

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, April 2022

Die Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau wurde per 1. November 2021 in zahlreichen Punkten angepasst und ergänzt. Dabei wurden diverse Bestimmungen aus der bisherigen Muster-BNO des Kantons neu in der BauV verankert, was die kommunalen Bauordnungen entlastet. Wir erläutern Ihnen die Bestimmungen, welche neu nicht mehr in den kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen geregelt werden müssen.



Der Regierungsrat hat für die Übernahme von Begriffsdefinitionen aus der Muster-BNO zwei neue Titel geschaffen: «2^{bis} Definitionen» und «2^{ter} Einordnung von Bauten und Anlagen (§ 42 BauG)». § 15b BauV behandelt den Begriff «Wohnanteil», § 15c BauV definiert «Störende Betriebe», § 15d BauV behandelt neu die «Verkaufsfläche» und § 15e legt «Allgemeine Anforderungen» an die Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen in die Umgebung fest.

Wohnanteil

Viele Gemeinden legen in ihren Bau- und Nutzungsordnungen für gemischte Zonen (minimale) Wohnanteile fest. Uneinheitlich war bislang, wie sich der Wohnanteil berechnet. § 15b BauV bestimmt nun, dass der Wohnanteil das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnzwecke zur Gesamtsumme der anrechenbaren Geschossflächen nach § 32 Abs. 2 BauV ist. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt 600 m² und einem Wohnanteil von

0.5 muss die anrechenbare Geschossfläche für Wohnzwecke damit 300 m² betragen.

Wichtig ist, dass § 32 Abs. 3 BauV bei der Ermittlung der Flächen nicht anwendbar ist. Das bedeutet, dass kommunale Nutzungsvorschriften, die die Anrechenbarkeit bspw. des Dach-, Attika- oder Untergeschosses abweichend regeln, nicht berücksichtigt werden dürfen. Der Wohnanteil berechnet sich also ohne eine im kommunalen Recht vorgesehene Privilegierung von anrechenbaren Flächen. Auch wenn die Flächen für die Ermittlung der Ausnutzungsziffer irrelevant sind, müssen sie bei der Berechnung des Wohnanteils berücksichtigt werden.

Störende Betriebe

Insbesondere für Arbeitszonen und gemischte Zonen, welche Wohnen und Gewerbe zulassen, bestimmen die Gemeinden das zulässige Störmass in ihren Bau- und Nutzungsordnungen. Ist in einer Zone bspw. lediglich mässig störendes Gewerbe zulässig, umschreiben die Gemeinden bis anhin die zulässigen Nutzungen hinsichtlich Auswirkungen, Arbeits- oder Öffnungszeiten und Verkehr.

§ 15c BauV definiert nun einheitlich die Begriffe «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend». Als «nicht störend» gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr. «Mässig störende» Betriebe weisen Auswirkungen auf, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt sind. Als «stark störend» schliesslich gelten insbesondere Betriebe, die ein hohes Mass an quartierüblichem Verkehr verursachen.

Die Gemeinden müssen das Störmass in ihren Baureglementen nicht mehr eigens regeln. Sie dürfen keine Vorschriften mehr erlassen, die von der kantonalen Definition abweichen. Es steht ihnen jedoch weiterhin zu, bei der Interpretation von nicht, mässig und stark störend die lokalen Gegebenheiten mitzuberechnen (Quartierüblichkeit).

Verkaufsfläche

Bei der Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) handelt es sich laut § 15d BauV um die der Kundschaft zugängliche Fläche samt den Flächen für Gestelle, Auslagen und dergleichen. Nicht dazu gehören Sanitärräume, Flächen für die Verkehrserschliessung und dergleichen. Die Ermittlung der Verkaufsfläche ist relevant für

die Frage, ob für einen Verkaufsladen eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung oder gar im Richtplan geschaffen werden muss.

Die Definition ist angepasst an den Wortlaut der VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 (Ziff. 5.6). Der kantonale Richtplan spricht (noch) von «Nettoladenfläche (Richtplan, S. 3.1). Gemeint ist aber dasselbe.

Allgemeinde Anforderungen an die Einordnung

§ 15e BauV legt neu die Kriterien für die Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen in die Umgebung fest und entspricht der Definition der bisherigen Muster-BNO, wie sie von vielen Gemeinden übernommen worden ist.

Die Ortsbildverträglichkeit beurteilt sich nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum,
- b) Proportionen und Dimensionen der Bauten,
- c) Form, Staffelung und Gliederung der Bauten,
- d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,
- e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- f) Ausgestaltung von Aussenräumen wie namentlich Grundstückzufahrten und -zugänge, Abstellplätze, Vorgärten und Grünflächen.

Fazit

Die Ergänzungen der BauV in den Titeln «2^{bis} Definitionen» und «2^{ter} Einordnung von Bauten und Anlagen (§ 42 BauG)» entschlacken die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen und beabsichtigen eine weitere Harmonisierung der Baubegriffe im Kanton. Bei der Ermittlung des Wohnanteils (§ 15b BauV) ändert sich für einige Gemeinden die Berechnungsweise. Auch gestützt auf § 32 Abs. 3 BauV nicht anrechenbare Flächen müssen neu bei der Ermittlung des Wohnanteils mitberücksichtigt werden.