

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

29. Oktober 2014

ERLÄUTERNDER BERICHT

**Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) – Teilrevision vom 29. Oktober 2014
(Anpassungen ans Bundesrecht, Aktualisierung von VSS-Normen u.a.)**

1. Ausgangslage, Handlungsbedarf

In folgenden Punkten ist eine Anpassung der Bauverordnung (BauV) nötig:

- Neu schreibt der Bund im Raumplanungsgesetz¹ für Solaranlagen das Meldeverfahren vor. Im kantonalen Verordnungsrecht sind dazu Anpassungen und Ausführungsbestimmungen nötig, die das Verfahren regeln (→ § 49a BauV).
- Ferner hat der Bund im Energiegesetz eine Vorschrift aufgenommen, die bei energieeffizienter Bauweise die Überschreitung von Höhen und die Unterschreitung von Abständen zulässt.² Im baurechtlichen Kontext des kantonalen Verordnungsrechts ist eine entsprechende Klarstellung vonnöten (→ § 36 BauV).
- Der Grosse Rat verlangt in einem Postulat³, Dachdurchbrüche in grösserem Umfang zuzulassen. So könnten zusätzliche Wohnflächen geschaffen und die innere Verdichtung gefördert werden. Der vorliegende Entwurf sieht Anpassungen vor, die das Postulat umsetzen (→ § 24 BauV).
- Die §§ 43 und 44 der Bauverordnung verweisen auf VSS-Normen⁴ von 1996, die durch neue ersetzt worden sind. Die Verordnung soll entsprechend aktualisiert werden.
- Gleichzeitig wird in § 21 (vorspringende Gebäudeteile) eine dringend erforderliche Korrektur angebracht, die den Strassenabstand betrifft.
- Ferner werden einzelne Bestimmungen präzisiert und geringfügig angepasst, um die Anwendung in der Praxis zu erleichtern.

2. Die Bestimmungen im Einzelnen

§ 21 Vorspringende Gebäudeteile

Absatz 1 und 2

Vorspringende Gebäudeteile sind nicht grösser als ein Drittel der Fassadenlänge und nicht tiefer als 1,50 m. Sie dürfen wegen ihres untergeordneten Charakters die Grenzabstände und den Waldabstand unterschreiten. Bei zusammengebauten Gebäuden (Reihenhäuser) wird der vorspringende Gebäudeteil je einzeln ("pro Gebäudeeinheit") gemessen. Der Verordnungstext präzisiert dies.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), Änderung vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014

² RPG: Fremdänderung von Art. 9 Abs. 3 Bst. e des Energiegesetzes vom 26. Juni 1998 (EnG; SR 730.0)

³ Motion Richard Plüss, SVP, Lupfig, vom 2. Juli 2013 betreffend Anpassung des kantonalen Baugesetzes in Anlehnung an das neue Raumplanungsgesetz, welches 2014 in Kraft gesetzt wird (GR.13.154); Überweisung als Postulat: Beschluss des Grossen Rats vom 19. November 2013.

⁴ Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

In Bezug auf den Gewässerabstand regelt neu das Bundesrecht, welche Bauten, Anlagen und Nutzung im Gewässerraum zulässig sind.⁵ Für das kantonale Recht besteht kein Raum für eine eigenständige Regelung.

Absatz 3

Mit der vorgesehenen Ergänzung dürfen vorspringende Gebäudeteile, so namentlich auch Vordächer, den Strassenabstand nur unterschreiten, wenn sich solche Gebäudeteile im Falle eines späteren Strassenausbaus wieder problemlos entfernen lassen (lit. b). Dachvorsprünge im Speziellen (lit. a) dürfen in den Strassenraum ragen, wenn sie das Lichtraumprofil einer Strasse bei einem späteren Ausbau nicht verletzen.

Die Regelung entspricht der bisherigen Praxis zum alten Recht. Die Präzisierungen stellen sicher, dass der Strassenabstand, wie ihn das Gesetz (§ 111 BauG) vorgibt, gewahrt bleibt und Unterschreitungen nur erfolgen, wo dies bei einem späteren Strassenbauprojekt nicht zu unlösbaren Konflikten führt.

Absatz 4

Vorschriften in Sondernutzungsplänen und Strassenbauprojekten, die die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit einer Abstandsunterschreitung für vorspringende Gebäudeteile mit speziellen Baulinien regeln, gehen dieser Verordnungsbestimmung vor.

§ 24 Dachgeschoss

Absatz 1 lit. c

In welchem Umfang Dachdurchbrüche zulässig sind, regelt neu Abs. 1^{bis}:

Absatz 1^{bis}

Der Grosse Rat fordert in einem Postulat den Regierungsrat auf, Dachdurchbrüche in grösserem Umfang zuzulassen als wie bisher. Dies erlaube, die Dachgeschosse wohnlich zu nutzen, und diene dem Ziel der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und der verdichteten Bauweise.⁶

Dachlandschaften können ein Dorfbild prägen und den Charme einer Überbauung oder einer ganzen Ortschaft ausmachen. Vor allem Dachdurchbrüche können Unruhe in eine Dachlandschaft bringen und störend wirken. Bislang sind daher Dachdurchbrüche von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge pauschal nicht zugelassen worden. Um die Anliegen des Postulats umzusetzen, soll die "Drittel-Regel" durch eine "Zweidrittel-Regel" ersetzt werden: Das Dach darf neu auf zwei Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Das Dachgeschoss kann so genügend natürlich belichtet und zu Wohnzwecken genutzt werden. Die "Drittel-Regel" gilt nur noch für geschützte Gebäude (Gebäude unter Volumenschutz oder unter Substanzschutz) und für solche Gebäude, die in einer Zone liegen, wo dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds erhöhte Bedeutung zukommt. Die Gemeinde ist befugt, in einem Nutzungsplan abweichende (strengere) Regelungen zu erlassen, um lokalen Besonderheiten (Ortsbildschutz) Rechnung zu tragen.

Die Gebäude, die von der neuen Zweidrittel-Regel profitieren, machen einen Anteil von rund 87 % aus, währenddem rund 12 % der Häuser in ästhetisch empfindlichen Zonen liegen und 1 % der Gebäude ausserhalb solcher Zonen geschützt sind.

Die Einhaltung der zulässigen Dachdurchbrüche wird für jede Gebäudeeinheit einzeln gemessen: Bei zwei zusammengebauten Häusern darf das eine Haus nicht alle möglichen Dachdurchbrüche für

⁵ Vgl. Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

⁶ Beschluss des Grossen Rats Art. Nr. 2013-0271 vom 19. November 2013; Motion Richard Plüss, SVP, Lupfig, vom 2. Juli 2013 betreffend Anpassung des kantonalen Baugesetzes in Anlehnung an das neue Raumplanungsgesetz, welches 2014 in Kraft gesetzt wird; Umwandlung in ein Postulat; Überweisung an den Regierungsrat (GR.13.154-2)

sich konsumieren, so dass auf dem anderen Haus keine Durchbrüche mehr zulässig wären (eine entsprechende Regelung gilt ebenfalls für vorspringende Gebäudeteile: § 21).

Will eine Gemeinde Dachdurchbrüche, die neu zwei Drittel der Fassadenlänge betragen dürfen, nicht in diesem Ausmass erlauben und es bei der alten "Drittel-Regel" belassen, muss sie bei der nächsten Revision des Allgemeinen Nutzungsplans eine Bestimmung aufnehmen, die Dachdurchbrüche entsprechend begrenzt. Die Übergangsbestimmung (§ 63 Abs. 3) ist so abgefasst, dass die Gemeinde ohne Zugzwang auf die neue "Zweitrittel-Regel" reagieren kann. Die neue Regelung der Dachdurchbrüche (§ 24 Abs. 1^{bis}) findet erst Anwendung, wenn die Gemeinde ihren Allgemeinen Nutzungsplan revidiert und die Revision rechtskräftig geworden ist. Überdies gelten die §§ 16–31 (3. Titel) nur in jenen Gemeinden, die die IVHB übernommen haben.

Die Fussnote zu § 24 Abs. 1^{bis} will auf dieses spezielle Übergangsrecht (§ 63 Abs. 3) aufmerksam machen.

Absatz 1^{ter}

Fenster, die auf einer zweiten Dachgeschosebene angebracht werden, dürfen neu eine Fläche von 0,75 m² aufweisen, statt wie bisher 0,5 m². Die Nutzungsmöglichkeiten werden dadurch verbessert, ohne dass die Dachlandschaft Schaden erleidet.

§ 25 Attikageschosse

Das Attikageschoss darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. In der Praxis hat sich die Frage gestellt, ob die Balkone des Vollgeschosses bei der Berechnung der Attikagrundfläche mitgezählt werden dürfen.

Die neue Regelung stellt klar, dass Balkone nicht zur Geschossfläche zählen (vgl. Figur 8.2 Anhang 2 IVHB). Sie dürfen für die Bestimmung der Attikagrösse nicht mitgerechnet werden.

Dabei spielt keine Rolle, ob der Balkon über die Fassadenflucht hervorkragt oder zurückspringt und (lochfassadenartig) innerhalb der Gebäudekubatur liegt.

§ 36 Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen

Der Bund hat mit der Revision des RPG im Bundes-Energiegesetz eine Fremdänderung angebracht, die vorschreibt, dass bei bestimmten, energietechnisch hochwertigen Gebäuden ein Abweichen von den kantonal (kommunal) festgesetzten Höhen- und Abstandsmassen um höchstens 20 cm zulässig ist.⁷ Aus den Materialien zum Bundesrecht geht hervor, dass es Ziel der Vorschrift ist, die sinnvolle energetische Sanierung beheizter Gebäude nicht zu behindern.⁸ Ein Abweichen von Bauvorschriften ist nur für bestehende Gebäude zulässig, nicht aber für neue Gebäude, die die Anforderung an die Energieeffizienz erfüllen können, ohne auf solche Abweichungen angewiesen zu sein. Da die (nachträgliche) Sanierung höhere Kosten verursacht, als wenn von allem Anfang energieeffizient gebaut wird, ist die Gefahr eines Missbrauchs nicht gegeben.

Die kantonale Verordnungsbestimmung übernimmt diese bundesrechtliche Regelung mit geringfügigen begrifflichen Anpassungen.

⁷ Die Bestimmung lautet:

"Das Energiegesetz vom 26. Juni 1998 wird wie folgt geändert:

Art. 9 Abs. 3 Bst. e

³ Sie erlassen insbesondere Vorschriften über:

e. *die Erzeugung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz: Bei beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäudegrenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.*"

⁸ Votum Hess (Amtliches Bulletin [AB] 2010 Ständerat 905): "Wenn jemand sein Haus isolieren will, sollten wir ihn nicht daran hindern." Ebenso Votum Bäumle (AB 2011 Nationalrat 1803): "Es geht um Wärmedämmung und um Solaranlagen, darum, hier Vereinfachungen zu machen, damit beim Thema energetische Sanierung die Gemeinden möglichst nicht mehr am Blockieren sind, was leider in der Vergangenheit der Fall war und auch aktuell noch sehr stark der Fall ist." (Amtliches Bulletin: Geschäftsnummer 10.019)

§ 37 Anforderungen

Absatz 1 (Fussnote)

Redaktionelle Anpassung:

In der Fussnote wird der Hinweis, dass die technische Norm "SIA 500" beim Departement eingesehen werden kann, aus urheberrechtlichen Gründen gestrichen.

§ 41 Beschaffenheit von Strassen und Grundstückszufahrten (§§ 92, 113 BauG)

Absatz 1 (Fussnote)

Redaktionelle Anpassung:

In der Fussnote wird der Hinweis, dass VSS-Normen beim Departement eingesehen werden können, aus urheberrechtlichen Gründen gestrichen.

§ 42 Sichtzonen

Redaktionelle Anpassung:

Die Fussnote zu Absatz 1 verweist auf eine alte Internetseite. Dieser Fehler wird korrigiert.

§ 43 Parkfelderzahl

Absatz 4

Die VSS-Norm von 1996 wird durch die neue VSS-Norm ersetzt. Die neue VSS-Norm 640 065 unterscheidet zwischen Kurzzeit-, Langzeit- und Dauerparkieren und gibt präzisere Richtwerte für unterschiedliche Nutzungen an. Dies erleichtert die Anwendung.

Ferner erfolgt eine redaktionelle Anpassung in der Fussnote zu Absatz 1 und 4:

In der Fussnote wird der Hinweis, dass die VSS-Norm beim Departement eingesehen werden kann, aus urheberrechtlichen Gründen gestrichen.

§ 44 Gestaltung

Absatz 2

Die VSS-Norm von 1996 wird durch die neue VSS-Norm ersetzt. Gegenüber der alten Norm ist die neue Norm detaillierter und informativer. Sie macht diverse Hinweise auf Gestaltungsmöglichkeiten und sensibilisiert auch für Fragen der Ästhetik.

Ferner erfolgt eine redaktionelle Anpassung in der Fussnote zu Absatz 1 und 2:

In der Fussnote wird der Hinweis, dass die VSS-Norm beim Departement eingesehen werden kann, aus urheberrechtlichen Gründen gestrichen.

§ 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Kleinstbauten dürfen – wie bis anhin – grundsätzlich bewilligungsfrei erstellt werden. Verursachen Kleinstbauten allerdings Immissionen, die mehr als nur minim sind, muss die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes beachtet werden. Die Anlagen müssen so platziert werden, dass die Immissionen möglichst gering bleiben.⁹

Mit "minim" sind umweltrechtliche Bagatellfälle gemeint, für die das Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes nicht gilt.¹⁰

⁹ BGE 133 II 169, E. 3.1 f.

¹⁰ Vgl. BGER 1C_250/2010

Luft-Wasser-Wärmepumpen, um ein Beispiel zu nennen, können Lärmimmissionen verursachen, die nicht bloss minim sind. Für solche Anlagen ist eine baupolizeiliche Prüfung erforderlich, bevor die Anlage erstellt wird und vollendete Tatsachen geschaffen werden.

§ 49a Solaranlagen

Das Bundesrecht befreit bestimmte Solaranlagen von der Baubewilligungspflicht. Die baubewilligungsfreien Solaranlagen sind der zuständigen Behörde lediglich zu melden (Art. 18a RPG). Das kantonale Recht muss ausführen, was für Fristen gelten und welche Pläne und Unterlagen der Meldung beizulegen sind.¹¹ Ferner erlaubt das Bundesrecht den Kantonen, Solaranlagen in weniger empfindlichen Zonen in grösserem Umfang von der Baubewilligungspflicht zu befreien oder aber umgekehrt in sensiblen Schutzzonen die Baubewilligungspflicht vorzuschreiben (Art. 18a Abs. 2 RPG). Von diesen Kompetenzen macht der Kanton Gebrauch:

Absatz 1

Nach Bundesrecht dürfen in Bau- und Landwirtschaftszonen "auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen" bewilligungsfrei erstellt werden. Die Vorhaben sind dem Gemeinderat lediglich zu melden.

Was mit "auf Dächern genügen angepasste Solaranlagen" gemeint ist, führt das Bundesrecht wie folgt aus (Art. 32a RPV):

"¹ Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst (Art. 18a Abs. 1 RPG), wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- d. als kompakte Fläche zusammenhängen."

Darüber hinaus ist der Kanton befugt, in ästhetisch weniger empfindlichen Typen von Bauzonen auch andere Solaranlagen für bewilligungsfrei zu erklären und sie dem Meldeverfahren zu unterstellen (Art.18a Abs. 2 lit. a). Der BauV-Entwurf sieht Folgendes vor:

In Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen dürfen Solaranlagen auf blosser Meldung hin erstellt werden, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen. Art. 32a Abs. 1 lit. a RPV ist hier nicht anwendbar. So dürfen namentlich auch aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern in den genannten weniger empfindlichen Zonen bewilligungsfrei (auf blosser Meldung hin) erstellt werden.

Absatz 2

Von Bundesrechts wegen hingegen sind baubewilligungspflichtig

- Solaranlagen ausserhalb Bauzonen, die keine Landwirtschaftszonen sind (namentlich Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG und Wald) sowie
- Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung.¹²

Das kantonale Recht erklärt ferner für baubewilligungspflichtig:¹³

- Solaranlagen von Gebäuden, dessen Substanz geschützt ist oder die in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild liegen, namentlich Weilerzonen mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen.

¹¹ Art. 32a Abs. 3 der Raumplanungsverordnung, Änderung vom 2. April 2014

¹² Art. 18a Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 32b RPV; Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der Raumplanungsverordnung, S. 17 ff.

¹³ Gestützt auf Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG

Abweichend zur Grundregel des Bundesrechts erleichtert die vorliegende kantonale Verordnungsbestimmung in Absatz 1 das Verfahren in den weniger sensiblen Zonen (16 % der Bauzonenflächen), währenddem in Absatz 2 für sensible Zonen (12 % der Bauzonenfläche) und für Gebäude unter Substanzschutz ausserhalb sensibler Zonen (0,3 % des Gebäudebestands) die Baubewilligungspflicht vorgeschrieben wird.

Absatz 3

Gemäss Bundesrecht sind baubewilligungsfreie Solaranlagen der Baubewilligungsbehörde oder jener Behörde zu melden, die das kantonale Recht für zuständig erklärt. Im Kanton Aargau ist dies der Gemeinderat.

Der Meldung müssen Pläne beigelegt werden, die der Behörde erlauben zu beurteilen, ob die Solaranlage "auf dem Dach genügend angepasst" ist, allfällige weitere "konkrete Gestaltungsvorschriften" des kommunalen Rechts eingehalten sind (Art. 32a Abs. 2 RPV)¹⁴ und das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig ist. Der Standort wird mit dem kantonalen Formular (nachfolgend) erfasst. Ein Situationsplan muss daher nicht mitgegeben werden. Eine Fotomontage, die die Platzierung der Solarpanels auf dem Dach ("kompakte Fläche") aufzeigt und die nötigen Massangaben (Gesamtfläche, Grösse des Überragens der Dachfläche) angibt, genügt den Erfordernissen an die Meldung.

Der Standort und die technischen Eckwerte der Solaranlage (Fläche und bei Solarstromanlagen die Nennleistung [kWpeak-Wert]) werden mit einem Formular erfasst, das der Kanton elektronisch zur Verfügung stellt. Die Erfassung mit diesem Formular erlaubt gleichzeitig statistische Auswertungen für die kantonale Energieplanung.

Absatz 4

Ab Datum des Eingangs der Meldung läuft eine 30-tägige Frist, innert welcher die Behörde (der Gemeinderat, allenfalls die Aufsichtsbehörde) reagieren muss, wenn das Vorhaben Bau- oder Verfahrensvorschriften verletzt. Liegt eine Verletzung vor, verfügt die Behörde, dass die Voraussetzungen des Meldeverfahrens nicht erfüllt sind und das Vorhaben vorerst nicht ausgeführt werden darf. Es liegt nun an der Bauherrschaft, das Bauvorhaben zu verbessern und neu zu melden oder ein Baugesuch einzureichen.

Hinzuweisen ist, dass die Eigentümerin und der Eigentümer dafür verantwortlich sind, dass die Anlage (brandschutz-)sicher erstellt wird. Dies bedingt eine Ausführung nach dem Stand der Technik durch eine Fachperson.

Photovoltaikanlagen stehen unter Spannung. Bei Kontakt mit Wasser können sie Stromschläge verursachen. Auch Sonnenkollektoren weisen wegen der grossen Hitze, die sie erzeugen, ein gewisses Gefahrenpotenzial namentlich für die Feuerwehr auf. Diese muss über solche Risiken informiert sein, um einen allfälligen Einsatz entsprechend planen zu können. Der Gemeinde obliegt es, dafür zu sorgen, dass das Feuerwehrkommando die nötigen Informationen erhält, auch wenn die Verordnung eine solche Informationspflicht nicht ausdrücklich normiert.

§ 50 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 50 Abs. 1 lit. c kann aufgehoben werden, da für Solaranlagen grundsätzlich das Meldeverfahren gilt.

¹⁴ Art. 32a Abs. 2 RPV lautet:

² Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen [kommunalen] Rechts sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Absatz 1."

§ 63 Übergangsrecht

Absatz 3

Es wird auf die Erläuterungen zu § 24 Absatz 1^{bis} verwiesen. Die übergangsrechtliche Bestimmung stellt sicher, dass die Gemeinde ihr kommunales Recht anpassen kann (muss), wenn sie Dachdurchbrüche (weiterhin) nur in kleinerem Umfang zulassen will.

Anhang 3: § 16 ABauV

Hat eine Gemeinde die Baubegriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht eingeführt, gelten anstelle der §§ 16–31 BauV weiterhin die altrechtlichen Bestimmungen der ABauV, wie sie in Anhang 3 BauV aufgeführt sind.

§ 16 ABauV (von Anhang 3 BauV) regelt die Zulässigkeit der Dachdurchbrüche. Wie in § 24 BauV soll auch hier mit dem Zusatz "pro Gebäudeeinheit" klargestellt werden, dass Dachdurchbrüche für jede Gebäudeeinheit separat gemessen werden. Die zulässige Grösse kleiner Dachfenster auf weiteren Dachgeschossebenen wird von 0,5 m² auf 0,75 m² erhöht (ebenso § 24 Abs. 1^{ter}).

Das zulässige Mass der Dachdurchbrüche beträgt hingegen unverändert 1/3 der Fassadenlänge. Die neue 2/3-Regel (gemäss § 24 Abs. 1^{bis}) findet keine Anwendung in Gemeinden, die die Baubegriffe der IVHB noch nicht übernommen haben.

Die 2/3-Regel gilt nur, wenn

- die Gemeinde die Baubegriffe der IVHB übernommen hat,
 - sie eine Revision der Bauordnung nach Inkrafttreten dieser Verordnungsänderung zur Vorprüfung eingereicht hat,
 - die Bauordnungsänderung gültig geworden ist und
 - das kommunale Recht keine abweichende (einschränkende) Regelung enthält.
-