

# traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

## Kochkunst

*Stilvolle Küchen regen  
die Sinne an*

## Feuerstelle

*Ofen und Cheminée  
bringen nachhaltige  
Wärme ins Haus*

## Lichtvoll

*Aussenräume durchfliessen  
das Innere – von der Ostschweiz  
bis nach Down Under*

# NACHGEFRAGT

## Solaranlage, Wärmepumpe und gute Nachbarschaft – wie geht das?

Die Universität St. Gallen (HSG) hat Anfang Dezember 2022 ihr «Kundenbarometer erneuerbare Energien» publiziert. Annähernd die Hälfte der befragten Wohnimmobilienbesitzer hat angegeben, dass sie sich für eine Solaranlage oder eine Wärmepumpe interessieren. Der Trend nach energetischer (Teil-)Unabhängigkeit und einem persönlichen Beitrag zum Klimaschutz scheint klar. Bei der konkreten Umsetzung eines entsprechenden (Bau-)Projektes gibt es aber auch aus rechtlicher Sicht einiges zu beachten – insbesondere, wenn weiterhin ein gutes Nachbarschaftsverhältnis bestehen soll.

### Solaranlagen

Im Rahmen der seit Jahren geführten, politischen Debatte zur Klimaerwärmung und zur Energieversorgungssicherheit der Schweiz fand das Thema «Solaranlagen» Eingang in die Gesetzgebung. So sieht das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Art. 18a RPG vor, dass genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen grundsätzlich keiner Baubewilligung bedürfen. Entsprechende Bauvorhaben sind lediglich der zuständigen (Baubewilligungs-) Behörde zu melden. Das kantonale Recht kann bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können, oder in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung braucht es zudem stets eine Bewilligung.

Genügend angepasst und somit ohne Baubewilligung erstellbar ist eine Solaranlage gemäss Art. 32a Abs. 1 Raumpla-

nungsverordnung (RPV) auf Steildächern dann, wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragt, von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragt, nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt wird und kompakt angeordnet ist. Technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig. Auf Flachdächern gelten Solaranlagen gemäss Art. 32a Abs. 2 RPG als angepasst, wenn sie die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen, von der Dachkante so weit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind und nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.

Bei der Installation von Solaranlagen sind zudem auch nachbarschaftliche Aspekte zu beachten. Aufgrund der Blendwirkung, die von einer Solaranlage ausgehen kann, hat manch einer aus der Nachbarschaft keine Freude daran. Bei der Installation einer Solaranlage ist somit darauf zu achten, dass Produkte mit möglichst niedriger Blendwirkung («reflexionsarm») verwendet werden und der Lichteinfallswinkel so tief wie möglich gehalten wird – dies gilt auch bei Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen. Ist nämlich die Blendwirkung zu gross, riskiert man trotz fehlender Baubewilligungspflicht eine baupolizeiliche Anzeige aus der Nachbarschaft, die zu einem Verfahren führt.

### Wärmepumpen

Für die Erreichung der Schweizer Klimaziele ist der Umstieg auf klimafreundliche Heizungslösungen wohl unabdingbar. Wärmepumpen bieten hierfür eine Schlüsseltechnologie: Sie können dem Erdreich, dem (Grund-)Wasser oder der Luft Wärmeenergie entziehen, die wiederum zu Heizzwecken genutzt werden kann. Mit der strombetriebenen Wärmepumpe wird die entzogene Wärme auf eine Temperatur erhöht, die für Heizung und Warmwasser nötig ist. Besonders effizient und

annähernd klimaneutral ist daher die Kombination mit einer stromerzeugenden Solaranlage (Photovoltaikanlage).

Bei den Wärmepumpen werden somit drei Kategorien unterschieden, die jeweils technische, aber auch rechtliche Vor- und Nachteile haben. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die bei der Installation einer Wärmepumpe zu beachten sind, werden von Bund und Kantonen geregelt. Diesbezüglich lassen sich interessierte Wohnimmobilienbesitzer am besten von örtlich etablierten und mit den rechtlichen Abläufen vertrauten Unternehmen beraten. Bei grösseren oder allenfalls standortmässig heiklen Projekten ist allenfalls auch der Beizug einer juristischen Fachperson mit baurechtlichen Kenntnissen angezeigt. Eine solche juristische Begleitung findet vorzugsweise bereits in der Projektierungsphase, d.h. vor Einreichung des Baugesuchs, statt. Als Faustregel kann festgehalten werden, dass immer dann, wenn Erdwärme, Grund- oder Oberflächenwasser genutzt oder ein Teil der Installationen ausserhalb eines Gebäudes aufgestellt wird, mit grosser Wahrscheinlichkeit eine öffentlich-rechtliche Bewilligung und/oder Konzession (Wassernutzung) erforderlich ist.

Wärmepumpen sind klimaschonend und daher bei vielen Neu- und Umbauprojekten eine beliebte Wahl. Bei der Umsetzung kommt es aber vielfach zu einer «Kollision» mit einem anderen, politischen Hauptziel in der Raumplanung; dem Verdichtungsgrundsatz. Das aktuelle Raumplanungsgesetz sieht in Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sei. Die einzelnen Grundstücke, die für den Wohnbau nutzbar sind, werden folglich stetig kleiner; wir leben im Ergebnis enger aufeinander. Da Komponenten von Wärmepumpen, die ausserhalb eines Gebäudes aufgestellt werden, meistens Lärm erzeugen, ist jeweils auch eine Lärmbeurteilung erforderlich und der Bewilligungsbehörde ein Lärmschutznachweis (LSN) einzureichen. Im LSN muss nachgewiesen werden, dass die massgebenden Lärmschutzgrenzwerte eingehalten werden und das Vorsorgeprinzip berücksichtigt worden ist. Insbesondere muss die Standortwahl für die Wärmepumpe gut begründet werden.

Bei der Beurteilung von entsprechenden Baugesuchen stellen die Bewilligungsbehörden hauptsächlich auf die vom Cercle Bruit (Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute) erarbeiteten Grundsätze und Vollzugshilfen ab. Neben den messbaren Lärmschutzgrenzwerten wird

das Vorsorgeprinzip, welches zudem mit der Revision der Lärmschutzverordnung (Inkrafttreten am 1. Januar 2025) im Lärmschutzbereich konkretisiert und vereinheitlicht wird, stark gewichtet.

### Retter des Nachbarfriedens – das Vorsorgeprinzip

Das Vorsorgeprinzip ist in Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) verankert und besagt, dass Emissionen (u.a. Lärm und Licht) im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies unabhängig von der bereits bestehenden Umweltbelastung vor Ort. Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Dies bedeutet konkret, dass bei einem Projekt nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden darf, dass alle erforderlichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind, auch wenn es die Planungswerte (Lärmschutzwerte) einhält. Die Bewilligungsbehörde hat einzelfallweise zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen bzw. Auflagen für die Installation und den Betrieb der jeweiligen Anlage erfordert. Gestützt auf das Vorsorgeprinzip und das Verhältnismässigkeitsprinzip können anschliessend Massnahmen angeordnet werden, die den besten Schutz vor Immissionen gewährleisten; sei dies das reduzierte Laufen der Wärmepumpe während der Nacht oder die Umsetzung weiterer bautechnischer Lärmschutzmassnahmen. Dasselbe gilt bei Solaranlagen – zur Begrenzung der Lichtimmissionen können entsprechende Massnahmen angeordnet werden wie möglichst flache Lichteinfallswinkel oder spezielle Oberflächenbehandlungen.

### Fazit

Trotz des steten und politisch gewollten Abbaus vieler rechtlicher Hürden bei der Planung sowie der Installation von Solaranlagen und Wärmepumpen sind noch einige Punkte zu beachten, um ein Projekt korrekt, ohne rechtliche Stolperfallen und ohne Störung des nachbarlichen Friedens umzusetzen. Wird das Vorsorgeprinzip von Anfang an berücksichtigt, kann das Risiko einer Einsprache oder Baupolizeianzeige durch die Nachbarschaft verringert werden. Wie bei vielen Themen rund um den Bau oder die Sanierung des Traumhauses ist eine Beratung durch eine Fachperson oder ein spezialisiertes Unternehmen sehr empfehlenswert. <<



**Niklaus Hutzli**  
MLaw, Rechtsanwalt und Notar, Partner  
Bratschi AG und Bratschi  
Notariat Bern AG  
[bratschi.ch](http://bratschi.ch)



**Melanie Bellwald**  
MLaw, Substitutin  
Bratschi AG



Freiheit heisst, ...

... Ideen keine Grenzen zu setzen.



**Frei geplante Architektenhäuser.**  
Für Menschen, die ihren  
eigenen Weg gehen. Vor allem  
wenn es um die Gestaltung ihres  
Zuhause geht. [weberhaus.ch](http://weberhaus.ch)

**WeberHaus**  
Die Zukunft leben