



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

TEILREVISION DES GESETZES ÜBER DIE RAUM- PLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT BETREFFEND AUFHEBUNG DER VORWIRKUNG (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG)

Bericht an den Landrat

Stans, 27. November 2024

Titel:	Teilrevision Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG);	Typ:	Bericht Direktion	Version:	Landrat
Thema:	Aufhebung Vorwirkung bei Totalrevision	Klasse:		FreigabeDatum:	28.01.25
Autor:		Status:		DruckDatum:	
Ablage/Name:	Bericht NG 611.1 Antrag an Landrat Aufhebung Vorwirkung.docx			Registratur:	2021.NWBD.43

Inhalt

1	Zusammenfassung	4
2	Ausgangslage und Gegenstand der Teilrevision	4
3	Verzicht auf Vernehmlassung	4
4	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen.....	5
5	Auswirkungen	5
6	Terminplan	6

1 Zusammenfassung

Die Gemeinden müssen gestützt auf das totalrevidierte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) ihre Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente bis am 1. Januar 2025 revidieren und an das neue PBG anpassen.

In fünf Gemeinden ist dies bereits erfolgt. In sechs Gemeinden ist die Inkraftsetzung indessen noch ausstehend. Zwar hat – mit Ausnahme von Emmetten – die öffentliche Auflage der BZR-Totalrevision stattgefunden. Aufgrund von Einwendungen haben die Gemeinden den Regierungsrat aber ersucht, die Frist gestützt auf Art. 177 Abs. 2 PBG zu verlängern, was gewährt worden ist. Dies ändert aber nichts daran, dass für diese Gemeinden – ohne allfällige Gesetzesanpassung – für Baugesuche, die ab dem 1. Januar 2025 eingereicht werden, gemäss Art. 177 Abs. 5 PBG die Vorwirkung gemäss Art. 18 des Planungs- und Baugesetzes zur Anwendung kommt. D.h. allfällige Baugesuche müssten ab dem 1. Januar 2025 sowohl das bisherige Recht als auch das neue Recht einhalten.

Art. 177 Abs. 5 PBG ist deshalb insofern anzupassen, als dass die gemäss Art. 18 PBG grundsätzliche Vorwirkung für Baugesuche, die vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden, nicht anwendbar ist, wenn die öffentliche Auflage des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements die Anpassung an das PBG betrifft.

2 Ausgangslage und Gegenstand der Teilrevision

Gemäss Art. 18 dürfen Bauten und Anlagen grundsätzlich vom Tag der öffentlichen Auflage der Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements an nur noch bewilligt werden, wenn sie sowohl den aufgelegten als auch den geltenden Zonenplänen sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen. Im Rahmen des Systemwechsels zum Hüllenmodell wurde davon (vorerst) Abstand genommen.

Bei der Teilrevision vom 28. September 2022 hingegen wurde die Übergangsbestimmung zur Vorwirkung geändert. Neu galt der Ausschluss der Vorwirkung nur noch für Baugesuche, die vor dem 1. Januar 2025 bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden; und zwar unabhängig davon, ob der Regierungsrat einer Gemeinde die Umsetzungsfrist gestützt auf Art. 177 Abs. 2 PBG verlängert. Das bedeutet, dass nun für Baugesuche ab dem 1. Januar 2025 die Vorwirkung gemäss Art. 18 PBG gilt.

Bei der Anpassung der Übergangsbestimmungen mit der Verlängerung der Fristen im Jahre 2022 ging man davon aus, dass die Gesamtrevision der Bau- und Zonenreglemente mit den Änderungen des Zonenplanes von der grossen Mehrheit der Gemeinden innert der verlängerten Frist bis am 31. Dezember 2024 umgesetzt werden kann und damit keine oder nur sehr wenige Gemeinden ab dem 1. Januar 2025 von der Vorwirkung betroffen sein würden. Dies hat sich nicht bewahrheitet. Die Gemeinden benötigten aus verschiedenen Gründen mehr Zeit als damals angenommen. Nun sind von der Vorwirkung gemäss Art. 18 PBG mehr als die Hälfte der Gemeinden betroffen. Die Bauherrschaften in all diesen Gemeinden müssten nachweisen, dass sie sowohl das alte wie auch das geplante, neue Baurecht einhalten. Dies würde zu einem grossen Mehraufwand bei den Planerinnen und Planern im Rahmen der Ausarbeitung des Baugesuches als auch den Gemeinden im Rahmen der Prüfung der Baugesuche führen. Daher besteht Handlungsbedarf und es drängt sich aus Gründen der Praktikabilität eine Anpassung der entsprechenden Übergangsbestimmung auf.

3 Verzicht auf Vernehmlassung

Eine Rückfrage bei den Gemeinden und einzelnen Planenden sowie Architektinnen und Architekten hat ergeben, dass sie die vorgeschlagene Anpassung sehr begrüssen würden. Ein Nachteil für Dritte besteht nicht.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Gemäss dem neuen Art. 177 Abs. 5 ist Art. 18 PBG für die Totalrevision der kommunalen Nutzungsplanung zur Anpassung an das neue PBG nicht anwendbar. Dadurch wird auf die Vorwirkung der öffentlichen Auflage im Rahmen der anstehenden Totalrevision verzichtet. Das neue PBG bringt einen Systemwechsel (Überbauungsziffer anstelle der Ausnützungsziffer / Gesamthöhe anstelle der Geschossberechnung) mit sich. Bei einer Vorwirkung der öffentlichen Auflage der totalrevidierten kommunalen Nutzungsplanung bestünde die Gefahr, dass im gesamten Gemeindegebiet Baubewilligungen nur noch unter erschwerten Voraussetzungen erteilt werden könnten.

In denjenigen Gemeinden, in welchen Rückzonungen vorgenommen werden müssen und dies noch nicht erfolgt ist, wurden Planungszonen über die voraussichtlich rückzuzonenden Flächen gelegt. Insofern ist eine Vorwirkung des neuen Rechts nicht erforderlich, um die Planungsabsichten der Gemeinde nicht zu torpedieren.

Aufgrund des fakultativen Referendums, welchem Gesetzesänderungen unterliegen, ist das Inkrafttreten frühestens auf Anfangs März 2025 möglich. Mit Art. 177 Abs. 5 der Übergangsbestimmungen soll deshalb klar festgehalten werden, dass für Baugesuche, die zwischen dem 1. Januar 2025 und dem Inkrafttreten eingereicht werden, keine andere Regelung gilt. Vielmehr sollen auch diese allein nach dem alten Recht beurteilt werden und nicht auch die Voraussetzungen des neuen Rechts erfüllen müssen.

5 Auswirkungen

Der Verzicht auf die Vorwirkung bei der Gesamtrevision der Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente hat für Planende, Architektinnen und Architekten sowie die Gemeinden und den Kanton insofern positive finanzielle und personelle Auswirkungen, als dass unnötiger Mehraufwand vermieden wird.

Die Aufhebung der Vorwirkung bei der Gesamtrevision der Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente soll keinen Einfluss auf die Endfrist haben. An der maximal bis 1. Januar 2027 verlängerten Frist muss festgehalten werden. Auch wenn dies bedeutet, dass nach Ablauf dieser Frist für die allenfalls betroffene Gemeinde ein Baumoratorium gilt.

Alle Gemeinden sind daran, ihre BZR-Revisionen so rasch wie möglich abzuschliessen. Bis auf die Gemeinde Emmetten werden nach heutigem Wissensstand alle Gemeinden bis Ende 2025 die Gesamtrevision der Zonenpläne und der Bau- und Zonenreglemente an einer ordentlichen oder ausserordentlichen Gemeindeversammlung traktandieren und beschliessen. Diese Gemeinden werden die Umsetzungsfrist bis Ende 2026 einhalten können.

Bei der Gemeinde Emmetten müssen nebst der Anpassung an das neue Baurecht rund 5 Hektaren Bauland zurückgezont werden. Diese Rückzonungen sind zum Teil umstritten. Auch die Gemeinde Emmetten wird die Gesamtrevision noch während der Umsetzungsfrist an die Gemeindeversammlung bringen können. Allerdings ist hier der Ausgang des Verfahrens offen. Falls die Gemeindeversammlung in Emmetten die Gesamtrevision mit den Rückzonungen ablehnen sollte, kann der Regierungsrat nach Ablauf der Umsetzungsfrist, d.h. nach dem 1. Januar 2027 anstelle der Gemeinde die nötigen Änderungen beschliessen. Damit kann sichergestellt werden, dass mittelfristig auch Gemeinden mit einem Rückzonungsbedarf über eine mit dem Bundesrecht konforme Zonenplanung verfügen werden. In diesem Sinne hat auch die Gemeinde Emmetten schlussendlich ein grosses Interesse daran, dass die Umsetzungsfrist Ende 2026 definitiv abläuft, so dass die Ersatzvornahme durch den Regierungsrat greifen kann und das Baumoratorium danach aufgehoben wird.

6 Terminplan

Kommissionssitzung BUL	Dezember 2024
1. Lesung Landrat	18. Dezember 2024
Publikation im Amtsblatt (2. Lesung Landrat)	8. Januar 2025, sofern der LR auf eine 2. Lesung verzichtet (19. Februar 2025)
Inkrafttreten	11. März 2025 (oder 28. April 2025)

Bis zur Verabschiedung dieser vorgeschlagenen Anpassung bestehen bei Bauherrschaften, welche noch nach dem alten Recht bauen möchten, die Unsicherheit, ob sie ihr Baugesuch zwingend noch vor dem 1. Januar 2025 einreichen müssen, oder ob die Anpassung verabschiedet wird und bis zur Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen noch nach den alten gebaut werden kann. Es wäre deshalb von Vorteil, wenn diese Frage noch vor dem 1. Januar 2025 geklärt werden könnte, indem der Landrat auf eine zweite Lesung verzichtet. Dem Landrat wird deshalb beantragt auf eine zweite Lesung zu verzichten. Dieser Entscheid liegt gemäss Art. 35 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Landrates (Landratsgesetzes, LRG; NG 151.1) in der Kompetenz des Landrates.

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Res Schmid

Landschreiber

Armin Eberli