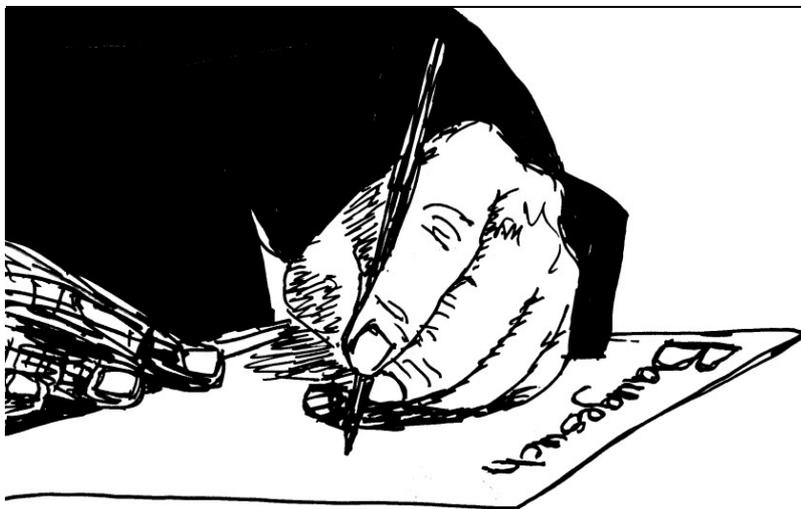


Merkblatt: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren



Gemäss § 61 BauG kann der Gemeinderat Bauvorhaben von geringer Bedeutung ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. Den direkten Anstössern ist Gelegenheit zu geben, innert 30 Tagen Einwendungen zu erheben, wenn sie nicht im Voraus schriftlich dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Ausgangslage

Alle Bauten und Anlagen¹ benötigen gestützt auf Art. 22 RPG und § 59 BauG einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Das kantonale Baurecht des Kantons Aargau kennt neben dem ordentlichen Verfahren (§ 60 BauG, §§51 ff BauV) auch ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (§ 61 BauG, § 50 BauV). Gemäss § 61 BauG können alle Bauvorhaben von geringer Bedeutung im vereinfachten Verfahren bewilligt werden. § 50 BauV nennt namentlich, aber nicht abschliessend, Klein- und Anbauten innerhalb Bauzonen sowie Aussenwärmedämmungen. Der Begriff von „Bauvorhaben von geringer Bedeutung“ kann und muss daher sinnvoll ausgelegt werden. Der Gemeinderat entscheidet nach den konkreten Umständen, welche Bauvorhaben von geringer Bedeutung sind und keine weiteren Interessen als diejenigen der Direktanstösser betreffen.

Damit können folgende Bauten und Anlagen im vereinfachten Verfahren beurteilt werden:

Nach § 50 BauV:

- Klein- und Anbauten innerhalb der Bauzone (§ 50 Abs. 1 lit. a BauV).
- Aussenwärmedämmungen zur Verbesserung der Energieeffizienz (§ 50 Abs. 1 lit. b BauV).

Nach der publizierten Behörden- und Gerichtspraxis:

- Weglassen von Dachfenstern².

Herabsetzung der Kniestockhöhe².

Zudem können im Einzelfall folgende Bauten und Anlagen – je nach Grösse und Lage – im vereinfachten Verfahren bewilligt werden:

- Änderungen an der Fassade wie Verkleinern oder Vergrössern von bestehenden Fenstern oder Türen³, Anbringen von Balkonen, Änderungen an der Balkonbrüstung, Anbringen von Schutzdächern beim Hauseingang und Sonnenstoren.
- Änderungen am Dach wie Anbringen von Vordächern, neue oder vergrösserte Dachdurchbrüche (Gauben, Lukarnen, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, spezielle Giebelkonstruktionen etc.), Antennenanlagen, technische Dachaufbauten.
- Umgebungs- bzw. Aussenraumgestaltungen, Containerabstellplätze, Carports, Parkfelder, Velounterstände⁴, Spielgeräte, Pergolas, kleine Pavillons, Gewächshäuser etc. (sofern überhaupt bewilligungspflichtig, siehe § 49 BauV oder Merkblatt „Baubewilligungsfreie Bauten“).
- Änderung einer Stützmauer⁵.
- Gebäudeinterne Umgestaltung⁶ wie Änderung der Raumaufteilung von Wohnbauten, Einbau von Bädern und andern Nasszellen, Umbau einer Waschküche in ein Badezimmer, Einbau von Aufzugsanlagen, Küchen, Ausbau von vor-

handenen Dachräumen, Dachgeschossausbauten unter Beibehaltung der Volumetrie, sofern überhaupt eine Baubewilligungspflicht besteht⁷.

- Lüftungs- und Kühlungsanlagen, Aufstellen von Luft/Wasser-Wärmepumpen.
- Umnutzung von Räumen, sofern die neue Nutzung keine grösseren Emissionen verursacht und sofern überhaupt eine Baubewilligungspflicht besteht.
- Projektänderungen, welche sich für die Betroffenen vorteilhaft oder zumindest nicht nachteilig auswirken⁸, wie die Absenkung eines Baukörpers um 0,5 m, sofern nicht eine Projektänderung im Sinne von § 52 BauV vorliegt.

¹ ausgenommen Bauten nach § 49 BauV, welche nicht baubewilligungspflichtig sind.

² VGE III / 49 vom 27. Mai 2003, erwähnt in VGE 2004 S. 164

³ anderer Meinung ist das BVU in seinem Entscheid BVURA.12.369 vom 11. Juli 2012, E. 4c/cc,

⁴ anderer Meinung: Verwaltungsgericht in AGVE 2004 S. 164

⁵ VGE III/49 vom 27. Mai 2003 [BE.2002.00304]

⁶ VGE III / 39 vom 26. Mai 1997, erwähnt in VGE 2004 S. 164

⁷ Siehe auch AGVE 1990 S.243

⁸ VGE III/33 vom 26. April 1995 [BE.1994.00038], erwähnt in AGVE 2004 S. 164

Gesuchsunterlagen

Beim vereinfachten Verfahren wird der Ablauf des Verfahrens vereinfacht. **Die Gesuchsunterlagen sind jedoch identisch wie beim or-**

ordentlichen Baugesuchsverfahren. Im vereinfachten Verfahren muss das Bauvorhaben jedoch nicht profiliert werden und es wird auch nicht publiziert und öffentlich aufgelegt. In der Regel wird das Verfahren beschleunigt, wenn die direkten Anstösser auf den Gesuchsunterlagen schriftlich dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Fehlt jedoch das Einverständnis von sämtlichen direkten Anstössern, werden diese Anstösser durch die Bauverwaltung angeschrieben und es wird ihnen Gelegenheit gegeben, innert 30 Tagen Einwendungen zu erheben, oder es wird das ordentliche Verfahren durchgeführt. Für die Zustimmungserklärung können die direkten Anstösser direkt auf den Baugesuchsplänen oder auf einem separaten Beilageblatt unterschreiben. Allfällige nachbarrechtliche Vereinbarungen wie Grenzbaurechte und reduzierte Abstände gemäss § 18 ABauV oder § 19 BauV für Kleinbauten müssen mit einem separatem Schreiben explizit bestätigt werden.

Direkter Anstösser
Direkter Anstösser ist derjenige, wer direkt an das Baugrundstück grenzt (vgl. auch § 54 Abs. 2 BauV). Die beiden Grundstücke müssen sich somit wenigstens an einem Punkt berühren. Andere benachbarte

Grundstücke sind nicht direkt anstossend. Im Einzelfall, nach den konkreten Umständen, muss der Begriff des „direkten Anstössers“ aber auch weiter ausgelegt werden: Nach einer Entscheidung des BVU ist es nicht ausgeschlossen, dass ein Grundeigentümer einem direkten Anstösser gleichgestellt wird, wenn seine Parzelle nicht unmittelbar an die Bauparzelle grenzt, etwa dann, wenn die zwei Parzellen lediglich durch einen schmalen Zufahrtsweg oder einen Fussweg voneinander getrennt sind⁹.

⁹Entscheidung des BVU vom 11. Juli 2012 (BVU-RA.12.185 (Anhang 6))

Ablauf und Vorgehen beim vereinfachten Baugesuchsverfahren

In der Grafik wird der Ablauf und das Vorgehen vom Bauprojekt bis zur Bewilligung aufgezeigt.



Abbildung 1: Ablauf und Vorgehen beim vereinfachten Baugesuchsverfahren

Gesetzliche Grundlagen

§ 61 BauG Vereinfachtes Verfahren

¹ Der Gemeinderat kann Bauvorhaben von geringer Bedeutung ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. Den direkten Anstössern ist Gelegenheit zu geben, innert 30 Tagen Einwendungen zu erheben, wenn sie nicht im Voraus schriftlich dem

Bauvorhaben zugestimmt haben.

§ 50 BauV Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

¹ Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden namentlich beurteilt

a) Klein- und Anbauten innerhalb Bauzonen,

b) Aussenwärmeeffizienz zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Bauten und Anlagen. Liegen sie ausserhalb Bauzonen oder in der Umgebung eines geschützten Baudenkmals, ist eine kantonale Zustimmung nötig.

Stand September 2024

Kontakt bei Fragen

Flury Planer + Ingenieure AG, Sägestrasse 6a, 5600 Lenzburg, Tel. 058 733 33 44