

REGIERUNGSRAT

22. November 2017

17.232

Motion Marlène Koller, SVP, Untersiggenthal, vom 26. September 2017 betreffend Regelung der Dachdurchbrüche in Dorf-, Altstadt- und Kernzonen; Ablehnung

I.

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

II.

Der Regierungsrat lehnt die Motion mit folgender Begründung ab:

Eine am 29. Oktober 2014 erfolgte Änderung der Bauverordnung (BauV) hat die maximal zulässige Länge von Dachdurchbrüchen von einem Drittel auf zwei Drittel der Fassadenlänge vergrössert. Ausgenommen von dieser Änderung sind Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzonen sowie geschützte Gebäude (§ 24d Abs. 1^{bis} BauV).

Die Motion lädt den Regierungsrat ein, § 24d Abs. 1^{bis} BauV dahingehend zu ändern, dass Dachdurchbrüche auf zwei Drittel der Fassadenlänge ebenfalls in Dorf-, Altstadt- und Kernzonen zulässig sein sollten. In der Begründung wird insbesondere auf eine bessere Ausnützung der Dachgeschosse im Sinn einer "Innenverdichtung" gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und kantonalem Richtplan verwiesen.

Eine Verdoppelung von Dachdurchbrüchen für alle Zonen wurde bereits im Rahmen der oben genannten Änderung geprüft. Der Verzicht auf eine generelle Lockerung erfolgte unter anderem aufgrund von fachlichen Hinweisen von Gemeindevertretern im Fachausschuss des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Konsultationsgremiums Kanton – Gemeinden. Sie hielten fest, dass eine Öffnung der ursprünglichen Drittelregelung in besonders ortsbildrelevanten Zonen und bei Schutzobjekten ausgeschlossen werden soll, da die Auswirkungen auf die Dachgestaltung und die Dachlandschaften bei Schutzobjekten und besonders in sensiblen Gebieten zu massiv wären.

Dorf-, Altstadt- und Kernzonen umfassen Gebiete mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Dabei geht es nicht nur um den Erhalt des kulturellen Erbes für kommende Generationen. Die historischen Ortsbilder sind identitätsstiftend für die Bevölkerung, ein wichtiger Standortfaktor und oftmals Mittelpunkt des kulturellen und wirtschaftlichen Dorflebens. Die besondere Qualität im Kanton Aargau zeigt sich auch durch die im Bundesvergleich grosse Anzahl Ortsbilder von regionaler oder nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die heute noch weitestgehend intakten Dachflächen und Dachlandschaften sind von herausragendem Wert für das Gesamtbild dieser Ortsbilder. Sie sind deshalb sorgfältig und mit Bedacht

weiterzuentwickeln. Eine ruhige Gestaltung dieser "fünften Fassade" mit möglichst wenig störenden Elementen ist dafür unabdingbar.

An der Innenentwicklung und der damit zusammenhängenden Nutzung der bestehenden Bausubstanz im Siedlungsgebiet besteht ein hohes öffentliches Interesse. Dieses ist im konkreten Fall mit dem ebenfalls gewichtigen Interesse an der Erhaltung des baukulturellen Erbes und der wertvollen Orts- und Landschaftsbilder abzuwägen.

Die 2014 erfolgte Änderung der Bauverordnung schafft Rechts- und Planungssicherheit. Sie ermöglicht eine Verdoppelung der Dachdurchbrüche in den nicht besonders schützenswerten Wohn- und Mischzonen. Damit wird dem hohen öffentlichen Interesse an der Innenentwicklung und der Nutzung der bestehenden Bausubstanz im Siedlungsgebiet Rechnung getragen. In solchen Zonen liegt die grosse Mehrheit des Siedlungsgebiets. Hingegen wird bei Schutzobjekten und in den Gebieten mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild das Interesse an der Erhaltung einer ruhigen Dachlandschaft aus den erwähnten Gründen höher bewertet als das Interesse an einer möglichst hohen Nutzung der zulässigen Gebäudekörper.

In der eingereichten Motion wird angeführt, dass durch die bestehende Drittelregelung Dachgeschosse nicht vollständig genutzt werden könnten. Diese Aussage trifft nicht zu, wie zahlreiche Beispiele im Kanton Aargau zeigen. Durch eine entsprechende Planung der Grundrisse und der Wohnungstypologie (zum Beispiel Anordnung der Nebenräume, Maisonette-Wohnung) oder Belichtung über die Giebelseiten sind Wohnnutzungen in den Dachgeschossen ohne Einschränkungen hinsichtlich Wohnqualität und Wohnhygiene realisierbar.

Weiter wird in der Motion geltend gemacht, dass eine intensivere Nutzung der Dachgeschosse in diesen Zonen helfen würde, die "Innenverdichtung" zu vergrössern und das Raumplanungsgesetz des Bundes und den kantonalen Richtplan umzusetzen. Wie bereits ausgeführt, ist eine sogenannte "Innenverdichtung" bereits nach geltendem Recht möglich. Im Übrigen verlangen das Raumplanungsgesetz und auch der kantonale Richtplan die Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und keine maximale Verdichtung. Die geforderte hochwertige Entwicklung bedingt eine Auseinandersetzung mit den spezifischen Qualitäten des bestehenden baulichen Umfelds und den Herausforderungen vor Ort unter Berücksichtigung der identitätsstiftenden Merkmale (siehe Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen – Planungswegweiser zur Planung der räumlichen Entwicklung, Aarau 2017; www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/innenentwicklung/planungswegweiser/departement_detailseite_222.jsp). Zudem ist festzuhalten, dass diese Zonen im Vergleich zu den übrigen Bauzonen durch ihre kompakte Bauweise bereits heute überdurchschnittliche Einwohnerdichten aufweisen.

Im Kanton Aargau profitieren heute über 87 % der Gebäude von der Zweidrittel-Regelung. Durch die hohe Bautätigkeit, insbesondere ausserhalb der Gebiete mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild ist davon auszugehen, dass dieser Anteil noch steigt. Eine Ausweitung auf die Dachgeschosse der Gebäude in sensiblen Zonen könnte unter Berücksichtigung der bereits heute möglichen Nutzung höchstens einen marginalen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.

Die Motion begründet eine Anpassung von § 24d Abs. 1^{bis} BauV ferner mit der Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen. Diese seien in Dorf-, Altstadt- und Kernzonen vor wenigen Jahren nicht zulässig gewesen. Es sei nun an der Zeit, die einschränkenden Massnahmen auch bezüglich den Dachdurchbrüchen zu lockern.

Dazu ist festzuhalten, dass es zu keiner Zeit ein kantonales Verbot von Solaranlagen in Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen gab. Verschiedene gesetzliche Anpassungen haben zwar den Bau von Solaranlagen in Zonen ohne erhöhte Anforderungen an den Ortsbildschutz erleichtert. Genügend eingepasste Anlagen unterstehen nur noch einer Meldepflicht (Art. 32a Raumplanungsverordnung [RPV]). Doch in Zonen **mit** erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Dorf-,

Altstadt- und Kernzonen, besteht nach wie vor eine Bewilligungspflicht (§ 49a BauV). Auch die zur Förderung von erneuerbaren Energien erfolgte Lockerung der Rechtsvorschriften unterscheidet demnach zwischen empfindlichen und weniger empfindlichen Dachlandschaften.

Im Übrigen wird es aufgrund der übergangsrechtlichen Bestimmung gemäss § 63 Abs. 3 BauV noch Zeit brauchen, bis die bestehende Zweidrittelregelung in Form konkreter Bauprojekte umgesetzt ist und eine breite Wirkung erzielt. Es ist auch aus diesem Grund zurzeit nicht angezeigt, die geltende Regelung bereits wieder einer Änderung zu unterstellen.

Fazit

Durch die 2014 erfolgte Änderung der Bauverordnung ist es gelungen, die Aktivierung innerer Nutzungsreserven in Zonen zu erleichtern, in denen keine massgeblichen negativen Auswirkungen auf die historischen Ortsbilder im Kanton Aargau zu erwarten sind. Von dieser Erleichterung profitieren über 87 % aller Gebäude im Kanton Aargau. Die Dachgeschosse in den übrigen Gebäuden können mit den vorhandenen Möglichkeiten bereits heute ohne Einschränkungen hinsichtlich Wohnqualität oder Wohnhygiene genutzt werden.

Eine Lockerung bei den übrigen Gebäuden stünde aufgrund der massiven Beeinträchtigung der Dachlandschaften bei kaum spürbarem Nutzen hinsichtlich Innenentwicklung im Widerspruch zu den massgeblichen Kriterien einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Einschätzung wurde bereits im Rahmen der Änderung der Bauverordnung 2014 durch fachliche Hinweise von Gemeindevertretern im Fachausschuss des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Konsultationsgremiums Kanton – Gemeinden bestätigt.

Der Regierungsrat sieht aufgrund der dargelegten Sachlage keinen Anlass, die bestehende Regelung anzupassen.

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

Die Einführung der Zweidrittelregelung in allen Nutzungszonen hätte keine relevanten Auswirkungen auf die Aufgaben- und Finanzplanung.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 1'024.–.

Regierungsrat Aargau