

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

EANHÖRUNG: IHRE STELLUNGNAHME

Dieses Dokument zeigt Ihnen Ihre notierten Angaben aus dem Online-Fragebogen. Es wird automatisch generiert.

Details

Name der eAnhörung	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG); Änderung (u.a. digitale Verfahren)
PDF-Dokument generiert am	24.04.2025 10:36
Stellungnahme von:	Hauseigentümerverband Aargau (HEV)

FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG); Änderung (u.a. digitale Verfahren)

Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 31. Januar 2025 bis 7. Mai 2025.

Inhalt

Die baugesetzlichen Anpassungen geben die Grundlage für eine medienbruchfreie Abwicklung der baugesetzlichen Verfahren in digitaler Form. In Umsetzung grossrätlicher Motionen erfolgen ferner namentlich folgende Anpassungen: Verlängerung der Gültigkeitsdauer von Baubewilligungen, Zulassen von Wärmepumpen im Strassenunterabstand sowie Ausschluss von Einwendungen im Baubewilligungsverfahren, wenn diese bereits im Nutzungsplanverfahren hätten vorgebracht werden können.

Die vollständigen Unterlagen zur Vorlage und zur Anhörung sind zu finden unter www.ag.ch/anhörungen.

Auskunftsperson

Bei inhaltlichen Fragen zur Anhörung können Sie sich an die folgende Stelle wenden:

KANTON AARGAU

Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Matthias Mosimann

Leiter Rechtsabteilung

062 835 32 50

matthias.mosimann@ag.ch

Bitte beachten Sie: Diese Anhörung wird als eAnhörung durchgeführt. Ihre Stellungnahme reichen Sie bitte elektronisch über das "Smart Service Portal" (www.ag.ch) ein. Wenn dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, stellen Sie Ihre Stellungnahme postalisch oder per E-Mail zu:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Rechtsabteilung, Stichwort: Anhörung BauG

Entfelderstrasse 22 5001 Aarau

E-Mail: bvura@ag.ch (Im Betreff bitte "Anhörung BauG " angeben.)

Angaben zu Ihrer Stellungnahme

Sie nehmen an dieser Anhörung im Namen einer Organisation teil.

Wenn Ihnen unten bereits Daten angezeigt werden, sind Ihre Angaben bereits hinterlegt. Sie können die Daten bei Bedarf überschreiben und so die Angaben korrigieren. Wichtig: Wenn Sie bspw. die E-Mail-Adresse ändern, wird fortan die neue von Ihnen notierte E-Mail-Adresse für den E-Mail-Versand für eine Anhörungseinladung verwendet!

Wenn Ihnen noch keine Angaben angezeigt werden, geben Sie bitte unten Ihre entsprechenden Kontaktdaten ein. Die notierten Angaben werden hinterlegt und Ihnen in weiteren Teilnahmen an eAnhörungen automatisch angezeigt.

Adressblock - Ihre Angaben

Name der Organisation	Hauseigentümerverband Aargau (HEV)
E-Mail	info@hev-aargau.ch

Zuständige Person bei inhaltlichen Rückfragen

Bitte notieren

Vorname	Fabian
Nachname	Schnell
E-Mail	fabian.schnell@hev-aargau.ch

Fragen zur Anhörungsvorlage

Frage 1

§ 3a (A): Sind Sie einverstanden, dass der Regierungsrat einen digitalen Dienst für die digitale Abwicklung baugesetzlicher Verfahren anbieten und die Benutzung dieses Dienstes für die Behörden und bestimmte Personen zur Pflicht machen kann?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☐ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☒ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 1

Der HEV Aargau begrüsst grundsätzlich die Digitalisierung der baugesetzlichen Verfahren, da diese dadurch in der Regel günstiger, kundenfreundlicher und vor allem auch schneller werden. Die Beschleunigung der Bearbeitung von Baugesuchen gehört zu den zentralen Massnahmen, um die dringend nötige Ausweitung des Wohnraumangebots zu beschleunigen.

Es stellt sich allerdings die Frage, ob eine Pflicht für private Baugesuchsteller notwendig ist. Es gibt vielfältige Gründe, warum eine Person ein Baugesuch nicht digital erfassen möchte, das gilt besonders für ältere Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Der Anhörungsbericht beschreibt auf Seite 6 explizit, dass in Ausnahmefällen eine digitale Erfassung durch die Gemeinde erfolgen kann, allerdings nur wenn «glaubhaft dargelegt werden kann», dass man dazu selbst nicht in der Lage sei. Dies ist eine weitgehende Einschränkung. Der HEV schlägt deshalb vor, dass eine nicht-digitale Einreichung von Baugesuchen weiterhin möglich sein soll, wobei der Gesuchsteller gemäss Verursacherprinzip die daraus resultierenden Mehrkosten vollumfänglich zu tragen hat. Damit wäre sichergestellt, dass ein starker Anreiz zur Nutzung des digitalen Dienstes besteht. Zudem gilt es zu hinterfragen, ob gerade bei einfachen Bauvorhaben wie bspw. Einfriedungen, Reklametafeln etc. an Kantonsstrassen oder Gewässern immer der Kanton ein Baugesuch beurteilen muss oder ob dies nicht abschliessend die Bauverwaltungen der Gemeinden erledigen können. Dies würde den Prozess bei gleicher Qualität deutlich beschleunigen und eine digitale Erfassung wäre zwingend nicht notwendig.

Frage 2

§ 48a: Sind Sie einverstanden, dass der zwingend einzuhaltende Kulturlandabstand im Baugesetz geregelt wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden

- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 2

Es handelt sich hier um eine pragmatische und sinnvolle Umsetzung bundesrechtlicher Vorgaben.

Frage 3

§ 52: Sind Sie einverstanden, dass der Regierungsrat die Anzahl und die Mindestanforderungen an WC-Anlagen regeln darf?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☐ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☒ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 3

Eine kantonale Regelung ist nicht notwendig. Gerade im Gastgewerbe ist der Kostendruck bereits enorm hoch und darf nicht durch zusätzliche Regulierungen noch verstärkt werden.

Frage 4

§ 54a: Sind Sie einverstanden, dass die Bestimmungen betreffend Kommunalen Gesamtplan Verkehr angepasst werden?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☐ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☒ völlig dagegen

- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 4

Aus Sicht des HEV Aargau gibt es keinen Grund, die gültige Bestimmung in § 54a anzupassen. Hat ein Gemeinderat den KGV beschlossen und wurde er vom zuständigen Departement genehmigt, so soll er auch künftig für Gemeinderat und Kanton behördenverbindlich sein. Aus Sicht der Planungs- und Rechtssicherheit ist dies zwingend, ansonsten kann sich der Kanton bei der späteren Beurteilung von Bauvorhaben über die Bestimmungen im KGV hinwegsetzen. Daher sind nicht nur die Ziele zu genehmigen! Die Änderung von Abs. 1 und der neue Abs. 1bis werden daher abgelehnt.

Frage 5

§ 60: Sind Sie einverstanden, dass Einwendungen, die im Nutzungsplanverfahren hätten vorgebracht werden können, im späteren Baubewilligungsverfahren ausdrücklich für unzulässig erklärt werden?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 5

Unberechtigte Einsprachen bzw. solche ohne wirkliche Erfolgsaussichten gehören zu Hauptgründen für die Verzögerung von Bauprojekten und verursachen bei Bauherren mitunter enorme Kosten, die dann wieder für andere Investitionen fehlen. Die Anpassung von §60 wirkt dem wenigstens in kleinem Rahmen entgegen.

Frage 6

Sind Sie einverstanden, dass den kantonalen Stellen für die nötigen Abklärungen im Anwendungsbereich von § 63 (kantonale Zustimmung zu einer Baubewilligung) das Einsichtsrecht in das Grundbuch samt den Belegen gewährt wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen

- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 6

Keine.

Frage 7

§ 65 Abs. 1: Sind Sie einverstanden, dass die Geltungsdauer für Bau- und Abbaubewilligungen um ein Jahr erhöht wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 7

Auch wenn es das Ziel sein muss, dass Bauprojekte möglichst rasch abgeschlossen werden können, kann es immer wieder zu Situationen kommen, die eine längere Verzögerung zur Folge haben. Dies gilt besonders für grosse und komplexe Projekte oder im Falle von unvorhergesehenen Ereignissen, wie Lieferprobleme für gewisse Baustoffe. Eine Verlängerung der Geltungsdauer reduziert die Risiken von Bauherren, in entsprechenden Fällen die Bewilligung zu verlieren, was wiederum den Anreiz zu bauen und damit Wohnraum zu schaffen erhöht.

Frage 8

§ 65 Abs. 1^{bis}: Sind Sie einverstanden, dass die Bauarbeiten drei Jahre (bisher zwei Jahre) ununterbrochen eingestellt werden dürfen, ohne dass die Baubewilligung dahinfällt?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☐ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen

- ☒ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 8

Auch für diese Erweiterung gilt, dass damit Risiken für Bauherren reduziert werden und entsprechend der Anreiz zum Bauen erhöht wird. Allerdings sind brachliegende Baustellen für Anwohner ein Ärgernis und oft auch mit Einschränkungen verbunden. Es wäre daher zu prüfen, ob eine Unterbrechung von über zwei Jahren nicht zumindest kurz aber nachvollziehbar begründet werden muss und eine Verlängerung der Baubewilligung für ein weiteres Jahr nur in diesem Fall erteilt wird.

Frage 9

§ 67a: Sind Sie einverstanden, dass Luft/Wasser-Wärmepumpen mit erleichterter Ausnahmegewilligung im Strassenunterabstand erstellt werden dürfen?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 9

Der Anhörungsbericht beschreibt sehr schön, wie bestehende Heizsysteme oft aus Praktikabilitätsgründen (z.B. Anlieferung Heizöl) zur Strassenseite hin konzipiert wurden. Die erleichterte Ausnahmegewilligung erleichtert daher potentiell den Umstieg auf ein Heizsystem mit Wärmepumpen deutlich und senkt die Investitionskosten für die betroffenen Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer. Mit einer einfachen Regulierungserleichterung werden damit nicht nur Kosten gesenkt, sondern auch die Anreize zum Umstieg auf umweltfreundliche Heiztechnologien erhöht.

Frage 10

§ 95: Sind Sie einverstanden, dass der Gemeinderat geringfügige Anpassungen von Strassen im Baubewilligungsverfahren bewilligen darf?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden

- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 10

Diese Anpassung kann verschiedene Projekte beschleunigen, was grundsätzlich positiv zu werten ist. Aus Sicht des HEV Aargau ist zentral, dass besonders bei Enteignungen das vereinfachte Verfahren nicht zum Zug kommt. Dies ist gemäss Anhörungsbericht (S. 23) so gegeben.

Frage 11

§ 111: Sind Sie einverstanden, dass bei Landabtretungen für die Realisierung von Busbuchten die Strassenabstände entsprechend herabgesetzt werden können?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 11

Mit dieser Massnahme werden faktische Enteignungen von Grundeigentümern indirekt (zumindest teilweise) kompensiert. Der HEV begrüsst diese Massnahme deshalb explizit im Sinne der Fairness und Eigentumsgarantie für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer.

Frage 12

§ 169 Abs. 3: Sind Sie einverstanden, dass die übergangsrechtliche Regelung in § 169 Abs. 3 (Kompetenz des Regierungsrats, ein Reglement betreffend die Ersatzabgabe für Pflichtparkfelder zu erlassen) aufgehoben wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen

- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 12

Aus Sicht des HEV Aargau sollten obsolet gewordene Regelungen immer aus dem Gesetz gestrichen werden. Das ist hier der Fall und entsprechend zu begrüßen.

Frage 13

§ 170 Abs. 2: Sind Sie einverstanden, dass die übergangsrechtliche Regelung in § 170 Abs. 2 (betreffend Übergangszonen) aufgehoben wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 13

Vgl. Kommentar zu Frage 12

Frage 14

Sind Sie einverstanden, dass das "Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung" (Anhörungsbericht, S. 19) nicht ins kantonale Recht aufgenommen wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☐ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☒ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 14

Der Anhörungsbericht führt eigentlich bereits die Vorteile dieses Instruments aus: Es führt potentiell zu einer Beschleunigung der Verfahren dank Verzicht auf ein zeitraubendes Sondernutzungsplanverfahren. Die im Anhörungsbericht beschriebenen Risiken bezüglich BNO sind zwar teilweise nachvollziehbar, es sollte jedoch der Bauherrschaft überlassen werden, wie sie diese im konkreten Einzelfall beurteilt. Der Anhörungsbericht führt auch aus, dass bereits heute einige Gemeinden die Möglichkeit zum Verzicht auf einen Gestaltungsplan vorsehen, das Instrument ist also von der Idee her bekannt und hat sich bewährt. Aus Sicht des HEV Aargau sind alle Massnahmen, welche die Bewilligungsverfahren beschleunigen können und damit potentiell die Bautätigkeit erhöhen zu begrüßen. Wir fordern daher, das «Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung» als mögliches Instrument ins kantonale Recht aufzunehmen.

Frage 15

Sind Sie ferner mit folgenden baugesetzlichen Anpassungen einverstanden:

- §§ 8/9 "Richtplan" statt "Richtpläne"; keine aufschiebende Wirkung von Beschwerden gegen den Richtplan als Grundsatz
- § 10 Abs. 5 Kantonale Nutzungspläne: keine Verschärfung der Ausstandsbestimmungen für die Behandlung von Einwendungen
- § 10 Abs. 5 bis Kantonale Nutzungspläne: keine Bindung des Grossen Rats an die Einwendungs-entscheide
- § 15 Nutzungszonen: "Arbeitszone" statt "Gewerbe- und Industriezone"
- § 48 Waldabstand (Präzisierungen)
- § 154 Formelle Enteignung: Kompetenz des Spezialverwaltungsgerichts betreffend das Nichteintreten

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☒ völlig einverstanden
- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen zur Frage 15

Keine.

Auf der nachfolgenden Seite erhalten Sie Gelegenheit, Schlussbemerkungen zur vorliegenden Anhörung zu notieren.

Bitte beachten Sie: Ihre Stellungnahme wird erst eingereicht, wenn Sie anschliessend auf den Button "Antworten abschicken" klicken! Vorher wird Ihre Stellungnahme nicht übermittelt.

Schlussbemerkungen

Der HEV Aargau begrüsst im Grundsatz die vorgeschlagenen Anpassungen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen. Auch wenn es sich um diverse kleine Einzelmassnahmen handelt, so tragen viele von ihnen in der Summe potentiell zu einer Beschleunigung und Vereinfachung von Baubewilligungsverfahren bei oder reduzieren die Risiken von Bauherren. Dies ist angesichts des zu knappen Wohnraumangebots dringend geboten. Es ist daher auch angezeigt, das im Anhörungsbericht verworfene «Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplanung» wieder in die Gesetzesvorlage aufzunehmen.

Auch mit den vorgeschlagenen Anpassungen bleiben die Gesetzgebung für Bauherren komplex und die Bewilligungsverfahren langwierig. Der HEV Aargau fordert das BVU und den Regierungsrat daher auf, weitere mögliche Vereinfachungen und Streichungen von Vorschriften im Bau- und Energiegesetz zu identifizieren. Die Regulierungsdichte ist viel zu hoch und ein veritables Hemmnis. Sie verteuert das Bauen unnötigerweise massiv.