

Dr. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Michael Fretz
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Christian Munz
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht

Dr. Michael Pletscher
Rechtsanwalt

Sibylle Pfisterer
Rechtsanwältin

Eingetragen im Anwaltsregister

Einwohnergemeinde Vordemwald
Herr Stephan Niklaus
Poststrasse 2
4803 Vordemwald

Versand per E-Mail

Aarau, 20. Juli 2022

Kurzgutachten Gestaltungsplanpflicht Parzelle 686, Gemeinde Vordemwald

Sehr geehrter Herr Niklaus

- 1 Besten Dank für den Auftrag, ein Rechtsgutachten zur Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle 686 in Vordemwald zu erstellen. Die Ausgangslage ist im zugestellten Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats Vordemwald vom 28. Juni 2022 dargestellt. Den Sachverhalt, die zur Verfügung gestellten Unterlagen wie auch die sich stellenden Fragen haben Sie in Ihrer E-Mail vom 11. Juli 2022 zusammengefasst.
- 2 Die gestellten Fragen lauten wie folgt:
 - 1) Wie ist die Gestaltungsplanpflicht gemäss den kommunalen Bauvorschriften auszulegen (siehe insbesondere die §§ 11, 16 und 4 Abs. 3 BNO)?
 - 2) Das bisherige Planungsverfahren ist umfassend, aufwändig und beinhaltet alle qualitätssichernden Massnahmen: Was können Gemeinderat und Bauherrschaft tun, damit die Bebauung rasch in das Bewilligungsverfahren geführt werden kann?

1. Sachverhalt

1.1. Zonierung Parzelle 686

- 3 Die Parzelle 686 ist in der rechtskräftigen Nutzungplanung der Gemeinde Vordemwald hauptsächlich (und soweit vorliegend interessierend) der Kernzone 1 (K1) zugeordnet.¹
- 4 § 16 der Bau- und Nutzungsordnung (Auflage-, Beschluss- und Genehmigungsdaten analog Zonenplan) der Gemeinde Vordemwald (BNO) regelt neben § 11 BNO die Baumasse in der Zone K1. § 11 BNO verweist für die in der Zone K1 maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse auf § 16 BNO.
- 5 § 16 Abs. 3 BNO enthält in Ergänzung zu § 11 BNO Ausführungen zu den erlaubten Baumassen. § 16 Abs. 3 lit. a BNO regelt die Geschossigkeit auf Parzelle 686 und lautet wie folgt:

³ In Ergänzung zu § 11 Zonenübersicht und Baumasse sind folgende Baumasse zulässig:

a) Geschossigkeit:

Auf der Parzelle Nr. 686 sind 3 Geschosse zulässig. Mit einem Gestaltungsplan sind max. 4 Geschosse möglich, wobei die Ausgestaltung des obersten Geschosses frei ist. Es ist kein zusätzliches Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.

Im Gebiet der Gemeindeverwaltung sind 4 Geschosse ohne Attika oder oberstes Geschoss zulässig.

- 6 Dem von Ihnen zugestellten Planungsbericht zur zweiten öffentlichen Auflage lässt sich zur Entstehungsgeschichte von § 16 Abs. 3 lit. a BNO folgendes entnehmen (S. 12):

¹ 1. öffentliche Auflage vom 13. August bis 11. September 2018, 2. öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 8. Juli 2019, Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. September 2019, Genehmigung Regierungsrat am 29. Februar 2020.

§ 16 Abs. 3 lit. a) Geschossigkeit

Der Studienauftrag ergab, dass im Areal Felber (Parzelle Nr. 686) grundsätzlich drei Vollgeschosse ausreichen, vier Vollgeschosse sich aber ebenfalls in die Umgebung integrieren. Vier Vollgeschosse – ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss – sind jedoch nur mit einem Gestaltungsplan möglich. So kann eine weitere Überprüfung der Integration dieser Neubauten in die Umgebung ermöglicht und grundeigentümergebunden sichergestellt werden.

Im Gebiet der Gemeindeverwaltung sind vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika oder oberstes Geschoss zulässig.

1.2. Studienauftrag Zentrum, 4803 Vordemwald, 2019

- 7 Die Ergebnisse des im Planungsberichts erwähnten Studienauftrags («Zentrum, 4803 Vordemwald») finden sich auf der Webseite der Gemeinde.² Auf diesen Unterlagen basiert die vorliegende Beurteilung.
- 8 Das Ergebnis des Studienauftrags ist im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 17. April 2019 zusammengefasst (nachfolgend: «Bericht» genannt). Relevant ist vorliegend nur das «Areal Felber» (Parzelle 686). Ziel des Studienauftrags war es namentlich, den bestmöglichen architektonischen Ansatz für die Parzelle 686 zu ermitteln (Bericht, Ziff. 1.3).
- 9 Dem Bericht lässt sich für das Areal Felber unter anderem folgende Schlussbeurteilung entnehmen (Bericht, Ziff. 4.3, S. 14):

«Auf dem Areal Felber besticht der Vorschlag des Teams von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern, und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, Bern, nicht nur durch die ortsbauliche Disposition von massstäblich gut integrierten, maximal dreigeschossigen, gut gegliederten und in der Architektur fein strukturierten Bauten, sondern entspricht in ihrem Ausdruck dem gewünschten zeitgemässen, dörflich geprägten und konstruktiv durchdachten Holzbau.»

- 10 Der Bericht enthält weiter folgende Empfehlung für das Areal Felber (Ziff. 4.4, S. 15):

² <https://www.vordemwald.ch/publikationen/212731>.

«Während in der architektonischen Ausgestaltung der Bauten und der Wohngrundrissen verschiedene Lösungen für das Areal Felber aufgezeigt wurden, wurden bezüglich Situierung der Bauten ähnliche Ergebnisse erzielt. Dies ist vor allem auf die Geometrie und Grösse der Parzellenstruktur zurückzuführen. Aufgezeigt wurde, dass eine bauliche Fassung der Langenthalerstrasse mit Hinblick auf die bestehende Bebauung an der Langenthalerstrasse als richtig angesehen wird. Dies unterstützt zudem die Platzbildung auf der gegenüberliegenden Seite der Langenthalerstrasse. Mittels den Ergebnissen des Studienauftrags konnte zudem die Grundlage für eine marktfähige Veräusserung geschaffen werden. Aufgrund der Projektvorschläge kommt auf dem Areal Felber der Architektur und Landschaftsarchitektur eine umfassende Bedeutung zu.»

- 11 Der im Bericht in Ziff. 4.3, S. 14 als «bestehend» bezeichneten Vorschlag des Teams von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, Bern, sieht maximal dreigeschossige Bauten vor (Bericht, Ziff. 6.3). Die auf maximal drei Geschosse beschränkte Gebäudehöhe überzeuge (Bericht, Ziff. 6.3, S. 39).
- 12 Der Vorschlag von Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern blgp Architekten AG, Luzern, BNP Landschaftsarchitekten GmbH und Zürich, TEAMverkehr AG, Zug, enthielt teils viergeschossige Bauten auf dem Felber -Areal, was im Bericht als überdimensioniert beurteilt wurde. Eine Gebäudehöhe aufgrund von 4 Geschossen sei ortsuntypisch (Bericht, Ziff. 6.1). Die Studie von camponovo baumgartner Architekten GmbH, Zürich Caroline Riede Landschaftsarchitektin BSLA und Zürich Rombo GmbH Verkehr, Mobilität und Aussenräume, Zürich sah im Felber-Areal ebenfalls viergeschossige Bauten vor. Die maximale Geschoszahl von 4 Geschossen wurde vom Beurteilungsgremium jedoch als nicht überzeugend beurteilt (Bericht Ziff. 6.2, S. 30). Auch im vierten Vorschlag von phalt Architekten AG, Solothurn Neuland ArchitekturLandschaft GmbH sowie Zürich WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn erachtete das Beurteilungsgremium eine viergeschossige Bauweise als unpassend (Bericht Ziff. 6.4).

2. Anwendung der BNO, Beantwortung der Frage 1)

2.1. Anwendung von § 11 BNO (bezüglich der Anzahl Vollgeschosse)

- 13 § 11 BNO regelt die Anzahl Vollgeschosse in der Kernzone K1 nicht, sondern verweist diesbezüglich auf § 16 BNO.

2.2. Anwendung von § 16 Abs. 3 lit. a BNO

- 14 § 16 Abs. 3 lit. a BNO erlaubt auf Parzelle 686 eine Bauweise mit drei Vollgeschossen, ohne dass es dafür einen Gestaltungsplan braucht.
- 15 Eine Bauweise mit vier Vollgeschossen setzt hingegen einen Gestaltungsplan voraus. Dies ergibt sich aufgrund des unzweideutigen Wortlauts von 16 Abs. 3 BNO lit. a BNO («Mit einem Gestaltungsplan sind max. 4 Geschosse möglich,...»)..
- 16 Besteht eine Sondernutzungsplanpflicht (wie hier für eine viergeschossige Bauweise), bildet das Vorliegen eines Gestaltungsplans ein zwingendes Erfordernis für eine Überbauung (VGE III/71 vom 21. Juli 2005, WBE.2004.207, E. II/2.3.3.). Die gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 16 Abs. 3 BauG (vgl. Christian Häuptli, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Vorbem. zu §§ 16 bis 21. Rz. 24 ff.).

2.3. Anwendung von § 4 Abs. 3 BNO (Grundsatz)

- 17 § 4 Abs. 3 BNO lautet wie folgt:

³ Auf das Erstellen eines Gestaltungsplans im Anschluss an die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens kann verzichtet werden, wenn folgende Vorgaben kumulativ erfüllt sind, wenn:

- a) das Baugesuch sich nach dem Resultat des Konkurrenzverfahrens richtet,
- b) das Baugesuch baurechtlich ohne Gestaltungsplan nach der Regelbauweise umgesetzt werden kann,
- c) die qualitativen Anforderungen zur Siedlungsentwicklung gemäss BNO erfüllt sind und
- d) die zusätzlichen Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan gemäss BNO erfüllt sind.

- 18 Es stellt sich damit die Frage, ob die mit § 16 Abs. 3 lit. a BNO statuierte Pflicht, für eine viergeschossige Bauweise einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, hinfällig wird, falls ein § 4 Abs. 3 BNO entsprechendes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Dem ersten Planungsbericht lässt sich hierzu keine inhaltlichen Aussagen entnehmen (Planungsbericht, datierend vom 14.10.2019, S. 19 oben).
- 19 Die mit § 16 Abs. 3 lit. a BNO statuierte Pflicht, für eine viergeschossige Bauweise einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, lässt sich nur dann mit dem § 4 Abs. 3 BNO

genannten Konkurrenzverfahren ersetzen, wenn die Voraussetzungen gemäss § 4 Abs. 3 lit. a bis d erfüllt sind. Diese Voraussetzungen sind nachfolgend zu prüfen.

2.4. § 4 Abs. 3 lit. a BNO (Resultat des Konkurrenzverfahrens)

- 20 § 4 Abs. 3 lit. a BNO ist dann erfüllt, wenn sich ein Baugesuch nach dem Resultat des Konkurrenzverfahrens richtet. Folglich ist zu prüfen, was das Resultat des durchgeführten Konkurrenzverfahrens (hier des Studienauftrags, vgl. Ziff. 1.2 vorstehend) war.
- 21 Der Studienauftrag kam zum Schluss, dass der Vorschlag des Teams von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, Bern mit maximal dreigeschossigen Bauten und einer auf maximal drei Geschosse beschränkte Gebäudehöhe überzeuge (Rz. 11 vorstehend). Die anderen drei Vorschläge, die teils eine viergeschossige Bauweise vorschlugen, wurden als nicht überzeugend beurteilt (Rz. 12 vorstehend).
- 22 Die Ausführungen im zweiten Planungsbericht (vgl. Rz. 6 vorstehend), wonach sich auch vier Geschosse in die Umgebung integrieren, kann ich aufgrund des Berichts des Beurteilungsgremiums nicht nachvollziehen. Allenfalls verfügte der Ersteller des Planungsberichts über weitere Informationen, auf die er sich stützen konnte.
- 23 Das «Resultat des Studienauftrags» ist zumindest aufgrund der mir zur Beurteilung übergebenen Unterlagen eine Bauweise mit drei Vollgeschossen und nicht mit vier Vollgeschossen.
- 24 § 4 Abs. 3 lit. a BNO, wonach ein späteres Baugesuch sich nach dem Resultat eines Studienauftrags zu richten habe, ist somit für ein Baugesuch mit vier Vollgeschossen nicht erfüllt. Es fehlt an einem Konkurrenzverfahren, in dem eine viergeschossige Bauweise aus einem gemäss den Vorgaben der BNO durchgeführten Studienauftrag resultierte.
- 25 Der bereits durchgeführte Studienauftrag kann daher den von § 16 Abs. 3 lit. a BNO geforderten Gestaltungsplan nicht ersetzen.

2.5. § 4 Abs. 3 lit. b BNO (Regelbauweise)

- 26 Der Verzicht auf einen Gestaltungsplan ist weiter dann möglich, wenn das Baugesuch baurechtlich ohne Gestaltungsplan nach der Regelbauweise umgesetzt werden kann.
- 27 § 16 Abs. 3 lit. a BNO setzt für eine viergeschossige Bauweise einen Gestaltungsplan voraus. Eine Bauweise mit vier Vollgeschossen ist somit nach der Regelbauweise nicht erlaubt. Folglich kann ein Baugesuch mit vier Vollgeschossen nach der Regelbauweise ohne Gestaltungsplan nicht bewilligt werden. § 4 Abs. 3 lit. b BNO, der genau dies voraussetzt, ist somit nicht erfüllt.

2.6. § 4 Abs. 3 lit. c und d (Siedlungsentwicklung / Mindestanforderungen)

- 28 Diese Voraussetzungen habe ich aufgrund des Ergebnisses bei der Prüfung der Voraussetzungen von § 4 Abs. 3 lit. a und b nicht geprüft.

2.7. Fazit

- 29 Die Voraussetzungen von § 4 Abs. 3 lit. a und b BNO sind vorliegend nicht erfüllt. Es kann folglich nicht in Anwendung von § 4 Abs. 3 BNO auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, sofern ein Gebäude mit vier Vollgeschossen erstellt werden soll.
- 30 Für eine Baute mit vier Vollgeschossen darf daher nach meiner Einschätzung nur dann (und selbstverständlich nur bei Erfüllung aller übrigen baurechtlichen Vorgaben) eine Baubewilligung erteilt werden, wenn ein entsprechender Gestaltungsplan rechtskräftig vorliegt.

3. Weiteres Vorgehen; Beantwortung der Frage 2)

- 31 Sie stellen die Frage, was Gemeinderat und Bauherrschaft tun können, damit die Bebauung rasch in das Bewilligungsverfahren geführt werden kann. Dabei gehen Sie von einer viergeschossigen Bauweise aus.
- 32 Eine viergeschossige Bauweise bedarf wie vorstehend dargelegt eines Gestaltungsplans (§ 16 Abs. 3 lit. a BNO). Die Begleitung des Baubewilligungsverfahrens durch das Fachgremium Qualitätssicherung genügt nicht.
- 33 Zu empfehlen ist daher die Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens. Damit muss die Erfüllung der Voraussetzungen von § 4 Abs. 3 BNO nicht geprüft werden und stellt auch kein Thema in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren resp.

Beschwerdeverfahren dar. Zudem verlagern sich ein Grossteil der sich stellenden Rechtsfragen (Einordnung, Volumen, Abstände, Erschliessung etc.) in das Gestaltungsplanverfahren, so dass ein späteres Baubewilligungsverfahren «schlanker» wird.

4. Fazit

- ³⁴ Die Voraussetzungen von § 4 Abs. 3 lit. a und b BNO sind vorliegend nicht erfüllt. Der gemäss § 16 Abs. 3 lit. a BNO für eine viergeschossige Bauweise notwendige Gestaltungsplan kann folglich nicht durch ein Konkurrenzverfahren, insbesondere nicht durch den bereits durchgeführten Studienauftrag, ersetzt werden.

Gerne stehe ich für Fragen zur Verfügung. Vom 29. Juli bis 7. August bin ich ferienabwesend.

Freundliche Grüsse


Christian Munz