

LIEBE LESERSCHAFT

Philip Luthiger aus Zug hat am 1. April 2010 sein Anwaltspraktikum in unserer Kanzlei begonnen. Er hat an der Universität Luzern studiert und wird sich in den nächsten 12 Monaten auf das Anwaltspatent vorbereiten. Wir wünschen ihm eine interessante und abwechslungsreiche Zeit!

Dr. iur. Peter Voser
Fürsprecher, Notar

Dr. iur. Jan Kocher
Rechtsanwalt, Notar,
LL. M.

Dr. iur. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Peter Heer
Rechtsanwalt

lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt
eidg. dipl. Steuerexperte

lic. iur. Patrick Bühlmann
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin, Notarin

Dr. iur. Ivo Zellweger
Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Haftpflicht-
und Versicherungsrecht

Dr. iur. Markus Fiechter
Rechtsanwalt, LL. M.

lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt

lic. iur. Rudolf Weber
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Lukas Breunig
Rechtsanwalt

lic. iur. Fernando Garcia
Rechtsanwalt, Notar

Konsulent:
Prof. Dr. iur. Thomas Pfisterer
Rechtsanwalt, LL. M.

Stadtturmstrasse 19
AZ Hochhaus
CH-5401 Baden
Telefon 056 203 10 20
Telefax 056 222 29 58
Postcheck 50-414-4
MwSt.-Nr. 422 629
info@vosser-law.ch
www.vosser-law.ch

Auch Anlässe kommen zu ihrem Recht



Sekretariats-Ausflug im Waldseilpark 2009

Büroanlässe gehören zu unserer Kanzleikultur. Höhepunkt ist der jährliche 2-tägige Büroausflug. Fester Bestand hat auch der Weihnachtsanlass in einer Waldhütte mit Fondue Chinoise und Besuch des Samichlauses.

Dazwischen gibt es freiwillige Anlässe wie Skitage, Grillabende bei Mitarbeitenden und Apéros zu Weihnachten, Neujahr etc.



Skitag 2010

Gerne werden auch Geburtstage gemeinsam mit den Bürokolleginnen und -kollegen gefeiert. Solche Anlässe sind wichtig für die gute Atmosphäre am Arbeitsplatz und den Zusammenhalt innerhalb der Kanzlei. Gemeinsame Erlebnisse verbinden und motivieren. Die Anlässe werden denn auch sehr geschätzt.



Büroausflug in Grindelwald 2009

«Das Briefgeheimnis habe ich nicht verletzt. Ich nahm nur das Geld, den Text habe ich nie gelesen.»

Das neue aargauische Baugesetz

Einleitung

Per 1.1.2010 sind die revidierten Änderungen im kantonalen Baurecht in Kraft getreten (Baugesetz [BauG] und Allgemeine Verordnung zum Baugesetz [ABauV]). Diese Teilrevision wurde sehr kurzfristig eingeführt. Sie stellt grosse Herausforderungen dar für alle, welche mit dem Baurecht zu tun haben. Vor allem für die Gemeinden gibt es einen erheblichen Handlungsbedarf (u.a. Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung [BNO]). Bezüglich der Rechtsanwendung bestehen teils grosse Unsicherheiten. Nachstehend soll ein Überblick über eine Auswahl der wichtigsten Änderungen gegeben werden.

Nutzungsplanung

Das Baugesetz führt neue Instrumente zum besseren Vollzug des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ein: Die Gemeinden müssen bei der Nutzungsplanung besser Rechenschaft über die Abstimmung von Siedlung und Verkehr geben (§ 13 BauG, § 1 ABauV). Zudem wird zur besseren Zusammenarbeit zwischen Gemeinden der regionale Sachplan eingeführt (§ 12a BauG, § 7a ABauV). Weitere neue Vorschriften betreffen die Siedlungs- und Strassenraumgestaltung (§ 15 Abs. 3 BauG, § 3a ABauV) und die bedingten Einzonungen und Umzonungen für «Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse» (§ 15a BauG).

Zudem wurde auch das Verfahren der Nutzungsplanung in einigen Punkten geändert: Wesentliche Änderungen am Nutzungsplan können nicht mehr spontan an der Gemeindeversammlung vorgenommen werden, sondern müssen vom Gemeinderat noch einmal überarbeitet werden (§ 25 Abs. 2 BauG). Unwesentliche Änderungen des Zonenplans kann neu der Gemeinderat beschliessen, wobei der Rahmen sehr eng gesteckt ist (§ 25 Abs. 3 lit. b BauG, § 4a ABauV).

Einige Stichworte zu den Bauvorschriften (Hochbauten)

Wärmedämm-Massnahmen bei bestehenden Bauten: Für die Praxis wichtig ist, dass ein rechtliches Hindernis für Wärmedämm-Massnahmen weggefallen ist. Neu sind solche Massnahmen nämlich auch dann zulässig, wenn sie zur Verletzung von

Vorschriften über Abstände, Nutzungsziffern oder Gebäudeabmessungen führen (§ 8a Abs. 1 ABauV).

Energiebonus (§ 50 Abs. 4 BauG; § 10b ABauV): Für die freiwillige energietechnische Modernisierung von Gebäuden wird ein Zuschlag zur Ausnutzungsziffer und zur Baumassenziffer von 10% gewährt. Neubauten, die den Minergie-P-Standard erreichen, erhalten ebenfalls diesen Bonus. Dieser Anreiz-Mechanismus versagt bei denjenigen Gemeinden, welche weder eine Ausnutzungsziffer noch eine Baumassenziffer kennen (z.B. Baden).

Gebäudeabstand bei Mehrfamilienhäusern (§ 47 BauG, § 23b ABauV): Das bisherige Baugesetz verbot die Reduktion oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Mehrfamilienhäusern (§ 47 Abs. 2 aBauG). Neu entfällt dieses Verbot. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, können die Abstände ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden, und zwar auch gegenüber Mehrfamilienhäusern (§ 47 Abs. 2 BauG). Diejenigen Gemeinden, welche die bisherige kantonale Regelung in ihre Bau- und Nutzungsordnungen übernommen hatten, müssen sich überlegen, ob sie von dieser neuen Möglichkeit Gebrauch machen möchten.

Form der Änderung der Grenz- und Gebäudeabstände: Die Änderung der Abstände setzt einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag voraus (§ 47 Abs. 3 BauG). Das war schon bisher so (§ 47 Abs. 2 aBauG i.V.m. Art. 680 Abs. 2 ZGB). Der Dienstbarkeitsvertrag ist nun aber erst vor Baubeginn, also nicht bereits mit dem Baugesuch einzureichen (§ 47 Abs. 3 BauG). Bei Klein- und Anbauten genügt weiterhin eine schriftliche Vereinbarung über die Ungleichverteilung, Verkleinerung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände (§ 47 Abs. 3 BauG).

Parkierung

Die Gemeinden erhalten neu das Instrument eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (§ 54a BauG, § 24 ABauV). Der Gesamtplan Verkehr ersetzt die Verkehrsrichtpläne und das bisherige «Gesamtkonzept Parkierung». Er muss nicht von allen Gemeinden

erlassen werden. Er ist nur dort Pflicht, wo ein Parkleitsystem eingeführt werden soll, die Anzahl Parkfelder in einem bestimmten Gebiet begrenzt werden soll oder eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben werden soll. Insbesondere in grossen Gemeinden wird der Erlass eines Gesamtplans Verkehr unerlässlich sein (§ 54a BauG). Der kommunale Gesamtplan Verkehr hilft, Siedlung und Verkehr besser aufeinander abzustimmen, und wird deshalb am besten parallel mit der Nutzungsplanung erstellt.

Zudem schafft das Baugesetz die Grundlage für ein Parkleitsystem, das alle öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen einbeziehen darf (§ 54b BauG). Für die Berechnung der Anzahl Parkfelder wird seit dem 1.1.2010 auf die neue VSS-Norm SN 640 281 abgestellt. Für Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen wird die Parkfelderzahl anhand von Tabellen im sogenannten vereinfachten Verfahren ermittelt (§ 56 BauG, § 25a ABauV).

Grössere Parkierungsanlagen dürfen nur noch in mehrgeschossiger Bauweise erstellt werden. Betroffen sind Parkierungsanlagen mit einer Grösse über 2000 m² (ca. 80 Parkfelder). Bestehende Parkierungsanlagen geniessen einen Besitzstandsschutz und dürfen ebenerdig um 500 m² (rund 20 Parkfelder) erweitert werden (§ 56 BauG, § 26 ABauV).

Verfahrensvorschriften

Die Dauer der öffentlichen Auflage beträgt neu generell 30 Tage, und zwar im Baubewilligungsverfahren, bei der Sondernutzungsplanung und bei der Nutzungsplanung. Ebenso betragen die Rechtsmittelfristen neu generell 30 Tage. Diese Vereinheitlichung schafft Unsicherheiten ab und dient allen.

Ausblick

Die nächste Revision des Baugesetzes steht bereits vor der Tür. Sie wird mit dem absehbaren Inkrafttreten der «interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) erfolgen. Das Baurecht bleibt spannend!