohner fällt ein ruhiger Innenraum wesentlich höher ins Gewicht und dient damit viel mehr dem Gesundheitsschutz als die Lärmreduktion am offenen Fenster.

**Antrag VZI zu Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV**

Passive Schallschutzmassnahmen sind als bauliche oder gestalterische Massnahmen zuzulassen und diese Massnahmen sind genau zu definieren.

#### 4. Art. 24 nUSG: Anforderungen an Bauzonen

Gemäss Art. 24 nUSG dürfen Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden. Inhaltlich entspricht damit die Regelung dem bisherigen Recht. Nicht mehr aufgeführt wird, dass die Einhaltung der Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erfolgen können. Gemäss erläuterndem Bericht habe dies zu Unklarheiten geführt. Mit der neuen Formulierung werde klargestellt, dass weiterhin lärmreduzierende Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte verlangt werden müssten.

Gemäss geltendem Recht sind bestehende, aber noch nicht erschlossene Bauzonen, bei denen die Planungswerte nicht eingehalten werden können, einer weniger lärmspezifischen Nutzung zuzuführen, sofern nicht durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil dieser Zone die Planungswerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG). Der erläuternde Bericht führt hierzu aus, dass dies faktisch zu einem Erschliessungsverbot von bereits ausgeschiedenem Bauland führen würde, was der Siedlungsentwicklung nach innen zuwiderlaufe. Diese Anforderung soll gestrichen werden. Die VZI begrüsst diesen Vorschlag.

Die bisherige Regelung, wonach die Umzonung von Bauzonen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen gilt, wird ersetzt durch Art. 24 Abs. 2 nUSG. Die bisherige Regelung bedeutet gemäss Tiefbauamt des Kantons Zürich, dass, sofern das Gebiet erschlossen ist, die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung gelangen.<sup>1</sup> Gilt das Gebiet als noch nicht erschlossen, so sind gemäss Art. 30 LSV die Planungswerte massgebend. Im erläuternden Bericht hingegen wird erwähnt, dass im Rahmen der Nutzungsplanung Auf- und Umzonungen gute Voraussetzungen zur Lärmbekämpfung schaffen würden und es dazu bisher keine lärmrechtlichen Anforderungen geben würde. Art. 24 Abs. 2 nUSG lautet neu wie folgt:

«In Bauzonen, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn:

- a. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- b. Massnahmen festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.»

Gemäss erläuterndem Bericht soll dieser Abs. 2 nur für Auf- und Umzonungen, mit welchem zusätzlichen Wohnraum geschaffen wird, gelten. Dies wäre vor allem bei der Verdichtung der Wohnnutzung in einer bestehenden Wohnzone oder bei einer Schaffung von neuem Wohnraum in einer bestehenden Wohnzone oder bei Umzonung einer Gewerbezone in eine Wohnzone der Fall. Dabei sollen geringfügige Anpassungen der Nutzungsplanungen (Änderung des Baureglements) nicht darunterfallen.

Unter «Freiräume» wird gemäss erläuterndem Bericht unbebauter Raum verstanden, beispielsweise Grünräume wie Gebäudeumschwung, Parkanlagen, Wald, Gewässer oder öffentlich nutzbare Flächen. Sie können sich auch ausserhalb der Bauzone befinden, sollten sich aber nicht weiter als 500 Meter vom Wohnort befinden. In der Stadt Zürich gilt als Richtwert 8m<sup>2</sup> pro Einwohner in einer Distanz von 200 bis 400 m. Freiräume sind zur Reduktion der Lärmbelastung notwendig, welche gegenüber der Umgebung als ruhiger wahrgenommen werden.

Art. 24 lit. b nUSG verlangt, dass im Rahmen der Nutzungsplanung auch Überlegungen gemacht werden, wie die Wohnqualität auch in akustischer Hinsicht verbessert werden kann. Es soll deshalb behandelt werden, wie z.B. Emissionen der Lärmquelle ausserhalb und innerhalb der Zone künftig reduziert werden können und wie die Ausbreitung des Schalls in der Bauzone beeinflusst werden kann (Verwendung von Naturböden statt Asphalt oder Gestaltung des Aussenraums mit Bäumen, Begrünung von Gebäudefassaden etc.). Der Bundesrat erlässt hierzu die Ausführungsbestimmungen.

---

<sup>1</sup> Tiefbauamt des Kantons Zürich: <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall/planen-bauen-laerm/laerm-schutz-nutzungsplanung.html>

Der Vorschlag führt dazu, dass Auf- und Umzonungen bei einer Überschreitung der IGW unter bestimmten Bedingungen dennoch vorgenommen werden dürfen. Auf- und Umzonungen sind wichtige Instrumente für die Siedlungsverdichtung nach innen. Die VZI akzeptiert den Vorschlag mit der Bedingung der Freiräume (Art. 24 Abs. 2 lit. a nUSG), da diese bereits jetzt in der (Stadt-)Planung zur Freiraumversorgung vorgesehen werden. Hingegen lehnt die VZI die Festlegung von Massnahmen ab, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen (Art. 24 Abs. 2 lit. b nUSG). Die Nutzungsplanung ist eigentümerverbindlich. Es ist zu befürchten, dass beispielsweise die Erhaltung von Bäumen zonen- und gebietsweise vorgeschrieben wird, das Fällen von Bäumen für bewilligungspflichtig erklärt wird, Pflanzenabstände gegenüber Nachbargrundstücken und Strassen vermindert werden, und die Unterbaubarkeit einer Bauparzelle mittels Grünflächen- oder Unterbaubarkeitsziffer eingeschränkt werden. Die Entsiegelung, beispielsweise durch sickerungsfähige Beläge und die Begrünung von Gebäudefassaden etc. könnte verbindlich festgelegt werden mitsamt Bewilligungspflicht für wesentliche Veränderung der Umgebungsgestaltung. Diese Massnahmen wären mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar und würden massive Kostenfolgen für Bauherren und Immobilieneigentümer nach sich ziehen, weshalb die VZI diese ablehnt. Es ist bei der Lärmbekämpfung an der Quelle anzusetzen.

**Antrag VZI zu Art. 24 nUSG:**

Art. 24 Abs. 2 lit. b nUSG streichen.

**5. Art. 32c Abs. 1bis nUSG und Art. 32bis und ter (Kinderspielplätze und Abgeltung durch den Bund)**

Gemäss erläuterndem Bericht besteht bei schadstoffbelasteten Böden, auf welchen Kleinkinder regelmässig spielen, ein dringender Handlungsbedarf. Die heute geltenden Regelungen in der Altlastenverordnung (AltIV) und der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) seien zu wenig aufeinander abgestimmt, würden für Kleinkinder zu wenig Schutz bieten und in der Praxis zu Ungereimtheiten führen. Haus- und Familiengärten gelten gemäss geltendem Recht als belastete Standorte, wenn die Belastung von Abfällen stammt und eine beschränkte Ausdehnung aufweisen (Ablagerungs-, Betriebs-, und Unfallstandort). Ist ein solcher Standort sanierungsbedürftig, ist er zu dekontaminieren oder zu sichern. Die Kostenverteilung folgt dabei Art. 32 USG. In vielen Fällen haben dabei die privaten Grundeigentümer nur einen geringen Teil (10-30%) der Kosten zu tragen, da der Verhaltensstörer nicht bekannt ist und somit das Gemeinwesen für die Kosten aufzukommen hat.

Andererseits bestehen Bodenflächen mit sog. «diffusen» Belastungen. Dabei handelt es sich um zahlreiche Böden im innerstädtischen Bereich mit Schadstoffdepositionen aus Verkehr und Kaminen aus der Luft oder auch Böden in Gärten, welche mit Kohle- und Holzaschen aus den bis Mitte 20. Jahrhunderts üblichen Feuerungen jahrzehntelang gedüngt würden. Diese Böden werden derzeit nach der VBBo beurteilt. Wird die Sanierungsschwelle überschritten, gilt lediglich ein Nutzungsverbot. Massnahmen wie in der AltIV sind nicht vorgesehen. Dekontamination und eine Sicherung kann der Standortinhaber freiwillig auf eigene Kosten ausführen lassen. Diese unterschiedliche Behandlung in der AltIV und der VBBo sind bekannt, weshalb mit der Verordnungsrevision Umwelt Frühling 2020 versucht wurde, einen Teil der Differenzen mit der Anpassung der AltIV auszuräumen. Offenbar genügte dieses Revisionsvorhaben nicht, weshalb nun das USG angepasst werden soll.

Es wird eine Unterscheidung zwischen Bodenflächen im öffentlichen Besitz und Bodenflächen im Privatbesitz vorgeschlagen: Kinderspielplätze und Grünflächen im öffentlichen Besitz sollen bei Verdacht von Bodenbelastungen zwingend untersucht und nötigenfalls saniert werden unter Kostenbeteiligung des VASA-Fonds von 60%. Bei Bodenflächen im Privatbesitz bleiben solche Massnahmen weiterhin freiwillig. Neu soll sich der VASA-Fonds zu 40% an den Sanierungskosten beteiligen.

Die VZI begrüsst diese neue Regelung grundsätzlich, zumal sie auf Eigenverantwortung und Freiwilligkeit der privaten Grundeigentümer setzt, jedoch ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Kostenbeteiligung bei privaten Kinderspielplätzen und Grünflächen nur auf die Sanierungskosten beschränkt sein soll und weshalb bei der Kostenbeteiligung ein Unterschied zwischen öffentlichen und privaten Grundeigentümer gemacht wird. Um einen wirkungsvollen Anreiz zu schaffen und um eine möglichst hohe

Untersuchungs- und Sanierungsquote zu erreichen – liegt dies doch im Interesse aller – ist eine Kostenbeteiligung für sämtliche notwendigen Massnahmen zur Untersuchung und Sanierung vorzusehen und auch bei den Privaten eine prozentuale Beteiligung des VASA-Fonds von 60% einzuführen.

Gemäss erläuterndem Bericht belaufen sich die Kosten für die Untersuchung der Böden auf total 1.5 Milliarden Franken, wenn alle Liegenschaften mit Gebäudebaujahr vor 1960 untersucht würden. Die Untersuchung einer Einfamilienhausparzelle kostet geschätzt 1'300 Franken, diejenige eines Mehrfamilienhauses 2'600 Franken und eines Spielplatzes 800 Franken. Die Sanierungskosten werden pro Quadratmeter auf 140 Franken geschätzt, was insgesamt 1.3 bis 1.6 Milliarden Franken ergeben würde. Der erläuternde Bericht geht jedoch aufgrund der Freiwilligkeit davon aus, dass nur die Hälfte der Böden untersucht und saniert würde. Für die Untersuchung würden damit 750 Millionen Franken und für Sanierung 350 bis 900 Millionen Franken anfallen. Die VZI begrüsst die Befristung der Abgeltung bis zum 31. Dezember 2060, zumal ein Abschluss der Sanierungen mit diesem Zeithorizont als realistisch erscheint.

#### **Position VZI zu Art. 32c bis nUSG**

Die Änderung wird unterstützt.

#### **Antrag VZI: Ergänzung von Art. 32e bis Abs. 7 nUSG:**

«Der Bund verwendet den Ertrag aus den Abgaben nach Art. 32e für Abgeltungen

an die Kosten von bis zum 31. Dezember 2060 abgeschlossenen **Untersuchungen und** Sanierungen von privaten Kinderspielplätzen und Hausgärten, die nach Artikel 32c Abs. 1bis saniert werden, sofern kein Anspruch auf Abgeltungen nach den Absätzen 1-5 besteht.»

#### **Änderung von Art. 32e ter Abs. 1lit. f nUSG:**

«für Abgeltungen nach Artikel 32ebis Absatz 7: ~~40~~ **60** Prozent der anrechenbaren Kosten;»

#### **6. Art. 32d Abs. 6 nUSG (Kostentragung)**

Art. 32d Abs. 6 nUSG soll neu wie folgt lauten: «Die Kosten für die Untersuchung und Sanierung von Kinderspielplätzen, Grünflächen und Hausgärten, die nach Artikel 32c Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 1bis saniert werden, trägt grundsätzlich der Inhaber des Standortes, soweit das kantonale Recht keine anderslautenden Vorschriften enthält.» Ohne diese Anpassung hätte das Gemeinwesen bei privaten Kinderspielplätzen und Grünflächen einen Grossteil der Sanierungskosten (70-90%) gemäss Art. 32d Abs. 3 USG zu tragen, weil der Verhaltensstörer nicht mehr eruiert werden kann. Mit dieser Änderung wird eine Grundlage für eine allfällige Kostenbeteiligung (beispielsweise durch einen kantonalen Altlastenfonds) durch die Kantone geschaffen. Sowohl für die sanierungsbedürftigen Böden gemäss Art. 12 AltIV wie auch für Böden mit diffusen Belastungen wird dadurch eine einheitliche Lösung geschaffen, welche aber für Privateigentümer bei der Sanierung von Böden gemäss Art. 12 AltIV nachteilig ausfällt, zumal sich das Gemeinwesen bei diesen mit 70-90% an den Kosten beteiligen muss. Insgesamt ist aber aufgrund einer Einschätzung des BAFU höchstwahrscheinlich davon auszugehen, dass die Anzahl der Böden mit diffusen Belastungen diejenigen Böden, welche nach Art. 12 AltIV sanierungsbedürftig sind, deutlich übersteigen. Die VZI akzeptiert deshalb die vorgeschlagene Änderung.

#### **Position Die VZI zu Art. 32d Abs. 6 USG:**

Die VZI akzeptiert die vorliegende Änderung.

### III. Fazit

Die VZI erachtet den Vorschlag für die Ermöglichung der Siedlungsverdichtung nach innen in lärmbelasteten Gebieten, insbesondere aufgrund seiner Komplexität, für nicht praxistauglich und schlägt deshalb die gesetzliche Verankerung der Lüftungsfensterpraxis vor. Die Möglichkeit der Auf- und Umzonung bei Überschreitung des IGW bei Ausscheidung von Freihalteräumen akzeptiert die VZI, lehnt aber weitergehende Massnahmen in akustischer Hinsicht ab. Diese Massnahmen verletzen die Eigentumsrechte, gehen viel zu weit und führen zu massiven Mehrkosten.

Die VZI begrüsst sodann, dass die Sanierung von privaten Kinderspielplätzen und privaten Hausgärten nach wie vor bei sog. diffusen Belastungen freiwillig bleiben soll. Wird diese freiwillig vorgenommen, muss dies jedoch mit der gleichen Beteiligung an den Kosten für die Untersuchung wie auch für die Sanierung durch den VASA-Fonds honoriert werden, wie dies bei den öffentlichen Kinderspielplätzen und Grünflächen vorgeschlagen wird, nämlich einem Kostenanteil von 60%. Eine tiefere Kostenbeteiligung bei privaten gegenüber öffentlichen Grundeigentümern ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Sehr geehrte Frau Bundesrätin, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse  
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi  
Präsidentin



Martin Arnold  
Geschäftsführer