

Erleichterungen für energetische Gebäudesanierungen

Am 26. März 2012 hat der Kantonsrat in Umsetzung der Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften (Kantonale Volksinitiative für den Abbau bürokratischer Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen)» eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beschlossen. Diese ist am 1. April 2013 in Kraft getreten.

Neu können energetische Sanierungen der Gebäudehülle im Anzeigeverfahren beurteilt werden (vgl. § 325 a PBG). Es handelt sich dabei um ein vereinfachtes und beschleunigtes Baubewilligungsverfahren ohne Publikation und Aussteckung des Bauvorhabens.

Schlankeres Baubewilligungsverfahren

Die Behandlungsfrist beträgt lediglich 30 Tage. Das Bauvorhaben gilt als bewilligt, wenn keine der zuständigen Behörden innert dieser Frist eine andere Anordnung trifft. Diese Verfahrenserleichterung gilt jedoch nicht für denkmalgeschützte oder inventarisierte Gebäude und für Liegenschaften, die sich in einer Schutzzone oder ausserhalb der Bauzonen befinden. Energetische Sanierungen solcher Objekte müssen nach wie vor das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen. Diese Konsequenz ergibt sich aus dem kantonalen Verbandsbeschwerderecht. Ohne Publikation solcher Bauvorhaben hätten die legitimierten Verbände keine Kenntnis davon und könnten von ihrem Rekurs- und Beschwerderecht nicht Gebrauch machen. Ein ordentliches Baubewilligungsverfahren muss selbstverständlich auch in

jenen Fällen durchgeführt werden, in denen neben der energetischen Gebäudehüllensanierung weitere bauliche Massnahmen vorgenommen werden, die nicht von untergeordneter Bedeutung sind oder wenn mit der energetischen Sanierung auch eine Umnutzung des betreffenden Gebäudes geplant ist.

Erleichterungen für bestehende Gebäude

Im Rahmen der energetischen Sanierung von bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen neu bis zu einer Dicke von 35 Zentimeter (inklusive allfällige Hinterlüftung und Verkleidung) angebracht werden, auch wenn solche Dämmungen in Abstandsbereiche – insbesondere Baulinien- und Strassenabstände – hineinragen

Walter von Büren
Leiter Recht
Generalsekretariat
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
Telefon 043 259 28 14
walter.vonbueren@bd.zh.ch
www.bdgs.zh.ch

Umweltrecht/
Energie



Die energetische Sanierung bestehender Gebäude soll mit den neuen Vorschriften erleichtert und gefördert werden.

Quelle: Geschäftsstelle Minergie; ZH-5083

oder infolge der Dämmung die geltenden Längenmasse oder Höhenmasse überschritten werden (vgl. § 253 a Abs. 1 PBG). Bisher durften nachträglich angebrachte Aussendämmungen um höchstens 15 Zentimeter in die Abstandsgebiete hineinragen.

Die neue Regelung gilt auch für bestehende Gebäude, die bereits vor der energetischen Sanierung im Unterabstand stehen oder die zulässigen Gebäudedimensionen überschreiten. Vorbehalten bleiben überwiegende öffentliche Interessen (z. B. der Verkehrssicherheit), die im Einzelfall einer nachträglichen Aussendämmung entgegenstehen können. Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer werden nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmungen nicht berücksichtigt (vgl. § 253 a Abs. 2 PBG). Bestehende Ausnützungsreserven werden nicht geschmälert.

Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die geltenden Abstände unterschritten werden, hat dies im Übrigen keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Nutzung der betroffenen Nachbargrundstücke. Bei der rechtlichen Beurteilung eines späteren Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück fällt die nachträglich angebrachte Aussendämmung ausser Ansatz (vgl. § 253 a Abs. 3 PBG).

Erleichterungen für Neubauten

Schon nach bisherigem Recht mussten die Fassade und das Dach, soweit deren Konstruktionsstärke aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 Zentimeter wurde, bei der Berechnung der Baumassenziffer nur bis zu diesem Mass berücksichtigt werden. Diese Regelung gilt neu auch für die Berechnung der Überbauungsziffer und der Freiflächenziffer (vgl. §§ 256 Abs. 3 und 257 Abs. 4 PBG).

Zusätzlich kann bei besonders guter Dämmung des Daches bei der Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe ein Bonus in Anspruch genommen werden. Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedäm-

mung im Dachbereich grösser als 20 Zentimeter, so darf die zulässige Gebäudehöhe bzw. die Firsthöhe im entsprechenden Umfang überschritten werden, maximal aber um 25 Zentimeter (vgl. §§ 280 Abs. 3 und 281 Abs. 3 PBG). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass besonders gute Dämmungen im Dachbereich nicht wie bisher auf Kosten der Raumhöhe gehen.

Erteilung einer Baubewilligung bei Solaranlagen

Gemäss § 238 Abs. 4 PBG sind die zuständigen Baubehörden verpflichtet, nachgesuchte Solaranlagen zu bewilligen, sofern diese sorgfältig – d. h. gestalterisch-architektonisch gut – in Dach- und Fassadenfläche integriert sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Geltungsbereich dieser Norm erstreckt sich sowohl auf Bauzonen als auch auf Schutzzonen (insbesondere Kernzonen oder Freihaltezonen, sofern der Schutzzweck überwiegt). Für Solaranlagen, die auf Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone geplant sind, gelangt mit Art. 18a des Raumplanungsgesetzes (RPG) eine vergleichbare Regelung zur Anwendung.

Wichtige Gesichtspunkte bei der Beurteilung, ob eine Solaranlage sorgfältig integriert ist, sind die Standorteigenschaften (z. B. Einsehbarkeit, Qualität der betroffenen Baute und der Umgebung) und die Projekteigenschaften (Konstruktionsart, Anlagentyp, beanspruchte Fassaden- oder Dachfläche, Farbe der Oberflächen usw.; vgl. Jäger, Kommentar RPG, Art. 18a Rz. 25 sowie ZUP Nr 72, Seite 21). Der Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung setzt überdies voraus, dass dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, welche das Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energien im Einzelfall überwiegen (im Vordergrund stehen Interessen des Natur- und Heimatschutzes und insbesondere des Ortsbildschutzes). Allfällige private Interessen der Nachbarn, welche dem Vorhaben entgegenlaufen, dürfen hin-

gegen nicht berücksichtigt werden. Die praktische Bedeutung von § 238 Abs. 4 PBG ist insofern begrenzt, als im Kanton Zürich für kleinere Solaranlagen in den meisten Fällen gar kein Baugesuch eingereicht werden muss (Kasten unten).

Ausblick: RPG-Revision

Bei der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des RPG angenommen, die auch eine Neufassung von Art. 18a RPG enthält. Die neue Bestimmung sieht für genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen eine grundsätzliche Befreiung von der Baubewilligungspflicht vor. Es besteht lediglich noch eine Meldepflicht. Ausgenommen sind Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler und nationaler Bedeutung. Diese bedürfen stets einer Baubewilligung. Auch können die Kantone für klar umschriebene Typen von Schutzzonen die Baubewilligungspflicht ausdrücklich vorsehen. In materieller Hinsicht stellt der Bundesgesetzgeber fest, dass die Interessen an der Nutzung der Solarenergie den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen. Wann die revidierte Fassung von Art. 18a RPG in Kraft treten wird, steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Baubewilligungspflicht für Solaranlagen nach geltendem Recht

Gemäss § 1 lit. k der Bauverfahrensverordnung (BVV) bedürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen keiner Baubewilligung, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 Zentimeter überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars. Solaranlagen, welche nicht von der Baubewilligungspflicht befreit sind, können im Anzeigeverfahren bewilligt werden (§ 14 lit. k BVV).