



GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG)

Ergebnis der Vernehmlassung

Titel:	GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG)	Typ:	Bericht	Version:	2
Thema:	ERGEBNIS DER VERNEHMLASSUNG	Klasse:		FreigabeDatum:	25.11.13
Autor:	Rolf Brühwiler, Urs Achermann	Status:	definitiv	DruckDatum:	18.12.13
Ablage/Name	auswertung_vernehmlassung_baudirektion_zum_pbg.docx			Registratur:	NWBD.89

Inhalt

Abkürzungen	4
1 Einleitung	6
2 Gesamturteil in Kürze	6
3 Allgemeine Bemerkungen.....	7
4 Bemerkungen zum Beitritt zur IVHB	25
5 Bemerkungen den einzelnen Artikeln des PBG	26
6 Bemerkungen zu den einzelnen Paragrafen der PBV	62
7 Auswertung Fragebogen.....	68

Abkürzungen

Damit im folgenden Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, werden hier die Abkürzungen aller Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer aufgeführt.

Parteien

SVP	Schweizerische Volkspartei
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
JSVP	Junge Schweizerische Volkspartei
JCVP	Jungchristlichdemokratische Volkspartei
JFDP	Jungfreisinnige

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen
GPK	Gemeindepräsidentenkonferenz
GSV	Gemeindeschreiberverband Nidwalden

Korporationen

VNK	Vereinigung Nidwaldner Korporationen
GKB	Genossenkorporation Buochs
GKE	Genossenkorporation Ennetbürgen
GKS	Genossenkorporation Stans
ÜKD	Ürtekorporation Dallenwil

Dritte

AVU	Anwaltsverband Unterwalden
BAL	Rechtsanwalt Dr. Gerhard Balbi, Stans
BFZ	Behindertenforum Zentralschweiz

BVN	Bauernverband Nidwalden
BVU	Baumeisterverband Unterwalden
SFBB	Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
VNAI	Verband Nidwaldner Architekten und Ingenieure
EVD	Eidgenössische Vermessungsdirektion (Vermessungsaufsicht Kanton Nidwalden)
HEV	Hauseigentümerverband Nidwalden
IHS	Innerschweizer Heimatschutz Sektion Nidwalden
INS	Insieme Nidwalden
LSSV	Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee
NGV	Nidwaldner Gewerbeverband
NOV	NOVUM Jungunternehmer Nidwalden
PM	Peter Mathis, Wolfenschiessen
PNU	Pro Natura Unterwalden
SBFB	Schutzverband der Bevölkerung um den Flugplatz Buochs
SBV	Schweizerischer Blinden- und Sehbehindertenverband
SIA	SIA Sektion Zentralschweiz
PWN	Pro Wirtschaft Nidwalden/Engelberg
VCS	Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Ob- und Nidwalden
VHB	Verein Hindernisfrei Bauen Nid- und Nidwalden
VSL	Vereinigung Stanser Dorfläden
WWF	WWF Unterwalden

Weitere Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung Nidwalden
BauG	geltendes Baugesetz
BauV	geltende Bauverordnung
BZR	kommunales Bau- und Zonenreglement
E-PBG	Entwurf Planungs- und Baugesetz
E-PBV	Entwurf Planungs- und Bauverordnung
GR	Gemeinderat
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
RR	Regierungsrat
SNP	Sondernutzungsplan/-pläne
VT	Vernehmlassungsteilnehmerin / Vernehmlassungsteilnehmer

1 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 303 vom 7. Mai 2013 entschieden, den Entwurf zu einem neuen kantonalen Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) in die Vernehmlassung zu geben. Die Vernehmlassung dauerte bis 31. August 2013.

Zur Vernehmlassung wurden die im Landrat vertretenen politischen Parteien (5 und 3 Jungparteien), die (politischen) Gemeinden (11 und Gemeindepräsidentenkonferenz / Gemeindeschreiberverband) sowie 13 Verbände, Vereine und Fachstellen eingeladen.

	Stellungnahmen eingeladener Ver- nehmlassungs- teilnehmer	Spontane Stellungnahmen	Verzicht auf Stellungnahme / keine Stellung- nahme
Parteien	SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP	-	JSVP, JFDP
Politische Gemeinden	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	-	GPK, GSV
Korporationen	VNK	GKB, GKE, GKS, ÜKD	-
Weitere	AVU, BVN, EVD, HEV, NGV, NOV, PWN, SIA, VHB	BAL, BFZ, IHS, LSSV, NOV, PM, PNU, SBV, VSL, WWF,	BVU, SFBB, VNAI
Total	27	14	7

2 Gesamturteil in Kürze

Die Vorlage wird von keinem der Vernehmlassungsteilnehmer kategorisch abgelehnt. Grossmehrheitlich wird das neue Planungs- und Baugesetz PBG – zumindest stillschweigend – begrüsst. Die Vielzahl der Anträge zeigt jedoch auch, dass in einer Vielzahl von Bereichen entsprechende Retuschen gefordert werden.

Die Einführung eines Hüllenmodells stösst trotz gewisser Vorbehalte (Kosten bei Umsetzung) auf weitgehende Akzeptanz. Diese Vorbehalte sind jedoch unbegründet, wie beispielsweise die Umsetzung in Gemeinden des Kantons Luzern zeigt, der ein ähnliches Modell einführt.

Soweit sich die Vernehmlassungsteilnehmer zum Beitritt zur IVHB ausdrücklich haben vernehmen lassen, bekunden sie ihre Zustimmung dazu. Eine möglichst schweizweite, ganzheitliche Begriffsbestimmung wird somit von diesen begrüsst.

3 Allgemeine Bemerkungen

CVP	<p>unterstützt die Zielsetzung der Totalrevision, die Regelbauvorschriften zu minimieren, einen stufengerecht abgestimmten rechtlichen Rahmen zu schaffen, welcher das Bauen im Kanton Nidwalden einfacher, voraussehbarer und letztlich auch kostengünstiger machen soll. Schliesslich soll das Baugesetz ein Baugesetz und nicht ein Bauverhinderungsgesetz sein. Wir begrünnen deshalb auch das Hüllenmodell und den Wechsel vom Koordinations- zum Konzentrationsmodell, so dass die verschiedenen Bewilligungen bzw. Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen in einen Gesamtentscheid bzw. in eine Gesamtstellungnahme zusammengefasst werden.</p>
FDP	<p>Aus formal juristischen Überlegungen können wir die Einführung des Begriffes ‚Einwendung‘ verstehen. Der Begriff ‚Einsprache‘ ist allgemein im Baurecht sowohl im Kanton Nidwalden als auch in den meisten anderen Kantonen etabliert. Jedermann versteht was damit gemeint ist und es ist aus diesem Grund nicht nachzuvollziehen, wieso alt Bewährtes geändert werden soll. Es kann mithin an den unveränderten Verfahrensbestimmungen zur Einsprache in der VRPV festgehalten werden. Die FDP ist für die Beibehaltung des Begriffes (und des bisherigen Verfahrens der) ‚Einsprache‘ anstelle von ‚Einwendung‘ - dies gilt für alle Artikel, in denen dieser Begriff vorkommt und wird nicht mehr speziell erwähnt.</p> <p>Zur Zeit wirken sich langwierige Verfahren in unserem Kanton als Wachstumsbremsen aus, der Staat wird als Bremse und Entwicklungerschwerer wahrgenommen. Als Massnahme dagegen erachten wir daher die Verfahrensbeschleunigung von grösster Bedeutung. Als Massnahmen in diesem Sinn sehen wir die (direkte) Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Verfügungen des GR (keine verwaltungsinterne Überprüfung durch RR). Zusätzlich erachten wir es als prüfenswert, eine Bauschlichtungsbehörde einzuführen.</p> <p>Nachdem nun zwischen Bauverordnung und Baugesetz, im Gegensatz zur heutigen Situation, eine klare Legiferierungskompetenz besteht (Baugesetz = Landrat / Bauverordnung = RR) müssen auch grundsätzliche Überlegungen dahingehend aufgestellt werden, ob eine Norm im Baugesetz oder in der Bauverordnung zu stehen kommen soll. Diverse Bestimmungen auf Verordnungsebene sollen daher in das Baugesetz aufgenommen werden, weil hierüber im Rahmen einer intensiveren sowie demokratischeren Diskussion legiferiert werden soll. Es sind dies § 7 (Inhalt Gestaltungsplan), § 30 (Abstellplätze) und § 53 (Gebühren). Die vorgeschlagene Regelung für die Festsetzung der Gebühren (vgl. §§ 53 ff. BauV) wird von der FDP in der vorgeschlagenen Form nicht unterstützt. Eine Verlegung der Gebühr nach Aufwand führt zur Gefahr der Verrechnung von unangemessenem und unverhältnismässigem Stundenaufwand. Es besteht die Möglichkeit, dass die „Behördentätigkeit“ weiter anwächst, da diese ja über den Stundenaufwand entschädigt wird. Eine Kontroll- und Vergleichsmöglichkeit besteht nicht. Die Überprüfung einer so festgelegten Gebühr im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens wäre mehr als schwierig.</p> <p>Das Gesetz wurde um etliche Artikel gekürzt, was an sich zu begrünnen ist. Insbesondere wurden Artikel, die in anderen Gesetzen verankert sind herausgestrichen. Damit die Anwendung des Gesetzes und der Einbezug aller weiteren relevanten Gesetzen zu keinen Unstimmigkeiten führt, ist ein entsprechender ‚Leitfaden‘ für Bauämter und Planer auszuarbeiten und in Umlauf zu bringen.</p> <p>Wir begrünnen im Grundsatz den vorliegenden Gesetzesentwurfes.</p>
GN	<p>Wir erachten es als bedauerlich, dass die erste Vorlage einer Totalrevision des Baugesetzes 2008 mehrheitlich wegen kontroversen Positionen zum „Bauen am Hang“ im Landrat und beim Volk keine Mehrheit fand. Während immer noch das Baugesetz aus dem Jahre 1988 mit Teilrevision aus dem Jahre 1996 gilt, ergibt sich im zweiten Anlauf der Totalrevision eine weitere grosse politische Aufgabe. Wir sind jedoch nicht wirklich überzeugt sind, dass in der erneuten Totalrevision das Resultat des neuen Planungs- und Baugesetzes so viel besser ist als die erste Vorlage von 2008.</p> <p>Kaum ein Bereich der gesetzlichen Regelungen betrifft so viele Bürgerinnen und Bürger und so viele Lebensbereich, wie die Baugesetze. Sie legen die Grundla-</p>

gen, wo, wie und mit welchem Aufwand unsere Wohnungen, Arbeitsplätze und öffentliche Gebäude gebaut werden können. Die von der Nidwaldner Kantonalbank publizierte Statistik „Nidwalden in Zahlen“ weist für 2009 bei einer Totalsumme von 352 Mio. eine Bautätigkeit der öffentlichen Hand von 132 Mio. und der privaten Seite von 220 Mio. Franken aus. Allein im Bauhauptgewerbe waren 2008 rund 1787 Nidwaldnerinnen und Nidwaldner beschäftigt – womit es hinter der der Maschinen- und Fahrzeugfertigung zum zweitbedeutsamsten Arbeitgeberbranche des Kantons wurde. Dabei sind die Handwerksbetriebe im Baubereich sowie die direkt und indirekt von der Baubranche abhängigen Zuliefer- und Dienstleistungsbetrieben noch nicht einmal eingerechnet.

Die Qualität der Bau- und Planungsgesetze betreffen somit nicht nur viele Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons, sie beeinflussen (fördern oder hindern) auch auf Jahre hinaus eine nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Wirtschaft, Ökologie, Siedlungs- und Landschaftsbild und „Stadt“entwicklung. Naturgemäss wird eine gesetzliche Regelung mit dieser Tragweite und mit dieser Breite an Betroffenen kontrovers beurteilt werden und sie muss zahlreiche Interessen befriedigen.

Baugesetze müssen den neuen Anforderungen im Planungs- und Bauprozess gerecht werden. Aufgrund technischer Errungenschaften (Dämmung, Heizsysteme, elektronische Dienste, etc.) und erweiterter gesellschaftlicher Ansprüche (Architektur, Energie, Wohnqualität, etc.) wird das Niveau der Bau-Komplexität laufend erweitert. Ein PBG/PBV wird immer an diesem technischen und gesellschaftlichen Fortschritt gemessen.

Auf diesem Hintergrund ist es für die Grünen wesentlich, diesen Fortschritt auch mit einem fortschrittlichen PBG/PBV zu ermöglichen. Wir wünschen uns für Nidwalden ein Gesetz, das vermehrt dieser aktuellen und zukünftigen Komplexität entspricht, ohne aber in Ratlosigkeit und unbewältigte Komplexität abzudriften

Der Kanton und die Gemeinden als Dienstleister gegenüber Bürgerinnen und Bürgern, Einwohnern und Firmen haben, aber auch als Vollzugsorgane der gesetzlichen Grundlagen haben mit ihren Vernehmlassungen fachlich zu argumentieren. Wir als politische Partei stellen eher politische Fragen, welche die Auswirkungen auf den Bürger, auf sein soziales Leben, auf seine finanzielle Situation und auf seinen Umgang mit der Gesetzgebung betrifft: somit also auch die Fragen nach Verständlichkeit, Einsichtigkeit und die Bürgernähe.

Das PBG wird zwar in der neuen Form in seiner Anzahl Artikel massiv gestrafft, jedoch als Ergänzung wieder mit einer umfangreichen PBV ergänzt. Somit wird die Komplexität (oder das Komplizierte) im Bauvorhaben nach unserer Auffassung eher wieder erhöht.

Die Versprechungen einer Vereinfachung des PBG werden so nicht wirklich eingelöst, da den Gemeinden vermehrt grössere Kompetenzen im Baubewilligungsverfahren zugeschoben werden. Dies wird sich schon nur als komplex erweisen, weil in der Übergangsfrist bis 2019 alle Gemeinden ihre Zonenplanungen dem Grundsatz des neuen PBG anpassen müssen, damit dann das PBG vor Ort in Kraft gesetzt werden kann. Wir befürchten, dass in dieser Zeit je nach Gemeinde eine andere gesetzliche Grundlage besteht.

Da das Bau- und Planungsgesetz weiterhin die Bewilligungsverfahren in einer ersten Stufe dem Bearbeitungs- und Verantwortungsbereich der einzelnen Gemeinden zuweist, wird aufgrund der weiterbestehenden Fragmentierung einer kommunal unterschiedlich gepflegten Baupolitik und „Baukultur“ in den 11 Nidwaldner Gemeinden das kantonale PBG/PBV im Detail immer auch lokal verschieden angewendet werden.

Aus diesen Gründen müsste nach Auffassung der Grünen ein Kantonales Bauamt geprüft werden. Die Überschaubarkeit und Kleinräumigkeit des Kantons, das Mengengerüst an Baueingaben und Bauvolumina würden dies, auch mit Blick auf vergleichbare Gemeinwesen und Agglomerationen, nahelegen. Das würde eine wirkliche Vereinfachung bei den Abläufen und eine Vereinheitlichung bei der Praxis ergeben und zu einer deutlichen Kostensenkung beitragen. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone werden jetzt schon einzig vom Kanton bearbeitet. Ein einmaliger Zusammenzug der heutigen Kräfte aller Gemeinde-Bauämter in ei-

nem zentralen kantonalen Team kann das lokale KnowHow integrieren und professionell zur Verfügung stellen. Im Team steigern sich die Professionalität und die gute Baulösung. Dieses Team eines kantonalen Bauamts stärkt den Prozess für kostengünstige, speditive und baufachlich professionelle Baubewilligungsverfahren. Damit erreichen wir:

- Einheitliche Grundlagen und Prozesse in der Baubewilligung im ganzen Kanton
- Rechtsgleichheit für alle Bauherren und Behörden im ganzen Kanton
- Qualifiziertes Personal und effiziente Abläufe (= günstiger und schneller).

Antrag 1: Schaffung eines kantonalen Bauamts anstelle der Gemeinde-Bauämter

Antrag 2: Variante: Gemeinden können den Entscheid über Baugesuche und die Baukontrolle einer kommunalen Baukommission übertragen, die für mehrere Gemeinden tätig sein kann.

Die Nidwaldner Bevölkerung leidet zunehmend unter den steigenden Mietpreisen. Bezahlbarer Wohnraum ist das Ergebnis verschiedener Faktoren. Neben spezifischen Fördermassnahmen und –mitteln stellen die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Bereich Bau- und Zonenordnung wesentliche Instrumente dafür da. Die Grünen Nidwalden vermissen hier im Gesetz entsprechende Ansätze und Konzepte. Mit dem neuen Baugesetz soll die Chance genutzt werden, damit auch ein Werkzeug zur Förderung von bezahlbaren Wohnungen zu schaffen. Aus Sicht der Grünen Nidwalden ist mit der Totalrevision des Baugesetzes der richtige Ort und der richtige Zeitpunkt gekommen, um ein Werkzeug für bezahlbares Wohnen zu schaffen, womit der bezahlbare Wohnungsbau auch für Investoren interessant wird. Warum sieht man – so wie es einen Bonus für einen Gestaltungsplan gibt – nicht auch einen Bonus für sozialen Wohnungsbau vor? Diese positiven Anreize zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum sollen aufgenommen werden und bereits vorhandene Konzepte anderer Kantone sollen geprüft und integriert werden.

Aus Sicht der Grünen Nidwalden hat das Hüllenmodell sehr viele Nachteile für die Baukultur im Allgemeinen, insbesondere auch für die Mieter. Das Hüllenmodell scheint eine vorteilhafte Verdichtung voran zu treiben. Jedoch besteht auch die Gefahr, dass in ökonomischer Weise der letzte m³ ausgenützt wird, also eine Gefahr für gute Architektur und eine gesunde Wohnkultur bedeutet. Aufgrund der absoluten Gebäudehöhe in einer Bauzone werden Gebäude vermehrt in den Untergrund abgesetzt. Das führt in der Optimierung der Anzahl Wohnungen zu wannenförmigen Lösungen mit Wohnungen teils unter gewachsenem Terrain – in Grossbritannien werden solche Unterflur-Wohnungen euphemistisch als „Garden-Flat“ bezeichnet. Solche Lösungen sind unter dem Gesichtspunkt des Bauingenieurs auch unvorteilhaft für die Entwässerung einer Siedlung. Der Untergrund wird vermehrt für bauliche Zwecke genutzt, die sich aus der Optik der Verdichtung als konsequent erweisen. Beim Hüllenmodell wird dem Untergrund nicht oder nur wenig Beachtung gegeben. Insbesondere müssen vermehrt Rahmenbedingungen für Bauten im Untergrund, obere und tiefere Geothermie, Infrastruktur und Leitungen definiert werden. Im neuen Baugesetz wird der Unterniveaubau vernachlässigt. Wir befürchten, dass Investoren aus Kostengründen kaum mehr Kellerräume, Waschküchen Veloräume, Gemeinschaftsräume usw. planen und bauen werden. Für Bewohner und Mieter ist dies ein grosser Nachteil. Zudem werden mit dem neuen Hüllenmodell Balkone sehr klein gebaut oder fallen ganz weg.

Wir begrüssen, dass für Solaranlagen auf Hausdächern keine Baubewilligung gebraucht wird. Ein Solarkataster des Bundes (BFE) mit Besonnungs-Daten für Nidwalden per Ende 2014 wird Grundlage sein, dass vermehrt Solaranlagen installiert werden (siehe auch Energiewende per 2030).

Da jede Gemeinde die Überbauungsziffer selber bestimmen kann, baut jede Gemeinde anders. Wir befürchten, dass einige Gemeinde die Ziffern zu hoch ansetzen werden.

Wir befürchten, dass das neue Gesetz zwar eine explizite Förderung der Giebel-

	<p>dächer in Hanglagen bringt, vernachlässigt respektive „bestraft“ aber aufgrund des Hüllenmodells die Giebeldächer im „Flachland“. Giebeldächer müssen überall, also auch im Flachland gefördert werden und nicht nur in Hanglagen. Giebeldächer gehören zum Landschaftsbild und prägen die Ortsbilder des Kantons Nidwalden. Hier erwarten wir eine Überarbeitung, zur Verhinderung einer weiteren beliebigen „Agglomerationisierung“ der Ortsbilder im Kanton.</p> <p>Die Grünflächenziffer in Wohnzonen (ausser Kernzone) und Industriezonen muss zwingend grösser als 0 sein.</p> <p>Mit dem neuen Baugesetz werden die Einwendungen zunehmen. Niemand kann den Aufwand abschätzen. Wir befürchten dass viele Bauherren mit der Festlegung ihrer nutzbaren Gebäude“hülle“ nicht zufrieden sind und sich vermehrt auf einen teuren Rechtsstreit mit Kanton und Gemeinden einlassen werden.</p> <p>Bei späteren Umbauten zählt das Hüllenmodell. Dieses muss bei Umbauten überwacht und kontrolliert werden. Das verursacht enorme Kosten bei Kanton und Gemeinden. Heute, da überall gespart wird, sehen die Grünen Nidwalden sehr grosse, unnötige Kosten auf Kanton und Gemeinde zukommen.</p> <p>Das neue Baugesetz mit der Grundlage des Hüllenmodells gibt es in dieser Form noch nirgends in der Schweiz. Niemand kann genau sagen, was für Auswirkungen und Kosten es zur Folge haben wird.</p> <p>Die innere Verdichtung der Gemeinden befürworten die Grünen Nidwalden. Nichtsdestotrotz gilt es dabei die Verkehrs-Erschliessung und die Parkierung im Baubewilligungsprozess zu definieren. Dabei sollen langfristige Mobilitätskonzepte (quasi Software) möglichen Bauten wie Tiefgaragen, oberirdischen Parkplätzen (quasi Hardware) gleichgestellt sein.</p> <p>Der Kanton als Vorbild für Bauwesen und Baukultur in Nidwalden soll dahingehend verankert werden, dass er sich im Baugesetz bestimmte Gebäudestandards für kantonale Bauten definiert, die gleichzeitig für die Energieziele mit dem Energiegesetz koordiniert sind.</p>
<p>SP</p>	<p>Die Nidwaldner Bevölkerung leidet zunehmend unter den steigenden Mietpreisen. Mit dem neuen Baugesetz hätte man ein Werkzeug zur Förderung von bezahlbaren Wohnungen schaffen können. Leider wurde dieser Punkt darin in keiner Weise berücksichtigt. Aus Sicht der SP Nidwalden ist mit der Revision des Baugesetzes der richtige Ort und der richtige Zeitpunkt gekommen, um ein Werkzeug zu schaffen, womit der bezahlbare Wohnungsbau auch für Investoren interessant wird. Diese positiven Anreize zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum wurden nicht aufgenommen, vorhandene Konzepte sogar ignoriert. Mit dem hier vorliegenden neuen Baugesetz wurde die Chance verpasst bezahlbares Wohnen zu fördern.</p> <p>Aus Sicht der SP Nidwalden hat das Hüllenmodell sehr viele Nachteile für die Mieter.</p> <p>Der SP Nidwalden ist aufgefallen, dass im neuen Baugesetz kein Unterniveaubau eingeplant wird. Wir befürchten, dass Investoren aus Kostengründen keine Kellerräume, Waschküchen Veloräume, Gemeinschaftsräume usw. planen und bauen werden. Für Mieter ist dies ein grosser Nachteil.</p> <p>Zudem werden mit dem neuen Hüllenmodell Balkone sehr klein gebaut oder fallen ganz weg. Auch dies ist für Mieter ein grosser Nachteil.</p> <p>Wir begrüssen, dass für Solaranlagen auf Hausdächern keine Baubewilligung gebraucht wird.</p> <p>Da jede Gemeinde die Überbauungsziffer selber bestimmen kann, baut jede Gemeinde anders. Wir befürchten, dass einige Gemeinde die Ziffern zu hoch ansetzen werden.</p> <p>Giebeldächer müssen auch im Flachland gefördert werden und nicht nur in Hanglagen. Giebeldächer gehören zum Landschaftsbild des Kantons Nidwalden.</p> <p>Die Grünflächenziffer in Wohnzonen und Industriezonen muss zwingend grösser als 0 sein.</p> <p>Mit dem neuen Baugesetz werden die Einwendungen zunehmen. Niemand kann</p>

	<p>den Aufwand abschätzen. Wir befürchten dass viele Bauherren mit ihrer Hülle nicht zufrieden sind und sich auf einen teuren Rechtsstreit mit Kanton und Gemeinden einlassen werden.</p> <p>Bei späteren Umbauten zählt das Hüllenmodell. Dieses muss bei Umbauten überwacht und kontrolliert werden. Das verursacht enorme Kosten bei Kanton und Gemeinden. Heute, da überall gespart wird, sieht die SP Nidwalden sehr grosse, unnötige Kosten auf Kanton und Gemeinde zukommen.</p> <p>Das neue Baugesetz gibt es in dieser Form noch nirgends in der Schweiz. Niemand kann genau sagen, was für Auswirkungen und Kosten es zur Folge haben wird.</p> <p>Die innere Verdichtung der Gemeinden befürwortet die SP Nidwalden.</p>
JCVP	<p>Die Junge CVP Nidwalden unterstützt die Zielsetzung der Totalrevision, die Regelbauvorschriften zu minimieren, einen stufengerecht abgestimmten rechtlichen Rahmen zu schaffen, welcher das Bauen im Kanton Nidwalden einfacher, voraussehbarer und letztlich auch kostengünstiger machen soll. Schliesslich soll das Baugesetz ein Baugesetz und nicht ein Bauverhinderungsgesetz sein. Wir begrüssen deshalb auch das Hüllenmodell und den Wechsel vom Koordinations- zum Konzentrationsmodell, so dass die verschiedenen Bewilligungen bzw. Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen in einen Gesamtentscheid bzw. in eine Gesamtstellungnahme zusammengefasst werden. Bezüglich des Baubewilligungsverfahrens sind wir aber der Ansicht, dass im Gesetz eine Frist von zwei Monaten aufzunehmen ist, innert welcher Gesuche in der Regel zu behandeln sind, und dass die Behörde, die diese Fristen nicht einhalten kann, dies vor Ablauf der Frist schriftlich zu begründen und eine neue Frist für die Erledigung anzugeben hat. Die Junge CVP vertritt die Ansicht, das verdichtet gebaut werden muss. Allerdings sollen die Höhe der Gebäude gemässigt sein. Ebenfalls ist es uns ein Anliegen, dass die Baubewilligungen weiterhin genau geprüft werden, damit ein sachlicher und schneller Entscheid gefällt werden kann.</p>
BEC, BUO	<p>Mit dem Systemwechsel auf das Hüllenmodell ist ein enormer administrativer und finanzieller Aufwand für die Gemeinden aber auch den Kanton verbunden. Das Gemeindegebiet muss nahezu parzellenscharf untersucht werden, einheitliche Regelungen innerhalb des gleichen Gebiets sind schwierig umzusetzen und es werden zonenwidrige Bauten geschaffen. Der GR ist sich zudem nicht sicher, ob die Abkehr von der Geschossigkeit und Ausnützung die gewünschte Vereinfachung bringen wird. Dabei stellt sich z.B. nur schon die Frage, wie die bestehenden Ausnutzungsübertragungen auf den berechtigten wie auch auf den belasteten Grundstücken bei der Einhaltung der Nutzungsziffern verhältnismässig zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Geschossigkeit und Ausnützung bilden ein gutes Instrument, welches einzig durch die Anwendung der möglichen Ausnahmen Probleme nach sich zieht. Ein Verzicht auf jegliche Ausnahmen und Bonis sowie die Bereinigung der auf den Nidwaldner Bauämtern bekannten Mängel würde die Anwendung der Geschossigkeit und Ausnützung sehr vereinfachen, ohne dass ein enormer administrativer und finanzieller Aufwand betrieben werden müsste. Aus vorerwähnten Gründen ist der GR der Meinung, dass der Systemwechsel auf das Hüllenmodell falsch ist und besser an der Geschossigkeit und Ausnützung festgehalten werden sollte.</p> <p>Der GR befürchtet zudem, dass der Grundsatz nach der Vereinheitlichung innerhalb des Kantons nicht erreicht wird und das Bauen in den verschiedenen Gemeinden unterschiedlicher stattfinden wird. Der GR verlangt deshalb bei einem allfälligen Systemwechsel auf das Hüllenmodell, dass der Kanton zwingend und zeitnah eine Musterbau- und Zonenordnung erstellt, damit die Gemeinden eine möglichst einheitliche Praxis haben.</p>
BUO	<p>Die Gemeinde Buochs hat in der Vergangenheit eine kompakte Siedlung sichergestellt. Auch in Zukunft soll in der Nutzungsplanung ein kompaktes Buochs ohne Zersiedelung beibehalten werden, denn der GR strebt ein gesundes Wachstum an und wird dafür auch in Zukunft in der Nutzungsplanung die nötigen Massnahmen ergreifen. Das gesunde Wachstum wird auch durch die enge Zusam-</p>

menarbeit mit der Genossenkorporation Buochs sichergestellt, welche Eigentümerin der meisten, grösseren Teile der noch unbebauten Bauzonen ist. Diese Bauzonen werden jeweils weitsichtig und in Absprache mit der Gemeinde Buochs zum richtigen Zeitpunkt überbaut.

Mit der RPG-Revision will der Kanton auch die Verfügbarkeit des bereits eingezonten Baulandes verbessern. Bauland soll nicht über Jahre gehortet, sondern sinnvoll verwendet werden. Dazu sind z. B. unter Art. 27 und 176 PBG (Auszonung von Bauland) und Frage Nr. 5 (Kaufrecht der Gemeinden) Massnahmen vorgesehen, welche der GR Buochs nicht unterstützen kann.

Zum Einen ist es nicht verständlich, warum die Bauzonen „schneller“ als die 15 Jahre überbaut werden müssen, wenn die Gemeinde gemäss RPG über Bauzonenreserven von 15 Jahren verfügen dürfen. Zum Anderen werden mit der Verpflichtung, dass nicht überbautes Bauland innert 10 respektive 15 Jahren an der nächsten ordentlichen Gemeindeversammlung ausgezont werden muss, Anreize geschaffen, welche nicht auf den haushälterischen Umgang mit Kulturland basieren. Die Bebauungen der Bauzonen werden dadurch forciert, ob der Markt dies fordert oder nicht. Somit würde ein Wachstum gesteuert, welche nicht im Sinne der Gemeinde Buochs wäre. Für die Gemeinde Buochs scheint es nicht zweckmässig, dass die heutigen Bauzonen innert 10 bzw. 15 Jahren überbaut werden. Aus vorerwähnten Gründen ist der GR Buochs gegen eine zwingende Auszonung von Bauland, auf dem mit dem Bau binnen zehn Jahren nach seiner rechtskräftigen Einzonung in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Gewerbezone noch nicht begonnen wurde. Vielmehr sollen die Bestimmungen gemäss § 40 heute gültige Bauverordnung respektive eine Kann-Formulierung beibehalten werden. Denn diese bildet bereits heute das richtige Instrument für Gemeinden, welche Auszonungen vornehmen wollen.

Die Bebauungsvorschrift gemäss Art. 103 Abs. 3 legt die mögliche Abgrabung unter Niveau fest. Mit der vorgesehenen Einschränkung ist das Bauen in der heutigen Form am Hang nicht mehr möglich. Analog der Gesetzesvorlage von 2008, bei welcher die Gemeinde Ennetbürgen das Referendum unterstützte, wäre dies eine schwerwiegende Bestimmung für die Gemeinde Ennetbürgen. Der GR beantragt dem RR den Verzicht auf die Bestimmung von Art. 103 Abs. 3, mindestens jedoch die Änderung bzw. Präzisierung der räumlichen Begrenzung, so dass das Bauen in Hanglagen gemäss der heutigen Praxis möglich ist. Ein Festhalten an dieser Auslegung der Messweise käme dem Umstand der letzten Totalrevision von 2008 gleich und würde den Bürger wiederum ermuntern gegen diesen Artikel vorzugehen. In Anbetracht der grossen Arbeit, die im Vorfeld zur Vernehmlassung mit den Vertretern der Gemeinden getätigt wurde, ist es zwingend notwendig, die Bebaubarkeit im heutigen Umfange weiterhin zu ermöglichen.

Bereits heute können Abänderungsanträge betreffend der Nutzungsplanung noch 10 Tage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden. Insbesondere bei Gesamtrevisionen, aber auch bei gewissen Teilrevisionen ist es innerhalb dieser kurzen Frist beinahe unmöglich, auf diese Anträge fristgerecht und umfassend zu reagieren, da diese oft Auswirkungen auf andere Planungsteile haben. Es besteht eine nicht unwesentliche Gefahr, dass eine mehrjährige Planung mit entsprechenden Abänderungsanträgen gefährdet wird. Im Gegensatz dazu kann man bei Einsprachen mit den Einsprechern und betroffenen Grundeigentümern Verhandlungen führen und möglicherweise zweckmässige Anpassungen vornehmen. Zumindest aber hat der GR entsprechend Zeit, seine Haltung zum Einsprachepunkt zu formulieren. Aus diesem Grund sollten Abänderungsanträge im Rahmen der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung eingereicht werden können. Lediglich auf Änderungen, die zwischen der Auflage und der Gemeindeversammlung vorgenommen wurden, sollte Abänderungsanträge 10 Tage vor der Gemeindeversammlung noch möglich sein. Sollten die im Rahmen der 30-tägigen Auflage eingereichten Abänderungsanträge nicht bereinigt worden sein, sind diese in der Botschaft zuhanden Gemeindeversammlung bereits aufzunehmen und selbstverständlich an der Gemeindeversammlung zu behandeln. Auch sollte im neuen Gesetz die Möglichkeit der Urnenabstimmung verbindlich geregelt werden.

DAL	<p>Mit dem vorliegenden neuen Baugesetz wird der Handlungsspielraum der Gemeinden grösser (Anwendung der Grünflächenziffer, Formulierungen zur Dachgestaltung usw.). Der Gemeinderat befürchtet, dass der Grundsatz nach der Vereinheitlichung innerhalb des Kantons nicht erreicht wird und das Bauen in den verschiedenen Gemeinden unterschiedlicher stattfinden wird. Der Gemeinderat begrüsst es, wenn der Kanton eine Muster Bau- und Zonenordnung zeitnah erstellen kann, damit die Gemeinden eine möglichst einheitliche Praxis anwenden könnten.</p> <p>Während der Übergangsfrist (Auflage Bau- und Zonenreglement Gemeinde bis Genehmigung an der Gemeindeversammlung) wird die Bewilligungspraxis sehr schwierig, da gemäss Gesetzesentwurf in dieser Zeitspanne sowohl das alte wie auch das neue Baugesetz eingehalten werden müssen. Mit dem Systemwechsel wird die Praxis für Planer und Behörden sehr aufwändig. Eine Anwendung des alten Baugesetzes bis zur Annahme des Bau- und Zonenreglementes an der Gemeindeversammlung ist anzustreben.</p> <p>Mit dem Systemwechsel auf das Hüllenmodell ist ein enormer administrativer und finanzieller Aufwand für die Gemeinden verbunden. Das Gemeindegebiet muss nahezu parzellenscharf untersucht werden, einheitliche Regelungen innerhalb des gleichen Gebiets sind schwierig umzusetzen und es werden zonenwidrige Bauten geschaffen. Der Gemeinderat erachtet das Einsprachepotential als sehr hoch.</p> <p>Es ist wünschenswert, die Muster Bau- und Zonenordnung mittels Beispielen von Gemeinden zu erarbeiten, die das Hüllenmodell bereits anwenden.</p> <p>Mit der neuen Grenzabstandsregelung wird dem Gedanken der inneren Verdichtung nachgelebt. Mit der massiven Lockerung des Grenzabstands erachtet der Gemeinderat aber das Einsprachepotential als hoch und begrüsst die Beibehaltung der alten Grenzabstandsregelung (Abstand mindestens 3.0 Meter, bzw. 40% der Fassaden/Gebäudehöhe).</p> <p>Der Gemeinderat befindet es als zentral, dass Abänderungsanträge gemäss Vernehmlassungsentwurf innerhalb der Auflagefrist vorgebracht werden. Auch sollte im neuen Gesetz die Möglichkeit der Urnenabstimmung verbindlich geregelt werden.</p> <p>Im neuen Baugesetz sollte der günstige Wohnungsbau gefordert / gefördert werden.</p> <p>Der Gemeinderat begrüsst es, wenn bei der Parkplatzberechnung den Gemeinden eine grössere Autonomie zukommen würde. Die Gemeinden sollten in einem Parkplatzreglement spezifische Regelungen treffen können/müssen. Mit der Parkierung wird ein Verkehrsverhalten definiert. Die Gemeinden sollten Ausnahmen wie zum Beispiel für autoarme oder autofreie Siedlungen treffen können. Damit könnten die Gemeinden das Verkehrsverhalten aktiv steuern.</p>
EBÜ	<p>es ist geplant, dass nach der Annahme vom neuen Baugesetz, in jeder Gemeinde eine Arbeitsgruppe, mit Vertreten vom Kanton Nidwalden gebildet wird, zur Ausarbeitung des neuen BZR. Wir erachten diesen Aufwand für die Gemeinden als zu gross. Wir beantragen, dass der Entwurf des BZR gemeinsam (Gemeinden und Kanton) vorbereitet wird, um anschliessend durch die Gemeinden ortsspezifisch überarbeitet zu werden. Dies reduziert den Aufwand für die Ausarbeitung, vereinfacht jedoch auch den künftigen Aufwand innerhalb des Kantonsgebietes, sei es für Grundeigentümer, Architekten und Verwaltungen. Zudem gibt ein einheitlicher Aufbau und Formulierung bessere Rechtssicherheit.</p> <p>Antrag: Bau- und Zonenreglement der Gemeinden ist einheitlich (Aufbau, Formulierung usw.) vorzubereiten. Die Anpassung auf die Gemeinde erfolgt in der Gemeindeautonomie.</p> <p>Die Bebauungsvorschrift gemäss Art. 103 Abs. 3 legt die mögliche Abgrabung unter Niveau fest. Mit der vorgesehenen Einschränkung ist das Bauen in der heutigen Form am Hang nicht mehr möglich. Analog der Gesetzesvorlage von 2008, bei welcher die Gemeinde Ennetbürgen das Referendum unterstützte, wäre dies eine schwerwiegende Bestimmung für die Gemeinde Ennetbürgen.</p>

	<p>Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat den Verzicht auf die Bestimmung von Art. 103 Abs. 3, mindestens jedoch die Änderung bzw. Präzisierung der räumlichen Begrenzung, so dass das Bauen in Hanglagen gemäss der heutigen Praxis möglich ist. Ein Festhalten an dieser Auslegung der Messweise käme dem Umstand der letzten Totalrevision von 2008 gleich und würde den Bürger wiederum ermuntern gegen diesen Artikel vorzugehen. In Anbetracht der grossen Arbeit, die im Vorfeld zur Vernehmlassung mit den Vertretern der Gemeinden getätigt wurde, ist es zwingend notwendig, die Bebaubarkeit im heutigen Umfange weiterhin zu ermöglichen.</p> <p>In Bezug auf Art 26 und 27 verweisen wir auf die nachfolgende Stellungnahme. Die Umsetzung der vorgesehenen Auszonungen birgt grosse Rechtsunsicherheit. Dem Zweck der Baulandhortung kann nicht effektiv entgegengewirkt werden, da Grundstücke, welche für die Entwicklung der Gemeinde wichtig sind, auch wieder eingezont würden. Der Eingriff in die Eigentumsrechte ist sehr massiv. Eine Auszonung kann durch die Gemeindeversammlung jederzeit, auch ohne gesetzliche Bestimmung bei einer Zonenplanrevision erfolgen.</p>
<p>PWN</p>	<p>Wir befürworten die Verpflichtung des GR vor einer Einzonung mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung betreffend Überbauung sowie eine Vereinbarung betreffend Erschliessung abzuschliessen. Es ist dabei darauf zu achten, dass in den Gemeinden bei gleicher Ausgangslage ein identischer Vereinbarungstext verwendet wird. Ebenfalls erachten wir eine diesbezügliche Ausbildungsveranstaltung für Gemeinderäte beziehungsweise für die jeweiligen Bauchefs als notwendig und sinnvoll.</p> <p>Ebenfalls unterstützen wir die Möglichkeit der Auszonung von Bauland, auf welchem innert 10 Jahren nach der Einzonung nicht mit dem Bau begonnen wurde.</p> <p>Mit der Änderung, dass neu ein Quorum von zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig über mind. 2/3 der Fläche verfügen, die Änderung des Gestaltungsplans auch gegen den Willen der Minderheit durchgesetzt werden kann, sind wir einverstanden.</p> <p>Auch den Systemwechsel zum Hüllenmodell befürworten wir eindeutig.</p> <p>Ebenfalls macht der Wechsel vom Koordinations- zum Konzentrationsmodell im Zusammenhang mit den erforderlichen Bewilligungen absolut Sinn.</p> <p>Ferner erachten wir es als sachgerecht, dass sich die amtlichen Kosten auf kantonalen und kommunalen Ebene nach dem Aufwand, und nicht mehr nach der Bausumme richten.</p> <p>Als wichtigen Punkt ist es uns ein Anliegen trölerische Einwendungsverfahren zu thematisieren. Es geht nicht an, dass der Kreis, der Personen, welche legitimiert sind, Einwendungen zu erheben, ausufert. Es soll inskünftig klarer als heute unterschieden werden, wer ist berechtigt und wer nicht. Es darf nicht sein, dass nur aus verzögerungstaktischen Gründen ein Einwendungsverfahren angestrengt wird. Sollte dies in trölerischer Art und Weise erfolgen, sind wir der Meinung, dass neu gesetzlich festgelegt werden soll - analog dem Verursacherprinzip, dies eine Kostenpflicht auslöst, wenn nicht sogar evtl. eine Schadenersatzpflicht.</p>
<p>SIA</p>	<p>Die vorgeschlagene Regelung für die Festsetzung der Gebühren (vgl. §§ 53 ff BauV) wird vom sia in der vorgeschlagenen Form nicht unterstützt. Eine Verlegung der Gebühr nach Aufwand führt zur Gefahr der Verrechnung von unangemessenem und unverhältnismässigem Stundenaufwand. Erfahrungsgemäss ist die Leistung der Bauämter sehr unterschiedlich und der Detaillierungsgrad der geforderten Unterlagen und die Genauigkeit mit der sie geprüft werden sehr unterschiedlich. Es entstehen für unsere Kunden und durch Planer nicht oder nur beschränkt beeinflussbare Kosten. Wir sind der Meinung, dass es zu den Grundleistungen des Staates gehört ein Genehmigungsverfahren durchzuführen und diese Dienstleistung nicht mit einer privatwirtschaftlichen vergleichbar ist.</p> <p>Das Gesetz wurde um etliche Artikel gekürzt, was an sich zu begrüßen ist. Insbesondere wurden Artikel, die in anderen Gesetzen verankert sind herausgestrichen. Damit die Anwendung des Gesetzes und der Einbezug aller weiteren relevanten Gesetzen zu keinen Unstimmigkeiten führt, ist ein entsprechender</p>

	<p>„Leitfaden“ für Planer auszuarbeiten und in Umlauf zu bringen. Wir begrüßen im Grundsatz den vorliegenden Gesetzesentwurf.</p>
EVD	<p>Ausser den Anmerkungen im Grundbuch sind keine weiteren Bestimmungen zur Dokumentation und Publikation der festgelegten Zonen und Linien festgehalten werden (es wird nur festgehalten, dass die Zonen und Linien bestimmt werden müssen). Basierend auf dem RRB Nr. 777 ist der Kanton Nidwalden im Moment als einer von acht Pilotkantonen am Aufbau eines neuen Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-K) beschäftigt. In diesem zukünftigen ÖREB-Kataster ist unter anderem ein Bereich Raumplanung vorgesehen, wo zum Beispiel die Nutzungsplanung, Waldgrenzen und -abstandslinien etc. vorgesehen sind. Es wird eine entsprechende Berücksichtigung des ÖREB-K im PBG vorgeschlagen.</p> <p>Im Speziellen möchte ich die Anpassung einer Bezeichnung anregen: im §42 der Vollzugsverordnung ist von "Grundbuchgeometerin oder Grundbuchgeometer" die Rede. Die richtige Bezeichnung ist "beauftragte Nachführungsgeometerin oder Nachführungsgeometer"</p>
VHB	<p>Die Totalrevision des PBG sieht vor, auf Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen (bisher in Art. 177 BauG sowie § 68 BauV geregelt) gänzlich zu verzichten. Begründet wird dies damit, die Thematik des behindertengerechten Bauens werde im Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG) geregelt. Die vom Kanton Nidwalden vertretene Rechtsauffassung, dass es wegen des BehiG nicht mehr nötig sei, Regelungen über das behindertengerechte Bauen auf kantonaler Ebene aufzustellen, ist unzutreffend. Zwar sind auf Bundesebene Bestimmungen über das behindertengerechte Bauen zu finden. Diese sind jedoch auf kantonaler bzw. kommunaler Ebene nicht direkt anwendbar. Anzuführen ist, dass sich der Kanton Nidwalden mit seiner Rechtsauffassung in guter Gesellschaft befindet. Auch einige andere Kantone (zum Beispiel der Kanton Thurgau) haben ursprünglich im Rahmen von geplanten Revisionen ihrer kantonalen Planungs- und Baugesetze mit Verweis auf das BehiG auf kantonale Bestimmungen über das behindertengerechte Bauen verzichten wollen. Sie kamen jedoch mit Blick auf die zwischen Bund und Kantonen geltende Kompetenzordnung sowie auf die unten erwähnte Rechtsprechung des Bundesgerichts allesamt auf ihren Entscheid zurück und trafen schliesslich entsprechende Regelungen über das behindertengerechte Bauen auch auf kantonaler Ebene.</p>
VNK	<p>Die Nidwaldner Ürten und Korporationen äussern sich nicht zu den Bebauungsvorschriften (technischen Rahmenbedingungen), sondern als Grundeigentümer in den verschiedenen Gemeinden. Dabei geht es um die Rahmenbedingungen, wie Landflächen sinnvoll verwendet werden sollen. Der haushalterische Umgang mit Kulturland ist bei uns seit Jahrzehnten ein Thema und wird dementsprechend umgesetzt.</p> <p>Die Nidwaldner Ürten und Korporationen sind wichtige Grundeigentümer in den Gemeinden des Kantons. In der Vergangenheit haben wir uns stets dafür eingesetzt, dass der Siedlungsraum optimal und ökonomisch genutzt werden kann. Wir verpflichten uns seit je her das Kulturland ausgewogen für Wohn- und Industriebauten, Freizeitanlagen aber auch der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons wurde auch deshalb seit den 50iger Jahren sehr positiv beeinflusst. Korporationsland wurde nie grossflächig an Immobilienhändler abgegeben, sondern an Firmen für die Ansiedlung oder Erweiterung ihres Betriebes oder an Mitbewohner, die sich ein Eigenheim realisieren wollten. In den vergangenen Jahrzehnten haben verschiedene Ürten und Korporationen selber Wohnbauten erstellt, um den eigenen Boden besser zu nutzen. Dadurch haben wir die heutige Idee des verdichteten Bauens bereits aktiv vorgelebt.</p> <p>Die Freigabe von Industrieland erfolgt meist in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Wirtschaftsförderung unter Berücksichtigung der anzusiedelnden Arbeitsplätze. Dadurch kann dem Interessenkonflikt zwischen Kulturlandverlust und wirtschaftlichen Weiterentwicklung bestmöglich entsprochen werden.</p>

<p>GKB</p>	<p>Als wesentliche Grundeigentümerin in der Gemeinde Buochs ist es für uns sehr wichtig, dass der Siedlungsraum optimal und ökonomisch genutzt werden kann. Wir verpflichten uns seit je her das Kulturland ausgewogen für Wohn- und Industriebauten, Freizeitanlagen aber auch der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Die wirtschaftliche Entwicklung konnten wir seit den 50iger Jahren sehr positiv mitgestalten. Korporationsland wurde nie grossflächig an Immobilienhändler abgegeben, sondern an Firmen für die Ansiedlung oder Erweiterung ihres Betriebes oder an Mitbewohner, die sich ein Eigenheim realisieren wollten. In den vergangenen Jahrzehnten baute die Genossenkorporation Buochs selber Wohnbauten, um den eigenen Boden besser zu nutzen. Dadurch haben wir die heutige Idee des verdichteten Bauens bereits aktiv vorgelebt. Die Freigabe von Industrieland erfolgt andererseits in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Wirtschaftsförderung unter Berücksichtigung der anzusiedelnden Arbeitsplätze. Dadurch kann dem Interessenkonflikt zwischen Kulturlandverlust und wirtschaftlichen Weiterentwicklung bestmöglich entsprochen werden.</p> <p>Gemäss dem Bericht zur Totalrevision zum Baugesetz will man dem zunehmend vorgebrachten öffentlichen Interesse entsprechen, dass die dauernde Ausdehnung des Siedlungsraums gestoppt oder zumindest gebremst wird (Zweitwohnungsinitiative, Revision Raumplanungsgesetz). Die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes gewinnt mehr und mehr an Bedeutung, um sparsam und sorgfältig mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Ein zentraler Punkt für die haushälterische Bodennutzung ist unter anderem auch eine bessere Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebietes, die sogenannte „Verdichtung nach innen“. Ziel ist es, das vorhandene Potenzial zu nutzen und die Ausdehnung des Siedlungsraums zu begrenzen. Hier will auch der Kanton Nidwalden ansetzen. Im Sinne einer Verdichtung nach innen will das neue PBG mit geeigneten Instrumentarien (Mindestbauziffern, Mindestbauhöhen, Gestaltungspläne) dafür sorgen, dass inskünftig Landflächen zwar nicht maximal, aber doch dicht überbaut werden. Diese Überlegungen des Kantons kann die Genossenkorporation Buochs, wie eingangs kurz geschildert, absolut nachvollziehen resp. hat seit über 10 Jahren den haushälterischen Umgang mit Kulturland nicht nur im Leitbild festgeschrieben, sondern auch in der Praxis verwirklicht.</p> <p>Mit der RPG-Revision will der Kanton auch die Verfügbarkeit des bereits eingezonten Baulandes verbessern. Bauland soll nicht über Jahre gehortet, sondern sinnvoll verwendet werden. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN) hat im November 2006 zur Baulandhortung u.a. folgende Aussagen gemacht: „Unter gehortetem Bauland versteht man der Bauzone zugewiesenes Land, das hinreichend erschlossen ist, vom Eigentümer aber in absehbarer Zeit nicht überbaut wird. Dieser handelt dabei nicht immer nur aus spekulativen Motiven. Die Gründe für die Baulandhortung sind vielfältig: Erbschaftsprobleme, Geldmangel, der Wunsch, das Land für die nachfolgende Generation freizuhalten oder die Absicht, mögliche Nachbarn fernzuhalten.</p> <p>Die oben erwähnte Definition der VLP findet bei uns Anwendung resp. wird in unseren Überlegungen angewendet. Deshalb beurteilt die Genossenkorporation Buochs eine zwangsweise Auszonung oder gar ein Kaufrecht für die Gemeinde gegenüber privaten Grundeigentümern nicht angebracht. Dies führt unter Umständen zu einer schnelleren Überbauung von Parzellen und widerspricht dem haushälterischen Umgang von Kulturland.</p> <p>Die Genossenkorporation Buochs ist der Ansicht, dass wir kein Bauland horten, sondern gezielt nach Bedarf für die Bebauung frei geben. Wir unterwerfen uns in keiner Weise den spekulativen Interessen, sondern versuchen mit einer langfristigen Landpreispolitik für alle Bauwilligen ein verlässlicher Partner zu sein.</p> <p>An der Informationsveranstaltung vom 12. Juli 2013 wurden die Teilnehmer zu Beginn ausdrücklich darüber informiert, dass die Gemeindeautonomie nicht angetastet wird und bestehen bleibe und auch keine Zentralisierung zum Kanton stattfindet. Mit dem neuen schlankeren Gesetz soll auf Wiederholungen insbesondere von Regelungen in Bundesgesetzen verzichtet werden. Den nötigen Spielraum sollen die Gemeinden behalten können. Die bisherigen Kompetenzen der Gemeinden sollen nicht verschoben werden. Wir stellen aber fest, dass im neuen Baugesetz eine schleichende Zentralisierung zum Kanton hin stattfindet.</p>
------------	---

	<p>In diversen Gesetzesartikeln braucht es eine Zustimmung der zuständigen Direktion oder es wird durch den RR hoheitlich verfügt. Dies stellt eine deutliche Untergrabung der Gemeindeautonomie dar.</p>
GKE	<p>Das vorliegende Gesetz und die Verordnung erwecken den Eindruck, dass bei dessen Ausarbeitung ausschliesslich Baufachleute und Personen die dem Baugewerbe nahe stehen, mitgewirkt haben. Wir vermissen die Sicht des Grundeigentümers, egal ob dieser nun bereits eingezontes Land besitzt oder in den kommenden Jahren mit Einzonungen zu solchem Bauland kommt. Das vorliegende Baugesetz kennt den Grundeigentümer primär als „Baulandhorter“ welcher mit gezielten Massnahmen dazu verpflichtet, ja teilweise genötigt werden soll, innerhalb einer Dekade seine Flächen restlos zu überbauen, ansonsten eine Auszonung droht. Dem Bericht zu dieser Vernehmlassung ist eine gänzlich neue Ausrichtung in Bezug auf die Anwendung der Zonenplanung in Nidwalden zu entnehmen. Die Zonenplanung wird als Instrument dargestellt, welches primär dazu dienen soll „dass eingezontes Land fristgerecht einer Überbauung zugeführt wird“. Das Raumplanungsgesetz des Bundes kennt keine „fristgerechten Überbauungen“, es ist in den Grundzügen darauf ausgerichtet, dass in 15 jährigen Perioden eine Revision durchzuführen ist. Dies um veränderten Ansprüchen oder Entwicklungen gerecht zu werden. Dieses Vorgehen hat sich in der Vergangenheit bewährt und macht auch Sinn.</p> <p>Gleichzeitig müssen wir feststellen, dass in verschiedenen Punkten des neuen Baugesetzes die heute praktizierte Gemeindeautonomie durchbrochen wird. Für Regelungen der Bauzonen soll auch weiterhin die Gemeindeversammlung verantwortlich sein. Die kantonalen Stellen unterstützen und beraten die Gemeinden in ihren Bemühungen.</p>
NGV	<p>Zur Zeit wirken sich langwierige Verfahren in unserem Kanton als Wachstumsbremsen aus. Der Staat wird als Bremse und Entwicklungserschwerer wahrgenommen. Als Massnahme dagegen erachten wir daher die Verfahrensbeschleunigung von grösster Bedeutung. Als Massnahmen in diesem Sinn sehen wir unter anderem Art. 169 „Verwaltungsgerichtsbeschwerde“: Beschwerdeinstanz für Verfügungen des GR soll das Verwaltungsgericht, nicht mehr RR sein.</p> <p>Die vorgeschlagene Regelung für die Festsetzung der Gebühren (vgl. §§ 53 ff BauV) wird vom Nidwaldner Gewerbeverband in der vorgeschlagenen Form nicht unterstützt. Eine Verlegung der Gebühr nach Aufwand führt zur Gefahr der Verrechnung von unangemessenem und unverhältnismässigem Stundenaufwand. Es besteht die Möglichkeit, dass die „Behördentätigkeit“ weiter anwächst, da diese ja über den Stundenaufwand entschädigt wird. Eine Kontroll- und Vergleichsmöglichkeit besteht nicht. Die Überprüfung einer so festgelegten Gebühr im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens wäre mehr als schwierig.</p> <p>Wir begrüssen im Grundsatz den vorliegenden Gesetzesentwurf.</p>
HEV	<p>Mit der Abstimmung über das Raumplanungsgesetz vom 3. März 2013 ist das Thema „verdichtetes Bauen“ noch verstärkter in den Mittelpunkt gerückt. Damit werden sich in Zukunft die Auswirkungen dieses verfolgten Zieles noch mehr zeigen: Zielkonflikte zwischen Bauwilligen und Nachbarn beziehungsweise zwischen Anwohnern werden jedoch offenkundig zu Lichte treten, da näher an die Grenzen sowie höher und tiefer in den Boden gebaut wird beziehungsweise werden muss. Der HEV NW ist überzeugt, dass diese Auswirkungen mit dem verdichteten Bauen die Behörden in Zukunft verstärkt beschäftigen werden. Die Folge werden vermehrte Einwendungen, respektive Einsprachen sein.</p> <p>Aus diesem Hintergrund ist es aus Sicht des HEV NW notwendig, die Verfahren klar und unmissverständlich zu regeln, zu vereinfachen und zu Beschleunigen. Ein Baubewilligungsverfahren soll zudem möglichst wenig Grundlage für einen Missbrauch desselben liefern (vgl. hierzu Sachverhalt in: NGVP 4. Jhg., 1993 bis 1996, Nr. 33, S. 76 ff.). Als eine notwendige und zentrale Massnahme erachten wir daher die Verfahrensbeschleunigung von grösster Bedeutung. Als Massnahmen in diesem Sinn sehen wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 38, Auflagefrist Gestaltungspäne: 20 anstelle 30 Tg.;

	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 151, Kommunale Baubewilligung: Entscheid innert 2 Mt. - Art. 169, Verwaltungsgerichtsbeschwerde: Beschwerdeinstanz für Verfügungen des GR soll Verwaltungsgericht, nicht mehr RR sein. <p>Weiter soll dem Prinzip der Kostenwahrheit im Rahmen der Gebührenfestlegung gefolgt werden. Durch einen Kostenvorschuss von Fr. 500.- können mit Sicherheit einige trölerische Einsprachen vermieden werden (vgl. Stellungnahme zu Art. 168).</p> <p>Letztlich sollte aus Sicht des HEV NW die gegenseitige Benützung von Nachbargrundstücken eine klare Grundlage erfahren (vgl. Stellungnahme zu Art. 95), damit einem missbräuchlichen „Forderungsverhalten“ entgegengewirkt werden kann.</p> <p>Der HEV NW ist letztlich der Meinung, dass das neue Baugesetz noch vermehrt Rücksicht auf kleinere und unförmige Bauparzellen nehmen soll, damit auch diesbezüglich gute Lösungen möglich sind. Wir verweisen dabei auf die Art. 2 (vorspringende Gebäudeteile) und Art. 122 (Gewässerabstand) unserer Stellungnahme.</p> <p>Nachdem nun zwischen Bauverordnung und Baugesetz, im Gegensatz zur heutigen Situation, eine klare Legiferierungskompetenz besteht (Baugesetz = Landrat / Bauverordnung = RR) müssen auch grundsätzliche Überlegungen dahingehend aufgestellt werden, ob eine Norm im Baugesetz oder in der Bauverordnung zu stehen kommen soll. Diverse Bestimmungen auf Verordnungsebene sollen daher aus Sicht des HEV NW in das Baugesetz aufgenommen werden, weil hierüber im Rahmen einer intensiveren sowie demokratischeren Diskussion legiferiert werden soll. Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 7: Inhalt Gestaltungsplan; - § 30: Abstellplätze; - § 53: Gebühren. <p>Die vorgeschlagene Regelung für die Festsetzung der Gebühren (vgl. §§ 53 ff BauV) kann der HEV NW in der aktuellen Form nicht unterstützen. Eine Verlegung der Gebühr nach Aufwand führt zur Gefahr der Verrechnung von unangemessenem und unverhältnismässigem Stundenaufwand. Zudem ist damit zu rechnen, dass die „Behördentätigkeit“ weiter anwächst, da diese ja über den Stundenaufwand entschädigt wird. Eine Kontroll- und Vergleichsmöglichkeit besteht offensichtlich nicht mehr. Die Überprüfung einer so festgelegten Gebühr im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens wäre mehr als schwierig. Selbstverständlich unterstützt auch der HEV NW das Ziel, dass die Gebühren kostendeckend und verursachergerecht verlegt werden – jedoch mit einer klaren Obergrenze. Dementsprechend möchten wir diesbezüglich an der bisherigen Regelung (gemäss § 87 BauV) festhalten. Selbstverständlich würden wir jedoch eine Ausnahmeregelung, wonach dieser Gebührenrahmen bei Nachweis eines ausgewiesenen Mehraufwandes überschritten werden kann, unterstützen.</p> <p>Dem Bericht zur externen Vernehmlassung vom 7. Mai 2013 kann entnommen werden, dass die von der eidgenössischen Gesetzgebung geforderte Mehrwertabschöpfung im Rahmen von Einzonungen (mindestens 20 Prozent) u.a. dazu verwendet werden soll, Eigentümer abzugelten, die Anspruch auf eine Entschädigung haben werden, weil ihre Grundstücke aus der Bauzone ausgezont werden und dadurch an Wert verloren haben. Dem HEV NW ist jedoch nicht bekannt, welche heute eingezonten Flächen die Anforderungen und Voraussetzungen erfüllen würden, um einen Anspruch auf materielle Enteignung (BGE 103 Ib210) zu stellen, wenn diese zu einem späteren Zeitpunkt ausgezont würden. Was hat diesbezüglich der Kanton Nidwalden zu erwarten? Zahlenmaterial würde diesbezüglich der HEV NW sehr interessieren.</p>
AVU	<p>Aus Sicht des Anwaltsverbandes Unterwalden ist die Verfahrensdauer in praktisch sämtlichen Lebensbereichen ein relevantes Thema. Bekanntlich dauern beispielsweise auch Baubewilligungsverfahren je nach Verfahrensgang bereits heute sehr lange, weshalb sich grundsätzliche Überlegungen zur Vereinfachung bzw. Verfahrensbeschleunigung stellen. Diese könnten wie folgt aussehen:</p>

	<p>Die Baubewilligungsverfahren sollen zügig und im Rahmen einer gesetzlich vorgegebenen Frist abgewickelt werden. Eine derartige Regelung kennen auch andere Kantone, wie z.B. Zürich: vgl.§ 319 PBG ZH;</p> <p>Vereinheitlichung von Auflagefristen (z.B. Art. 38 nBauG ebenfalls 20 Tage);</p> <p>Vereinfachung des Instanzenzuges. Es ist zu überlegen, ob der RR als zusätzliche Beschwerdeinstanz wegfallen soll. Dies führt zu einer Verfahrensbeschleunigung. Die bundesrechtlichen Anforderungen an den Rechtsschutz würden auch mit dieser Regelung gewahrt bleiben. Der Bund schreibt nämlich nur vor, dass Kantone gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das Raumplanungsgesetz stützen, wenigstens ein Rechtsmittel mit voller Überprüfung und Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht koordiniert bereitzustellen haben (vgl. hierzu: Mischa BERNER, Luzerner Bau- und Planungsrecht, Bern 2012, N 1169, S. 386). Der Kanton Luzern kennt bereits dieses System des Rechtsmittelverfahrens (vgl. § 206 PBG LU);</p> <p>Teilweise Aufhebung des Fristenstillstandes (vgl. Ausführungen hierzu im Fragenkatalog);</p> <p>Rechtsmittel sollten nicht generell suspensiv wirken, wenn lediglich noch Fragen zu beurteilen sind, welche die Bauausführung nicht beeinflussen können (z.B. Fragen betreffend verfügbarer Auflagen, Kostenregelungen etc.). Auch trölerischen Einwendungen würde damit das Wasser abgegraben.</p> <p>Vorschlag: „Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung hindern den Baubeginn und den Baufortgang nur insoweit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann.“</p>
BFZ	<p>Wir unterstützen grundsätzlich die Vernehmlassungsantwort des Vereins Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden.</p> <p>Wir betonen die Wichtigkeit der Beseitigung von Barrieren und Hindernissen im öffentlichen wie auch privaten Raum für Menschen mit Behinderungen, aber auch für ältere Menschen, Familien mit Kinderwagen etc. Wie die Erfahrung im Kanton Luzern zeigt, trägt ein modernes Planungs- und Baugesetz dazu bei, individuelle Anpassungen unnötig zu machen und damit wesentliche Kosten einzusparen. Ausserdem entspricht dieses Ansinnen auch einer liberalen Gesellschaft, welche die Bedürfnisse ihrer Mitglieder berücksichtigt.</p> <p>Die Verankerung dieser Standards in den Gesetzen des Kantons Nidwalden ist auch wichtig, weil sie damit einen kleinen Teil der Diskriminierung von Menschen mit Behinderungen beseitigen. Menschen mit Behinderungen sind damit nicht mehr auf den guten Willen von Behörden und Privatpersonen an entscheidenden Positionen angewiesen. Denn, wie Pestalozzi sagte: "Wohltätigkeit ist das Ersäufen des Rechts im Mistloch der Gnade."</p> <p>Eine hindernisfrei gebaute Umgebung ermöglicht allen Gliedern der Gesellschaft ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Aus diesem Grund befürwortet das Behindertenforum Zentralschweiz (bfzs.ch) eine Verbesserung der Gesetzesgrundlage bis hin zur vollständigen Hindernisfreiheit für sämtliche privaten und öffentlichen Bauten. Diese unsere Vision wurde - wie in der Vernehmlassungsantwort des Vereins Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden aufgezeigt - bereits in einigen Kantonen weitgehend legiferiert. Dadurch können auf lange Sicht den Privatpersonen wie auch der öffentlichen Hand viele Kosten - nicht zuletzt im Sozialbereich - erspart werden.</p>
WWF	<p>Überbauungsvereinbarung, Auszonung, evtl. Kaufrecht der Gemeinden: Wir begrüßen die geplanten Massnahmen (kommunale Überbauungsvereinbarung, Art. 26, Auszonung von Wohnbau land nach 10 Jahren ohne Bauabsichten, Art. 27, Kauf durch Gemeinde) ausdrücklich als sinnvolle, zweckmässige und wichtige Massnahmen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden/Kulturland. Namentlich den neuen Art. 176 PBG, der die Auszonungsmöglichkeit auch für bereits eingezonte Parzellen vorsieht, begrüßen und unterstützen wir ausdrücklich als nötig und überfällig. Ein zusätzliches kommunales Vorkaufsrecht ist da-</p>

	<p>her nicht mehr unbedingt nötig.</p> <p>Wir vermissen im neuen PBG bzw. PVB eine Regelung zu den Aussenanlagen, v.a. zur Beleuchtung. Der sorglose Umgang mit unerwünschten Lichtemissionen (Stichwort „Lichtverschmutzung“) nimmt immer mehr zu und schädigt die Gesundheit der Menschen wie auch die Natur (v.a. Zugvögel, Insekten). Wir bitten Sie, bezüglich „Lichtemissionen“ eine Regelung aufzunehmen. Es gibt hierzu eine Richtlinie des BAFU.</p>
VSL	<p>Die Vereinigung beantragt, die Art. 196 - 200 des bisherigen Baugesetzes über Einkaufszentren in das neue Baugesetz aufzunehmen. Als Begründung wird folgendes festgehalten:</p> <p>Einkaufszentren von über 2'000 m² Fläche haben einen speziell grossen Einfluss auf die Infrastruktur, das Verkehrsaufkommen und auf die generelle Entwicklung einer Gemeinde. Es ist deshalb richtig, wie dies im bisherigen Baugesetz festgehalten wurde, dazu eine spezielle Regelung zu treffen und die letzte Entscheidung über ein solches Einkaufszentrum den Gemeindebürgern vorzubehalten. Denn die Gemeindebürger müssen mit den massiven Änderungen des Dorfes leben, die ein Einkaufszentrum mit sich bringt. Die letzte Gemeindeversammlung in Stans mit einer grossen Beteiligung zeigte deutlich, dass es ein Bedürfnis ist, dass die Stimmbürger über ein Einkaufszentrum abstimmen können. Die Regelung im bisherigen Baugesetz hat sich bewährt und ist deshalb beizubehalten. Ein gangbarer Weg könnte sein, die Bestimmungen des bisherigen Baugesetzes im neuen Baugesetz bei den Bestimmungen zum Bebauungsplan einzufügen. Des weitern ist zu prüfen, ob nicht im Gesetz festzuhalten ist, in welchen weiteren Fällen zwingend ein Bebauungsplan zu erstellen ist, damit auch für weitere Fälle klar ist, wann die Stimmberechtigten einer Gemeinde das letzte Wort haben.</p>
BAL	<p>Nachdem das bisherige Baugesetz kompliziert ist und von den Gemeinden doch recht unterschiedlich ausgelegt wird, ist die Ablösung des bisherigen Baugesetzes wirklich angezeigt.</p> <p>Auch wenn der Baugesetzentwurf bei einer Volksabstimmung akzeptiert wird, dürfte es mehrere Jahre dauern, bis es in der ersten Gemeinde überhaupt in Kraft tritt. Im Kanton Nidwalden werden dann während mehreren Jahren wohl auch je nach Gemeinde das neue und das alte Baugesetz nebeneinander gültig sein. Der Kanton sollte überlegen, ob finanzielle Anreize zu schaffen sind, damit die Gemeinden schnell das Bau- und Zonenreglement und die Zonenplanung revidieren.</p> <p>Der Baugesetzentwurf kennt keine Ausnützungsziffer mehr. Deshalb sind gemäss Baugesetzentwurf zonengerechte Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ohne Beachtung einer Ausnützungsziffer möglich. Dies dürfte mehr Wohnraum etc. schaffen. Es ist zu prüfen, ob der Baugesetzentwurf in einer Übergangsbestimmung festhalten soll, dass solche Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehülle sofort nach Annahme des neuen Baugesetzes bzw. nach Erlass einer diesbezüglichen Verordnung durch den RR möglich sein sollen, damit die Nutzung bestehender Gebäude verbessert wird und die Akzeptanz des Baugesetzentwurfes gestärkt wird.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob nicht noch eine Bestimmung in das PBG einzufügen ist, wonach die Einreichung von Rechtsmitteln den Baubeginn nicht hindern, wenn der Ausgang des Verfahrens für die Bauausführung nicht massgebend ist. Es kommt immer wieder vor, dass von Nachbarn Einsprachen weitergezogen werden (z.B. Lage Containerplatz, Umgebungsgestaltung, Carport oder Parkplätze, Nebengebäude etc.), die auf die eigentliche Bauausführung des Hauptgebäudes keinen Einfluss haben. Dazu gibt es manchmal Auflagen von Behörden oder Dritten (z.B. Zentralbahn), die ohne jede Prüfung von der Gemeinde in die Baubewilligung aufgenommen werden und die der Bauherr gerne anfechten würde, weil sie das Bauen verteuern oder weil der Bauherr eine bessere Lösung hat. Heute wird diese Anfechtung durch den Bauherrn praktisch immer unterlassen, auch wenn die Auflagen etc. die Bauausführung nicht verändern, da der Bauherr mit dem Bau beginnen will.</p>

	<p>Es ist zu prüfen, ob die Regelungen des Baugesetzentwurfes die Eigentumsrechte der Grundeigentümer nicht zu sehr einschränken. Es sollte nicht sein, dass einzelne Parzellen im überbauten Gebiet, die z.B. Eltern für ihre Kinder noch längere Zeit freihalten wollen, nach 10 Jahren ausgezont werden. Dazu ist eine solche Auszonung wohl zonenplanerisch nicht sinnvoll.</p> <p>Des weiteren ist zu überlegen, ob die Frist für die Auszonung auf 15 Jahre auszuweiten ist und ob erbrechtliche Auseinandersetzungen auch zum Stillstand dieser Frist führen.</p>
INS	<p>Wir unterstützen die Vernehmlassungen des „bfzs“ (behinderten forum zentral-schweiz) und des Vereins „Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden“.</p> <p>Die Wichtigkeit der Beseitigung von Barrieren und Hindernissen im Sinne der Inklusion sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Raum ist ein dringendes Bedürfnis der Zukunft.</p> <p>Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind sofort zu minimieren. Alle Bauten sollen mit entsprechenden Einschränkungen belegt werden.</p>
PM	<p>Aus Sicht als Architekt:</p> <p>Die geltenden Bauvorschriften gemäss BauG 1988 sind grundsätzlich nicht schlecht. Es gibt sicher verschiedene Punkte, die verbessert werden könnten. Die Berechnung der Bruttogeschossflächen ist ein kleiner Aufwand und belastet die Arbeit des Architekten in keiner Weise. Zudem erachte ich es als sinnvoll, dass anhand der gesamten BGF die Anzahl der notwendigen Parkplätze bestimmt wird. Das jetzt geltende Baugesetz hat die Bauweise in Nidwalden in den letzten Jahrzehnten geprägt und ich erachte, auch im Vergleich innerhalb der Gemeinden, die Bauweise als gut. Im neuen Baugesetz ist vorgesehen, einen Systemwechsel zum Volumenmodell vorzunehmen und die Bauvorschriften anzupassen. Es liegt auf der Hand, wenn nur noch die Grundfläche und die Höhe bestimmt ist, dass bei den Gebäuden keine Dachgeschosse mehr gebaut werden. Im neuen Baugesetz soll bis auf eine Höhe von 12.00 m bis 3.00 m an die Nachbargrenze gebaut werden können. Das ist im Vergleich zu heute massiv höher. Hingegen können zu den Strassen keine Erker mehr in den Strassenabstand auskragen, was eine Einschränkung zur bisherigen Handhabung bedeutet. Es muss klar formuliert werden, dass zu den Strassen nur der Strassenabstand massgebend ist, also nicht auch der Grenzabstand. Ich befürchte, die Bauweise in Nidwalden wird sich mit dem neuen Baugesetz völlig verändern und ist teilweise unfair gegenüber jenen Bauherren, die bereits früher gebaut haben.</p> <p>Aus Sicht als Landbesitzer:</p> <p>Mit den geltenden Bauvorschriften konnte man sich vorstellen, was auf einem neuen Grundstück gebaut werden kann und was für Ausbaumöglichkeiten bei einem bebauten Grundstück vorhanden sind. Es wird gesagt, dass mit dem neuen Baugesetz mindestens das gebaut werden kann, was heute schon möglich ist. Das kann wohl sein, ist aber keineswegs gesichert. Würde das nun geplante Baugesetz angenommen, würde eine Rechtsunsicherheit entstehen, weil man nicht abschätzen kann, was für Ziffern die Gemeinde festlegen werden. Einerseits besteht das Risiko, dass die Ziffern so festgelegt werden, dass weniger gebaut werden kann. Andererseits besteht das Risiko, dass die Stimmbürger einer Gemeinde, die Ziffern tiefer festlegen, als dies der GR beantragt. Im neuen Baugesetz ist vorgesehen, dass jedes Land ausgezont wird, wenn dieses nicht innert 10 Jahren bebaut wird. Diese Bestimmung kann als Enteignung erachtet werden. Wenn zum Beispiel eine kleine Parzelle als Arrondierung zu einer bestehenden Parzelle erworben wurde, ist das nicht gleichzusetzen mit einem grossen Grundstück, das nicht bebaut wird und die Entwicklung der Gemeinde verhindert. Es wird gesagt, Land könne einfach ein- und ausgezont werden - so einfach ist das nicht - dies hat das Beispiel in Wolfenschiessen gezeigt. Es ist unglaublich, dass eine Minderheit von Bürgern, die schon ein Haus besitzen, einfach sagen können, wir wollen nicht, dass Land um- oder eingezont wird.</p> <p>Aus Sicht der Politik:</p> <p>Jede Gemeinde hat ein eigenes Bau- und Zonenreglement mit verschiedenen</p>

	<p>Bauvorschriften bezüglich Ausnützungsziffer, Fassaden- und Gebäudehöhen, etc. Die Gemeinden müssen ihre Bau- und Zonenreglemente an das neue Baugesetz anpassen. Es ist eine Übergangsfrist bis am 1.1.2016 vorgesehen. Dass die Gemeinden frei sind, die Bauziffern selber festzulegen, ist aus Sicht der Gemeinden vermutlich erstrebenswert. Der Aufwand der Gemeinden wird sehr gross sein und ich meine, es sollte nicht in jeder Gemeinde das BZR von Grund auf neu erarbeitet werden müssen. Ich erachte es als zwingend notwendig, dass mit der Abstimmung über das neue Baugesetz bereits ein Musterreglement vorliegt mit Angaben von Minimum und Maximum der Grünflächen-, und Überbauungsziffer, etc. und der Gebäudehöhe.</p> <p>Aus Sicht als Bauamtsleiter</p> <p>Das neue Baugesetz verursacht nicht weniger Aufwand für die Bauämter. So muss z.B. die Parkplatzberechnung auch mit dem neuen Baugesetz kontrolliert werden. Zudem muss eine Statistik geführt werden. Ich befürchte, dass ein grosser Druck auf die Gemeinden entstehen wird, dass das neue BZR umgehend erstellt und in Kraft gesetzt wird. Es werden zudem immer wieder Anfragen betreffend Bäumen gemacht, die die Aussicht beeinträchtigen. Im EG zum ZGB sind leider keine klaren Bestimmungen vorhanden. Ich bin der Meinung, dass die maximale Höhe der Bäume in der Bauzone bestimmt werden sollten. Die Baumhöhen sollten z.B. die Gebäudehöhen nicht überragen dürfen.</p>
SBFB	<p>Der Inhalt der Vernehmlassungsunterlagen kam im Wesentlichen so herüber, dass mit dem PBG die Position / Kompetenz des RR und der Baudirektion erheblich gestärkt würden beziehungsweise werden soll. Es ist daher fraglich, ob dies im Sinne der Gemeinden (Gemeindeautonomie) und Gemeinderäte, der öffentlich rechtlichen Körperschaften und nicht zuletzt auch der Grundeigentümer ist. Verschiedene Themen der vorgeschlagenen neuen Rechtsgrundlagen sind aus der Optik von Grundeigentümern brisant. Nachdem der SBFB selbst nicht Grundeigentum besitzt, wird weitestgehend darauf verzichtet, zu den entsprechenden Artikeln Stellung zu beziehen. Im Anhang finden Sie unsere Feststellungen, Anträge und Begründungen.</p>
BVN	<p>Der Bauernverband begrüsst die verfolgten Ziele, wie dem Zersiedelungsstopp und dem besseren Schutz des Kulturlandes. Es ist uns ein Anliegen, dass beim Kulturlandschutz die Fruchtfolgefleichen FFF als die fruchtbarsten Böden in Kanton einen besonderen Schutz geniessen müssen. In Anbetracht auf die globale Entwicklung wird solches Land für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln immer wichtiger. Zum einen wächst die Schweizer Bevölkerung rasant, zum andern werden die fruchtbaren Böden immer weniger.</p> <p>Das vorliegende Gesetz bietet gute Ansätze, allerdings haben wir den Eindruck gewonnen, dass in der Ausarbeitung vor allem dem Baugewerbe nahestehenden Personen mitgewirkt haben. Die Sicht des Landwirte und der Grundeigentümer vermischen wir hier. Wir begrüssen es, wenn bei einer nächsten Revision diese Gruppen für eine gesamtheitlichere Sicht miteinbezogen werden.</p> <p>Auch in diesem Gesetz sind Enteignungen bei Bauvorhaben mit „öffentlichem Interesse“ vorgesehen. Enteignungen dürfen nur als allerletztes Mittel in Betracht gezogen werden und enteignete Flächen müssen mit marktgerechten Preisen abgegolten werden. Unter marktgerecht verstehen wir den Durchschnittspreis für das Bauland in der Region.</p>
NOV	<p>Novum weist einleitend darauf hin, dass nach Einschätzung unserer Mitglieder in den letzten Jahren die Verfahren im Baubereich (z.B. Baubewilligungsverfahren, Gestaltungsplanverfahren etc.) immer länger dauern und administrativ anspruchsvoller wurden. Dementsprechend erachten wir es im Zusammenhang mit der Totalrevision des Baugesetzes als notwendig, sich auch über die Vereinfachung bzw. Beschleunigung der Verfahren grundsätzliche Überlegungen anzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Verankerung einer festen maximalen Verfahrensdauer für Baubewilligungsverfahren wie teilweise auch in anderen Kantonen);

	<ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung des Fristenstillstandes; • Kurze und einheitliche Auflagefristen; • Vereinfachung des Instanzenzuges, wie z.B. im Kanton Luzern. Dort können Entscheide der Baubewilligungsbehörde direkt an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Damit fällt eine Instanz weniger an, was die Verfahren beschleunigt; • Rechtsmittel haben grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Dies ist jedoch nicht in jedem Fall gerechtfertigt und/oder notwendig. Insbesondere wenn lediglich noch Fragen zu beurteilen sind, welche die Bauausführung nicht beeinflussen können (z.B. Fragen betreffend verfügter Auflagen, Kostenregelungen etc.); • Kostenvorschusspflicht für Einwendungen und vollständiges „Unterliegerprinzip“ bei der Kostenverlegung bereits im erstinstanzlichen Verfahren. Es ist heute zum „Trend“ geworden, Einsprachen gegen Baubewilligungsgesuche zu erheben. Teilweise erfolgen diese Einsprachen nur aus prozesstaktischen Gründen, um irgendeine Gegenleistung (Geld, Dienstbarkeit etc.) zu erhalten. Ein Einsprecher hat heute im Verfahren nur sehr geringe Kostenrisiken. Mit der Kostenvorschusspflicht und dem Prinzip, dass der Unterlegene sämtliche Kosten zu tragen hat, könnte dieser Entwicklung teilweise Einhalt geboten werden.
SBV	<p>Grundsätzlich unterstützen wir die schriftlich eingegebenen Anträge des Vereins "Hindernisfrei Bauen Ob- und Nidwalden" und damit der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen. Der Schweizerische Blinden- und Sehbehindertenverband (SBV) vertritt als grösste Selbsthilfeorganisation des Blinden- und Sehbehindertenwesens rund 4'600 Mitglieder. Zudem steht das flächendeckende Dienstleistungsangebot des SBVs mehr als 100'000 blinden und sehbehinderten Schweizerinnen und Schweizern offen.</p> <p>Die Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Nidwalden sieht vor, auf Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen zu verzichten. Begründet wird dieser Verzicht damit, dass die Thematik des hindernisfreien Bauens bereits im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) des Bundes geregelt werde. Beim BehiG handelt es sich lediglich um eine Rahmengesetzgebung, die gesamtschweizerische Minimalstandards formuliert. Gemäss Art. 4 BehiG sind die Kantone beauftragt, Gleichstellungsmassnahmen zu konkretisieren. So verweist das Bundesgesetz insbesondere im Baubereich (vgl. Erläuterungen zur Behindertengleichstellungsverordnung BehiV) auf eine kantonale Regelung und Vollzug. Gemäss Bundesgerichtsentscheid (Urteil 1C_48/2008 vom 9. Juli 2008 und BGE 132/82) haben die Kantone zwingend eigene Bestimmungen über das behindertengerechte Bauen zu erlassen. Es wird beantragt, dass der Kanton Nidwalden eigene rechtliche Bestimmungen bezüglich behindertengerechten Bauens aufstellt. Solche Standards sind sinnvollerweise in das neue Planungs- und Baugesetz (und allenfalls Planungs- und Bauverordnung) aufzunehmen.</p> <p>Die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" ist seit Anfang 2009 in Kraft. Sie setzt Massstäbe zur Gleichstellung von Menschen mit (Seh-)Behinderungen im Hochbaubereich. Die BehiV nimmt in Art. 8 ausdrücklich auf die Norm SIA 500 Bezug. Durch einen entsprechenden Verweis im kantonalen Recht ist sicherzustellen, dass die SIA 500 auch im Kanton Nidwalden Anwendung findet.</p> <p>Es wird beantragt, dass die detailliert ausgearbeiteten Vorschläge des Vereins "Hindernisfrei Bauen Ob- und Nidwalden" in das neue Planungs- und Baugesetz (und allenfalls in die Planungs- und Bauverordnung) des Kantons Nidwalden aufgenommen werden.</p>
PNU, LSSV	<p>Begrüssst grundsätzlich die Strategie zur Verdichtung im Siedlungsgebiet, die zu einer nachhaltigeren Bodennutzung führen kann. Nachhaltig ist eine solche Strategie allerdings nur, wenn sie nicht allein zur Ausweitung der nutzbaren Geschossfläche führt, sondern gekoppelt ist mit einer Strategie der Qualitätssicherung, welche gewährleistet, dass die Chancen, welche die Verdichtung zur Steigerung der Siedlungs- und Lebensqualität beinhaltet, auch wahrgenommen und realisiert werden. Es ist deshalb notwendig, die Bestimmung der Verdichtung auf allen Ebenen mit Instrumenten zu ergänzen, welche die Qualitätssicherung sicherstellen. Dies erfordert insbesondere eine Stärkung der schon bestehenden</p>

	Institutionen der Qualitätssicherung. Vor allem auf Gemeindeebene sind zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.
--	---

Stellungnahme des Regierungsrates zu einzelnen ausgewählten allgemeinen Bemerkungen:

FDP	Beibehaltung Begriff/Verfahren „Einsprache“ statt „Einwendung“	Ablehnung Inhaltlich keine Änderung; terminus technicus als Abgrenzung zur Einsprache im Sinne der §§ 61 ff. VRPV
FDP, GVN, NOV	(direkte) Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Verfügungen des GR	Ablehnung Regierungsrat ist und bleibt Aufsichtsinstanz über Gemeinden, würde Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten verlieren. Gemeindeentscheide müssten juristisch besser abgestützt werden (Mehraufwand). Zudem müsste Verzicht auf Verwaltungsbeschwerde auch für Entscheide des Amts und der Direktion gelten.
FDP	Bauschlichtungsbehörde (bei direkter VGB)	Ablehnung Vor erstinstanzlichem Entscheid besteht Einwendungsmöglichkeit. Schaffung weiterer Behörde nötig (Anpassung Gerichtsgesetz).
GN	Kantonales Bauamt	Ablehnung Grundsatz der Revision: keine Verschiebung von Kompetenzen. Im Moment wohl politisch nicht mehrheitsfähig
GN, SP, DAL	Bezahlbares Wohnen	Behandlung in separater Vorlage (Volksinitiative SP/JUSO „Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“).
GN	Gebäudestandards für kantonale Bauten	Richtlinie ist in Erarbeitung bei Baudirektion.
BEC, BUO, EBÜ	Muster-BZR	Geplant, in Zusammenarbeit zwischen Kanton (ARE) und Gemeinden
EVD	Berücksichtigung des ÖREB-K im PBG	Ablehnung Nicht nötig, Grundlage in kGeolG.
VHB, BFZ, INS, SBV	Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen	Zustimmung. Neue Bestimmung in PBG und PBV.
AVN, BAL, NOV	Rechtsmittel sollten nicht generell suspensiv sein	Ablehnung Würde Systemumkehr bedeuten (vgl. § 72 Abs. 1 VRPV). Entzug der aufschiebenden Wirkung kann schon heute beantragt werden und wird in Fällen, die Bauausführung nicht betreffen, auch gewährt.
WWF	Regelung bezüglich Lichtemissionen	Ablehnung Regelung für starke Lichtemissionen im kUSG, im Übrigen allenfalls Reklamegesetzgebung.
VSL	Regelung zu Einkaufszentren, Bebauungsplanpflicht	Ablehnung Systemwidrig, EKZ sind im Rahmen der Zonenplanung festzulegen (verkehrsintensive Anlagen; keine

		Wirtschaftspolitik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens). Unterschiedliche Behandlung von EKZ und anderen Gewerbegebieten nicht gerechtfertigt.
BAL	Finanzielle Anreize zur Revision BZR	Ablehnung Schnelle Umsetzung ist auch Frage der Kapazitäten auf allen Stufen. Pflicht muss nicht bezahlt werden.
BAL	Übergangsbestimmung, dass Umbauten bestehender Gebäude innerhalb der bestehenden Gebäudehülle sofort nach Annahme des neuen Baugesetzes bzw. nach Erlass einer diesbezüglichen Verordnung durch den RR möglich sein sollen	Ablehnung Idee zwar gut, aber gesetzgeberisch komplex und aufwändig allein für Übergangsphase. Eventuell Verhinderung noch grösserer Verdichtung, indem sanierte Bauten länger nicht mehr erweitert werden.
BAL	Ausdehnung Frist für Auszonung auf 15 Jahre, Fristunterbruch durch erbrechtliche Auseinandersetzung	Ablehnung Bis Auszonungsverfahren durchgeführt ist, vergehen einige Jahre (vgl. Bericht). Fristendruck führt allenfalls auch zu schnellerer Beendigung der Erbstreitigkeiten.

4 Bemerkungen zum Beitritt zur IVHB

CVP	Der Beitritt zur IVHB zwecks schweizweiter Harmonisierung der Baubegriffe wird begrüsst.
FDP, SIA, NGV	Die Einführung der IVHB ist eines der Kernstücke der vorliegenden Totalrevision, auf ihr basieren in Zukunft sämtliche Berechnungsweisen. Die vorgeschlagenen Begriffe bringen voraussichtlich eine Vereinfachung für die Anwendung des neuen Baugesetzes. Die Gemeinden werden in einer ersten Phase einen erheblichen Aufwand für die Anpassung ihrer BZR haben. Es wird aus diesem Grund angeregt, mit einer ‚Pilotgemeinde‘ die wesentlichen Grundlagen festzulegen und ein Muster BZR auszuarbeiten, dass in der Folge von den übrigen Gemeinden adaptiert werden kann. Wir erhoffen uns dadurch auch, dass die Überführung schneller als in den vorgeschlagenen 5 Jahren von Statten gehen kann, was für die Rechtssicherheit und die Anwendung des Gesetzes von eminenter Bedeutung ist. Die FDP begrüsst im Grundsatz die Einführung der IVHB!
GN	Das Ziel der ersten Vorlage und jetzt erneut in der zweiten Vorlage ist die Vereinheitlichung, die Straffung und die Vereinfachung des Baugesetzes. Wir begrüssen die interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe IVHB, die mittels eines separaten Landratsbeschlusses nach der Verabschiedung des PBG/PBV vom Landrat vorgenommen werden soll. Voila, hier bewegen wir uns unbestrittenmassen sogar auf überkantonalen Niveau. Interessant dann der Gesetzesvorschlag PBG, der vermehrt (wieder) die Gemeinden in die Verfahrenspflicht nimmt.
IHS	Der IHS begrüsst die Übernahme der Begriffe der IVHB. Es erscheint uns wichtig vom gleichen zu sprechen.0
PWN	Wir begrüssen den Beitritt zur IVHB beziehungsweise befürworten die Übernahme der Begriffe der IVHB
WWF	Grundsätzlich begrüssen wird die Revision und die angepasste Namensgebung des kantonalen Baugesetzes (PBG und PBV). Vor allem auch die Anlehnung an

	die IVHB (Harmonisierung der Baubegriffe) ist sinnvoll.
--	---

5 Bemerkungen den einzelnen Artikeln des PBG

Um diesen Teil der Auswertung der Vernehmlassungen ebenfalls relativ schlank und kompakt zu halten, wurde auf die Wiedergabe der Kommentare und Bemerkungen grossmehrheitlich verzichtet. Stattdessen wurden insbesondere die konkreten Anträge und Vorschläge aufgenommen.

Art.	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme RR
1	Dieses Gesetz bezweckt eine <u>nachhaltige</u> Nutzung ...	PNU, LSSV	Ablehnung haushälterische Nutzung beinhaltet bereits Aspekte der Nachhaltigkeit
2	Abs. 2 Ziff. 17: Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5): Empfehlung: Weil die Grünflächenziffer restriktiv definiert ist, sollen die Gemeinden bei der Umsetzung im Bau- und Zonenreglement vorsichtig mit diesem Artikel umgehen, vor allem in Kern- und/oder Zentrumszonen. Von einer Pflicht zur Einführung einer derartigen Zone sollte zwingend abgesehen werden.	HEV	Zustimmung (vgl. Frage 4 im Fragebogen)
	Abs. 2 Ziff. 18: vorspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.4): Auskragungen bis 1.30 Meter sollen, wie bisher (Art. 144 Abs. 3 BauG und § 60 BauV), möglich sein. Begründung: Vor allem bei kleineren und unförmigen Parzellen ist diese Möglichkeit einer derartigen optimalen Ausnützung wichtig, ansonsten wegen Grenz-, Strassen-, Wald- und Gewässerabständen eine zu grosse Beeinträchtigung erfolgt. Jedes Gebäude hat bekanntlich eine Hauptausrichtung (Besonnung, Aussicht, usw.), weshalb keine Gefahr von gegenseitigen Auskragungen besteht. Gegenüber kleinen und unförmigen Parzellen ist dies eine Verschärfung gegenüber geltendem Recht	HEV	Ablehnung Hüllenmodell basiert auf Grundsatz, dass keine vorspringenden Gebäudeteile mehr möglich sind (Ausnahme Dachvorsprünge, technisch bedingte Dachaufbauten)
3	Abs. 1 Ziff. 2 lit. b: 30 m ² anstelle von 25 m ²	FDP, SIA, HEV	Zustimmung
4	Abs. 2 ersatzlos streichen	FDP, SIA, NGV	Ablehnung Im Gesetz belassen, aber (zur Zeit noch) ohne Ausföhrung in VO.
	Abs. 2 ändern: Der RR kann die Normen in einer Verordnung als Richtlinie erklären (wie bisher, Beispiel § 57 Bauverordnung).	HEV	Vgl. FDP, etc.
	Wie bereits im Fragenkatalog einlässlich ausgeföhrt, ist dieser direkt-dynamische Verweis aus rechtstaatlichen Gründen dezidiert abzulehnen.	AVU	Vgl. FDP, etc.

	<p>Die Bestimmung (Art. 4 PBG), wonach Normen von Verbänden zum Gesetz erhoben werden können, ist zu streichen. Dies aus folgenden Gründen:</p> <p>Die Gesetzgebung ist die wichtigste Aufgabe des Staates. Der Inhalt der Gesetze darf nicht an Private delegiert werden.</p> <p>Die Gemeinden nehmen heute schon stark Rücksicht auf die Normen anerkannter Fachverbände. Wird aber eine bessere Lösung präsentiert, und allenfalls sogar von einem Gutachten der ETH etc. empfohlen, so kann von diesen Normen abgewichen werden. Sind diese Normen aber Gesetz, ist eine Abweichung unzulässig und eine bessere Lösung wird verunmöglicht.</p> <p>Normen werden von Privaten überarbeitet, dies ohne Benachrichtigung oder Rücksichtnahme auf den Kanton Nidwalden. Dies führt zu rechtlichen Unklarheiten.</p>	BAL, NOV	Vgl. FDP, etc.
7	Die Übertragung der Kosten für die Nutzungsplanung an Gesuchsteller sollte möglich sein, wenn die Nutzungsplanungsrevision aufgrund von Einzelinteressen und ausserhalb einer Gesamtrevision vorgenommen wird.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Bürger hat gestützt auf Art. 25 zwar Anspruch auf Zonenplanänderung zwischen Gesamtrevisionen; bei Zonenplanänderungen aufgrund Initiative Einzelner Kostenpflicht möglich (Anpassung Art. 25)
15	Der Verkehrsrichtplan wird wie die anderen Richtpläne vom GR beschlossen und vom RR genehmigt.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung
	Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Sachverhalte beziehen, die bereits durch die öffentliche Auflage betroffen waren und die Abänderungsanträge auch 10 Tage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden müssen (analog zu Abänderungsanträge gemäss Art. 20 Abs. 1).	STA	Nicht mehr nötig, da Verabschiedung durch Gemeinderat
16	Abs. 2 ergänzen: „Das Bau- und Zonenreglement hat <u>soweit notwendig</u> Vorschriften zu enthalten über ...“	FDP, HEV	Ablehnung BZR enthält nur notwendige Vorschriften
	Neue Ziffer 7: Sicherung der Siedlungsqualität, z.B. durch eine Fachkommission der externe Expertinnen und Experten. Allenfalls ist dies im Baubewilligungsverfahren generell zu regeln.	PNU, LSSV	Ablehnung Instrumentarium zu schwerfällig
17	Abänderungsanträge sind im Rahmen der öffentlichen Auflage einzureichen. Abänderungsanträge auf Änderungen, die nach der Auflage erfolgt sind, können bis 10 Tage vor der Gemeindeversamm-	BUO	Ablehnung Während Auflage keine Abänderungsanträge möglich, nur Einwendun-

	lung schriftlich und begründet eingereicht werden		gen. Abänderungsrecht ist Instrumentarium der Gemeindeversammlung, das nur im Baurecht 10 Tage vor Gemeindeversammlung wahrgenommen werden muss. Zudem wird Abänderungsrecht durch Abs. 1 Satz 2 auf bisherigen Verfahrensgegenstand beschränkt.
	Hinweis: Der Vorprüfungsbericht wird im Rahmen der Planaufgabe öffentlich aufgelegt. Vorher wird er mit dem ARE besprochen, was dazu führen kann, dass Vorbehalte beseitigt oder abgestuft werden (Empfehlung/Hinweis). Dies kann jedoch nicht aus dem Vorprüfungsbericht entnommen werden, sondern wird mittels einer separaten Liste dokumentiert. Aus diesem Grund wäre es auch zweckmässig, den Vorprüfungsbericht entsprechend anzupassen bzw. die Aktennotiz/Liste zusätzlich aufzulegen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	Kenntnisnahme Vorprüfungsbericht kann nicht nachträglich angepasst werden. Allenfalls 2. Vorprüfung möglich. Auflage der Aktennotiz/Liste liegt im Ermessen der Gemeinde.
18	Dieser Artikel ist in der Praxis nicht anwendbar - der Artikel ist dahingehend umzuformulieren, dass bis zum formellen Inkrafttreten des revidierten BZR altes Recht gilt.	FDP	Ablehnung Bisheriges Recht (Art. 80 Abs. 6 BauG); es wird verhindert, dass neue Zonenplanung torpediert wird. Soweit Bauvorhaben neuem und altem Recht entspricht kann gebaut werden
	bisheriges Recht soll gelten	HEV	Ablehnung Vgl. FDP und AVU
	Die Forderung, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie sowohl die bisherigen als auch die neuen Vorschriften zu erfüllen vermögen, führt zu einer unerwünschten Vorwirkung des neuen Rechts. Gegen diese Vorwirkung spricht neben dem Legalitätsprinzip vor allem die Tatsache, dass in der Regel nicht vorhergesehen werden kann, ob und wann eine neue Regelung in Kraft tritt (Grundsatz der Rechtssicherheit; vgl. BGE 125 II 278).	AVU	Teilweise Zustimmung Bei Systemwechsel Vereinbarkeit neues Recht/ altes Recht tatsächlich nicht einfach abzuschätzen. Problematik nicht im Rahmen von Art. 18, sondern in Übergangsbestimmungen zu lösen (Art. 178).
	Unseres Erachtens führt diese Bestimmung zu einer unerwünschten Vorwirkung einer Regel, welche noch nicht in Kraft ist.	NOV	Ablehnung Vgl. FDP und AVU
20	Abänderungsanträge sind im Rahmen der öffentlichen Auflage einzureichen. Abänderungsanträge zu Änderungen, die nach der Auflage erfolgt sind, können bis 10 Tage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und begründet eingereicht werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST,	Ablehnung Während Auflage keine Abänderungsanträge möglich, nur Einwendungen. Abänderungsrecht durch Satz 2 von Abs. 1 eingeschränkt. Dieses ist aufgrund GemG ohnehin gegeben, dann aber ohne

		WOL	10-Tages-Frist.
21	Abs. 1: Gemeindegesezt vereinfachen bzw. entsprechende Bestimmung und Abs. 1 anpassen „...der Gemeindeversammlung und dem Stimmvolk an der Urne...“.	BEC, BUO, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Beschlussfassung Zonenplanung inkl. Behandlung Einsprachen/Abänderungsanträge an der Urne nicht praktikabel. Vorbehalt allfällige Schlussabstimmung gestützt auf GemG an der Urne.
	Abs. 3: Es sollten sich auch die nicht stimmberechtigten Personen äussern können, wenn sie durch den Abänderungsantrag betroffen sind (analog zur Äusserungsmöglichkeit zu den Einwendungen).	BEC, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung
	Änderungsvorschlag zu Abs. 3: Nicht stimmberechtigte Personen und Vertreter von Organisationen können sich an der Gemeindeversammlung persönlich zu Einwendungen und Abänderungsanträgen äussern.	PNU, LSSV	Teilweise Zustimmung Nur direkt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, nicht aber Organisationen
24	Die Formulierung von Abs. 1 sei wie folgt zu ergänzen: Mit der Genehmigung erhalten die gemäss Art. 57 Abs. 3 zur Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke Berechtigten das Enteignungsrecht für die in dieser Zone gelegenen Grundstücke; <u>davon ausgenommen sind ausdrücklich Grundstücke innerhalb des zivilen Perimeters des Flugplatzes Buochs (entweder im bisherigen Status eines zivilen Flugfeldes [ohne Flugzulassungszwang für jedermann] oder alternativ im Status eines "Privaten Flugplatzes" [nach ange-dachter Teilrevision 2 des Luftfahrtgesetzes].</u>	SBFB	Ablehnung Ausnahme für Spezialfall Flugplatz macht keinen Sinn.
25	Der GR hat Anträge auf Änderung des Zonenplans oder des Bau- und Zonenreglements spätestens im Rahmen einer ordentlichen Nutzungsplanungsrevision der Gemeindeversammlung vorzulegen. Ansonsten hat er zu begründen, warum er den Antrag nicht innert 3 Jahren vor die Gemeindeversammlung bringen kann.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Zwischen Gesamtrevisionen erfolgen ohnehin Teilrevisionen in Abständen von wenigen Jahren, so dass Änderungsanträge in der Regel innerhalb von 3 Jahren behandelt werden können.
26	Der Artikel ist so zu formulieren, dass eine Überbauungsvereinbarung gewünscht ist, jedoch ist auf das einschnürende Regelwerk zu verzichten. <u>Der GR ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über Einzonungen neuer Bauzonen auf eine schriftliche Überbauungsvereinbarung mit den Grundeigentümern hinzuwirken, die insbesondere regeln: ...</u>	SVP, GKE,	Ablehnung „Regelwerk“ ist Vollzugshilfe für Gemeinden
	Auch bei wesentlichen Umzonungen (z.B. ab 3'000 m ²) sollte eine Überbauungsvereinbarung	BEC, BUO,	Zustimmung Anpassen: „... oder Um-

abgeschlossen werden.	DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	zonungen von mehr als 3'000 m ² ... des ein- oder umzuzonenden Landes ...“
Abs. 1 wie folgt ändern: <u>Der Gemeinderat hat ... hinzuwirken</u>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung bzw. Bericht ist diesbezüglich nicht korrekt. Nicht der Abschluss einer Überbauungsvereinbarung ist zwingend, sondern das Hinwirken darauf – was VT wollen, ist bereits Gesetzeswortlaut
Neue Ziff. 4.: <u>die Modalitäten für eine Übernahme und Veräusserung durch die Gemeinde.</u>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Nicht nötig, da ohnehin kein Kaufrecht durch Gemeinden gewollt (vgl. Frage 5 des Fragebogens)
Die Mehrwertabschöpfung wie sie im neuen RPG gefordert wird, ist im PBG aufzunehmen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Separate Gesetzesvorlage zur Mehrwertabschöpfung.
Für eine Entschädigung/Abgeltung z.H. der Standortgemeinde soll in der Baugesetzgebung eine Rechtsgrundlage geschaffen werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, ODO, STA, SST	Ablehnung Mehrwertabschöpfung ist Instrument für planerische Massnahmen. Abgeltung ist nicht Inhalt des PBG, hat mit Überbauungsvereinbarung nichts zu tun.
explizit als „Kann-Vorschrift“ formulieren – der GR kann vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen schriftliche Überbauungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes verlangen.	VNK, GKB, GKS, ÜKD	Ablehnung Instrumentarium nur wirkungsvoll wenn zwingend vorgesehen
Entschärfung von Abs. 1: Der GR ist verpflichtet <u>sich</u> , vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen auf eine schriftliche Überbauungsvereinbarung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hinzuwirken.	BVN	Ablehnung Gewählter Wortlaut stellt keine Entschärfung dar, sondern verpflichtet GR nach wie vor

	Ist ein gutes Element gegen die Baulandhortung	PNU, LSSV	Kenntnisnahme
27	Dieser Artikel ist ersatzlos zu streichen	SVP, VNK, GKS, GKB, GKE, ÜKD,	Ablehnung Vgl. Bericht.
	Abs.1 wie folgt ergänzen: „ <u>zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m², auf dem mit ...</u> “	FDP, SIA, NGV,	Zustimmung
	Es sollten Vereinbarungen gemäss Art. 26 möglich sein, die eine Etappierung auf 15 Jahre vorsehen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Vgl. Bericht.
	Abs. 1 "in der Regel" ergänzen. Jedoch müssten für Bauzonen, welche nicht ausgezont werden, zwingend Überbauungsvereinbarungen gemacht werden.	STA, SST	Ablehnung Nicht Abschluss ist verpflichtend, sondern hinwirken darauf, so dass Gemeindeversammlung in Kenntnis der Fakten entscheiden kann. Überbauungsvereinbarung ist vor der Einzonung abzuschliessen. Ist Grundstück eingezont, macht nur noch Damoklesschwert der Auszonung Sinn.
	Abs. 1 ist als „Kann-Formulierung“ zu formulieren	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, BVN,	Ablehnung Instrumentarium nur wirkungsvoll wenn zwingend vorgesehen (Vgl. Bericht).
	Die vorgesehene Frist von zehn Jahren ist auf fünfzehn Jahre festzulegen.	HER	Ablehnung Vgl. Bericht.
	Neuer Abs. 3: „In begründeten Fällen kann die Gemeindeversammlung von der Pflicht der Auszonung absehen. Die Ausnahmeregelung gilt bis max. 2'000 m ² .“	HEV	Teilweise Zustimmung Auszonung muss nicht vorgenommen werden, wenn sie keinen Sinn macht, weil die Baulandreserven für weniger als 15 Jahre reichen, keine weiteren Einzonungsmöglichkeiten bestehen oder Sondernutzungsangebote betroffen sind.

	Diese Auszonungsregelung wird inhaltlich nicht beanstandet. Es ist jedoch in Erwägung zu ziehen, ob von dieser Auszonungspflicht in begründeten Fällen abgesehen oder ein weiterer Aufschub gewährt werden kann (z.B. erbrechtliche/familienrechtliche oder zonenplanerischen Überlegungen).	AVU	Ablehnung Keine Ausnahmeregelung, da Dauer für Überbauung ausreichend ist.
	Grundsätzlich Unterstützung des Ziels, dass eingezontes Bauland auch innert einer gewissen Frist überbaut werden muss. Mit dem Druck der Gefahr einer Auszonung kann dieses Ziel sicherlich erreicht werden. Es ist jedoch in Erwägung zu ziehen, ob von dieser Auszonungspflicht in begründeten Fällen abgesehen oder ein weiterer Aufschub gewährt werden kann (z.B. erbrechtliche/familienrechtliche Überlegungen / zonenplanerischen Überlegungen).	NOV	Ablehnung Vgl. AVU
	Frist von 10 Jahren ist i.O.	PNU, LSSV	Kenntnisnahme
29	Beinhalten SNP Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften, hat die Zustimmung der Direktion zusammen mit dem Vorprüfungsbericht vorzuliegen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Zustimmung zusammen mit Vorprüfungsbericht ist ebenfalls vor Beschluss der Gemeinde.
31	Bezüglich Bebauungsplan (Art. 31 ff) könnte man festhalten, ab welcher Flächengrösse zwingend ein Überbauungsplan notwendig ist (Bebauungsplanpflicht).	BAL	Ablehnung Keine feste Vorgabe, wann Bebauungsplanpflicht
	Die Baubewilligung für ein Einkaufszentrum mit einer Nettofläche von mehr als 3000 m ² darf nur in Berücksichtigung eines Bebauungsplanes erteilt werden.	HER	Ablehnung Vgl. BAL
32	Eine Erläuterung zu „Einzelheiten“ im Bericht ist erwünscht.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Ergänzung Bericht.
35	Abs. 2 streichen. § 7 PBV soll wieder ins Gesetz überführt werden (vor allem die Ziffern 1, 4 und 6).	FDP, SIA	Ablehnung stufengerechte Gesetzgebung
36	Abs. 3 ändern: „....., kann der Gemeinderat <u>bei der Überarbeitung des Zonenplanes</u> von den ...“	FDP	Ablehnung Kein Konnex zwischen Zonenplan- und Gestaltungsplanverfahren
	Gewerbebauten in Abs. 2 streichen bzw. Abs. 2	BEC,	Ablehnung

	so umformulieren, dass in Gewerbe- und Industriezone die Gestaltungsplanpflicht nicht zwingend ist.	BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA	Industriebauten im Gegensatz zum heutigen BauG nicht erfasst. Gewerbebauten unterstehen weiterhin der GP-Pflicht („Flughöhe“ jedoch unterschiedlich, da Planung offener)
	Gesamthöhe 25 m aufnehmen (oder OK Fussboden oberstes Geschoss 22 m).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, HER, STA, SST, WOL	Zustimmung Änderung: 25 m
	In Abs. 2: „Gewerbebauten“ streichen	GKB	Ablehnung Vgl. BEC, etc.
	Abs. 3 ersatzlos streichen	HEV	Ablehnung Im Sinne einer ultima ratio nötig
37	Überprüfen, ob bei kleinen (< 3'000 m ²), vom GR verlangten Gestaltungsplänen nicht auch Boni erteilt werden können.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Bonus an Gestaltungsplan geknüpft, Grund für Gestaltungsplan unerheblich.
	Keine Bonis für Gestaltungspläne vorsehen.	BEC, BUO, DAL, EMT EMO	Ablehnung Abgeltung von Qualität. Qualitativ gutes Bauen kann nicht über Zonenplan gesteuert werden.
	Die Qualitätsmerkmale eines Gestaltungsplanes sind festzulegen oder es sollte zumindest ein Hinweis formuliert werden, wo diese Qualitätsmerkmale umschrieben bzw. festgelegt sind.	HER	Ablehnung Gesetzgeberisch nicht fassbar – Ermessensspielraum nötig
	Forderung: Inhaltliche Regelung muss ins Gesetz (wie bisher Art. 97 BauG); Abs. 1 Ziff. 6: „... andere Freizeitanlagen erstellt werden; <u>oder</u> “ (Voraussetzungen alternativ, nicht kumulativ)	HEV	Ablehnung Regelung des Inhalts eines SNP ist klassische Vollzugskompetenz des RR Ablehnung bereits in BauG kumulativ; Voraussetzungen weiterhin kumulativ, um Bonus zu erhalten
	Abs. 4 ersatzlos streichen	HEV	Ablehnung Keine Kumulation Boni;

			vgl. Bericht
	Abweichungen dürfen nur bewilligt werden, wenn tatsächlich eine bessere Qualität erreicht wird. Gemäss Erläuterungen müssen die einzelnen Kriterien kumulativ erfüllt sein. Dies muss auch im Gesetzestext klar formuliert werden. Es reicht nicht, wenn bloss einzelne der Kriterien erfüllt sind.	PNU, LSSV	Voraussetzungen sind bereits kumulativ, um qualitätsvolle Bebauung zu garantieren (ergibt sich aus „und“ in Abs. 1 Ziff. 6)
38	Abs. 1 ändern: „Der Gemeinderat legt den Gestaltungsplan während <u>20 Tagen</u> öffentlich auf ...“	HEV	Ablehnung Einheitliche Auflage von Plänen während 30 Tagen gemäss kantonaler Gesetzgebung
	Der Vorprüfungsbericht soll mit den Unterlagen zum Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden, dieser Gesetzesartikel ist dementsprechend zu ergänzen. Das Gesetz ist dahingehend zu ergänzen, dass der Gemeinderat im Bedarfsfall ein Baugespann verlangen kann.	HER	Ablehnung Auflage des Vorprüfungsberichtes liegt im Ermessen der Gemeinde – kein gesetzgeberischer Anpassungsbedarf Ablehnung Vgl. § 4 PBV
39	In Abs. 2 ist das Wort „Einwendungsverfahren“ zu streichen und der Absatz wie folgt anzupassen: „... <u>das Verfahren ist zu wiederholen.</u> “	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Wiederholung ganzes Verfahren (neues Gesuch) allenfalls sinnlos
40	Jene Person, die einen Gestaltungsplan erstellen will, verständigt sich mit den weiteren Beteiligten des gestaltungsplanpflichtigen Gebiets. Können sie sich nicht verständigen, reicht der Gestaltungsplanwillige dem GR einen Gestaltungsplan zur "Aufstellung" ein.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Gesuch muss begründet sein; GR wird nicht von sich aus aktiv. Erstellung selten problematisch, sondern vielmehr Änderung von GP.
	Auch bei der Erstellung eines Gestaltungsplanes ist ein Quorum analog bei Änderungen respektive Art. 41 PBG vorzusehen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EMO, ODO	Ablehnung Wenn nicht alle Grundeigentümer am selben Strick ziehen, ist GR in der Pflicht, GP zu erstellen.
	Die Gestaltungspläne sind durch ausgewiesene Fachpersonen oder durch ein qualitatives Verfahren, z.B. durch einen Studienauftrag an mehrere Fachpersonen zu erstellen. In landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebieten ist dies zwingend.	PNU, LSSV	Ablehnung Gesetzliche Vorgaben müssen erfüllt werden, durch wen, ist letztlich sekundär; freiwilliger Beizug von Fachpersonen ist jederzeit möglich

41	Bitte folgende Frage klären und schlüssig beantworten: Es ist nach wie vor unklar wie die Rechtswirkung der bestehenden/neuen SNP ist. Diese wurden / werden nach Bewilligung von Amtes wegen im Grundbuch angemerkt und somit ins private Recht überführt. Beim Kauf eines einzelnen Teilbereiches z.B. Stockwerkeigentum, EFH, aus einem SNP hat ein Käufer die im Grundbuch angemerkte Rechtssicherheit des bewilligten SNP. Wir fragen uns ob die Formulierung des Art. 41 rechtswirksam wird. Ein Eintrag im Grundbuch sollte künftig unbedingt so formuliert werden, dass eine Änderung gemäss Art. 41 möglich sein wird.	FDP	Keine Überführung ins private Recht; öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit Anmerkung im Grundbuch; das öffentliche Baurecht formuliert Voraussetzungen für die allfällige Änderung eines geltenden SNP. Anmerkung wirkt deklaratorisch und weist darauf hin, dass GP besteht. Grundbucheintragung hindert Wirkung von Art. 41 nicht
	In Abs. 3 Ziff. 2 ist "oder öffentlichen Interessen" zu streichen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, WOL	Ablehnung Auch nach einer Änderung sind die Grundbedingungen an einen GP einzuhalten. Öffentliches Interesse bezieht sich allein auf Abs. 1 (Umkehr Abs. 2 und 3)
44	Abs. 1 ändern: „Planungszonen können für längstens <u>drei</u> Jahre festgelegt werden; ihre Geltungsdauer kann um höchstens zwei Jahre verlängert werden.“	FDP, NGV, HEV	Zustimmung Insgesamt 5 jährige Planungszone ausreichend (3 + 2 Jahre Verlängerung)
	Im Entwurf ist vorgesehen, die Verhängung einer Planungszone von bisher drei neu auf fünf Jahre zu verlängern (mit der Option um eine weitere Verlängerung von zwei Jahren). Die mit der Planungszone im Sinne von Art. 27 RPG verbundenen Rechtswirkungen stellen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar und treffen somit in erster Linie Eigentümer sowie Personen, die in anderer Weise an Grundstücken dinglich berechtigt sind schwer (vgl. BGE 133 II 353). Der Anwaltsverband Unterwalden stellt daher in Frage, ob eine weitere Ausweitung dieser erheblichen Beeinträchtigungen sachgerecht bzw. notwendig ist.	AVU	Vgl. FDP, etc.
47	Abs. 3 ändern in „... bestehender Bauten <u>vor Inkrafttreten des Hüllenmodells</u> “	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Selbstredend, dass dies nur Bauten betrifft, die beim Inkrafttreten des PBG bereits bestanden und exakt auf den minimal erforderlichen Grenzabstand gebaut sind.
	Abs. 3 ergänzen mit: „... <u>wie beispielsweise Brunnen</u> ...“	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ,	Zustimmung

		EMO, ODO, HER, STA, SST, WOL	
	Abs. 4 neu: Ergänzen mit § 60 Abs. 2 [alt]BauV über die vorspringenden Gebäudeteile	HEV	Ablehnung Keine weiteren Ausnahmen definieren; vgl. Bericht
51	Abs. 2, wonach Bauten und Anlagen in der Zentrumszone grundsätzlich nur aufgrund eines SNP zulässig sind, ist ersatzlos zu streichen.	HER	Ablehnung Zentrumszone nach neuem Recht entspricht inhaltlich nicht bisheriger Zentrumszone (bisher ungenaue Definition in Art. 59 BauG). Neu weitgehend unbebaute Gebiete, deshalb SNP-Pflicht sinnvoll.
52	Abs. 2: Wir bitten um eine schlüssige Begründung, warum Beherbergungsbetriebe (Hotels) dem Wohnanteil anzurechnen sind, insbesondere auch, was die Absicht hinter diesem Vorschlag ist.	FDP, NGV	Anpassung Regelung zu Hotelnutzung unnötig, kann über Mindestanteil im BZR geregelt werden.
53	Abs. 2 ist zu streichen	SVP	Ablehnung Grundsätzliche Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung; wenn Durchmischung, dann in gemischter Zone (Wohn- und Gewerbezone)
	In der Gesetzgebung ist ein handhabbares Instrumentarium vorzuschlagen, um die Bestimmung auch kontrollieren und durchsetzen zu können. Den Gemeinden ist im Rahmen der Nutzungsplanung die Möglichkeit zu geben, Wohnen in Gewerbebezonen zu untersagen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Wohnnutzung in Gewerbezone stark eingeschränkt. Mehrwert eines gänzlichen Verbots marginal. Somit Kontrollaufwand gering.
	In der Gesetzgebung ist ein handhabbares Instrumentarium zu wählen und allfälliger Wohnraum über eine maximal mögliche Fläche zu regeln. Der Wohnraum darf dabei nur max. 20% der AGF betragen und innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden.	HER	Ablehnung vgl. BEC, etc.
	Abs. 2 neu: „Wohnraum darf nur innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden. Der Wohnraumanteil darf max. 20% der Gesamtnutzfläche des Betriebsgebäudes betragen.“	HEV	Ablehnung vgl. BEC, etc.
	Die Regelung, dass Wohnraum nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden darf, erachten wir als zu einschränkend. Die Praxis hat	NOV	Ablehnung vgl. BEC, etc.

	diesbezüglich auch gezeigt, dass die im Entwurf vorgeschlagene Regelung schwer kontrollierbar ist. Wir schlagen daher vor, den Wohnraumanteil explizit und weniger restriktiv zu regeln: z.B. Der Wohnraumanteil darf max. 20 % der Gesamtnutzfläche des Betriebsgebäudes betragen.		
54	Abs. 2 ersatzlos streichen	FDP, NGV, HEV	Ablehnung In der Industriezone sind wegen Immissionen nur Industrie- und stark störende Gewerbebetriebe zulässig. Bürogebäude sind somit grundsätzlich fehl am Platz, sofern nicht zwingend Teil der Industrieproduktion. „Sicherheitsventil“ gegen ausufernde Büroräumlichkeiten in falscher Zone.
	Abs. 2: Bestimmung gemäss heutigen Baugesetz sinngemäss aufnehmen: Bürobauten sind gestattet, doch kann deren Anteil im Zonenreglement und in den SNP beschränkt werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Vgl. FDP, etc.
	Abs. 3: In der Gesetzgebung ist ein handhabbares Instrumentarium vorzuschlagen, um die Bestimmung auch kontrollieren und durchsetzen zu können. Den Gemeinden ist im Rahmen der Nutzungsplanung die Möglichkeit zu geben, Wohnen in Gewerbebezonen zu untersagen.	BEC, BUO,D AL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Wohnnutzung in Industriezone stark eingeschränkt. Mehrwert eines gänzlichen Verbots marginal. Somit Kontrollaufwand gering.
	Die Regelung, dass Wohnraum nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden darf, erachten wir als zu einschränkend. Die Praxis hat diesbezüglich auch gezeigt, dass die im Entwurf vorgeschlagene Regelung schwer kontrollierbar ist. Wir schlagen daher vor, den Wohnraumanteil explizit und weniger restriktiv zu regeln: z.B. Der Wohnraumanteil darf max. 20 % der Gesamtnutzfläche des Betriebsgebäudes betragen.	NOV	Ablehnung Vgl. BEC, etc.
56	Hat die Gemeinde den 20 % Zweiwohnungsanteil bereits erreicht, ist diese Zone nicht mehr nutzbar. Bereits im Rahmen der Nutzungsplanung ist dies zu beachten. Im Weiteren ist zu beachten, dass Ferienhauszonen nicht dieselbe Erschliessung benötigen wie z.B. eine Wohnzone. Genügen die Bestimmungen des PBG, damit die Gemeinden nicht Forderun-	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA,	Kenntnisnahme Zustimmung Berücksichtigung in Art. 74

	gen der Hausbesitzer um Ausbau der Erschliessung umsetzen müssen? Art. 74 PBG spricht von zeitgerechter Erschliessung. Meint man auch nutzungsgerechte Erschliessung?	SST, WOL	
57	Es sollen Nutzungen in einem gewissen Masse (z.B. max. 40 % Nutzungsflächen) zulässig sein, die nicht dem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Gemeindehaus Ennetmoos mit Arztpraxis, Geschäfte, Wohnungen). So erübrigt sich die Zustimmung der Direktion.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Heute schon möglich, keine Probleme in der Praxis. Private Nutzung muss untergeordnet sein.
	Der SBFB beantragt, dass die vorgenannte Aufzählung gemäss Art. 67 Abs. 3 BauG auch im neuen Art. 57 PBG vollständig in der bisherigen Formulierung aufgeführt und zudem gleich auch explizit erwähnt wird, dass die Aufzählung abschliessend ist.	SBFB	Ablehnung Formulierung im PBG bewusst offen gewählt; Konkretisierung im BZR.
60	Neu werden die Strassen als Bauzone (Zone für Verkehrsflächen) ausgeschieden. Es wird angenommen, dass nicht nur bestehende Strassen und Wege einer solchen Zone zugeteilt werden, sondern dass noch nicht bestehende Strassenräume im Rahmen von Einzonungen der Zonen für Verkehrsflächen zugeordnet werden können (Bauzone wird somit immer über Bauzone erschlossen).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, STA, SST, WOL	Anpassung Verkehrszone für öffentliche Strassen innerhalb der Bauzone; ausserhalb der Bauzonen keine Zone, sondern orientierende Verkehrsfläche. Zonenzuweisung nach Fertigstellung.
	Abs. 3 enthält einen Widerspruch zu Anhang 1 IVHB. Gemäss Abs. 3 dürfen die Verkehrsflächen nicht bei der anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden. In Ziff. 8.1 Anhang 1 IHVB wird die anrechenbare Grundstücksfläche definiert. Es wurde festgehalten, dass die Flächen der Hauszufahrten angerechnet werden, nicht aber die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Abs. 3 ist zu streichen, da bereits im Anhang 1 IVHB verbindlich festgelegt wird, wie die anrechenbare Grundstücksfläche berechnet wird.	EMO	Zustimmung
	Auf diese Zone ist zu verzichten. Aus den Erläuterungen geht hervor, dass die Bestimmung nur im Siedlungsgebiet gelten soll. Dies geht jedoch aus dem Gesetzestext nicht hervor. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass Bauzonen nicht über Nichtbaugesamt erschlossen werden darf, darf mit dieser Bestimmung nicht umgangen werden.	PNU, LSSV	Ablehnung Anpassung, vgl. BEC, etc.
62	Wir beantragen, dass die FFF grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden und nicht der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (wie Golfplätze) und der Grünzone. Wenn FFF eingezont wird, bspw. für Überbauungen, Installationsplätze, Freizeit- und Sportanlagen etc. ist es zwingend ein Ersatz in Umfang und Qualität zu leisten.	BVN	Ablehnung Keine Aussage zu FFF - diese sind bundesrechtlich geregelt.

63	Diesbezüglich erlauben wir uns den Hinweis, dass vermehrt darauf zu achten ist, dass in derartigen Speziallandwirtschaftszonen nicht die Grundlage dafür geschaffen wird, um das Gewerbe und die Industrie zu konkurrenzieren. Das Prinzip der Gleichbehandlung („gleich lange Spiesse“) ist zwingend einzuhalten.	HEV	Kenntnisnahme Vorgaben RPG müssen eingehalten werden.
	Spezial-Landwirtschaftszonen sollen möglich sein. Allerdings sind diese nicht zulässig in Landschaftsschutzgebieten (inkl. BLN) sowie an sensiblen Lagen (einsichtige Hanglagen, Seeanstoss).	WWF	Kenntnisnahme Vorgaben RPG müssen eingehalten werden.
	Wir begrüßen die Speziallandwirtschaftszone zum Beispiel für landwirtschaftsnahe Tätigkeiten wie Agrotourismus. Sie entspricht auch dem neuen Schweizer Raumplanungsgesetz.	BVN	Kenntnisnahme Vorgaben RPG müssen eingehalten werden.
	Es ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass Landwirtschaftsbetriebe vermehrt Nebenbeschäftigungen betreiben (Schreinereien, Zimmereien, Garagen, Bau- und Abbruchunternehmen etc.). Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn diese Betriebe die identischen gesetzlichen Vorgaben wie andere Betriebe beachten müssen. Die Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen darf somit nicht die Grundlage dafür schaffen, um das Gewerbe und die Industrie zu konkurrenzieren. Das Prinzip der Gleichbehandlung („gleich lange Spiesse“) ist zwingend einzuhalten.	NOV	Kenntnisnahme Vorgaben RPG müssen eingehalten werden.
	Solche Speziallandwirtschaftszonen sind nicht zulässig: in Landschaftsschutzgebieten, in BLN-Gebieten sowie im Einflussbereich davon, an landschaftlich sensiblen Lagen wie in Hanglagen oder im Bereich der Seeufer. Bauten und Anlagen, die aufgrund von Art. 64 errichtet wurden und deren landwirtschaftliche Nutzung dahingefallen ist, müssen wieder entfernt werden.	PNU, LSSV	Kenntnisnahme Vorgaben RPG müssen eingehalten werden.
65	Unter Art. 66 ist das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet (LES) detailliert geregelt. In Art. 65 Abs. 2 findet man eine „Kann“-Formulierung. Gemäss kantonalem Richtplan muss das LES aber aufgenommen werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Gemäss Richtplan hat nicht jede Gemeinde LES.
	Der Begriff „öffentliches Interesse“ ist weit gefasst und nicht abschliessend definiert. In den Abs. 3 erwähnten Nutzungsbeschränkungen muss es weiterhin möglich sein, die notwendigen Erschliessungsanlagen (Strasse, Wege, Leitungen etc.) zu erstellen.	BVN	Kenntnisnahme
66	Wir begrüßen die neu geschaffene Schutzzone „landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet“ sehr, da in Nidwalden grosse Kantonsteile dem BLN-Gebiet zugeordnet sind. Das BLN-Gebiet sollte ebenfalls erwähnt werden.	WWF	Ablehnung Versteht sich von selbst, dass unter anderem auch BLN-Gebiet zu berücksichtigen ist; aber nicht

			jedes BLN-Gebiet ist LES.
	<p>Abs. 1 ergänzen: ... wie insbesondere Hanglagen, Seeufer, <u>BLN-Gebiet (Vierwaldstättersee und Pilatus)</u></p> <p>Abs. 3: Bei Bauvorhaben in diesen Gebieten ist die Stellungnahme der Kantonalen Fachbehörde erforderlich <u>und zu berücksichtigen</u>.</p>	PNU, LSSV	<p>Ablehnung</p> <p>Vgl. WWF</p> <p>Stellungnahmen sind zu berücksichtigen.</p>
	<p>Abs. 3: ... Stellungnahme der kantonalen Fachbehörden:</p> <p>1) welche Fachverbände sind gemeint oder wie stellt sich diese zusammen?</p> <p>2) Werden Bauvorhaben, welche in diesem Gebiet liegen, den Umweltverbänden respektive dem Innerschweizer Heimatschutz zur Stellungnahme vorgelegt?</p>	IHS	<p>1) keine (privaten) Fachverbände, sondern kantonale Fachstelle für Denkmalpflege oder Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>2) Nein, gesetzlich nicht vorgesehen; allfällige Einwendungsmöglichkeit bei Publikation des Baugesuches</p>
	<p>In wie weit werden die Anliegen vom Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) angewendet und berücksichtigt?</p>	IHS	<p>Die gestützt auf Art. 5 NHG erlassenen Bundesinventare (ISOS) bilden die Grundlage für die Umsetzung durch die Kantone (Art. 26 NHV). Sie sorgen u.a. dafür, dass Pläne und Vorschriften, welche die zulässige Nutzung des Bodens im Sinne der RPG regeln, den Schutzmassnahmen Rechnung tragen. Demzufolge ist das ISOS für Kantone und Gemeinden verbindlich. Die Inventare binden damit nicht direkt Private und sind demzufolge auch nicht grundeigentümergebunden. Sie verpflichten aber je nach Zuständigkeitsbereich Kantone und Gemeinden, den bundesrechtlichen Auftrag umzusetzen, dies insbesondere im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung (vgl. BGE 135 II 209).</p>
66/67	<p><u>Zone</u> für landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet und Ortsbildschutzz<u>one</u>.</p>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST,	<p>Ablehnung</p> <p>Sind Schutzzonen; Inhalt gewisser Gebiete wird eingehender beschrieben</p>

		WOL	
67	In Schutzzonen für bedeutende Orts- und Strassenbilder hat die <u>Planung und Ausführung</u> von Neubauten und bauliche Veränderungen <u>durch qualifizierte Fachpersonen zu erfolgen.</u>	PNU, LSSV	Ablehnung Schutzziel steht im Vordergrund, nicht Qualifikation des Planers.
70	In diesem Artikel wird erläutert, wozu die Gewässerraumzone dient und insbesondere darauf hingewiesen, dass der Gewässerunterhalt von Bauten und Anlagen darin enthalten ist. Die in Art. 122 enthaltenen Abstände vom Gewässerraum sind deshalb nicht erforderlich und deshalb zu streichen. Vgl. auch Art. 122	FDP, NGV,	Ablehnung Gewässerraum / Gewässerraumzone ist unter anderem für Ausdehnung des Gewässers bei Hochwasser geplant – Gewässerabstand nötig für Intervention bei Schadenereignis oder Unterhalt.
	Falls notwendig ist Abs. 2 so zu ergänzen, dass auch für die Gewässer mit einer Sohlenbreite von mehr als 15 m eine Ausnahme gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV zulässig ist.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung PBG legt Gewässerraum nur fest, wenn Sohlenbreite mehr als 15 m – ansonsten GSchV. Ausnahmen immer gemäss GSchV; wo Voraussetzungen gegeben sind (dicht überbautes Gebiet), kann abgewichen werden.
	Wir begrüssen den neuen Art. 70 „Gewässerraumzone“ im PBG. Fragwürdig ist darin die Vorgabe in Abs. 2, welche einen maximalen Gewässerraum von total 30 m (ohne Gerinnebreite) festlegt. Dies widerspricht den Bundesrichtlinien und ist zu korrigieren.	WWF	Ablehnung PBG-Regelung entspricht GSchV (Gerinnebreite + 30 m).
	Dieser Artikel, im besonderen die Abs. 1 und 2, wiederholen das bestehende Bundesrecht des Gewässerschutzgesetzes und der Verordnung, sie sind deshalb nicht noch mal im Gesetz aufzuführen. Eine Änderung in der Bundesgesetzgebung hätte auch eine Gesetzesänderung im Planungs- und Baugesetz zur Folge. Dieser Aufwand ist unnötig. Ein einfacher Verweis auf die Bundesgesetzgebung reicht nach unserer Meinung völlig aus. Den Handlungsspielraum, den das Gewässerschutzgesetz dem Kanton ermöglicht, muss genutzt werden.	BVN	Ablehnung Hinweis zwar teilweise zutreffend, aber im Kontext nötig, da Kanton Gewässerraum für Gewässer mit Gerinnesohle über 15 m, legiferiert.
74	Absatz 1 soll wie folgt ergänzt werden „...zeit- und <u>nutzungsgerecht</u> zu erschliessen...“	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung
75	Ausnahme von der Erschliessungsvereinbarung sollte möglich sein. Es sollte <u>grundsätzlich</u> eine Pflicht sein, eine sol-	BEC, BUO, DAL,	Ablehnung Pflicht zum <i>Hinwirken</i> auf eine Vereinbarung reicht,

	che Vereinbarung abzuschliessen. Allenfalls kann man davon abweichen, wenn ... (Ausnahme).	EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Pflicht zu Abschluss dürfte rechtswidrig sein. Ausnahmen widersprechen konsequentem staatlichem Handeln, wonach nur Einzonung wenn auch bauwillig.
	Kann-Vorschrift	GKS	Ablehnung Vgl. BEC, etc.
	Wir begrüßen dieses neue kommunale Instrument sehr.	WWF	Kenntnisnahme
78-89	Diese Artikel sind nicht wieder in das Baugesetz aufzunehmen.	SVP, VNK, GKS, GKB, GKE, ÜKD	Ablehnung Landumlegungen sind in der Tat nicht häufig erfolgt; aber wenn, dann hat sich in der Praxis gezeigt, dass rechtliche Grundlagen, vor allem im Verfahren, fehlen. Zudem postuliert der neue Art. 15a RPG unter anderem Landumlegungen als Mittel zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland
	Ersatzloses Streichen von IV. LANDUMLEGUNG, GRENZREGULIERUNG (Art. 78 - 89) gemäss heute gültigem BauG. Sollte IV. LANDUMLEGUNG, GRENZREGULIERUNG (Art. 78 - 89) trotzdem beibehalten werden, sollen die Gemeinden nicht durch den RR mittels Verfügung zur Durchführung einer Landumlegung verpflichtet werden können.	BEC, BUO, DAL, EMT, EMO	Ablehnung Vgl. SVP, etc. Dieses Instrument ist als ultima ratio vorgesehen (bis anhin noch nicht angewendet).
	Diese Artikel wurden 1996 bewusst aus dem Baugesetz gestrichen und wurden in den letzten Jahren nicht mehr benötigt. Wenn es einer Landumlegung oder Grenzbereinigung bedarf, soll eine gütliche Einigung mit den betroffenen Personen gefunden werden. Der Art. 79 sieht ein Verfügungsrecht des Regierungsrates bei der Planung von Strassen und andern öffentlichen Bauten vor. Hier ist der Begriff „öffentliche Bauten“ genauer zu definieren. Im Art. 82 kann u.a. für Parkplätze und „gemeinsamen Bedürfnisse“ Flächen enteignet werden. Was wird unter „gemeinsame Bedürfnisse“ verstanden? Und Parkplätze sind immer ein gemeinsames Bedürfnis. Unter diesen Argumenten Land zu enteignen, ist aus unserer Sicht ungenügend und lehnen wir entschieden ab.	BVN	Ablehnung Vgl. SVP / BEC etc. Ablehnung Begriff zwar unbestimmt, aber allgemein bekannt Ablehnung Begriff zwar unbestimmt, aber allgemein bekannt (öffentliches Interesse im Gegensatz zu rein privaten Interessen erforderlich)
79	Der SBFB beantragt, dass eine Formulierung gewählt wird, in der bezüglich „andere öffentliche Bauten und Anlagen“ namentlich aufgezählt wird, was damit konkret gemeint ist und dann auch hier explizit festgehalten wird, dass es sich dabei um	SBFB	Ablehnung Spielraum soll nicht eingeschränkt werden mit abschliessender Aufzählung.

	eine abschliessende Aufzählung handelt.		
	Abs. 1 soll wie folgt ergänzt werden: „... eines Strassenbauprojektes und Gewässerbauprojektes oder im Zusammenhang ...“	DAL, EBÜ, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Ergänzung mit „Wasserbauprojekt“
82	Der SBFB beantragt, die Formulierung “und ... weitere den gemeinsamen Bedürfnissen dienende Anlagen“ seien konkret zu benennen und abschliessend aufzuzählen.	SBFB	Ablehnung Spielraum soll nicht eingeschränkt werden mit abschliessender Aufzählung.
84	In Abs. 2 wird festgelegt, wann auf eine Planaufgabe verzichtet werden kann. Hier stellt sich die Frage, ob trotzdem für einen Entscheid, die 30 Tage abgewartet werden müssen.	DAL, EBÜ, STA, SST, WOL	Alle Grundeigentümer stimmen zwar zu, dass auf Planaufgabe verzichtet wird. Dennoch wird ihnen der Landumlegungsplan eröffnet, gegen den sie Einwendung erheben können. Rechtsmittel-/Auflagefrist von 30 Tagen läuft somit auch in diesem Falle und ist daher abzuwarten.
90	in Abs. 1: „frühestens zwei Jahre“ streichen in Abs. 2: „Fünf Jahren“ streichen	FDP	Zustimmung
95	Privater Bereich (zB. Ankerrecht) über EGZGB lösen. Hinweis in den Schlussbestimmungen vorsehen.	FDP, NGV	Ablehnung Ankerrecht kann nicht als öffentlich-rechtliche Bauvorschrift ausgestaltet werden. Gegenstand des (Bundes-) Privatrechts. Dieses lässt Dienstbarkeiten zu (Vertrag). „Zwangsdienstbarkeit“ widerspricht Eigentumsgarantie (allenfalls „Notankerrecht“ analog „Notwegrecht“).
	Es ist zu begrüßen, dass die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes geregelt wird. Die Praxis hat jedoch in den letzten Jahren im Rahmen der Verwirklichung von Bauprojekten gezeigt, dass vor allem die gegenseitige, kurzfristige Benützung eines privaten Grundstücks zu Schwierigkeiten führt. Das heute in Art. 102 EG ZGB vorgesehene Zutrittsrecht löst dieses Problem nur teilweise. Leider haben in den letzten Jahren die Eigentümer zwar oftmals einer kurzfristigen Benützung des eigenen Grundstückes zugestimmt, jedoch teilweise nur gegen die Bezahlung von horrenden Forderungen. Bauende Grundeigentümer waren und sind dieser (zum Teil nötigen) Grundhaltung willkürlich ausgeliefert. Diese Problematik akzentuiert sich oft im Rahmen von notwendigen Baugrubensicherungen (sog.	HEV	Ablehnung Vgl. FDP, etc. Inhalt dieser Vorschrift ist im Übrigen allein die Benützung öffentlichen Grundes

	<p>temporäre Erdanker).</p> <p>Selbstverständlich stellt auch der HEV NW das Grundrecht des Eigentums im Grundsatz nicht in Frage. Im Rahmen einer Interessenabwägung erachten wir jedoch die Beeinträchtigung durch temporäre Erdanker in zeitlicher und räumlicher Hinsicht als marginal und somit vertretbar.</p> <p>Dementsprechend schlägt der HEV NW folgende Regelung vor:</p> <p>Art. 1</p> <p>„¹ Jeder Grundeigentümer ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen (inkl. die Benutzung des Untergrundes für temporäre Erdanker) soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird.</p> <p>² Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben.</p> <p>Art. 2:</p> <p>¹ Die Inanspruchnahme ist dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.</p> <p>² Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die zuständige Baubewilligungsbehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung.“</p> <p>Art. 3:</p> <p>¹ Rechtsmittel gegen eine baurechtliche Bewilligung hindern den Baubeginn und den Baufortgang nur insoweit, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen kann.“</p>		
96	<p>Im Bericht wird im Zusammenhang mit diesem Artikel auch von Anlagen gesprochen. Wie wird der Begriff Einrichtungen definiert?</p>	<p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST</p>	<p>Entspricht Art. 131 BauG Dabei ist vor allem an Schieber, Schächte, Verteilkästen und dergleichen zu denken.</p>
98	<p>Diese sind zur Verminderung der Lichtverschmutzung restriktiv zu behandeln.</p>	<p>PNU, LSSV</p>	<p>Kenntnisnahme Berücksichtigung in der Reklameverordnung</p>
	<p>Das Bewilligungsverfahren für Reklamenanlagen ist hinsichtlich Auflageverfahren (ordentlich mit öffentlicher Auflage oder vereinfacht) im Sinne des vorliegenden Gesetzes gemäss Art. 142 ff. zu definieren.</p>	<p>HER</p>	<p>Ablehnung Anliegen berechtigt. Inhalt und Umfang des Bewilligungsverfahrens werden nicht Inhalt PBG/PBV, sondern der neuen Reklamegesetz-</p>

			gebung sein. Abgrenzung zum Baubewilligungsverfahren (inkl. Auflage) ist dannzumal zu prüfen.
100	Ergänzung durch Ziff. 4. wenn die Siedlungsqualität nicht beeinträchtigt wird. Bei wichtigen Fragen sind die zuständige Kommission oder auswärtige Fachleute zu konsultieren und ihre Stellungnahmen zu berücksichtigen.	PNU, LSSV	Ablehnung Siedlungsqualität ist Teil der Interessenabwägung.
103	Abs. 3: Zufahrten zu Tiefgaragen ab 3 m unter Terrain müssen zugelassen sein. Vergleiche heutige Bestimmungen zum 2. UG	FDP, SIA	Zustimmung
	Abs. 3 ist zu präzisieren und die Skizzen sind zu ergänzen, dass diese Vorschrift nur für Abgrabung in der Umgebung gilt und nicht bei Garageneinfahrten und Hauszugängen. Es muss weiterhin möglich sein, dass Garageneinfahrten und Hauszugänge auch in steilem Gelände auf Strassenniveau erstellt werden können, für welche mehr als 3 m abgegraben werden muss.	BUO, EBÜ	Zustimmung
	Neue Ziff. 3 in Abs. 2: Aufnahme von Art. 2 betreffend Auskragungen, wie Art. 144 Absatz 3 Baugesetz	HEV	Ablehnung Keine weitere Ausnahme ansonsten Hüllenmodell weitgehend durchbrochen
	Es ist zu prüfen, ob in Art. 103 die Dachvorsprünge eine Ausladung von höchstens einem halben Meter haben dürfen. Nachdem der Grenzabstand von 3 m für Gebäudehöhen bis 12 m eher knapp ist, sollten auch Dachvorsprünge nicht allzu sehr in diesen Abstand hineinragen. Im Übrigen hat ein Dachvorsprung bei einem Winkel von 45° fast eine Länge von 1,5 m und wirkt wohl sehr problematisch.	BAL	Ablehnung Prüfung im Rahmen von Grenzabstand und Gebäudehöhe
	Ein spannender, allerdings bei näherem Betrachten ambitionierter Ansatz, vor allem in der kommunalen Umsetzung. Wir vom IHS sehen den Punkt 3 „Abgrabungen sind bis 3 m...“ als zu undefiniert und zu generell. In diesem Artikel wäre eine allseitige Abgrabung von der Grenze im Bereich des Grenzabstandes bis zum Nutzkörperbereich um 3 m ab gewachsenem Terrain möglich. Wendet man diesen Artikel über eine grössere Bebauungsfläche an, würde die Landschaft kraterartig in Erscheinung kommen, käme hinzu, dass grössere Aushubmengen irgendwo deponiert werden müssten. Betrachtet man diesen Artikel noch in der Hanglage, würde das noch gravierender ausfallen. Weiter sehen wir darin Grundwasser- Hangrutsch- resp. Zugänglichkeitsprobleme, welche vorprogrammiert sind. Der IHS fordert eine Präzisierung und Eingrenzung des Abgrabungsbereiches.	IHS	Zustimmung Anpassung, dass Abgrabung nicht auf dem ganzen Grundstück möglich ist.
104	Eine analoge Regelung für die Giebedächer ist auch in der Ebene zu ermöglichen. Entweder wird ein zusätzlicher Artikel geschaffen oder der vorliegende entsprechend abgeändert.	FDP	Zustimmung (vgl. dazu auch Frage 6 im Fragenkatalog)

	Die mind. 20 Prozent Hangneigung scheinen willkürlich und sollen allenfalls mit konkreten Beispielen belegt werden.		Irrelevant, nachdem auch in der Fläche zulässig.
	Die mind. 20 Prozent Hangneigung scheinen willkürlich und sollen allenfalls mit konkreten Beispielen belegt werden.	SIA	Vgl. FDP
	Die Skizze auf S. 36/60 vom Bericht ist falsch gezeichnet oder falsch vermassst	EBÜ	Keine Begründung, wieso Skizze falsch bzw. falsch vermassst sein soll.
	In Hanglagen wird eine Regelung getroffen zugunsten der Erstellung von Giebeldächern. Es ist zu prüfen, ob nicht eine entsprechende, zurückhaltende Regelung auch für die Ebene einzuführen ist, da der Baugesetzentwurf sonst wohl Flachdachgebäude favorisieren dürfte. Die Giebeldachregelung sollte aber in beiden Fällen nicht dazu führen, dass mit Gauben und ähnlichen Aufbauten zusätzliches Gebäudevolumen erstellt werden kann bzw. optisch ein weiteres halbes Stockwerk entsteht.	BAL	Zustimmung Vgl. FDP Hüllenmodell lässt keine über die Hülle hinaustretenden Gebäudeteile mehr zu – Bedenken daher unbegründet.
	Begründung zu diesem Artikel: Eine Eingliederung von Bauten gemäss Art. 131 kann durchaus die Notwendigkeit eines Giebeldaches beinhalten, auch in schwach geneigten Hängen oder in der Ebene. Eine einseitige Bevorzugung von Flachdächern, die sich aus dem Hüllenmodell ergibt, ist zu vermeiden.	PNU, LSSV	Zustimmung Vgl. FDP
	Mit dem Hüllenmodell und der schrägen Höhenbegrenzung am Hang werden traditionelle giebelständige Gebäudetypen verunmöglicht. Mit der Regelung sind nur noch Giebelformen mit schiefer Firstlinie resp. in den Hang gedrückte Bauvolumen möglich. Kleinere Volumen würden in der Landschaft stehen und mit der Anwendung des Art. 103 Abs. 3 landschaftsschädigende Auswirkungen haben. An dieser Stelle fordert der IHS NW ein Referenzvolumen von ortstypischen traditionellen Bauten, das als Ausnahmeregelung angewendet werden. Im Weiteren fordert der IHS NW die Regelung der Dacheinschnitte und Dachaufbauten bei Giebelbauten.	IHS	Ablehnung Mit Giebelregelung sollen giebelständige Gebäudetypen genau ermöglicht werden. Referenzvolumen nicht praktikabel, da Gesamthöhen und Parzellengrössen unterschiedlich.
105	Auf die Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer ist zu verzichten.	HER	Ablehnung Verdichtungsgedanke verlangt, dass Ausnutzung gemäss Zonenplanung tatsächlich realisiert wird.
	Wir begrüßen es im Sinne der Siedlungsökologie sehr, dass in Bauzonen eine zwingende Grünflächenziffer eingeführt wird.	WWF	Ablehnung Mehrzahl der VT (vgl. Ziff. 4 Fragekatalog) spricht sich für fakultative Grünflächenziffer aus
	2. eine maximale und minimale Überbauungsziffer; diese muss mit einer Grünflächenziffer ergänzt werden (null bis, „ „) vgl. Antwort zum Fra-	PNU, LSSV	Ablehnung Vgl. WWF

	genkatalog, Frage 4.		
	<p>An dieser Stelle empfiehlt der IHS NW neben der Überbauungsziffer auch die Baumassenziffer zu berücksichtigen. Der IHS NW ist der Ansicht, dass der Gestaltungsspielraum nur bei der Überbauungsziffer zu eingeschränkt ist, beziehungsweise dies dazu führen wird, dass durch die Maximierung der Ausnutzung die Bauvolumen nicht gestaltet werden (Jeder Rücksprung führt zwangsläufig zu einer kleineren Ausnutzung und wird damit für die Bauherrschaft wirtschaftlich uninteressant).</p> <p>In Anbetracht dessen, dass auf die Gemeinden mit der Einführung dieser Gesetzgebung sowohl für die Revision des BZR, dessen Einführung und der Anwendung eine grosse Arbeit wartet, empfiehlt der IHS NW die Einführung einer kantonal organisierten Fachstelle als Unterstützung der Gemeinden ins Leben zu rufen. Diese könnten in auch, ähnlich einer Stadtbildkommission die Bauämter in heiklen Entscheiden beigezogen werden.</p>	IHS	<p>Ablehnung</p> <p>An sich ist die Einführung einer Baumassenziffer durchaus denkbar; im Rahmen des Runden Tisches verworfen und von VT nicht verlangt</p> <p>Ablehnung</p> <p>Unterstützung durch Kanton, aber ohne spezielle Fachstelle</p>
106	Die Definition der Bauzonenart ist zu klären. Kann zB. zwischen einer künftigen W3 zu einer W5 Ausnützung übertragen werden? Ist eine Bauzonenart zB. eine Wohnzone gegenüber einer Gewerbezone? Die Begrifflichkeit ist in der Folge im Artikel klar und allgemein verständlich zu wählen.	FDP	<p>Ablehnung</p> <p>Bauzonenarten sind Wohnzone, Gewerbezone und andere Zonen – W2 / W3 sind identische Bauzonenarten.</p>
	Abs. 1 Ziff. 2 ist so anzupassen, dass Übertragungen nur zwischen den gleichen Bauzonen möglich sind wie W1 zu W1, W2A zu W2A aber nicht W1 zu W2 oder W2A zu W2B usw. Es braucht eine eindeutige Definition.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	<p>Ablehnung</p> <p>Vgl. FDP</p> <p>Übertragung muss unter Vorbehalt der übrigen Voraussetzungen auch möglich sein zu dichter genutzter anderer Wohnzone, sonst zu einschränkend.</p>
	Für den Vollzug und die Berücksichtigung von Ausnützungstransporten nach altem Recht, welche im Grundbuch angemerkt sind, muss im Rahmen der neuen Gesetzgebung ein handhabbares Instrument gefunden werden.	HER	<p>Ablehnung</p> <p>Wünschenswert, aber: die Sachverhalte sind zu unterschiedlich, als dass ein allgemeingültiges Instrument geschaffen werden kann – Festlegung im Einzelfall.</p>
107	Im Sinne der Ausführungen zu Art. 37 Abs. 3 streichen.	BEC, BUO, DAL, EMT	<p>Ablehnung</p> <p>Art. 37 und Art. 107 haben inhaltlich nichts miteinander zu tun.</p>
	Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes wird das Areal als eine Einheit angeschaut und die Planung erfolgt über das ganze Areal. Eine Nutzungsübertragung von einem Fünftel ist vielleicht nicht ausreichend. Wird zum Beispiel eine kleinere Parzelle als Freiraum genutzt, ist es zweckmässig, wenn die ganze Nutzung auf die anderen Parzellen übertragen werden kann und nicht nur	EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	<p>Ablehnung</p> <p>Art. 107 sieht gerade vor, von den Vorgaben von Art. 106 Abs. 1 Ziff. 1 – 5 abweichen zu können.</p>

	ein Fünftel. (Im Sinne der Ausführungen zu Art. 37 Abs. 3 streichen).		
108	Abs. 1 wie folgt ändern: Die Nutzungsübertragung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des GR und, sofern nicht alle betroffenen Grundstücke der gleichen Eigentümerin oder dem gleichen Eigentümer gehören, der öffentlichen Beurkundung.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, WOL	Ablehnung Generiert nur Kosten für Eigentümer; öffentliche Beurkundung dient dem Schutz der mehreren Vertragsparteien (hier nur eine Partei).
109	Abs. 1: Der Grundbuchgeometer gibt dem GR bekannt, dass eine überbaute Parzelle geteilt wird.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Der Grundbuchgeometer nimmt Teilung im Gelände und planerisch vor, aber gültige Parzellierung erfolgt letztlich erst durch Eintrag im Grundbuch (neue Parzellen-Nr.)
	Abs. 2: Der Nachweis hat durch den Gesuchsteller zu erfolgen und ist vom GR zu kontrollieren. Verweis auf Art. 106 macht keinen Sinn.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Verfügende Behörde ist der Gemeinderat. Nachweis kann nicht vom Grundeigentümer beigebracht werden. Verweis auf Art. 106 macht Sinn (bspw. Beschränkung auf 1/5 greift hier nicht).
110	Klarer und verständlicher formulieren. Keine kumulativen Abstände beziehungsweise der grösste Abstand ist anzuwenden.	FDP, SIA	Ablehnung Andere Formulierungen vermochten weniger bzw. nicht zu überzeugen (vgl. Bericht).
	Folgende Abstände sollten dem Grenzabstand vorgehen: Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand bzw. Gewässerraumabstand, Abstand zur Bahnlinie (Art. 119 ff). Dies entspricht auch der Praxis. Der Artikel gemäss 1. Entwurf sollte sinngemäss wieder aufgenommen werden. Dies wurde auch am Runden Tisch so besprochen. Auch die Skizzen auf Seite 33 und 34 des Berichts suggerieren, dass zur Strasse hin „nur“ der Strassenabstand eingehalten werden muss.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL,	Ablehnung Keine Rangfolge der Abstände – jeder einzelne Abstand hat seine eigene Berechtigung und ist einzuhalten. Es besteht auch keine Rangfolge der Abstände untereinander. Kein Abstand entfällt, wenn weitere Abstände bestehen (vgl. Bericht).
	Der Gesetzesartikel ist dahingehend anzupassen, dass folgende Abstände im Sinne einer Baulinie dem Grenzabstand vorgehen: Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand	HER	Ablehnung Vgl. BEC etc.
	Bei Art. 110 (mehrere Abstände) wäre es wohl angebracht, dass bei Strassenabständen und Bahnlinienabständen einzig der Strassenabstand bzw. der Bahnlinienabstand gilt. Des Weiteren ist zu prüfen, dass bei Gemeindestrassen, die zu Kantonsstrassen werden, der	BAL	Ablehnung Vgl. BEC etc.

	<p>Gemeindestrassenabstand weiterhin gültig bleibt. Es ist die bisherige Praxis vieler Gemeinden, dass gegenüber Strassen und gegenüber Bahnlinien einzig der Strassenabstand bzw. der Bahnlinienabstand gilt.</p> <p>Ohne die vorgeschlagene Regelung wird das gewünschte, verdichtete Bauen, (z.B. Aufstocken um ein Geschoss auf die Höhe der bestehenden Nachbarbauten) im Ortskern und in Ortskernnähe wohl des Öfteren nicht möglich sein.</p>		
111	Die Abstände sind aufgrund der Wohnhygiene gemäss heutigem BauG zu belassen	SVP	Zustimmung Vgl. FDP
	<p>Ein Mindestabstand von 3 m ist zu begrüssen. Jedoch sollte dieser Abstand nicht für Gebäudehöhen bis 12 m gelten. Die Wohnqualität der Nachbarparzellen wird dadurch zu stark beeinträchtigt, wenn ein 12 m hohes Gebäude auf den Grenzabstand gebaut wird. Die massgebende Gebäudehöhe soll bei 8 m liegen. Dies entspricht etwas näher der heute gültigen Grenzabstandsregelung.</p> <p>Der Begriff „Gesamthöhe“ ist durch den Begriff „Mehrhöhe“ zu ersetzen („... zuzüglich 40 Prozent der Mehrhöhe über 8 m ...“).</p>	FDP	<p>Zustimmung Heutige Regelung wird beibehalten</p> <p>Ablehnung Mehrhöhe ist kein Begriff der IVHB, aber redaktionelle Anpassung</p>
	<p>Abs. 2 ist zupassen: „Der <u>Grenzabstand</u> beträgt 3 m zuzüglich 40 Prozent der <u>Mehrhöhe über 8.00 m. ...</u>“</p> <p>Den Begriff "Gesamthöhe" durch „Mehrhöhe“ ersetzen.</p>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Teilweise Zustimmung Vgl. FDP
	Der Grundabstand beträgt 3 m zuzüglich 40 Prozent der Gesamthöhe über 9 m (anstatt 12 m)	PNU, LSSV	Teilweise Zustimmung Vgl. FDP
112	Bei den unterirdischen Bauten besteht weiterer Definitionsbedarf. Aus diesem Wortlaut der IVHB muss geschlossen werden, dass es sich dabei um Gebäude handelt. Unklar erscheint jedoch, wie sich der Grenzabstand bei Gebäudeteilen wie beispielsweise Lichtschächten oder bei im Boden verbleibenden Baugrubenabschlüssen (Bohrpfahlwände und dgl.) verhält. Dieser Artikel sollte allenfalls noch dahingehend ergänzt und präzisiert werden	HER	Ablehnung Keine Präzisierung im kantonalen Recht – Sache der IVHB bzw. deren Erläuterungen
	<p>1. bei Kleinbauten 2 m; 2. bei unterirdischen Bauten <u>und Unterniveaubauten</u> 1 m</p>	FDP, HEV	Zustimmung
	Auch bei Unterniveaubauten ist die heutige Regelung von 1 m (im Gesetzesentwurf sind 2 m vorgeschlagen) zu belassen ist, da diese heutige Regelung mit Unterniveaubauten (Tiefgaragen), die maximal 1 m über das gewachsene Terrain herausragen dürfen, sich in der Praxis bewährt	BAL	Zustimmung

	hat.		
113	Die Seesicht darf auf offiziellen Wanderwegen durch Einfriedungen nicht verhindert werden.	PNU, LSSV	Ablehnung Nicht praktikabel
114	Terrainveränderungen aller Art haben einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten, daran anschliessend dürfen Abgrabungen senkrecht erfolgen. Dieser Wortlaut, wie er im heutigen BauG ebenfalls verankert ist, führt zu Interpretationsschwierigkeiten bei Stützbauwerken und sollte allenfalls präzisiert werden. Die Stützbauwerke (Stützmauer, Rühlwand, Bohrpfahlwand) dürfen unseres Erachtens nach einem Abstand von 60 cm erstellt werden, dies kann jedoch im Widerspruch zu Art. 112 stehen.	HER	Ablehnung Abgrabungen nach 60 cm möglich, Stützmauern aber erst nach 1 m
	Es ist zu prüfen, ob in der Ebene die Höhe der Aufschüttung zu begrenzen ist, dies im Bereich von 1,3 - 1,5 m. Denn es ist wohl nicht erwünscht, dass jemand in den überbauten Zonen einen Hügel errichtet. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Tiefe der Abgrabung ebenfalls zu begrenzen ist, damit nicht Löcher gebaut werden. Hier müssten dann natürlich Einfahrten für Autoeinstellhallen, Zugänge für Räumlichkeiten etc. vorbehalten werden. Es ist zu prüfen, ob nicht ein Grenzabstand von 50 cm genügt. So könnte man den Grenzabstand von Unterniveaubauten unter Beachtung von Art. 114 auf 1,5 m festlegen.	BAL	Ablehnung In Praxis bedeutungslos. Ablehnung Bisheriges Recht
115	Abs. 2 ergänzen: „... ausgenommen hiervon sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 1 m.“	HEV	Teilweise Zustimmung Anpassung betr. unterirdische Bauten.
116	Welche Gefahren sind unter Abs. 2 gemeint (Brand, Naturgefahren etc.)?	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Vor allem Brandgefahr
	Abs. 1 ergänzen: Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude erstellt, gilt der gesetzlich geforderte Abstand in Bezug auf den Feuerschutz als Gebäudeabstand.	HEV	Grundsätzliche Zustimmung Neu formulieren
117	Was sind bestehende Bauten (Ziff. 5.)? Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetz bewilligt worden sind? Hüllenmodell muss eingehalten werden. Die Frage ist, ob auch die Überbauungsziffer eingehalten werden muss? Wird der Grenzabstand ausgenutzt, besteht die Gefahr, dass die Überbauungsziffer überschritten wird. Die Ausnahme von der Überbauungsziffer müsste auch geregelt werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Bestehende Bauten sind Bauten, die beim Inkrafttreten des PBG bereits bestanden haben. Die Bewilligung einer Ausnahme führt zwar zu einer Ausdehnung des Nutzkörpers, jedoch nicht zu einer Erhöhung der ÜZ.

	Abs. 3: Ergänzen mit „... <u>und die Zustimmung des Grundeigentümers der Nachbarparzelle vorliegt.</u> “	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, SST, WOL	Ablehnung Ist bereits unter dem Gesichtspunkt der Gesundheit (Wohnhygiene) zumindest teilweise abgedeckt. Art. 117 bedarf keiner Zustimmung des Nachbarn; diesen Fall deckt Art. 118 ab.
119	Der Verweis auf Art. 102 macht keinen Sinn; gemeint ist wohl Art. 103.	FDP	Zutreffend Wird angepasst
	Verweis auf Art. 102 ist nicht korrekt. Auf Art. 103 verweisen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	Vgl. FDP
120	4. Strassenabstand unter Terrain: 1 m	FDP	Ablehnung Strassenabstand erstreckt sich auch nach unten ins Erdreich (Strassenprojekte würden gefährdet).
	Der Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen soll einheitlich 4 m betragen.	BEC, BUO, DAL, EMT, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Einheitlich 4 m soll aber auch für öffentliche Strassen privater Eigentümer gelten
	Der Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen soll einheitlich 4 m betragen. Da neu Erker, Balkone, etc. die Fassade nicht mehr um 1.30 m überragen dürfen, drängt sich eine Reduktion von Strassenabstand auf.	EBÜ, EMO	Ablehnung Vgl. BEC, etc.
	Abs. 4 neu: 4. gegenüber unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten 1 m	HEV	Ablehnung Vgl. FDP
121	Frage: Ist bei einer Unterniveaubaute, die zu einer unterirdischen Baute wird, der Waldabstand der ersteren oder der zweiten anzuwenden?	FDP	Wenn Umbau, dann Waldabstand, wie ihn das neue Bauvorhaben bedingt
	Abs. 2: unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten für Bereich unter Terrain: 7 m	HEV	Ablehnung Abstand von 7 m für unterirdische Bauten bereits vorgesehen; bei Unterniveaubauten kann Abstand über/unter Terrain nicht „aufgeteilt“ werden

122	Ersatzlos streichen, Vgl. Begründung in Art. 70	FDP, NGV, HEV,	Ablehnung Vgl. Ausführungen zu Art. 70
	Anstelle von "Gewässerabstand" sollte der Begriff "Abstand vom Gewässerraum" oder "Gewässerraumabstand" verwendet werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Neuer Begriff „Gewässerraumabstand“
123	In Abs. 2 wird festgehalten, dass Ausnahmegenehmigungen der Genehmigung der Direktion bedürfen. Genügt hier die Zustimmung der Direktion nicht?	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung und Genehmigung sind inhaltlich identisch, beides setzt Verfügung (Ausnahmegenehmigung) voraus; terminus technicus ist aber „Genehmigung“.
	Ersatzlos streichen	HEV	Ablehnung Gesetzliche Grundlage für Ausnahmegenehmigung
	Die Ausnahmeregelung gemäss Abs. 2 kann unseres Erachtens nur dort gelten, wo vom Kanton vorgängig „dicht überbaute Gebiete“ definiert worden sind. Es darf nicht der kommunalen Nutzungsplanung überlassen werden, dass Gemeindebehörden uneinheitliche Einschätzungen und fallweise Ausnahmen bewilligen können. Wir weisen hier auf die Richtlinien des ARE (Bundesamts für Raumplanung, 2013). Wir beantragen daher, Abs. 2 (Ausnahmen im Gewässerraum) klar in die Kompetenzen des Kantons zu legen.	WWF	Ablehnung Gewässerraum ist bundesrechtlich geregelt und für Gemeinden im Rahmen der Zonenplanung verbindlich; Abstand zum Gewässerraum aber Sache des Kantons – bei Ausnahmen Genehmigung des Kantons erforderlich.
125	Abs. 3 Ziff. 2: Zumindest im Bericht sollte genauer erläutert werden, was „die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist“ bedeutet. Es ist eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen, in welcher autofreie Überbauungen möglich sind.	BEC, BUO, DAL, EMT, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Anpassung, Streichung des Passus Zustimmung Regelung in separater Vorschrift
	Abs. 3 ist zu streichen	EBÜ	Ablehnung Grund der Streichung nicht ersichtlich; bisheriges Recht ohne Probleme in der Praxis
	Art. 125 -130 ins Gesetz, § 30 - 31 ins Gesetz § 31 Abs. 3 streichen	HEV	Ablehnung Art. 125 – 130 bereits in PBG (gesetzliche Delegation für stufengerechte

			Regelung durch Regierungsrat in PBV)
	Autofreie Überbauungen und Siedlungen mit einem minimalen Parkplatzangebot (Besucher, Mobility) sollen auch möglich sein. Entsprechende Ergänzung auch in § 30 PBV	PNU, LSSV	Zustimmung Vgl. BEC, etc.
126	Abs. 2 ist mit "wenn möglich" zu ergänzen.	SVP	Ablehnung Besucher haben primär die privaten Grundstücke in Anspruch zu nehmen, nicht den öffentlichen Strassenraum; zudem vgl. Art. 129
	angedachte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrzeuge eher zu tief berechnet	CVP	Ablehnung Gesetzliche Verpflichtung genügend – freiwillig können auch zusätzliche Abstellplätze erstellt werden.
	Abs. 1 ergänzen: „Wobei im Bereich einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung ganz oder teilweise auf den Bau von Parkplätzen verzichtet werden kann, ohne dass daraus eine Entschädigung resultiert“	FDP, SIA, NGV	Zustimmung Vgl. im Übrigen zu dieser Thematik auch BEC, etc. zu Art. 125
	Anpassen der Verordnung: Garagenvorplätze sind bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern anrechenbar, wenn diese eine Tiefe von 6 m aufweisen. Zumindest sollte der GR aber die Möglichkeit erhalten (ohne Zustimmung der Direktion!), die Anzahl Parkplätze festzulegen bzw. die Vorplätze anzurechnen, wenn die Verhältnisse es zu lassen (z.B. steile Hanglagen).	BEC, BUO, EMT, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung
	Es hat sich gezeigt, dass heute eher zu wenig Parkplätze erstellt werden müssen. Die bisherige Handhabung, dass die Parkplätze vor den Garagen nicht angerechnet werden, soll belassen werden. Die Parkplätze vor den Garagen gelten somit als stille Reserve.	EBÜ	Ablehnung Vgl. dazu BEC, etc.
	Ersatzlos streichen, da keine Delegationsnorm benötigt wird, wenn die Bestimmungen in der BauV in das Baugesetz überführt werden.	HEV	Ablehnung Vgl. Ausführungen des HEV zu Art. 125
	Der Regierungsrat legt die Mindestzahl und <u>Maximalzahl</u> an Abstellplätzen und deren Lage in einer Verordnung fest	PNU, LSSV	Ablehnung Aber vgl. BEC, etc. zu Art. 125
129	Ergänzen des Artikels, dass bei einer späteren Erstellung keine Rückzahlung der Ersatzabgabe gefordert werden kann.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Wird angepasst

	Es kann wiederholt vorkommen, dass im Zuge der Realisierung eines Bauprojekts eine Ersatzabgabe geleistet worden ist, zu einem späteren Zeitpunkt dann ein Parkplatz realisiert werden kann und in der Folge eine Rückerstattung der Ersatzabgabe gefordert wird. Deshalb sollte im Gesetzesartikel eine unmissverständliche Frist für eine Ersatzabgabe stipuliert werden. Abs. 1 ist dahingehend anzupassen und „innert nützlicher Frist“ durch „bis zur Bauvollendung“ zu ersetzen.	HER	Zustimmung Wird angepasst
130	Art. 130 ist zu streichen respektive sinngemäss wie folgt zu ändern: <u>„Die Höhe der Ersatzabgabe ist in einem kommunalen Reglement zu definieren.“</u>	BEC, BUO, DAL, EMT, EMO	Ablehnung Die Grundsätze der Höhe der Ersatzabgabe müssen im PBG enthalten sein; zudem, machen 11 kommunale Regelungen im kleinräumigen Kanton NW wenig Sinn
131	Ergänzung: Die Gemeinden setzen eine Fachkommission für ein Qualitätssicherungsverfahren ein mit fachlich ausgewiesenen Mitgliedern oder externen Gutachtern.	PNU, LSSV	Ablehnung Massgebend ist, ob Zweck erreicht wird, nicht fachliche Qualifikation des Planers; Regelung zudem zu umständlich und wenig praktikabel (was heisst „fachlich ausgewiesen“).
134	Im Gesetz oder der Verordnung sind zwingend Bestimmungen über Nebenräume aufzunehmen. Dabei kann § 65 der heutigen BauV sinngemäss übernommen werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Wird angepasst
	In den Erläuterungen steht, dass die Bestimmung, die zwingend die Erstellung von Nebenräumen vorsieht, gestrichen wird. Diese Bestimmung ist beizubehalten, sind doch Nebenräume wie Keller, Veloräume etc. zwingend notwendig	PNU, LSSV	Zustimmung Wird angepasst
136	Die Bestimmung über die Zulässigkeit von Wohnwagen/Wohnmobilen ausserhalb der Bauzone sollte so angepasst werden, dass sie „gerecht“ ist (unterschiedliche Parzellengrössen, bewohnt/parkiert/genutzt).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Ganzer Artikel wird gestrichen, da bundesrechtswidrig
137	Ergänzung: Terrainveränderungen ausserhalb von Bauzonen sind bewilligungspflichtig.	PNU, LSSV	Ablehnung Art. 137 regelt Zuständigkeit, nicht aber Baubewilligungspflicht (vgl. § 35 Abs. 3 PBV, wo Abgra-

			bungen/Aufschüttungen ausserhalb der Bauzone unabhängig von Ausmass bewilligungspflichtig erklärt werden).
142	Planverfasser müssen ausgewiesene Fachpersonen sein.	PNU, LSSV	Ablehnung Je nach Projekt ist Fachperson (Architekt?) unumgänglich. Zwingende Vorschrift aber nicht realistisch; Kosten je höher, je minderwertiger Pläne – qualitativ gute Arbeit wird belohnt
143	In der Praxis überprüft das Bauamt ein Baugesuch. Deshalb soll „Gemeinderat“ durch „ <u>Gemeinde</u> “ ersetzt werden. An anderen Stellen evtl. auch anpassen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Gemeinderat wird in die Pflicht genommen
146	Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen: „Ist das Baugesuch vorschriftgemäss <u>und ohne Mängel</u> eingereicht worden, ist es ...	HER	Ablehnung „vorschriftgemäss“ beinhaltet auch Mängelfreiheit
151	Die kantonalen und kommunalen Behörden treffen ihre Entscheide <u>innert zwei Monaten</u> ; für die erstmalige Beurteilung von grösseren Neubau- und Umbauvorhaben steht <u>eine Zeitspanne von vier Monaten</u> zur Verfügung. Für die Behandlung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder die Mitwirkung von Bundesstellen erfordern, <u>können längere Fristen festgelegt werden</u> . Können die Behandlungsfristen nicht eingehalten werden, wird den Gesuchstellern unter Angabe der Gründe mitgeteilt, wann der Entscheid vorliegt.	HEV	Ablehnung Je besser die Planunterlage, desto schneller die Bearbeitung des Baugesuches - zudem ist die Bearbeitungszeit eines Baugesuches je nach Komplexität des Bauvorhabens sehr unterschiedlich – fixe Frist macht wenig Sinn?
153 154	Das vereinfachte Verfahren ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone ersatzlos zu streichen. Bei einer Streichung des vereinfachten Verfahrens müssen auch weitere Artikel angepasst werden (z. B. 156 Abs. 3 etc.).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO	Teilweise Zustimmung Anpassung, neu einfaches Verfahren mit genereller Publikationspflicht
	Der Titel „Vereinfachtes [Baubewilligungsverfahren]“ suggeriert, dass das Verfahren schneller geht. Dies ist nicht der Fall. Einziger Unterschied ist, dass es keine Publikation braucht. Das Verfahren ist unbedingt beizubehalten, jedoch der Titel ist zu ändern.	ODO, STA, SST, WOL	Teilweise Zustimmung Vgl. BEC, etc.
154	Es ist schwierig, dass alle Betroffenen erkannt werden, da z.B. auch Umwelt- und Landschaftschutzverbände legitimiert sind, zu Baugesuchen ausserhalb Bauzone Einwendungen zu machen	ODO, STA, SST	Teilweise Zustimmung Vgl. BEC, etc.
	Art. 154 ist in Anlehnung an Art. 229 Abs. 2 BauG	HER	Ablehnung

	dahingehend zu ergänzen, dass primär die Unterschriften zum Voraus beigebracht werden müssen. Bei fehlender Unterschrift soll jedoch die Möglichkeit bestehen, dem entsprechenden Grundeigentümer Gelegenheit zu geben, binnen zehn Tagen schriftlich und begründet Einsprache zu erheben.		Verfahren wurde modifiziert.
	Die Möglichkeit eines publikationsfreien Verfahrens ausserhalb der Bauzone wird begrüsst	WOL	Ablehnung Verfahren wurde modifiziert.
	Wir haben Verständnis, dass administrative Vereinfachungen oder schlankere Abläufe bei Bauvorhaben gesucht werden. Ausserhalb der Bauzonen ist dies jedoch sehr heikel und der neue § 36 PBV bzw. Art. 154 PBG zeigt, dass Unklarheiten, Probleme und Diskussionen „programmiert“ sind. Da alle Bauvorhaben, die sichtbar sind, „landschaftlich in Erscheinung“ treten werden, könnten höchstens unterirdische Bauten/Anlagen ohne Terrainveränderungen und bauliche Veränderungen/Umnutzungen innerhalb bestehender Gebäude baubewilligungsfrei werden. Schon nur Balkonanbauten, ein Sitzplatz, eine Dachgaube oder eine breitere Zufahrt treten sichtbar in Erscheinung und bleiben daher weiterhin baubewilligungspflichtig – was sinnvoll ist. Die neu geplante Regelung gemäss Art. 154 PBG/§ 36 PBV bewirkt, dass kommunale Behörden zuerst entscheiden müssen, welches Verfahren (vereinfacht oder ordentlich) nötig ist. Dies ist eine verkomplizierende „administrative Zusatzschleife“ und bewirkt, dass Gemeindebehörden allenfalls zur nachträglichen Rechenschaft gezogen werden könnten bei Fehlentscheiden. Da Bauen ausserhalb der Bauzonen somit allgemein heikel und interpretationsbedürftig bleibt, beantragen wir die Streichung des neu geplanten Art. 154 PBG sowie § 36 PBV.	WWF	Teilweise Zustimmung Vgl. BEC, etc.
156	Dieser Artikel ist sinngemäss mit Art. 233 Abs. 3 BauG (geringfügige Abweichungen in Kompetenz GR) zu ergänzen.	HER	Ablehnung Geringfügige Abweichung ist eine nicht wesentliche Planänderung, für die das Baubewilligungsverfahren nicht wiederholt werden muss.
	Teilsatz „...“ als wesentliche Änderungen gelten Abweichungen, die als solche der Bewilligungspflicht unterstehen“ streichen.	BEC, BUO, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Kantonales Recht gibt Richtschnur für Wesentlichkeit einer Änderung; Entscheid darüber liegt jedoch im Ermessen des Gemeinderats.
157	Dieser Artikel ist sinngemäss dahingehend zu ergänzen, dass durch den Gesuchsteller eine explizite schriftliche Baufreigabe beim Gemeinderat eingeholt werden muss.	HER	Ablehnung Regelung für wenige schwarze Schafe nicht nötig, zumal dies zusätz-

			lichen Aufwand für Bauherr und Verwaltung bedeuten würde.
160	Die Meldungen erfolgen immer an die Gemeinden. Vgl. auch Kommentar zu Art. 142 [recte Art. 143].	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Vgl. Kommentar zu Art. 143
168	Einführung Kostenvorschusspflicht im Einwendungsverfahren, damit leichtfertige und trölerische Einwendungen teilweise verhindert werden könnten. Dieser Betrag sollte dem ungefähren durchschnittlichen Aufwand zur Behandlung der Einsprache entsprechen, so dass sich die Einsprache erhebende Person der Kosten bewusst wird und sich die Sache noch einmal überlegen kann.	CVP	Ablehnung Kein Nutzen, Dritte werden nicht abgeschreckt, Aufwand für Gemeinden (vgl. Bericht).
	Abs. 1 und 2: Im Grundsatz ist nichts gegen diesen Artikel einzuwenden. Wir sprechen uns explizit gegen eine Erhebung der amtlichen Kosten auf Basis einer Aufwandsentschädigung aus.	FDP, SIA, NGV	Ablehnung Amtliche Kosten in NW auch in Bereich mit Aufwandsberechnung in der Regel sehr moderat. Selbst bei erheblichem Aufwand wird die Verrechnung des effektiven Aufwands nicht immer in Rechnung gestellt und vor allem dort, wo Gestuchsteller aufgrund ungenügender Gesuchunterlagen verursacht hat
	§ 87 BauV soll beibehalten werden Aufnahme eines neuen Artikels: Es soll dem Beispiel gemäss den §§ 117 ff. VRPV (NG 265.1) folgend, ein Kostenvorschuss bereits für das Einwendungsverfahren eingeführt werden. Der Kostenvorschuss soll auf Fr. 500.00 festgelegt werden, welcher jedoch bei Sammeleinwendungen angemessen erhöht werden kann.	HEV	Ablehnung Vgl. FDP, etc. und CVP sowie Bericht
	Wir begrüssen die Umnennung von „Einsprachen“ in „Einwendungen“. Unverständlich ist, weshalb bei Einwendungen zu Händen der Gemeindeversammlung amtliche Kosten anfallen sollen (Art. 168 PBG, § 53 PBV). Die Gemeinde ist im Planungsverfahren keine Amtsstelle oder Behörde, sondern die zuständige Instanz. Wir beantragen deren Streichung. Amtskosten fallen erst an im Rechtsmittelverfahren.	WWF	Ablehnung Einwendungsverfahren bleibt Einwendungsverfahren, unabhängig davon, ob nun GR, Gemeindeversammlung oder andere Instanz zuständig ist
169	Streichen	FDP, SIA, NGV, HEV	Ablehnung RR ist Aufsichtsbehörde über die Gemeinden; als Rechtsmittelinstanz kann er Aufsicht wahrnehmen

			und bei Bedarf politische Weichenstellung vornehmen.
171	Anpassung von Abs. 3: „... Beschwerde beim Verwaltungsgericht ...“	HEV	Ablehnung vgl. FDP, etc. zu Art. 169
176	Diesen Artikel streichen.	SVP, VNK, GKS, GKB, GKE, HEV	Ablehnung Auszonung muss zwingend erfolgen, um Überbaubarkeit zu fördern Vgl. Ausführungen zu Art. 27
	Abs. 1: Bauland von einer Fläche von mindestens 3'000 m ² , das rechtskräftig ... nicht binnen zehn Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wird ...	FDP, SIA, NGV	Zustimmung Fläche mindestens 3'000 m ² , binnen 10 Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes
	Es sollen keine rückwirkenden Auszonungen stattfinden. Jedoch sind mit den Grundeigentümern im Rahmen der 1. Revision der Nutzungsplanung nach neuem Recht Überbauvereinbarungen abzuschliessen. Sollte keine Vereinbarung zustande kommen oder das Baugebiet nicht innert der vereinbarten Zeit überbau werden, soll es ausgezont werden (sofort bis spätestens in 15 Jahren).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Es finden keine rückwirkenden Auszonungen statt. Wenn Auszonung droht, sind Überbauvereinbarungen anzustreben; für dieses Vorgehen bedarf es keiner zusätzlichen gesetzlichen Regelung. Zu „Kann-Formulierung“ vgl. Art. 27.
	Art. 27 Abs. 1 ist als „Kann-Formulierung“ zu formulieren. Sinngemäss ist somit auch Art. 176 anzupassen.		
	Die vorgesehene Frist von zehn Jahren ist auf fünfzehn Jahre festzulegen.	HER	Ablehnung Vgl. Begründung zu Art. 27
	Gleiche Bestimmung wie in Art. 27 – Verweis auf jene Vorschrift	HEV	Ablehnung Hier Übergangsbestimmung (für bereits eingezontes Bauland). Vgl. Ausführungen zu Art. 27
177	Die Art und Weise der Berücksichtigung ist durch den Kanton zu regeln. Die Übertragung ist durch den Grundeigentümer aufzuzeigen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Zutreffend, dass Berücksichtigung der bestehenden Ausnutzungsübertragung nicht einfach sein wird; sie kann jedoch nur im Einzelfall berechnet werden, das heisst keine kantonalen Vorgaben möglich.
	Für den Vollzug und die Berücksichtigung von Ausnutzungstransporten nach altem Recht, welche im Grundbuch angemerkt sind, muss im Rahmen der neuen Gesetzgebung ein handhabbares Instrument gefunden werden.	HER	Ablehnung Vgl. BEC etc.
178	Abs. 1: Wird ein Referendum ergriffen, muss die	EBÜ,	Ablehnung

	Frist wieder angepasst werden. Die Gemeinden brauchen eine gewisse Zeit, um ihre BZR auf das neue Gesetz anpassen zu können.	ODO, STA, SST, WOL	notfalls Anpassung durch den Landrat (analog kantonales Krankenversicherungsgesetz 2013/2014)
	Abs. 2 unverständlich – kann zu Missverständnissen führen. Was ist konkret die Absicht hinter diesem Artikel - Beispiele? Bitte um Erklärung	FDP	SNP müssen nicht binnen einer fixen Frist angepasst werden (vgl. auch Frage 1 im Fragebogen). Will jedoch ein Bauwilliger mit Grundstück in Gebiet mit SNP-Pflicht eine baubewilligungspflichtige Baute oder Anlage realisieren, ist der SNP vor der Erteilung einer Baubewilligung an das neue Recht anzupassen.
	Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen.	BEC, BUO, DAL, EMT	Ablehnung Neues Recht muss irgendwann im ganzen Kanton gelten, 5 Jahre sollten reichen.
183	§ 33a Abs. 3: Wir unterstützen den Antrag aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung vorbehaltlos.	HEV	Ablehnung Vgl. Frage 7 im Fragebogen (Fristenstillstand an Weihnachten)
	Im Entwurf ist vorgesehen, im Einwendungsverfahren eine maximale Parteientschädigung bis höchstens CHF 3'000.00 zu verlegen. Nach Ansicht des Anwaltsverbandes Unterwalden soll das volle „Unterteliegeprinzip“ in diesem kontradiktorischen Verfahren grundsätzlich und vorbehaltlos verankert werden. Es gibt keinen sachlichen Grund Parteikosten von der obsiegenden Partei quersubventionieren zu lassen.	AVU	Ablehnung Aufgrund der besonderen Natur des Einwendungsverfahrens (Einwendung nur gegen Gesuch, d.h. es liegt noch kein Entscheid vor) ist Begrenzung betreffs Parteientschädigung gerechtfertigt.
	Die Parteikostenverlegung soll „voll“ erfolgen und nicht auf Fr. 3'000.00 beschränkt sein.	NOV	Ablehnung Vgl. AVU
	In § 123 VRPV ist die Parteientschädigung im Einwendungsverfahren zu streichen. Es handelt sich beim Einwendungsverfahren nicht um ein Rechtsmittelverfahren oder ein rechtsmittelähnliches Verfahren, sondern um eine formalisierte Anhörung, weshalb Parteientschädigungen systemwidrig sind. Auch auf die Überbindung von amtlichen Kosten sollte aus diesen Gründen verzichtet werden, zumal die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen die Einhaltung der massgebenden Vorschriften zu prüfen hat.	PNU, LSSV	Ablehnung Einwendungsverfahren ist zwar eine formalisierte Anhörung und damit kein ordentliches Rechtsmittel. Als erstinstanzliches Verfahren mit Parteien mit gegensätzlichen Interessen ist die Zusprechung einer Parteientschädigung gerechtfertigt. Diese ist allerdings zu begrenzen.
184	Art. 8 Abs. 4 ist wie folgt anzupassen: „Für Bauten und Anlagen in geschützten Ortsbildern sowie für Objekte mit <u>Status A</u> im Inventar schutzwürdiger Bauten ist ...“	HER	Ablehnung Überführung von Art. 214 BauG systematisch korrekt in das DSchG; in

			PBG nur formelle Anpassungen – Materielles in Revision DSchG
	Abs. 4 und 5 streichen	SVP, NGV	Ablehnung Keine materielle Änderung Vgl. HER
	Abs. 4: Es ist nicht die Zustimmung der Fachstelle für Denkmalpflege einzuholen, sondern die Begutachtung. Abs. 5 streichen	FDP	Ablehnung Vgl. HER und SVP, etc.
	Abs. 4: Es ist nicht die Zustimmung der Fachstelle für Denkmalpflege, sondern jene einer Fachkommission einzuholen Analog Abs. 4 hat eine Fachkommission zu entscheiden	SIA	Ablehnung Vgl. HER und SVP, etc.
	Die bisherige Regelung soll beibehalten werden. Abs. 4 ist daher zu streichen.	HEV	Ablehnung Vgl. HER und SVP, etc.
	Wir beantragen, dass die bisherige Regelung beibehalten werden soll. Die vorgeschlagene Regelung führt zu einer unerwünschten Verschärfung zur heutigen Situation. Die Baubewilligungsbehörde soll in ihrem Ermessen entscheiden können, wogegen die Denkmalschutzbehörde unverbindlich Stellung zu beziehen hat. Die Baubewilligungsbehörde soll letztlich entscheiden und nicht eine beigezogene Behörde (keine Delegation der Entscheidungskompetenz).	NOV	Ablehnung Vgl. HER und SVP, etc.
	Der IHS NW fordert insbesondere auch die Berücksichtigung des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS).	IHS	Ablehnung ISOS = geschütztes Ortsbild
189	Wenn eine Regelung betr. vereinfachten Verfahrens von Zonenplanänderungen bei Strassen- und Wasserbauprojekten aufgenommen wird (Vgl. Vorschlag), dann müsste wohl auch das Strassengesetz eine entsprechende Bestimmung erhalten.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Es existiert in diesem Zusammenhang kein vereinfachtes Verfahren - Regelung über Voraussetzungen für Landumlegung im Sinne von Art. 79
191	Wenn eine Regelung betr. vereinfachten Verfahrens von Zonenplanänderungen bei Strassen- und Wasserbauprojekten aufgenommen wird (Vgl. Vorschlag), dann müsste wohl auch das Wasserrechtsgesetz eine entsprechende Bestimmung erhalten.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Vgl. BEC, etc. zu Art. 189
neu	Insbesondere bei Strassen- und Wasserbauprojekt, für welche eine Einsprachemöglichkeit im Rahmen des Projektes gegeben ist, sollte die Anpassung der Bauzonen, Gewässerraumzonen etc.	BEC, BUO, DAL, EMT,	Ablehnung Zuständigkeit der Nutzungsplanung bei Gemeindeversammlung, für

	gemäss dem Projekt automatisch, d.h. ohne eine ordentliches Nutzungsplanungsverfahren im Zonenplan nachgeführt werden können.	EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Strassen- und Wasserbauprojekte bei anderen Instanzen
	Ein Musterreglement soll so rasch als möglich durch den Kanton erstellt werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Siehe Ausführungen unter Ziffer 3 (Allgemeine Bemerkungen)

6 Bemerkungen zu den einzelnen Paragraphen der PBV

§	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme RR
2	Streichen	FDP, SIA, NGV,	Zustimmung Vgl. Kommentar zu Art. 4
	Wortlaut: Die im Anhang aufgeführten Normen anerkannter gesamtschweizerischer Fachverbände sollen als Richtlinien gelten.	HEV	Ablehnung Vgl. FDP, etc.
5	Zurück ins PBG	FDP	Ablehnung Vgl. Art. 31 („klassische Vollzugsnorm“)
	Ziff. 7: Wie wird Einkaufszentrum definiert? Evtl. ist eine Flächenangabe zweckmässig.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Flächenangabe irrelevant, Nutzung als verkehrsintensive Anlage entscheidend Anpassung: allgemeiner formulieren („verkehrsintensive Anlage“)
7	Zum Gestaltungsplan sollte zwingend ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen eingereicht werden. Zur Sicherstellung der Forderung hinsichtlich Einreichung eines Modells ist in der Bauverordnung ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.	HER	Ablehnung Vgl. § 4 Abs. 1
	Zurück ins PBG	FDP, HEV	Ablehnung Vgl. Art. 37 („klassische Vollzugsnorm“)
	Ziff. 1: Grösse und Gestaltung der Bauten ersetzen durch Volumetrie, Bauvolumen und Baufelder; Ziff. 4: streichen – neu „Freiraum- und Bepflanzungskonzept“	SIA	Zustimmung Zustimmung
8	Seitens des Kantons sollte ein Merkblatt dazu erarbeitet werden; auch für das Erschliessungsprogramm. Es sollte überprüft werden, ob der Stand der Erschliessung im LIS dargestellt werden könnten (automatische Nachführung).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Kantonale Mitwirkung an einheitlicher Umsetzung ist gewährleistet (Richtlinie, Leitfaden, Wegleitung o.ä.) Liegt im Interesse der GIS Daten AG
9	Der SBFB beantragt, dass im Zuge der Wiederaufnahme der Aufzählung im PBG § 9 gleichzeitig zu streichen ist.	SBFB	Ablehnung Vgl. Kommentar zu Art. 57 PBG
30	Ziffer 2 sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Garagenvorplatz als Abstellplatz angerechnet werden kann, vorausgesetzt er weist eine Minimallänge von 6 m auf.	BEC, BUO, DAL, EMT,	Zustimmung Vgl. Kommentar zu Art. 126

<p>Beibehaltung Fläche als Berechnungsgrundlage für Abstellplätze für Dienstleistungsbetriebe.</p>	<p>EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL</p>	<p>Ablehnung Bei Hüllenmodell keine Flächenvorgaben; Fläche besagt auch nichts über Anzahl Mitarbeitende.</p>
<p>Ist dahingehend zu ergänzen, dass der Gemeinderat in Ortskernen beziehungsweise Kernzonen Ausnahmen von den Mindestanforderungen der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge bewilligen kann.</p>	<p>HER</p>	<p>Teilweise Zustimmung Vgl. FDP, etc. zu Art. 125</p>
<p>Die Regelung ist in das Baugesetz zu überführen</p>	<p>HEV</p>	<p>Ablehnung Normenhierarchie lässt Delegation an RR zu</p>
<p>Die Definition für „Fahrzeuge“ ist aus unserer Sicht unklar. Die Regelungen im § 30 gelten für Motorfahrzeuge. Der Text ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Bei der Mindestvorschrift für Auto-Abstellplätze für Wohnungen sollte die Möglichkeit bestehen, Ausnahmeregelungen für „Autofreies Wohnen“ gesetzlich festzulegen. Gerade für diese zukunftsweisenden Bauprojekte in Zentrumsnähe sollten keine gesetzlichen Hindernisse im Wege stehen. Durch „Autofreies Wohnen“ wird der Verkehr stark reduziert und weniger Land versiegelt.</p> <p>In der Verordnung fehlen aus der Sicht des VCS Bestimmungen über Abstellplätze für Fahrräder. Um diese umweltschonende Mobilität zu fördern sollten ausreichend gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Als Grundlage können die Empfehlungen für die Veloparkierung des ASTRA genommen werden.</p> <p>Wohnen: 1 Velo-P pro Zimmer</p> <p>Dienstleistungsbetriebe: je 2 Velo-P für Mitarbeitende und Besucher pro 10 Arbeitsplätze</p> <p>Industrie und Gewerbe: 2 Velo-P pro 10 Arbeitsplätze für Mitarbeitende+ 0.5 Velo-P pro 10 Arbeitsplätze für Besucher</p> <p>Restaurants: 2 Velo-P pro 10 Sitzplätze (+2 Velo-P pro 10 Mitarbeitende)</p> <p>Hotels: 1 Velo-P pro 10 Hotelbetten (+2 Velo-P pro 10 Mitarbeitende)</p>	<p>VCS</p>	<p>Zustimmung Anpassung „Autos“</p> <p>Zustimmung Vgl. FDP, etc. zu Art. 126</p> <p>Ablehnung Liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kommentar zu Art. 134)</p>
<p>Die Regelungen in § 30 PBV sind nicht mehr zeitgemäss und sprachlich missverständlich. Mit „Fahrzeugen“ scheinen nur Autos gemeint zu sein. Nun besteht jedoch das wachsende Bedürfnis nach „autofreien Siedlungen“. Die Mindestvorschrift für Auto-Abstellplätze bei Wohnungen sollte daher eine Ausnahmeregelung oder auch eine Maximalzahl an Auto-Parkplätzen vorsehen. Zudem sind keine Bestimmungen für Velos enthalten. Gerade diese umweltfreundliche Mobilitätsform sollte jedoch gefördert werden. Gedeckte Veloabstellplätze in genügender Zahl sind daher in § 30 aufzunehmen.</p> <p>Zudem würden wir es sehr begrüßen, wenn bei „verkehrs-intensiven Einrichtungen“ ein Mobilitäts-</p>	<p>WWF</p>	<p>Teilweise Zustimmung/Ablehnung Vgl. VCS</p> <p>Teilweise Zustimmung Vertiefte Aussagen müs-</p>

	konzept Pflicht wird, da die Luft- und Lärmbelastungen v.a. im Stanser Talboden die Grenzwerte überschreiten und hier Gegensteuer gegeben werden muss.		sen gegebenenfalls in Sondernutzungsplan enthalten sein.
31	Damit Abs. 3 einfacher lesbar ist, sollte eine positive Formulierung gewählt werden: <u>Für Besucherinnen und Besucher vorgesehene Abstellplätze sind in der Regel oberirdisch anzulegen.</u>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Umformulierung
	Die Regelung ist in das Baugesetz zu überführen. Abs. 3 ist jedoch ersatzlos zu streichen.	HEV	Ablehnung Normenhierarchie lässt Delegation an RR zu
33	„... ausnahmsweise eine lichte Höhe von 2.20 m bewilligen,...“ ersetzen durch „... ausnahmsweise eine <u>tieferen lichte Höhe</u> bewilligen, ...“.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Teilweise Zustimmung Mindestmass nötig: „... ausnahmsweise eine lichte Höhe von <u>nicht unter</u> 2.20 m bewilligen, ...“.
34	Unwesentliche Fassadenveränderungen sollen nicht bewilligungspflichtig sein, z.B. geringe Vergrößerung des Fensters, Anbringen eines Windschutzes oder Store auf dem Balkon etc. Jedoch sollte zur Kontrolle eine Vorabklärung bei der Gemeinde gemacht werden, ob es sich um eine unwesentliche Veränderung handelt. Es ist eine entsprechende Formulierung aufzunehmen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung Allenfalls Aufzählung in § 35
	Grundsätzlich befriedigt die Aufzählung nicht, diese birgt wiederum Unsicherheiten und allfällige Widersprüche. Sind demnach gemäss Ziff. 4 Solaranlagen bewilligungspflichtig, unabhängig ihrer Grösse (Veränderung von Dachflächen in Gestaltung und Farbe)? Zudem stellt sich auch immer wieder die Frage, wo fängt eine Veränderung der Fassade in Gestaltung und Farbe an (wesentlich/unwesentlich)? Im Weiteren erscheint der Abschluss der Aufzählung in Ziff. 8 „... Wintergarten, Hundezwinger und dergleichen“ aufgrund der vorangegangenen Aufzählung als eher fragwürdig.	HER	Ablehnung Es gibt keine Regelung, die „messerscharf“ zu trennen vermag, was baubewilligungspflichtig und was baubewilligungsfrei ist. Ermessen bleibt immer bzw. Abgrenzungsprobleme stellen sich. Für Solaranlagen vgl. Art. 18a RPG
35	Ziffer 3 (Fahrradunterstände mit 6 m ² Grundfläche) soll mit einer Maximalhöhe ergänzt werden (analog zu Ziff. 2 bzw. 8)	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA,	Zustimmung Ergänzung

		SST, WOL	
	Es soll in Ziff. 5 eine maximale Fläche festgelegt werden dürfen, welche bewilligungsfrei abgegraben bzw. aufgeschüttet werden kann.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Aufgrund der unterschiedlichen Parzellengrößen kein sinnvolles Mass fixierbar.
	Dieser Paragraph ist unter Abs. 1 Ziff. 2 mit mobile Schwimmbekken, Jacuzzis, usw. zu ergänzen. In Abs. 3 ist unmissverständlich zu formulieren, dass damit auch der Gewässerraum gemeint ist.	HER	Ablehnung Aufzählung nur beispielhaft Mobile Schwimmbekken je nach Grösse ev. baubewilligungspflichtig Ablehnung Bewilligungsfreiheit hat mit Gewässerraum nichts zu tun.
	Antrag: Einführung von neuer Ziff. 9 in Abs. 1: Dachfenster bis 1.5 m ²	HEV	Ablehnung Vgl. § 34 Ziff. 4
36	Ziff. 2 von Abs. 1: Fr. 100'000.-	FDP	Regelung entfällt
	Es sollte auf ein solches Verfahren verzichtet werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST	Zustimmung Vgl. Frage 3 im Fragenkatalog
	Die maximalen Baukosten sollen auf Fr. 50'000.- angehoben werden.	WOL	Regelung entfällt
	Bauteile unter Fr. 20'000.- sind nicht relevant und bedürfen in der Regel keine Baubewilligung	SIA	Regelung entfällt
	HEV begrüsst grundsätzlich die Bestimmungen für das vereinfachte Verfahren; auch diesbezüglich erlauben wird jedoch den Hinweis, welcher bereits zu Art. 63 PBG (Speziallandwirtschaftszone) gemacht wurde, zu wiederholen.	HEV	Kenntnisnahme
	Änderung Abs. 3: die Baukosten unter 50'000.- Franken...	HEV	Regelung entfällt
37	Abs. 2 Ziff. 4: „die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer <u>oder bei gemeinschaftlichem Eigentum (Miteigentum/Gesamteigentum) die Grundeigentümer, mit dem notwendigen Quorum.</u> “	HEV	Ablehnung Umschreibung ausreichend
	Die Bestimmung sieht vor, dass die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer das Baugesuch unterzeichnen muss. Diese Formulierung lässt die Frage aufkommen, ob bei gemeinschaftlichem Eigentum (Miteigentum / Gesamteigentum) jeder Mit-	AVU	Ablehnung Vgl. HEV

	oder Gesamteigentümer zustimmen muss (Einstimmigkeit). Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern hat in einem Entscheid vom 30. März 2004 (V 03 35_ 1) festgehalten, dass das Baugesuch von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen sei. Bei gemeinschaftlichem Eigentum bedürfe es der nach der Massgabe des Zivilrechts erforderlichen Zustimmung durch die Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer. Dieser Rechtsauffassung hat auch die Baugesetzgebung des Kantons Nidwalden zu folgen. Nach Auffassung des Anwaltsverbandes Unterwalden ist dies im Verordnungstext oder zumindest im erläuternden Bericht so festzuhalten.		
38	Der Paragraph über die Beilagen des Baugesuches sollte ergänzt bzw. angepasst werden (digitale Unterlagen, Massstab, Fassaden- und Schnittpläne, Absteckungsprotokoll Baugespann).	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Im Ermessen des Gemeinderates, dies je nach Bauvorhaben
	Abs. 1 Ziff. 4: h) die Umgebungsgestaltung; der detaillierte Umgebungsgestaltungsplan kann nachgereicht werden.	HEV	Ablehnung Nachreichen ist praxisgemäss möglich, soweit nicht besondere Umstände dagegen sprechen.
	Abs. 2 ergänzen: „..., soweit diese für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig sind.“	HEV	Ablehnung Selbstredend
40	Der Paragraph ist entsprechend zu ergänzen: <u>Die Richtigkeit des Baugespanns ist durch den Gesuchsteller nachzuweisen.</u>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Sache der Baukontrolle, ob Baugespann den Bauplänen entspricht.
41	Abs. 1 sollte als „Kann“-Formulierung festgelegt werden.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Ablehnung Voraussetzungen für Verzicht sind definiert.
42	In § 42 ist von „Grundbuchgeometerin oder Grundbuchgeometer“ die Rede. Die richtige Bezeichnung ist „beauftragte Nachführungsgeometerin oder Nachführungsgeometer“	EVD	Zustimmung Anpassung
43	Abs. 2 erweitern mit Art. 102 von EG ZGB (Vgl. Aus-	HEV	Ablehnung

	fürungen zu Art. 95 PBG).		Vgl. Ausführungen zu Art. 95 PBG
46	Antrag: die bisherige Bestimmung von § 82 BauV ist beizubehalten.	HEV	Ablehnung Entspricht weitgehend Regelung von § 82 BauV
48	Anpassen des Abs. 1 wie folgt: „...binnen <u>fünf</u> Arbeitstagen ...“.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung
	Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen. Es kann nicht sein, dass automatisch weitergebaut werden kann, wenn nicht innert 3 Tagen die Baukontrolle erfolgt. Die einzelnen Kontrollschritte sind unerlässlich. Andernfalls hätte dies zur Folge, dass z.B. bei einem Schnurgerüst, das nicht stimmt, falsch weitergebaut würde, was dann bei der Schlussabnahme zu erheblichen Problemen führen würde.	PNU, LSSV	Ablehnung Geltendes Recht
49	„Nach der Fertigstellung“ ersetzen durch „ <u>Mit der Bauabnahme</u> “. In der Praxis ist es häufig der Fall, dass die Pläne zum Teil Monate später bei der Gemeinde eintreffen.	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL	Zustimmung
53	Es wird dezidiert auf die Einleitung verwiesen. Die FDP ist gegen die Gebührenerhebung im Aufwandprinzip.	FDP	Ablehnung Gebührenerhebung nach Aufwand bereits heute in der Gebührengesetzgebung (vgl. dazu Art. 10 Abs. 1 GebG; NG 265.5) grossmehrheitlich verankert mit Tarif in den Verordnungen
	Antrag: Die Regelung ist in das Baugesetz zu überführen	HEV	Ablehnung Grundsatz im Gesetz (nach Aufwand) und Tarif in VO

7 Auswertung Fragebogen

1 Überführung von Sondernutzungsplänen (SNP) ins neue Recht

- 1.1 Befürworten Sie eine generelle Anpassung aller SNP innert einer bestimmten Frist nach dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes in der betroffenen Gemeinde?

JA CVP, JCVP IHS	NEIN SVP, FDP, GN, SP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL GKS, GKB, GKE, SIA, HEV, AVU, BAL, NOV, PNU, LSSV
-------------------------------	---

- 1.2 Wenn ja zu Frage 1.1, innert welcher Frist?

5 Jahre nach Inkrafttreten PBG (CVP, JCVP) 20 Jahre nach Inkrafttreten des SNP (IHS)

- 1.3 Befürworten Sie den regierungsrätlichen Vorschlag (Anpassung nur bei Bedarf)?

JA SVP, FDP, GN, SP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL SIA, GKS, GKB, GKE, NGV, HEV, AVU, BAL, NOV, PNU, LSSV	NEIN CVP, JCVP IHS
--	---------------------------------

- 1.4 Befürworten Sie eine generelle Aufhebung derjenigen SNP, deren Gebiete bereits vollständig überbaut sind?

JA CVP, JCVP HEV	NEIN SVP, GN, SP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL GKS, GKB, GKE, AVU, NOV, PNU, LSSV, IHS
-------------------------------	--

- 1.5 Befürworten Sie eine Aufhebung derjenigen SNP, wenn die betroffenen Grundeigentümer nicht innert einer bestimmten Frist mit 2/3-Mehrheit eine Anpassung des SNP an das neue Recht vornehmen?

JA CVP, JCVP AVU, NOV	NEIN SVP, SP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL GKS, GKB, GKE, PNU, LSSV, IHS
------------------------------------	--

- 1.6 Wenn nein zu den Fragen 1.1 und 1.3: Wie soll nach Ihrer Ansicht die Anpassung von SNP an das neue Recht erfolgen?

Konkrete Vorschläge: - Qualität muss erhalten bleiben oder erhöht werden (PNU, LSSV)

- wenn nach 20 Jahren ein 2/3-Mehrheit der betroffenen Eigentümer gegen eine Änderung des SNP ist, soll dieser noch weitere 10 Jahre gültig bleiben. Danach ist darüber (bei Bedarf) neu zu entscheiden. Nach deren Ablauf

2 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren innerhalb Bauzonen

Wollen Sie am vereinfachten Baubewilligungsverfahren innerhalb Bauzonen festhalten?

<p>JA</p> <p>CVP, FDP, GN, SP, JCVF</p> <p>EBÜ, HER, ODO, STA, WOL</p> <p>GKS, GKB, GKE</p> <p>SIA, NGV, HEV, NOV, IHS (mit Ausnahmen)</p>	<p>NEIN</p> <p>SVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMO, EMT, SST</p> <p>PWN, AVU, BAL, PNU, LSSV</p>
---	---

3 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren ausserhalb Bauzonen

3.1 Befürworten sie die Schaffung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens auch ausserhalb der Bauzonen?

<p>JA</p> <p>CVP, FDP, JCVF</p> <p>HER, WOL</p> <p>GKS, GKB, GKE</p> <p>PWN, SIA, HEV, NOV</p>	<p>NEIN</p> <p>SVP, GN, SP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST</p> <p>AVU, BAL, PNU, LSSV, IHS</p>
---	--

3.2 Für den Fall der Befürwortung der Frage unter Ziffer 3.1: Erachten Sie die Voraussetzungen von § 36 PBV als angemessen?

<p>JA</p> <p>CVP, FDP, JCVF</p> <p>HER, WOL (Grenze aber 50'000.-)</p> <p>GKB, GKE, GKS</p> <p>HEV, NOV (Grenze aber 50'000.- oder 100'000.-)</p>	<p>NEIN</p>
--	--------------------

4 Grünflächenziffer

Ist in Kombination mit der Überbauungsziffer zwingend eine Grünflächenziffer vorzusehen oder reicht die fakultative Möglichkeit?

<p>GFZ fakultativ</p> <p>CVP, FDP, SP (>0), JCVF</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>SIA, PWN, NGV, HEV, NOV</p>	<p>GFZ zwingend</p> <p>SVP, GN (ausser Kernzone; >0)</p> <p>HER</p> <p>AVU und BAL (in Wohnzonen), PNU, LSSV, IHS</p>
---	---

5 Kaufrecht der Gemeinden

Soll auch das PBG ein Kaufrecht in diesem Sinne vorsehen?

JA GN, SP EBÜ, EMT, HER, ODO, STA, SST, WOL PNU, LSSV	NEIN SVP, CVP, FDP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMO VNK, GKS, GKB, GKE PWN, NGV, HEV, AVU, BAL, NOV
---	--

6 Bauten an Hanglagen

6.1 Erachten Sie eine solche zusätzliche Regelung zur Ermöglichung von Giebelbauten in Hanglagen als erforderlich?

JA SVP, CVP, JCVP FDP, GN, SP (auch Ebene) BEC, BUO, DAL EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL (auch Ebene) SIA, PWN, HEV, AVU, BAL NOV, PNU, LSSV (auch Ebene)	NEIN
---	-------------

6.2 Wenn ja, ist die gewählte Formulierung klar und praxistauglich?

JA SVP, CVP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	NEIN PNU, LSSV
--	--------------------------

6.3 Wenn nein zu Frage 6.2: Wie müsste die Formulierung lauten?

7 Fristenstillstand bei Einwendungsverfahren

7.1 Begrüssen Sie dies so absolut (Kein Fristenstillstand im Einwendungsverfahren)?

JA SVP, CVP, FDP, JCVP GKS, GKB SIA, PWN, NGV, HEV, NOV	NEIN GN, SP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL AVU, BAL, PNU, LSSV, IHS
---	--

7.2 Wenn nein, begrüssen Sie einen teilweisen Fristenstillstand? Wenn ja, wann (Ostern/Sommerferien/Weihnachten)?

Ostern / Sommerferien / Weihnachten: BEC, HER, IHS
 Weihnachten: GN, SP, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST, WOL
 Ostern / Weihnachten: AVU
 Ostern / Sommerferien / Weihnachten je 14 Tage: BAL
 Während allen kantonalen Schulferienzeiten: PNU, LSSV

8 Normen anerkannter Fachverbände

8.1 Ist diese Aufzählung vollständig?

JA	NEIN
CVP, JCVP HER PWN	SVP, FDP, GN, SP BUO, DAL, EBÜ, SST SIA, NGV, PNU, LSSV, IHS
Nicht notwendig: FDP, SIA, NGV Bestimmung streichen: AVU, BAL	

8.2 Wenn nicht, durch welche Normen ist sie zu ergänzen?

SIA, VSS: SVP, AVU
 SIA 358 ersetzen durch BFU-Bestimmungen: BUO, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL
 SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau: PNU, LSSV
 ISOS, kantonale und kommunale Inventare von schützenswerten Bauten, Ortsbildern und Landschaften: IHS

9 Abparzellierungen

Befürworten Sie eine solche ausdrückliche Regelung?

JA	NEIN
SVP, CVP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL PWN, GKE, HEV, AVU, BAL, NOV, PNU, LSSV, IHS	FDP SIA, NGV

Stans, 26. November 2013

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Yvonne von Deschwanden

Landschreiber

Hugo Murer