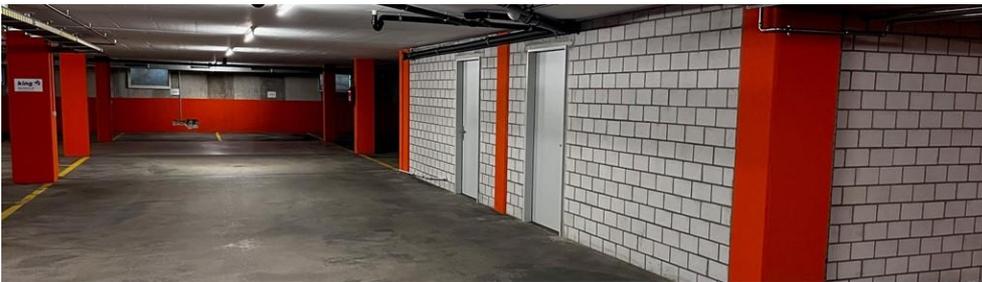


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,  
Mai 2023

### Änderung der BauV betreffend Nebenräume

Erst am 1. November 2021 ist der neue § 36a BauV in Kraft getreten. Damit definierte der Regierungsrat namentlich Umfang und Lage der Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern. § 36a Abs. 2 BauV wurde nun bereits wieder geändert: Das kantonale Recht gibt neu nicht mehr vor, auf welcher Geschossebene Nebenräume von Mehrfamilienhäusern zu erstellen sind. Ferner ist die nötige Grösse der Nebenraumfläche herabgesetzt worden.



In unserem Beitrag vom November 2022 haben wir § 36a BauV vorgestellt. Seit dem Inkrafttreten der Teilrevision der Bauverordnung (BauV, SAR 713.121) per 1. November 2021 bestimmt der Regierungsrat mit § 36a Abs. 1 BauV die Mindestmasse für die lichte Höhe und die Befensterung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in Neubauten. § 36a Abs. 2 BauV legte zudem kantonal einheitlich die Mindestgrösse und die Lage von Nebenräumen in neuen Mehrfamilienhäusern fest.

§ 36a Abs. 2 BauV in der Fassung per 1. November 2022 schrieb vor, dass neue Mehrfamilienhäuser im Estrich oder auf gleichem Geschoss wie die Wohnung Nebenräume von 4 m<sup>2</sup> pro Wohnung aufweisen müssen. Im Keller waren weitere

Nebenräume notwendig (4 m<sup>2</sup> für eine 1-Zimmer-Wohnung, 1 m<sup>2</sup> zusätzlich für jedes weitere Zimmer).

Wir haben die neue Regelung in unserem Beitrag im Newsletter vom November 2022 kritisch beleuchtet. Nun hat der Regierungsrat am 11. Januar 2023 erneut eine Änderung der Bauverordnung beschlossen und § 36a Abs. 2 BauV neu gefasst.

Neu lautet § 36a Abs. 2 BauV wie folgt:

*Die Mindestfläche der Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern beträgt*

- a) *für Ein- und Zweizimmerwohnungen 5 m<sup>2</sup>,*
- b) *für grössere Wohnungen 8 m<sup>2</sup>.*

Diese Änderung ist per 27. Februar 2023 in Kraft getreten. Das kantonale Recht gibt neu somit nicht mehr vor, auf welcher Geschossebene Nebenräume von Mehrfamilienhäusern zu erstellen sind.

Zudem setzte der Regierungsrat den Umfang der notwendigen Nebenräume erheblich herab: Bei einer 5-Zimmer-Wohnung waren beispielsweise nach der alten Fassung von § 36a Abs. 2 BauV Nebenräume von 12 m<sup>2</sup> (4 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>) pro Wohnung notwendig, neu sind es noch 8 m<sup>2</sup>. Bei einer Einzimmerwohnung waren es bisher 8 m<sup>2</sup>, neu sind es noch 5m<sup>2</sup>.

Dass eine Verordnungsbestimmung rund ein Jahr nach dem Inkrafttreten bereits wieder geändert werden muss, wirft Fragen auf. Offensichtlich hat der Regierungsrat die Anforderungen bezüglich Nebenräume in der alten Fassung zu wenig durchdacht, zu sehr detailliert und zu hoch angesetzt.

Von Seiten der Gemeinden ist z.B. nach deren Inkrafttreten gegen diese Vorschrift zu Recht vorgebracht worden, dass einige Mehrfamilienhäuser keinen Estrich mehr hätten und dass eine Realisierung auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung den Wohnungsbau verteuere.

Mit der nun geltenden Fassung von § 36a Abs. 2 BauV wurden die offensichtlichen Unklarheiten und Unstimmigkeiten korrigiert und der Umfang an Nebenräumen erheblich reduziert. Die neue Fassung ist zudem praktikabel und einfach umzusetzen. Insbesondere fiel die einschränkende Festlegung der Anordnung der

Nebenräume (in den Wohnungen und im Keller) weg. Den Gemeinden wird der Spielraum für weitergehende Regelungen bezüglich Anordnung und Umfang belassen.

Weshalb es dazu zuerst eine missglückte Version von § 36a Abs. 2 BauV brauchte, ist für uns unverständlich. Bereits von der Änderung per 1. November 2021 wurden zahlreiche Bauwillige von der vorgängig nicht breit kommunizierten Änderung der BauV überrascht. Baugesuche, die auf Basis der bisherigen kommunalen Anforderungen an Nebenräume in Mehrfamilienhäusern gemäss anwendbarer BNO geplant wurden, waren nach dem 1. November 2021 unerwartet nicht mehr bewilligungsfähig. Nun wiederholt sich die Geschichte in umgekehrter Weise: Die zwischenzeitlich eingereichten Baugesuche für Mehrfamilienhäuser, die § 36a Abs. 2 BauV in der bisherigen Version anwendeten, weisen nun plötzlich mehr Nebenräume auf, als gemäss der neuen Fassung von § 36a Abs. 2 BauV notwendig sind.

Rechts- und damit Planungssicherheit ist für Bauwillige wichtig. Das war hier nicht gewährleistet. Solche nicht breit kommunizierten Verordnungsänderungen in kurzen Abständen führen zu unnötigen Planungskosten, Unklarheiten und Verzögerungen. Es bleibt zu hoffen, dass inskünftige Anpassungen der BauV nicht erst im Anschluss an den Erlass mit den Gemeinden besprochen werden, sondern bei den Praktikern auf Ebene der Gemeinde vorgängig in Vernehmlassung gegeben werden.

---