

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Teilrevision der kantonalen Bauverordnung ist nun in Kraft



Michael Fretz

lic.iur., Rechtsanwalt
Voser Rechtsanwälte
Baden

Am 29. Oktober 2014 beschloss der Regierungsrat eine Teilrevision der kantonalen Bauverordnung. Die Änderungen traten bereits am 1. Januar 2015 in Kraft und sind auch für Hauseigentümer von Bedeutung. Höchste Zeit, die wichtigsten Bestimmungen unter die Lupe zu nehmen.

Dachgeschoss

Sofern die Gemeinde nichts anderes festlegte, durfte bisher die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge Dachdurchbrüche aufweisen. Als Dachdurchbrüche gelten unter anderem Dachflächenfenster, Dachterrassen, Lukarnen und Gauben.

Neu sind Dachdurchbrüche weiterhin nur auf einem Geschoss erlaubt. Sie dürfen jedoch neu bis zwei Drittel der Fassadenlänge umfassen. Aus der «Drittel-Regel» wird also die «Zwei-Drittel-Regel». Nur wenn das Gebäude geschützt ist oder es in einer bezüglich Orts- und Landschaftsbild sensiblen Zone liegt, sind Dachdurchbrüche weiterhin nur auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Zudem klärt die Bauverordnung, dass die Drittelregelung «pro Gebäudeeinheit» gilt. Bei zusammengebauten Gebäuden (z.B. Reiheneinfamilienhäusern) ist folglich nicht auf die ganze Reihe abzustellen, sondern jede Gebäudeeinheit einzeln zu behandeln.

Auf weiteren Dachgeschossebenen durften Dachflächenfenster bisher lediglich eine Fläche von 0,5 m² haben. Neu dürfen sie eine Einbaugrösse von 0,75 m² aufweisen.

Achtung: Das Übergangsrecht ist etwas kompliziert. Während in sämtlichen Gemeinden die Präzisierung «pro Gebäudeeinheit» und die neue Einbaugrösse der

Dachflächenfenster von 0,75 m² ab sofort in Kraft ist, gilt hinsichtlich der Drittelsregelung vorerst überall (wieder) die Bestimmung der Allgemeinen Bauverordnung. Erst wenn eine Gemeinde ihre Bau- und Nutzungsordnung nach dem 1. Januar 2015 erneut revidiert, die Baubegriffe der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen und nichts von der Bauverordnung Abweichendes festgelegt hat, tritt die neue «Zwei-Drittel-Regel» in Kraft.

Attikageschosse

Attikageschosse dürfen nur eine bestimmte Grundfläche aufweisen. Bisher war strittig, ob Balkone des darunter liegenden Vollgeschosses bei der Berechnung der Attikagrundfläche mitgezählt werden dürfen. Die revidierte Bauverordnung präzisiert nun, dass die Balkone nicht zur anrechenbaren Vollgeschossfläche zählen. Gemäss dem erläuternden Bericht zur Teilrevision soll dies auch für zurückspringende Balkone (Loggias) gelten, obwohl aus dem Verordnungstext das Gegenteil herausgelesen werden kann.

Auch hier ist das Übergangsrecht zu beachten: Die Rechtsänderung gilt nur in Gemeinden, welche ihre Bau- und Nutzungsordnung an die IVHB angepasst haben. In den anderen Gemeinden gelten weiterhin – und unverändert – die Regelungen der früheren Allgemeinen Bauverordnung.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile (z. B. Vordächer, windgeschützte Hauseingänge, Kellertreppen) dürfen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht ragen. Zudem dürfen sie – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts. Neu präzisiert der Verordnungstext, dass bei zusammengebauten Gebäuden (Reihenhäusern) der vorspringende Teil je einzeln, d. h. pro Gebäudeeinheit, gemessen wird. Zudem wird verdeutlicht, dass vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand und den Waldabstand unterschreiten dürfen. Anders ist es beim Gewässerabstand: Dieser ist abschliessend bundesrechtlich geregelt und lässt keine solchen Unterschreitungen des Gewässerabstands (Gewässerraum bzw. Uferbereich) zu.

Neu ist auch, dass vorspringende Gebäudeteile, den Strassenabstand nur noch unterschreiten dürfen, wenn sie sich im Falle eines späteren Strassenausbaus problemlos entfernen lassen. Dachvorsprünge im Speziellen dürfen in den Abstandsraum von Strassen ragen, wenn sie mindestens 4,50 m über dem Strassenniveau liegen und somit das Lichtraumprofil einer Strasse bei einem späteren Ausbau nicht verletzen.

Auch hier gilt es zu beachten, dass in Gemeinden, die ihre Bau- und Nutzungsordnung noch nicht an die IVHB angepasst haben, weiterhin die – unveränderten – Regelungen gemäss früherer Allgemeinen Bauverordnung gelten.

Solaranlagen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz befreit «auf Dächern genügend angepasste»

Solaranlagen von der Baubewilligungspflicht. Sie sind nur noch meldepflichtig. Der Kanton darf weiter gehen und auch andere Solaranlagen von der Baubewilligungspflicht befreien, wenn sie in wenig empfindlichen Zonen vorgesehen sind. Umgekehrt darf der Kanton in sensiblen Schutzzonen die Baubewilligungspflicht vorschreiben.

Der Kanton Aargau setzt mit der Revision der Bauverordnung diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Er trifft einerseits eine grosszügigere Regelung für Gebäude in Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen, andererseits schreibt er für Solaranlagen auf Gebäuden unter Substanzschutz oder in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild (Weilerzonen mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorfzonen usw.) die Baubewilligungspflicht vor. In gewöhnlichen Wohnzonen gelten für Hauseigentümer damit weiterhin die bundesrechtlichen Vorgaben: Für «genügend angepasste Solaranlagen» auf Dächern besteht keine Baubewilligungspflicht.

Baubewilligungsfreie Solaranlagen müssen mit einem kantonalen Formular samt Ansichtsbild des Gebäudes mit der geplanten Anlage und einem Schnitt mit Massangaben dem Gemeinderat gemeldet werden. Erhebt dieser innert 30 Tagen nach Meldung keine Einwände, darf die baubewilligungsfreie Solaranlage ausgeführt werden. Der Bauherr hat also ab Eingang seiner Meldung eine 30-tägige Frist abzuwarten.

Fazit

Die am 1. Januar 2015 in Kraft getretenen Rechtsänderungen präzisieren bisheriges Recht (Berechnung Attikageschossfläche, Bemessung von Dachdurchbrüchen und vorspringenden Gebäudeteilen), vollziehen Bundesrecht (Solaranlagen) und helfen, Dachgeschosse besser zu nutzen (Zwei-Drittel-Regel). Allerdings ist insbesondere bei der letztgenannten Änderung das Übergangsrecht zu beachten, weshalb Vorsicht geboten ist. Insgesamt sind die Anpassungen für Hauseigentümer zu begrüssen.