

An den Landrat

---

Glarus, 12. November 2011

## **Bericht zur Totalrevision Bauverordnung**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Landrätliche Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr behandelte die Totalrevision Bauverordnung an ihren Sitzungen vom 28. Oktober 2010 und 4. November 2010 in folgender Zusammensetzung:

Vorsitz: LR Emil Küng, Obstalden

Mitglieder: LR Rolf Blumer, Glarus (2. Sitzung)  
LR Peter Toneatti, Glarus (1. und 2. Sitzung)  
LR Peter Rufibach, Riedern (1. und 2. Sitzung)  
LR Andy Luchsinger, Haslen (1. und 2. Sitzung)  
LR Bruno Gallati, Näfels (2. Sitzung)  
LR Toni Gisler, Linthal (1. und 2. Sitzung)

Ersatzmitglied: LR Rolf Hürlimann, Schwanden (1. Sitzung)  
LR Josef Kubli, Netstal (1. Sitzung)  
LR Ernst Müller, Mollis (1. Sitzung)  
LR Hans Rudolf Forrer, Luchsingen (1. und 2. Sitzung)  
LR Fridolin Dürst, Obstalden (2. Sitzung)

Entschuldigt: LR Sergio Haller, Glarus  
LR Martin Laupper, Näfels  
LR Hans Peter Spälti, Netstal

An den Sitzungen nahmen weiter teil:

Landammann Röbi Marti, Departement Bau und Umwelt  
Martina Rehli, Departementssekretärin  
Peter Stocker, Fachstelle Raumentwicklung

Die Sitzungsprotokolle wurde von Stephanie Legler, Department Bau und Umwelt, geführt.

Für die Bearbeitung standen der Kommission folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Erläuternder Bericht und Antrag an den Landrat
- Entwurf Bauverordnung
- Entwurf Vollzugsverordnung
- Auswertung Vernehmlassung

## 1. Grundsätzliches

Die Kommissionsarbeit begann mit einer Einführung zur Vorlage durch das Departement. Die Verordnung muss die notwendigen Punkte des an der Landsgemeinde 2010 beschlossenen Raumentwicklungs- und Baugesetzes enthalten. Zuständigkeiten und administrative Weisungen gehören in eine regierungsrätliche Vollzugsverordnung. Ziel ist zudem die Harmonisierung der Baubegriffe.

In der Vernehmlassung lagen die Schwerpunkte der Stellungnahmen in den Bereichen Behandlungsfristen, Definitionen und Begriffsbestimmungen, Bewilligungspflicht, Gestaltungskommission und Koordinationsbestimmungen.

Die Behandlungsfristen für Baugesuche sind ambitiös und wurden aufgrund diverser Rückmeldungen gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf teilweise verlängert.

Um eine einheitliche Rechtsanwendung und Praxis zu gewährleisten, werden die Definitionen der Nutzungszonen und die Baubegriffe vereinheitlicht. Die Regelungsvielfalt der Baubegriffe verursacht gesamtschweizerisch hohe Kosten. In der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden die Baubegriffe definiert. Die Begriffsdefinitionen in der Bauverordnung stimmen mit diesen überein. Um dem Konkordat beitreten zu können, müssen alle Begriffsdefinitionen übernommen werden.

Die Liste von Vorhaben mit und ohne Baubewilligungspflicht (Art. 71 und 72) ist exemplarisch und nicht abschliessend. Der Umfang der Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 22 des Raumplanungsgesetzes (RPG).

Die Gestaltungskommission soll den Aspekt des qualitätsvollen Bauens und die Förderung der allgemeinen Baukultur sicherstellen. Ihr werden nicht alle sondern nur die Baugesuche mit entsprechenden gestalterischen Auswirkungen vorgelegt.

Verschiedene Vernehmlassungsstellen fanden die Bestimmung zur Koordination kompliziert. Das Thema „Koordination“ ist aber komplex; ein einfaches Konzept schwierig. Die Vorlage enthält nur die notwendigsten Bestimmungen. In anderen Kantonen wird die Koordination sogar in einem separaten Gesetz geregelt.

## 2. Eintreten

Die Notwendigkeit von Ausführungsbestimmungen zum neuen Raumentwicklungs- und Baugesetz war unbestritten. Die Kommission ist auf die Vorlage einstimmig eingetreten.

## 3. Detailberatung

Die Kommission diskutierte die Behandlungsfristen im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren und im Beschwerdeverfahren (**Art. 2 und 3**). Die festgelegten Behandlungsfristen sind notwendig. Sie müssen so ausgestaltet sein, dass sie in allen oder den meisten Fällen eingehalten werden können. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Vorgaben des Verwaltungsrechtspflegegesetzes. Für Ordnungsfristen betr. Zwischenentscheide sieht das Departement keine Veranlassung.

Ein Antrag, das Thema „Ver- und Entsorgung“ in den Abschnitt B. Kantonale Raumplanung (**Art. 6 bis 8**) aufzunehmen, wurde abgelehnt. Die Liste betr. Inhalte der Richtplanung bezieht sich auf den zurückgezogenen Entwurf eines neuen Raumentwicklungsgesetzes (REG). Der Bund gibt die Inhalte vor. Mit der Auflistung in der Bauverordnung soll das Bewusstsein für die Planungskultur gefördert werden und im Sinne der Benutzerfreundlichkeit darüber Auskunft geben, dass für die Richtplanung bestimmte Inhalte gefordert werden.

Betreffend Arbeitszonen in **Art. 12** wurde festgehalten, dass eine Arbeitszone keine Wohnzone ist. Wenn sich die Bedürfnisse ändern, hat die Anpassung mittels Nutzungsplanänderung zu erfolgen.

In **Art. 29** wurde die Definition der Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände speziell geregelt, da viele Gemeinden diese Zonen bereits kennen.

In **Art. 30** ist im Titel der Bindestrich nach „Sport“ zu streichen (redaktionelle Änderung).

Die Begriffsdefinition „Anbauten“ in **Art. 34** wurde intensiv diskutiert. Das Departement ist der Auffassung, in Anbauten soll keine Hauptnutzung zulässig sein. Aus der Mitte der Kommission kam der Einwand, die Gemeinden hätten bisher eine andere Praxis verfolgt. Vor allem aufgrund der knappen Platzverhältnisse bei alten Bauten müsse eine Hauptnutzung bei Anbauten möglich sein. Das Departement rät dazu, solchen Bedürfnissen mit Ausnahmen nachzukommen und nicht indem ein Baubegriff anders definiert werde. Der Antrag auf Streichung des letzten Nebensatzes wurde dennoch grossmehrheitlich angenommen.

Das Departement erläuterte der Kommission die Baubegriffe „Geschossflächenziffer (GFZ)“ (**Art. 58**) und „Ausnutzungsziffer (AZ)“ (**Art. 63**). Die GFZ umfasst sämtliche Flächen, d.h. auch Nebennutzungs-, Verkehrs- und Funktionsflächen. Die AZ umfasst nur Bruttogeschossflächen. Die Gemeinden haben nach Art. 18 des neuen RBG die Baudichte zu regeln. Wie sie die Baudichte regeln (anhand GFZ oder AZ oder ohne Ziffern) ist den Gemeinden überlassen. In der Bauverordnung wird lediglich sichergestellt, dass die Begriffe für alle gleich definiert werden.

**Art. 64** regelt die angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Baureife). Im Regelfall ist dies die Güteklasse D (vgl. Art. 14 Entwurf Vollzugsverordnung). In Sonderfällen (Bsp. ECE) können spezielle Anforderungen an die öV-Erschliessung gestellt werden (vgl. Art. 56 RBG).

Die Kommission beschloss auf Antrag einstimmig **Art. 67 Abs. 2** zu streichen. Es ist den Gemeinden überlassen, die Zusammensetzung der Gestaltungskommission zu regeln.

Unter dem Abschnitt **B. Materielles Baurecht** diskutierte die Kommission die Aufnahme eines Artikels zum behindertengerechten Bauen (Art. 69 neu). Der Antrag wurde einstimmig angenommen. Mit dem neuen Artikel wird die bisherige Praxis der Fachstelle Behindertengerechtes Bauen in die Bauverordnung aufgenommen. Bauten 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. Die neue Regelung geht über das Bundesrecht hinaus.

**Art. 69** „Abstellflächen für Motorfahrzeuge“ wird neu zu Art. 70.

Der Antrag **Art. 70 Abs. 1** so zu ergänzen, dass die Anforderungen nur für neue Anlagen und deren Ersatz gelten, lehnte die Mehrheit der Kommission ab. Einem weiteren Antrag, **Art. 70** zu streichen, stimmte die Kommission (bei diversen Enthaltungen) zu. Aufzugsanlagen werden üblicherweise laufend kontrolliert. Die Beurteilung der Haftung richtet sich nach der Werkeigentümerhaftung (Art. 58 OR).

In **Art. 71 Abs. 1 Bst. I** hiess die Kommission eine redaktionelle Änderung gut.

Zu **Art. 72 Abs. 2 Bst. d** erklärte das Departement, die Fläche von 15 m<sup>2</sup> sei ein Kompromiss. In Bezug auf Landschaftsschutz und Denkmalschutz wurde weniger beantragt. Die Befürworter einer nachhaltigen Energienutzung wollen mehr. Es wird zudem auf Art. 18a RPG verwiesen. In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Der Begriff Niveaupunkt wird in der Bauverordnung nicht definiert. Mit der Einführung der IVHB Begriffe werden für die Gesamthöhe andere Punkte auf dem massgebenden Terrain relevant (vgl. Anhang zu Art. 44 Gesamthöhe). Der Niveaupunkt muss demzufolge nicht geregelt werden und kann in **Art. 74** Visierung gestrichen werden. Die Kommission hiess die Streichung des Begriffs Niveaupunkt aus Art. 74 einstimmig gut.

Auf die Frage ob, ob der Antrag der Planungsbüros betreffend Gültigkeit der Begriffsbestimmungen bis zur Überarbeitung der Bauverordnungen der Gemeinden berücksichtigt wurde, erläutert das Departement, dass die Begriffsbestimmungen nicht unmittelbar anwendbar sind. In **Art. 86 Abs. 2** sind die Begriffsbestimmungen deshalb auch nicht aufgeführt.

#### **4. Schlussabstimmung**

Die Kommission hat die Kommissionsversion (Synopsis s. Beilage) in der Schlussabstimmung ohne Gegenstimme verabschiedet.

#### **5. 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 Kung, Obstalden*  
Kommissionspräsident

Beilage:  
- Synopsis