



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Vernehmlassung

Generalsekretariat  
Stab

Referenz-Nr.: ALAT-CFCK44

4. Juli 2022

1/13

# Revision Bauverfahrensverordnung (BVV): Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Vernehmlassung: 4. Juli 2022 – 16. September 2022

Eingabe: <https://evernehmlassungen-bd.zh.ch/de/verfahrensbeschleunigung/participant>

Beilage: Synopse Änderung BVV

### Kurzfassung

Für den Ausbau der erneuerbaren Energien braucht es rasche und unkomplizierte Verfahren. Schon heute werden im Kanton Zürich viele Solaranlagen im sogenannten Meldeverfahren geprüft. Die entsprechenden Anlagen dürfen realisiert werden, sofern die örtliche Baubehörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung ein Bewilligungsverfahren anordnet.

Das in der Bauverfahrensverordnung BVV (§§ 2a ff.) geregelte Meldeverfahren schöpft den rechtlichen Spielraum nur teilweise aus. Mit der geplanten Verordnungsänderung soll das Meldeverfahren auf weitere Typen von Solaranlagen und Zonen ausgeweitet werden. Mit der Ausweitung wird der kantonale Regelungsspielraum weitgehend ausgeschöpft. Zugleich wird den berechtigten Schutzinteressen Rechnung getragen. Vorgeschlagen werden folgende Änderungen:

Das Meldeverfahren soll neu auch zur Anwendung kommen:

- bei genügend angepassten Solaranlagen auf Dächern:
  - in Kernzonen,
  - im Gewässerraum,
  - im Uferstreifen sowie
  - im Perimeter einer Landschaftsschutzverordnung und von Landschaftsschutzinventaren;
- bei Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in allen Bauzonen ausser Kernzonen (bisher nur in Industrie- und Gewerbebezonen), auch wenn sie nicht nach Art. 32a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) genügend angepasst sind.
- bei freistehenden Solaranlagen in allen Bauzonen (ausser Kernzonen).

Sogenannte Plug&Play-Solaranlagen (auch als «Balkonkraftwerke» bekannt) sollen gänzlich von der Bewilligungspflicht befreit werden; was der heutigen Praxis entspricht.

Die Verordnungsänderung wird ausserdem zum Anlass genommen, bestimmte Typen von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, welche heute bewilligungspflichtig sind, dem Meldeverfahren zu unterstellen.

## **A. Ausgangslage**

«Der Kanton Zürich geht im Klimaschutz voran und strebt an, Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2040, spätestens 2050 zu erreichen». Dieses Ziel hat der Regierungsrat in seiner Anfang Jahr beschlossenen langfristigen Klimastrategie festgelegt. Am 15. Mai 2022 hat die Zürcher Bevölkerung mit einer Mehrheit von über 67% einem Verfassungsartikel (Art. 102a der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [KV; LS 101]) zugestimmt, der den Kanton und die Gemeinden zur Begrenzung des Klimawandels und dessen Auswirkungen verpflichtet. Insbesondere im Gebäudebereich verfügen Kanton und Gemeinden über grosse Einflussmöglichkeiten, um die Zielerreichung aktiv zu beeinflussen.

Solarenergie spielt eine entscheidende Rolle für das Erreichen der energie- und klimapolitischen Ziele. Würden auf allen geeigneten Dach- und Fassadenflächen Solaranlagen installiert, könnte damit ein grosser Teil des Strom- bzw. Wärmebedarfs gedeckt werden. Gemäss den Energieperspektiven 2050+ des Bundes ist bei den Photovoltaik-Anlagen in den kommenden Jahren eine deutliche Steigerung der jährlichen Zubauraten zu erwarten (rund 1.5 Gigawatt im Vergleich zu aktuell rund 0.6 Gigawatt)<sup>1</sup>. Es ist daher sowohl aus Sicht der Bauwilligen und der involvierten Unternehmen als auch der zuständigen Behörden wichtig, dass die nötigen Verfahren speditiv ablaufen. Die Beschleunigungsmöglichkeiten der bestehenden Verfahren müssen ausgeschöpft werden.

Gemäss Art. 18a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) bedürfen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in Bau- und in Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung, sondern sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Abs. 2 erlaubt es den Kantonen einerseits das Meldeverfahren auf andere Solaranlagen (in ästhetisch wenig empfindlichen Typen von Bauzonen) auszudehnen und andererseits in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorzusehen. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen indessen stets einer Baubewilligung (Abs. 3), sind aber grundsätzlich zu bewilligen, sofern sie solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

Von beiden Möglichkeiten gemäss Abs. 2 (also sowohl der Ausdehnung als auch der Einschränkung des Meldeverfahrens) hat der Kanton Zürich in § 2a der

---

<sup>1</sup> <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html>

Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV; LS 700.6) Gebrauch gemacht. Aus heutiger Sicht erweist sich die Bestimmung, die seit dem 1. November 2015 in Kraft ist, als zu restriktiv.

## **B. Ziele und Umsetzung**

Die Kantone sind aufgefordert für den Bau, die Erweiterung und die Erneuerung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien rasche Bewilligungsverfahren vorzusehen (Art. 14 Abs. 1 des eidgenössischen Energiegesetzes [EnG; SR 730.0]). Um dem Beschleunigungsanliegen mehr Nachachtung zu verleihen, soll das Meldeverfahren für Solaranlagen nach § 2a ff. BVV punktuell angepasst und gestrafft werden.

Wo immer möglich sollen Solaranlagen künftig im Meldeverfahren erstellt werden können. Die Meldepflicht ändert nichts daran, dass die geltenden Bauvorschriften eingehalten werden müssen.

Nur wo öffentliche Interessen oder Interessen Dritter tangiert sein können, soll noch ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. Neben Solaranlagen auf Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung (gemäss Art. 32b der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]) betrifft dies in erster Linie Anlagen auf förmlich unter Schutz gestellten kommunalen Denkmalschutzobjekten sowie im Geltungsbereich eines überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Damit ist sichergestellt, dass das ausgeweitete Meldeverfahren nur dort zur Anwendung gelangt, wo keine legitimen Schutzinteressen tangiert sind. Des Weiteren bleibt im Rahmen des Vollzugs sichergestellt, dass die örtlichen Baubehörden meldepflichtige Solarprojekte, welche einer Beurteilung durch kantonale Stellen bedürfen, der kantonalen Leitstelle zur Kenntnis bringen.

Auf Bundesebene werden derzeit ebenfalls verschiedene Massnahmen zur Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen geprüft bzw. umgesetzt. Am 3. Juni 2022 hat der Bundesrat verschiedene Änderungen der Raumplanungsverordnung beschlossen.<sup>2</sup> Gelockert wurden u.a. die Gestaltungsanforderungen für meldepflichtige Solaranlagen. Beim Einordnungskriterium von Art. 32a Abs. 1 Bst. d RPV (Erfordernis der zusammenhängenden kompakten Fläche) wird neu explizit festgehalten, dass technisch

---

<sup>2</sup> <https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/uvek/medien/medienmitteilungen.msg-id-89099.html>

bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Flächen zulässig sind. Zudem wurden in Art. 32a Abs. 1<sup>bis</sup> RPV spezielle Gestaltungsanforderungen für aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern ergänzt, damit auch diese Art von Anlagen im Meldeverfahren realisiert werden kann. Die Änderungen treten bereits am 1. Juli 2022 in Kraft und sind ab dann auch im Kanton Zürich unmittelbar anwendbar.

Zur Diskussion steht zudem eine Änderung von Art. 18a RPG, damit künftig auch genügend angepasste Solaranlagen an Fassaden in Bau- und Landwirtschaftszonen dem Meldeverfahren unterstellt werden könnten.<sup>3</sup> Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob und wann diese Änderung beschlossen und in Kraft gesetzt wird. Mit der vorliegend vorgeschlagenen Änderung der BVV sollen deshalb bereits jetzt im Rahmen des bestehenden kantonalen Regelungsspielraums Solaranlagen an Fassaden in allen Bauzonen (ausser in Kernzonen) der Meldepflicht unterstellt werden.

Die Verordnungsänderung wird ausserdem zum Anlass genommen, bestimmte Typen von E-Ladestationen dem Meldeverfahren zu unterstellen.

Bereits in Vernehmlassung war der Vorschlag, bestimmte Typen von Wärmepumpen dem Meldeverfahren zu unterstellen.<sup>4</sup> Die Vorlage wurde aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen punktuell überarbeitet. Im Sinne der Übersicht werden auch diese Änderungen in der beiliegenden synoptischen Darstellung aufgeführt. Es ist vorgesehen, das Meldeverfahren für Wärmepumpen gleichzeitig mit den nun vorgeschlagenen Verfahrens Anpassungen zu beschliessen und auf Anfang 2023 in Kraft zu setzen.

---

<sup>3</sup> Link zur betreffenden Vernehmlassungsvorlage des UVEK: [https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2022/4/cons\\_1](https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2022/4/cons_1)

<sup>4</sup> Link zur betreffenden Vernehmlassungsvorlage der Baudirektion: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/vernehmlassungen.html> (Suchbegriff: «Wärmepumpen»)

## **C. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Zu § 1 (bewilligungsfreie Tatbestände)**

In § 1 sind jene Bauvorhaben aufgezählt, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung in Bauzonen keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen. Hier werden folgende zwei Anpassungen vorgeschlagen:

#### *§ 1 lit. g (nicht bewilligungspflichtige Ausrüstungen)*

Ladestationen für Elektrofahrzeuge im *Innenbereich* unterstehen schon nach heutiger Praxis grundsätzlich keiner baurechtlichen Kontrolle. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, wird vorgeschlagen, diesen Tatbestand im Katalog der nicht bewilligungspflichtigen Ausrüstungen ausdrücklich zu erwähnen. Die Klarstellung erfolgt auch im Hinblick auf die ebenfalls in dieser Vorlage vorgeschlagene Einführung des Meldeverfahrens für Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Parkplätzen im Aussenbereich (vgl. dazu die Ausführungen zu § 2a lit. g).

#### *§ 1 lit. k (Steckerfertige Solaranlagen)*

Steckerfertige Solaranlagen (sog. «Plug and Play-Solaranlagen») werden immer populärer. Anlagen, die maximal 600 Watt produzieren (entspricht zwei Standardmodulen), müssen lediglich beim betreffenden Elektrizitätswerk angemeldet werden. Sie können beispielsweise an Balkonbrüstungen montiert oder auf einer Terrasse aufgestellt werden. Die Anlage wird dann über eine haushaltsübliche Aussensteckdose ans Stromnetz angeschlossen. Der produzierte Strom ist sofort im Haushaltnetz verfügbar und kann von den angeschlossenen Elektrogeräten verbraucht werden. Je nach Konfigurationen fliessen allfällige Überschüsse ins öffentliche Stromnetz. Trotz ihrer geringen Grösse leisten solche Anlagen einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien (bis zu 10% des jährlichen Stromverbrauchs eines durchschnittlichen Haushalts). Einige Energieversorgungsunternehmen unterstützen den Kauf derartiger Anlagen finanziell. Wegen der geringen Grösse unterstehen solche Anlagen schon nach heutiger Praxis grundsätzlich keiner baurechtlichen Kontrolle. Dies wird in § 1 lit. k klargestellt.

### **Zu § 2a (Meldepflichtige Tatbestände)**

Die Auflistung in § 2a legt fest, welche Tatbestände der Meldepflicht unterliegen. Lit. a und b betreffen die Solaranlagen. Die Meldepflicht soll in Bauzonen und Landwirtschaftszonen zukünftig auch für bestimmte Luft/Wasser-Wärmepumpen (lit. c und d), Erdsonden-

Wärmepumpen (lit. e), Anschlüsse an das Fernwärmenetz (lit. f) sowie Elektroladestationen (lit. g) gelten.

*§ 2a lit. a (Meldepflicht für genügend angepasste Solaranlagen)*

§ 2a lit. a Satz 1 BVV stellt zunächst klar, dass nur solche Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen von der Bewilligungspflicht befreit und einer blossen Meldepflicht unterstellt sind, die nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind. An diesem Teil der Bestimmung ändert sich nichts.

Nach Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen vom Grundsatz der Meldepflicht abweichen und weiterhin eine Bewilligungspflicht vorsehen. Gestützt auf diese Bestimmung sieht § 2a lit. a Satz 2 BVV in der bisherigen Fassung vor, dass Solaranlagen auf Dächern in *Kernzonen*, im *Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung* oder eines *Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars* sowie im *Gewässerraum bzw. Uferstreifen* stets einer Baubewilligung bedürfen. Die Bewilligungspflicht gilt in diesen Fällen auch dann, wenn die Solaranlagen genügend angepasst sind. Dieser Ausnahmekatalog ist zu weit gefasst. Er hat zur Folge, dass grosse Teil des Siedlungsgebiets im Kanton Zürich heute vom Meldeverfahren ausgeschlossen sind. Dies obwohl die dort geplanten (und genügend angepassten) Solaranlagen nur ausnahmsweise sensible Objekte tangieren, welche eine vertiefte Abklärung in einem Baubewilligungsverfahren rechtfertigen. Der Ausnahmekatalog soll deshalb reduziert werden. Künftig sollen genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern in *Kernzonen*, im *Gewässerraum* sowie im *Uferstreifen* grundsätzlich im Meldeverfahren realisiert werden. In Kernzonen hat es viele Gebäude, die weder formell unter Schutz gestellt, noch – mangels Schutzwürdigkeit – in einem Inventar aufgeführt sind. Für Solaranlagen in Kernzonen soll zukünftig nur noch dann ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, wenn diese auf förmlich unter Schutz gestellten (kommunalen und kantonalen) Denkmalschutzobjekten geplant werden oder auf Objekten, die in einem überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventar aufgeführt sind. Dem Schutz der Kernzonen ist damit genügend Rechnung getragen.

Unverändert bleibt, dass Solaranlagen auf einem im kommunalen Denkmalschutzinventar erfassten, formell aber nicht geschützten Gebäude grundsätzlich dem Meldeverfahren unterstellt sind. Erst wenn sich aufgrund des konkreten Vorhabens klare Anhaltspunkte für

wesentliche Beeinträchtigungen eines möglichen Schutzobjekts ergeben würden, könnte ausnahmsweise die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens angeordnet werden.

Ähnlich verhält es sich bei Solaranlagen im *Gewässerraum* sowie im *Uferstreifen*. Im Regelfall sind von Solaranlagen auf bestehenden Gebäuden im Gewässerraum sowie in Uferstreifen keine gewässerraum- bzw. uferstreifenrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, welche die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens rechtfertigen würden. Die entsprechenden Tatbestände sollen daher aus dem Katalog gestrichen werden. Ebenfalls gestrichen werden soll der Tatbestand *«im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung»*. Er ist zu undifferenziert und hat zur Folge, dass damit auch Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden in sehr grossflächigen Perimetern diverser Natur- und Landschaftsschutzverordnungen immer der Baubewilligungspflicht unterstellt sind. Eine Prüfung sämtlicher Projekte im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens erscheint auch hier unverhältnismässig.

Der Ausnahmekatalog soll so geändert werden, dass sich die Bewilligungspflicht künftig auf Anlagen im Geltungsbereich eines überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars sowie auf Anlagen auf förmlich unter Schutz gestellten kommunalen Denkmalschutzobjekten beschränkt. Dass im Verordnungsentwurf alleine die kommunalen Denkmalschutzobjekte explizit erwähnt werden und nicht auch die kantonalen, erklärt sich damit, dass letztere bereits vom überkommunalen Denkmalschutzinventar erfasst sind. Darüber hinaus gilt die Bewilligungspflicht wie bisher auch für die in Art. 32b RPV definierten Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung. Da es sich dabei um abschliessendes Bundesrecht handelt, brauchen sie – wie bisher – nicht im Ausnahmekatalog wiederholt zu werden.

*§ 2a lit. b (Solaranlagen auf Dächern und Fassaden, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind)*

Nach Art. 18a Abs. 2 Bst. a RPG kann das kantonale Recht bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht sind und die nicht im Sinne von Art. 32a RPV genügend angepasst sind, ohne Baubewilligung erstellt werden können. Gestützt auf diese Bestimmung nimmt die geltende Fassung von § 2a lit. b BVV Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und reinen Gewerbebezonen von der Baubewilligungspflicht aus und unterstellt sie der Meldepflicht.

Es wird vorgeschlagen, diese Bestimmung auf alle Bauzonen gemäss Art. 48 Abs. 2 PBG (mit Ausnahme der Kernzonen) auszuweiten. Damit könnten in Zukunft Solaranlagen auf Dächern und Fassaden in Quartiererhaltungszonen, Zentrumszonen, Wohnzonen, Industrie- und Gewerbebezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten auch dann im Meldeverfahren erstellt werden, selbst wenn sie nicht den relativ starren Gestaltungsanforderungen von Art. 32a RPV entsprechen. Ergänzend wird vorgeschlagen, in diesen Zonen neu auch freistehende Solaranlagen dem Meldeverfahren zu unterstellen. Der Umstand, dass diese Anlagen die Gestaltungsanforderungen von Art. 32a RPV nicht erfüllen müssen, bedeutet indessen nicht, dass sie gar keinen gestalterischen Vorgaben unterliegen. Auch nach kantonalem Recht müssen Solaranlagen genügend angepasst sein (§ 238 Abs. 4 PBG)<sup>5</sup>. Bei der Beurteilung, was im Einzelfall noch als genügend angepasst gelten kann, haben die Baubehörden einen erheblichen Ermessensspielraum. Zur Unterstützung eines einfachen Vollzugs der neuen Bestimmung wird die Baudirektion rechtzeitig vor der Inkraftsetzung den bestehenden Solarleitfaden überarbeiten und mit Empfehlungen zur Beurteilung der genügenden Einordnung der meldepflichtigen Solaranlagen ergänzen.

*§ 2a lit. c – e (Ausgewählte Typen von Wärmepumpen)*

Das Meldeverfahren soll künftig auch bei verschiedenen Arten von Wärmepumpen zur Anwendung kommen. Zu diesem Themenkomplex hat bereits eine Vernehmlassung stattgefunden, weshalb diesbezüglich auf detaillierte Wiederholungen verzichtet wird.<sup>6</sup>

Im Sinne der Einheitlichkeit des künftigen Meldeverfahrens sollen die oben vorgeschlagenen Anpassungen am Ausnahmekatalog so weit wie möglich auch bei den Wärmepumpen übernommen werden. Dies hat zur Folge, dass Wärmepumpen künftig auch in der Landwirtschaftszone sowie in Kernzonen grundsätzlich dem Meldeverfahren unterstellt werden sollen. Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen war ursprünglich eine maximale Abmessung von 100 cm x 160 cm x 70 cm vorgesehen. Da es verschieden geformte Wärmepumpen gibt, sollen die Abmessungsvorgaben durch eine Volumenvorgabe in der gleichen Grössenordnung (2 m<sup>3</sup>) ersetzt werden.

---

<sup>5</sup> In der Fassung gemäss Änderung vom 19. April 2021 (Umsetzung der MuKE n 2014); noch nicht in Kraft.

<sup>6</sup> Die Unterlagen dazu sind abrufbar unter: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/vernehmlassungen.html> (→ Suchbegriff: «Wärmepumpen»)

*§ 2a lit. f (Anschlüsse an ein Fernwärmenetz):*

Neu sollen auch Anschlüsse an ein Fernwärmenetz dem Meldeverfahren unterstellt werden, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47g der Besonderen Bauverordnung I (BBV I; LS 700.21) erfüllt.

*§ 2a lit. g (Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im Aussenbereich)*

Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im Aussenbereich sollen neu ebenfalls dem Meldeverfahren unterstellt werden. Am 17. Januar 2022 stimmte der Kantonsrat der Motion KR-Nr. 233/2019 zu, welche für Elektrofahrzeug-Ladestationen an bestehenden Parkplätzen eine Befreiung von der Baubewilligungspflicht verlangt. Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen sind, soweit sie nicht nach aussen in Erscheinung treten, baurechtlich von untergeordneter Bedeutung und im Sinne von § 1 lit. g BVV schon heute von der baurechtlichen Bewilligungspflicht befreit. Dies trifft in erster Linie auf Fahrzeugabstellplätze im *Innenbereich* zu. Bei Fahrzeugabstellplätzen im *Aussenbereich* muss die Relevanz der Aussenwirkungen im Einzelfall abgeklärt werden können. Eine gänzliche Befreiung von der Bewilligungspflicht würde deshalb zu weit gehen. Hingegen ist es möglich, solche Ladestationen dem Meldeverfahren zu unterstellen. Auch hier könnte dann im begründeten Einzelfall vom Meldeverfahren abgewichen und ein Bewilligungsverfahren angeordnet werden.

Im Normalfall weder melde- noch bewilligungspflichtig sind Ladestationen an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im *Innenbereich* (*Garagen, Carports etc.*). Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, wird vorgeschlagen, sie in § 1 lit. g BVV als nicht bewilligungspflichtige Ausrüstung explizit zu erwähnen.

**§ 2d (Form und Frist)**

*Abs.1 (Einreichung)*

Diese Bestimmung wurde sprachlich vereinfacht. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

*Abs. 2 (Eingangsbestätigung und Fristverlängerung)*

Für alle meldepflichtigen Tatbestände ist künftig vorgesehen, dass die örtlichen Baubehörden der Bauherrschaft den Eingang der Meldung bestätigen.

Anlässlich der Vernehmlassung zu den Prozessoptimierungen bei Wärmepumpen wurde die Befürchtung geäussert, dass die 30-tägige Frist für die Prüfung gewisser meldepflichtiger Vorhaben womöglich zu kurz sein könnte, ohne dass sich gleich ein Wechsel in ein aufwändiges Bewilligungsverfahren rechtfertigen würde. Für diesen Fall wird eine Bestimmung vorgeschlagen, die im Meldeverfahren ausnahmsweise die Anordnung einer verlängerten Frist erlaubt.

*Abs. 3 (Generalklausel)*

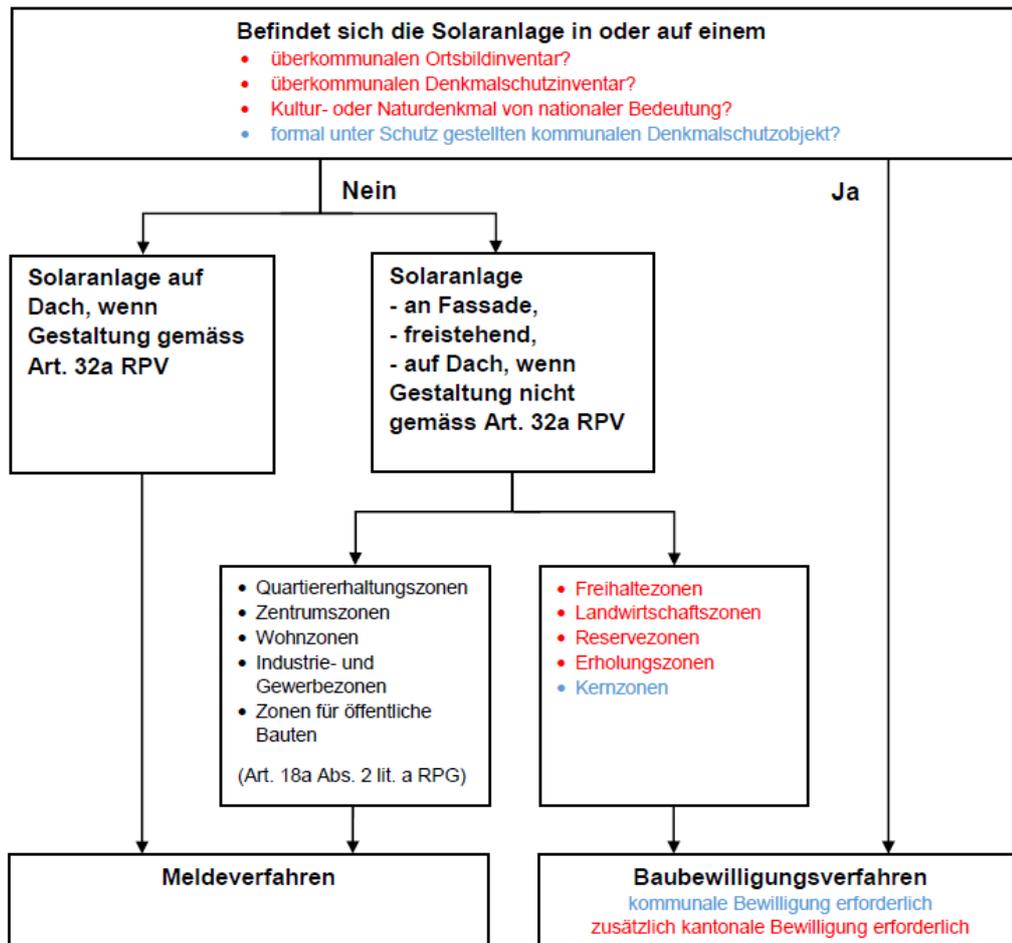
Beim Meldeverfahren handelt es sich letztlich um ein Bagatellprüfverfahren. Es soll einerseits sicherstellen, dass bauliche Tatbestände unterhalb der Schwelle zur Bewilligungspflicht rasch realisiert werden können, und andererseits gewährleisten, dass die zuständigen Behörden vom Vorhaben rechtzeitig Kenntnis erlangen, um nötigenfalls eingreifen zu können. Im Einzelfall können Umstände vorliegen, die die Anwendbarkeit des Meldeverfahrens als nicht sinnvoll erscheinen lassen bzw. sogar rechtlich ausschliessen. Mit der vorgeschlagenen Generalklausel sollen die zuständigen Behörden auf die – bereits heute bestehende – Möglichkeit hingewiesen werden, im begründeten Einzelfall (zur Wahrung von öffentlichen Interessen oder von Rechten Dritter) die Durchführung eines Bewilligungsverfahren anzuordnen.

§ 14 lit. k (Anzeigeverfahren für Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b-f PBG)

Mit der Ausweitung des Meldeverfahrens auf Solaranlagen in Bauzonen (ausser Kernzonen) wird diese Bestimmung obsolet und kann ersatzlos gestrichen werden.

## D. Übersicht über die verschiedenen Verfahrensarten

### 1. Schema des künftigen Verfahrensablaufs



## 2. Gegenüberstellung der verschiedenen Verfahrensarten (aktuell / geplant)

Baubewilligungsverfahren (B) bei Gemeinde	B
Baubewilligungsverfahren (B) bei Gemeinde und Kanton	B
Meldeverfahren (M) bei Gemeinde	M
Meldeverfahren (M) bei Gemeinde und Kanton	M

Inventare, Zonen	Solaranlagen genügend angepasst (neu §2 a. Ziffer a. BVV)		Solaranlagen nicht genügend angepasst (neu §2 a. Ziffer b. BVV)		Innen aufgestellte LW-WP (neu §2 a. Ziffer c. BVV)		Aussen aufgestellte LW-WP (neu §2 a. Ziffer d. BVV)		Erdsonden: SW-WP (neu §2 a. Ziffer e. BVV)	
	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu
überkommunales Ortsbildinventar	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
überkommunales Denkmalschutzinventar	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
K+Ndenkmal nat. Bed.: BLN Objekt	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
K+Ndenkmal nat. Bed.: ISOS A Objekt, oder Gebiet	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
K+Ndenkmal nat. Bed.: IVS	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
Andere nat. Inventare: KGS, Seilbahn, Militär, Moorlandschaft, Hoch- und Flachmoore, Amphibien, Auen, Trockenwiesen und -weiden, Wasser- und Zugvogelreservate	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
Kantonale Schutzanordnungen Natur und Landschaft	B	M	B	M	B	M	B	M	B	M
Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	B	M	B	M	B	M	B	M	B	M
formal unter Schutz gestelltes kommunales Denkmalschutzobjekt	B	B	B	B	B	M	B	B	B	M
Kommunales Denkmalschutzinventar	B	M	B	M	B	M	B	M	B	M
Gewässerraum, Uferstreifen	B	M	B	M	B	M	B	M	B	B
Strassenabstand Kantonsstrasse	B	M	B	M	B	M	B	M	B	B
Freihaltezonen	B	M	B	B	B	M	B	M	B	M
Erholungszonen	B	M	B	B	B	M	B	M	B	M
Reservezonen	M	M	B	B	B	M	B	M	B	M
Landwirtschaftszonen	M	M	B	B	B	M	B	M	B	M
Kernzonen	B	M	B	B	B	M	B	M	B	M
Quartiererhaltungszonen	B	M	B	M	B	M	B	M	B	M
Zentrumszonen	M	M	B	M	B	M	B	M	B	M
Wohnzonen	M	M	B	M	B	M	B	M	B	M
Industrie- und Gewerbezone	M	M	M	M	B	M	B	M	B	M
Zonen für öffentliche Bauten	M	M	B	M	B	M	B	M	B	M

## **E. Auswirkungen**

### **1. Private**

In den nächsten Jahren ist auch im Kanton Zürich von einer erheblichen Zunahme von Solaranlagen auszugehen. Die Verfahrensvereinfachungen entlasten daher viele Bauwillige. Bei den Betrieben aus dem Installationsgewerbe sorgt die vorgesehene Verfahrensvereinfachung ebenfalls für eine Verringerung des administrativen Aufwands.

### **2. Gemeinden**

Die Ausweitung des Meldeverfahrens führt bei den Gemeinden ebenfalls zu einer Entlastung. Die örtlichen Baubehörden müssen zwar die Unterlagen prüfen und nötigenfalls an weitere Stellen weiterleiten. Zudem müssen sie der Bauherrschaft den Eingang der Meldung bestätigen. Im Standardfall entfällt im Gegenzug dafür das Erstellen und Versenden der Bewilligung. Dies wird nur noch in den Fällen nötig sein, in denen die Gemeinde oder eine kantonale Fachstelle Bedarf für zusätzliche Auflagen hat oder aus anderen Gründen ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss.

### **3. Kanton**

Bei meldepflichtigen Tatbeständen, die in die Zuständigkeit kantonaler Fachstellen fallen, ist auch beim Kanton eine gewisse Entlastung zu erwarten. Auch hier gilt aber, dass die Unterlagen wie bisher geprüft werden müssen. Mit zusätzlichem Aufwand ist zumindest am Anfang bei der Vollzugsunterstützung der örtlichen Behörden zu rechnen.

## **F. Regulierungsfolgeabschätzung**

Die Verfahrensänderung ermöglicht eine schnellere und einfachere Umsetzung von Solaranlagen. Sie führt zu Zeit- und Kostenersparnis auf Seiten der Bauwilligen sowie zu einer administrativen Entlastung bei den beteiligten Unternehmen und den Behörden. Der verringerte Aufwand für die Prüfung der meldepflichtigen Vorhaben bedeutet auch tiefere Gebühren. Der effektiv angefallene Aufwand kann durch die Behörden aber weiterhin in Rechnung gestellt werden.

## **G. Inkraftsetzung**

Die Inkraftsetzung ist für Anfang 2023 geplant. Die örtlichen Behörden werden rechtzeitig mit den entsprechend aktualisierten Vollzugshilfen ausgestattet.



Geltendes Recht

**Bauverfahrensverordnung (BVV)**  
(vom 3. Dezember 1997)

**II. Bewilligungspflicht**

§ 1. Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen in Bauzonen:

(lit. a – f)

g. nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,

(lit. h – i)

k. ...

**II. Meldepflicht**

*A. Tatbestände*

§ 2 a. Der Meldepflicht unterliegen:

a. Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum und im Uferstreifen,

b. Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind.

Vorentwurf Änderung BVV

**Bauverfahrensverordnung (BVV)**  
(vom 3. Dezember 1997)

*Die Bauverfahrensverordnung wird wie folgt geändert:*

§ 1 lit. a – f unverändert.

g. nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse, Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im Innenbereich sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion,

lit. h – i unverändert.

k. Steckerfertige Solaranlagen (sog. «Plug&Play-Solaranlagen») mit einer maximalen Ausgangsleistung von 600 Watt und höchstens zwei Modulen in Standardgrösse.

a. Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig ~~in Kernzonen~~, im Geltungsbereich ~~einer anderen Schutzanordnung oder eines überkommunalen~~ Ortsbild- oder überkommunalen Denkmalschutzinventars sowie bei förmlich unter Schutz gestellten kommunalen Denkmalschutzobjekten, im Gewässerraum und im Uferstreifen,

b. Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden sowie freistehende Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b-f PBG, auch wenn sie nicht ~~nach den Gestaltungsanforderungen von Art. 32a RPV genügend angepasst sind~~ entsprechen,

Geltendes Recht	Vorentwurf Änderung BVV
<p>Die grau hinterlegten Bestimmungen waren bereits Gegenstand der früheren Vernehmlassung «Prozessoptimierung Bewilligung Wärmepumpen» (geänderte Teile sind unterstrichen).</p> <p>Link zur betreffenden Vernehmlassungsvorlage der Baudirektion: <a href="https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/vernehmlassungen.html">https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/vernehmlassungen.html</a> (Suchbegriff: «Wärmepumpen»)</p>	<p>c. innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Bauzonen <u>und Landwirtschaftszonen</u>;</p> <p>d. aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Bauzonen <u>und Landwirtschaftszonen</u>; sofern sie ein <u>Volumen von 2 m<sup>3</sup></u> nicht überschreiten; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig <u>im Geltungsbereich eines überkommunalen Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars sowie bei förmlich unter Schutz gestellten kommunalen Denkmalschutzobjekten</u>,</p> <p>e. Erdsonden-Wärmepumpen in Bauzonen <u>und Landwirtschaftszonen</u>, wenn alle neu zu erstellenden Erdwärmesonden mindestens 2.5 m Grenzabstand aufweisen und nicht im Bereich von Bau- und Abstandslinien liegen. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die gewässerschutzrechtliche Bewilligung,</p> <p>f. Anschlüsse an ein Fernwärmenetz, wenn dieses die Voraussetzungen gemäss § 47g BBV I erfüllt,</p> <p>g. Ladestationen für Elektrofahrzeuge an bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im Aussenbereich.</p>

### C. Einzureichende Unterlagen

§ 2 c. Mit der Meldung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Solaranlage im selben Massstab,
- Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Dachaufsicht,
- Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Giebelfassade,
- Darstellung (Skizze, Plan oder Foto) der Trauffassade mit der Dachfläche, auf der die Solaranlage installiert wird,
- Produktbeschreibung des Herstellers der Solaranlage und Abbildungen der zum Einsatz kommenden Module und Anlagenteile,

§ 2 c. <sup>1</sup>Mit der Meldung für eine Solaranlage sind folgende Unterlagen einzureichen:

lit. a-f unverändert.

Geltendes Recht

Vorentwurf Änderung BVV

- f. Orientierungsplan gemäss Brandschutzmerkblatt «Solaranlagen» der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen.

<sup>2</sup>Mit der Meldung für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Gesuch wärmetechnische Anlage (WTA-Formular),
- b. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe,
- c. Lärmschutznachweis einschliesslich Situationsplan mit vermasssten Abständen der Lärmquelle zum massgebenden Empfangspunkt,
- d. Technisches Datenblatt der gewählten Wärmepumpe,
- e. bei aussen aufgestellten Luft/Wasser-Wärmepumpen einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage.

<sup>3</sup>Mit der Meldung für eine Erdsonden-Wärmepumpe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Gesuch wärmetechnische Anlage (WTA-Formular),
- b. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Wärmepumpe und Standorten der Erdwärmesonden,
- c. Gesuch um Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für eine Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage.

<sup>4</sup>Mit der Meldung für einen Anschluss an ein Fernwärmenetz sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Gesuch wärmetechnische Anlage (WTA-Formular),
- b. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Hauszuleitung.

<sup>5</sup>Mit der Meldung für eine Ladestation sind einzureichen:

- a. Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 mit rot eingetragener Ladestation,
- b. einfache Skizzen, Fotos oder Pläne der projektierten Anlage.

Geltendes Recht

Vorentwurf Änderung BVV

*D. Form und Frist*

§ 2 d. <sup>1</sup> Die Meldung ist zu datieren, von der Bauherrschaft und den für das Projekt Verantwortlichen zu unterzeichnen und spätestens 30 Tage vor Baubeginn bei der örtlichen Baubehörde mit den Unterlagen einzureichen.

<sup>1</sup> Die Meldung ist zu datieren, zu unterschreiben und spätestens 30 Tage vor Baubeginn einzureichen.

<sup>2</sup> Die örtliche Baubehörde hat 30 Tage Zeit, um die Meldung zu prüfen. Sie bestätigt den Eingang der Meldung und gibt bekannt, wann die Behandlungsfrist abläuft. Bei Vorhaben mit erhöhtem Behandlungsaufwand kann sie die Frist erstrecken.

<sup>3</sup> Die örtliche Baubehörde kann in begründeten Fällen Bewilligungsverfahren anordnen, wenn es für die Wahrung von öffentlichen Interessen oder Rechten Dritter nötig ist.

<sup>4</sup> Das Projekt darf ausgeführt werden, wenn die örtliche Baubehörde nicht vor Ablauf der Behandlungsfrist mitteilt, dass ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss.

<sup>2</sup> Das Projekt darf ausgeführt werden, wenn die örtliche Baubehörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung schriftlich mitteilt, dass ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss.

**V. Anzeigeverfahren**

*Voraussetzungen*

*1. Untergeordnete Bedeutung*

§ 14. Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:

§ 14 lit. a – h unverändert.

(lit. a – h)

i. Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude

i. Einrichtung und Umbau von Heizungen, Erdwärmesonden sowie Öltanks für das bediente Gebäude, soweit nicht meldepflichtig (§ 2 a),

(lit. j.)

lit. j unverändert.

k. Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b–f PBG, soweit nicht meldepflichtig (§ 2 a),

lit. k gestrichen