



Nachträgliche Aussenisolation einer Fassade: Ist eine solche Dämmung baubewilligungspflichtig?

Nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe c des Baubewilligungsdekrets¹ braucht das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen keine Baubewilligung, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Mit "umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen" meint das BewD die Beeinträchtigung der Umwelt wie in Artikel 1a des Baugesetzes² formuliert. Der Umstand, dass bei der Aussenisolation eines Hauses die Anforderungen der (kantonalen) Energieverordnung³ eingehalten werden müssen, macht das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig. Das ergibt sich auch aus Artikel 63 des kantonalen Energiegesetzes⁴ und aus dem Vortrag dazu (Vortrag zum KEnG, damals aber noch Art. 67). Bei der Ausführung eines baubewilligungsfreien Vorhabens sorgt die Bauherrschaft selbst für die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung.

Die Aussenisolation einer Fassade betrifft auch keine baurechtlich relevanten Tatbestände, wenn dabei die Fassade vom Aussehen her gleich bleibt, d.h. gleiches Material, gleiche Farbe, gleiche Fenster. Zwar wird die Fassade um rund 20 cm vorverlegt; da aber nach Artikel 26 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)⁵ bei nachträglicher Aussendämmung für die Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe die bisherige Dachgestaltung, für die Messung der Bauabstände, Gebäudelänge und -breite sowie für die Berechnung der Nutzungsziffern das bisherige Rohmauerwerk, massgebend bleibt, ändert sich auch für die Masse nichts.

Die Aussenisolation eines Hauses ist demgegenüber baubewilligungspflichtig, wenn die Gestaltung geändert wird (neue Fenster, andere Balkone etc.) oder wenn ein Baudenkmal betroffen ist.

Präzisierung zu "BMBV: Carports / Tankstellendächer" (s. Newsletter [Nr. 15 – Oktober 2013](#)):

Legt das Gemeindebaureglement (GBR) für Vordächer ein Minimalmass vor, so kommen die fiktiven Fassaden nicht am Vordachrand, sondern um das vorgeschrie-

bene Mindestmass vom Vordachrand nach innen versetzt, zu stehen.

>>> Aus der Rechtsprechung <<<

In dieser Rubrik weist das AGR in loser Folge auf interessante Rechtsentscheide hin, welche in Zusammenhang mit dem Bauen ausserhalb der Bauzone stehen.

Widerruf einer Baubewilligung nach über 14 Jahren:

Die Gemeinde B erteilte X im Jahr 1998 die Bewilligung von zwei Autoabstellflächen mit insgesamt 18 und 24 Plätzen für einen Garagenbetrieb in der Landwirtschaftszone. Die Bewilligungserteilung erfolgte im einfachen Verfahren ohne Zustimmung der kantonalen Behörde⁶. Anlässlich der Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 wurde ein Teil der Parkplätze der neuen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die restlichen Parkplätze verblieben in der Landwirtschaftszone. Der Gemeinde wurde in diesem Zeitpunkt bewusst, dass die beiden Abstellflächen, welche zudem noch im kommunalen Ortsbilderhaltungsgebiet lagen, nicht ordentlich bewilligt waren. Die Abklärungen ergaben, dass die vor Jahren ausgestellte Baubewilligung erhebliche Mängel aufwies und rechtlich nicht haltbar war. Im Hinblick auf die anstehende Pensionierung des Garagenbetreibers wollte die Gemeinde die Sache klar regeln. Es musste auf jeden Fall vermieden werden, dass die Abstellplätze an einen neuen Eigentümer bzw. Betreiber übergangen. Die Gemeinde B verfügte im Herbst 2012 den Widerruf der Baubewilligung nach Art. 43 Baugesetz und ordnete den vollständigen Rückbau der Abstellflächen bis zur Pensionierung des Garagenbetreibers, jedoch längstens bis Ende 2015 an. Dagegen erhob der Betroffene Beschwerde bei der Bau- Verkehrs- und Energiedirektion. Diese wies die Beschwerde vollumfänglich ab und bestätigte die in der Verfügung angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen als zielführend und verhältnismässig. Ausdrücklich wurde dabei die Übertragung des Autogewerbes an eine Drittperson untersagt.

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren ([Bewilligungsdekret, BewD: BSG 725.1](#))

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 ([BauG: BSG 721.0](#))

³ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 ([KEnV: BSG741.111](#))

⁴ Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 ([KEnG: BSG 741.1](#))

⁵ BMBV vom 25. Mai 2011; [BSG 721.3](#)

⁶ heute Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und Amt für Wasser und Abfall (AWA)