



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

15. Januar 2025

ANHÖRUNGSBERICHT

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG);
Änderung

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage und Handlungsbedarf	3
2. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung	5
3. Umsetzung – Erläuterungen zu einzelnen Paragraphen	5
§ 3a Verfahren in digitaler Form.....	5
§§ 8 und 9 Richtplanung	8
§ 10 Kantonale Nutzungspläne (Einwendungsverfahren)	9
§ 15 Ausscheidung von Nutzungszonen (Arbeitszonen)	10
§ 48 Waldabstand	11
§ 48a Abstand von Kulturland	12
§ 52 Allgemeine Anforderungen (sanitäre Einrichtungen)	14
§ 54a Kommunaler Gesamtplan Verkehr	14
§ 60 Baugesuch (unzulässige Rügen)	16
A. Verworfen Variante "Projektplan"	17
B. Verworfen Variante "Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplan"	18
C. Weitere Bemerkungen zu: Bauprojekte von grossem öffentlichem Interesse	19
§ 63 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden (Eisenbahnlinien [Abs. 1], Einsichtsrecht ins Grundbuch [Abs. 2])	19
§ 65 Geltungsdauer der Baubewilligung	21
§ 67a Erleichterte Ausnahmegewilligungen im Unterabstand von Strassen	22
§ 95 Strassenbauprojekte	23
§ 111 Abstände gegenüber Strassen	24
§ 154 Entscheide (Enteignung).....	25
§ 169 Übergangsrecht (Absatz 3: Parkfelder-Ersatzabgaben)	25
§ 170 Abs. 2 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung (Übergangszone)	26
4. Auswirkungen	26
4.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton	26
4.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft.....	26
4.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft	26
4.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	27
4.5 Auswirkungen auf die Gemeinden	27
4.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen.....	27
5. Wirkungsprüfung	27
6. Weiteres Vorgehen	27

Zusammenfassung

Der Grosse Rat hat den Regierungsrat in einer Motion beauftragt, die Fristen für die Geltungsdauer der Baubewilligung (§ 65) zu erhöhen. Mit dieser Gesetzesrevision wird das Anliegen umgesetzt.

In einer weiteren (als Postulat entgegengenommenen) Motion hat der Grosse Rat verlangt, im Baugesetz zu verankern, dass für die Erstellung von Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsrevers) möglich seien. Mit dieser Gesetzesrevision wird das Anliegen umgesetzt.

Vor allem aber wird mit der vorliegenden Revision die Grundlage für eine digitale (elektronische) Abwicklung baugesetzlicher Verfahren geschaffen. Es sind dies namentlich: das Baugesuchsverfahren, die Vorprüfung und Genehmigung von Nutzungsplänen sowie generell die Mitwirkungs- und Auflageverfahren gemäss Baugesetz.

Weitere Revisionspunkte sind nachfolgend unter Ziffer 1 aufgelistet.

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Der Grosse Rat hat den Regierungsrat in einer Motion beauftragt, grosszügigere Fristen für die Geltungsdauer der Baubewilligung (§ 65) festzulegen.¹ Mit der vorliegenden baugesetzlichen Anpassung wird dieses Anliegen umgesetzt.

In einer anderen (als Postulat entgegengenommenen) Motion hat der Grosse Rat verlangt, im Baugesetz zu verankern, dass für die Erstellung von Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsrevers) möglich seien.² Mit der vorliegenden baugesetzlichen Anpassung wird dieses Anliegen für Luft/Wasser-Wärmepumpen umgesetzt (§ 67a).

Vor allem aber wird mit der vorliegenden Revision die Grundlage für eine elektronische Abwicklung baugesetzlicher Verfahren geschaffen. Das ganze Baugesuchsverfahren soll digital erfolgen. Aber auch andere Verfahren nach Baugesetz sollen digital durchgeführt werden können. Gemeint sind namentlich die Mitwirkungs- und öffentlichen Auflageverfahren nach Baugesetz, die Zustimmung des Kantons zu Baugesuchen sowie die Vorprüfung und Genehmigung von Nutzungsplänen (§ 3a).

Ferner soll in Umsetzung einer grossrätlichen Motion (Motion Pfisterer)³ die Klarstellung erfolgen, dass Einwendungen, die bereits gegen den Nutzungsplan hätten vorgebracht werden können, später im Baugesuchsverfahren nicht mehr zulässig sind. Das Baugesuchsverfahren soll möglichst straff durchgeführt werden (§ 60). Ein "Projektplan" oder ein ähnliches Instrument, das erlaubte, Sondernutzungsplan und Baugesuch als Einheit zusammenzulegen, sollen jedoch nicht eingeführt werden.

¹ (22.298) Motion Patrick Philipp Frei, SVP, Untersiggenthal (Sprecher), Daniel Notter, SVP, Wettingen, und Markus Gabriel, SVP, Uerkheim, vom 8. November 2022 betreffend Anpassung Bewilligungsdauer für Baubewilligungen

² (24.100) Motion Gian von Planta, GLP, Baden (Sprecher), Jonas Fricker, Grüne, Baden, Jeanine Glarner, FDP, Möriken-Wildegg, Martin Brügger, SP, Brugg, Christian Minder, EVP, Lenzburg, Dr. Philipp Laube, Mitte, Lengnau, vom 26. März 2024 betreffend erleichterte Nutzung des Strassen-Unterabstands zur Wärmegewinnung; Antwort des Regierungsrats: RRB 2024-000723 vom 12. Juni 2024 (Abweisung beziehungsweise Entgegennahme als Postulat)

³ (15.120) Motion Dr. Lukas Pfisterer, Aarau (Sprecher), und Thierry Burkart, Baden, vom 23. Juni 2015 betreffend Stärkung der Demokratie und Vermeidung von verzögerndem Rechtsschutz nach Volks- und Parlamentsentscheiden zu konkret festgelegten Bauprojekten; siehe dazu die "Auslegeordnung" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 13. Januar 2020 / 29. November 2021

Überdies wird die vorliegende Revision genutzt, um zusätzliche Anpassungen vorzunehmen. Es sind dies die folgenden Punkte:

- Der Beschwerde gegen einen Richtplanbeschluss wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Der Begriff "Richtpläne" wird in die Einzahl gesetzt (§§ 8 f.).
- Der Grosse Rat beschliesst die kantonalen Nutzungspläne. In Bezug auf die Behandlung von Einwendungen wird präzisiert, dass für die instruierenden Behördenmitglieder die Ausstandsvorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes gelten, und nicht zusätzliche Hürden. Ferner wird klargestellt, dass die Einwundungsentscheide des Regierungsrats den Grossen Rat nicht binden (§ 10 Abs. 5 und 5^{bis}).
- Die Begriffe "Gewerbezone/Industriezone" werden durch den Begriff "Arbeitszone" ersetzt (§ 15).
- Präzisierungen in Bezug auf die Waldabstandsvorschriften (§ 48)
- Das Baugesetz regelt den (nach Bundesrecht zwingenden) Mindestabstand gegenüber Kulturland (§ 48a).
- Kompetenznorm für den Erlass von Bestimmungen über die erforderliche Zahl von WC-Anlagen (§ 52)
- Die Behördenverbindlichkeit des Kommunalen Gesamtplans Verkehr wird präzisiert und der Text verständlicher gefasst (§ 54a).
- Die kantonalen Stellen erhalten das Einsichtsrecht in die Grundbuchbelege, soweit sie die Daten für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen (§ 63).
- Erleichterte Ausnahmegewilligung im Strassen-Unterabstand für Luft/Wasser-Wärmepumpen (§ 67a)
- Der Gemeinderat ist befugt, über geringfügige Anpassungen von Strassen im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden (§ 95).
- Ist für Busbuchten Land enteignet worden, soll – auf Antrag hin – ein entsprechend reduzierter Strassenabstand gelten (§ 111).
- Die Praxis, dass direkt das Spezialverwaltungsgericht (und nicht der Regierungsrat) über das Nichteintreten auf Einwendungen gegen Enteignungen urteilen darf, wird gesetzlich verankert (§ 154).
- Streichung der Bestimmung, wonach der Regierungsrat zum Erlass eines Reglements über Parkfelder-Ersatzabgaben befugt ist (§ 169)
- Streichung der Bestimmung betreffend die Übergangszonen (Reservezonen) im Nichtbaugebiet (§ 170)

Hinzuweisen ist, dass die Revision "Raumplanungsgesetz – 2. Etappe (RPG2)" im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt ist. Die nötigen Anpassungen sollen zeitnah in einer späteren Baugesetzrevision nachfolgen. Da RPG2 das Bauen ausserhalb Bauzonen im Fokus hat mit dem Ziel der Stabilisierung der Bautenzahl und Bodenversiegelung, ist ein Zusammenhang und Koordinationsbedarf mit der vorliegenden Revision nicht gegeben und die zeitliche Staffelung sinnvoll.⁴

⁴ www.are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Revision des Raumplanungsgesetzes

2. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

–

3. Umsetzung – Erläuterungen zu einzelnen Paragraphen

§ 3a Verfahren in digitaler Form

Die Bestimmung ist neu.

Geltendes Recht	Entwurf
	<p>§ 3a Verfahren in digitaler Form</p> <p>¹ Der Regierungsrat kann einen digitalen Dienst anbieten und Gesuchstellende sowie kantonale und kommunale Behörden verpflichten, diesen zu benutzen, namentlich für</p> <p>a) das Einreichen von Anfragen, Vorentscheid-, Reklame- und Baugesuchen sowie die behördeninterne Bearbeitung,</p> <p>b) die Durchführung öffentlicher Auflageverfahren gemäss diesem Gesetz,</p> <p>c) das Einreichen von Nutzungsplänen und anderer kommunaler Akte an den Kanton zur Vorprüfung oder Genehmigung.</p> <p>² Die Nutzung des digitalen Dienstes verpflichtet auf Meldung hin zur digitalen Entgegennahme von behördlichen Mitteilungen und verfahrensleitenden Anordnungen sowie von durch die Gemeinde zu eröffnenden Entscheiden.</p> <p>³ Der Regierungsrat kann durch Verordnung Einzelheiten zum digitalen Dienst regeln, namentlich</p> <p>a) die Einreichung von Einwendungen und Einsprachen über diesen Dienst zulassen,</p> <p>b) die Eröffnung erstinstanzlicher Entscheide über diesen Dienst vorsehen,</p> <p>c) die zugelassenen Formate bestimmen.</p>

Auf dem kantonalen Behördenportal bietet der Kanton bereits heute mit "eBau" den Gemeinden – und in den angeschlossenen Gemeinden auch der Bauherrschaft – einen digitalen Dienst an, um baurechtliche Gesuche (namentlich Baugesuche, Anfragen und Vorentscheidgesuche) elektronisch einzureichen. Der Dienst wird per 2026 durch eine neue Lösung ersetzt (Projekt "Digitale Baugesuchsabwicklung DIBA"), da die technische Laufzeit für das bestehende Produkt endet.⁵ Ferner will der Kanton in der näheren Zukunft auch Dienste anbieten, die erlauben, weitere Verfahren gemäss Baugesetz elektronisch abzuwickeln, wie namentlich die Richt- und Nutzungsplanverfahren (öffentliche Mitwirkung, Auflageverfahren, Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren). Mit "ePlanung" erfolgt die Abwicklung des Nutzungsplanverfahrens bereits heute teilweise digital (so die Grundlagen-erhebung und die Vorprüfung).

⁵ Vgl. www.ag.ch/bauen > Baubewilligungen > DIBA

Die offene gesetzliche Formulierung erlaubt, weitere Verfahren darunter zu subsumieren, sobald die digitalen Anwendungen eine entsprechende Ausweitung zulassen (zum Beispiel die Genehmigung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr durch den Kanton, Kontrollaufgaben in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe).

Die digitale Abwicklung vereinfacht die Abläufe für die Gemeinden, den Kanton und die Bauherrschaft, aber auch für Dritte, die Einsicht in die Daten ⁶ nehmen wollen. Dass der Kanton die Dienste zentral anbietet, hat den Vorteil, dass der Datenschutz im ganzen Kanton in gleicher Weise sichergestellt werden kann.

Der Kanton kann Gesuchstellende sowie (kantonale und kommunale) Behörden verpflichten, seinen Dienst (oder den Dienst der angeschlossenen Gemeinde) zu nutzen. Mit dem Begriff "Gesuchstellende" sind namentlich gemeint:

- Personen, die ein Baugesuch stellen (Bauherrschaft),
- Personen, die ein anderes Gesuch gemäss Baugesetzgebung einreichen, wie zum Beispiel das Gesuch, eine Strasse über den Gemeingebrauch hinaus nutzen zu dürfen (§§ 103 BauG),
- die Vertreterin und der Vertreter eines Gesuchstellenden, zum Beispiel das Planungsbüro, das für die Bauherrschaft das Gesuch einreicht,
- Personen, die den Dienst freiwillig nutzen und sich damit den entsprechenden Verpflichtungen unterstellen (gemäss nachfolgender Aufzählung).

Nicht gemeint hingegen sind Personen, die

- Einwendung erheben,
- Einsprache erheben (zum Beispiel gegen die Festsetzung der Mehrwertabgabe)
- Anzeige oder Immissionsklage erheben,
- im Mitwirkungsverfahren Anträge stellen oder Vorschläge einbringen.

Die Verpflichtung zur digitalen Erfassung, Weiterleitung und Bearbeitung der Gesuche erlaubt eine flächendeckend medienbruchfreie Systemnutzung und bewahrt vor Doppelspurigkeiten und damit vor zusätzlichen Aufwänden und Kosten. Die Verpflichtung zur Nutzung des Dienstes schliesst die Verpflichtung mit ein, die behördlichen Beurteilungen ⁷, die verfahrensleitende Anordnungen (zum Beispiel die Aufforderung an die Bauherrschaft zum Nachreichen fehlender Unterlagen) und die Mitteilungen auf Meldung hin elektronisch entgegenzunehmen (vom Dienst abzuholen) und elektronisch (über den Dienst) zu antworten.⁸

Die angestrebte durchgängige Digitalisierung lässt sich nur mit sichergestellten Schnittstellen bewerkstelligen. Der kantonale Dienst wird über eine eCH-Standardschnittstelle verfügen, die den Anschluss allfälliger kommunaler Lösungen zulässt.

Zumutbarkeit der digitalen Erfassung – Einscannen durch die Gemeinde in Ausnahmefällen:

In den meisten Fällen müssen die Baugesuche professionell bearbeitet werden, damit die Baugesuchunterlagen die erforderliche Qualität aufweisen. Somit liegen in aller Regel bereits zu Beginn digitale Pläne und Unterlagen vor. Die digitale Einreichung ist hier problemlos. Gleiches gilt auch in Bezug auf andere Gesuche gemäss Baugesetz, die digital einzureichen sind.

In wenigen Ausnahmefällen ist denkbar, dass es einer Person nicht möglich ist, digital ein Baugesuch einzureichen. In diesen Fällen hat die Gemeinde die Papierakten anstelle der pflichtigen Person einzuscannen, wenn diese glaubhaft darlegt, dass sie selber dazu nicht in der Lage ist. Dies ergibt sich aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip und dem Diskriminierungsverbot und muss im Gesetz nicht explizit erwähnt werden. Von einer Normierung im Baugesetz ist auch deshalb abzusehen, da

⁶ Akteneinsicht im Rahmen von Rechtsmittel- oder Mitwirkungsverfahren

⁷ so namentlich die Übermittlung des kantonalen Zustimmungs-Teilentscheids an die Gemeinde (§ 63 BauG)

⁸ Betreffend DIBA wird die Meldung zu Beginn aus DIBA selbst verschickt werden. Es ist geplant, den Versand später über das Smartservice Portal vorzunehmen. Gegenüber Behörden kann statt einer Meldung eine Aufgabenzuweisung (innerhalb des Dienstes) erfolgen, wenn dies die Übersichtlichkeit erleichtert und die Handhabung vereinfacht.

diese Frage im geplanten Gesetz über die digitale Aufgabenerfüllung (GdA; siehe nachfolgend) in allgemeiner Weise beantwortet wird und eine Regelung im Baugesetz zu einer Übernormierung führen würde.

Generelle Entwicklung: Während der Corona-Epidemie haben die Gemeinden die Vorteile der elektronischen Baugesuchserfassung und -auflage bereits kennen- und schätzen gelernt.⁹ Die Verankerung im ordentlichen Recht entspricht denn auch dem Wunsch der Gemeinden nach einer solchen elektronischen Abwicklung und folgt der allgemeinen unumkehrbaren Entwicklung in den Kantonen, den Zugang zu solchen Daten mit den elektronischen Hilfsmitteln zu erleichtern.¹⁰

Kosten: Der Kanton baut die Anwendung DIBA auf eigene Kosten auf. Über die mittel und längerfristige Kostenbeteiligung der Gemeinden ist noch nicht abschliessend entschieden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Kosten in einem untergeordneten Bereich bewegen werden.

Die Ablösung von eBau durch DIBA erfolgt unabhängig von diesen gesetzlichen Anpassungen. Die dafür nötigen Verpflichtungskredite hat der Grosse Rat 2024 zugesprochen.¹¹ Allfällige weitere DIBA-Supportkosten sind ebenfalls Teil des DIBA-Projekts, und nicht der vorliegenden Gesetzesvorlage.

Andere Digitalisierungsprojekte im Bund und im Kanton Aargau: Auf Bundesebene läuft derzeit das Projekt "Justitia 4.0", das voraussichtlich ab Mitte 2027 eingeführt wird.¹² Die Botschaft zum entsprechenden Gesetz¹³ hat der Bundesrat am 15. Februar 2023 verabschiedet.¹⁴ Ziel des Projekts ist, in den Gerichtsverfahren¹⁵ die Papierakten durch elektronische Dossiers zu ersetzen. Die Verwaltungsverfahren sind in diese Bundesregelung nicht einbezogen.

Auf Kantonsebene laufen gegenwärtig zwei andere Rechtssetzungsprojekte, die die Digitalisierung betreffen. Beim einen Projekt geht es im Wesentlichen darum, die Bundesvorgaben für die Gerichte umzusetzen. Die erstinstanzlichen Verfahren sind allerdings davon ausgenommen. Das zweite Projekt will in einem neuen Gesetz über die digitale Aufgabenerfüllung (GdA) die Digitalisierung im Kanton generell voranzutreiben.

⁹ § 10 der Sonderverordnung 1 zur Begegnung von Störungen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit sowie sozialen Notständen infolge des Coronavirus vom 1. April 2020 (SonderV 20-1); AGS 2020/3-02

¹⁰ Zur Umsetzung in anderen Kantonen:

- BE Die digitale Einreichung des Baugesuchs ist Pflicht. Die kantonale Plattform für Baugesuchsverfahren besteht seit 2022; Art. 34a Abs. 1 Baugesetz (Bau/BE): "Verfahren in elektronischer Form". Das Baugesuch und die weiteren Gesuche im Baubewilligungsverfahren sind zusammen mit allen erforderlichen Unterlagen in elektronischer Form im kantonalen Übermittlungssystem einzugeben.
- LU Die digitale Einreichung des Baugesuchs ist Pflicht. § 55 Abs. 1 Planungs- und Bauverordnung (PBV/LU): "Das Baugesuch ist unter Verwendung des kantonalen elektronischen Formulars digital einzureichen ..."; § 56 PBV/LU: "Das elektronische Baugesuch ist mit einem eigenhändig unterzeichneten Unterschriftenblatt zum Baugesuch im PDF-Format digital einzureichen. ..."
- SZ Eine Delegationsnorm sieht die Möglichkeit zur Pflicht vor; § 91 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz/SZ: "... der Regierungsrat (kann) ... das elektronische Bewilligungsverfahren einführen". Mittlerweile ist eBau eingeführt.
- ZH Der Kanton stellt eine Plattform zur elektronischen Baugesuchserfassung zur Verfügung: "[eBaugesucheZH](#)". In Gemeinden, die den elektronischen Baubewilligungsprozess bereits eingeführt haben, genügt die elektronische Eingabe; Papierdossiers sind grundsätzlich nicht mehr anzulegen. Die gesetzliche Grundlage ist am 1. April 2024 in Kraft getreten (§§ 328a ff. Planungs- und Baugesetz, PBG/ZH). Für die weiteren Verwaltungsverfahren treten die Änderungen zur Verfahrensführung am 1. Januar 2026 in Kraft; § 4c Verwaltungsrechtspflegegesetz/ZH lautet:
"1 Die Akten werden elektronisch geführt.
2 Akten, die sich für die elektronische Führung nicht eignen, werden physisch geführt."
- FR Die digitale Einreichung ist Pflicht. Das Baugesuch wird "mit der durch den Staat zur Verfügung gestellten Informatikanwendung ... eingereicht" Art. 135a f. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG/FR); Art. 89 und 89a des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR/FR)
- SO Projekt Elektronisches Baubewilligungsverfahren (eBauSO): "Das Projekt eBauSO verfolgt das Ziel, die Baugesuchverfahren ... digital und papierlos zu gestalten." Die Pilotphase soll im November 2024 starten. Die Umstellung auf eine obligatorisch digitale Gesucheingabe wird mittelfristig angestrebt.
- BL Die Baugesuche können über die Online-Plattform "eBaugesuch" digital eingereicht werden.
- GR Baugesuche können über die Onlineplattform Elektronisches Baubewilligungsverfahren (eBBV) (gr.ch) digital eingereicht werden, sofern die Gemeinde dieses bereits eingeführt hat (gestaffelte Inbetriebnahme seit 2024).

¹¹ Vgl. RRB 2024-000236 vom 28. Februar 2024 sowie Entscheid des Grossen Rates Art. Nr. 2024-1425 vom 25. Juni 2024

¹² www.justitia40.ch

¹³ Bundesgesetz über die Plattformen für die elektronische Kommunikation in der Justiz (BEKJ)

¹⁴ Kommunikationsplattform für elektronischen Rechtsverkehr: Bundesrat verabschiedet Botschaft (admin.ch) [<https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/aktuell/mm.msg-id-93065.html>]

¹⁵ Einbezogen sind auch Staatsanwaltschaft und Justizvollzug.

Neben diesen allgemeinen Regelungen sind spezialgesetzliche Normen zulässig. Die hier vorgesehenen baugesetzlichen Anpassungen werden daher ihre Bedeutung behalten. Sie sind mit der geplanten, später folgenden neuen Gesetzgebung (GdA) kompatibel. Die hier vorgeschlagenen Baugesetzanpassungen werden vorgezogen und sollen möglichst rasch geltendes Recht werden, damit der Dienst DIBA, der 2026 zur Verfügung stehen wird, möglichst früh mit all seinen Funktionalitäten genutzt werden kann. Die durchgängige Digitalisierung des Baubewilligungsverfahrens ist auch deshalb wichtig, damit das Nutzererlebnis für die betroffenen Privaten unabhängig davon, ob eine kantonale Zustimmung erforderlich ist oder nicht, immer dasselbe bleibt.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Die Verpflichtung zur Benutzung von DIBA (oder anderer Baugesetz-Applikationen) soll durch Verordnungsrecht (Anpassung der Bauverordnung ¹⁶) erfolgen. Den Gemeinden ist dabei eine Übergangsfrist zu gewähren, damit sie ihre Strukturen nötigenfalls anpassen können. Das Gesetz (§ 3a Abs. 2) gibt dem Regierungsrat ferner weitere Kompetenzen, die erlauben, möglichst das volle Potenzial der digitalen Anwendungen zu nutzen.

Praxis BVU: Elektronische Aktenführung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) führt seit Mitte 2020 die Akten grundsätzlich nur noch elektronisch. Papierakten werden eingescannt und nach einer angemessenen Aufbewahrungszeit vernichtet, wenn nicht ausdrücklich die Entgegennahme in Papierform und die Retournierung nach Verfahrensabschluss verlangt wird. Da diese Praxis problemlos funktioniert, wird auf eine baugesetzliche Verankerung dieser Praxis verzichtet. Denn geplant ist, dass das neue GdA die Frage des Umgangs mit Papierakten regeln wird. Diese künftige Regelung soll abgewartet und nicht im Baugesetz eine Zwischenzeit-Sonderregelung getroffen werden, die nur unnötig verwirren und der Rechtsklarheit schaden würde.

§§ 8 und 9 Richtplanung

Die Bestimmung verankert eine bereits bestehende Praxis (§ 9 Abs. 4^{bis}); im Übrigen ist die Anpassung redaktioneller Art.

<p>§ 8 Inhalt der Richtplanung</p> <p>¹ Der Kanton erlässt die erforderlichen Richtpläne. Sie dienen dazu, ...</p> <p>² Um diese Zwecke zu erreichen, sollen die Richtpläne insbesondere ...</p>	<p>¹ Der Kanton erlässt <u>einen kantonalen Richtplan</u>. Er dient dazu, ...</p> <p>² Um diese Zwecke zu erreichen, <u>soll der Richtplan</u> insbesondere ...</p>
<p>§ 9 Verfahren der Richtplanung</p> <p>¹ Der Regierungsrat erstellt die Entwürfe zu den kantonalen Richtplänen in Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden. Er unterbreitet sie den Gemeinden zur Vernehmlassung.</p> <p>⁴ Der Grosse Rat beschliesst über die kantonalen Richtpläne.</p>	<p>¹ Der Regierungsrat erstellt <u>den Entwurf zum kantonalen Richtplan</u> in Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden. Er unterbreitet <u>ihn</u> den Gemeinden zur Vernehmlassung.</p> <p>⁴ Der Grosse Rat beschliesst <u>den kantonalen Richtplan</u>.</p> <p>^{4bis} <u>Seine Beschlüsse können von den Gemeinden innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation mit Be-</u></p>

¹⁶ Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV)

⁵ Der Regierungsrat sorgt für die auf Grund der Richtpläne notwendige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten. Er hält die Bedürfnisse nach Koordination mit den raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes und der Nachbarkantone fest.

schwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

⁵ Der Regierungsrat sorgt für die aufgrund des Richtplans notwendige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten. Er hält die Bedürfnisse nach Koordination mit den raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes und der Nachbarkantone fest.

Entzug der aufschiebenden Wirkung von Beschwerden gegen den Richtplan (§ 9 Abs. 4^{bis})

Die Gemeinden können gegen einen Richtplanbeschluss innert 30 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Wird Beschwerde erhoben, tritt der Richtplanbeschluss nicht in Kraft, da der Beschwerde – mangels anderslautender besonderer Vorschrift – aufschiebende Wirkung zukommt.¹⁷

Die kantonale Praxis¹⁸ ist indessen eine andere. Der Kanton publiziert den Richtplanbeschluss nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in der Gesetzessammlung mit der Anordnung, dass der Beschluss zehn Tage nach seiner Publikation "in Kraft" tritt (anwendbar wird), unabhängig davon, ob Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben wird.

Diese kantonale Praxis ist in der Sache richtig: Eine Beschwerde darf nicht dazu führen, dass ein Richtplanbeschluss über längere Zeit ungültig bleibt und so grossrätliche Vorgaben ausgehöhlt werden, zumal sich eine Beschwerde in der Regel nur gegen lokal eng begrenzte Punkte richtet, mit der Anfechtung aber der ganze Richtplan in die Schwebe gerät. Die gesetzliche Anpassung regelt nun ausdrücklich und generell, dass einer Beschwerde gegen einen Richtplanbeschluss die aufschiebende Wirkung entzogen wird, analog den Vorschriften für Nutzungspläne.¹⁹ Die Anpassung ist notwendig, damit die Praxis rechtssicher und transparent beibehalten werden kann. Sie entspricht einer "de-lege-ferenda"-Empfehlung des Kommentars zum Baugesetz des Kantons Aargau.²⁰

"Richtplan" statt "Richtpläne"

Das Baugesetz spricht von kantonalen "Richtplänen". Da es nur einen kantonalen Richtplan gibt, ist die Formulierung "Richtpläne" in die Einzahl zu setzen. Die Korrektur erfolgt in Angleichung an die Revision RPG 1, die 2014 in Kraft getreten ist und die Kantone verpflichtet, "einen Richtplan" zu erstellen.²¹

§ 10 Kantonale Nutzungspläne (Einwendungsverfahren)

Die Bestimmung wird kongruent gemacht mit den Ausstandsregelungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (Abs. 5) und enthält eine Klarstellung (Abs. 5^{bis}).

§ 10 Kantonale Nutzungspläne

⁵ Das Departement legt die bereinigten Entwürfe in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend macht, kann innerhalb der Auflagefrist

⁵ Das Departement legt die bereinigten Entwürfe in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend macht, kann innerhalb der Auflagefrist

¹⁷ §§ 46 und 54 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG)

¹⁸ gestützt auf § 46 Abs. 1 VRPG

¹⁹ §§ 10 Abs. 6 und 28 BauG

²⁰ MARTIN GOSSWEILER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 9 N 30.

²¹ Art. 8 Abs. 1 und 8a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG); Formulierung gemäss der Revision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (RPG 1)

Einwendungen erheben. Der Regierungsrat entscheidet über die Einwendungen auf Grund von Anträgen einer Stelle, die sich nicht mit der Ausarbeitung der Entwürfe befasst hat. Die Einwendungsentscheide sind dem Grossen Rat bekannt zu geben, wenn dieser für den Erlass des Nutzungsplans zuständig ist.

Einwendungen erheben. Der Regierungsrat entscheidet über die Einwendungen ____.

^{5bis} Beschliesst der Grosse Rat den Nutzungsplan, sind ihm die Einwendungsentscheide bekannt zu geben, binden ihn aber nicht.

Absatz 5

Der Grosse Rat beschliesst die kantonalen Nutzungspläne. Die Einwendungen behandelt der Regierungsrat "auf Grund von Anträgen einer Stelle, die sich nicht mit der Ausarbeitung der Entwürfe befasst hat" (§ 10 Abs. 5 BauG). Diese Einschränkung in Absatz 5 ist nicht sachgerecht. Ob eine Person (Stelle) an einem Entscheid nicht mitwirken darf, bestimmt sich nach den Ausstandsbestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.²² Die baugesetzliche Bestimmung stellt eine zusätzliche Hürde auf, die rechtsstaatlich nicht geboten ist, und ist eine Übernormierung.

Die Nutzungspläne werden von einer Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) entworfen. Die Einwendungsverfahren instruiert die Rechtsabteilung BVU zuhanden des Regierungsrats. In Einzelfragen kann es dazu kommen, dass die Fachstelle die Rechtsabteilung um Klärung bestimmter Rechtsfragen oder um die Überprüfung von Formulierungen in Nutzungsbestimmungen zu einem kantonalen Nutzungsplan (Schutzplan) bittet. Dies soll nicht dazu führen, dass die Rechtsabteilung deswegen allfällige Einwendungen gegen den kantonalen Nutzungsplan nicht mehr instruieren darf, solange ein Ausstandsgrund nicht vorliegt. In Absatz 5 ist daher die genannte Einschränkung zu streichen.

Absatz 5^{bis}

Klarzustellen ist ferner, dass der Grosse Rat als zuständiges Planungs- und Beschlussorgan an die Einwendungsentscheide des Regierungsrats nicht gebunden ist. Die Rechtslage ist hier dieselbe wie bei kommunalen Nutzungsplänen: Auch dort entscheidet die Einwohnergemeinde (als Planungsorgan), ohne dass – nach ausdrücklicher Vorschrift – die Einwendungsentscheide der Exekutive (Gemeinderat) sie binden würden. Eine gleichlautende Klarstellung für den Grossen Rat als kantonales Planungsorgan ist deshalb ratsam, da in der Literatur – mit Verweis auf die Materialien – "widerwillig" eine andere Rechtsauffassung vertreten wird.²³

§ 15 Ausscheidung von Nutzungszonen (Arbeitszonen)

Die Änderung betrifft eine begriffliche Anpassung.

<p>§ 15 Ausscheidung von Nutzungszonen</p> <p>² Sie können insbesondere ausscheiden:</p> <p>a) Bauzonen, namentlich Wohn-, Kern-, Gewerbe-, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;</p>	<p>² Sie können insbesondere ausscheiden:</p> <p>a) Bauzonen, namentlich Wohn-, Kern-, <u>Arbeitszonen sowie</u> Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;</p>
---	---

Im kantonalen Datenmodell wird anstelle des Begriffspaares Gewerbe- und Industriezone der Begriff Arbeitszone (Arbeitszone A1 und A2) verwendet. Auch der Bund spricht in neuerem Recht von "Arbeitszone".²⁴ – In Arbeitszonen sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Nutzungen durch

²² § 16 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG)

²³ MARTIN GOSSWEILER in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 10 N 73

²⁴ Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) – anders noch Art. 43 Abs. 1 lit. c und d der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV).

Dienstleistungsunternehmen zugelassen. Wohnungen sind – anders als in Mischzonen – in Arbeitszonen grundsätzlich nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zonenkonform.

In Absatz 2 soll dementsprechend das Begriffspaar "Gewerbe- und Industriezone" durch "Arbeitszone" ersetzt werden.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Mit der Inkraftsetzung der Baugesetzanpassung soll diese begriffliche Anpassung (Arbeitszone statt Gewerbezone) ebenfalls in der Bauverordnung nachvollzogen werden.²⁵

§ 48 Waldabstand

Die Änderung in Absatz 1 lit. a betrifft eine Präzisierung (bestehende Praxis). In Absatz 1 lit. b wird eine sachwidrige Unterscheidung gestrichen.

<p>§ 48 Waldabstand</p> <p>¹ Der Waldabstand beträgt, ab Waldgrenze gemessen, mindestens</p> <p>a) 4 m für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinstbauten, Einfriedungen, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen, 2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe, 3. versiegelte Plätze und Strassen, <p>b) 8 m für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Klein- und Anbauten, unterirdische und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen, 2. Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm bis 1,80 m Höhe, <p>c) 18 m für grössere Bauten und Anlagen.</p>	<p>a) 4 m für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinstbauten, Einfriedungen <u>bis 1,20 m Höhe</u>, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen, <u>¹bis. Einfriedungen über 1,20 m Höhe,</u> 2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe <u>oder Tiefe</u>, <p>b) 8 m für</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm [...] Höhe <u>oder Tiefe</u>,
--	--

Absatz 1

lit. a

- **Ziff. 1 und 1^{bis}:** Was für Abstandsvorschriften für Einfriedungen gelten, geht aus dem heutigen Recht nur unklar hervor. Einfriedungen sind definitionsgemäss nicht höher als 1,80 m²⁶. Sie müssen einen Abstand von 4 m einhalten. Sind sie nicht über 1,20 m hoch und ist das Fundament nur minimal, gilt kein Abstand (Umkehrschluss aus Ziff. 1). Ein Beispiel für "minimales Fundament" sind blosse Punktfundamente – dies im Gegensatz zu Streifenfundamenten.
- **Ziff. 2:** Ob das Terrain um bis 80 cm aufgeschüttet oder abgegraben wird, spielt für den Waldabstand keine Rolle: Es gilt in beiden Fällen ein Abstand von 4 m. Dass das geltende Recht nur die

²⁵ Betroffen sind die §§ 4 Abs. 2 lit. c sowie 49a BauV.

²⁶ § 28 Abs. 1 BauV

"Höhe" anspricht und nicht auch die "Tiefe", beruht auf einem Versehen der damaligen Redaktionskommission und entspricht nicht dem ursprünglichen grossrätlichen Beschluss. Dieses Versehen wird zurückkorrigiert.²⁷ Die gleiche Korrektur gilt auch für lit. b Ziff. 2.

lit. b

- **Ziff. 2:** Weiter hat sich in der Praxis gezeigt, dass die aktuelle Abstandsvorschrift für Stützmauern unbefriedigend ist. Sachlich ist eine unterschiedliche Behandlung von (tief gegrabenen) Materialabbaustellen (Ziff. 1) und Terrainveränderungen/Stützmauern (Ziff. 2) kaum zu rechtfertigen. Die Begrenzung "bis 1,80 m Höhe" wird daher gestrichen mit der Konsequenz, dass auch höhere (tiefere) Terrinaufschüttungen und Stützmauern im 8-m-Grenzabstand zugelassen sind. (Die formelle Korrektur "... oder Tiefe" ist in der Bemerkung oben, lit. a Ziff. 2, kommentiert.)

§ 48a Abstand von Kulturland

Die Bestimmung ist neu. Sie dient der Klarstellung (Umsetzung) von Bundesrecht.

	<p>§ 48a Mindestabstand zum Kulturland</p> <p>¹ Der Mindestabstand zum Kulturland beträgt für</p> <p>a) Einfriedungen sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen 60 cm,</p> <p>b) Stützmauern 60 cm; bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe über 2,4 m vergrössert sich der Abstand um das Mehrmass,</p> <p>c) nicht unterkellerte Klein- und Anbauten 2 m,</p> <p>d) andere Bauten und Anlagen 4 m.</p> <p>² Vorschriften, die aus anderem Grund einen grösseren Abstand verlangen, bleiben anwendbar.</p>
--	--

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen Bauten und Anlagen (die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind) von der Bauzonengrenze (Kulturlandgrenze) soweit zurückversetzt sein, dass die Installation keine nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone hat. Das massgebliche öffentliche Interesse liegt in der Durchsetzung des fundamentalen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet: Negative Auswirkungen eines Bauvorhabens auf das benachbarte Landwirtschaftsland müssen verhindert werden. Diese wirkungsbezogene Betrachtungsweise stützt das Bundesgericht direkt ab auf bundesrechtliche Bestimmungen.²⁸ Dabei sind nicht allein die baulichen Massnahmen als solche, sondern auch die Auswirkungen der Nutzung der Baute oder Anlage auf das Nichtbaugebiet bedeutsam. Zum Beispiel kann die Erstellung einer Wohnbaute unmittelbar an der Bauzonengrenze die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (beim Einsatz von Landwirtschaftsmaschinen) im Randbereich erschweren und Beeinträchtigungen wegen Wurzelverletzungen und Schattenwurf verursachen. Die Nutzung der Wohnbaute führt erfahrungsgemäss aber auch zu einer – bei zu geringem Grenzabstand unzulässigen – Mitnutzung des Umschwungs als Zirkulations- und Erholungsfläche. Die Bautätigkeit darf ferner auch nicht dazu führen,

²⁷ Der Grosse Rat hat am 20. Oktober 2015 § 48 Abs. 1 lit. b Ziff. 2 BauG mit folgendem Wortlaut beschlossen:

Der Waldabstand beträgt, ab Waldgrenze gemessen, mindestens

a) 4 m für

2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhendifferenz,

In der Redaktionskommission wurde unrichtigerweise "Höhendifferenz" durch "Höhe" ersetzt.

²⁸ Art. 3 Abs. 2 lit. a, Art. 16 und 22 RPG

dass wertvolle Landflächen im Kulturland, zum Beispiel Magerflächen, "vorübergehend" zerstört werden.

Im Interesse der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung sollen im Baugesetz entsprechende Mindestabstände festgelegt werden, die solche Einwirkungen und Zerstörungen verhindern.²⁹ Grundsätzlich soll ein Mindestabstand von 4 m gelten (Absatz 1 lit. d). Ein geringerer Abstand (2 m) gilt für nichtunterkellerte Klein- und Anbauten (lit. c). Für (in der Regel versiegelte) Parkierungs- und Verkehrsflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern beträgt der Abstand grundsätzlich 60 cm (lit. a und b).³⁰ Bei grossen Abgrabungen (über 2,4 m Tiefe) oder grossen Stützmauern (über 2,4 m Höhe) vergrössert sich der Abstand um das Mehrmass (lit. b).

Beispiel (Absatz 1 lit. b): Bei einer Stützmauer von 3 m Tiefe³¹ (oder Höhe) beträgt der Mindestabstand 1,20 m (0,6 m + [3 m – 2,4 m]). Ein nötiges Schutzgelenk (Absturzsicherung) ist ohne Einfluss auf diese Berechnung.

Die Abstände (4 m beziehungsweise 2 m) ermöglichen das Anpflanzen von Hecken im Grenzabstandsbereich und erlauben so eine ansehnliche Gestaltung des augenfälligen Siedlungsrandes.

Der Kulturlandabstand ist zwingendes Recht: Weder privatrechtliche Vereinbarungen noch kommunales Recht (allgemeiner Nutzungsplan, Sondernutzungspläne) können eine Unterschreitung erlauben. Nur wenn die strengen Voraussetzungen von § 67 BauG erfüllt sind, ist eine Ausnahmegewilligung möglich. Generelle "Ausnahmen" (zum Beispiel Baulinien in einem Sondernutzungsplan) sind nicht zulässig.

Der Gemeinderat erteilt die Ausnahmegewilligung. Sie bedarf überdies der vorgängigen Zustimmung des Kantons, wenn das Bauvorhaben Kulturland beansprucht, auch wenn diese Beanspruchung nur vorübergehend – während der Bauausführung – erfolgt (§ 63 BauG). Bei blosser Unterschreitung des Kulturlandabstands hingegen bedarf die kommunale Ausnahmegewilligung nicht zusätzlich der kantonalen Zustimmung.

Das Wort "Mindestabstand" impliziert, dass grössere Abstandsvorschriften (zum Beispiel Grenzabstand gegenüber privaten Parzellen, Waldabstand, Baulinie etc.) vorgehen (das heisst, ebenfalls einzuhalten sind). Legt zum Beispiel das kommunale Recht für die Hauptwohnseite einen grossen Grenzabstand von 8 m fest und zeigt die Hauptwohnseite zum Kulturland, muss (zusätzlich auch) der 8-m-Abstand (ab Parzellengrenze)³² eingehalten sein.

Kommunale Regelungen zum Kulturland-Mindestabstand

Teilweise regelt bereits das kommunale Recht den Kulturland-Mindestabstand. Solche Regelungen sind nicht mehr anwendbar, auch wenn sie strenger sind als das kantonale Recht. Eine kreative Vielfalt von Bestimmungen soll vermieden und die Rechtsanwendung dadurch vereinfacht werden. Die kantonale Regelung ist somit abschliessend. Der Vorbehalt von "Vorschriften ... aus anderem Grund" erlaubt der Gemeinde zwar, grössere Abstandsvorschriften vorzusehen; doch dürfen diese nicht den Zweck haben, den Kulturlandabstand zu verschärfen.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Die Inkraftsetzung der neuen Regelung macht die bestehende Verordnungsbestimmung³³ obsolet. Diese soll mit der Inkraftsetzung der baugesetzlichen Änderungen aufgehoben werden.

²⁹ BGer 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018 / BGE 145 I 156 / Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (ZBI), 3/2019 S. 155 ff. und 162 ff. (mit Kommentierung von Arnold Marti); Entscheid des Zürcher Baurekursgerichts 0014/2021 vom 4. Februar 2021, Erw. 4.2 f.; siehe auch die bisherige (dispositive) Regelung in der Bauverordnung: § 29 BauV

³⁰ Der 60-cm-Mindestabstand für Einfriedungen entspricht der Regelung für pflanzliche Einfriedungen im Privatrecht: § 72 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 2017 (EG ZGB)

³¹ Eine Stützmauer, die nicht über das massgebende Terrain ragt, hat keine Höhe. Im Gesetzestext wird daher nicht nur die Höhe, sondern auch die Tiefe geregelt.

³² Die Kulturlandgrenze kann quer durch eine Parzelle führen und ist in diesem Fall nicht identisch mit der Parzellengrenze.

³³ § 29 BauV

§ 52 Allgemeine Anforderungen (sanitäre Einrichtungen)

Die Bestimmung ist neu.

<p>§ 52 Allgemeine Anforderungen</p> <p>³ Der Regierungsrat kann Bestimmungen über die Wohnhygiene und technische Bauvorschriften, namentlich über rationelles, umweltschonendes und energieeffizientes Bauen erlassen. Er regelt die Details über die Anforderungen an Bauten in Bezug auf die Sicherheit vor Naturgefahren.</p>	<p>³ Der Regierungsrat kann <u>durch Verordnung</u> Bestimmungen über die Wohnhygiene <u>und über sanitäre Einrichtungen</u> sowie technische Bauvorschriften, namentlich über rationelles, umweltschonendes und energieeffizientes Bauen erlassen. Er regelt die Details über die Anforderungen an Bauten <u>und Anlagen</u> in Bezug auf die Sicherheit vor Naturgefahren.</p>
--	---

Bis anhin fehlt eine gesetzliche Grundlage dafür, dass der Kanton die Anzahl und die Mindestanforderungen von WC-Anlagen ³⁴ regeln kann. Es geht dabei um WC-Anlagen für öffentlich zugängliche Innen- und Aussenräume – [Sommer-]Restaurants, Schulen, Veranstaltungsräume – und Arbeitsplätze. Für Arbeitsplätze und Pausenräume enthält bereits das Bundesrecht die Regelung, dass "Toiletten in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen" sind und sich "die Zahl der Toiletten ... nach der Zahl der gleichzeitig im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmer" richtet.³⁵

Eine Richtlinie für Gastwirtschaftsbetriebe hat die Gesellschaft Schweizerischer Lebensmittelinspektorinnen und Lebensmittelinspektoren (GSLI) erlassen.³⁶

Mit der neuen Gesetzesgrundlage kann direkt der Kanton Vorgaben machen und entsprechende Transparenz und Rechtssicherheit schaffen.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Wann und wie eine Umsetzung auf Verordnungsstufe erfolgt, steht zurzeit noch nicht fest.

§ 54a Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die Änderungen enthalten Präzisierungen und eine Streichung, die das Recht aktualisieren und verständlicher machen.

<p>§ 54a Kommunalen Gesamtplan Verkehr</p> <p>¹ Die Gemeinde kann das Verkehrsaufkommen in einem Kommunalen Gesamtplan Verkehr mit den Verkehrskapazitäten und der Siedlungsentwicklung abstimmen. Er wird vom Gemeinderat beschlossen, vom zuständigen Departement genehmigt und ist behördenverbindlich.</p> <p>² Ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr ist erforderlich, wenn ein Parkleitsystem eingeführt, die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 hinaus begrenzt oder eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben werden soll. Begrenzung und</p>	<p>¹ <u>Der Gemeinderat kann einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr beschliessen. Dieser dient der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsplanung. Seine Ziele, Massnahmen und Teilpläne sind für die Gemeinde behördenverbindlich.</u></p> <p>^{1bis} <u>Die Ziele des Kommunalen Gesamtplans Verkehr werden vom zuständigen Departement genehmigt. Sie sind für den Kanton behördenverbindlich.</u></p> <p>² Ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr <u>und die Umsetzung in einem Nutzungsplan sind erforderlich, wenn</u></p> <p><u>a) die Anzahl Parkfelder unter den Pflichtbedarf nach Fachnorm begrenzt wird.</u></p>
--	---

³⁴ Besucher- und Gästetoiletten

³⁵ Art. 32 (i.V.m. Art. 29) der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz vom 18. August 1993 (ArGV 3). Das SECO hat im Oktober 2022 Richtwerte erlassen. Diese sind zu finden in der "Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz; 2. Kapitel: Besondere Anforderungen des Gesundheitsschutzes; 7. Abschnitt: Garderoben, Waschanlagen, Toiletten, Ess- und Aufenthaltsräume, Erste Hilfe; Art. 32 Toiletten"

³⁶ Gesellschaft Schweizer Lebensmittelinspektorinnen und Lebensmittelinspektoren (GSLI), Planungshilfe für Verpflegungsbetriebe, Stand 2023

Bewirtschaftung werden in einem Nutzungsplan umgesetzt.

³ Im Interesse der überkommunalen Abstimmung und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des kantonalen Strassennetzes kann der Regierungsrat den Gemeinderat zum Erlass eines mit den Zentrums- und Nachbargemeinden abgestimmten Kommunalen Gesamtplans Verkehr verpflichten.

⁴ Der Kanton unterstützt die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr durch Beiträge. Der Grosse Rat bestimmt durch Dekret Voraussetzungen und Höhe der Beitragsleistungen.

b) eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben wird.

Absatz 1 und 1^{bis}

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr umfasst Analysen, Teilpläne, Massnahmen und Ziele. In der Praxis haben sich Unklarheiten ergeben in Bezug auf die Frage der Behördenverbindlichkeit des Plans für den Kanton und die Gemeinde. Für die Gemeinde ist der Plan in all seinen Teilen (Ziele, Massnahmen und Teilpläne) behördenverbindlich; ausgenommen sind bloss Erklärungen und Begründungen.³⁷ Für den Kanton hingegen bezieht sich die Behördenverbindlichkeit nur auf die Plan-Ziele (Absatz 1^{bis}). So werden denn auch nur diese von ihm genehmigt. Im Gesetzestext wird dies präzisiert.

"Verkehrsplanung": Mit "Verkehrskapazitäten" (heutiger Gesetzestext) sind nach gängiger Auffassung die Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gemeint. Dieses Verständnis greift jedoch zu kurz. Der Ausdruck soll daher durch den Begriff "Verkehrsplanung" ersetzt werden. Es geht dabei nicht bloss darum, Verkehrskapazitäten (für MIV und Langsamverkehr) einzuplanen, sondern auch um Fragen der Qualität und Attraktivität der Erschliessung mit Blick auf alle Verkehrsmittel und um Interessenabwägungen, die wegen Nutzungskonflikten, des begrenzten Raums und des Grundsatzes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden getroffen werden müssen.

Parkleitsystem: In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Einführung eines Parkleitsystems, gestützt auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr, keinen Anwendungsbereich hat. Das Parkleitsystem soll daher im Gesetzestext nicht mehr aufgeführt werden. Ein Parkleitsystem kann eingeführt werden, auch ohne dass deswegen vorgängig ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr auszuarbeiten wäre.

Absatz 2

Die Formulierung in Absatz 2 "wenn ... die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 hinaus begrenzt ... werden soll" ist schwer verständlich. Gemeint ist, dass ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr zwingend zu erarbeiten ist, wenn die Parkfelderzahl in einem Gebiet unter den Pflichtbedarf begrenzt werden soll. Mit "Pflichtbedarf" ist das minimal erforderliche Parkfelder-Angebot (Pflichtparkfelder) gemäss anwendbarer Fachnorm gemeint.³⁸ Soll dieser Pflichtbedarf tiefer angesetzt und darüber hinaus Parkfelder verboten werden, bedarf es einer Grundlage im Kommunalem Gesamtplan Verkehr und zusätzlich der (eigentumsverbindlichen) Umsetzung in einem Nutzungsplan. Die vorgesehene Umformulierung von Absatz 2 will (ohne inhaltliche Änderung) den Text verständlicher machen.

³⁷ CHRISTIAN HÄUPTLI, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 54a N 24

³⁸ VSS-Norm 40 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personewagen" vom 31. März 2019 (§ 43 Abs. 1 BauV)

Spezielle örtliche Verhältnisse (Ortsbildschutz, unzumutbarer Aufwand im Einzelfall) und spezielle Wohnformen (zum Beispiel "autofreies Wohnen") erlauben gemäss Fachnorm ein Abweichen von den Richtwerten (und also eine Herabsetzung des Pflichtbedarfs). Diese Anwendungsfälle bedingen keine zusätzliche planerische Abstützung; der Gemeinderat kann solche Reduktionen direkt gestützt auf die Fachnorm und § 55 Abs. 3 BauG (Ortsbildschutz) oder § 43a BauV (autoarmes Wohnen) verfügen – ohne Abstützung auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr.³⁹

§ 60 Baugesuch (unzulässige Rügen)

Die Ergänzung erfolgt in Umsetzung der Motion Pfisterer.⁴⁰ Sie dient der Klarstellung von bereits geltendem Recht.

<p>§ 60 Baugesuch</p> <p>¹ Vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Gemeinderat ein Baugesuch einzureichen.</p> <p>² Der Gemeinderat veröffentlicht das Baugesuch und legt es während 30 Tagen öffentlich auf. Einwendungen sind innerhalb der Auflagefrist zu erheben.</p> <p>³ Vor Veröffentlichung des Baugesuches sind Profile aufzustellen.</p>	<p><u>^{2bis} Einwendungen, die bereits im Nutzungsplanverfahren hätten vorgebracht werden können, sind unzulässig.</u></p>
---	---

Abs. 2^{bis}

Mit einer Einwendung können nicht mehr Rügen erhoben und Anträge gestellt werden, die bereits gegen den Nutzungsplan (allgemeinen Nutzungsplan und Sondernutzungsplan) hätten vorgebracht werden können (zum Beispiel Rügen betreffend das Bauvolumen, die Abstände und die Dachfirstrichtung, soweit der Nutzungsplan diese Punkte regelt). Solch verspätete Einwände sind nicht mehr zu hören, und auf entsprechende Anträge ist nicht einzutreten. Dies ergibt sich zwar bereits aufgrund der Rechtskraft (Rechtsverbindlichkeit) der Nutzungspläne, so dass auf eine ausdrückliche gesetzliche Regelung verzichtet werden könnte. Doch schafft die explizite Regelung Nachachtung und Transparenz.

Die Formulierung der neuen Bestimmung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Formulierung von § 152.⁴¹

In Ausnahmesituationen bleibt allerdings – gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung – die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans im Anwendungsfall (Baugesuchsverfahren) möglich.⁴²

³⁹ Vgl. VSS 40 2081, Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, Ziff. 9.4

⁴⁰ Siehe Fussnote 3

⁴¹ Die Bestimmung lautet:

§ 152 Eingabe der Betroffenen

¹ Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeinderat zuhanden des Spezialverwaltungsgerichts anzumelden:

a) Einwendungen gegen die Enteignung (...); Anträge, die bereits mit Einwendungen gegen den Nutzungsplan oder das Bauprojekt hätten gestellt werden können, sind unzulässig;

⁴² Eine solche Ausnahmesituation liegt vor, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen haben Rechenschaft geben können und sie somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, ferner wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte. Dabei gilt als zusätzliche Voraussetzung, dass das Interesse an ihrer Überprüfung und allfälligen Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 2024 [WBE.2024.72], Erw. 2.4.2, mit weiteren Verweisen)

EXKURS Motion Pfisterer

Die Motion Pfisterer⁴³ möchte (bau)gesetzliche Anpassungen, "damit der Rechtsschutz nach positiven Volks- und Parlamentsentscheiden zu konkreten, genügend bestimmt festgelegten Projekten von Kanton und Gemeinden verwesentlich wird. Der Rechtsschutz darf insbesondere nicht missbraucht werden, um unterlegene politische Opposition immer wieder vorzubringen." Zur Umsetzung der Motion ist eine Änderung in § 60 aufgenommen worden. Ferner sind die beiden folgenden baugesetzlichen Anpassungen geprüft, dann aber verworfen worden (Buchstabe A und B). Unter Buchstabe C erfolgen alsdann zusätzliche Bemerkungen zur Frage der erfolgreichen Realisierung von Projekten von grossem öffentlichem Interesse.

A. Verworfen Variante "Projektplan"

Mit "Projektplan"⁴⁴ ist gemeint, dass der Sondernutzungsplan so detaillierte Angaben enthält, dass das Bauprojekt darin bereits miterfasst ist. Der Sondernutzungsplan gilt gleichzeitig als Baubewilligung mit dem Effekt, dass ein darauffolgendes Baubewilligungsverfahren wegfällt. Aus folgenden Gründen ist diese Variante verworfen worden:

- (1) Praxisgemäss sollen Sondernutzungspläne keine allzu hohe Normierungsdichte aufweisen, sondern für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren einen Projektierungsspielraum belassen. So hielt bereits der Baugesetzkommentar zum Baugesetz von 1971 fest:⁴⁵
"Die Gestaltungsnormen müssen dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen, sollen also in Einzelheiten nicht weitergehen, als notwendig ist. (...) Wohl darf eine Gestaltungsplanordnung mit dem Umschreiben von Baugestaltung und Nutzweise weiter gehen als ZP [Zonenplan] und Zonenvorschriften. Sie sollte aber doch vorwiegend in die Form von Rahmenvorschriften gekleidet werden."

Dies gilt auch in anderen Kantonen so. Beispielsweise regelt der Kanton Zürich direkt im Gesetz, dass bei Gestaltungsplänen "für die Projektierung ... ein angemessener Spielraum zu belassen (ist)."^{46, 47}
- (2) Dass ein Sondernutzungsplan keine allzu hohe Normierungsdichte aufweisen soll, erklärt sich auch mit der Planbeständigkeit. Anders als ein Baugesuch lässt sich ein Sondernutzungsplan nicht ohne Weiteres, kurz nachdem er erlassen worden ist, wieder anpassen, sollten sich einzelne Festlegungen bei der Weiterbearbeitung des Projekts als hinderlich erweisen. Der Sondernutzungsplan hat eine grosse Rechtsbeständigkeit (lange Geltungsdauer) und ist entsprechend starrer als die Baubewilligung. Spätere Anpassungen (im Sondernutzungsplanverfahren) wären, soweit sie mit der Planbeständigkeit vereinbar sind, aufwändiger. Die geringere Flexibilität und der grössere Aufwand bei einer Anpassung führen dazu, dass eine hohe Normierungsdichte des Sondernutzungsplans nicht im wohlverstandenen Sinne einer Bauherrschaft sein kann.
- (3) Die Unterstellung von "Baugesuchsinhalten" unter das vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) würde den Gestaltungsspielraum der Bauherrschaft zusätzlich einschränken.
- (4) Gewisse Kantone – beispielsweise Solothurn und Bern – kennen die Möglichkeit eines kombinierten Verfahrens in dem Sinne, dass ein Sondernutzungsplan auch als Baubewilligung gilt, wenn der Plan das Bauvorhaben mit der Genauigkeit einer Baubewilligung festlegt. Diese Möglichkeit wird jedoch in der Regel nicht für Hochbauten, sondern nur für Tiefbaupro-

⁴³ siehe Fussnote 3

⁴⁴ Zum Projektplan siehe die Regelungen in folgenden Kantonen

- BE: Art. 88 Abs. 6 BauG/BE i.V.m. Art. 122b der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV/BE)
- SO: Art. 39 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG/SO)

⁴⁵ Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl. 1976, § 141 N 4

⁴⁶ § 83 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH)

⁴⁷ Gleiches gilt auch im Kanton Schwyz: Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 8. März 2021 (III 2020 193), Erw. 3.2

jekte angewandt. Diese sind regelmässig weniger kompliziert als Hochbauprojekte und lassen sich eher in einem Sondernutzungsplan erfassen. Das Risiko eines späteren Anpassungsbedarfs, dem die Planbeständigkeit entgegensteht, ist hier weniger hoch.

- (5) Weiter stellen sich Anschluss-Rechtsfragen mit entsprechendem Regelungsbedarf, zum Beispiel Geltungsdauer von Nutzungsplan/Baubewilligung, geringfügige Anpassungen, Profilierung. Die Normierung würde dadurch aufgebläht.
- (6) Bereits nach geltendem Recht ist zulässig, bestimmte (heikle und wesentliche) Punkte vorab im Sondernutzungsplanverfahren zu regeln. Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren können diese Punkte nicht mehr in Streit gezogen werden (vgl. neu die vorgesehene explizite Formulierung in § 60).
- (7) Auch ist bereits heute möglich, dass eine Bauherrschaft Sondernutzungsplan und Baugesuch zeitgleich ausarbeitet und dafür sorgt, dass Genehmigung und Bewilligung koordiniert erfolgen. Bei Eingang von Rechtsmitteln gegen den Sondernutzungsplan würde das Baugesuchverfahren sistiert, bis die nutzungsplanerische Grundlage feststeht. – Dieser Weg wird in der Praxis jedoch kaum begangen, da Anpassungen des Nutzungsplans nachträgliche Anpassungen des Baugesuchs nötig machen und das Bauen verteuern können.

B. Verworfenen Variante "Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplan"

Eine Variante mit gewissermassen umgekehrten Vorzeichen zum "Projektplan" wäre, dass direkt das Baugesuch die Zielsetzungen der Sondernutzungsplanpflicht aufnimmt und erfüllt – mit dem Effekt, dass ein vorgängiges Sondernutzungsplanverfahren ganz entfällt.⁴⁸ Ein Vorteil dieser Variante gegenüber der Variante "Projektplan" wäre – aus Sicht der Bauherrschaft – ferner, dass kein Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) durchgeführt werden müsste. Der Verzicht auf eine Planung erleichtert namentlich auch spätere Anpassungen. Im Gesamten wäre daher diese Variante gegenüber der Variante "Projektplan" zu bevorzugen.

Bereits heute regeln einzelne Gemeinden in ihren jeweiligen Bau- und Nutzungsordnung (BNO), dass in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann, wenn die Planungsziele auf andere Weise erfüllt werden, beispielsweise mit öffentlich-rechtlichem Vertrag oder einer Arealüberbauung für das gesamte Gebiet.

Ob eine solche Regelung auch ins kantonale Recht aufgenommen werden sollte, wurde überprüft. Aus den nachfolgenden Gründen wird im vorliegenden Entwurf aber auf eine kantonale gesetzliche Umsetzung verzichtet:

- (1) Das "Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplan" bedingt, dass die Gemeindeversammlung in ihrer BNO für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ausreichend konkrete Planungsziele und Gestaltungsgrundsätze festlegt. Andernfalls kann nicht beurteilt werden, ob ein Baugesuch den Planungszweck erfüllt und auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann.
- (2) Erweisen sich diese Ziele später bei der Projektierung als unzweckmässig oder überholt, müssten in einem aufwändigen Verfahren (erneute BNO-Revision) die Ziele angepasst werden. Hinzu kommt, dass der Grundsatz der Planbeständigkeit in aller Regel solche kurzzeitige Anpassungen ausschliesst.
- (3) Es gilt das zum "Projektplan" Gesagte auch hier: Bereits nach geltendem Recht ist die zeitgleiche Eingabe von Sondernutzungsplan und Baugesuch möglich. Aufgrund des damit verbundenen Risikos eines Scheiterns des Sondernutzungsplans verzichtet eine Bauherrschaft

⁴⁸ Siehe dazu die Regelung im Kanton Bern: Art. 93 des Baugesetzes vom 9. Juni 1998 (BauG/BE); Adolf Zaugg / PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern – Kommentar, Bd. II, S. 321 f.

jedoch praxismässig darauf, das Baugesuch entscheidreif auszuarbeiten, bevor die Grundlage (Sondernutzungsplan) klar ist.

Aus diesen Gründen soll davon abgesehen werden, auf kantonaler Ebene das "Baugesuch mit Verzicht auf Sondernutzungsplan" einzuführen. Weiterhin wird es aber möglich sein, dass auf kommunaler Ebene (im allgemeinen Nutzungsplan) Regelungen erlassen werden, die unter bestimmten Voraussetzungen die Gestaltungsplanpflicht (einschliesslich Mitwirkungsverfahren) dahinfallen lassen. Für eine "bloss" kommunale Regelung sprechen die Wahrung der Gemeindeautonomie und die demokratische Abstützung, die der Beschluss der Gemeindeversammlung als des zuständigen Planungsorgans sicherstellt.

Die Teilnehmenden der öffentlichen Anhörung können im Fragebogen zur Opportunität dieses Verzichts auf eine kantonalgesetzliche Umsetzung Stellung nehmen.

C. Weitere Bemerkungen zu: Bauprojekte von grossem öffentlichem Interesse

Die Motion Pfisterer hat zum Ziel, das Baubewilligungsverfahren für die Realisierung von Projekten, die von grossem öffentlichem Interesse und demokratisch legitimiert sind, zu erleichtern. Wie eine Studie im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO zeigt, werden im Durchschnitt nur gerade 4 % der Grossprojekte an eine kantonale Rechtsmittelinstanz weitergezogen. Entscheidend für den Erfolg solcher Projekte sind: Klare Regelungen, die kompetente Beratung und vor allem eine gute Kommunikation mit Einbezug der Betroffenen.⁴⁹ Wenn es in den seltenen Fällen denn doch zu Beschwerden kommt, tragen die Verwaltung und Gerichte dem öffentlichen Interesse Rechnung und behandeln die Beschwerden hoch prioritär. Diese hohe prioritäre Behandlung ist unbestrittene Praxis und nicht gesetzlich zu fixieren. Um die Klarheit über die Rechtslage möglichst zu verbessern, hat der Kanton ferner 2022 die Webseite www.ag.ch/agve geschaffen, worauf Verwaltung und Gerichte einen Grossteil ihre Entscheide veröffentlichen. Dies trägt dazu bei, Rechtsstreitigkeiten zu verhindern, und entspricht der Stossrichtung der Motion.

§ 63 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden (Eisenbahnlinien [Abs. 1], Einsichtsrecht ins Grundbuch [Abs. 2])

Die Änderung betrifft teilweise eine Präzisierung (bestehende Praxis, Absatz 1), teilweise ist sie neu (Absatz 2). Gemäss einem Bericht des

<p>§ 63 Zustimmung und Bewilligung anderer Behörden</p> <p>¹ Der Gemeinderat hat Gesuche vor seinem Entschieden dem zuständigen kantonalen Departement vorzulegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, wenn sie zum Gegenstand haben:</p> <p>d) Bauten und Anlagen an bestehenden oder projektierten Linien von Nebenbahnen;</p>	<p>d) Bauten und Anlagen an bestehenden oder projektierten <u>Eisenbahnlinien</u>;</p> <p>² <u>Die für die Abklärung und Zustimmung zuständigen kantonalen Stellen haben das Recht zur Einsicht in die Daten des Grundbuchs samt den Belegen, soweit sie die Daten zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen.</u></p>
---	--

⁴⁹ econcept, Effizienz von Planungs- und Bauverfahren sowie den damit einhergehenden Rechtsmittelverfahren, Schlussbericht vom 1. Juni 2015, S. iii

Absatz 1

Gemäss geltendem Gesetzesrecht bedürfen "Bauten und Anlagen an bestehenden oder projektierten Linien von Nebenbahnen" einer kantonalen Zustimmung. Der Begriff "Nebenbahn" soll durch "Eisenbahn" ersetzt werden.

Das kantonale Zustimmungserfordernis soll sicherstellen, dass Gebäude an bestehenden oder projektieren Bahnlinien die Vorschriften betreffend Lärm und Erschütterung⁵⁰ einhalten. Dieses Zustimmungserfordernis ist nicht, wie gemäss aktuellem Gesetzestext, auf Gebäude an Nebenbahnen⁵¹ begrenzt, sondern bezieht sich auf alle Eisenbahnkategorien, also auch auf die Bahnlinien der SBB. Dies ergibt sich aus dem Bundesrecht⁵² und entspricht der kantonalen Praxis. Die Ergänzung im Gesetzestext macht diese Praxis transparent.

Absatz 2

Ein Baugesuch bedarf der kantonalen Zustimmung, wenn kantonale Belange betroffen sind. Die zuständige Behörde (Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt) verfügt bereits heute über einen Zugriff auf gewisse Daten des elektronischen Grundbuches. Die Belege des Grundbuchs kann sie jedoch nicht einsehen.

So kann die Abteilung für Baubewilligungen beispielsweise nicht Belege durchsehen, die zur entsprechenden grundbuchlichen Anmerkung einer Eigentumsbeschränkung geführt haben, die der Kanton oder eine Drittbehörde verfügt haben.⁵³ Dabei geht es vor allem um baurechtlich relevante Beseitigungsreverse, Sichtzonen und Baupflichten. Für die Prüfung von Baugesuchen durch den Kanton sind jedoch bestehende dingliche Einschränkungen zentral. Die (sichtbare) grundbuchliche Anmerkung macht zwar auf die Eigentumsbeschränkung nach § 163 BauG aufmerksam. Um was genau für eine Beschränkung es geht, macht die Anmerkung (ein blosses Stichwort) nicht in jedem Fall klar, und sie sagt nicht aus, um welche Fläche es präzise geht. Einzig die Grundbuchbelege (Rechtsgrundausweis) enthalten die genauen Angaben. – Diverse Behörden erlassen solche Eigentumsbeschränkungen. Dem Grundbucheintrag kann ferner ein Dienstbarkeitsvertrag zugrunde gelegt sein, der die Erschliessung regelt. All diese Belege können für die Beurteilung eines Baugesuchs entscheidend sind und müssen daher von der zuständigen kantonalen Behörde eingesehen werden können. Selbst bei früheren Verfügungen der Abteilung für Baubewilligungen wird wegen zwischenzeitlicher Mutationen, Gemeindefusionen und Parzellen-Neunummerierung die Auffindbarkeit der Belege erschwert. Die kantonale Behörde ist daher auf einen Zugriff auf die Grundbuchbelege angewiesen.

Das erweiterte Einsichtsrecht erlaubt dem Kanton, Baugesuche umfassend und mit effizienter Würdigung der Historie zu beurteilen. Dadurch sinkt das Risiko, dass bereits ergangene Auflagen übersehen werden und Fehlentscheidungen ergehen.

Genehmigung des Bundes

Die neue Regelung betrifft das Registerrecht des Bundes (Grundbuch) und bedarf der Genehmigung durch den Bund. Seine Genehmigung ist konstitutiv.⁵⁴

⁵⁰ Art. 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG), Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)

⁵¹ Linien der Aargau Verkehr AG (AVA)

⁵² Art. 18m des Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG)

⁵³ § 163 Abs. 1 BauG

⁵⁴ Art. 52 Abs. 3 Schlusstitel (SchIT) ZGB i.V.m. § 28 Abs. 1 lit. a der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV). Die Genehmigung wird in nichtstreitigen Fällen vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement EJPD erteilt (Bundesamt für Justiz, Eidg. Amt für Grundbuch- und Bodenrecht, Bundesrain 20, 3003 Bern; Art. 61b Abs. 2 RVOG; Art. 27m RVOV, SR 172.010.1). Siehe ferner auch die Anpassung in § 149 Abs. 3 BauG (mit Botschaft 15.269 vom 2. Dezember 2015).

§ 65 Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Anpassung erfolgt in Umsetzung einer grossrätlichen Motion.

<p>§ 65 Geltungsdauer und vorzeitiger Baubeginn</p> <p>¹ Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheids beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids. Für den Materialabbau beträgt sie 5 Jahre; sie kann in begründeten Fällen um weitere 5 Jahre verlängert werden.</p> <p>^{1bis} Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligung ganz oder teilweise ausser Kraft, wenn die Bauarbeiten während mehr als 2 Jahren ununterbrochen eingestellt sind oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden. Er verfügt die Wiederherstellung des vorherigen Zustands, soweit die ausgeführten Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig sind oder die Bauherrschaft auf Aufforderung hin kein neues Baugesuch für die Fortsetzung einreicht.</p>	<p>¹ Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheids beträgt <u>3 Jahre</u>, gerechnet ab Rechtskraft des Entscheids. Für den Materialabbau beträgt sie <u>6 Jahre</u>; sie kann in begründeten Fällen um weitere <u>6 Jahre</u> verlängert werden.</p> <p>^{1bis} Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligung ganz oder teilweise ausser Kraft, wenn die Bauarbeiten während mehr als <u>3 Jahren</u> ununterbrochen eingestellt sind oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden. Er ...</p>
---	--

Absatz 1

Der Grosse Rat fordert in einer Motion, die Fristen, die die Gültigkeit einer Baubewilligung begrenzen, je um 1 Jahr zu erhöhen.⁵⁵

Wirtschaftlich unsichere Zeiten können eine Bauherrschaft vor Probleme stellen, wie die Pandemie und der Ukrainekrieg gezeigt haben. Der Unterbruch von Lieferketten, das Fehlen von Fachkräften und Preissteigerungen während solcher Krisen führen zu Bauverzögerungen und zusätzlichen Bauunterbrüchen. Muss wegen des Ablaufs der Baubewilligung das Baugesuchsverfahren wiederholt werden, führt dies zu zusätzlichen Verzögerungen und Erschwernissen.

Mit der Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung (einschliesslich Materialabbaubewilligung) sowie der Verlängerung des zulässigen Bauunterbruchs um je 1 Jahr wird diese Problematik etwas entschärft und der Motion entsprochen.

Absatz 1^{bis}

Ob es opportun ist, ebenfalls die zulässigen Bauunterbrüche von 2 auf 3 Jahre zu erhöhen, ist indes mit Blick auf die kritischen Fälle in der Praxis fraglich. Lange (mehrmalige) Bauunterbrüche führen zu langen Bauzeiten und "ewigen Baustellen", die für Anwohnende eine erhebliche Belastung in Bezug auf Lärm, Verschmutzung, Zugänglichkeit und Ästhetik bedeuten können. – Die Teilnehmenden der öffentlichen Anhörung können im Fragebogen zur Opportunität dieser Anpassung Stellung nehmen. Bei negativer Bewertung soll darauf verzichtet werden, dem Grossen Rat eine Änderung der bestehenden gesetzlichen Regelung von Absatz 1^{bis} vorzuschlagen.

Anpassung auf Verordnungsstufe

Mit der Inkraftsetzung der Baugesetzanpassung soll eine entsprechende Anpassung auf Verordnungsstufe vollzogen werden.⁵⁶

⁵⁵ Siehe Fussnote 1

⁵⁶ § 57 BauV

§ 67a Erleichterte Ausnahmegewilligungen im Unterabstand von Strassen

Die Anpassung präzisiert eine Bestimmung in Umsetzung einer (als Postulat entgegengenommenen) grossrätlichen Motion.

<p>§ 67a Erleichterte Ausnahmegewilligung im Unterabstand von Strassen</p> <p>¹ Für untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht.</p>	<p>¹ Für untergeordnete Bauten und Anlagen, wie namentlich Klein- und Anbauten, <u>sowie für Luft/Wasser-Wärmepumpen</u> kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht.</p> <p><u>^{1bis} Handelt es sich um eine betriebswichtige Baute oder Anlage, muss die Bauherrschaft für den Fall einer nötigen Entfernung oder Versetzung gemäss Absatz 2 eine Ersatzlösung garantieren.</u></p>
---	---

In einer weiteren (als Postulat entgegengenommenen) Motion hat der Grosse Rat verlangt, im Baugesetz zu verankern, dass für die Erstellung von Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsrevers) möglich seien.⁵⁷

In den Wohnquartieren sind bestehende Heizsysteme üblicherweise zur Strasse hin positioniert – wegen der nötigen Zulieferung von Kohle, Öl, Gas oder Fernwärme. Um den Erschliessungsaufwand gering zu halten, sollen Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand zugelassen werden. Dies erleichtert die Umstellung auf nichtfossile Energie und dient dem Ziel, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf Netto-Null zu senken.

Absatz 1

Die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung setzt nach geltendem Recht namentlich voraus, dass es sich um eine "untergeordnete" Baute oder Anlage handelt. Gemäss Rechtsprechung wird dabei auf den Aufwand abgestellt, der mit der Beseitigung einhergeht. Dazu zählen nicht nur die eigentlichen Beseitigungskosten, sondern auch die weiteren wirtschaftlichen Nachteile, wie nutzlos gewordene Aufwendungen, die der Bauherrschaft bei einer Beseitigung erwachsen. Aus den Materialien ergibt sich, dass eine erleichterte Ausnahmegewilligung möglich ist für Reklametafeln, Schaukästen, Gerätehäuschen und grundsätzlich auch für Autounterstände.⁵⁸ Die Rechtsprechung ihrerseits hat bei Aufwendungen von Fr. 13'200.– die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung zugelassen, in einem Fall mit Aufwendungen von Fr. 22'000.– aber abgelehnt.⁵⁹

Die gesetzliche Anpassung bewirkt, dass Luft/Wasser-Wärmepumpen im Unterabstand von Strassen bewilligbar sind, auch wenn die Kosten leicht höher sein mögen als wie bisher als Grenze festgelegt. Da es sich allerdings in der Regel um betriebswichtige Anlagen handelt, muss die Bauherrschaft aufzeigen, dass im Falle eines späteren Landbedarfs eine Ersatzlösung gesichert ist. Dieses Erfordernis ist neu in Absatz 1^{bis} formuliert.

Absatz 1^{bis}

Mit "untergeordnet" (Abs. 1) nach heutigem Recht wird (nebst dem erwähnten Aufwand für die Beseitigung) zudem vorausgesetzt, dass es sich um nichtbetriebswichtige Bauten und Anlagen handelt

⁵⁷ (24.100) Motion Gian von Planta, GLP, Baden (Sprecher), Jonas Fricker, Grüne, Baden, Jeanine Glarner, FDP, Mörken-Wildegg, Martin Brügger, SP, Brugg, Christian Minder, EVP, Lenzburg, Dr. Philipp Laube, Mitte, Lengnau, vom 26. März 2024 betreffend erleichterte Nutzung des Strassen-Unterabstands zur Wärmegewinnung; Antwort des Regierungsrats: RRB 2024-000723 vom 12. Juni 2024 (Abweisung beziehungsweise Entgegennahme als Postulat)

⁵⁸ Botschaft 07.314 vom 5. Dezember 2007 zur Teilrevision des Baugesetzes, S. 89; VGE vom 28. März 2022 (WBE.2021.179), S. 23

⁵⁹ Entscheidung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) 21.722 vom 16. Januar 2023, Erw. 2.2.3.4

(zum Beispiel Parkfelder, die nicht zum Pflichtbedarf zählen) oder dass bei betriebswichtigen Bauten und Anlagen (zum Beispiel Pflichtparkfelder) im Falle einer späteren Beseitigung eine Ersatzlösung realisierbar ist.

Gemäss vorliegendem Entwurf ist dieses Erfordernis nun ausdrücklich in Absatz 1^{bis} formuliert, da diese Voraussetzung auch für Luft/Wasser-Wärmepumpen gilt. Die bisherige Praxis ändert sich dadurch nicht.

Sole/Wasser-Wärmepumpen: Die erleichterte Ausnahmegewilligung steht hingegen für Sole/Wasser-Wärmepumpen (Erdsonden) wegen der ungleich höheren Investitionskosten und der Problematik einer Versetzung nach Überbauung der Parzelle nach wie vor nicht zur Verfügung.

§ 95 Strassenbauprojekte

Die Änderung verankert eine bestehende Praxis.

§ 95 Strassenbauprojekte	<u>⁵ Über untergeordnete Anpassungen von Gemeindestrassen und mit Zustimmung des Kantons von Kantonsstrassen kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren entscheiden.</u>
--------------------------	---

Bereits heute ist es Praxis, dass anstelle des Kantons (aber mit seiner Zustimmung) der Gemeinderat Anpassungen von Kantonsstrassen untergeordneter Art im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 ff.) prüft, über Einwendungen entscheidet und die Anpassungen bewilligt. Es geht dabei zum Beispiel um die Anpassung einer Einmündung einer Grundstückszufahrt in eine öffentliche Strasse oder das Erstellen eines Fussgängerstreifens mit Mittelinsel und ähnliche untergeordnete Punkte, die keine relevanten Auswirkungen auf Dritte und Umwelt haben.

Der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats hat – anders als die Strassenbauprojektbewilligung des Kantons – nicht die Wirkung eines Enteignungstitels.⁶⁰ Muss Land Dritter enteignet werden, handelt es sich demnach nicht um eine "untergeordnete Anpassung", die in diesem vereinfachten Verfahren erfolgen könnte.

Geht es um ein kommunales Strassenbauprojekt, das nach § 95 abzuwickeln ist, darf der Gemeinderat die geringfügigen Anpassungen an der Kantonsstrasse in sein kommunales Projekt integrieren. Der Gesetzestext spricht zwar von "Baubewilligungsverfahren"; doch impliziert dies die Zulässigkeit der Abwicklung im (strengerem) kommunalen Strassenbauprojektverfahren.

Anpassungen von Kantonsstrassen bedürfen selbstredend der Ermächtigung des Kantons als Strasseneigentümer.

Ferner ist der Fall denkbar, dass es um geringfügige Anpassungen einer Gemeindestrasse im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs geht. Auch solche Anpassungen im Baubewilligungsverfahren, die sich auf eine kommunale Strasse beziehen, sind vom neuen Gesetzestext gedeckt.

⁶⁰ Vgl. § 132 Abs. 1 lit. b BauG

§ 111 Abstände gegenüber Strassen

Die Bestimmung ist neu.

<p>§ 111 Abstände</p> <p>¹ Die vom Strassenmark gemessenen Abstände betragen:</p> <p>...</p>	<p><u>^{1ter} Soweit für das Erstellen einer Busbucht im Bereich der Ausbuchtung Land abgetreten worden ist, kann auf Antrag hin der Abstand reduziert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegenstehen; bei Kantonsstrassen ist die Zustimmung des Kantons erforderlich;</u></p>
---	---

Absatz 1^{ter}

Strassenabstandsvorschriften haben unter anderem den Zweck, einen Freihalteraum zu sichern, der es der Behörde erlaubt, bei künftigem Bedarf das für den Verkehr nötige Land erwerben zu können.

Beansprucht die Behörde diesen Freihalteraum (Abstandstreifen von 6 m Breite bei Kantonsstrassen) für die Realisierung einer Busbucht, hat dies gemäss geltendem Recht zur Folge, dass die Strassenabstandsvorschrift (gemessen ab neuem Verlauf des Strassenmarks) erneuert einen Freihalteraum von 6 m Breite sichert.

Mit der vorgesehenen Anpassung soll der beanspruchte Freihalteraum entsprechend verkleinert werden können (Verringerung des Strassenabstands), jedoch nur soweit als der Anstösser dafür hat Land abtreten müssen. Das Abstandsprivileg gilt allerdings nur für den Bereich der Ausbuchtung ("Bauch"), nicht für die gesamte Länge der Busbucht. Diese Anpassung entspricht der Billigkeit.

Aus Gründen der Praktikabilität soll bei Kantonsstrassen in einem Zusatzplan zum Landerwerbsplan künftig klar ausgewiesen werden, um welche Fläche es dabei geht.

Bei Kantonsstrassen bedarf die Abstandsreduktion der kantonalen Zustimmung (Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen; § 63). Diese stellt sicher, dass die Bestimmung korrekt angewandt wird und keine Verkehrssicherheitsinteressen dagegenstehen, die gemäss § 112 Abs. 1 BauG stets vorbehalten bleiben.

Die vorgesehene Regelung gilt auch ("rückwirkend") ⁶¹ für bereits bestehende Busbuchten.

Wer von diesem Abstandsprivileg profitieren will, hat bei Einreichen des Baugesuchs ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie (oder ihre Rechtsvorgängerin) Land für das Erstellen der Busbucht hat abtreten müssen und daher § 111 Abs. 1^{ter} Anwendung findet. Die Berücksichtigung dieses Privilegs erfolgt nur "auf Antrag" hin.

Möglichkeit der Reduktion von Strassenabständen in Nutzungsplänen

§ 111 Abs. 2 erlaubt zwar nach geltendem Recht, in Sondernutzungsplänen oder kantonalen Nutzungsplänen die Strassenabstände herabzusetzen und einzelfallgerecht anzupassen; doch ist dieser Weg (Erforderlichkeit eines Nutzungsplans) aufwändig und für Fragen ohne grössere Tragweite, um die es hier geht, unangemessen.

⁶¹ Die Frage der Rückwirkung stellt sich allerdings nicht, da sich die einschränkenden Rückwirkungsregeln nur auf belastende Erlasse beziehen.

§ 154 Entscheide (Enteignung)

Die Änderung verankert eine bestehende Praxis.

§ 154 Entscheid	^{1bis} <u>Über das Nichteintreten auf eine Einwendung gegen die Enteignung kann das Spezialverwaltungsgericht entscheiden.</u>
-----------------	---

Bei einer Einwendung gegen eine Enteignung muss das Spezialverwaltungsgericht zunächst eine Einigung zwischen den Parteien suchen.⁶² Das Verwaltungsgericht anerkennt, dass das Spezialverwaltungsgericht im Hinblick auf solche Einigungsverhandlungen zuvor abklären muss, ob die Einwendung bereits gegen den Erschliessungsplan (oder das Bauprojekt) hätte geltend gemacht werden können und im Enteignungsverfahren solche Einwendungen, da verspätet, nicht mehr zulässig sind. Über diese Eintretensfrage darf daher das Spezialverwaltungsgericht ohne Überweisung an den Regierungsrat in eigener Kompetenz direkt selber entscheiden.⁶³ Diese Praxis (Rechtsprechung) wird ins Gesetz aufgenommen und transparent gemacht.

Die neue gesetzliche Regelung ist offen formuliert: Das Spezialverwaltungsgericht ist generell ermächtigt, einen Nichteintretensentscheid zu fällen, wenn die Voraussetzungen für ein Eintreten nicht in allen Punkten erfüllt sind. Es handelt sich dabei jedoch um eine blossе Kann-Formulierung: Das Spezialverwaltungsgericht bleibt demnach befugt, den Fall an den Regierungsrat überweisen, wenn dies zum Beispiel aus verfahrensökonomischen Gründen (Überweisung zusammen mit anderen Gesuchen) geboten ist und ein separater Nichteintretensentscheid (auf ein einzelnes Gesuch) das Verfahren unnötig komplizieren würde.

§ 169 Übergangsrecht (Absatz 3: Parkfelder-Ersatzabgaben)

Die übergangsrechtliche Bestimmung dürfte obsolet geworden und daher aufzuheben sein.

§ 169 Übergangsrecht ³ Der Regierungsrat erlässt ein Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht, das in Gemeinden, die noch kein eigenes Reglement erlassen haben, bis zu dessen Inkrafttreten Anwendung findet.	<i>Aufgehoben.</i>
--	--------------------

Der Regierungsrat hat 1994 gestützt auf die übergangsrechtliche Bestimmung in § 169 Abs. 3 BauG das "Kantonale Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR)" erlassen. Mittlerweile haben, soweit bekannt, die Gemeinden eigene Regelungen beschlossen (beschliessen können). Die übergangsrechtliche Bestimmung dürfte daher heute keine Bedeutung mehr haben und soll aufgehoben werden, wenn sich aus der öffentlichen Anhörung nichts anderes ergibt. – Mit Inkrafttreten dieser gesetzlichen Anpassung wird der Regierungsrat ebenfalls das erwähnte Reglement aufheben und die Gesetzessammlung bereinigen.

Die Anhörung dient somit der Abklärung, ob der übergangsrechtlichen Bestimmung noch eine Bedeutung zukommt. Zeigt sich, dass einzelne Gemeinden nach wie vor auf diese Rechtsgrundlage abstellen, soll auf eine Streichung verzichtet werden.

⁶² § 153 Abs. 1 BauG

⁶³ VGE vom 27. März 2019 (WBE.2018.227), Erw. II/3.4

§ 170 Abs. 2 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung (Übergangszone)

Die (unklare) übergangsrechtliche Bestimmung ist obsolet geworden und daher aufzuheben.

<p>§ 170 Übergangsrecht zur Nutzungsplanung</p> <p>² Die Gemeinden können Grundstücke, die zur Anpassung an das Bundesgesetz über die Raumplanung von der Bauzone ausgeschlossen werden müssen, in eine Übergangszone einweisen, wenn sie nicht aus überwiegenden Interessen einer andern Zone zuzuordnen sind. Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung zulässig. Die Eigentümer können frühestens 10 Jahre nach der Genehmigung des allgemeinen Nutzungsplans eine Überprüfung der Zoneneinteilung verlangen.</p>	<p><i>Aufgehoben.</i></p>
--	---------------------------

Die Übergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG ist bundesrechtlich eine Reservezone im Nichtbaugebiet.⁶⁴ Sie verleiht keinen Anspruch auf Einzonung.⁶⁵ Nachdem die Gemeinden in der Zwischenzeit ihre Nutzungspläne dem RPG angepasst haben, ist die Bestimmung obsolet geworden und aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben.

4. Auswirkungen

4.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Der Kanton verfügt bereits heute über elektronische Dienstleistungen für die digitale Abwicklung baugesetzlicher Verfahren. Er wird diese erneuern und ausbauen. Die Digitalisierung entspricht einem Bedürfnis und einer gesellschaftlichen Realität, der sich die kantonalen Stellen nicht entziehen können. Sie muss abgestimmt und vollflächig durchführbar sein, damit unnötige Mehraufwände verhindert werden. Die Revision ermöglicht diese Abstimmung und erlaubt, das Potential der Digitalisierung auszuschöpfen.

Die weiteren gesetzlichen Anpassungen sind ohne nennenswerte Auswirkungen.

4.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Digitalisierung der Verfahren, ein Hauptpunkt der Revision, führt insgesamt zu keinen Mehrkosten zulasten einer Bauherrschaft oder der Wirtschaft. Sie erlaubt eine raschere, transparentere Verfahrensabwicklung. Die Wirtschaft profitiert davon.

Die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung (§ 65) liegt im Interesse der Wirtschaft.

4.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft

Die Digitalisierung entspricht einem gesellschaftlichen Trend und Anliegen.

Die Verlängerung der Dauer der zulässigen Bauunterbrüche (§ 65) kann für die betroffene Anwohnerschaft einschränkend wirken.

⁶⁴ Gemäss Art. 18 Abs. 2 RPG

⁶⁵ VGE vom 20. September 2018 (WBE.2017.350), Erw. 4.5, S. 25 f.

4.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Gesetzesrevision macht die Nutzung elektronischer Dienste, die der Kanton unabhängig von dieser Revision aufbaut und anbietet, zur Pflicht. Ressourcen können dadurch gespart und die Umwelt geschont werden.

4.5 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Gemeinden werden gehalten, mit der Digitalisierung Schritt zu halten. Dies führt zu gewissen Kosten, die dem gesellschaftlichen Trend entsprechen und insofern unvermeidbar sind.

Die Aufgabe der Gemeinden, in Ausnahmefällen Papierakten von Personen einzuscannen, die dazu nicht in der Lage sind, führt zu einem gewissen Aufwand, der aber kaum von Gewicht sein dürfte.

4.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

–

5. Wirkungsprüfung

Die Digitalisierung im Bauwesen erfolgt in einem ersten Schritt. Die restlichen Verwaltungszweige werden in absehbarer Zeit nachziehen. Dieses gestufte Vorgehen erlaubt der Verwaltung, die Erfahrungen im Bauwesen zu nutzen und bei späterer allgemeiner Umsetzung in der Verwaltung allfällige Justierungen vorzunehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Anhörung (3 Mt., Berücksichtigung von Ferien)	31. Januar–7. Mai 2025
Botschaft für die 1. Lesung	Juni 2025
Grosser Rat, 1. Lesung	3. Quartal 2025
Botschaft für die 2. Lesung	4. Quartal 2025
Grosser Rat, 2. Lesung	1. Quartal 2026 (Januar)
Parallel: Anpassungen auf Verordnungsstufe	
Referendumsfrist	2. Quartal 2026
Inkrafttreten	1. Oktober 2026

Beilagen

- Synopse