

KANTON
NIDWALDEN

KOMMISSION FÜR DIE VORBERATUNG DER TOTALREVISION DES BAUGESETZES

GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (BAUGESETZ)

TOTALREVISION

BERICHT DER SPEZIALKOMMISSION

STANS, 5. JULI 2007

1	Antrag auf Eintreten	4
2	Hauptanträge der Kommission	5
2.1	Kantonale Koordinationsstelle für Baugesuche	5
2.1.1	Vorteile einer zentralen Koordinationsstelle	6
2.1.2	Nachteile einer zentralen Koordinationsstelle	6
2.1.3	Anforderungsprofil eines Stelleninhabers	6
2.1.4	Organisation und Kosten	6
2.2	Kantonale Baubewilligungsinstanz für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	6
2.2.1	Vorteile einer zentralen Stelle	7
2.2.2	Nachteile einer zentralen Stelle	7
2.2.3	Organisation und Kosten	7
3	Anträge und Hinweise zu einzelnen Bestimmungen	9
4	Anträge	16

Sehr geehrter Herr Landratspräsident

Sehr geehrte Mitglieder des Landrates

Für die Vorberatung der Vorlage des Regierungsrates vom 15. Mai 2007 zu einer Totalrevision des Baugesetzes hat der Landrat bereits an der Sitzung vom 21. März 2007 eine Spezialkommission, bestehend aus folgenden Mitgliedern gewählt:

Landrat Peter Epper, Buochs, Präsident

Landrat Beat Ettlin, Stans

Landratsvizepräsident Paul Matter, Ennetmoos

Landrat Maurus Adam, Hergiswil

Landrätin Susann Trüssel, Oberdorf

Landrat Max Achermann, Stans

Landrat Martin Ambauen, Beckenried

Landrat Josef Barmettler, Buochs

Landrat Eduard Christen, Wolfenschiessen

Landrat Conrad Wagner, Stans

Landrat Martin Zimmermann, Ennetbürgen

Landrat Walter Brändli, Stansstad

Landrat Paul Joller, Dallenwil

Landrätin Jeannine Schori, Ennetbürgen

Landrätin Alice Zimmermann Emmetten

Sekretär: Landratssekretär Hugo Murer

Die Kommission hat an den Ganztagesitzungen vom 31. Mai 2007 und vom 1. Juni 2007 die Vorlage des Regierungsrates zu einer Totalrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) besprochen. Im Weiteren hat unsere Kommission an der Sitzung vom 5. Juli 2007 noch Detailfragen erörtert und den vorliegenden Bericht verabschiedet. Die Kommission hat diese Sitzungen im Beisein von Baudirektorin Lisbeth Gabriel, Herrn Markus Gammeter, Vorsteher des Amtes für Raumentwicklung, Herrn Niklaus Reinhard, dipl. Architekt ETH, Gemeinderat Hergiswil, und Herrn Erwin Schlüssel, Leiter des kantonalen Rechtsdienstes, Gesetzesredaktor, durchgeführt. Herr Kantonsingenieur Josef Eberli hat unsere Kommission an der Sitzung vom 5. Juli zu Fragen betreffend der Neuregelung des Gewässerabstandes beraten.

Die Kommission erstattet dem Landrat gemäss § 92 Abs. 2 des Landratsreglements folgenden Bericht:

1 Antrag auf Eintreten

Die Kommission teilt die Einschätzung des Regierungsrates, dass das geltende Baugesetz vom 24. April 1988 einer Totalrevision zu unterziehen ist. Diese Totalrevision ist insbesondere wegen der Neuregelung der Gesetzgebungskompetenzen in der Folge der Abschaffung der Landsgemeinde im Jahre 1996 und der entsprechenden Teilrevision der Kantonsverfassung vom 1. Dezember 1996 angezeigt. Mit der Integration der wichtigsten Bestimmungen der Vollziehungsverordnung des Landrates vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung) ergibt sich die Möglichkeit, die einzelnen Baurechtsbereiche übersichtlicher zu regeln.

Die Kommission bedauert es, dass der Regierungsrat die Gelegenheit nicht wahrgenommen hat, eine zentrale Koordinationsstelle im Baugesetz zu verankern. Nach Ansicht der Kommission ist es an der Zeit, dass eine kantonale Koordinationsstelle

diese Aufgabe verbindlich zugewiesen erhält. Für die Einzelheiten verweisen wir insbesondere auf den nachstehenden Änderungsantrag zu Art. 3 der Vorlage.

Im Weiteren ist es der Kommission ein zentrales Anliegen, die Entscheidungskompetenz über Baugesuche für Bauten ausserhalb von Bauzonen sowie die entsprechenden Baukontrollen der Baudirektion zuzuweisen. Nachdem gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) die Baudirektion ohnehin bereits gemäss dem bisherigen Baugesetz (Art. 211) Feststellungsverfügungen beziehungsweise Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erlassen muss, drängt sich die Zuweisung der gesamten Baubewilligungskompetenz für diese Verfahren bei der Baudirektion auf. In Bezug auf die Einzelheiten wird im Speziellen auf den Änderungsantrag zu Art. 6 verwiesen.

Die vom Regierungsrat in Aussicht genommene Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird von der Kommission unterstützt (vgl. S. 8 des Berichts des Regierungsrates an den Landrat). Es ist zunächst geplant, in Zusammenarbeit mit einzelnen Gemeinden im Detail abzuklären, welche Auswirkungen diese Interkantonale Vereinbarung auf die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden hat; zudem ist abzuwarten, ob diese Vereinbarung bereits vor dem Inkrafttreten angepasst wird.

Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig, auf die Vorlage zu einer Totalrevision des Baugesetzes einzutreten und den nachstehenden Änderungsanträgen zuzustimmen.

2 Hauptanträge der Kommission

2.1 Kantonale Koordinationsstelle für Baugesuche

In einigen Kantonen werden sämtliche Gesuche, welche eine Bewilligung des Kantons erfordern (Baubewilligung, wasserrechtliche Bewilligung, Ausnahmegewilligung für Strassenabstand, etc.), von einer zentralen Koordinationsstelle im Kanton koordiniert. Die Gemeinden senden sämtliche Gesuche dieser zentralen Stelle. Die Koordinationsstelle beliefert die zuständigen Ämter mit den eingereichten Unterlagen, setzt Termine und sammelt die Bewilligungen und Stellungnahmen der Ämter wieder ein. Aufgrund der Art einer Bewilligung wird diese direkt an die Gemeinde weitergeleitet oder, falls mehrere Stellungnahmen eintreffen, ein gemeinsames Dokument verfasst. Ansprechpartner für alle Gemeinden und Gesuchsteller ist in jedem Fall diese Koordinationsstelle. Sie hat die Übersicht und Kontrolle zu den eingereichten Gesuchen.

Das Ziel der neu zu schaffenden Koordinationsstelle besteht darin, innerhalb der bestehenden gesetzlichen Strukturen den Ablauf von Bewilligungsverfahren zu vereinfachen und transparenter zu gestalten.

Baubewilligungen und baupolizeiliche Aufgaben sowie kleinere Baugesuche nehmen bei der hier umschriebenen Koordinationsstelle nach wie vor die Gemeinden wahr.

Die Koordinationsstelle verfasst zudem keine Einheitsentscheid wie beispielsweise die Dienststelle für Raumentwicklung und Wirtschaftsförderung (RAWI) im Kanton Luzern. Die zuständigen Instanzen erteilen nach wie vor die ihnen gesetzlich zugeordneten Bewilligungen. Die Koordinationsstelle hat aber bei sich widersprechenden Amtsmeinungen die Aufgabe, Verhandlungen zu führen, die einen einheitlichen Entscheid zum Baugesuch ermöglichen.

In Obwalden besteht seit einigen Jahren eine vergleichbare Koordinationsstelle, die alle Baugesuche, die in irgendeiner Weise kantonale Bewilligungen oder Stellung-

nahmen brauchen, durch eine zentrale Stelle koordiniert. Diese Stelle ist bei der Raumplanungsfachstelle des Kantons angegliedert.

Im direkten Vergleich zeigt sich, dass Obwalden einen wesentlich höheren Anteil an Bauten ausserhalb Bauzonen hat, dafür weniger Flächen innerhalb von Bauzonen. Aufgrund der grösseren Bevölkerungszahl und der mindestens gleich grossen Bautätigkeit in Nidwalden muss wohl davon ausgegangen werden, dass der Anteil an Baugesuchen, die kantonal koordiniert werden müssten, bei uns etwa im gleichen Umfang liegt. Für diese Aufgaben stehen in Obwalden folgende Stellenprozente zur Verfügung: ca. 100% Fachspezialisten, 60% Administration.

2.1.1 Vorteile einer zentralen Koordinationsstelle

- ein Ansprechpartner
- höhere Transparenz bezüglich Verfahrensstand für Gemeinden, Bauherrschaften
- Beschleunigung, Vereinfachung der Verfahren
- Einheitliche und koordinierte Meinung zu einem Gesuch
- Entlastung kleinerer Gemeinden ohne professionelle Bauverwaltung
- Controlling

2.1.2 Nachteile einer zentralen Koordinationsstelle

- Erweiterung des Leistungsauftrages

2.1.3 Anforderungsprofil eines Stelleninhabers

Die zu suchende Person muss über ein breites naturwissenschaftliches Fachwissen (Raumplanung, Gewässerschutz, Umweltschutz) verfügen. Sie sollte sich sowohl in Baufragen wie auch in Umweltfragen auskennen und über juristische Kenntnisse verfügen. Zudem werden ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten erwartet. Diese Person sollte sich durch eine lösungsorientierte und effiziente Arbeitsweise auszeichnen.

2.1.4 Organisation und Kosten

Die Koordinationsstelle kann grundsätzlich in verschiedenen Direktionen angesiedelt werden. Aufgrund der Bewilligungsdichte wäre eine Ansiedlung bei der Baudirektion sinnvoll.

Pensum	aktuell	neu	+/-	LAE in Fr.
Koordinationsstelle	0%	min. 80%	+80%	100'000.-
Total	0%	80%	+80%	100'000.-

LAE: Leistungsauftrags-Erweiterung

Gegenüber heute erfordert dies eine Erweiterung des Stellenplanes um mind. 80%. Daraus resultiert eine jährliche Leistungsauftragserweiterung von rund Fr. 100'000.-.

2.2 Kantonale Baubewilligungsinstanz für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzone hat in den letzten Jahren in unserem Kanton deutlich zugenommen. Die Beurteilung von Baugesuchen wird stets komplexer und anspruchsvoller. Die zu beurteilenden Themen in den Bereichen Raumplanungsrecht, Umweltschutzrecht, Gefahrenschutz, Wasserrecht, Landschaftsschutz usw. fordern die Gemeinden sehr. Vor allem in Gemeinden ohne Bauämter kann der auf Zeit gewählte Bauchef oft seine wichtige Aufgabe der Baukontrolle nur bedingt

wahrnehmen. Die behördliche Abwicklung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist zudem oft zeitintensiv und „unpopulär“.

2.2.1 Vorteile einer zentralen Stelle

- ein Ansprechpartner (kantonale Fachstelle)
- Steigerung der Qualität des Verfahrens (Beratung, Gesuch, Baukontrolle, Abnahmen, weitere rechtliche Schritte)
- professionelle Beurteilung und Bewilligung von Baugesuchen
- Entlastung der Gemeinden (Bauämter und Gemeinderäte)
- Beschleunigung der Verfahren
- Koordination der Stellungnahmen
- 'Roter Faden' für sämtliche Bewilligungen
- Controlling

2.2.2 Nachteile einer zentralen Stelle

- Erweiterung des Leistungsauftrages
- Mitwirkung der Gemeinden nur noch mittels Vernehmlassung zu Baugesuchen betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
- Gemeindeautonomie wird reduziert

2.2.3 Organisation und Kosten

Durch die zentrale Bearbeitung aller Baugesuche ausserhalb von Bauzonen fallen diverse Arbeiten, die bis anhin durch die Gemeinde wahrgenommen wurden, zukünftig beim Kanton an.

Dadurch entfallen bei den Gemeinden Arbeitspensen, die beim Kanton neu geschaffen werden müssen. Dabei kann einerseits davon ausgegangen werden, dass der Kanton dank dem Überblick über alle Baugesuche ausserhalb von Bauzonen diese insgesamt effizienter abwickeln kann als die Gemeinden, die dies bisher zwar seriös, aber doch eher als Ausnahmesituation getan haben. In einzelnen Gemeinden wird durch die Umsetzung aller nötigen Arbeitsschritte und Abnahmen (gemäss untenstehender Zusammenstellung) durch kant. Verwaltungsangestellte (und nicht durch gewählte Behörden) auch bei einer effizienten Abwicklung mehr Aufwand anfallen, als *bei den Gemeindebauämtern* bisher aufgewendet wurde. Es werden somit unter dem Strich wohl eher Arbeitspensen geschaffen als aufgehoben.

Derzeit werden die rund 140 raumplanerischen Entscheide im Amt für Raumentwicklung mit einem Pensum von ca. 65-Stellenprozenten bearbeitet, dies entspricht rund 1300 Stunden für 140 raumplanerische Entscheide. Darin sind die Sekretariatsarbeiten nicht eingerechnet, die derzeit rund ein 50%-Pensum ausmachen.

Als Ausgangslage kann angenommen werden, dass pro Entscheid mindestens eine vorgängige Stellungnahme, ein Vorgespräch, eine Begehung vor Ort und anschliessend die Abfassung des Entscheides erforderlich sein werden. Der Aufwand pro entschiedenen Fall beträgt aktuell ca. 9,3 Stunden. Der Aufwand für Rechtsmittelverfahren, Beschwerden, widerrechtliche bauliche Massnahmen wurden geschätzt und eingerechnet.

Die untenstehende Auflistung zeigt den Aufwand, der bisher für die raumplanerische Beurteilung und teilweise für die Koordination mit anderen Amtsstellen aufgewendet wird und schätzt den zukünftigen Aufwand für das gesamte Baubewilligungsverfahren, vom ersten Vorgespräch bis zur Schlussabnahme. Die Schätzung des zukünftigen, zusätzlichen Aufwands stützt sich auf Angaben von mehreren Gemeinden.

Insgesamt könnten den Gemeinden dadurch rund 2'000 Arbeitsstunden abgenommen werden.

	bisher	zukünftig
Vorgespräche (raumplanerisch, Verfahrensfragen)	40'	+30'
Stellungnahmen vor dem Baugesuchsverfahren, Vorprüfungen		
inkl. Abklärungen Vorgeschichte, Lage, Gefahren, Richt- u. Zonenplan	120'	+20'
Sichtung Unterlagen (Vollständigkeit, grobe Bewilligungsfähigkeit, Anzahl)	10'	+20'
Erfassung im System (allenfalls Digitalisierung für Vernehmlassung, Konsul)	10'	+30'
Versand Vernehmlassungen	10'	+20'
Verfahrensstand im Internet publizieren	-	20'
Ausschreibung Amtsblatt	-	20'
Begehung vor Ort	90'	-
Aufarbeitung Fotos	10'	-
Raumplanerischer Entscheid	120'	-
Baubewilligung unter Einbezug anderer kant. Bew. und Stellungnahmen	-	150'
Schnurgerüstabnahme mit Protokoll, extern	-	10'
Kanalisations- und Rohbauabnahme mit Protokoll	-	100'
Schlussabnahme mit Protokoll	-	150'
Verfahrensabschluss und Archivierung von Werkplänen	10'	+30'
Einsprache- und Rechtsmittelverfahren	30'	+50'
Einspracheverhandlungen	-	30'
Schriftenwechsel im Rechtsmittelverfahren	50'	+30'
Aufwand bei widerrechtlichen baulichen Massnahmen (Strafverfahren, Verhandlungen)	20'	+90'
diverses	40'	+20'
Total	560'	820'
	9h20'	13h40'

Es würden zukünftig also rund 23 h pro Entscheid aufgewendet, bei 140 Entscheiden ergibt dies 3220 h, was rund 160 Stellenprozenten entspricht.

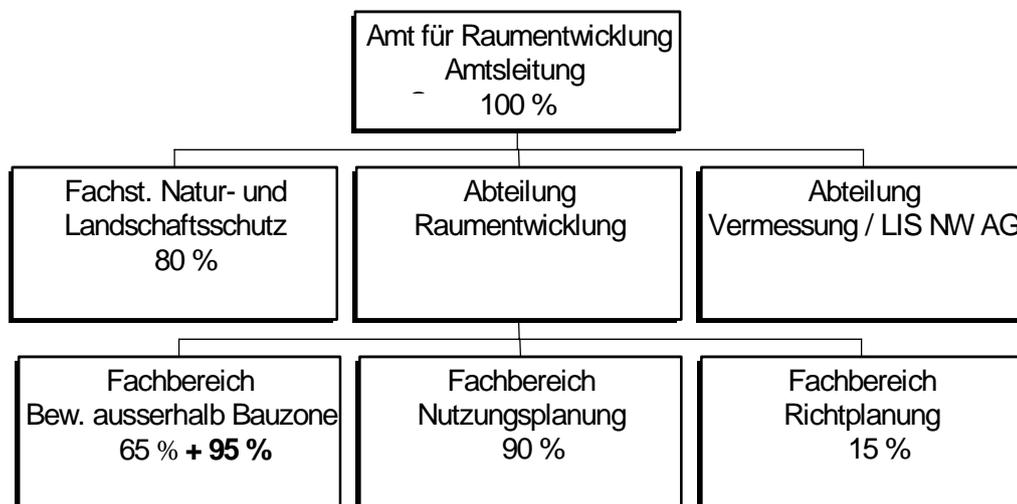
Stelle	aktuell	neu	+/-	LAE in Fr.
Bauten ausserhalb Bauzone	65%			80'000.-
Bauten ausserhalb Bauzone		95%	+95%	+120'000.-
Total	65%	160%	+95%	200'000.-

LAE: Leistungsauftrags-Erweiterung

Gegenüber heute erfordert dies eine Erweiterung des Stellenplanes um 95%. Daraus resultiert eine Leistungsauftragsenerweiterung von rund Fr. 120'000.-. Diesen Personalkosten stehen auf der Ertragsseite die gesetzlich vorgesehenen Gebühreneinnahmen gegenüber. Gemäss der geltenden Gebührenregelung ist die Gebühr

nach dem Aufwand – im Rahmen von Fr. 50.- bis Fr. 10'000.- zu erheben. Der entsprechende Mehrertrag dürfte aber nur rund Fr. 10'000.- ausmachen.

ORGANIGRAMM



3 Anträge und Hinweise zu einzelnen Bestimmungen

Art. 3 Zuständigkeiten 1. Allgemeine Bestimmung

Im Sinne einer Grundsatzbestimmung beantragt die Kommission, die grundlegende Kompetenz und Zuständigkeit des Kantons zur Verfahrenskoordination bei Baugesuchen mit einem neuen Abs. 2 zu verankern. Die verschiedenen Verfahren und deren fachliche und administrative Anforderungen sind in den vergangenen Jahren häufiger und komplexer geworden. Mit der Schaffung einer kantonalen Koordinationsstelle (vergl. Art. 8) können die verschiedenen planungs- und baurechtlichen Verfahren vereinfacht und gestrafft werden. Der Kanton ist dafür verantwortlich und zuständig, dass sowohl bei Baugesuchen im Sinne der Baugesetzgebung als auch im Sinne der Spezialgesetzgebung die verschiedenen Verfahren in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht koordiniert werden. Diese Verfahrenskoordination ist neben den eigentlichen Bewilligungsverfahren im Sinne des Baugesetzes insbesondere auch für Strassen- und Wasserbauvorhaben angezeigt. Mit der Verfahrenskoordination wird die kantonalen Koordinationsstelle dafür besorgt sein, allfällige Doppelspurigkeiten zu unterbinden beziehungsweise rechtzeitig zu erkennen. Mit der vorliegenden Grundsatzbestimmung wird beabsichtigt, die formelle Koordination unter den verschiedenen, in einem engen Sachzusammenhang stehenden Verfahren zu erhöhen und verbessern.

Die verschiedenen Abläufe sollen klar geordnet werden; dadurch kann der Verwaltungsaufwand vermindert und insbesondere können die Verfahren beschleunigt werden. Die Verfahrensbeteiligten können durch die kantonalen Koordinationsstelle präzise über den Stand des Verfahrens und die Terminplanung in Kenntnis gesetzt werden.

Art. 6 Zuständigkeit der Direktion

Die Kommission beantragt, die Entscheidungskompetenz der Baudirektion zu erweitern:

- Entscheid über Baugesuche für Bauten ausserhalb von Bauzonen;
- Baukontrolle bei Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Bereits gemäss Art. 209 des geltenden Baugesetzes sind alle Baugesuche und die erforderlichen Unterlagen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen der Baudirektion einzureichen. Nach erfolgter Prüfung verfügt die Baudirektion einerseits, dass für das entsprechende Bauvorhaben keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Ist andererseits eine Ausnahmegewilligung erforderlich, ist diese Ausnahmegewilligung durch die Baudirektion im Amtsblatt zu veröffentlichen. Gemäss Art. 211 des geltenden Baugesetzes ist diese Ausnahmegewilligung wiederum die Voraussetzung für die entsprechende Baubewilligung. Dieses Verfahren beinhaltet klarerweise Doppelspurigkeiten. Erfahrungsgemäss ist es immer wieder notwendig, dass auch die kommunalen Bauämter und die kommunalen Baubewilligungsbehörden über Einzelheiten der Gründe, die zur Verweigerung beziehungsweise Genehmigung der entsprechenden Ausnahmegewilligung führten, orientiert werden müssen. Mit der Zuweisung dieser Kompetenz an die Baudirektion ist somit die gleiche Instanz, welche die Interessenabwägung vorzunehmen hatte, für den Entscheid über das Baugesuch zuständig.

Konsequenterweise wird beantragt, auch die Baukontrolle bei Bauten ausserhalb von Bauzonen der Direktion zuzuweisen. Es steht unzweifelhaft fest, dass für die fachgemässe Durchführung der Baukontrolle das erforderliche Fachwissen in den verschiedenen Spezialbereichen unumgänglich ist. Mit der zentralen Wahrnehmung der Aufgabe der Baukontrollen wird gleichzeitig die einheitliche Kontrolle und Durchsetzung der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sichergestellt.

Art. 8 Kantonale Koordinationsstelle

Wie bereits kurz erwähnt, ist von Bundesrechts wegen bei allen Bauten und Anlagen, also auch bei Strassen- und Wasserbauvorhaben – gestützt auf Art. 25 RPG – eine Behörde zu bezeichnen, die für eine „ausreichende Koordination“ sorgt.

Die Kommission ist einstimmig der Ansicht, dass die Bildung einer kantonalen Koordinationsstelle unumgänglich ist. Die vom Regierungsrat vorgeschlagene „Kann-Formulierung“ ist zögerlich. In der Vernehmlassung hat die Mehrheit der Gemeinden klar beantragt, die zentrale Koordinationsstelle verpflichtend in der Vorlage zu verankern. Die Kommission geht davon aus, dass der Regierungsrat insbesondere aus finanziellen Überlegungen diese Kann-Formulierung beantragt. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung ist die Schaffung einer kantonalen Koordinationsstelle jedoch wirtschaftlich und somit auch unter Berücksichtigung von finanziellen Aspekten richtig. Mit der Vermeidung von Doppelspurigkeiten werden letztlich sowohl Kosten auf der Seite der Baubewilligungsbehörden als auch Kosten auf der Seite der Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller eingespart. In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen wird auf die vorstehenden Ausführungen (Ziffer 2.1.4) verwiesen.

Art. 50 Auszonung von baureifem Land

Die Kommission unterstützt die vom Regierungsrat vorgeschlagene Regelung. Weil ein direkter Zusammenhang mit dem neu im Baugesetz verankerten Grundsatz der Erschliessungsvereinbarung besteht, wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kommissionsbericht zu Art. 137 (vergl. hinten) verwiesen.

Art. 94 Nicht anrechenbare Bruttogeschossflächen

Diese Bestimmung entspricht weitgehend § 13 der geltenden Bauverordnung. Die Kommission unterstützt die vom Regierungsrat beantragte Erweiterung der Aufzählung nicht anrechenbarer Bruttogeschossflächen, insbesondere auch in Bezug auf die Neuregelung gemäss Ziffer 3 (Wintergärten).

Nachdem beim Vollzug dieser Regelungen immer wieder die Frage der Rechtsfolge – teils kontrovers – diskutiert wird, wenn die Limiten gemäss den Ziffern 3, 7 und 9 Buchstabe a sowie Ziffer 10 überschritten werden beantragt die Kommission eine Ergänzung dieses Artikels mit einem Absatz 3. Werden somit diese Limiten überschritten, ist die entsprechende Bruttogeschossfläche „vom ersten Quadratmeter weg“ voll anrechenbar. Ist somit innerhalb einer Wohnung beispielsweise eine Waschküche oder ein Trockenraum mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 10 m² geplant beziehungsweise erstellt, ist die *gesamte* Bruttogeschossfläche anrechenbar. Es dürfte im Rahmen der Baukontrolle mit verhältnismässigen Mitteln fast unmöglich sein, die Umnutzung von grösseren Räumen zu überprüfen.

Art. 96 Nichtanrechenbare Bauteile in Bezug auf die überbaute Grundfläche

Analog zum Kommissionsantrag zu Art. 94 Abs. 3 beantragt die Kommission einen neuen Absatz 2: Werden die Limiten gemäss den Ziffern 1-3 überschritten, ist die entsprechende überbaute Grundfläche voll anrechenbar.

Art. 98 Nichtanrechenbare Bauteile in Bezug auf den umbauten Raum

Es wird sinngemäss auf die Ausführungen zu Art. 94 Abs. 3 und Art. 96 Abs. 2 verwiesen.

Art. 106 Baulinien; Ausnahmen bei bestehenden Bauten

Die Kommission beantragt in Absatz 2, den Begriff „Isolation“ durch den fachtechnisch üblichen Begriff „Wärmedämmung“ zu ersetzen. Bei Gutheissung dieses Antrages sind die analogen sprachlichen Anpassungen ebenfalls bei Art. 206 und Art. 290 vorzunehmen.

Art. 113 Verdichtete Bauweise / Hochhäuser

Die Kommission unterstützt die Aufnahme dieser Bestimmung ins Baugesetz. Diese Bestimmung wurde mit Wirkung per 1. Oktober 1996 aus dem damaligen Baugesetz gestrichen. Nach Ansicht der Kommission braucht es eine Grundlage im Bau- und Zonenreglement, um ein Hochhaus erstellen zu können. Die vom Regierungsrat beantragte Formulierung ist zu kompliziert; es müsste somit bei jeder Form der Bauzone ausdrücklich der Hinweis aufgenommen werden, dass keine Hochhäuser errichtet werden dürfen, ausser dies sei geplant. Es ist somit einfach und besser, wenn zum Beispiel bei einer Zentrumszone die Regelung aufgenommen wird, dass Hochhäuser errichtet werden dürfen.

Art. 124 Alpwirtschaftszone

Die Kommission unterstützt den Antrag des Regierungsrates, neu als Form der Nichtbauzone eine Alpwirtschaftszone in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden vorsehen zu *können*.

Die Umschreibung des Zweckes der Alpwirtschaftszone gemäss Abs. 1 ist jedoch zu eng. Die Nutzung der Alpen hat sich in den vergangenen Jahrhunderten geändert; die Anforderungen der heutigen Landwirtschaftspolitik haben auch Auswirkungen auf die Alpnutzung. Die Kommission beantragt deshalb, die Umschreibung „herkömmlich-traditionelle Bewirtschaftung“ ersatzlos zu streichen. Der Hinweis auf Sömmerungsgebiete gemäss der Bundesgesetzgebung ist durchaus ausreichend. Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Verordnung vom 7. Dezember 1998 über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen (Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung, SR 912.1) werden „die Grenzen des Sömmerungsgebietes aufgrund der Bewirtschaftung vor 1999 und unter der Berücksichtigung der herkömmlich-traditionellen Bewirtschaftung festgelegt“. Sollte diese eidgenössische Verordnung angepasst werden, ist bei Gutheissung des Antrages der Kommission keine entsprechende Anpassung des kantonalen Baugesetzes erforderlich.

Art. 137 Erschliessungsvereinbarung

Die Kommission unterstützt diese gegenüber dem bisherigen Baugesetz neue Bestimmung. Die Gemeinden sollen jedoch nicht nur die Kompetenz zum Abschluss solcher Erschliessungsvereinbarungen erhalten, sondern dieses Vorgehen soll verpflichtend vorgeschrieben werden. Die Kommission stellt diesen Antrag auch im Zusammenhang mit dem Vernehmlassungsergebnis zu Art. 50 (Auszonung von baureifem Land). Neun Politische Gemeinden hatten zusätzliche Regelungen in diesem Zusammenhang gefordert. Die Kommission ist davon überzeugt, dass mit dem neuen Mittel der Erschliessungsvereinbarung die Handhabung im Zusammenhang mit der Auszonung von baureifem Land für beide Seiten – somit für das Gemeinwesen als auch für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – transparent wird. Gerade mit dem Hinweis betreffend dem spätesten Ausführungszeitpunkt ist ersichtlich, welcher Handlungsbedarf auf Seiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in zeitlicher Hinsicht besteht.

Art. 194 Grundabstand

Der Regierungsrat beantragt, den Grundabstand – somit die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade – von 3 Metern auf 4 Meter zu erhöhen. Die Kommissionsmehrheit spricht sich für den bisherigen Grundabstand von 3 Metern aus. Dieser Grundabstand wurde mit der letzten Totalrevision des Baugesetzes, nämlich an der Landsgemeinde vom 24. April 1988 auf mindestens 3 m festgesetzt. Zuvor hatten die Gemeinden die Möglichkeit, diesen Grundabstand selber festzulegen. Mit der einheitlichen Regelung des Mindestabstandes von 3 Metern wurde bereits 1988 auf die Berücksichtigung des Grundsatzes der haushälterischen Nutzung des Bodens hingewiesen. Nach Ansicht der Kommission gilt dieser Grundsatz unverändert!

Gemäss dem bisherigen Wortlaut von Art. 145 Abs. 1 des Baugesetzes haben die Gemeinden die Möglichkeit, für einzelne Bauzonen den Mindestabstand bis auf 4 Meter zu erhöhen. Nachdem unseres Wissens die Gemeinden von dieser Möglichkeit bisher keinen Gebrauch gemacht haben, erübrigt sich die Beibehaltung dieser bisherigen Bestimmung.

Art. 264 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Es wird auf die Ausführungen zu Art. 262 verwiesen.

Art. 273 Entscheid über das Baugesuch

Die von der Kommission beantragte Streichung ist lediglich eine Konsequenz aus dem Antrag, die Baudirektion für den Entscheid betreffend Baugesuchen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zuständig zu erklären.

Art. 290 Meldepflicht

Es wird auf die Ausführungen zu Art. 106 verwiesen.

Art. 295 Ablieferung der Pläne

Der Antrag der Kommission, diesen zusätzlichen Abs. 2 in die Vorlage aufzunehmen, ist eine direkte Folge der Zuweisung der Kompetenz an die Baudirektion, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu bewilligen.

Art. 306 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Es wird auf die Ausführungen zu Art. 295 verwiesen.

Änderung des Fuss- und Wanderweggesetzes**Art. 21 Planung des Fusswegnetzes / Abstimmung**

Die Anträge des Regierungsrates, Art. 19 und Art. 23 des Fuss- und Wanderweggesetzes anzupassen, werden mit der Notwendigkeit der Koordination der Verfahrensabläufe bei der Anpassung des Bau- und Zonenreglements begründet. Die Kommission hat festgestellt, dass in diesem Zusammenhang auch Art. 21 des Fuss- und Wanderweggesetzes geändert werden muss. Gemäss dem geltenden Wortlaut von Art. 21 des Fuss- und Wanderweggesetzes sind Änderungsanträge spätestens 7 Tage vor der Gemeindeversammlung einzureichen; in der Koordination dieser Frist mit Art. 42 des vorliegenden Baugesetzes beträgt diese Frist 10 Tage.

4 Anträge

1.

Die Kommission für die Vorberatung der Totalrevision des Baugesetzes beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dieser unter Einbezug der vorstehenden Änderungsanträge zuzustimmen.

2.

Sofern an der Sitzung vom 19./ 20 September 2007 die Kommissionsanträge zu den Ziffern 2.1 und 2.2 vom Landrat unterstützt werden, wird die Kommission an der Budgetsitzung 2008 bei der Behandlung des Landratsbeschlusses über die Änderung des Leistungsauftrages der kantonalen Verwaltung für das Jahr 2008 den Antrag stellen, den Leistungsauftrag bei der Baudirektion um jährlich insgesamt Fr. 220'000.- zu erhöhen.

KOMMISSION FÜR DIE VORBERATUNG DER TOTALREVISION DES BAUGESETZES

Präsident

Sekretär

Peter Epper

Hugo Murer

Beilage: Skizze zu Art. 210-214