



MEDIENINFORMATION

SPERRFRIST: keine

Teilrevision Planungs- und Baugesetz (PBG): Verabschiedung zu Händen der Vernehmlassung

Der Gesetzesentwurf zur Teilrevision der Planungs- und Baugesetzgebung wurde im Oktober 2017 vom Regierungsrat in die externe Vernehmlassung verabschiedet. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis am 29. Dezember 2017. Am 16. November 2017 findet eine öffentliche Infoveranstaltung statt.

Als Grundlage der Teilrevision dient das totalrevidierte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG), welches seit dem 1. Januar 2015 teilweise in Kraft ist. Das Ziel dieser Totalrevision war es, das Bauen zu vereinfachen und Kosten einzusparen. Da keine Erfahrungen mit dem neuen PGB vorhanden sind, haben sich erst bei der Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenreglemente in den Gemeinden einige Umsetzungsschwierigkeiten gezeigt. Der Regierungsrat hat deshalb Ende 2015 beschlossen, eine Teilrevision der Planungs- und Baugesetzgebung auszuarbeiten. Erste Vorschläge zur Lösung der Umsetzungsschwierigkeiten wurden im August 2016 einem Publikum aus Vertretern der Gemeinden, Parteien, der Kommission BUL und des Verbandes Nidwaldner Architekten und Ingenieure präsentiert. Anlässlich dieser Informationsveranstaltung forderten die Gemeinden, dass sie sowie ein Planer, der mit den Verhältnissen in Nidwalden vertraut ist, stärker einbezogen werden. Dieser Aufforderung wurde nachgekommen. Der Regierungsrat hat die bereinigte Vorlage zuhänden der externen Vernehmlassung verabschiedet.

Grundzüge der Vorlage

Mit dieser Teilrevision soll insbesondere die Umsetzung der neuen Planungs- und Baugesetzgebung für die Gemeinden vereinfacht werden. Zudem enthält die Vorlage verschiedene Präzisierungen und Ergänzungen. Zu den wichtigsten Gesetzesanpassungen gehören folgende Aspekte:

Das System gemäss der alten Baugesetzgebung ist mit dem neuen Planungs- und Baugesetz durch das – noch nicht in Kraft gesetzte – Hüllenmodell ersetzt worden, bei dem eine bebaubare Zone durch Abstände und eine Gesamthöhe in

Kombination mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) definiert wird. Unter der ÜZ versteht man das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterniveaubauten und Kleinbauten sind an die ÜZ anrechenbar. Bei der Festlegung der ÜZ haben sich in den Gemeinden Schwierigkeiten ergeben, da die bestehenden Verhältnisse nur schwierig mit dem neuen System abgebildet werden können. Als Lösung schlägt der Regierungsrat eine Aufteilung der ÜZ vor. Die Gemeinden können eine Verhältniszahl bestimmen, die den Anteil der anrechenbaren Gebäudefläche von Unterniveaubauten und Kleinbauten festlegt. Dadurch erhalten die Gemeinden den nötigen Spielraum. Es werden Bauten mit unterschiedlichen Höhen ermöglicht und die Einfachheit des Hüllenmodells wird beibehalten.

Des Weiteren soll der Grenzabstand beim Hüllenmodell nicht wie bisher geplant von der zonengemässen Gesamthöhe abhängig sein, sondern anhand der effektiv zu erstellenden oder bestehenden höchsten Baute auf der Parzelle berechnet werden. Wer niedriger als zulässig baut, profitiert somit von einem geringeren Grenzabstand, kann aber später – ohne Rückbau der Bauteile im reduzierten Abstandsbereich – nicht mehr höher bauen.

Neu in das PBG aufgenommen wird die Abflusswegzone. Dieses Instrument dient dazu, die Hochwassersicherheit zu gewährleisten und gleichzeitig die Nutzung nicht zu stark einzuschränken. Dadurch können die Gemeinden unter Beachtung des Bundesrechts teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichten. Die Abflusswegzone verhindert, dass Gebäude in zentrale Abflüsse gebaut werden. Eine weitere ähnliche raumplanerische Massnahme ist die Bestimmung der Abflusskorridorzone. Dieses Instrument eignet sich primär dafür, Flächen frei zu halten, die für den Abfluss von Lawinen, Steinschlag oder Hochwasser dienen. Die Abflusskorridorzonen sind in der Planungs- und Bauverordnung (PBV) in zwei Unterzonen eingeteilt.

Eine weitere Änderung bildet die Möglichkeit, den Gewässerraum im Rahmen eines Sondernutzungsplan-, Wasserbau- oder Baubewilligungsverfahrens festzulegen, wenn im Rahmen der Nutzungsplanung noch keine Gewässerraumzone ausgeschieden worden ist oder der Gewässerraum abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden soll.

Auswirkungen der Vorlage

Die Vorlage hat in Zukunft auf den Kanton und auf Private wenige erkennbare Auswirkungen. Sie bietet jedoch eine höhere Planungssicherheit aufgrund der klareren Bestimmungen. Die Gemeinden, welche die Änderungen mehrheitlich veranlasst haben, ziehen den grössten Nutzen daraus. Auf der kommunalen Ebene wird die Nutzungsplanung erleichtert und der Handlungsspielraum erweitert. Dennoch werden die Gemeinden mit geringem Mehraufwand zusätzliche

Bereiche zu regeln und zu überprüfen haben. Weitere finanzielle Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Weiteres Vorgehen

Am 16. November 2017 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der die wichtigsten Anpassungen vorgestellt und Fragen beantwortet werden. Bis zum 29. Dezember 2017 findet eine Vernehmlassung statt, in deren Rahmen sich alle Interessierten äussern können.

Die Verabschiedung der Vorlage an den Landrat wird voraussichtlich im Februar 2018 stattfinden. Voraussichtlich im Mai und Juni 2018 berät der Landrat die Vorlage in erster und zweiter Lesung. Die Inkraftsetzung der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes erfolgt gemeindeweise mit Inkrafttreten der Bau- und Zonenreglemente, was spätestens bis zum 1. Januar 2021 zu erfolgen hat. Bestimmungen, die nicht im Zusammenhang mit dem Hüllenmodell stehen, wird der Regierungsrat vorzeitig in Kraft setzen.

Weiterführende Informationen sind auffindbar unter: www.nw.ch (Politik → Regierungsrat → Vernehmlassungen → 2015.NWBD.23)

RÜCKFRAGEN

Josef Niederberger, Baudirektor, Telefon +41 41 618 72 00, erreichbar am 20. Oktober 2017 zwischen 14 und 16 Uhr

Stans, 20. Oktober 2017