
Bereinigter Bericht

Neue Bauverordnung (BauV) – Totalrevision der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV); kantonalrechtliche Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB); Gutheissung und Auftrag an Staatskanzlei

Aarau, 3. Mai / 25. Mai 2011

Ausgangslage

Die Kantone regeln das Bauen uneinheitlich durch verschiedene Definitionen und Messweisen. Die Baubegriffe sollen nun schweizweit durch eine interkantonale Vereinbarung harmonisiert werden. Die Konferenz der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren (BPUK) hat am 22. September 2005 einen entsprechenden Konkordatstext – die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – beschlossen.¹

Der Regierungsrat hat am 20. Januar 2010 den Beitritt zur IVHB erklärt, nachdem der Grosse Rat der IVHB am 15. September 2009 zugestimmt und den Regierungsrat ermächtigt hatte, "gegenüber der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) beziehungsweise gegenüber dem Interkantonalen Organ den Beitritt des Kantons Aargau zur IVHB zu erklären. Die Gemeinden werden dabei nicht verpflichtet, die Ausnützungsziffer durch die Geschossflächenziffer zu ersetzen."²

Die IVHB ist am 26. November 2010 rechtskräftig geworden und kann umgesetzt werden.³ Zum Erlass der nötigen Ausführungsvorschriften ist der Regierungsrat ermächtigt.⁴

Mit der vorliegenden Revision werden die kantonalen Begriffe und Messweisen mit den Bestimmungen des Konkordats in Übereinstimmung gebracht. Damit auf Wiederholungen verzichtet werden kann, verweist die Verordnung pauschal auf den Konkordatstext der IVHB und bringt nötige Ergänzungen nur dort an, wo das Konkordat sie verlangt. Die Bestimmungen sind so formuliert, dass eine Anpassung des kommunalen Rechts an die IVHB möglichst ohne inhaltliche Änderungen erfolgen kann.

¹ Vgl. www.bpuk.ch > Konkordate.

² Beschluss des Grossen Rats Nr. 2009-0238 vom 15. September 2009; Beitrittserklärung des Regierungsrats vom 20. Januar 2010 (Nr. 2010-000086).

³ Folgende Kantone sind der IVHB beigetreten: AG, BL, BE, FR GR, TG. Per 1. Januar 2011 ist ebenfalls der Kanton SH der IVHB beigetreten. Vgl. www.bpuk.ch > Konkordate > IVHB

⁴ § 50a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100).

Für die Anpassungen an die neuen Bestimmungen der IVHB wird den Gemeinden eine Frist von 10 Jahren gesetzt.⁵ Solange eine Gemeinde ihren Bauzonenplan nicht angepasst hat, bleiben weiterhin die alten Baubegriffe und Messweisen anwendbar, wie sie in der Allgemeinen Bauverordnung (ABauV) enthalten sind. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden diese alten Bestimmungen der ABauV in einem Anhang zur neuen Bauverordnung (Anhang 3) aufgelistet, so dass die ABauV aufgehoben werden kann. Für altrechtliche Sondernutzungspläne werden keine Anpassungen verlangt.

Besondere Hinweise

a) Punkte von politischer Bedeutung

Die folgenden Bestimmungen sind von politischer Bedeutung, weshalb besonders darauf hingewiesen wird:

- (1) Wanderwagen für Bienen sowie Magazinbeuten für bis 12 Bienenvölker gelten als baubewilligungsfrei (§ 49 Abs. 1 lit. e),
- (2) Wahlplakate dürfen auch 100 m ausserorts ohne Bewilligung aufgestellt werden (§ 49 Abs. 3),
- (3) das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gilt neu ebenfalls für Solaranlagen bis 200 m² (§ 50 lit. c; die bisherige Regelung, die Solaranlagen bis 10 m² für baubewilligungsfrei erklärte, ist gestrichen worden)⁶
- (4) für das erdbebensichere Bauen werden die Empfehlungen des Bundes übernommen (§ 51 Abs. 1 lit. a)

Die unter Punkt (2) und (4) genannten Bestimmungen sind nachträglich – nach Durchführung des internen Mitberichtsverfahren – aufgenommen worden.

b) Farbige Markierungen in der Synopse

In der Synopse sind diverse Bestimmungen farbig markiert. Die Markierungen haben die folgende Bedeutung:

- gelb: Der Text ist identisch mit dem geltenden Recht.
- orange: Die Änderungen gegenüber dem geltenden Recht sind rein sprachlicher Natur.
- weiss: Neuer Inhalt.

⁵ Artikel 2 der IVHB verpflichtet die Kantone, ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 anzupassen und Fristen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung festzulegen.

⁶ § 30 Abs. 2 lit. e ABauV.

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	1
Besondere Hinweise	2
a) Punkte von politischer Bedeutung	2
b) Farbige Markierungen in der Synopse	2
Die Bestimmungen im Einzelnen	6
1. <i>Regionale und kommunale Raumentwicklung</i>	6
§ 1 Regionale Sachpläne (§ 12a BauG)	6
§ 2 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (54a BauG)	6
§ 3 Verfahren	7
2. <i>Kommunale Nutzungspläne</i>	7
2.1. Allgemeine Nutzungspläne	7
§ 4 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr (§ 13 BauG)	7
2.2. Sondernutzungspläne	8
§ 5 Bestandteile des Erschliessungsplans (§ 17 BauG)	8
§ 6 Strassenlinien	8
§ 7 Niveaulinien	8
§ 8 Gestaltungsplan (§ 21 BauG)	8
§ 9 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums (§ 15 BauG)	9
2.3. Verfahren	9
§ 10 Öffentliche Auflage (§ 24 BauG)	9
§ 11 Unwesentliche Änderung des allgemeinen Zonenplans (§ 25 BauG)	9
§ 12 Richtplananpassung	10
§ 13 Publikation und Verwaltungsbeschwerde (§ 26 BauG)	10
§ 14 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 28 BauG)	10
§ 15 Empfehlungen für Nutzungspläne und regionale Sachpläne (§§ 12a und 23 BauG)	10
3. <i>Baubegriffe und Messweisen (neu)</i>	10
§ 16 IVHB	10
§ 17 Terrassenhäuser	11
§ 18 Mehrfamilienhäuser	11
§ 19 Klein- und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhänge IVHB)	12
§ 20 Unterniveau- und unterirdische Bauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhänge IVHB) sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen	12
§ 21 Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB)	13
IVHB 3.5 Rückspringende Gebäudeteile	14

IVHB 5.1 Gesamthöhe	14
IVHB 5.2 Fassadenhöhe	14
§ 22 Geschosshöhe (Ziff. 5.5 Anhänge IVHB)	14
§ 23 Untergeschosse (Ziff. 6.2 Anhänge IVHB)	15
§ 24 Dachgeschosse (Ziff. 6.3 Anhänge IVHB)	16
§ 25 Attikageschosse (Ziff. 6.4 Anhänge IVHB)	16
§ 26 Grosser Grenzabstand (Ziff. 7.1 Anhänge IVHB)	17
§ 27 Gebäudeabstand (Ziff. 7.2 Anhänge IVHB)	17
§ 28 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen (§ 47 BauG)	17
§ 29 Abstand zum Kulturland	18
§ 30 Baulinien (Ziff. 7.3 Anhänge IVHB)	18
§ 31 Baumassenziffer (Ziff. 8.3 Anhänge IVHB)	18
<i>4. Ausnützungsziffer</i>	<i>18</i>
§ 32 Ausnützungsziffer (§§ 50 und 169 Abs. 8 BauG)	18
§ 33 Wärmedämmung	19
§ 34 Nutzungsübertragung	20
§ 35 Nutzungsbonus (§ 50 BauG)	20
<i>5. Energetische Sanierung</i>	<i>21</i>
§ 36 Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen (§ 51 BauG)	21
<i>6. Hindernisfreies Bauen</i>	<i>21</i>
§ 37 Anforderungen (§ 53 BauG)	21
§ 38 Verhältnismässiger Aufwand (§ 53 BauG)	23
<i>7. Arealüberbauungen</i>	<i>23</i>
§ 39 Arealüberbauungen (§§ 46, 50 BauG)	23
§ 40 Fachbericht	23
<i>8. Strassen und Parkfelder</i>	<i>24</i>
§ 41 Beschaffenheit von Strassen und Grundstückszufahrten (§§ 92 und 113 BauG)	24
§ 42 Sichtzonen (§ 110 BauG)	24
§ 43 Parkfelderzahl (§ 56 BauG)	24
§ 44 Gestaltung	24
§ 45 Grössere Parkieranlagen (§ 56 BauG)	24
§ 46 Baureife (§ 32 BauG)	25
§ 47 Bewilligungspflichtige Benutzung öffentlicher Strassen (§ 103 BauG)	25
<i>9. Strassenunterhalt</i>	<i>25</i>
§ 48 Winterdienst auf Kantonsstrassen (§§ 98, 99 BauG)	25
<i>10. Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren</i>	<i>25</i>

§ 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 59 BauG)	25
§ 50 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 61 BauG)	26
<i>11. Baugesuch, Baubewilligung und Baukontrolle</i>	<i>27</i>
§ 51 Inhalt des Gesuchs (§ 60 BauG)	27
§ 52 Projektänderungen (§§ 61, 61 BauG)	28
§ 53 Bauprofile (§ 60 BauG)	28
§ 54 Publikation (§ 60)	28
§ 55 Kantonale und eidgenössische Bewilligungen und Zustimmungen (§ 64 BauG)	28
§ 56 Baubewilligungsentscheid (§ 64 BauG)	28
§ 57 Geltungsdauer von Vorentscheid und Baubewilligung (§ 65 BauG)	29
§ 58 Baukontrolle (§§ 64, 159 BauG)	29
<i>12. Zuständiges Departement und Rechtsschutz</i>	<i>29</i>
§ 59 Zuständiges Departement	29
§ 60 Einwendungsverfahren	29
§ 61 Rechtsmittel	29
<i>13. Schluss- und Übergangsbestimmungen</i>	<i>30</i>
§ 62 Inkrafttreten	30
§ 63 Übergangsrecht	30
§ 64 Altrechtliche Nutzungspläne	31
<i>Anhang 1 und 2</i>	<i>31</i>
<i>Anhang 3</i>	<i>32</i>
<i>II. Fremdänderungen</i>	<i>32</i>
<i>III. Fremdaufhebung</i>	<i>32</i>
Einbezug des Fachausschusses BVU KKG, der Gemeindeammänner-Vereinigung und des Bauverwalterverbands; Mitberichte der Departemente	32
Antrag	33
Anhang: Empfehlungen des Kantons für die Umsetzung	34

Die Bestimmungen im Einzelnen

1. Regionale und kommunale Raumentwicklung

§ 1 Regionale Sachpläne (§ 12a BauG)

(geltendes Recht: § 7a ABauV⁷; mit Anpassungen)

Abs. 1 lit. c: Will die Gemeinde ein Parkleitsystem einführen, die Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund verlangen oder die Parkfelderzahl begrenzen, muss sie dies in einem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) vorsehen (§ 54a Abs. 2 BauG). Es handelt sich dabei um Verkehrsbelange, die ebenfalls Nachbargemeinden betreffen können. Die Abstimmung unter den Gemeinden kann mit einem regionalen Sachplan erfolgen.

§ 2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (54a BauG)

(geltendes Recht: § 24 ABauV; mit Anpassungen)

lit. c: Die "Massnahmen zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage und einer nachhaltigen Abwicklung des Personen- und Güterverkehrs" (Mobilitätsmanagement) sollen bewirken, dass sich der Verkehr effizient, umwelt- und sozialverträglich abwickelt. Vor allem mit Information und Koordinationsmassnahmen soll auf das Mobilitätsverhalten der Verkehrsteilnehmenden eingewirkt und auf Art und Menge der Verkehrsnachfrage Einfluss genommen werden. Betriebe sind in das Mobilitätsmanagement wenn immer möglich einzubeziehen; sie lassen sich in der Regel mit in die Verantwortung nehmen, um den von ihnen verursachten Verkehr nachhaltig abwickeln zu können.

lit. d: Im KGV sind Ziele zu formulieren. Diese geben an, welche Wirkung mit den Massnahmen erzielt werden soll. Ob die Wirkung der Ziele mit den getroffenen Massnahmen auch erreicht wird, muss überprüft werden, denn das Zusammenwirken verschiedener Einflussfaktoren ist oft schwer planbar. Daher ist eine Wirkungskontrolle nötig, die Zielabweichungen feststellt. Aus der Wirkungskontrolle können rechtzeitig korrigierende Massnahmen ergriffen werden.

Das Departement hat Empfehlungen zum KGV erlassen, die den Gemeinden den Vollzug erleichtern.⁸ Entwirft die Gemeinde einen KGV, soll er das gesamte Gemeindegebiet erfassen. In zu begründenden Einzelfällen kann es gerechtfertigt sein, den KGV entweder inhaltlich oder geographisch (Teilgebiet) auf jenen Teil zu begrenzen, in dem sich das kritische Verkehrsgeschehen abspielt. Wichtig ist, dass Einflüsse der Nachbargemeinde ebenfalls beurteilt und soweit relevant einbezogen werden (z.B. wenn die Siedlungsgebiete zweier Gemeinden aneinander anschliessen oder wenn in der Nachbargemeinde grosse Entwicklungspotenziale vorhanden sind, die einen Einfluss auf die Gemeinde haben können). Da der Verkehr an den Gemeindegrenzen nicht Halt macht, müssen auch Auswirkungen auf die Nachbargemeinden bedacht werden. Unter Umständen ist es sinnvoll, dass sich die betrof-

⁷ Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV; SAR 713.111)

⁸ Im Internet unter: www.ag.ch/verkehr > Siedlung und Verkehr

fenen Gemeinden zusammenschliessen und den KGV für ein bestimmtes Gebiet gemeinsam entwerfen.

Der KGV ist behördenverbindlich und bindet auch den Kanton. Wo die Vorstellungen der Gemeinde den Anliegen des Kantons zuwiderlaufen, wird er die Genehmigung verweigern. Der KGV dient so auch dazu, unterschiedliche Vorstellungen transparent zu machen und die Erwartungen der Gemeinde dem Kanton zur Kenntnis zu bringen.

§ 3 Verfahren (*neue Bestimmung*)

Die Bestimmung enthält Grundsätze für das Verfahren für den Erlass von regionalen Sachplänen und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr fest (§§ 1 und 2).

Abs. 1: Der Einbezug der regionalen Planungsverbände soll sicherstellen, dass die regionalen Sachpläne und der Kommunale Gesamtplan Verkehr regional abgestimmt werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung ist im Baugesetz geregelt (§ 3 BauG). Vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens soll die Gemeinde die Pläne von der kantonalen Fachstelle vorläufig beurteilen lassen. Dies soll sicherstellen, dass der Bevölkerung nicht Pläne vorgelegt werden, die der Kanton aus kantonaler Sicht grundsätzlich nicht bewilligen könnte.⁹

Abs. 2: Die Voraussetzungen für die Genehmigung der regionalen Sachpläne und der kommunalen Gesamtpläne Verkehr werden neu in der Verordnung umschrieben. Sie sind gleich wie die Genehmigungsvoraussetzungen für kommunale Nutzungspläne (§ 27 BauG).

2. Kommunale Nutzungspläne

2.1. Allgemeine Nutzungspläne

§ 4 Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr (§ 13 BauG) (*geltendes Recht: § 1 ABauV; mit Anpassungen*)

Bei einer Ein- oder Umzonung muss die Gemeinde namentlich aufzeigen, wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird (Kapazitätsnachweis). Das Departement erlässt Empfehlungen, die helfen, die Strassenkapazitäten zu beurteilen.

Eine Anpassung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr ist nicht zusätzlich erforderlich, wenn bei Ein- oder Umzonungen ein Kapazitätsnachweis erstellt wird.

⁹ Im Nutzungsplanverfahren dagegen erfolgt die vorläufige Beurteilung grundsätzlich erst nach der öffentlichen Mitwirkung.

2.2. Sondernutzungspläne

§ 5 Bestandteile des Erschliessungsplans (§ 17 BauG)

(geltendes Recht: § 1a ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 6 Strassenlinien

(geltendes Recht: § 1c ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 2 (neu): Nach geltender Praxis wird im Sondernutzungsplan standardmässig der Hinweis angebracht, dass das Land innerhalb der Strassenlinien enteignet werden kann. Diese Praxis wird gesetzlich verankert.

Abs. 3 (neu): Einfriedungen haben gegenüber Strassen von Gesetzes wegen einen Mindestabstand einzuhalten, der sicherstellt, dass die nötige Seitenfreiheit gewahrt bleibt (§ 111 Abs. 1 lit. c und d BauG). Wird dieser nicht nutzbare Streifen zwischen Einfriedung und Strassengebiet ("Niemandsländchen")¹⁰ zur Strassenparzelle geschlagen, kann dies den Unterhalt erleichtern. In diesem Fall ist zusätzlich zur Strassenlinie eine "Baulinie für Einfriedungen" festzulegen, damit der nun nicht mehr erforderliche gesetzliche Abstand (§ 111 Abs. 1 lit. c und d BauG) wegfällt. Für "einzelne Bäume" hingegen gilt weiterhin der gesetzliche Abstand, sofern nichts anders geregelt wird.

Der Begriff «Sockel(bau)linie»¹¹ ist weniger klar verständlich als "Baulinie für Einfriedungen" und soll daher nicht mehr verwendet werden.

§ 7 Niveaulinien

(geltendes Recht: § 1d ABauV)

Die Bestimmung entspricht wortwörtlich geltendem Recht.

§ 8 Gestaltungsplan (§ 21 BauG)

(geltendes Recht: § 3 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 2 lit. a: Arealüberbauungen dürfen namentlich in Bezug auf Gestaltung und Bauweise (geschlossene / offene Bauweise) von der Regelbauweise abweichen. Diese Möglichkeit gilt umso mehr auch für Sondernutzungspläne.

Offene Bauweise meint, dass die Gebäude untereinander einen seitlichen Abstand einhalten, währenddem bei der geschlossenen Bauweise die Gebäude aneinandergelagert sind.

¹⁰ Vgl. auch AGVE 1979 S. 224, worin von "Servitutstreifen" die Rede ist.

¹¹ Vgl. AGVE 2009 S. 163.

§ 9 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums (§ 15 BauG)

(geltendes Recht: § 3a ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1 und 2: Der neue Richtplan¹² gibt an, an welchen Kantonsstrassen die Gemeinden tätig werden und den Siedlungs- und Strassenraum aufwerten müssen. Die Gemeinden können Aufwertungsmassnahmen an Kantonsstrassen auch dann beschliessen, wenn das kantonale Recht sie nicht dazu verpflichtet (Abs. 2). Aber auch in diesen Fällen muss der Gemeinderat die Massnahmen mit dem Kanton absprechen. Die Gemeinde kann nicht Massnahmen beschliessen und umsetzen, die den Anliegen des Kantons zuwiderlaufen.

Abs. 3: Die Umsetzung von Siedlungs- und Strassenraumgestaltungsmassnahmen kann direkt durch das Strassenbauprojekt erfolgen, durch Bestimmungen im allgemeinen Nutzungsplan oder mithilfe eines Sondernutzungsplans. Abs. 3 erwähnt nur den Sondernutzungsplan. Mit der neu angebrachten Kann-Formulierung wird klargestellt, dass es sich dabei nur um eine von mehreren Möglichkeiten handelt.

2.3. Verfahren

§ 10 Öffentliche Auflage (§ 24 BauG)

(geltendes Recht: § 4 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 11 Unwesentliche Änderung des allgemeinen Zonenplans (§ 25 BauG)

(geltendes Recht: § 4a ABauV; mit Anpassungen)

Der Gemeinderat darf über unwesentliche Änderungen des allgemeinen Zonenplans beschliessen, wie z.B.:

- Korrekturen ungenauer Zonengrenzen; die Zonenänderung darf eine zusammenhängende Fläche von höchstens 200 m² betreffen. Bestehende Strassenflächen werden nicht mitgerechnet. Geht es um mehrere, nicht zusammenhängende Gebiete, darf die Gesamtfläche (die eingezont, ausgezont oder umgezont wird) entsprechend grösser sein,
- sprachliche Präzisierungen von BNO-Vorschriften (Korrektur offenkundiger Versehen).

Wesentlich hingegen ist eine Änderung vor allem dann, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder zu Rechtsungleichheiten führen kann, wie z.B.:

¹² Der Richtplan wird zur Zeit gesamtrevidiert. Der aktuelle Entwurf (Entwurf Vernehmlassung / Mitwirkung, Stand September 2010) enthält im Kapitel S.1.1 folgende Bestimmung:

2. Strassenraumaufwertung

2.1 Die Gemeinden leiten namentlich entlang von Strassen mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag und künftig zunehmender verkehrlicher Belastung Aufwertungsmassnahmen ein, bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton.

2.2 Gemeinden mit Strassenabschnitten, die in Zonen mit Wohnanteilen im Siedlungsgebiet einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen/Tag aufweisen, werten den Strassenraum – bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton – durch planerische und bauliche Massnahmen auf.

- Einzonung einer Bauparzelle,
- inhaltliche Änderungen von BNO-Vorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerung der Grenzabstände usw.),
- die Unterschutzstellung oder Nichtunterschutzstellung eines Gebäudes.

§ 12 Richtplananpassung

(geltendes Recht: § 4b ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 13 Publikation und Verwaltungsbeschwerde (§ 26 BauG)

(geltendes Recht: § 5 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 14 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 28BauG)

(geltendes Recht: § 6 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 15 Empfehlungen für Nutzungspläne und regionale Sachpläne (§§ 12a und 23 BauG)

(geltendes Recht: § 7 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

3. Baubegriffe und Messweisen (neu)¹³

§ 16 IVHB

(neue Bestimmung)

Die nachfolgenden Bestimmungen setzen die IVHB um und sind entsprechend der Systematik der IVHB geordnet.

§ 16 verweist auf die Begriffe und Messweisen der IVHB. Die beiden Anhänge der IVHB sind als Anhänge zu dieser Verordnung enthalten. Dies erleichtert die Anwendung. Gleichzeitig bleibt klar, welche Regelungen nur für den Kanton Aargau und welche Regelungen für alle Konkordatskantone Gültigkeit haben.

¹³ Zum Verständnis der beiden Anhänge der IVHB siehe die "Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs der IVHB" (veröffentlicht unter: www.bpuk.ch > Konkordate > Pdf-Dokument "Anhang Botschaft Erläuterungsskizzen"). Identische Bestimmungen sind ferner enthalten in den SIA-Normen 416 ("Flächen und Volumen von Gebäuden"), 423 ("Gebäudedimensionen und Abstände") und 421 ("Raumplanung – Nutzungsziffern").

Der Grosse Rat hat einem Beitritt zur IVHB zugestimmt mit dem Vorbehalt, dass der Kanton Aargau den Begriff "Geschossflächenziffer" nicht übernehmen muss und weiterhin Regelungen über die Ausnützungsziffer beschliessen kann. Die Gemeinden sind demnach nicht verpflichtet, die Ausnützungsziffer (geltendes Recht) durch die Geschossflächenziffer (IVHB) zu ersetzen.

Es ist den Gemeinden aber freigestellt, die Geschossflächenziffer (GFZ) einzuführen. Bei der GFZ werden nicht nur die Hauptnutzflächen, sondern sämtliche Flächen angerechnet. Da namentlich auch unterirdisch angelegte Parkierungsflächen die GFZ belasten, kann dies zu falschen Anreizen führen und bewirken, dass Parkfelder nur oberirdisch erstellt werden. Dem kann entgegengewirkt werden, indem für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein entsprechender GFZ-Bonus gewährt wird, so dass sich die GFZ bis zu einer Höchstgrenze (z.B. 30 %) erhöhen kann und es interessant bleibt, solche Flächen (unterirdische Bauten und Unterniveaubauten) zu erstellen. Nicht ganz einfach dürfte auch sein, bei einem Wechsel von der Ausnützungsziffer zur GFZ die GFZ möglichst so festzulegen, dass bestehende Gebäude durch die Rechtsänderung nicht rechtswidrig werden und Überbauungsreserven, die nach altem Recht bestanden haben, mit der Rechtsänderung nicht verloren gehen.

§ 17 Terrassenhäuser (*neue Bestimmung*)

Was Terrassenhäuser sind, wird neu in der Verordnung definiert. Die Definition entspricht der geltenden Praxis.¹⁴

Der Ausdruck "zurückversetzte Gebäudeeinheit" umfasst nicht nur die Wohnfläche, sondern die gesamte Gebäudegrundfläche.

§ 18 Mehrfamilienhäuser (*geltendes Recht: § 23b ABauV; mit Anpassungen*)

Neu gelten Terrassenhäuser einer Arealüberbauung mit vier und mehr Wohneinheiten ebenfalls als Mehrfamilienhäuser und sind wie diese grundsätzlich hindernisfrei zu erstellen (vgl.

¹⁴ Die Praxis ist in AGVE 2005 S. 155 f. zusammengefasst:

"Es [das Verwaltungsgericht] hat dort u.a. ausgeführt, terrassiert seien der Hangneigung nach erstellte Gebäudestufen von einem oder mehreren übereinanderliegenden Geschossen, wobei jede Stufe in der Regel eine selbständige Wohneinheit nach dem Modell eines Einfamilienhauses bilde; ... Der Raum über der unteren Stufe diene der oberen Stufe als verhältnismässig geräumiger Vorplatz oder Garten, nicht bloss als überdimensionierter Balkon. Die Terrasse müsse eine minimale Grösse im Verhältnis zum Volumen des Hauses, dem sie diene, haben, um ihre Funktionen überhaupt erfüllen zu können. Die Regel sei ein Verhältnis von Terrassenfläche zur Wohnfläche von mindestens 1:3. ... Rechtfertigen lässt sich dabei die auf den einzelnen Gebäudeteil bezogene Betrachtungsweise deshalb, weil der Eindruck einer einheitlichen Gebäudefront bei derartigen Treppenüberbauungen wegen der Versetzung der einzelnen Gebäudestufen und deren Anlehnung an den Hangverlauf massgeblich abgeschwächt wird; dies ist denn auch der Grund, weshalb die Praxis die Voraussetzung geschaffen hat, dass die Terrassenfläche ein bestimmtes Verhältnis zur Wohnfläche nicht unterschreiten darf. § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV ist also auf eine ganz bestimmte Art von Bauten, nämlich eben Treppenbauten an Hanglagen, bei denen die versetzte Anordnung der einzelnen Gebäudestufen auf einem baulichen Sachzwang beruht, zugeschnitten."

§§ 3 f.). Es handelt sich dabei um grössere Überbauungen mit eingeschossigen Wohnungen, die ohne wesentliche Schwierigkeiten die Anforderungen an hindernisfreies Bauen erfüllen können.

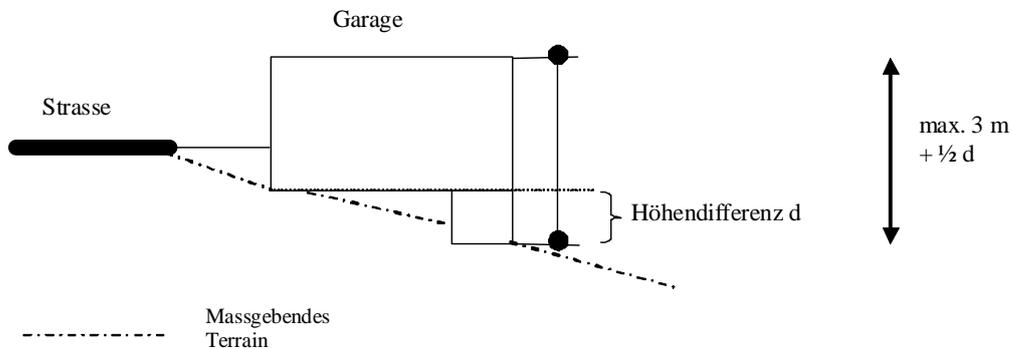
Im Übrigen entspricht die Definition dem geltenden Recht.

§ 19 Klein- und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 18 ABauV; mit Anpassungen)

Nach geltendem Recht (§ 18 Abs. 2 Satz 2 ABauV) gilt für Kleinbauten auf derselben Parzelle kein Gebäudeabstand. Diese Bestimmung gilt nur für einzelne Kleinbauten. Es ist nicht zulässig, mehrere gleichartige Kleinbauten (z.B. Garagen) im privilegierten Unterabstand von 2 m aufzustellen. Zwischen einzelnen Garagen muss wenigstens ein Abstand eingehalten werden, der der halben Gebäudelänge entspricht, so dass die Fassade für die Nachbarschaft nicht zu wuchtig in Erscheinung tritt.

lit. b: Die traufseitige Fassadenhöhe darf max. 3 m betragen. Ist das massgebende Terrain geneigt, vergrössert sich die zulässige Höhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Gebäudegrundrisses:



§ 20 Unterniveau- und unterirdische Bauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhänge IVHB) sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen

(geltendes Recht: § 18a ABauV; mit Anpassungen)

Der Begriff "Tiefbaute" ist aus dem Gesetzestext gestrichen worden. Die IVHB spricht nur noch von Unterniveau- und unterirdischen Bauten und präzisiert, dass es sich dabei um "Gebäude" handelt.

Zufahrten, Parkfelder etc. sind keine "Gebäude". Sie fallen demnach nicht unter diese Bau-
tenkategorie der IVHB und müssen daher im Verordnungstext zusätzlich erwähnt werden,
soll der Grenzabstände von 50 cm auch für solche Flächen zur Anwendung gelangen.

Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain oder bei Abgrabungen das tiefer geleg-
te Terrain um maximal 80 cm überragen (Mass f gemäss IVHB). Für die notwendige Er-
schliessung (Zufahrt zu einer Tiefgarage) gilt diese Höhenbegrenzung nicht.

Gemäss IVHB wäre es auch möglich gewesen, statt auf ein absolutes Mass (Mass f) auf ein
Durchschnittsmass (Mass b) abzustellen. Aus Praktikabilitätsgründen verzichtet jedoch der
vorliegende Entwurf darauf, das Durchschnittsmass als Kriterium zu nehmen.

§ 21 Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 2 ABauV; mit Anpassungen)

"Vorspringende Gebäudeteile" überragen die "projizierte Fassadenlinie" (IVHB 7.1) um
höchstens 1.50 m. Da für die Abstandsberechnungen die "projizierte Fassadenlinie" mass-
gebend ist, dürfen die vorspringenden Gebäudeteile die Abstände (Baulinien, Grenz-, Wald-,
Gewässer und Strassenabstände) unterschreiten. Sie werden nicht in die Abstandsberech-
nung einbezogen. Abs. 2 hält dies ausdrücklich so fest. – Bei Klein- und Anbauten dürfen die
"vorspringenden Gebäudeteile" nicht grösser sein als 60 cm.¹⁵ Werden Klein- und Anbauten
mit Zustimmung der Nachbarschaft unmittelbar an die Grenze gestellt, sind Dachvorsprünge,
die über die Grenze ragen, nur zulässig, wenn (privatrechtlich) ein entsprechendes Überbau-
recht eingeräumt worden ist.

Bei grösseren Gebäudeteilen (z.B. Balkon mit einer Tiefe von mehr als 1.50 m) verläuft die
Fassadenflucht vor dem Gebäudeteil, so dass in diesen Fällen kein Abstandsprivileg (auch
nicht teilweise) geltend gemacht werden kann.

Nicht nur Dachvorsprünge, sondern auch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1.50 m dürfen auf
der ganzen Fassadenflucht vorspringen und die Abstände unterschreiten. Vordächer im Un-
terabstand entlang ganzer Einkaufspassagen bleiben demnach weiterhin zulässig.

Das geltende Recht erklärt nur "untergeordnete Gebäudeteile" für abstandsprivilegiert. Die
neue Vorschrift macht diese Einschränkung nicht mehr; sie stellt einzig auf die Grösse des
Bauteils ab. Für eine Bauherrschaft ergeben sich dadurch zusätzliche Möglichkeiten – mit
entsprechenden Auswirkungen für die Nachbarschaft.

¹⁵ Gemäss bisheriger Praxis musste der Dachvorsprung eines Attikageschosses, der grösser war als
30 cm, an die Grundfläche angerechnet werden (zur bisherigen Praxis vgl. VGE III/16 vom
26. März 2010, Erw. 2.3). Vgl. § 25 (Seite 16).

IVHB 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

(Hinweis)

Der vorliegende Entwurf verzichtet darauf, für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile ein Mass festzulegen. Demnach sind alle Rücksprünge bei der Darstellung der Fassadenlinie zu beachten, egal wie klein sie sind (vgl. IVHB 3.5).

IVHB 5.1 Gesamthöhe

(Hinweis)

Die Gesamthöhe gibt den grössten Höhenunterschied an zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain.

Auf unebenem Terrain ist diese Gesamthöhe kleiner als die Firsthöhe nach geltendem Recht (§ 12 ABauV), da die Firsthöhe nicht lotrecht, sondern auf dem an die Fassade anschliessenden Terrain gemessen wird.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine) dürfen die Gesamthöhe überragen. Das zulässige Mass ergibt sich aufgrund ihrer technischen Bedingtheit. Ein fixes Mass wird – wie bisher – nicht vorgegeben, zumal sich die Techniken laufend ändern.

Das kommunale Recht kann die zulässige Gesamthöhe von der Dachform (Schrägdach, Flachdach, Attika, Tonnendach, Walmdach) abhängig machen.

IVHB 5.2 Fassadenhöhe

(Hinweis)

Die IVHB liesse es zu, Brüstungen, die um ein bestimmtes Mass zurückversetzt sind, nicht an die Fassadenhöhe anzurechnen. Aus siedlungsgestalterischen Gründen wird jedoch von einer solchen Privilegierung abgesehen.

Die Gemeinde kann für trauf- und giebelseitige wie auch für berg- und talseitige Fassaden je unterschiedliche Höhen festlegen. Es empfiehlt sich allerdings, die Dimensionen einer Baute nicht mit Fassadenhöhen festzulegen, sondern mit der Geschosshöhe oder mit der Gesamthöhe (und einem Mass für zulässige Abgrabungen; vgl. IVHB 6.2).

§ 22 Geschosshöhe (Ziff. 5.5 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 14 Abs. 3 ABauV; mit Anpassungen)

Der Bauverwalterverband hat beantragt, die durchschnittliche Geschosshöhe eines Vollgeschosses von bisher 3 m auf 3.20 m zu vergrössern, weil Trittschallisolation und kontrollierte Lüftung die Betondecke dicker machten und gleichzeitig die Ansprüche an die lichte Raumhöhe gestiegen seien. In der BauV wird daher die durchschnittliche Geschosshöhe neu auf 3.20 m festgesetzt.

§ 22 ist nur anwendbar, wenn die Gemeinde die Zahl der Vollgeschosse festlegt, die zulässige Höhe einer Baute aber nicht regelt. Die zulässige Höhe der Baute ergibt sich dann indirekt anhand der Durchschnittsmasse für das Attikageschoss und die Vollgeschosse (je 3.20 m).

§ 23 Untergeschosse (Ziff. 6.2 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 15 ABauV; mit Anpassungen)

Untergeschosse dürfen im Schnitt nicht mehr als 80 cm (Mass b) über das massgebende Terrain ragen. Es handelt sich dabei ein Durchschnittsmass, das den unterschiedlichen Terrainneigungen Rechnung trägt. Eine Sonderregelung für Gebäude am Hang ist nicht mehr nötig.

Das Durchschnittsmass b wird wie folgt berechnet (vgl. IVHB Figur 6.2):

Die Flächenanteile des Untergeschosses, die oberhalb der Fassadenlinie (und also über dem Terrain) liegen, werden addiert.¹⁶ Von dieser Summe werden die unter dem Terrain liegenden Flächenteile zwischen Fassadenlinie und Oberkante des Untergeschosses abgezogen. Das Ergebnis dieser Subtraktion wird alsdann dividiert durch die Gesamtlänge der Fassadenlinie.

Beispiel (bei stetigem Gefälle):

Das UG eines rechteckigen Baukörpers ragt talseitig 2 m über das massgebende Terrain, bergseitig liegt es (die Oberkante) 40 cm unter dem Boden.

Wenn, wie hier angenommen, das Terrain stetig ansteigt, genügt es, an den beiden Eckpunkten zu messen, wie viel diese das Terrain überragen (positive Zahl) bzw. unter dem Terrain liegen (negative Zahl), und davon den Durchschnitt zu nehmen:

$(2 \text{ m minus } 40 \text{ cm}) \text{ dividiert durch } 2 = 80 \text{ cm}$

Das Durchschnittsmass (b) beträgt demnach 80 cm.

Das Beispiel zeigt, dass die neuen Bestimmungen zu grösseren Abweichungen gegenüber dem heutigen Recht führen können. Im Extremfall kann auf der Talseite die volle Geschosshöhe sichtbar werden, wenn das UG bergseits entsprechend tief eingegraben ist.

Bei unregelmässigem Geländeverlauf muss nötigenfalls ein Nivellement durchgeführt und das fragliche Mass mit CAD ermittelt werden.

Gemäss IVHB sind Teile des Untergeschosses, die (in horizontaler Richtung) um mehr als 1.50 m über die Fassadenflucht ragen, nicht mehr als Teile der Hauptbaute, sondern als ei-

¹⁶ Die "Anteile des Geschosses oberhalb der Fassadenlinie" liegen über dem Terrain. Sie sind in der Skizze IVHB Figur 6.2 grau gefärbt.

genständige Baukörper anzusehen – sie gelten als unterirdische Bauten oder als Unterverbaubauten.

§ 24 Dachgeschosse (Ziff. 6.3 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 16 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1: Die Messweise der Kniestockhöhe nach IVHB (IVHB 5.3) weicht geringfügig ab von der bisherigen Messweise. Gemessen wird ab Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau (heutiges Recht: ab Fertigboden) bis Oberkante Dachkonstruktion (heutiges Recht: Oberkante Dachfläche). Sparren, Dämmung und Unterdach sind Teile der Dachkonstruktion; die Dachfläche (Konterlattung, Ziegellattung und Ziegel) hingegen zählt nicht dazu. Mit "Dachgeschossboden im Rohbau" ist die Betondecke ohne Bodenbelag (Zementüberzug) gemeint. Wird der Dachgeschossboden isoliert, sind Wärmedämmung und Unterlagsboden ebenfalls Teile des "Dachgeschossbodens im Rohbau".

Neu wird eine "grosse Kniestockhöhe" für Pultdächer eingeführt: sie beträgt 3.50 m. Denkbar ist, dass die Gemeinde für Pultdachgebäude strengere Höhenbegrenzungen festlegt als für Giebeldachbauten.

Abs. 2: entspricht geltendem Recht.

Hinzuweisen ist, dass Solaranlagen gemäss Rechtsprechung nicht als Dachdurchbrüche angesehen werden. Solaranlagen sind technische Dachaufbauten. Sie führen nicht zu einer Vergrösserung der Nutzfläche, d.h. des nutzbaren Raums im Dachgeschoss und sind daher keine Dachdurchbrüche.¹⁷

Abs. 3: Mansarden- und Tonnendächer sehen wuchtig aus und lassen eine wesentlich intensivere Nutzung zu als Steildächer. Sie dürfen nur erstellt werden, wenn die BNO solche Dächer ausdrücklich gestattet. Dieser Vorbehalt gibt der Gemeinde die Gelegenheit, mit entsprechenden Vorschriften (kleiner Kniestock, Begrenzung der Gesamthöhe) überdimensionierte Dachformen zu verhindern.

§ 25 Attikageschosse (Ziff. 6.4 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 16a ABauV; mit Anpassungen)

Damit das Attikageschoss optisch nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten kann, wird aus gestalterischen Gründen die zulässige Attikagrundfläche begrenzt, wie dies bereits nach geltendem Recht der Fall ist. Die zulässige Attikagrundfläche wird neu in Prozenten der Vollgeschossfläche angegeben. Dies erleichtert die Rechtsanwendung und führt dazu, dass auch auf schmalen Gebäuden Attikageschosse realisiert werden können und die Höhe des Attikageschosses für die Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mehr von Bedeutung ist.

¹⁷ VGE III/9 vom 24.04.2008 S. 8 f.

Grundsätzlich berechnet sich die Grösse des Attikageschosses nach Massgabe der Grösse des darunter liegenden Vollgeschosses. Davon ist allerdings abzuweichen, wenn die Bauherrschaft die Grösse der Vollgeschossflächen ungleich verteilt, um ein gegenüber dem Normalfall (Gebäude mit einheitlichen Geschossflächen) vergrössertes Attikageschoss realisieren zu können. In solchen Fällen ist gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.¹⁸ Diese Praxis gilt auch nach neuem Recht.

Gemäss IVHB muss das Attikageschoss wenigstens auf einer Gebäudeseite zurückversetzt sein. Der vorliegenden Entwurf verlangt eine (tatsächliche) Zurückversetzung um das Mass der Höhe des Attikageschosses auf der Längs- oder Breitseite.

Zulässige Dachvorsprünge dürfen – gleich wie bei Klein- und Anbauten – 60 cm betragen.¹⁹

Hinzuweisen ist, dass anders als nach geltendem Recht²⁰ die Attikageschosshöhe bei der Berechnung der Gesamt- und der Fassadenhöhe neu mitgerechnet wird.

§ 26 Grosser Grenzabstand (Ziff. 7.1 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 17 Abs. 2 ABauV; mit Anpassungen)

Der Begriff "Hauptwohnseite" wird – entsprechend der Praxis des Verwaltungsgerichts – definiert.²¹

§ 27 Gebäudeabstand (Ziff. 7.2 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 20 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 28 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen (§ 47 BauG)

(geltendes Recht: § 19 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1 lit. a: Bei der Erstellung einer Stützmauer darf ein erforderliches Schutzgeländer angebracht werden, ohne dass es bei der Berechnung der Höhe mitgerechnet werden müsste.

Für Lebhage, wie z.B. Hecken aus Hagebuche oder Thuja, und andere Anpflanzungen gelten die Bestimmungen des Privatrechts.²²

Für Einfriedungen gegenüber Strassen gelten die Abstandsvorschriften in § 111 BauG (vgl. Abs. 4). Mit "Einfriedigungen" gemäss § 111 BauG sind sowohl Einfriedungen baulicher Art wie auch Einfriedungen aus Pflanzen gemeint.

¹⁸ VGE III/55 vom 31.08.2006 S. 10.

¹⁹ Zur bisherigen Praxis vgl. FN 15.

²⁰ Vgl. 16a Abs. 3 ABauV.

²¹ Aarg. Gerichts- und Verwaltungsentscheide (AGVE) 2001 S. 576 Erw. 3c.

²² §§ 88–91 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz vom 27.03.1911 (EG ZGB; SAR 210.100)

§ 29 Abstand zum Kulturland

(neue Bestimmung)

Ist die Bauzonengrenze nicht mit der Parzellengrenze identisch, gelten gegenüber der Bauzonengrenze keine Abstandsvorschriften, wenn das kommunale Recht dies nicht regelt. Die neue Bestimmung füllt diese Lücke, lässt aber abweichendes kommunales Recht zu.

Die neue Vorschrift schreibt vor, dass Gebäude gegenüber dem Kulturland wenigstens den zonengemässen (kleinen) Grenzabstand einhalten müssen. Für Klein- und Anbauten beträgt der "zonengemässe Grenzabstand" 2 m.

Für Stützmauern und Einfriedungsmauern beträgt der Mindestabstand 60 cm; bei Stützmauern über 2.40 m vergrössert sich der Mindestabstand entsprechend der Mehrhöhe. Für Einfriedungen, die keine Mauern sind, wie z.B. Gartenzäune, wird kein Abstand verlangt.

Die Grenzabstände, die das kommunale Recht vorschreibt (grosser Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag), können weitergehen als der Kulturlandabstand und bleiben zusätzlich anwendbar. Die Grenzabstände können in der Regel aber durch Dienstbarkeitsverträge unterschritten werden, die vorliegende Bestimmung hingegen ist zwingend.

§ 30 Baulinien (Ziff. 7.3 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 1b ABauV; mit Anpassungen)

Mit Baulinien werden Abstandsvorschriften vorgegeben. Baulinien können auch eine gestalterische Funktion haben, wie zum Beispiel Pflichtbaulinien. Sie bezwecken, dass Fassadenfluchten einheitlich angelegt werden.

Zur Möglichkeit, eine "Baulinie für Einfriedungen" vorzusehen, siehe § 6 (S. 8).

§ 31 Baumassenziffer (Ziff. 8.3 Anhänge IVHB)

(geltendes Recht: § 10 ABauV; mit Anpassungen)

"Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind", sind z.B. die durch Balkone überdachten Flächen. Sie belasten, wie bereits nach bisherigem Recht, die Baumassenziffer nicht.

4. Ausnützungsziffer

§ 32 Ausnützungsziffer (§§ 50 und 169 Abs. 8 BauG)

(geltendes Recht: § 9 ABauV; mit Anpassungen)

Gemäss Beschluss des Grossen Rats sind die Gemeinden nicht verpflichtet, die Ausnützungsziffer (geltendes Recht) durch die Geschossflächenziffer (IVHB) zu ersetzen. Das geltende Recht wird übernommen mit folgenden Anpassungen:

Abs. 1: Die Formel zur Berechnung der Ausnützungsziffer wie auch die Bezeichnung "anrechenbare Geschossflächen" (geltendes Recht: Bruttogeschossfläche) werden angepasst an die Formulierungen der SIA 421.²³

Abs. 2 lit. a Ziff. 1: Ein Abzug für Wasch- und Trockenräume ist nur möglich, wenn es um Flächen in Untergeschossen, im Estrich oder in nicht natürlich belichteten Vollgeschossen (in den Hang gebauter Geschossteil eines Terrassenhauses) geht. Es handelt sich dabei um eine Rechtsänderung, die Streitfälle in der Praxis vermeiden helfen soll.

Ein Abzug für ein Reduit oder einen Waschraum auf einer Vollgeschossebene, die natürlich belichtet wird, ist demnach künftig nicht mehr möglich. Technische Räume hingegen (Ziff. 2) können weiterhin abgezogen werden.

Diese Änderung verhindert Rechtsungleichheiten und verhindert Probleme, die sich ergeben können, wenn solche Nebenräume nachträglich doch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Abs. 2 lit. a Ziff. 5: Gemäss Praxis sind offene Laubengänge anrechenbar, wenn sie obere (anrechenbare) Geschosse erschliessen.²⁴ Die Verordnung präzisiert, dass die Anrechenbarkeit auf 1.20 m begrenzt ist. Das Mass entspricht dem Mindestmass der Breite von Fluchtwegen und gibt die Praxis einzelner Gemeinden wieder.²⁵

Abs. 3: In der Praxis war zum Teil unklar, für welche Bauteile die Gemeinde einen Nutzungsbonus vorsehen kann. Der Entwurf stellt nun klar, dass es nur um solche Bauteile geht, die ausserhalb der Gebäudehülle liegen und nicht beheizt werden.

Abs. 4: Gemäss IVHB 8.1 werden die Hauszufahrten zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt, nicht aber die Flächen für die Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die Regelung der IVHB ist abgestimmt mit der Norm SIA 421 "Raumplanung – Nutzungsziffern". Das kantonale Recht übernimmt die Regelung mit der Präzisierung, dass mit Grund-, Grob- und Feinerschliessung die strassenmässige Erschliessung gemeint ist. Es muss sich um Strassen handeln, die schon bestehen oder wenigstens projektiert sind. Dass sie in einem Erschliessungsplan vorgesehen sind, genügt nicht. Nötig ist, dass wenigstens das Baugesuch (Strassenbauprojekt) vorliegt.

§ 33 Wärmedämmung

(geltendes Recht: § 10a ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

²³ SIA 421, "Raumplanung – Nutzungsziffern", Zürich 2006.

²⁴ Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE) III/15 vom 15. Februar 2006, Erw. 2.2.6.

²⁵ Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF), Brandschutzrichtlinie, Flucht- und Rettungswege vom 26. März 2003, Ziff. 3.4.7

§ 34 Nutzungsübertragung

(geltendes Recht: § 9 Abs. 6 ABauV; mit Anpassungen)

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Übertragung von Nutzungsziffern (Ausnutzungs-, Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer) über Zonengrenzen nur in begrenztem Mass zulässig. Die Bestimmung erlaubt – anders als bisher – eine solche Übertragung nur noch innerhalb des Perimeters eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung.²⁶

§ 35 Nutzungsbonus (§ 50 BauG)

(geltendes Recht: § 10b ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1: Die Beurteilung des MINERGIE-Standards (MINERGIE-P-Standard) erfolgt nach den Kriterien zur Verleihung des Minergie-Labels (Minergie-P-Labels) gemäss dem Reglement zur Nutzung der Qualitätsmarke Minergie (Minergie-P) des Vereins Minergie.²⁷

Abs. 2: Arealüberbauungen erhalten gemäss § 39 einen Nutzungsbonus von 15 %. Ein zusätzlicher Nutzungsbonus von 5 % wird gewährt, wenn sie die verschärften Energievorschriften der vorliegenden Bestimmung (§ 35) erfüllen.

Beispiel: Arealüberbauungen, die die verschärften Energievorschriften von § 35 erfüllen, erhalten einen Nutzungsbonus von insgesamt 20 % (Arealüberbauungsbonus gemäss § 39 [15 %] plus Bonus gemäss § 35 [5 %]). Beträgt die Ausnutzungsziffer für die Regelbauweise zum Beispiel 0.4, erhöht sie sich um 20 %. Dies ergibt 0.48.

Abs. 3: Der Nutzungsbonus kann nicht geltend gemacht werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt, der bereits eine Erhöhung der Nutzungsziffer vorsieht. Der Gemeinderat muss den Gestaltungsplan anpassen, wenn er zusätzliche Boni gewähren will.

²⁶ Entscheid des Bundesgerichts 1P.256/2006 vom 18. Juli 2006, Erw. 2. Das Bundesgericht hat eine Nutzungsverschiebung von der Dorfzone (gemischte Nutzung, AZ: 0.55) in die Landhauszone (überwiegende Wohnzone, AZ: 0.35) nicht zugelassen und erklärt:

"Angesichts der beträchtlichen Nutzungsunterschiede zwischen der Dorfzone und der Wohnzone und der erwähnten langjährigen bundesgerichtlichen Praxis zur Ausnutzungsverschiebung erscheint die mit dem angefochtenen Entscheid gestattete Nutzungsübertragung verfassungsrechtlich nicht haltbar. Damit kann offen bleiben, ob § 9 Abs. 6 ABauV überhaupt auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruht."

²⁷ Die Beurteilung erfolgt gemäss dem «Reglement zur Nutzung des Produktes MINERGIE-P® der Qualitätsmarke MINERGIE®», dem «Reglement zur Nutzung der Qualitätsmarke MINERGIE®», beide Stand Januar 2010, und nach Massgabe der Norm SIA 380/1 «Thermische Energie im Hochbau», Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Die Reglemente sind veröffentlicht unter: www.minergie.ch > Dokumente & Tools > MINERGIE® bzw. MINERGIE-P®. Die SIA-Normen können bezogen werden bei www.webnorm.ch.

5. Energetische Sanierung

§ 36 Energetische Sanierung von Bauten und Anlagen (§ 51 BauG)

(geltendes Recht: § 8a ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

6. Hindernisfreies Bauen

§ 37 Anforderungen (§ 53 BauG)

(geltendes Recht: §§ 23 und 23a ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1: Die hindernisfreie (behindertengerechte) Bauweise wird umfassend in der SIA-Norm 500 geregelt. Das kantonale Recht verweist auf diese Norm, ohne dass noch weitere Details geregelt werden müssten.

(1) Öffentlich zugängliche Bauten:

Die SIA-Norm verlangt, dass für öffentlich zugängliche Bauten²⁸ mindestens ein rollstuhlgerichtetes Parkfeld dem Publikum zur Verfügung stehen muss.²⁹ Bei grösseren Parkierungsanlagen erhöht sich die Zahl wie folgt:³⁰

Total Parkfelder	Anzahl rollstuhlgerichte Parkfelder
bis 50	1
51-100	2
101-150	3
151-200	4
201-300	5
301-500	6
je weitere angebrochene 250	+1

Die Norm regelt ferner, dass als Richtwert eine rollstuhlgerichte Toilette (Sanitärraum) pro Geschoss dem Publikum zur Verfügung zu stellen ist.³¹ Im Anhang A der Norm wird die erforderliche Zahl Toiletten wie folgt präzisiert:

²⁸ Vgl. die Definition in Ziff. 1.3.2.2 der Norm

²⁹ Ziff. 7.10.1 der Norm.

³⁰ Anhang A.2.2 der Norm.

³¹ Ziff. 7.2.1.2 der Norm

Nutzungskategorie (Gebäudenutzung)	Anzahl rollstuhlgerechter Toiletten (Sanitärräume)
Restauration und Verpflegung (Restaurants, Imbissstellen, Kantinen u.ä.) (Anhang A.6.3)	mindestens 1, in grossen und stark frequentierten Anlagen mindestens 2
Mehrbetträume und Schlafsäle in Unterkünften (Pensionen, Ho- tels, Studentenwohnheime, Strafvollzug u.ä.) (Anhang A.7.4)	mind. 1 WC und 1 Dusche auf demselben Geschoss
Zuschauerbereiche in Freizeit-, Sport- und Grünanlagen (Anhang A.8.2)	mind. 1 pro Toilettenanlage
Bäder und Sportanlagen	mind. 1 WC, 1 Dusche und 1 Umkleidekabine sowohl für Frauen und Männer

(2) Mehrfamilienhäuser:

Die Erschliessung bis zu den Wohnungseingangstüren von Mehrfamilienhäusern muss stufen- und schwellenlos sein.³² Bad-/Duschraum, Zugang zum Klosettbecken sowie Küche müssen über genügende Freiflächen verfügen, so dass im Falle einer Behinderung die nötigen Anpassungen möglich sind. Treppen im Wohnungsinnern, welche unterschiedliche Niveaus einer Wohnung verbinden (z.B. Maisonnette-Wohnung) sind zulässig, wenn bei Bedarf der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts gewährleistet ist.³³

In Bezug auf die Parkfelderzahl legt die SIA-Norm fest, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern mindestens 1 Parkfeld zur Verfügung zu stellen ist und je 25 Parkfelder zusätzlich ein weiteres.³⁴ Für die Besucherinnen und Besucher ist wenigstens 1 behindertengerechtes Parkfeld vorzusehen.³⁵

(3) Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen

Bei Bauten mit mehr als 50 Arbeitsplätzen muss pro Vertikalerschliessung eine rollstuhlgerechte Toilette vorhanden sein, die allgemein zugänglich ist.³⁶ Spezifische Anforderungen an die Arbeitsplätze werden nicht gestellt. Es wird aber angenommen, dass die Arbeitsplätze im Bedarfsfall an individuelle Bedürfnisse angepasst werden können.³⁷

³² Ziff. 9.1.1 der Norm

³³ Ziff. 10.1.2 der Norm

³⁴ Das geltende Recht schreibt 1 Behindertenparkfeld pro 50 Parkfelder vor und verletzt die Norm.

³⁵ Ziff. 9.7.2 und 9.7.3 der Norm

³⁶ Ziff. 11.4 der Norm

³⁷ Ziff. 12.2 der Norm

Abs. 2: Die SIA-Norm enthält für Mehrfamilienhäuser ferner folgende Bestimmung: "Unter der Voraussetzung, dass mindestens ein Vollgeschoss stufenlos zugänglich ist, ist die Erschliessung der übrigen Geschosse nur über Treppen bedingt zulässig. In diesem Fall muss im Sinne der Anpassbarkeit die Voraussetzung erfüllt sein, dass bei Bedarf" eine nachträgliche behindertengerechte Erschliessung aller Geschosse möglich ist.³⁸ Der vorliegende Entwurf stellt klar, dass von dieser Möglichkeit jedenfalls dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn das Mehrfamilienhaus weniger als neun Wohneinheiten umfasst. Dies entspricht der bisherigen Regelung.

Auskünfte zum hindernisfreien Bauen erteilt die Procap in Olten.³⁹ Die Auskünfte sind unentgeltlich.

§ 38 Verhältnismässiger Aufwand (§ 53 BauG)

(geltendes Recht: § 23c ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

7. Arealüberbauungen

§ 39 Arealüberbauungen (§§ 46, 50 BauG)

(geltendes Recht: § 21 ABauV; mit Anpassungen)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht mit folgenden Präzisierungen:

Die Gebäude einer Arealüberbauung müssen energieeffizient erstellt werden. Die blosser Nutzung erneuerbarer Energie oder von Abwärme genügt den Anforderungen an die Energieeffizienz nicht, wenn nicht ebenfalls die Gebäudehülle in das Energiekonzept einbezogen wird. § 21 Abs. 2 lit. e letztes Alinea wird daher im neuen Recht nicht mehr aufgeführt.

Abs. 2 lit. e Ziffer 2: Zur Vereinfachung des Vollzugs wird das bisherige Recht (Alinea 2) angepasst: Die Begrenzung des zulässigen Heizwärmebedarfs (80 %) entspricht den energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle gemäss Minergie; die Energieeffizienzsteigerung einer kontrollierten Lüftung ist in der Berechnung berücksichtigt.

"Mehrheitlich" meint, dass der Wärmebedarf für Warmwasser im Jahresschnitt zu mehr als 50 % mit erneuerbarer Energie gedeckt werden muss (z.B. Wärmepumpen, Holzheizungen, Fernheizungen oder Sonnenkollektoren).

§ 40 Fachbericht

(geltendes Recht: § 21a ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

³⁸ Ziff. 9.1.3 der Norm

³⁹ Im Internet: www.procap.ch; siehe ferner auch: www.hindernisfrei-bauen.ch

8. Strassen und Parkfelder

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

(geltendes Recht: § 44a ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1 lit. f: Die VSS-Norm SN 640 070⁴⁰ wird neu aufgenommen. Die Norm gibt die Grundlagen für die Berücksichtigung der Anliegen des Fuss(gänger)verkehrs bei der Erstellung von Verkehrsanlagen mit Fussverkehr.

§ 42 Sichtzonen (§ 110 BauG)

(geltendes Recht: §§ 44a Abs. 3 und 45 ABauV; mit Anpassungen)

Für die Beurteilung der Sichtverhältnisse wird neu auf ein Merkblatt des BVU⁴¹ verwiesen. Eine frühere Version des Merkblatts ist in der Praxis bereits heute angewandt worden. Dank dem Merkblatt kann darauf verzichtet werden, die neue VSS-Norm 640 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» vom 1. August 2010 für anwendbar zu erklären.

§ 43 Parkfelderzahl (§ 56 BauG)

(geltendes Recht: § 25 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1 lit. b: Nach der VSS-Norm ist für die Berechnung der Parkfelderzahl das vereinfachte Verfahren anwendbar, wenn einer der beiden Schwellenwerte eingehalten ist (300 Parkfelder oder 1'500 Fahrten). Die ABauV in der heute gültigen Fassung verlangt hingegen das detaillierte Verfahren bereits dann, wenn einer der beiden Schwellenwerte überschritten ist. Diese Abweichung von der VSS-Norm wird korrigiert.

Für Motorräder existieren keine Vorschriften, die Zahl und Dimensionierung der Parkfelder regeln würden.

§ 44 Gestaltung

(geltendes Recht: § 26a ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 45 Grössere Parkieranlagen (§ 56 BauG)

(geltendes Recht: § 26)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

⁴⁰ Die VSS-Normen sind datiert mit einem "Genehmigungsdatum", das den Zeitpunkt des Beschlusses der Expertenkommission angibt und das ebenfalls in der Verordnung genannt wird. Neuere Normen tragen zusätzlich ein "Gültigkeitsdatum", das den Zeitpunkt der Veröffentlichung nennt.

⁴¹ "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011; das Merkblatt ist veröffentlicht unter www.ag.ch/verkehr > Daten und Fakten > Downloads.

§ 46 Baureife (§ 32 BauG)

(geltendes Recht: § 26b ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1:

Der Nachweis, dass die Strassenkapazitäten ausreichen, wird nur bei grösseren Bauvorhaben verlangt.

Abs. 2: Nicht selten verfügt eine Firma für die Beurteilung der Verkehrskapazitäten über eigene Erhebungen oder Erfahrungswerte. Sind diese Daten nachvollziehbar und schlüssig, kann darauf abgestellt werden.

Abs. 3: Sind die Verkehrskapazitäten ungenügend, muss das Bauvorhaben angepasst werden, z.B. indem die Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr, das Parkregime oder das Projekt überarbeitet wird.⁴² Je nach Fall können Massnahmen des Verkehrsmanagements helfen, die Verkehrskapazitäten in den Griff zu bekommen. Absatz 3 stellt klar, dass Massnahmen zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens in der Baubewilligung verbindlich zu regeln sind.

§ 47 Bewilligungspflichtige Benutzung öffentlicher Strassen (§ 103 BauG)

(geltendes Recht: § 44 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 3: Gesuche für die Benutzung öffentlicher Strassen werden beim Gemeinderat eingereicht, wenn es um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben geht.

9. Strassenunterhalt

§ 48 Winterdienst auf Kantonsstrassen (§§ 98, 99 BauG)

(geltendes Recht: § 42 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

10. Befreiung von der Baubewilligungspflicht und vereinfachtes Verfahren

§ 49 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen (§ 59 BauG)

(geltendes Recht: § 30 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1 lit. e: Das Aufstellen von Magazinbeuten und Wanderwagen für Bienen wird so weit wie möglich für baubewilligungsfrei erklärt. Wanderwagen für Bienen dürfen bis 8 Monate am gleichen Ort aufgestellt bleiben. Dies stellt sicher, dass während der Winterruhe der Wagen nicht verschoben werden muss. Für Magazinbeuten gilt keine Befristung.

⁴² Vgl. VSS-Norm 640 281 Ziff. 11.

Abs. 2 lit. b: Für Erdsonden ist eine Bohrbewilligung gemäss den Bestimmungen des EG UWR erforderlich.⁴³ Es geht dabei um gewässerschutzrechtliche Abklärungen, aber auch um die Beurteilung geologischer Risiken.

Abs. 2 lit. c: Gemäss geltendem Recht sind "kleine Teiche" baubewilligungsfrei. Die Bestimmung legt fest, dass damit Teiche mit einer Fläche bis rund 10 m² gemeint sind. Die Formulierung "rund 10 m²" belässt einen gewissen Ermessensspielraum, da die Berechnung einer Teichgrösse oft nur schwer möglich ist.

Abs. 2 lit. d: Kleinstbauten dürfen in Bauzonen ohne Baubewilligung aufgestellt werden. Die Verordnung definiert den Begriff näher.

Abs. 2 lit. e: Ziffer 2 stellt klar, dass während der Nichtbetriebszeit Mobilheime, Wohnwagen und Boote auf bestehenden Abstellflächen bewilligungsfrei abgestellt werden dürfen. Dies entspricht geltender Rechtspraxis.

Abs. 3: Im Innerortsbereich dürfen Strassenreklamen, wie namentlich Wahl- und Abstimmungsplakate, – wie bis anhin – ohne Baubewilligung und ohne strassenverkehrsrechtliche Bewilligung aufgestellt werden. Neu dürfen Strassenreklamen auch ausserorts bis 100 m vom Innerortsbereich entfernt bewilligungsfrei aufgestellt werden.⁴⁴

Das Bundesrecht legt zwar einschränkend fest, dass die Kantone befugt sind, "für Strassenreklamen innerorts Ausnahmen von der Bewilligungspflicht fest(zu)legen".⁴⁵ Im Ausserortsbereich ist eine solche Befreiung von der Bewilligungspflicht grundsätzlich nicht zulässig. Mit der vorliegenden Regelung erteilt der Regierungsrat eine generelle Ausnahmegewilligung. Zu beachten bleibt die "Richtlinie über Strassenreklamen", die die Verkehrssicherheit gewährleistet. In Anbetracht der politischen Bedeutung der Wahlplakate im demokratischen Prozess ist die Bestimmung als angemessen zu betrachten und daher auch bundesrechtlich hinzunehmen.

Die Grösse der Strassenreklametafeln, die bewilligungsfrei aufgestellt werden dürfen, wird – wie bis anhin – auf 3.5 m² begrenzt. Dieses Mass entspricht dem "Breitformat 3-teilig" (F12) (47 x 22,4 cm).

§ 50 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 61 BauG)

(geltendes Recht: § 30a ABauV; mit Anpassungen)

lit. c: Die Förderung erneuerbarer Energien ist von grossem öffentlichem Interesse. Nach Bundesrecht müssen Solaranlagen bewilligt werden, wenn sie keine Kultur- und Naturdenk-

⁴³ § 15 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200).

⁴⁴ Der Bereich "innerorts" beginnt beim Signal "Ortsbeginn auf Hauptstrassen" oder "Ortsbeginn auf Nebenstrassen" und endet beim Signal "Ortsende auf Hauptstrassen" oder "Ortsende auf Nebenstrassen" (Art. 1 Abs. 4 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 [SSV; SR 741.21]).

⁴⁵ Art. 99 Abs. 2 SSV.

mäler von nationaler oder kantonaler Bedeutung beeinträchtigen.⁴⁶ Liegt keine solche Beeinträchtigung vor, müssen die Anlagen bewilligt werden, ohne dass noch spezielle Schutzinteressen der Nachbarschaft, wie z.B. Schutz vor Blendwirkungen und Reflexionen, dagegen vorgebracht werden könnten.⁴⁷ Ausserhalb von Bereichen, die landschafts- oder ortsbildschutzmässig sensibel sind, können Solaranlagen an bestehenden Gebäuden im vereinfachten Verfahren bewilligt werden.

Mit dem Begriffspaar "Dorf- und Altstadtkerne" sind Kern-, Dorf- und Altstadtzonen gemeint. Je nach Gemeinde werden unterschiedliche Begriffe verwendet.

Gebäude, die "unter kommunalen oder kantonalen Schutz ... gestellt werden sollen", sind Gebäude, die im Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege oder im kommunalen Inventar aufgeführt, aber noch nicht unter Schutz gestellt sind.

Die Bewilligung eines Bauvorhabens ausserhalb Bauzonen bedarf – gemäss Bundesrecht – der Zustimmung des Kantons.⁴⁸ Nicht nur das Baubewilligungsverfahren vor dem Gemeinderat, sondern ebenfalls die Zustimmungserteilung durch den Kanton erfolgen in einem vereinfachten Verfahren.

11. Baugesuch, Baubewilligung und Baukontrolle

§ 51 Inhalt des Gesuchs (§ 60 BauG)

(geltendes Recht: § 31 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1 lit. a: Der Energienachweis ist ebenfalls Teil des Baugesuchs. Dies stellt sicher, dass sich die Bauherrschaft rechtzeitig mit dem Thema Energie auseinandersetzt und optimale Lösungen in die Planung integrieren kann. Dies ist deshalb wichtig, weil die energetische Konzeption eines Gebäudes, insbesondere was Wärmebrücken anbelangt, von der Gebäudearchitektur abhängt.

Abs. 1 lit. b: Das Thema Erdbebensicherheit soll im Baubewilligungsverfahren standardmässig zum Thema gemacht werden.⁴⁹

Der Bund hat – im Sinne einer Minimallösung – Formulare kreiert, die dazu dienen, die Erdbebensicherheit im Baubewilligungsverfahren systematisch zu thematisieren.⁵⁰

⁴⁶ Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁴⁷ Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE) Art. 96/III vom 21. Dezember 2009, Erw. 6.2.1.

⁴⁸ Art. 25 Abs. 2 RPG.

⁴⁹ Siehe dazu auch den parlamentarischen Vorstoss vom 22. März 2011 betreffend Stärkung der Eigenverantwortung für erdbebengerechtes Bauen (GR 11.102).

⁵⁰ Im Internet unter: www.bafu.admin.ch/erdbeben > "mögliche Ansätze für Baubehörden" (> "alle Beispielvorgaben im Word-Format").

Der Kanton übernimmt das Formular "Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise von Neu- und Erweiterungsbauten". Das Formular wird von der Bauherrschaft, dem Projektverfassenden und dem Bauingenieur oder der Bauingenieurin unterschrieben. Sie bescheinigen mit ihrer Unterschrift, dass die Anforderungen der Erdbebensicherheit gemäss den einschlägigen Normen eingehalten werden. Eine fachliche Kontrolle durch die Baupolizeibehörde wird nicht durchgeführt.

Dasselbe Formular ist ebenfalls zu unterzeichnen, wenn es um eingreifende Umgestaltungen (Umbauten) mit Eingriff in die Tragstruktur geht und nach den massgeblichen Normen eine Anpassung an die Erdbebensicherheit angezeigt ist.

Die Verordnungsbestimmungen, die neu ins kantonale Recht aufgenommen werden, führen dazu, dass die Anforderungen der Erdbebensicherheit, wie das Baugesetz sie verlangt (§ 52 BauG), beachtet und umgesetzt werden.

Abs. 3: Die Behörde kann verlangen, dass die Bauherrschaft einen "Grundrissplan auf der Grundlage eines beglaubigten Auszugs der amtlichen Vermessung" einreicht. Die "Kann"-Formulierung erlaubt, auf einen beglaubigten Auszug verzichten, wenn die Beurteilung des Baugesuchs auch ohne einen solchen Plan ohne weiteres möglich ist. Dies erspart der Bauherrschaft entsprechende Kosten.

§ 52 Projektänderungen (§§ 61, 61 BauG)

(geltendes Recht: § 32 ABauV; mit Anpassungen)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 53 Bauprofile (§ 60 BauG)

(geltendes Recht: § 34 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 54 Publikation (§ 60)

(geltendes Recht: § 35 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 3 lit b: In der Publikation darf die Lage des Baugrundstücks nicht mit blossen Koordinaten angegeben, sondern muss so bezeichnet werden, dass mögliche Betroffene und die Öffentlichkeit erkennen können, um welches Baugrundstück es sich handelt.

§ 55 Kantonale und eidgenössische Bewilligungen und Zustimmungen (§ 64 BauG)

(geltendes Recht: § 36 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 56 Baubewilligungsentscheid (§ 64 BauG)

(geltendes Recht: § 37 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 57 Geltungsdauer von Vorentscheid und Baubewilligung (§ 65 BauG)

(geltendes Recht: § 39 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

§ 58 Baukontrolle (§§ 64, 159 BauG)

(geltendes Recht: § 40 ABauV)

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht.

12. Zuständiges Departement und Rechtsschutz

§ 59 Zuständiges Departement

(geltendes Recht: § 46a ABauV)

Wo die Verordnung von "Departement" spricht, ist das Departement Bau, Verkehr und Umwelt gemeint.

§ 60 Einwendungsverfahren

(neue Bestimmung)

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz verlangt, dass Beschwerden einen Antrag und eine Begründung enthalten müssen.⁵¹ Fehlt der Antrag oder die Begründung, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Eine Verbesserung innert Nachfrist lässt das Gesetz nicht zu.

Für das Einwendungsverfahren bestimmt das Baugesetz die Anforderungen (§ 4 BauG). Wer Einwendungen erhebt, muss einen Antrag stellen und den Antrag begründen. Anders als im Beschwerdeverfahren kann nach der Praxis der Gemeinden eine Einwendung, die diese Voraussetzungen nicht erfüllt, innert Nachfrist verbessert werden. Die vorliegende Bestimmung übernimmt diese Praxis, stellt aber gleichzeitig klar, dass im Beschwerdeverfahren die Anträge nicht mehr erweitert werden können.

§ 61 Rechtsmittel

(geltendes Recht: § 41 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 2: Das Verwaltungsgericht hat in einem kürzlich ergangenen Entscheid geurteilt, dass aufgrund des Wortlauts der geltenden Ordnungsbestimmung der Regierungsrat, und nicht das Departement, für die Beurteilung einer Beschwerde zuständig ist, wenn der gemeinderätliche Entscheid auf einem kantonalen Teilscheid beruht. Dies gelte auch dann, wenn nur gegen die kommunale Baubewilligungsgebühr Beschwerde geführt werde und der kan-

⁵¹ § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG).

tonale Teilentscheid gar nicht strittig sei.⁵² Die Neuformulierung stellt klar, dass nur dann der Regierungsrat entscheiden muss, wenn sich der Beschwerdeantrag gegen den kantonalen Teilentscheid richtet.

Geht es nur um formelle Eintretensfragen (Fristwahrung, Formerfordernis) und kommunale Belange, ist das Departement für die Beschwerdebehandlung zuständig.

Gleichzeit sind ebenfalls die Delegationsverordnung und die Verordnung über den Rechtsdienst des Regierungsrates entsprechend anzupassen (vgl. Fremdänderungen Ziffer 1 und 2).

Abs. 3: Personen, die im erstinstanzlichen Verfahren Einwendungen erhoben haben, sind gehalten, sich am Beschwerdeverfahren, das die Bauherrschaft gegen den Bewilligungsentscheid anstrengt, auf entsprechende Aufforderung hin zu beteiligen. Unterlassen sie dies, können sie den Beschwerdeentscheid nicht mehr anfechten. Die Vorschrift will Doppelspurigkeiten verhindern und dient der Verfahrensstraffung; sie entspricht der bisherigen Praxis des BVU. Eine klare Rechtsgrundlage ist nötig, da das Bundesgericht in einem Fall, der den Kanton Bern betraf, geurteilt hat, dass eine Person, die eine Einwendung erhoben hat, den Beschwerdeentscheid anfechten könne, wenn ihre Einwendung nicht behandelt worden sei.⁵³

13. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 62 Inkrafttreten

(geltendes Recht: § 47 ABauV; mit Anpassungen)

Die neue BauV, die die IVHB umsetzt, tritt am 1. September 2011 in Kraft.

§ 63 Übergangsrecht

(geltendes Recht: § 48 ABauV; mit Anpassungen)

Abs. 1: Das Übergangsrecht dient dem Vertrauensschutz. Wer noch unter altem Recht das Baugesuch eingereicht hat, wird nicht verpflichtet, sein Baugesuch dem neuen Recht anzupassen. Das Baugesuch wird jedoch gänzlich nach neuem Recht beurteilt, wenn dieses für die Bauherrschaft günstiger ist. Nicht möglich hingegen ist es, in der Beurteilung teilweise auf altes und teilweise auf neues Recht abzustellen.

Entsprechendes gilt für kommunale Nutzungspläne, die nach altem Recht entworfen und noch vor Inkraftsetzung des neuen Rechts dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht worden sind.

⁵² VGE III/14 vom 13. April 2011 S. 8 f.

⁵³ Entscheid des Bundesgerichts 1C_442/2007 Erw. 2.4.3.

Abs. 2 entspricht bisherigem Recht. Die Bestimmung beantwortet übergangsrechtliche Fragen, die sich in Zusammenhang mit der Teilrevision des Baugesetzes, die per 1. Januar 2010 in Kraft getreten ist, gestellt haben.

§ 64 Altrechtliche Nutzungspläne (neue Bestimmung)

Abs. 1: Die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB werden angewendet, sobald die Gemeinde ihren allgemeinen Nutzungsplan der IVHB angepasst hat. Solange diese Anpassung nicht erfolgt ist, gilt anstelle der Bestimmungen im Titel 3 des vorliegenden Entwurfs weiterhin das bisherige Recht, wie es im Anhang 3 aufgelistet ist.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Anpassung an die IVHB innert 10 Jahren vorzunehmen. Revidiert sie einzelne Bestimmungen der BNO, die mit der IVHB in engem Sachzusammenhang stehen, sprechen prozessökonomische Gründe dafür, dass die Gemeinde ihre Nutzungsplanung der IVHB anpasst, ohne den Ablauf der Zehnjahresfrist abzuwarten. Auch aus politischen Gründen wird den Gemeinden nahegelegt, ihre Nutzungsplanung möglichst bald anzupassen.

Abs. 2: Für altrechtliche Sondernutzungspläne wird keine Anpassung verlangt. Es existieren schätzungsweise mehr als 2'000 Sondernutzungspläne, die in der Regel nur für relativ kurze Zeit gelten. Hier eine Anpassung zu verlangen, wäre ökonomisch nicht zu rechtfertigen.

In Sondernutzungsplänen verwendete altrechtliche Begriffe (Gebäudehöhe, Firsthöhe) werden mit neurechtlichen Begriffen (Fassadenhöhe, Gesamthöhe) umschrieben. Dies sichert die Rechtsanwendung für eine Zukunft, in der die alten Baubegriffe nicht mehr bekannt sein werden.

lit. a Nach geltendem Recht wird die Gebäudehöhe ohne Attikageschoss gerechnet (§ 16a Abs. 3 ABauV). Die Fassadenhöhe gemäss IVHB hingegen zählt das Attikageschoss dazu. Wird neu auf die "Fassadenhöhe" abgestellt, muss das Attikageschoss abgezogen werden, wenn das Messergebnis unverändert bleiben soll.

lit. b Nach neuem Recht wird die Gesamthöhe lotrecht gemessen; nach geltendem Recht hingegen wird die Firsthöhe an der Aussenwand (Fassade) des Gebäudes ermittelt. Bei unebenem Terrain führt dies zu Differenzen zwischen Firsthöhe (alt) und Gesamthöhe (neu). Die Verordnung sieht daher für die Übernahme des neuen Begriffs eine Korrektur vor, die den Terrainunterschied ausgleicht.

Anhang 1 und 2

Die beiden Anhänge der IVHB werden in der vorliegenden Verordnung als Anhang 1 und 2 wiedergegeben. Dies erleichtert die Auffindbarkeit der Normen.

Da es sich bei diesen Bestimmungen um harmonisiertes Recht handelt, kann bei Unklarheiten auch die Rechtsprechung der anderen Konkordatskantone zu Rate gezogen werden.

Anhang 3

Im Anhang 3 sind die altrechtlichen Bestimmungen aufgeführt, die weiterhin für jene Gemeinden gelten, die ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die IVHB angepasst haben.

II. Fremdänderungen

Per 1. Januar 2010 ist die Teilrevision des Baugesetzes in Kraft getreten. Zahlreiche Verordnungen zitieren das Baugesetz mit altem Titel und sprechen von "Einsprachen", wo "Einswendungen" gemeint sind. Diese Fehler werden nun behoben.

Ziffer 1: In der Delegationsverordnung wird die Befugnis des Departements, über Strassenbauprojekte zu entscheiden, wenn die Projektsumme nicht mehr als Fr. 100'000.– beträgt, von § 1 in § 2 umplatziert. Dies stellt klar, dass die Departementsentscheide nicht beim Regierungsrat, sondern direkt beim Verwaltungsgericht anzufechten sind.

Vgl. auch die Bemerkung zu § 61 Abs. 2 (S. 29).

Ziffer 13: In der Verordnung zum Waldgesetz werden die Auflagefristen, gleich wie im Baugesetz, einheitlich auf 30 Tage festgesetzt. Die Fristen stimmen so überein mit den Fristen im Baugesetz und im Verwaltungsrechtspflegegesetz.

III. Fremdaufhebung

Die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) wird aufgehoben. Bestimmungen der ABauV, die noch anwendbar bleiben, solange eine Gemeinde ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst hat, werden im Anhang 3 der neuen Bauverordnung aufgelistet.

Einbezug des Fachausschusses BVU KKG, der Gemeindeammänner-Vereinigung und des Bauverwalterverbands; Mitberichte der Departemente

Der Fachausschuss BVU des Konsultationsgremiums Kanton–Gemeinden (KKG) hat an zwei Sitzungen (9. und 22. Dezember 2010) einen Vorentwurf des Departements diskutiert und Verbesserungen eingebracht. Seine Anregungen sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt. Am 28. April 2011 fand eine Besprechung mit Vertretungen der Gemeindeammänner-Vereinigung und des Bauverwalterverbands statt; Änderungen erfolgten keine mehr.

DVI, BKS, DGS und Staatskanzlei haben dem Entwurf zugestimmt. Das DFR hat zugestimmt mit einem Hinweis zu § 34 Abs. 2. Der Rechtsdienst des Regierungsrats hat diverse Bemerkungen gemacht, bis auf drei verbleibende Differenzen gemäss der Übersicht Mitberichtsverfahren wurden sie übernommen.

Antrag

Die Bauverordnung (BauV) wird beschlossen und die Staatskanzlei mit der Publikation beauftragt.

Verena Sommerhalder Forestier,
Rechtsanwältin
Leiterin Rechtsabteilung

Beilagen:

1. Entwurf Erlasstext
2. Synopse ABauV (geltendes Recht) – BauV
3. Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten vom 1. März 2011
4. Richtlinie über Strassenreklamen vom 1. Mai 2011 (bestehend, angepasst an vorliegende Revision)

Anhang: Empfehlungen des Kantons für die Umsetzung

Zur Umsetzung der Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (Baugesetz und Bauverordnung) stellt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt den Gemeinden und der Öffentlichkeit folgende Empfehlungen und Merkblätter zur Verfügung:

Empfehlungen und Merkblätter	(vorgesehene) Veröffentlichung im Internet
Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO), Stand (im Entwurf vorhanden)	www.ag.ch/raumentwicklung > Publikationen > Nutzungsplanung Auf der genannten Internetseite finden sich weitere Empfehlungen und Hilfsmittel, die die Nutzungsplanung betreffen.
Empfehlung zur Integration der IVHB in die Bau- und Nutzungsordnung BNO	dito
Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) – Empfehlungen vom März 2011	www.ag.ch/verkehr > Siedlung und Verkehr
Kapazitätsnachweis gemäss §§ 4 Abs. 2 und 48 BauV – Empfehlungen vom (in Bearbeitung)	dito
Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten vom 1. März 2011	dito