

PLANUNGS- UND BAUGESETZ



**Informationsveranstaltung
12. Juni 2013, Aula BWZ, Stans**

Begrüssung

Baudirektor Hans Wicki

Ablauf

Baudirektor Hans Wicki

Ablauf

- | | |
|---|---------------------|
| ▪ Entstehung des neuen PBG | RR H. Wicki |
| ▪ Wichtigste Neuerungen im Überblick | RR H. Wicki |
| ▪ IVHB und Hüllenmodell | U. Achermann |
| ▪ Neuerungen im Planungsbereich | M. Gammeter |
| ▪ Neuerungen im Baubereich | R. Brühwiler |
| ▪ Vorstellung Fragenkatalog | U. Achermann |
| ▪ Fragen | alle |
| ▪ Abschluss | RR H. Wicki |

Entstehung des neuen PBG

Baudirektor Hans Wicki

Entstehung (1)

- **8. November 2010: RRB Vorgehen zur Erarbeitung eines neuen Baugesetzes, miteinzubeziehende Akteure**
- **15. April 2011: Vorgehenskonzept der Baudirektion verabschiedet**
- **Juni 2011-März 2012: Erarbeitung Normkonzept mit Leitsätzen**
 - **4 runde Tische**
 - **zahlreiche Sitzungen der vier Arbeitsgruppen**
 - **Grundsatzdiskussionen zu IVHB und Mehrwertabschöpfung**
- **1. Mai 2012: Verabschiedung der Leitsätze durch RR**

Entstehung (2)

- **Mai-September 2012: Erarbeitung Vorentwurf durch Arbeitsgruppe**
- **28. September 2012: Abgabe Vorentwurf z.H. runder Tisch**
- **26. Oktober 2012: Verabschiedung Vorentwurf durch 5. runden Tisch**
- **21. November 2012: Verabschiedung zu Handen interner Vernehmlassung**
- **November 2012-Januar 2013: interne Vernehmlassung**

Entstehung (3)

- **1. Februar 2013: 6. runder Tisch zu Nutzungsziffern**
- **Januar-März 2013: Gesetzgebungsteam, Redaktionskommission**
- **14. März 2013: 7. runder Tisch zu Nutzungsziffern (Visualisierungen) und Bauten an Hanglagen**
- **April 2013: Schlussredaktion Entwurf**
- **15. Mai 2013: Verabschiedung durch RR zu Handen externer Vernehmlassung**

Wichtigste Neuerungen im Überblick

Baudirektor Hans Wicki

Wichtigste Neuerungen im Überblick

Normativer Gehalt

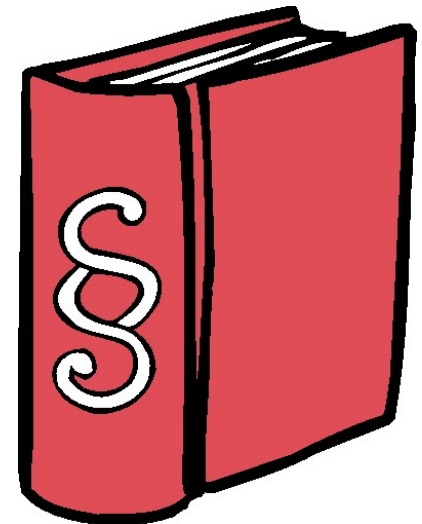
- **schlankes Gesetz, nur noch 180 Artikel (ohne Änderung anderer Erlasse; plus 60 Paragraphen in Verordnung; bisher 250 + 100)**
- **Verzicht auf Wiederholungen (insbes. von Regelungen in Bundesgesetzen)**
- **Vereinfachungen (z.B. Verzicht auf Geschossigkeit, AZ)**



Wichtigste Neuerungen im Überblick

Regelung im Gesetz oder in der Verordnung

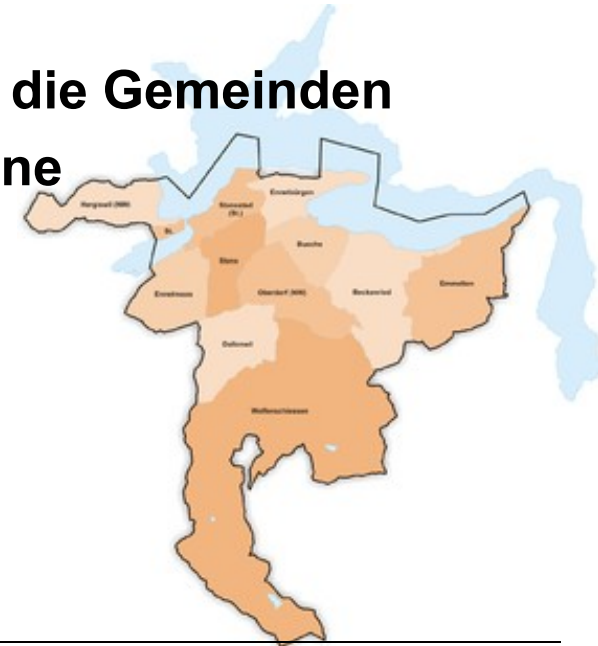
- **Auf Gesetzesstufe nur wichtige Regelungen, insbesondere betreffend Rechte und Pflichten der Bürger, Zuständigkeit und Organisation der Behörden sowie Fragen mit grösseren finanziellen Konsequenzen**
- **Detailregelungen in der Verordnung (z.B. Inhalt von Sondernutzungsplänen, baubewilligungspflichtige Bauten)**
- **Ablösung des Systems, das noch auf der Existenz der Landsgemeinde basierte**



Wichtigste Neuerungen im Überblick

Regelung durch Kanton oder Gemeinde

- **Grundlegende Regelungen erfolgen auf Kantonsstufe im PBG**
- **Belassen des nötigen Spielraums für die Gemeinden**
- **Entschlackung BZR (z.B. Gefahrenzone neu auf kantonaler Stufe)**
- **Im Weiteren keine Verschiebung Kompetenzen Gemeinde – Kanton**



Wichtigste Neuerungen im Überblick

Massnahmen gegen Baulandhortung

- **Überbauungsvereinbarung, Erschliessungsvereinbarung**
- **Auszonungsregelung**
- **Im Rahmen Steuergesetzrevision: Nicht überbaute Grundstücke innerhalb der Bauzone sollen zum Verkehrswert besteuert werden**



Wichtigste Neuerungen im Überblick

Beitritt zur IVHB, Harmonisierung der Baubegriffe

Hüllenmodell (Abstände, Gesamthöhe, Nutzungsziffer)

Änderung von Gestaltungsplänen (Quorum 2/3)

Bonus für Sondernutzungspläne

Wichtigste Neuerungen im Überblick

Einheitsentscheid (Konzentrationsmodell)

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

**Mehrwertabschöpfung gemäss rev. RPG bewusst nicht ins neue
PBG aufgenommen**

IVHB und Hüllenmodell

Urs Achermann, Direktionssekretär BD

Übersicht

Beitritt zur IVHB

Harmonisierung der Baubegriffe

Hüllenmodell

IVHB und Hüllenmodell

Beitritt zur IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

- **Separater Beitritts-**
beschluss
- **Bisher 12 Kantone bei-**
getreten



Interkantonales Organ über die
Harmonisierung der Baubegriffe
IOHB

Haus der Kantone
Speichergasse 6
3000 Bern 7
T +41 (0)31 320 16 90
F +41 (0)31 320 16 98
M info@bpak.ch

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)¹

vom 22. September 2005 (Stand am 26. November 2010)

Art. 1 Grundsatz

¹ Die beteiligten Kantone vereinheitlichen die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht.

² Die vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden in den Anhängen aufgeführt.

Art. 2 Pflichten der Kantone

¹ Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.

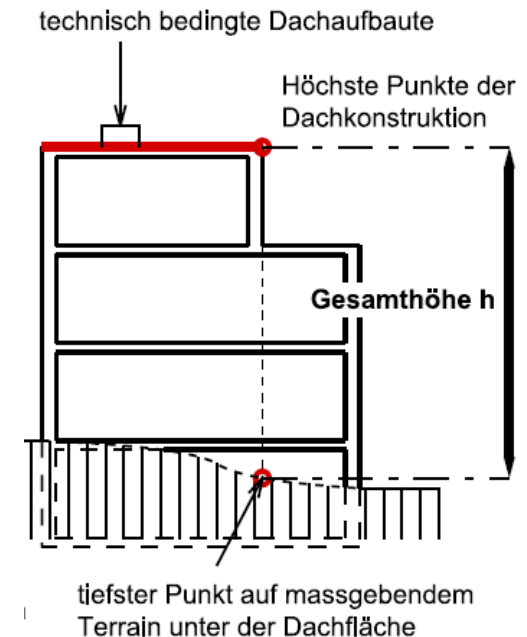
² Die Gesetzgebung darf nicht durch Baubegriffe und Messweisen eingeschränkt werden, welche

IVHB und Hüllenmodell

Harmonisierung der Baubegriffe

Art. 2

- **IVHB regelt abschliessend Begriffe und Messweisen**
- **17 Begriffe von 30 möglichen**
z.B. massgebendes Terrain,
Gesamthöhe, Grenzabstand,
Überbauungsziffer,
Grünflächenziffer

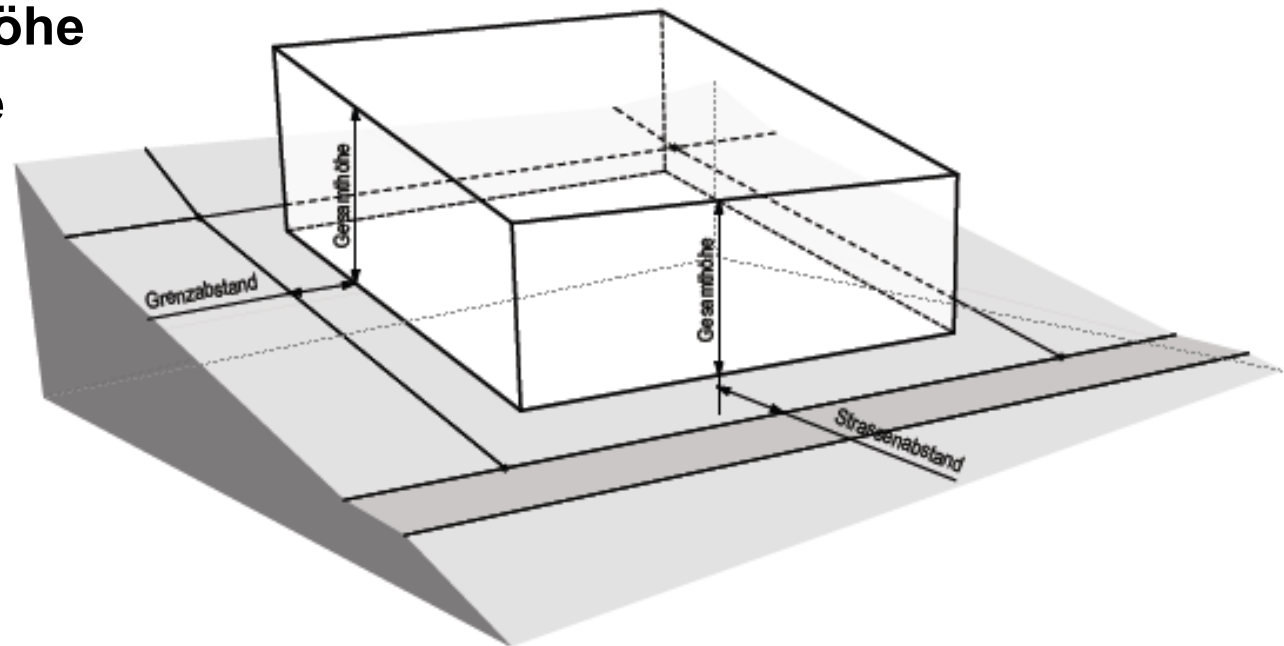


IVHB und Hüllenmodell

Hüllenmodell: Nutzkörper

Art. 103

- **Gesamthöhe**
- **Abstände**



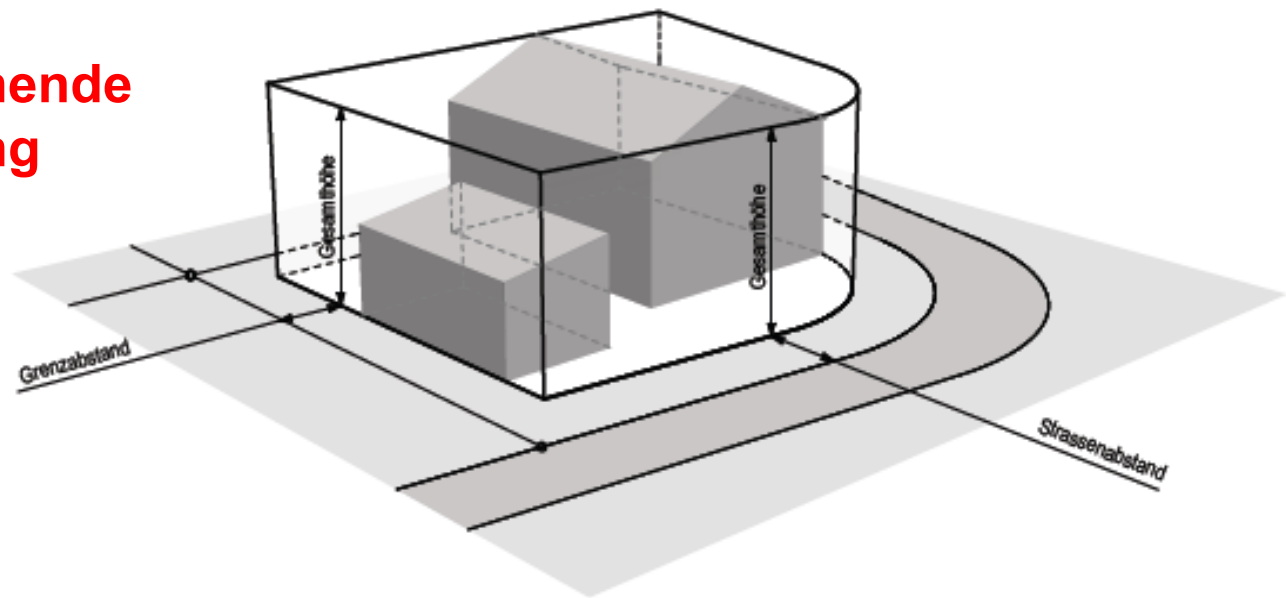
IVHB und Hüllenmodell

Hüllenmodell: Baukörper

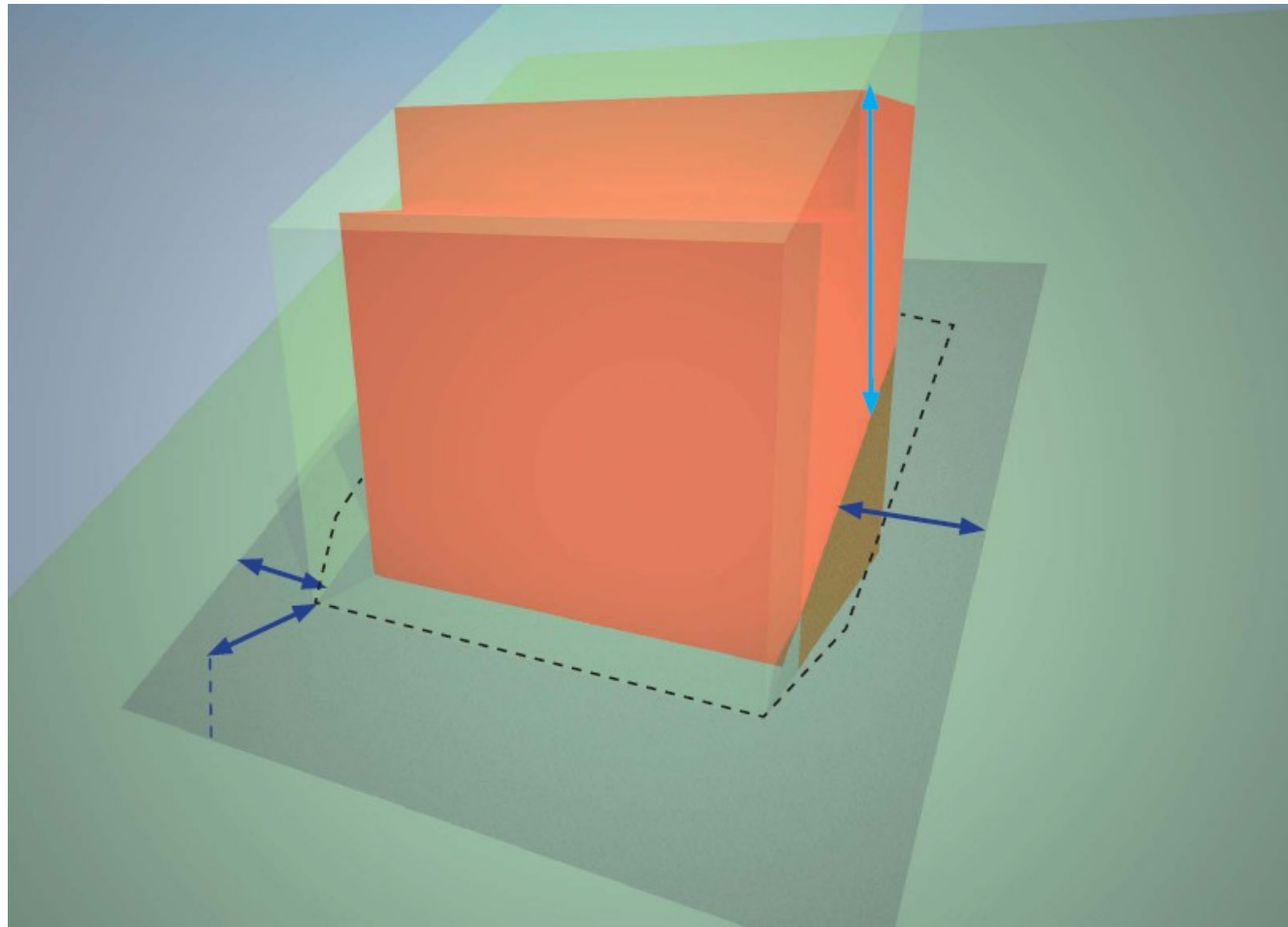
Art. 105

➤ **Kommunal festgelegte Nutzungsziffer (ÜZ, GrünFZ)**

➤ **Ansprechende
Gestaltung**



IVHB und Hüllenmodell



IVHB und Hüllenmodell

Hüllenmodell: Ausnahme Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten **Art. 3, 112**

- **Grenzabstand 2 m bei Kleinbauten und Unterniveaubauten**
- **Grenzabstand 1 m bei unterirdischen Bauten**
- **Freistehend**
- **9 m² geschlossen oder 25 m² allseitig offen**



IVHB und Hüllenmodell

Hüllenmodell: Ausnahme technisch bedingte Dachaufbauten, Dachvorsprünge **Art. 103**

- **Höchstens 1 m**
- **Keine Balkone, Erker, Auskragungen**

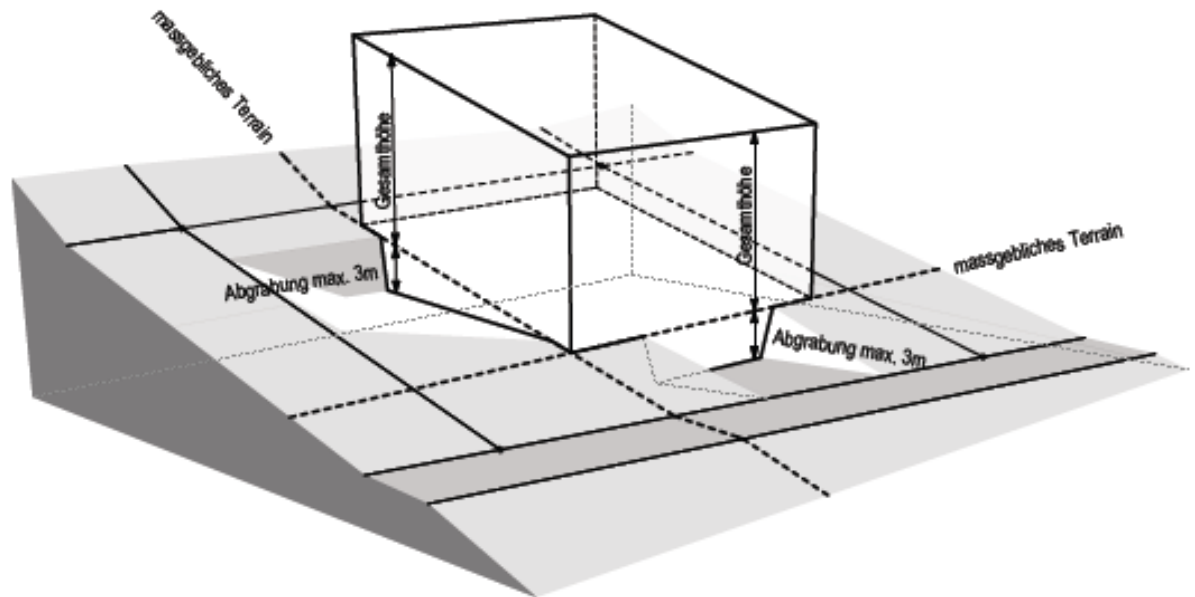


IVHB und Hüllenmodell

Hüllenmodell: Ausnahme Abgrabung

Art. 103

➤ 3 m unter massgebendes Terrain

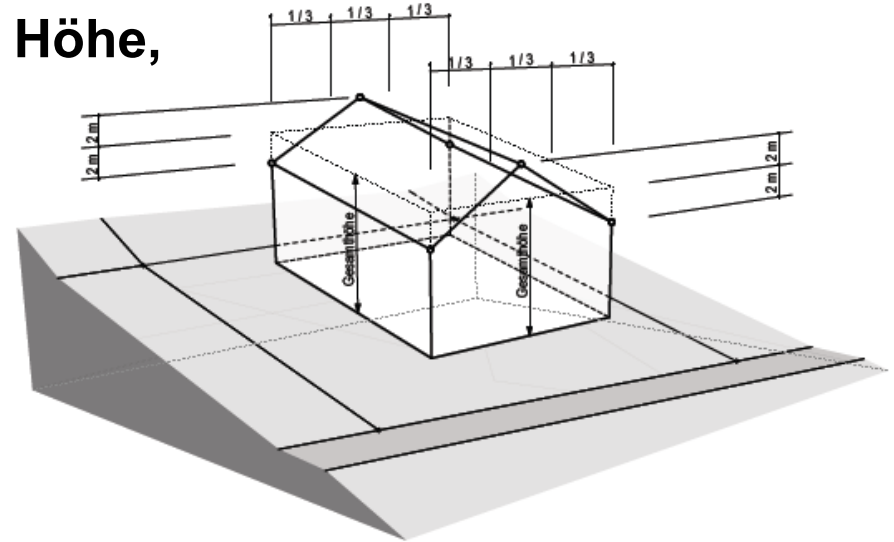


IVHB und Hüllenmodell

Hüllenmodell: Ausnahme Giebelbauten am Hang

Art. 104

- **Hanglage: Neigung von mind. 20 %**
- **Giebel: Neigung von mind. 20 Grad**
- **Im mittleren Drittel + 2 m Höhe, wenn seitlich - 2 m**



Neuerungen im Planungsbereich

Markus Gammeter, Vorsteher ARE

Übersicht

Überbauungsvereinbarung

Erschliessungsvereinbarung

Auszonung von Bauland

Änderung von Gestaltungsplänen (Quorum 2/3)

Bonus für Sondernutzungspläne

Neue Zonen

Neuerungen im Planungsbereich

Überbauungsvereinbarung

Art. 26

- **Pflicht des Gemeinderates, darauf hinzuwirken**
- **Regelung von Ausführungszeitpunkt, Auszonungsmodalitäten und Entschädigungsfolgen**
- **Keine Vereinbarung: Orientierung an Gemeindeversammlung**
- **Mittel gegen Baulandhortung**



Neuerungen im Planungsbereich

Erschliessungsvereinbarung

Art. 75

- **Pflicht des Gemeinderates, darauf hinzuwirken**
- **Regelung von Ausführungszeitpunkt, Finanzierung**
- **Keine Vereinbarung: Orientierung an Gemeindeversammlung**

- **Mittel gegen Baulandhortung**



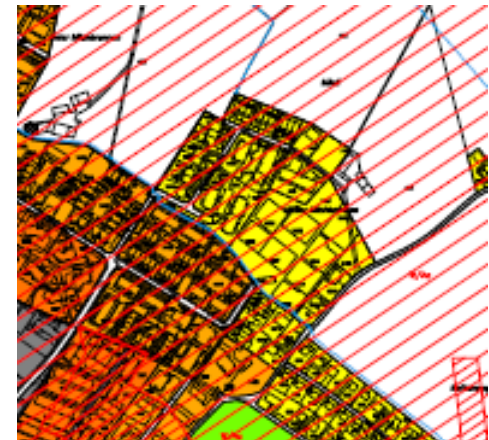
Neuerungen im Planungsbereich

Auszonung von Bauland

Art. 27, 176

- **Mit dem Bau nicht binnen 10 Jahren nach Einzonung begonnen**
- **Wohnzone oder Wohn-/Gewerbezone**
- **Bei nächster ordentlicher Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zuzuweisen**
- **Friststillstand**

- **Mittel gegen Baulandhortung**
- **Entschädigung nur, wenn baureifes Land**



Neuerungen im Planungsbereich

Quorum für Änderung von Gestaltungsplänen

Art. 41

- **2/3 der Grundeigentümer, die mind. über 2/3 der betroffenen Gestaltungsplanfläche verfügen**
- **gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse = eine Grundeigentümerschaft**
- **Voraussetzung: Verbesserung, keine übermässige Beeinträchtigung privater und öff. Interessen**

➤ **Verhinderung von Blockaden**



Neuerungen im Planungsbereich

Qualitätsbonus für Sondernutzungspläne

Art. 37

- Je nach Umsetzung der Qualitätsmerkmale
- Erhöhung Gesamthöhe um max. 3.5 m
- Erhöhung bzw. Verminderung Bauziffern um höchstens 20 %

➤ **Weitere Boni nicht zulässig**



Neuerungen im Planungsbereich

Zone für Verkehrsflächen, Waldzone

Art. 60, 69

- **Strassen, Trottoirs, Plätze, Parkplätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen bzw. Waldfläche**
- **Nutzung der Zone entsprechend**
- **Jeder Punkt muss einer Zone zugeordnet sein**



Neuerungen im Planungsbereich

Zone landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Art. 66

- **Landschaftlich exponierte Gegenden**
- **Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch ins Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen**
- **Stellungnahme kant. Fachbehörde nötig**

- **Bisher nur auf Stufe Richtplan geregelt**



Neuerungen im Baubereich

Rolf Brühwiler, Rechtsdienst

Übersicht

Einheitsentscheid (Konzentrationsmodell)

Einwendungsverfahren

Nutzungsziffern bei Parzellierung

Mehrere Abstände

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

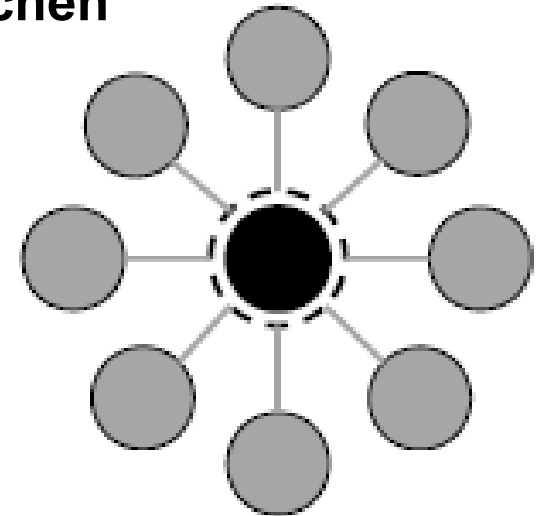
Amtliche Kosten

Neuerungen im Baubereich

Einheitsentscheid (Konzentrationsmodell)

Art. 150

- **Kantonale Gesamtbewilligung / Gesamtstellungnahme**
- **Zuständigkeit bei Baudirektion**
- **Pflicht zu Abstimmung bei Widersprüchen**
- **Systemwechsel**



Neuerungen im Baubereich

Einwendungsverfahren

**Art. 19, 39, 84, 146 und
Art. 183 Revision (VRPV)**

- **Überprüfung durch 1. Instanz**
- **Grundsatzänderung der VRPV
(§ 60a, 60b), gilt auch für andere
Verfahren (z.B. StrG, FlurG, kFWG)**
- **Bisher als „Einsprache“ bezeichnet**
- **Abgrenzung von der „echten“
Einsprache gemäss § 61 ff. VRPV**

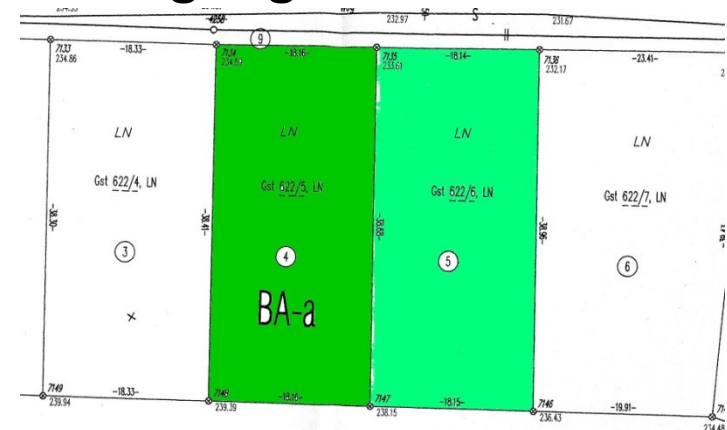


Neuerungen im Baubereich

Nutzungsziffern bei Parzellierungen

Art. 109

- Grundbuchamt informiert Gemeinderat über die Teilung eines überbauten Grundstücks
- Gemeinderat stellt tatsächliche Nutzungsziffern fest
- Gemeinderat verfügt Nutzungsübertragungen
- Anmerkung im Grundbuch
- **Publizität für Erwerber**

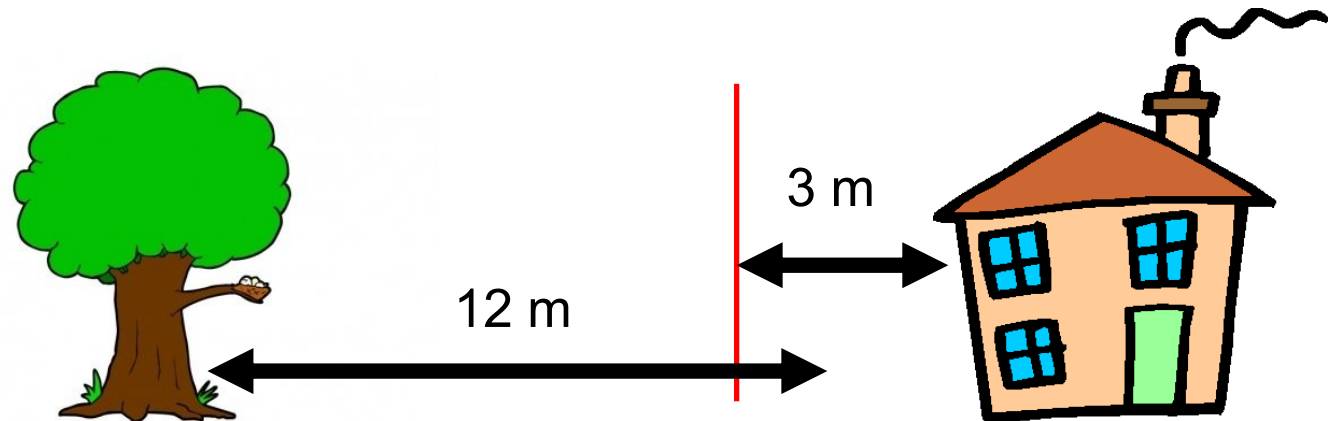


Neuerungen im Baubereich

Mehrere Abstände

Art. 110

- Bei Konkurrenz sind sämtliche Abstände einzuhalten
- **Kein Vorrang eines Abstands**



Neuerungen im Baubereich

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren (ausserhalb Bauzone)

Art. 153, 154, § 36

- **Keine privaten / öffentliche Interessen berührt**
- **Landschaftliche Erscheinung**
- **Baukosten unter Fr. 20'000.-**
- **Volumen max. 100 m³**
- **Keine geschützten Objekte**



Neuerungen im Baubereich

Amtliche Kosten

Art. 168 und 183, §§ 53 – 55 und 57

- **Gebühr nach Aufwand**
- **Gebührenrahmen Fr. 100.- bis 20'000.- (PBV)**
- **Verfahrenskosten im Einwendungsverfahren:**
 - **amtliche Kosten max. Fr. 3'000.- (GebV)**
 - **Parteientschädigung max. Fr. 3'000.- (VRPV)**
- **Abkehr von Gebühren aufgrund Bausumme**
- **Verzicht auf generelle Kostenvorschusspflicht im Einwendungsverfahren**



Erläuterung Fragenkatalog

Urs Achermann, Direktionssekretär BD

Fragenkatalog

Spezifische Fragen

1. Überführung von Sondernutzungsplänen ins neue Recht
 - generelle Anpassung aller SNP? Anpassung nur bei Bedarf?
 - innert welcher Frist?
 - generelle Aufhebung, wenn Gebiet vollständig überbaut?
 - Aufhebung, wenn innert Frist keine Anpassung?

2. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren innerhalb Bauzonen
 - beibehalten?

Fragenkatalog

Spezifische Fragen

3. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren ausserhalb Bauzonen
 - auch ausserhalb Bauzone?
 - welche Voraussetzungen?
4. Grünflächenziffer
 - Überbauungsziffer zwingend oder fakultativ mit GrünFZ?
5. Kaufrecht der Gemeinden
 - Kaufrecht vorzusehen, wenn innerhalb 10 Jahre kein Bau?

Fragenkatalog

Spezifische Fragen

6. Bauten an Hanglagen
 - Regelung für Giebelbauten nötig?
 - Formulierung?

7. Fristenstillstand bei Einwendungsverfahren
 - generell kein Stillstand?
 - teilweiser Stillstand (Ostern, Sommer, Weihnachten)

Fragenkatalog

Spezifische Fragen

8. Normen anerkannter Fachverbände
 - welche sollen verbindlich erklärt werden?

9. Abparzellierungen
 - Regelung für Nutzungsübertragung nötig?

Fragen

Abschluss

Baudirektor Hans Wicki

Nächste Termine

- Externe Vernehmlassung: Mai-August 2013
- 8. runder Tisch zu Vernehmlassungsergebnissen: 18. Oktober 2013
- Verabschiedung z.H. Landrat: November 2013
- BUL: Dezember 2013
- Landrat 1. Lesung: Januar 2014
- Inkrafttreten: ab Mai 2014 (gemeindeweise)



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!