QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Recht informiert.

Der Newsletter von Qubus Rechtsanwälte, September 2026

Teilrevision des Aargauer Baugesetzes: Die wichtigsten Änderungen

Der Grosse Rat hat am 25. August 2026 eine Teilrevision des kantonalen Baugesetzes verabschiedet. Im Zentrum stehen die Digitalisierung der baugesetzlichen Verfahren, mehr Flexibilität bei der Geltungsdauer von Baubewilligungen und erleichterte Ausnahmebewilligungen für Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand. Daneben enthält die Revision verschiedene Präzisierungen und Bereinigungen.

Bau- und Planungsverfahren werden digital

Eine erste Änderung betrifft die Digitalisierung. Das Baugesetz erhält in einem neuen § 3a BauG eine gesetzliche Grundlage für die elektronische Abwicklung von Verfahren. Dies betrifft nicht nur das eigentliche Baugesuchsverfahren, sondern auch Mitwirkungs- und öffentliche Auflageverfahren sowie die Vorprüfung und Genehmigung von Nutzungsplänen.

Der Regierungsrat kann die Verwendung des digitalen Dienstes für die beteiligten Behörden und Verfahrensbeteiligten verbindlich vorsehen. Der Regierungsrat möchte dies mit einer Übergangsfrist umsetzen. Die Revision schafft damit vor allem die rechtliche Grundlage dafür, dass elektronische Verfahren künftig zum Regelfall werden.

Baubewilligungen bleiben zwei Jahre gültig – Verlängerung wird möglich

Baubewilligungen gelten heute zwei Jahre und verfallen danach. Dies wurde geändert. Zwar bleibt die Grundfrist von zwei Jahren bestehen. Neu kann die zuständige Behörde, also in der Regel der Gemeinderat, die Frist in begründeten Fällen um ein Jahr verlängern (§ 65 Abs. 1 BauG).

Bauherrschaften erhalten damit mehr Spielraum, wenn sich die Realisierung eines bereits bewilligten Projekts aus nachvollziehbaren Gründen verzögert. Ein automatisches drittes Jahr gibt es aber nicht.

Wärmepumpen im Strassen-Unterabstand

Das geltende Recht ermöglicht erleichterte Ausnahmebewilligungen für bestimmte untergeordnete Bauten und Anlagen, welche den ordentlichen Strassenabstand unterschreiten. Die Revision erweitert diese Möglichkeit auf Luft/Wasser-Wärmepumpen und Sole/Wasser-Wärmepumpen (§ 67a Abs. 1 BauG). Diese dürfen künftig also auch im Strassenabstand erstellt werden.

Dies ist allerdings kein Freipass. Es bleibt eine Ausnahmebewilligung erforderlich. Zudem ist die Regelung wie bisher mit dem sogenannten Beseitigungsrevers verbunden: Wird der beanspruchte Raum später für die Strasse benötigt, muss die Anlage auf Kosten der Eigentümerschaft beseitigt oder verlegt werden. Deshalb muss die Bauherrschaft bei einer betriebsnotwendigen Baute oder Anlage für den Fall einer nötigen Entfernung oder Versetzung eine Ersatzlösung garantieren (§ 67a Abs. 1^{bis} BauG). Dies ist neu im Gesetz verankert, bisher verlangte die Praxis, dass eine Ersatzlösung aufgezeigt werde.

Einwendungen gegen Nutzungspläne müssen rechtzeitig erhoben werden

Das Baugesetz stellt neu ausdrücklich klar, dass Einwendungen, die bereits gegen einen Nutzungsplan hätten vorgebracht werden können, nicht erst im späteren Baubewilligungsverfahren erhoben werden dürfen (§ 69 Abs. 2^{bis} BauG).

Für Grundeigentümer und Nachbarn bedeutet dies: Wer sich beispielsweise gegen eine im Nutzungsplan festgelegte Nutzung, Erschliessung oder planerische Festsetzung wehren will, muss dies grundsätzlich bereits im Planungsverfahren tun. Das spätere Baugesuchsverfahren eröffnet keine zweite Möglichkeit, versäumte pla-

nungsrechtliche Einwendungen nachzuholen. Dies soll zu einer Beschleunigung der Verfahren führen. Ob es hilft, wird sich zeigen.

Neue Mindestabstände zum Kulturland

Neu werden die Mindestabstände gegenüber dem Kulturland direkt im Gesetz geregelt (§ 48a BauG). Damit soll insbesondere der raumplanungsrechtliche Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet konkretisiert und die bisherige Regelung vereinheitlicht werden.

Einfriedungen, Parkierungs- und Verkehrsflächen sowie Stützmauern müssen 60 cm einhalten (Stützmauern je nach Terrain auch mehr), nicht unterkellerte Klein- und Anbauten 2 m und die übrigen Bauten und Anlagen 4 m. Andere Vorschriften, die einen grösseren Abstand verlangen, bleiben vorbehalten.

Weitere Bereinigungen

Daneben passt die Revision verschiedene Einzelbestimmungen des Baugesetzes an. Sie bereinigt unter anderem Abstands- und Verfahrensfragen und passt einzelne Regelungen an die heutige Praxis an. Für die tägliche Arbeit stehen jedoch die Digitalisierung, die Verlängerungsmöglichkeit bei Baubewilligungen, die neue Regelung für Wärmepumpen sowie die Präzisierungen bei Nutzungsplanung und Kulturlandabständen im Vordergrund.

Inkrafttreten per 1. Januar 2027

Die Revision soll am 1. Januar 2027 in Kraft treten, sofern kein Referendum erfolgt.