



CH-6371 Stans, Postfach

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 20. Februar 2014

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)

Sehr geehrter Herr Landratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Die Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) hat an fünf Sitzungen das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) im Beisein von Regierungsrat Hans Wicki, Urs Achermann (Direktionssekretär Baudirektion) und Rolf Brühwiler (Gesetzesredaktor) einlässlich beraten.

An der ersten Sitzung vom 12. Dezember 2013 beschloss die Kommission BUL auf die Vorlage einzutreten und liess sich diese ausführlich erläutern. An der Sitzung vom 16. Dezember 2014 hörte die Kommission BUL Vertreter von vier verschiedenen Interessengruppierungen (Gemeindepräsidentenkonferenz, Vereinigte Korporationen, Hauseigentümerverband und Gemeinderat Ennetbürgen) an und nahm deren Änderungsvorschläge zur Kenntnis. An den Sitzungen vom 13. und 27. Januar sowie vom 13. Februar 2014 kam es schliesslich zur Lesung des Gesetzes. Dabei wurde insbesondere nochmals auf die Vorschläge der vier Interessengruppierungen sowie auf die Vorschläge des Vereins Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden eingegangen.

Art. 2 (und Art. 102)

Die Kommission BUL lehnt es ab, den Begriff „Vorspringende Gebäude“ gemäss Ziff. 3.4 IVHB für das kantonale Recht als anwendbar zu erklären. Sie folgt mit überwiegender Mehrheit der Ansicht des Regierungsrates, dass vorspringende Gebäudeteile zulässig sind, aber innerhalb der Hülle realisiert werden müssen. Mithin begrüsst die Kommission BUL die Einführung des Hüllenmodells (vgl. Art. 102 ff. und 109 ff. PBG i.V.m. Ziff. 5.1, 7.1 und 7.2 IVHB) und beschliesst (mit 9:1 Stimmen), dass das Hüllenmodell nicht „aufgeweicht“ werden soll.

Art. 27 und 175 Minderheitsantrag

Eine Minderheit der Kommission BUL (3:7 Stimmen) vertritt die Ansicht, dass sowohl Art. 27 als auch die Übergangsbestimmung Art. 175 ersatzlos zu streichen seien. Eine Pflicht zur Auszonung würde zu einem Bauboom und zu einer Erhöhung der Baulandpreise führen. Die Mehrheit der Kommission teilt diese Ansicht nicht, sondern vertritt die Meinung, dass wenn ein Eigentümer seine eingezonte Parzelle zehn Jahre lang nicht überbaut, jemand anderes die Chance erhalten soll, indem stattdessen seine Parzelle eingezont wird.

Art. 31 Abs. 2 Minderheitsantrag

Die eine Hälfte (4 Stimmen, 2 Enthaltungen) der Kommission BUL vertritt die Ansicht, dass für Einkaufszentren grösser als 4000m² eine Bebaungsplanpflicht einzuführen ist. Dies insbesondere, weil bei der Einzonung das Projekt noch nicht in derselben Tiefe wie beim Bebaungsplan vorliegt.

Die andere Hälfte (4 Stimmen, 2 Enthaltungen) der Kommission BUL entgegnet dem, dass ein Bauverbot für Einkaufszentren bei Bedarf bereits bei der Einzonung im Baureglement

festzulegen ist. Es braucht Rechtssicherheit. Ein Investor soll nicht vergeblich ein Einkaufszentrum planen und einen Bebauungsplan ausarbeiten, um später bei der Abstimmung über den Bebauungsplan zu erfahren, dass gar kein Einkaufszentrum gewünscht ist.

Art. 35 Abs. 2

Die Mehrheit der Kommission BUL (5:1 Stimmen, 4 Enthaltungen) will den Inhalt der Gestaltungspläne im Gesetz festlegen, da dieser ansonsten vom Regierungsrat jederzeit angepasst werden kann. Die vorgesehene Verordnungsbestimmung soll deshalb auf Gesetzesstufe gehoben werden.

Art. 36

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig, dass Eigentümer im Voraus wissen müssen, ob ihr Grundstück der Gestaltungsplanpflicht unterliegt. Die Gestaltungsplanpflicht ist deshalb im Zonenplan zu bestimmen. Mithin soll der Gemeinderat nicht kurz bevor ein Baugesuch eingereicht wird noch verlangen können, dass ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden muss. Ausserdem kann die Gestaltungsplanpflicht für Gebiete unter 5000m² nur verlangt werden, soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern.

Art. 77-88 Minderheitsantrag

Eine Minderheit der Kommission BUL (2:6 Stimmen und 1 Enthaltung) will die Bestimmungen über die Landumlegung und Grenzregulierung ersatzlos streichen, da sich der Staat zurück zu halten habe. Zudem seien die früher bestehenden Bestimmungen nie gebraucht worden. Die Mehrheit der Kommission BUL vertritt hingegen die Ansicht, man müsse weitgehend handeln. Der Gemeinde sei in Instrument in die Hand zu geben, um insbesondere verdichtetes Bauen zu fördern. Zudem sei entgegen der vorgebrachten Meinung es bestehe im Notfall die Möglichkeit der Enteignung, dieses Instrument nicht anwendbar, soweit es nicht um die Verwirklichung öffentlicher Bauten gehe.

Art. 102 Abs. 2

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (9:0), dass Kamine maximal 2m über die Gebäudehülle hinausragen dürfen. Dies weil aufgrund feuerschutztechnischen Empfehlungen Kamine von Ein- und Mehrfamilienhäusern unter Umständen 2m über das Flachdach hinausragen müssen.

Art. 102 Abs. 3

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (10:0 Stimmen) aus formellen Gründen den Begriff „Fassadenlänge“ durch „Gebäudelänge“ zu ersetzen. Dies, weil der Begriff Fassadenlänge in der IVHB nicht vorkommt.

Des Weiteren beschliesst die Kommission BUL ebenfalls einstimmig (10:0 Stimmen), dem Vorschlag des Hauseigentümerversandes und des Gemeinderates Ennetbürgen Abgrabungen bis auf das Strassenniveau für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu 5 m in jedem Fall, d.h. auch bei schmalen Parzellen zuzulassen.

Art. 105

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (10:0 Stimmen), Nutzungsübertragungen nicht nur für nebeneinander liegende Grundstücke zuzulassen, da es auch andere Kantone gibt, welche diesbezüglich grosszügiger sind. Wichtig ist indessen, dass die Grundstücke nicht nur in derselben Zone, sondern auch in demselben Quartier liegen.

Art. 107

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (10:0 Stimmen), dem Vorschlag der Gemeindepräsidentenkonferenz zu folgen und der Klarheit halber sämtliche Nutzungsübertragungen öffentlich zu beurkunden. D.h. auch Nutzungsübertragungen von einem Grundstück auf ein anderes Grundstück, welches der gleichen Eigentümerin oder dem gleichen Eigentümer gehört.

Art. 119

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (10:0 Stimmen), dass unterirdische Bauten im Gegensatz zu Unterniveaubauten auch näher als 4 bzw. 6 m an die Strasse heranreichen dürfen. Für allfällige Ausbauten der Strassen soll aber eine Auflage betreffend die Tragfähigkeit gemacht werden können.

Art. 135 Abs. 3

Die Kommission BUL beschliesst mit 6:3 Stimmen in Art. 135 Abs. 3 die Mindestanzahl der Arbeitsplätze, ab welcher behindertengerechtes Bauen gesetzlich gefordert ist, von 50 auf 30 zu senken. Auf weitere Änderungsvorschläge zu Gunsten behindertengerechten Bauens wird verzichtet. Insbesondere soll kein Bonus gewährt werden um das Hüllenmodell nicht auszuhöhlen und weil behindertengerechtes Bauen wegen der Zunahme älterer und betagter Menschen heute bei Neubauten ohnehin Standard sei.

Art. 168 neuer Abs. 2 und 3, bisheriger Abs. 2 wird zu Abs. 4

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (10:0), zusätzlich zur Änderung von § 116 Abs. 1 VRPV (vgl. Übergangsbestimmung Art. 182 PBG) im PBG selbst explizit zu erwähnen, dass die Kosten des Einwendungsverfahrens separat auszuweisen und vom Unterlieger zu tragen sind. Dies, weil nach bisheriger Praxis einiger Gemeinden die Kosten des heutigen Einspracheverfahrens (neu Einwendungsverfahren) offenbar nicht separat ausgewiesen worden sind, obwohl sie bereits nach geltendem Recht (§ 91 BauV i.V.m. § 121 f. VRPV) vom Unterlieger zu tragen gewesen sind. Betreffend Tragung der Parteientschädigung gilt dasselbe (vom Unterlieger zu tragen), wobei die Kommission BUL die Ansicht vertritt, dass der geänderte § 123 VRPV (vgl. Übergangsbestimmung Art. 182 PBG) im PBG nicht wiederholt werden muss.

Art. 183 Abs. 4

Die Kommission BUL nimmt zur Kenntnis, dass der Regierungsrat im geänderten Denkmalschutzgesetz nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens eine Anpassung vorschlägt. Im Bereich von geschützten Ortsbildern soll für Neubauten und wesentliche Umbauten anstatt wie bisher die Fachstelle für Denkmalpflege die Kommission für Denkmalpflege für Stellungnahmen zuständig sein. Die Kommission BUL beschliesst deshalb einstimmig (10:0), dass auch für die Genehmigung des Abbruchs von Bauten und Anlagen in geschützten Ortsbildern anstatt die Fachstelle für Denkmalpflege ebenfalls die Kommission für Denkmalpflege zuständig sein soll.

Art. 198 neuer Abs. 4

Die Kommission BUL beschliesst einstimmig (10:0), dass der Regierungsrat die Art. 150 und 151 vorzeitig in Kraft setzen kann. Dadurch kann die kantonale Gesamtbewilligung für alle Gemeinden gleichzeitig in Kraft tritt und die elektronische Baugesuchsverwaltung möglichst rasch genutzt werden.

Zusammenfassend beantragt die Kommission BUL dem Landrat einstimmig auf die Vorlage einzutreten und das PBG mit den Änderungsanträgen gemäss Anhang (ohne Minderheitsanträge) zu verabschieden.

Freundliche Grüsse

KOMMISSION FÜR BAU, PLANUNG
LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT

Präsident



Martin Zimmermann

Sekretärin



Milena Bächler