



CH-6371 Stans, Postfach

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 8. Mai 2014

## **Baudirektion. Planungs- und Baugesetz. Antrag an den Landrat**

### **Bericht und Antrag der Kommission BUL**

Sehr geehrter Herr Landratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Die Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) hat an ihrer Sitzung vom 1. Mai 2014 die regierungsrätliche Vorlage in Anwesenheit von Baudirektor Hans Wicki und Gesetzesredaktor Rolf Brühwiler beraten.

Gestützt auf Art. 18 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 20 des Landratsgesetzes i.V.m. § 92 des Landratsreglements gibt die Kommission BUL folgenden Bericht ab:

Mit Beschluss vom 2. April 2014 hat der Landrat drei Themen zur Behandlung an die BUL rückgewiesen.

#### **1 Gestaltungsplanpflicht Gewerbezone**

##### **1.1 „reine“ Gewerbezone**

Die Kommission anerkennt, dass in Gewerbezone die Anforderung an Fläche, Raumhöhe, Gesamtvolumen, etc. je nach Betrieb sehr unterschiedlich sein kann. Es wird bei der Einzonung und auch noch bei den ersten Planungsschritten (in Zukunft: Gestaltungsplanung) wohl häufig nicht möglich sein, eine Regelung bezüglich Gebäudehöhen und ähnlichem zu finden, welche jedem allfälligen zukünftigen Bedürfnis gerecht werden kann. Die Kommission ist sich aus diesem Grund bewusst, dass die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht wohlüberlegt sein muss. Die Kommission gibt aber auch zu bedenken, dass es notwendig ist, dass gerade grössere Gewerbezone geordnet überbaut werden sollen, um so eine möglichst gute Ausnutzung dieser Zonen zu ermöglichen. Aus diesem Grund, ist es notwendig, gewisse planerische Rahmenbedingungen festlegen zu können. Die Kommission möchte diese Reglementierung aber auf die wichtigsten und auch sinnvollen Elemente begrenzen. Insbesondere sollen bei den betroffenen Grundstücken die Erschliessung und die bebaubaren Flächen ausgewiesen werden. Die Kommission kommt nach eingehender Diskussion zum Schluss, dass es keinen Sinn macht, für die planerische Sicherstellung dieser Elemente eine eigene Plan-kategorie zu schaffen. Vielmehr sollen Gewerbezone unter den gleichen Voraussetzungen, wie Wohnzone der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden. Der Inhalt dieser Gestaltungs-pläne soll sich aber auf die groben Elemente, insbesondere die Erschliessung und die Bau-felder, beziehen.

## 1.2 Wohn- und Gewerbezone, Gestaltungsplanpflicht

Die Kommission hat sich in der Folge noch kurz mit der Frage auseinandergesetzt, welche Regeln auf Grund der unter Ziff. 1.1 gemachten Überlegungen für die Wohn- und Gewerbezone gelten soll. Hier ist die Kommission klar der Meinung, dass die Planungserleichterungen der Gewerbezone hier nicht gelten dürfen. Diese Zonen sind häufig mitten im Wohngebiet und die Wohnnutzung stellt einen sehr wichtigen, wenn nicht den wichtigeren Teil der gemischten Nutzung dar. Eine detaillierte Planung ist somit notwendig.

Weiter wurde beschlossen Abs. 2 zu präzisieren.

Die Kommission BUL beantragt dem Landrat mit 10:0 Stimmen bei keiner Enthaltung, Art. 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) folgendermassen zu formulieren:

### **Art. 36 Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Die Gemeinden können, soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden darf.

<sup>2</sup> Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, dürfen Baubewilligungen für Bauten in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Gewerbezone nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden:

1. in Gebieten mit einer Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup>;
2. für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m.

<sup>3</sup> Der Inhalt von Gestaltungsplänen über Gewerbezone beschränkt sich auf die grundlegenden Gestaltungselemente wie insbesondere die Erschliessung sowie die Festlegung der Baufelder.

## 2 Grenzabstand

Die Kommission gibt zu bedenken, dass mit dem Hüllenmodell ein komplett neues System eingeführt wird. Insbesondere ist neu nicht mehr die Fassadenhöhe, sondern die sogenannte zonengemässe Gesamthöhe massgebend. Es wird aber bereits hier darauf hingewiesen, dass unter der Einhaltung der Voraussetzungen gemäss Art. 103 PBG für Giebeldächer bereits ein Bonus von 2 m eingeführt wird.

Es gilt nun zu beurteilen, mit welcher Abstandsberechnung man ein vernünftiges, leichtverständliches System einführen kann, nach welchem bestehende Häuser möglichst nicht diskriminiert werden. Weiter stellt sich die Frage, ob man eher einen Anreiz für hohe Gebäude und verdichtetes Bauen oder für kleine Häuser setzen will. Nach Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten kommt die Kommission zum Schluss, dass die Einführung des sogenannten 1/3-Modells (Minimalabstand 3m, ansonsten 1/3 der zonengemässen Gesamthöhe, Maximalabstand 10m) am zielführendsten ist. Die Kommission ist sich im Klaren, dass dies für kleinere Neubauten (bis 10 m Gebäudehöhe) zu einem um ein paar Centimeter schärferen Regime führt, die Kommission gibt aber zu bedenken, dass mehr Abstand auch immer mehr Lebensqualität bedeutet.

Die Kommission BUL beantragt dem Landrat mit 10:0 Stimmen bei keiner Enthaltung, Art. 110 PBG folgendermassen zu formulieren:

### **Art. 110 Messweise, Grundabstand, Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der projizierten Fassadenlinie des äussersten Gebäude- beziehungsweise Anlageteils; er setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag.

<sup>2</sup> Der Grundabstand beträgt ein Drittel der zonengemässen Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m und höchstens 10 m.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge beziehungsweise einer Gebäudebreite von über 40 m Länge beträgt der Mehrlängenzuschlag einen Zehntel der Mehrlänge. Er beträgt höchstens 4 m.

### 3 Waldabstand

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass die IVHB die Begriffe unterirdische Baute und Unterniveaubaute klar definiert. Hiernach wäre eine voll unter Terrain liegende Tiefgarage mit Aufgang und Geländer eine unterirdische Baute (Das Geländer muss aber selbstverständlich den Waldabstand einhalten). Somit besteht in den meisten Fällen hier gar kein Problem. Das Problem stellt sich erst bei Unterniveaubauten, welche aber auf der Seite des Waldes landläufig als unterirdisch zu bezeichnen sind. Die Kommission gibt zu bedenken, dass es extrem schwierig sein dürfte, hier einen Ausnahmetatbestand zu formulieren, welcher einer Prüfung durch den Bund standhalten würde. Die Kommission beschliesst der Einfachheit und Klarheit halber, dem Antrag des Regierungsrates zu folgen.

Die Kommission BUL beantragt dem Landrat mit 10:0 Stimmen bei keiner Enthaltung, Art. 120 PBG gemäss dem Antrag des Regierungsrates zu belassen.

### 4 Weitere diskutierte Punkte

#### 4.1 Strassenabstand (Art. 119 PBG)

Die Kommission nimmt den Einwand der Baudirektion zur Kenntnis, dass durch die Reduktion des Strassenabstands der Kanton in Zukunft gegenüber den Grundeigentümern immer als Bittsteller dastehen wird. Durch die beschlossene Änderung wird das bestehende System ausgehebelt, gemäss welchem den Grundeigentümern ein Unterabstand gewährt wurde, man sich im Bedarfsfall aber allfällige Dienstbarkeiten zusichern lassen konnte.

Die Kommission wertet aber die Kosten, die ein Grundeigentümer auf Grund einer solchen Dienstbarkeitszusicherung allenfalls zu tragen hat (z.B. Verstärkung Tiefgarage um Überfahrt zu gewährleisten, etc.) höher, als ein allfälliger gesamtgesellschaftlicher Nutzen von solchen öffentlichen Wegrechten.

Die Kommission BUL lehnt den Antrag der Baudirektion den Strassenabstand ober- und unterirdisch wieder einheitlich auf 6 m anzuheben mit 2:7 Stimmen (bei einer Enthaltung) ab.

#### **Minderheitsantrag:**

Die Kommissionsminderheit stellt dem Landrat den Antrag, Art. 119 folgendermassen zu formulieren:

#### **Art. 119 Strassenabstand**

<sup>1</sup> Der Strassenabstand beträgt:

1. bei Kantonsstrassen 6 m
2. bei allen übrigen Strassen 4 m

<sup>2</sup> Die Herabsetzung oder Aufhebung von Strassenabständen richtet sich nach Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes.

#### 4.2 Hindernisfreies Bauen

Die Kommission diskutiert erneut die im Landrat beschlossene Anpassung des Art. 135 Abs. 2 PBG. Die Kommission gibt zu bedenken, dass man hier einen „Sonderfall Nidwalden“ einführt. Insbesondere besteht ein Unterschied, ob die Einheiten für Menschen mit Behinderungen *zugänglich sein müssen* oder *zugänglich gemacht werden können müssen*. Bei der vom Landrat in erster Lesung beschlossenen Fassung gäbe es für Wohngebäude bis 3 Wohneinheiten keine Vorgaben, für Wohngebäude mit 4-7 Wohneinheiten würde die kantonale Fassung gelten („die Wohneinheiten *müssen* für Menschen mit Behinderungen *zugänglich gemacht werden können*“) und ab Wohngebäude mit mehr als 8 Wohneinheiten würde die für den Bauherrn strengere Bundesvorgabe gelten („die Wohneinheiten *müssen* für Menschen mit Behinderungen *zugänglich sein*“). Die Kommission befürchtet zudem, dass die gewählte Formulierung bei vielen Bauprojekten eine grosse Einschränkung mit sich bringen wird und beschliesst aus diesem Grund, Art. 135 PBG in der ursprünglich vom Regierungsrat beantragten Form (gemäss Bundesrecht) dem Landrat zur Annahme zu beantragen.

Die Kommission BUL beantragt dem Landrat mit 6:4 Stimmen (bei keiner Enthaltung) Art. 135 PBG gemäss nachfolgender Formulierung zu verabschieden:

**Art. 135 Behindertengerechtes Bauen**

**1. Geltungsbereich, Anforderungen**

<sup>1</sup> Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen im Sinne der Behindertengleichstellungsgesetzgebung sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind. Bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind bei Erneuerungen den Bedürfnissen der Menschen mit Behinderungen anzupassen.

<sup>2</sup> Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

<sup>3</sup> Gebäude mit mehr als 30 Arbeitsplätzen müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

**4.3 Redaktionelle Änderung**

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass im ursprünglichen Antrag verschiedene notwendige redaktionelle Änderungen vergessen gegangen sind. In der Nidwaldner Gesetzgebung wird verschiedentlich von Einsprachen gesprochen, obwohl hier korrekterweise von Einwendungen gesprochen werden muss (vgl. Anhang).

Die Kommission BUL beantragt dem Landrat mit 10:0 Stimmen bei keiner Enthaltung, den ergänzten redaktionellen Änderungen (vgl. im Anhang Art. 179 bis 206 PGB, Änderungen grau hinterlegt) ebenfalls zuzustimmen.

**4.4 Vorzeitiges Inkraftsetzen von Gesetzesbestimmungen (Art. 207 PBG)**

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass verschiedene Artikel des Baugesetzes vorzeitig in Kraft gesetzt werden müssen, um einen reibungslosen Übergang zwischen den Gesetzen zu ermöglichen.

Die Kommission BUL beantragt dem Landrat mit 10:0 Stimmen bei keiner Enthaltung, Art. 207 PBG in der folgenden Fassung zu verabschieden:

**Art. 207 Inkrafttreten (vormals Art. 198)**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Es tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Bund zu Art. 120 gemeindeweise mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente, spätestens am 1. Januar 2019 in Kraft.

<sup>3</sup> Art. 177 Abs. 1, 2 und 4 treten gemäss Art. 24 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes in Kraft.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens für die Art. 150 und 151 sowie die Art. 179-206 fest; er kann bei Bedarf weitere Bestimmungen vorzeitig in Kraft setzen und die entsprechenden Bestimmungen des bisherigen Rechts aufheben.

Freundliche Grüsse

KOMMISSION FÜR BAU, PLANUNG  
LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT

Präsident

Martin Zimmermann

Sekretär

i.V. Christof Würsch