

REGIERUNGSRAT

7. Dezember 2022

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; Entgegennahme mit Erklärung

I.

Text und Begründung der Motion wurden den Mitgliedern des Grossen Rats unmittelbar nach der Einreichung zugestellt.

II.

Der Regierungsrat ist bereit, die Motion mit folgender Erklärung entgegenzunehmen:

Die Motion verlangt, dass im Baugesetz die Geltungsdauer der Baubewilligung von zwei auf drei Jahre und für den Materialabbau von fünf auf sechs Jahre heraufzusetzen sei.¹ Ferner sei die Frist für den zulässigen Unterbruch der Bauarbeiten von zwei Jahren auf drei Jahre zu erhöhen. Sie begründet dies damit, dass die heutigen Fristen in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine Bauherrschaft vor Probleme stellen, wie die Pandemie und der Ukrainekrieg zeigten. Der Unterbruch von Lieferketten, das Fehlen von Fachkräften und Preissteigerungen während solcher Krisen führten zu Bauverzögerungen und Bauunterbrüchen. Müsse wegen des Ablaufs der Geltungsdauer die Baubewilligung erneut eingereicht werden, führe dies zu zusätzlichen Verzögerungen. In Zürich und Basel betrage die Frist bereits heute drei Jahre, und in Deutschland und Österreich vier Jahre. Eine längere Frist reduziere den Überwachungsaufwand der Gemeinden und sei ohne nachteilige Auswirkungen.

Es ist nachvollziehbar, dass sich namentlich in Krisenzeiten die Ausführung eines Bauvorhabens verzögern kann und eine allzu begrenzte Gültigkeitsdauer der Baubewilligung die Bauherrschaft zusätzlich bedrängt. Auch steigt das Risiko, dass eine Baute zum Zeitpunkt der Realisierung nicht mehr dem geltenden Recht entspricht, mit einer Verlängerung der Geltungsdauer um ein Jahr in noch vertretbarem Ausmass.

Was hingegen die zulässige Unterbrechung der Bauarbeiten betrifft, ist zu bedenken, dass es für die Anwohnerinnen und Anwohner aus Gründen der Ästhetik oder wegen weiterer Unannehmlichkeiten – wie Baustellenverkehr, Baulärm, beengte Erschliessungssituation und Verschmutzungen – belastend sein kann, wenn die Ausführung eines Bauvorhabens kein absehbares Ende findet. Auch kann es als falsch angesehen werden, wenn ein Bauvorhaben noch nach Jahren ausgeführt werden darf, obwohl die seinerzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen erheblich geändert haben.

¹ Anpassung von § 65 Abs. 1 und 1^{bis} des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG)

Der Rechtsvergleich mit anderen Kantonen zeigt, dass doch etliche Kantone eine längere Geltungsdauer der Baubewilligung kennen.² Dies spricht dafür, der Motion zu entsprechen und eine entsprechende Gesetzesanpassung in die Wege zu leiten. Mit einer Variantenauswahl soll in der Anhörung erfragt werden, ob es in der Tat angezeigt ist, eine Unterbrechung der Bauarbeiten von drei Jahren (statt wie bisher zwei) zuzulassen, ohne dass die Baubewilligung ihre Gültigkeit verliert. Die Motion wird daher entgegengenommen.

Konsequenzen der Umsetzung, insbesondere Auswirkungen auf die Aufgaben- und Finanzplanung

Keine.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 780.–.

Regierungsrat Aargau

² In anderen Kantonen gelten bezüglich Gültigkeitsdauer der Baubewilligung folgende rechtliche Bestimmungen:

- Bern 3 Jahre, erstreckbar auf 5 Jahre (Art. 42 Baugesetz [BauG] vom 9. Juni 1985)
- Basel-Stadt 3 Jahre. Die Bewilligung erlischt, wenn die Ausführung mehr als ein Jahr unterbrochen wird (§ 53 Bau- und Planungsverordnung [BPV] vom 19. Dezember 2000)
- Freiburg 2 Jahre, 2-Mal erstreckbar bei unveränderten Verhältnissen (Art. 145 Raumplanungs- und Baugesetz [RPBG] vom 2. Dezember 2008)
- Luzern 2 Jahre, erstreckbar auf 5 Jahre bei unveränderten Verhältnissen (§ 201 Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 7. März 1989)
- Nidwalden 1 Jahr, erstreckbar auf 3 Jahre (Art. 159 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht [Planungs- und Baugesetz, PBG] vom 21. Mai 2014)
- St. Gallen 2 Jahre, erstreckbar auf 4 Jahre (Art. 148 Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 5. Juli 2016)
- Schwyz 2 Jahre, erstreckbar auf 3 Jahre (§ 86 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987)
- Wallis 3 Jahre (5 Jahre, wenn mehrere Gebäude umfassend), erstreckbar auf 6 Jahre (8 Jahre) bei unveränderten Verhältnissen (Art. 51 Baugesetz [BauG] vom 15.12.2016)
- Zug 2 Jahre, erstreckbar auf 5 Jahre (§ 46a Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 26. November 1998)
- Zürich 3 Jahre; werden die Bauarbeiten während längerer Zeit – bei Arealüberbauungen länger als 2 Jahre – unterbrochen, kann ihre Beendigung innert nützlicher Frist befohlen werden (§§ 322 und 328 Planungs- und Baugesetz [PBG] vom 7. September 1975)