



Nr. 525

Stans, 16. August 2005

Baudirektion. Parlamentarische Vorstösse. Motion von Landrätin Susann Trüssel-Odermatt, Oberdorf, betreffend eine Revision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) sowie der Vollziehungsverordnung (Bauverordnung). Teilweise Gutheissung. Antrag an den Landrat

### **Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 14. Januar 2005 hat Landrätin Susann Trüssel-Odermatt eine Motion betreffend eine Revision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) sowie der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung) eingereicht und fünf Anträge gestellt. Zur Begründung wird auf den Motionstext verwiesen.

### **Erwägungen**

#### **1 Grundsätzliches**

##### **1.1 Stand der Revisionsarbeiten**

Die Notwendigkeit einer Revision des Baugesetzes ist seit längerem bekannt. Nachdem der Handlungsbedarf durch eine Umfrage bei der Verwaltung und bei den Gemeinden abgeklärt worden ist, hat der kantonale Rechtsdienst im Frühjahr 2005 einen ersten Gesetzesentwurf vorgelegt. Dieser ist von einer Fachkommission, bestehend aus Vertretern der Baudirektion (Vorsteher und Sachbearbeiter des Amtes für Raumentwicklung, Direktionssekretär), des Rechtsdienstes (Vorsteher) und der Gemeinden besprochen worden. Dabei sind auch die von der Motionärin vorgebrachten Probleme aufgenommen und diskutiert worden. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 375 vom 6. Juni 2005 verschiedene Grundsatzentscheide gefällt, die im Laufe der Diskussionen aufgetaucht sind. Die Umsetzung dieser Entscheide wird weiterhin durch die Fachkommission begleitet.

##### **1.2 Mitwirkung**

Gegenwärtig ist wie dargelegt die Fachkommission daran, den bereinigten Entwurf des Gesetzes zu erarbeiten. In dieser Fachkommission sind die Gemeinden mit zwei Vertretern eingebunden, so dass sichergestellt ist, dass die Probleme aus der Praxis Eingang in die Revision finden.

Es ist vorgesehen, den Gesetzesentwurf nach Überarbeitung im Verlaufe des Herbstes in die Vernehmlassung zu geben. Dies wird den interessierten Parteien und Personen Gelegenheit bieten, konkrete Änderungsvorschläge zu unterbreiten.

Ob die ständige Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt mit zusätzlichen Baufachpersonen ergänzt oder zur Vorberatung eine zusätzliche Arbeitsgruppe einberufen werden soll, wie die Motionärin vorschlägt, liegt nicht in der Zuständigkeit des Regierungsrates. Diese Anliegen müssen dem Landrat unterbreitet werden.

## 2 Zu den Anträgen

### 2.1 Die Gesetzesrevision soll klare Grundsätze für Baubehörden sowie Bauherren schaffen, insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe. Dabei sollen Art. 162 und Art. 163 des Baugesetzes neu die Gebäudehöhen sowie die Geschosshöhen für Bauten in Hanglage mitberücksichtigen und festlegen.

Der Regierungsrat ist mit der Motionärin der Ansicht, dass die Eingliederung von Bauten und Anlagen in landschaftlich exponierten Hanglagen und an Seeufern eine anspruchsvolle Aufgabe darstellt und die Integration ins Gelände noch verbessert werden kann. In vielen Fällen ist es jedoch nicht die fehlende Bestimmung im Baugesetz, welche die Einpassung erschwert, sondern der Verzicht der Gemeinden auf die Ausschöpfung der gesetzlichen Möglichkeiten.

Eine Möglichkeit, Einfluss auf die Eingliederung von Gebäuden zu nehmen, besteht darin, für gewisse Zonen im kommunalen Bau- und Zonenreglement (BZR) die zulässige Gebäudehöhe und Gebäudebreite verbindlich in Metern zu definieren (Art. 163 Abs. 5 Baugesetz). Es liegt überdies im Autonomiebereich der Gemeinden, weitere Baubestimmungen für bestimmte besonders heikle Bauzonen zu erlassen.

Eine feinere Zonierung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen würde zusätzlich eine erwünschte Abflachung der Gebäude gegen den Siedlungsrand hin ermöglichen. Den Gemeinden steht es schon unter dem geltenden Recht frei, die Gebäudekubatur durch Vorgabe der Aussenmasse (in Metern) festzulegen statt indirekt durch eine Ausnützungsziffer bzw. allein durch die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse. Dies hat den zusätzlichen Vorteil, dass die Einhaltung der Bauvorschriften von jedermann relativ leicht nachgeprüft werden kann.

Ferner können die Gemeinden als Sofortmassnahme in Hanglagen Planungszonen erlassen, um die Vorschriften im BZR anzupassen, bevor die Überbauung bereits abgeschlossen ist.

Ob sie diese durch das kantonale Recht gegebenen Möglichkeiten im BZR umsetzen wollen liegt in der Autonomie der Gemeinden. Der Regierungsrat erachtet es als politisch nicht opportun, den Gemeinden in diesem Bereich zwingende Vorschriften zu machen. Letztlich liegt es nicht allein im Ermessen der einzelnen Gemeinden, wie weit sie sich in Zusammenarbeit mit den Planern und der Bauherrschaft für eine architektonisch gute Lösung bei einer Überbauung oder einem Gestaltungsplan einsetzen wollen. Vielmehr sind die Bauherren und Planer im Rahmen ihrer Eigenverantwortung auch selbst gefordert, architektonisch zweckmässige Lösungen zu erarbeiten, um eine optimale Eingliederung der Baukuben in die Landschaft zu erreichen.

### 2.2 Bei der Überarbeitung des Baugesetzes sollen Grundlagen geschaffen werden, damit Bauherren für erweiterte, energietechnische Massnahmen bautechnische Vorteile erhalten.

Bereits das bestehende Baugesetz sieht in Art. 155 Abs. 1 Ziff. 5 vor, dass für Isolation gegen Wärmeverlust bei bestehenden Gebäuden von den Grenz- und Gebäudeabständen Ausnahmen gestattet werden können.

Die Möglichkeit, auch für Neubauten bautechnische Vorteile in Form von Ausnützungsboni zu gewähren, ist im revidierten Gesetz vorgesehen. Da die Entwicklung neuer Technologien nicht absehbar ist, soll im Gesetz der Grundsatz festgehalten werden, während die Detailregelung auf Verordnungsstufe zu normieren sein wird. Der Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen hingegen sind sowohl aus wohnhygienischen (Licht, Luft, Besonnung) als auch aus feuerschutztechnischen Gründen Grenzen gesetzt.

### **2.3 Allfällige, gegenseitige Abhängigkeit zwischen Baugesetz und Energiegesetz sind zu berücksichtigen.**

Es ist vorgesehen, die gegenseitigen Abhängigkeiten miteinzubeziehen. Zu diesem Zweck tätigt die Energiefachstelle bereits weitere Abklärungen.

### **2.4 Die Revision des Gesetzes soll eine einheitliche Handhabung der zuständigen Baubewilligungsbehörden über die Gemeinden hinaus anstreben.**

Die einheitliche Handhabung der baurechtlichen Normen ist vorbehaltlos zu begrüßen und sie wird, wo immer möglich, auch angestrebt. Beispielsweise ist seit rund einem Jahr ein gemeinsames Baugesuchsformular des Kantons und der Gemeinden in Gebrauch, womit eine formelle Vereinheitlichung stattgefunden hat. Wo immer die Federführung für eine Thematik beim Kanton liegt, wird auch eine materielle Vereinheitlichung angestrebt, wie dies im Bereich der Naturgefahren erfolgt ist, wo Musterbestimmungen für die BZR zur Verfügung gestellt werden.

Ferner wird versucht, durch klare und unmissverständliche Formulierungen im revidierten Gesetz den Interpretationsspielraum zu reduzieren. In letzter Konsequenz würde dies allerdings bedeuten, dass der Spielraum der Gemeinden durch detailliertere Regelungen im kantonalen Recht bis hin zu einem kantonalen BZR eingeschränkt oder dass gar das ganze Bauwesen bei einem kantonalen Bauamt zentralisiert werden müsste. Dies wird jedoch vom Regierungsrat nicht angestrebt.

### **2.5 Mit der Revision des Baugesetzes soll der Aufwand bei der Verwaltung für die Überprüfung der Gesuche und deren Umsetzung verringert werden.**

In der Praxis sind sehr oft mangelhafte und unvollständige Unterlagen der Planenden bzw. der Bauherrschaften Ursache für den Mehraufwand in den kommunalen und kantonalen Verwaltungen.

Das angestrebte Ziel der Aufwandverringering ist im Übrigen durchaus begrüssenswert. Soweit möglich wird auf eine Aufwandverringering durch Vereinheitlichungen hingewirkt (siehe die Ausführungen unter 2.4). Mit einer Vereinheitlichung der Kontrollen in den Gemeinden könnte dieses Ziel der Verminderung des Verwaltungsaufwandes noch besser erreicht werden.

## **Beschluss**

1. Dem Landrat wird beantragt, die Motion von Landrätin Susann Trüssel-Odermatt in dem Sinne teilweise gutzuheissen, als in der zu revidierenden Baugesetzgebung Grundlagen für bautechnische Vorteile bei energietechnischen Massnahmen geschaffen, gegenseitige Abhängigkeiten zwischen Bau- und Energiegesetz berücksichtigt und Vereinheitlichungen angestrebt werden sollen (Ziff. 2.2, 2.3, 2.4).
2. Im Übrigen sei die Motion abzulehnen (Ziff. 2.1, 2.5).

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (Präsidium und Sekretariat)
- Landratssekretariat
- Landrätin Susann Trüssel-Odermatt
- Gemeindebauämter
- Landwirtschafts- und Umweltdirektion
- Baudirektion
- Energiefachstelle

- Amt für Raumentwicklung
- Rechtsdienst (es)
- Direktionssekretariat Baudirektion

[Signatur 2369]

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber