

An den Landrat

Glarus, 12. Januar 2011

2. Bericht zur Totalrevision Bauverordnung

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Landrätliche Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr behandelte die offenen Punkte zur Totalrevision Bauverordnung an ihrer Sitzung vom 15. Dezember 2010 in folgender Zusammensetzung:

- Vorsitz: LR Emil Küng, Obstalden
- Mitglieder: LR Peter Toneatti, Glarus
LR Peter Rufibach, Riedern
LR Andy Luchsinger, Haslen
LR Toni Gisler, Linthal
LR Fridolin Dürst, Obstalden
LR Rolf Blumer, Glarus
- Ersatzmitglied: LR Ernst Müller, Mollis
LR Hans Peter Spälti
- Entschuldigt: LR Bruno Gallati, Näfels
LR Martin Bilger, Ennenda

An den Sitzungen nahmen weiter teil:

Landammann Röbi Marti, Departement Bau und Umwelt
Martina Rehli, Departementssekretärin
Peter Stocker, Fachstelle Raumentwicklung
Alex Müller, Strittmatter Partner, St. Gallen

Das Sitzungsprotokoll wurde von Stephanie Legler, Department Bau und Umwelt, geführt.

Für die Bearbeitung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Landratsprotokoll der Sitzung vom 24. November 2010
- Erläuternder Bericht und Antrag des Regierungsrates an den Landrat
- Entwurf Bauverordnung
- Entwurf Vollzugsverordnung
- Auswertung Vernehmlassung

1. Behandlung der Aufträge

Die Kommission prüfte, ob neben den Landschafts- und Ortsbildschutzzonen auch die Schutzzonen für Grundwasser und Quelfassungen in **Art. 24**, Schutzzonen, zu erwähnen sind.

Die Schutzzonen betr. Grundwasser und Quellen können als orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen werden. Orientierende Inhalte sind Inhalte, die ausserhalb des Nutzungsplanverfahrens eigentümerverbindlich festgelegt werden. Die Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen erfolgt nach der Gewässerschutzgesetzgebung. Im Nutzungsplanverfahren hat der Eigentümer deshalb keine Einsprachemöglichkeit betr. Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen.

Es wird kein Antrag auf Erwähnung der Schutzzonen für Grundwasser und Quelfassungen gestellt, d.h. Art. 24 soll in der vorliegenden Fassung belassen werden.

Die Kommission sollte einen Vorschlag machen, wie die Abbildung zur Gesamthöhe (**Anhang zu Art. 44 Gesamthöhe**) klarer dargestellt werden kann.

In der oberen Skizze der Abbildung ist das Terrain so gezeichnet, dass klar wird, wo der tiefste Punkt von der Firstlinie auf dem massgeblichen Terrain gemessen wird. Die obere Skizze beschreibt einen anderen Geländeverlauf als die untere. Die Skizzen stellen die Lösung für die beiden gebräuchlichsten Dachformen dar und dienen vor allem Fachpersonen zur Visualisierung. Der Text in Art. 44 erscheint auch für Laien ausreichend klar formuliert. Die Kommission beschloss, keine Änderungen im Art. 44 und der dazugehörigen Skizze im Anhang vorzunehmen.

Gemäss Landratsprotokoll ist im Bericht nachfolgende Erläuterung zu **Art. 53**, Grenzabstand, aufzunehmen: Gemäss Art. 49 Abs. 2 neues RBG können Abstandsvorschriften gegenüber Grundstücksgrenzen, Gebäuden, Wäldern und Gewässern unterschritten werden, wenn bei bestehenden Bauten im Rahmen von Umbauten oder Renovationen die Aussenisolation verstärkt werden muss.

Die Ausnützungsziffer, **Art. 63**, wurde in der Kommission nochmals intensiv diskutiert. Das Argument der Harmonisierung der Begriffe spricht für die Beibehaltung. So wird gewährleistet, dass die Ausnützungsziffer in allen Gemeinden gleich definiert wird. Die Gemeinden Glarus und Glarus Nord wünschten im Rahmen der Baugesetzrevision explizit, dass die Ausnützungsziffer beibehalten wird. Diesem Wunsch ist man gefolgt und hat zusätzlich zu den Begriffen aus der IVHB auch die Ausnützungsziffer definiert (s. auch Erläuterungen zum LG Memorial 2010). Gemäss Ausführungen von Fachleuten reichen Länge, Breite und Höhe nur auf der „grünen Wiese“ aus, um die Baudichte zu definieren. Dort wo Gebäude mit der Ausnützungsziffer definiert sind, ist es zudem nicht einfach, diese in eine andere Ziffer zu übertragen. Dabei können Rechtsungleichheiten entstehen. Dichteziffern haben nicht nur die Funktion, eine Kubatur, sondern auch die entsprechende Nutzungsintensität zu definieren, die sich auf den Ausbau der Infrastruktur auswirkt. Speziell bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten kann es sein, dass durch die Baumassenziffer Probleme entstehen, da zu wenig Stauraum eingeplant wird. Die Kommission erkennt, dass in der Bauverordnung lediglich eine Definition der Ausnützungsziffer vorgegeben wird. Es sind die Gemeinden, die gestützt auf ihre Gegebenheiten und differenzierte Abklärungen entscheiden, ob und wo sie die Ausnützungsziffer einführen wollen. Es ist nicht Aufgabe des Kantons, zum jetzigen Zeitpunkt und ohne spezifische Kenntnisse über die räumlichen Fragestellungen der Gemeinden, für diese zu entscheiden, wie sie ihre Baudichte regeln sollen. Es rechtfertigt sich deshalb nicht, den Gemeinden das Instrument der Ausnützungsziffer zu entziehen.

Die Kommission beschloss einstimmig, die Definition der Ausnutzungs- und der Geschossflächenziffer beizubehalten.

Das Departement erläuterte die fehlende Definition betreffend Verkaufsflächen (**Art. 64 neu**).

Art. 64 (neu)

Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs

¹ *Als Verkaufsfläche im Sinne von Art. 56 Abs. 2 RBG gilt die für die Kunden zugängliche Fläche inklusive Bedienungs-, Gestell- und Auslageflächen.*

² *Als Waren des täglichen Bedarfs gelten Produkte, welche die menschlichen Grundbedürfnisse abdecken, wie Lebensmittel, Genussmittel, Reinigungs- und Körperpflegeartikel.*

Als Verkaufsfläche gelten alle Flächen, die mit Kundenbedienung und Verkauf zu tun haben, also auch Kassen- und Bedienungsflächen. Das war auch gemäss bisheriger Bauverordnung der Fall.

Die Kommission stimmte dem Vorschlag des Departements zur Definition von Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs einstimmig zu.

Der Antrag betr. Zusammensetzung der Gestaltungskommission, **Art. 67**, wurde in der Kommission noch einmal diskutiert.

Die Gestaltungskommission ist nicht Entscheidbehörde. Sie unterbreitet ihre fachliche Beurteilung der im Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde. Eine Fachkommission sollte deshalb mit Fachleuten besetzt sein.

Die Kommission beschloss, die dem Landrat bereits unterbreitete Kommissionsversion beizubehalten.

Zur Diskussion stehen auch die Verweise auf Art. 46 **und** Art. 47 Abs. 1 RBG.

Sowohl Art. 46 als auch Art. 47 Abs. 1 RBG betreffen Gestaltungsfragen und sind deshalb Grundlage für die Arbeit der Gestaltungskommission.

Die Kommission lehnte eine Streichung des Verweises auf Art. 47 Abs. 1 RBG ab.

Zum neuen **Art. 69**, behindertengerechtes Bauen, wurde festgestellt, dass für Bauten ab neun Wohneinheiten Bundesrecht gilt. Dieses umfasst neben den Neubauten auch „grössere Umbauten“ (Erneuerungen). Dabei müssen nicht bei jeder Renovation die Anforderungen des behindertengerechten Bauens erfüllt werden. Es ist ein direkter Sachzusammenhang zwischen Renovationsprojekt und den Bereichen, die behindertengerecht ausgestaltet werden müssen, erforderlich.

Die Kommission erachtet es als zweckmässig, wenn der Kanton Glarus seine über das Bundesrecht hinaus gehende Formulierung auf Neubauten beschränkt und stimmte nachfolgender Neuformulierung von Art. 69 mit grossem Mehr zu.

Art. 69 (neu)

Behindertengerechtes Bauen

¹ *Neubauten mit vier und mehr Wohneinheiten sind so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Der Zugang zu mindestens einem Vollgeschoss ist rollstuhlgerecht zu gestalten.*

² *Bei der Neuerstellung von Gebäuden mit Arbeitsplätzen sind ab einer genutzten Arbeitsfläche von 500 m² der Zugang und die Benutzbarkeit bis zu den Arbeitsplatzbereichen rollstuhlgängig zu gestalten.*

³ *Sanierungen von Altbauten und Umbauten richten sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes und der jeweils gültigen SIA-Norm.*

Für die betriebliche Nutzung von Aufzugsanlagen ist die SUVA zuständig, für die private Nutzung können die Kantone Vorschriften machen. Die im Entwurf des Regierungsrats enthaltene Bestimmung über die Aufzugsanlagen, **Art. 70**, entspricht einer Anregung des Arbeitsinspektorats. Aufzugsanlagen müssen bestimmten Sicherheitsvorschriften genügen. Die eidgenössische Aufzugsverordnung gibt bereits Regelungen (auch zu den Kontrollaufgaben) vor. Entspricht ein Aufzug nicht den Vorschriften, sind die nötigen Sicherheitsmassnahmen anzuordnen. Die Absicht des Arbeitsinspektors war, diese Bestimmung in der Bauverordnung zu präzisieren. Wie wichtig diese Präzisierung für den Vollzugsalltag ist, ist unklar. Nur

wenige Kantone haben diesen Punkt in ihren Verordnungen geregelt. Auf die Erläuterungen folgte der Antrag, die Bestimmung in die Bauverordnung aufzunehmen, wobei Abs. 2 der regierungsrätlichen Version zu streichen sei. Die Kommission stimmte der erneuten Aufnahme von Art. 70, Aufzugsanlagen, knapp zu, wobei sie die Streichung von Abs. 2 der regierungsrätlichen Fassung ablehnte.

Die Kommission diskutierte den Antrag, **Art. 72 Abs. 2 Bst. d**, nicht bewilligungspflichtige Vorhaben, zu ergänzen. Neu sollen auch die Begriffe Kern- und Zentrumszonen genannt und damit die bewilligungsfreie Erstellung von Solaranlagen in diesen Zonen nicht zugelassen werden. Die Kommission kommt zum Schluss, dass bei einer Fläche von 15m² eine grössere Anlage als der heute gängige Standard realisiert werden kann. Die Frage der Einordnung (gute Integration) ist deshalb nicht unerheblich. Es wurde beantragt, die Solaranlagen bis 15 m² dem Meldeverfahren zu unterstellen.

Die Kommission beschloss mit grossem Mehr, Art. 72 Abs. 2 Bst. d zu streichen und Solaranlagen bis 15 m² in Art. 73 Abs. 1 Bst. f (neu) aufzunehmen.

An der Landratssitzung wurde beantragt, in **Art. 73 Abs. 1** einen Bst. f einzufügen und Wärmepumpen, Feuerungs- und Tankanlagen dem Meldeverfahren zu unterstellen.

Art. 73 enthält eine Auflistung von möglichen Anwendungsfällen, in denen die Gemeinde ein Meldeverfahren vorsehen kann. Die Gemeinde hat die in Art. 73 genannten Anwendungsfälle in ihrer Bauordnung zu präzisieren. So fallen unter den Begriff Wärmepumpen beispielsweise auch Erdsonden, von denen die Nachbarn kaum betroffen sind. Für andere, emissionsreiche Anlagen ist eine Information und Einsprachemöglichkeit des Nachbarn jedoch notwendig.

Zur Grundsatzfrage, was bewilligungspflichtig ist, wurde nochmals betont, dass die Bewilligungspflicht durch übergeordnetes Recht (RPG) und die Rechtsprechung bestimmt wird. Es kann nicht genügen, nur gezielt Spezialbewilligungen bei einzelnen Ämtern einzuholen, welche ein Projekt nur auf Einhaltung der sie betreffenden Bestimmungen prüfen. Eine Kanalisationsanlage beispielsweise wirft verschiedene Fragen auf, die verschiedene Amtsstellen betreffen. Nur im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens kann ein geordneter Ablauf und die Prüfung aller relevanten Fragen sichergestellt werden. Die Baubewilligungsbehörde bestimmt, wer das Gesuch prüfen muss und gewährleistet, dass die verschiedenen Ämter nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Auch das Meldeverfahren ist ein Baubewilligungsverfahren, in welchem die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geprüft werden muss. Es ist nicht notwendig, in Art. 73 speziell zu erwähnen, dass auch in diesem Verfahren eine ordnungsgemässe Prüfung auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen stattfinden muss.

Nach eingehender Diskussion beschloss die Kommission auf Antrag, in Art. 73 keinen neuen Bst. f betr. Wärmepumpen, Feuerungs- und Tankanlagen aufzunehmen.

Die Kommission beschloss auch die Art. 71 bis 73 zu den Verfahren in der vorliegenden Fassung zu belassen.

2. Antrag

Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig, der regierungsrätlichen Vorlage Totalrevision Bauverordnung mit den von ihr beschlossenen Änderungen zuzustimmen.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

**Landrätliche Kommission Bau,
Raumplanung und Verkehr**


Emil Kappeler, Obstalden
Kommissionspräsident