

Verena Sommerhalder Forestier, Leiterin Rechtsabteilung  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 32 51  
Fax 062 835 32 59  
E-Mail verena.sommerhalder-forestier@ag.ch  
Internet www.ag.ch/rechtsabteilung

Aarau, 8. Juni 2010

## **Die Baubewilligungspflicht von Fassadensanierungen**

In der Regel ist eine Fassadensanierung, also das Ausbessern des Verputzes und/oder das Neustreichen der Fassade, nicht baubewilligungspflichtig. Die Gemeinden können in einzelnen Zonen jedoch Vorschriften (Ästhetik, Ortsbildschutz) haben, die in bestimmten Schutzzonen eine Baubewilligung verlangen (§ 59 Abs. 2 BauG). Ebenso kann eine Fassadensanierung baubewilligungspflichtig sein, wenn ein Denkmal beeinträchtigt werden könnte (§ 32 Kulturgesetz [KG; SAR 495.200]).

## **Energetische Massnahmen im Rahmen von Fassadensanierungen**

Auch wenn eine bauliche Massnahme an einer Hausfassade nicht baubewilligungspflichtig sein sollte, müssen alle übrigen Vorschriften eingehalten werden (§ 30 Abs. 3 ABauV). Insbesondere können aus energetischen Gründen weitergehende Sanierungsmassnahmen vorgeschrieben sein (Verordnung zu den Energiesparvorschriften des Energiegesetzes [ESpaV; SAR 773.116]). Je nach Art und Umfang der gewählten Massnahme könnte daraus eine Baubewilligungspflicht entstehen.

Die Anforderungen der ESpaV "gelten unabhängig von einer Baubewilligungspflicht für Umbauten von bestehenden Bauten, die beheizt (...) werden." (§ 1 Abs. 1 lit. b ESpaV). Die ESpaV regelt den winterlichen und den sommerlichen Wärmeschutz auch für "von Umbauten betroffene Bauteile" (§ 7 f.). § 2 Abs. 2 lit. d der ESpaV definiert eine bauliche Massnahme, die mehr als eine Oberflächen-Auffrischung oder eine Reparaturarbeit darstellt, als "vom Umbau betroffen", was zwingend zu energetischen Massnahmen führt. Die Konferenz der kantonalen Energiefachstellen ENDK hat in der Vollzugshilfe EN-2 "Wärmeschutz von Gebäuden", die auch im Aargau angewandt wird, Folgendes festgehalten: "Vom Umbau betroffen ist ein Bauteil, wenn daran im Zug des Umbaus von der Innen- oder Aussenseite her mehr als blosse Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (wie Reinigen, Malen, Reparatur Aussenputz) vorgenommen werden. Wird z.B. der Aussenputz vollständig ersetzt, gelten diese Gebäudehüllenpartien als vom Umbau betroffen."

Die Dämmung einer Fassade kann innen oder aussen erfolgen. Die notwendigen Bewilligungsverfahren richten sich nach der Art der vorgenommenen Dämmungsarbeiten.

## Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 30a ABauV

Ein vereinfachtes Verfahren ist nötig für eine Aussendämmung.

## Ordentliches Baubewilligungsverfahren gemäss § 60 und 63 BauG

Das ordentliche Verfahren ist immer dann bei Innendämmungen nötig, wenn gestützt auf die Dämmmassnahmen objektiv andere Nutzungen des Innenraums möglich werden (z. B. der Ausbau des Dachgeschosses) und ein öffentliches Interesse daran besteht, präventiv die Einhaltung der Vorschriften (etwa bezüglich Ausnutzung) zu überprüfen, was bei Bauten ausserhalb der Bauzone immer gegeben ist. Innerhalb der Bauzone kann im konkreten Fall unter Umständen auch das vereinfachte Verfahren zulässig sein. Bei Bauten ausserhalb der Bauzone ist die Zustimmung des Kantons notwendig.

## Fassadensanierung

### "kosmetische" Arbeiten

In der Regel ist keine Baubewilligung erforderlich. Energetische Massnahmen sind nicht nötig.

### Reparatur und Unterhalt

Energetische Massnahmen sind zwingend erforderlich.

Erfolgt die **Dämmung im Innern** des Gebäudes, ist immer dann ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, wenn in den gedämmten Räumen objektiv eine neue Nutzung möglich wird oder ein öffentliches Interesse daran besteht, präventiv die Einhaltung von Vorschriften zu überprüfen

Erfolgt die **Dämmung aussen**, ist eine Baubewilligung im vereinfachten Verfahren nach § 30a ABauV einzuholen.