

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE ABÄNDERUNG DES BAUGESETZES (BAUG)

Ressort Bau

Vernehmlassungsfrist: 29. März 2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	4
Zuständiges Ressort	4
Betroffene Amtsstellen	4
1. Ausgangslage	5
2. Anlass der Vorlage	5
3. Schwerpunkte der Vorlage	8
3.1 Planungsrechtliche Bestimmungen.....	8
3.2 Baurechtliche und bautechnische Bestimmungen	11
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	16
4.1 Allgemeines	16
4.2 Baugesetz (BauG)	17
5. Personelle und finanzielle Konsequenzen.....	35
6. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	36
7. Regierungsvorlage	37

ZUSAMMENFASSUNG

Das geltende Baugesetz trat am 1. Oktober 2009 in Rechtskraft. Anlässlich der Totalrevision von 2008 haben insbesondere das Planungsrecht, die Bauvorschriften, das Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren sowie die Organisations- und Durchführungsbestimmungen Änderungen erfahren. Das Hochbauamt übernahm als zentrale Baubehörde verschiedene Zuständigkeiten von den Gemeinden und ist seither alleine für den Vollzug des Baurechts zuständig. Die Gemeinden werden jedoch im Rahmen des sog. Koordinationsverfahrens und insbesondere bei Fragen, welche die Ortsplanung betreffen, miteinbezogen.

Das neue Baugesetz wurde positiv aufgenommen. Zahlreiche Änderungen, insbesondere das neue Koordinationsverfahren sowie das vereinfachte Anzeigeverfahren, haben sich sehr bewährt. Die mit dem neuen Baugesetz gemachten Erfahrungen haben aber dennoch einen gewissen Anpassungsbedarf aufgezeigt. Diesem soll mit der gegenständlichen Vorlage begegnet werden.

Die vorgeschlagenen Anpassungen sollen zum einen den Vollzug des Gesetzes erleichtern, die Terminologie vereinheitlichen und einzelne Bestimmungen präzisieren. Zum anderen sollen inhaltlich massvolle Änderungen zu einer Deregulierung bzw. einer Liberalisierung des geltenden Baurechts führen. Im Wesentlichen sollen die Änderungen die Eigenverantwortung im Zusammenhang mit Bauschlussabnahmen stärken und die Bestimmungen in Bezug auf Höhen und Abstände von Einfriedungen und Stützmauern neufassen.

ZUSTÄNDIGES RESSORT

Ressort Bau

BETROFFENE AMTSSTELLEN

Hochbauamt

Tiefbauamt

Stabsstelle für Landesplanung

Amt für Umweltschutz

Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramt

Vaduz, 20. November 2012

RA 904/2012

1. AUSGANGSLAGE

Das Baugesetz fördert, schützt und regelt zugleich öffentliche und private Interessen in einem wohl abgewogenen Ausgleich. Es regelt die Errichtung, die Veränderung, den Abbruch, den Unterhalt und die Nutzung von Bauten und Anlagen mit dem Ziel, die Gestaltungs- und Siedlungsqualität in den Gemeinden zu fördern (Art. 1 Bst. a BauG). Gleichzeitig stellt das Baugesetz sicher, dass sich das Land geordnet und bodensparend entwickelt (Art. 1 Bst. b BauG). Aufgrund des Fehlens von raumplanerischen Rechtsgrundlagen in einem eigenständigen Raumplanungsgesetz verfolgt das Baugesetz auch den Zweck, minimale Grundlagen für eine erwünschte orts- und siedlungsbauliche Entwicklung des Landes sicherzustellen. Das Baugesetz wird ergänzt durch die Bauverordnung und die Gemeindebauordnungen.

Aufbau, Inhalt und Vollzugsbestimmungen des neuen Baugesetzes haben sich in der ca. zweijährigen Praxis grösstenteils bewährt. Die anstehende Teilrevision soll daher inhaltlich nur massvolle Änderungen bringen. Darauf wird im folgenden Kapitel näher eingegangen.

2. ANLASS DER VORLAGE

Mit dieser Teilrevision soll das in zweijähriger Praxis entdeckte Verbesserungspotential umgesetzt werden. Die Anpassungen und inhaltlich massvollen Änderungen dieser Vorlage ergeben sich überwiegend aus den gesammelten Erfahrungen und Rückmeldungen seit Inkrafttreten des aktuellen Baugesetzes. In diesem Kapitel soll in einem ersten Schritt die gegenständliche Vorlage summarisch be-

gründet werden. Im vierten Kapitel, bei den Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln, wird detaillierter auf die einzelnen Änderungen eingegangen.

Eine Zielsetzung dieser Vorlage ist eine Vereinheitlichung der Terminologie. Diese soll das Gesetz verständlicher machen und damit wesentlich zur Rechtssicherheit beitragen.

Im planungsrechtlichen Teil des Baugesetzes sind insbesondere die Bestimmungen zu den Überbauungs- und Gestaltungsplänen anzupassen bzw. inhaltlich zu ergänzen. In Überbauungsplänen und generell in Beilageplänen zu den Planungsinstrumenten sollen künftig Baulinien explizit zulässig sein.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der gegenständlichen Vorlage bildet sodann die Deregulierung der Baukontrollen. Die Bauherrschaft sowie deren Beauftragte (Architekten, Bauführer etc.) sollen mehr Verantwortung übernehmen. Diese Deregulierung verschafft der Baubehörde mit den gegebenen Personalressourcen den dringend benötigten Freiraum. Die Verpflichtung der Baubehörde zu einer Kontrolle nach Vollendung des Rohbaus soll im Grundsatz beibehalten werden. Die Verpflichtung der Baubehörde nach Fertigstellung des Bauwerks eine Bauschlussabnahme vorzunehmen, soll jedoch einem risikobasierten Ansatz folgend auf Gebäudetypen reduziert werden, die nutzungstechnisch oder z.B. aufgrund einer starken Frequentierung problematisch sind. Künftig soll nach der Fertigstellung des Bauwerks eine schriftliche Bestätigung von der Bauherrschaft oder deren Beauftragten (Architekt, Projektverfasser etc.) verlangt werden, worin diese bestätigt, dass das Bauvorhaben in Übereinstimmung mit der Baubewilligung sowie allfälligen Bedingungen und Auflagen ausgeführt wurde. Wenn diese Bestätigung vorliegt, soll es künftig im Ermessen der Baubehörde liegen (Kann-Bestimmung), ob bei Einfamilienhäusern, Umbauten und kleinmassstäblichen Mehrfamilienhäusern eine Bauschlussabnahme durchgeführt wird oder nicht. Wenn diese Bestätigung nicht bei der Baubehörde einlangt, ist diese hin-

gegen verpflichtet, eine kostenpflichtige Bauschlussabnahme vorzunehmen. Die Baubehörde hält die vorgeschlagene Deregulierung hinsichtlich des resultierenden Kontrollverlusts für vertretbar, zumal mittels Stichproben die Einhaltung der Vorschriften nach wie vor kontrolliert werden kann.

Ein weiterer Schwerpunkt der Vorlage bildet die neue Regelung der zulässigen Höhe von Einfriedungen (auch an Strassen). In der Praxis hat sich gezeigt, dass 1.25 m als maximale Höhe von Einfriedungen, Lebhägen, Wänden oder Geländern nicht praktikabel ist. Um einerseits einen effektiven Sichtschutz zu gewähren und andererseits den Vollzug des Baugesetzes zu erleichtern, wird vorgeschlagen, an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1.80 m zuzulassen.

Die Fristen im Zusammenhang mit dem Koordinationsverfahren sollen ebenfalls angepasst werden und die Durchführbarkeit des Gesetzes verbessern. Die Fristen sind anzupassen, weil die Behandlung der Baueinsprachen erst dann möglich ist, wenn sämtliche notwendigen Stellungnahmen vorliegen, die Beweise erhoben sind und der Sachverhalt entscheidungsreif ist. Die vierwöchige Frist hat in der Praxis oft zu Problemen geführt und konnte teilweise nicht eingehalten werden, weil notwendige Stellungnahmen, wie z.B. externe Lärmgutachten nicht rechtzeitig fertig gestellt werden konnten.

Weitere Anpassungen oder Änderungen des Baugesetzes betreffen verfahrenstechnische Verbesserungen oder Vereinfachungen. So soll z.B. im Anzeigeverfahren künftig regelmässig ein schriftlicher Freigabebescheid ausgestellt werden. Ein neuer sog. Amtshilfeartikel soll zudem für einen reibungslosen Bezug von Grundbuchdaten durch die Baubehörde im Abrufverfahren sorgen. Im Weiteren sollen verschiedene Präzisierungen den Gesetzesvollzug erleichtern. Dies betrifft z.B. die Anzeigepflicht, die Baureife oder die Messweise der Gebäudehöhe bei Pultdächern. Schliesslich soll die Bewilligungspflicht von Wärmepumpen gelockert werden.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

3.1 Planungsrechtliche Bestimmungen

Zentrale planungsrechtliche Bestimmungen sind bereits Inhalt des heutigen Baugesetzes. Schon das Baugesetz von 1947 enthielt planungsrechtliche Bestimmungen. Die rechtliche Verpflichtung des Staates zur überörtlichen und grenzübergreifenden Planung ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an den Staat, der auch mit der Ablehnung des Raumplanungsgesetzes 2002 bestehen geblieben ist. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass die Gemeinden die im Baugesetz verankerten Planungsinstrumente Richtplan, Überbauungsplan und Gestaltungsplan verstärkt zur Lenkung siedlungsbaulicher Entwicklungen nutzen. Diese Entwicklung wird durch die Baubehörde begrüßt, da auf diese Weise eine geordnete Überbaubarkeit des Bodens sichergestellt wird. Nach wie vor werden die Planungsinstrumente mehrheitlich von Seiten der Bauherren angeregt. Vereinzelt wurden jedoch schon Gebiete ausgeschieden, in welchen von den Gemeinden eine Pflicht zur Auflage solcher planungsrechtlicher Grundlagen verlangt wird.

In der planungsrechtlichen Praxis gab es unterschiedliche Auffassungen darüber, ob Baulinien in den Beilageplänen zu Gestaltungsplänen möglich sind oder nicht. Mit vorliegender Anpassung der Planungsinstrumente soll im Wesentlichen die notwendige Rechtssicherheit hergestellt werden. So soll künftig explizit die Möglichkeit bestehen, Baulinien in die sog. Beilagepläne zu integrieren. Beilagepläne sollen darüber hinaus künftig nicht nur beim Planungsinstrument Gestaltungsplan, sondern neu auch beim Planungsinstrument Überbauungsplan zulässig sein. Sämtliche Planungsinstrumente sollen nämlich neu in formaler Hinsicht aus denselben Bestandteilen (Plan, Beilagepläne, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht) bestehen. Die einzelnen Bestandteile bilden zusammen ein Ganzes und ergänzen sich gegenseitig.

Der eigentliche Plan (in der Schweiz meist „Karte“ genannt) besteht aus einem Titelblatt, einer Plankarte sowie einer Legende.

In den Sonderbauvorschriften (in der Schweiz meist „Reglement“ genannt) wird die Bau- und Nutzweise, welche auf dem Plan und mittels Legende räumlich dargestellt wird, mittels normativer Vorschriften vorgeschrieben. Sonderbauvorschriften enthalten grundeigentümerverbindliche und detaillierte Bestimmungen z.B. in Bezug auf die Bau- und Nutzweise und die Erschliessung. Mit Sonderbauvorschriften werden auch räumliche Planelemente (z.B. Baubereiche) definiert und im Plan nicht darstellbare Massnahmen (z.B. Schallschutzanforderungen an Wohnbauten) geregelt.

Beilagepläne können einerseits grundeigentümerverbindliche und andererseits begleitende Elemente enthalten. In den Sonderbauvorschriften ist jeweils zu definieren, welche Elemente grundeigentümerverbindlich sind und welche nicht. Die begleitenden Elemente der Beilagepläne sind für die Beurteilung des Bauprojekts beizuziehen und sind als Richtlinie für die Behörden zu verstehen. Abweichungen sollen möglich sein, wenn dies aus sachlichen Gründen gerechtfertigt ist und damit die rechtsverbindlichen Inhalte nicht unterlaufen werden.

Der vierte Bestandteil der Planungsinstrumente stellt schliesslich der Planungsbericht dar. Er erweist sich als eine unerlässliche Beilage zu den Planungsinstrumenten. Die Überlegungen für ein situationsgerechtes Handeln in Bezug auf Erschliessung, Bebauung usw., die Begründung der Abweichung zur Regelbauweise sowie die Interessenabwägung sind im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit in einem Planungsbericht darzulegen. Der Planungsbericht soll die Grundlage für die Bearbeitung des Genehmigungsgesuchs beinhalten und besteht im Gegensatz zu den Sonderbauvorschriften nicht aus normativen Vorschriften, sondern erläutert und begründet diese.

Eine uneinheitliche Terminologie im aktuellen Planungsrecht hat zu Unsicherheit in der Rechtsanwendung geführt. Die Begriffsbestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 2 Abs. 1 Bst. h BauG) und des Überbauungsplans (Art. 2 Abs. 1 Bst. q BauG) sollen daher bereinigt werden.

So soll im Planungsrecht der Begriff „spezielle Vorschriften“ neu durch eine einheitliche Verwendung des Begriffs „Sonderbauvorschriften“ ersetzt werden. Die „speziellen Vorschriften“, mit denen bisher die Planungsinstrumente ergänzt wurden, wurden oft mit den „speziellen Bauvorschriften“ im Sinne von Art. 41 BauG verwechselt. „Spezielle Bauvorschriften“ im Sinne von Art. 41 BauG sind immer als Gegenstück zur Regelbauweise zu verstehen. Mit einem dritten Begriff, den „Spezialbauvorschriften“, sind die Gemeindebauordnungen und Zonenpläne gemeint (z.B. Art. 52 Abs. 2 BauG).

Zudem hat das Wort „spezielle“ in Art. 22 Abs. 2 BauG zu Verwirrung gesorgt. Es soll ersatzlos gestrichen werden, um die Bestimmung präziser zu formulieren. In Art. 12 Abs. 2 BauG muss es konsequenterweise nicht „spezielle Bau-“, sondern „Spezialbau-“ heissen.

Schliesslich unterscheiden sich die Planungsinstrumente hinsichtlich ihrer Rechtsnatur. Zum einen gibt es die „Behördenverbindlichkeit“ des Richtplans (Art. 2 Abs. 1 Bst. o BauG), weil dieser noch keine grundstücksscharfen Anordnungen enthält. Zum anderen gibt es die weitergehende „Allgemeinverbindlichkeit“ oder „Grundeigentümerverbindlichkeit“, die auch die Grundeigentümer umfasst. Um eine einheitliche Terminologie zu verwenden, soll Art. 30 BauG der Formulierung von Art. 2 Abs. 1 lit. h und q BauG angepasst werden. Die Wendung „für jedermann verbindlich“ soll daher durch „grundeigentümerverbindlich“ ersetzt werden.

3.2 Baurechtliche und bautechnische Bestimmungen

Wie bereits ausgeführt, sollen die Neuerungen in diesem Kapitel des Baugesetzes im Wesentlichen zu mehr Rechtssicherheit führen und den Vollzug des Gesetzes erleichtern. Detaillierte Angaben sind jeweils bei den Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln angeführt.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt der gegenständlichen Vorlage bildet das Regelungsgefüge in Bezug auf Grenzabstände und zulässige Höhen von Abgrenzungen, Einfriedungen und Stützmauern an Privatgrenzen, öffentlichen Strassen und Verkehrswegen. Es muss dabei einerseits zwischen Einfriedungen, Lebhägen, Wänden oder Geländer (Art. 48 Abs. 3 BauG) und andererseits Stützmauern (Art. 48 Abs. 4 BauG) unterschieden werden.

Art. 48 Abs. 3 BauG regelt Einfriedungen, Lebhäge, sonstige Wände oder Geländer. Dieser Absatz soll in inhaltlicher und sprachlicher Hinsicht überarbeitet werden. Die zulässige Höhe von 1.25 m hat sich in der Praxis nicht bewährt und soll, um den Vollzug des Gesetzes zu erleichtern, auf 1.80 m erhöht werden. Die Aufzählung soll zudem sprachlich überarbeitet werden. Der Terminus „Einfriedungen“ bildet neu den Überbegriff. Eine ergänzende, beispielhafte Aufzählung kann hier entfallen, weil in den Begriffsbestimmungen die „Einfriedungen“ neu definiert werden. In diesem Zusammenhang ist Art. 2 Abs. 1 Bst. d BauG anzupassen. Im letzten Satz der Begriffsbestimmung „Einfriedungen“ werden nämlich „Lebende Zäune“ (gemeint sind „Hecken“) von der Legaldefinition ausgenommen. Neu sollen auch „Lebhäge“ bzw. „lebende Zäune“ unter die Begriffsdefinition fallen. Diese Begriffe sollen zudem durch das Wort „Hecke“ ersetzt werden.

Das Regelungssystem in Bezug auf Stützmauern bedarf ebenfalls in zweierlei Hinsicht einer Revision. Einerseits muss die in ihrem Anwendungsbereich zu weit gefasste Verordnungsbestimmung eingegrenzt werden, andererseits sollen prak-

tische Probleme in Bezug auf künstlich aufgeschüttetes Terrain einer neuen gesetzlichen Regelung unterworfen werden.

Art. 48 Abs. 4 BauG regelt Stützmauern gegenüber Privatgrundstücken. Art. 52 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 3 Satz 2 BauV regelt Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen. Die Verordnungsbestimmung bezieht sich ihrem Wortlaut entsprechend auch auf Art. 48 Abs. 4 BauG, was zu Widersprüchen führt. Der Anwendungsbereich der Verordnungsbestimmung muss daher teleologisch auf Art. 52 Abs. 3 BauG reduziert werden. Der Kern der Verordnungsbestimmung soll neu ins Gesetz aufgenommen werden. Damit ist neu die sog. Drittel-Regel (gegenüber Privatgrundstücken) obsolet und es gilt die sog. Mehrmass-Regel sowohl gegenüber öffentlichen Strassen als auch in Beziehung zum Privateigentum.

Es hat sich darüber hinaus gezeigt, dass Stützmauern, welche ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichern, in ihrem Grenzabstand oft zu unbilligen Ergebnissen führen. Im Gegensatz zu einem Gebäudeteil, der den gesetzlichen Grenzabstand einhalten muss, müssen Stützmauern gegenüber einem Privatgrundstück lediglich um einen Drittel ihres Mehrmasses von 1.25 m abrücken. Damit dürfen bei einer wortgetreuen Auslegung des Gesetzes Stützmauern, welche ein künstlich aufgeschüttetes Terrain bspw. für eine Terrasse sichern, nach Ansicht der Baubehörde unbillig nahe an das Nachbargrundstück gesetzt werden. In diesem Fall soll neu der künstlich aufgeschüttete und durch Stützmauern gesicherte Bereich um das Mehrmass seiner Höhe, bezogen auf 1.25 m Ausgangshöhe, von der Grenze abrücken. Schliesslich soll Art. 48 Abs. 5 BauG mit dem Zusatz ergänzt werden, dass auch bei topographisch bedingten Gründen abweichende Regelungen bezogen auf die Höhe der Stützmauer zugelassen werden können. Das entspricht einer langjährigen Praxis und vermeidet zudem Härtefälle.

Ergänzt wird sodann Art. 54 Abs. 2 BauG zur Messung der Gebäudehöhe. Diese Rechtsvorschrift soll dadurch präzisiert werden, dass bei Pultdächern talseitig ein maximaler Höhenzuschlag von 1.50 m zur Gebäudehöhe zulässig ist. Das Wort talseitig war bislang nur im Bericht und Antrag Nr. 112/2008 erwähnt und soll neu im Gesetz verankert werden.

Die Bewilligungspflicht für die Errichtung und Abänderung von Anlagen der Haustechnik wie Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälte- sowie Energieerzeugungsanlagen soll neu nicht mehr konventionelle Heizungsanlagen erfassen. Diese unterliegen bereits einer Bewilligung durch das Brandschutzgesetz. Von dieser Deregulierung ausgenommen sollen jedoch jene Heizungsanlagen sein, welche Emissionen wie z.B. Lärm (Wärmepumpen im Aussenbereich) verursachen oder eine potentielle Gefährdung des Grundwassers (Grundwasser-Wärmepumpen) mit sich bringen.

Art. 73 BauG zur Anzeigepflicht ist in verschiedener Hinsicht abzuändern. So ist Bst. c in Bezug auf Zelte neu zu fassen. Es sollen künftig Zelte einer Anzeigepflicht unterliegen, welche mehr als 50 m² Grundfläche aufweisen oder für die Dauer von mehr als vier Monaten aufgestellt werden. In Bst. e muss eine redaktionelle Änderung vorgenommen werden, indem das Wort „nicht“ eingefügt wird. Baustatisch massgebende innere Umbauten unterliegen in der Regel nämlich der Bewilligungspflicht von Art. 72 BauG, wohingegen nicht baustatisch massgebende innere Umbauten der Anzeigepflicht von Art. 73 BauG unterworfen sind. Ein neuer Bst. i soll die Errichtung von Schwimmbecken bis und mit 35 m² der Anzeigepflicht unterstellen, sofern diese in Massivbauweise erstellt bzw. in das Gelände integriert werden. Zudem sollen gemäss dem neuen Bst. k Abstellplätze für PWs bis und mit 50 m² nicht mehr der Bewilligungspflicht, sondern neu nur noch der Anzeigepflicht unterliegen. Für grössere Tiefbauten soll demgegenüber weiterhin die Bewilligungspflicht gemäss Art. 72 Bst. g BauG gelten. Schliesslich soll

ein neuer Bst. I jene Heizungsanlagen erfassen, welche Immissionen (Lärm etc.) verursachen (z.B. Wärmepumpen).

Die Praxis der vergangenen zwei Jahre hat gezeigt, dass bei Einspracheverfahren die vierwöchige Frist zur Anberaumung einer Vermittlungsverhandlung (Art. 77 Abs. 3 BauG) schwierig einzuhalten ist. Vermittlungsverhandlungen haben nur dann Erfolg auf eine mögliche Einigung, wenn sämtliche Stellungnahmen, Gutachten und Nachweise etc. vorliegen, die Beweise erhoben sind und der Sachverhalt entscheidungsreif ist. Erst dann kann die Einsprache und das Bauvorhaben selbst inhaltlich fundiert verhandelt werden.

Das in Art. 78 BauG geregelte Koordinationsverfahren gilt auch im Rahmen von Planungsänderungen. Dies ist jedoch im Baugesetz nicht explizit verankert und soll, um Rechtssicherheit zu schaffen, entsprechend in Art. 82 Abs. 3 BauG ergänzt werden.

Bei der Erledigung des Anzeigeverfahrens nach Art. 86 Abs. 2 BauG hat es sich in der Praxis als sinnvoll erwiesen, dass die Baubehörde eine schriftliche Freigabe erteilt. Ansonsten weiss die Bauherrschaft nämlich nicht mit Sicherheit, ob sie mit dem Bau beginnen darf oder nicht. Die schriftliche Freigabe der Baubehörde soll unter neuem Recht in jedem Fall ausgestellt werden. Die dreiwöchige Frist zur Freigabe durch die Baubehörde hingegen soll neu nur noch in der Regel gelten. Mit dieser Formulierung ist klargestellt, dass es im Ausnahmefall, insbesondere bei einem komplexen Sachverhalt, auch einmal länger dauern kann, bis die schriftliche Freigabe erteilt wird. Beispielsweise bei der Integration von Photovoltaikanlagen in ortsbaulich sensiblen Quartieren brauchen die Gemeinden meist eine längere Zeitspanne für ihre Entscheidungsfindung.

Ein weiterer Schwerpunkt dieser Vorlage bildet sodann die Kontrolle der Bauten durch die Baubehörde. Wie einleitend bereits ausgeführt, sollen die Baukontrol-

len dereguliert werden. Bauherren und deren Beauftragte sollen künftig mehr Eigenverantwortung übernehmen und dazu verpflichtet sein, sämtliche Bauten und Anlagen nach den einschlägigen Rechtsgrundlagen und Normen auszuführen. Die Baubehörde soll weiterhin eine Kontrolle nach Vollendung des Rohbaus vornehmen. Die Verpflichtung der Baubehörde nach Fertigstellung des Bauwerks eine sog. Bauschlussabnahme vorzunehmen, soll jedoch einem risikobasierten Ansatz folgend auf Gebäudetypen reduziert werden, die nutzungstechnisch oder aufgrund einer starken Frequentierung etc. problematisch sind. Künftig soll nach der Fertigstellung des Bauwerks eine schriftliche Bestätigung von der Bauherrschaft oder deren Beauftragten (Architekt, Projektverfasser etc.) verlangt werden, worin diese bestätigt, dass das Bauvorhaben in Übereinstimmung mit der Baubewilligung sowie allfälligen Bedingungen und Auflagen ausgeführt wurde. Wenn diese Bestätigung vorliegt, soll es künftig im Ermessen der Baubehörde liegen (Kann-Bestimmung), ob z.B. bei Einfamilienhäusern, Umbauten und kleinmasstäblichen Mehrfamilienhäusern eine Bauschlussabnahme durchgeführt wird oder nicht. Wenn diese Bestätigung nicht bei der Baubehörde einlangt, ist diese jedoch verpflichtet, eine kostenpflichtige Bauschlussabnahme vorzunehmen. Die Einhaltung der Vorschriften soll durch die Baubehörde weiterhin mit Stichproben überprüft werden können. Auf diese Weise geht die präventive Wirkung der Bauschlussabnahmen nicht vollends verloren. Der Schwerpunkt der Kontrolltätigkeit der Baubehörde soll aber neu entsprechend dem Risikopotential vorgenommen werden.

Diese Deregulierung verschafft der Baubehörde mit den gegebenen Personalressourcen den dringend benötigten Spielraum. Die Alternative zur Deregulierung bestünde in der Neufassung eines Durchführungsartikels (analog zu Art. 67 des Landwirtschaftsgesetzes oder zu Art. 61 f. des Umweltschutzgesetzes), wonach die Baubehörde ermächtigt würde, externe Fachpersonen mit Vollzugsaufgaben zu betrauen, um insbesondere Spitzenbelastungen adäquat abdecken zu können.

Dieser Lösungsvorschlag hätte aber voraussichtlich höhere Kosten als eine Festanstellung zur Folge und wurde daher vor allem aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus wäre, wie die Erfahrung gezeigt hat, die Baubehörde voraussichtlich dennoch oft gefordert, einzuschreiten. Damit wäre die Entlastung der Baubehörde nur bedingt gegeben.

Die Regierung hält die vorgeschlagene Lösung mittels Deregulierung auch hinsichtlich eines resultierenden Kontrollverlusts für vertretbar, insbesondere weil einem risikobasierten Ansatz gefolgt wird und mittels Stichproben die Einhaltung der Vorschriften nach wie vor kontrolliert werden kann. Die Verantwortung für eine rechtskonforme Ausführung und die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde soll eindeutig bei der Bauherrschaft und deren Beauftragten liegen. Die Baubehörde soll nicht etwas kontrollieren müssen oder gar für etwas haftbar gemacht werden können, das ohnehin der Werkvertragshaftung der Unternehmer und Dienstleister unterliegt (Art. 84 BauG). Gesamthaft gesehen trägt diese Änderung wesentlich zur Stärkung der Eigenverantwortung bei.

Neben den genannten inhaltlichen Schwerpunkten der Vorlage, sind weitere Anpassungen oder Änderungen aufgenommen worden, die das Gesetz verbessern und vereinfachen sollen. Im Übrigen wurde im gesamten Gesetz die Terminologie vereinheitlicht. Damit sollen Unklarheiten ausgeräumt werden, die aus der Verwendung von mehreren oder unpräzisen Begriffen entstanden sind. Im Folgenden wird im Detail auf die einzelnen Artikel eingegangen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

4.1 Allgemeines

Nachfolgend werden vornehmlich die wesentlichen Änderungen in der Gesetzesvorlage erläutert. Sämtliche rein redaktionellen Anpassungen einzelner Begriffe

bzw., Präzisierungen und Ergänzungen zu den einzelnen Artikeln finden sich weiter hinten in der Regierungsvorlage und werden in den Erläuterungen nicht weiter ausgeführt.

4.2 Baugesetz (BauG)

Zu Art. 2 Abs. 1 Bst. d, h, l, n und q: Begriffsbestimmungen; Bezeichnungen

Die Begriffsbestimmung „Einfriedung“ in Art. 2 Abs. 1 Bst. d BauG wird vor allem präzisiert, um das Regelungsgefüge bezüglich Abgrenzungen und Einfriedungen neu zu ordnen und insbesondere Art. 48 Abs. 3 BauG vollzugsgerechter auszugestalten. Unter der geltenden Rechtslage sind „lebende Zäune“ explizit von der Legaldefinition in Art. 2 BauG ausgenommen, was nicht sachgerecht ist. „Lebende Zäune“ werden daher neu als „Hecken“ bezeichnet und ebenfalls von der Legaldefinition als eine Art „Einfriedung“ und Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils definiert.

Art. 2 Abs. 1 Bst. l BauG soll ebenfalls abgeändert werden. Die bisherige Legaldefinition der „Hangneigung“ liess einen zu grossen Spielraum betreffend die Messweise zu. So ist es bislang möglich, auf einer Grundstücksfläche das grösste Gefälle an einer beliebigen Stelle zu wählen, ohne dass dieses Gefälle einen direkten Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben hat. Dies entspricht nach Ansicht der Regierung nicht dem Willen des Gesetzgebers. Die Definition der Messweise unter Einbezug der massgeblichen Hangneigung bezieht sich nämlich auf das eigentliche Bauprojekt und nicht auf die Freiflächen in der Umgebung. Die Baubehörde war daher verschiedentlich gefordert, in der Spruchpraxis Missbräuche einzuschränken.

Gleichfalls fehlt gemäss geltender Regelung im Fall einer ungleich bzw. diagonal verlaufenden Hangneigung die konkrete Lagebestimmung der Gefällslinie in Bezug auf das geplante Gebäude. Wird auf diesem Weg eine Hangneigung von

mindestens 10 % erreicht, gelten in Bezug auf die Höhenmessung erleichterte Bedingungen. Im Fall von unterschiedlich verlaufenden Hangneigungen auf dem Baugrundstück und fehlender Lagebestimmung kann dies zu gravierenden Ungleichbehandlungen von Baugesuchen führen.

Mit der vorgesehenen Korrektur wird nun die Messweise eindeutig definiert. Für die Bestimmung, ob sich das Bauvorhaben in einem Hang bzw. in der Ebene befindet, wird nun nicht mehr die zur Überbauung vorgesehene Grundstücksfläche, sondern nur noch die Höhendifferenz innerhalb der geplanten Überbauungsfläche des Gebäudes herangezogen. Dadurch wird eine Ungleichbehandlung durch den Einbezug nicht relevanter Grundstücksflächen mit unterschiedlich abweichenden Gefällen vermieden. So können beim Bau von mehreren Gebäuden bei abweichenden Gefällen auf demselben Grundstück unterschiedliche Messweisen resultieren, da die Hangneigung für jedes Gebäude separat ermittelt wird.

Zusammenfassend wird mit dieser Korrektur einerseits Missbrauch ausgeschlossen und andererseits die im geltenden Recht bestehende Messweise rechtssicher konkretisiert.

Zu Art. 21 Abs. 3: Zweck und Form

Die Planungsinstrumente Überbauungsplan und Gestaltungsplan sollen in formaler Hinsicht aus denselben Bestandteilen (Plan, Beilagepläne, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht) bestehen. Art. 21 Abs. 3 BauG muss demnach in der Weise abgeändert werden, dass unter neuem Recht auch allfällige Beilagepläne im Überbauungsplanverfahren möglich sind. Die Praxis hat gezeigt, dass dies einerseits von den Gemeinden sowie von den jeweiligen Antragstellern erwünscht ist und andererseits der Rechtssicherheit dient. Darüber hinaus wird auch die Lesbarkeit der Projektunterlagen erhöht. Vgl. hierzu auch die weitergehenden Ausführungen in Kapitel 3.1.

Zu Art. 22 Abs. 2 und 3 Bst. f: Überbauungsplan; Inhalt

Art. 22 Abs. 1 BauG regelt den zulässigen Inhalt des Überbauungsplans nicht abschliessend. Besondere Erwähnung findet die Parkierung. Die Praxis hat gezeigt, dass hierzu eine ergänzende und konkretisierende Bestimmung angezeigt ist. Aus raumplanerischer Sicht kann es vor allem im Rahmen von grösseren Überbauungen Sinn machen, die Anzahl der Abstellplätze angemessen zu reduzieren. Dies ist insbesondere im Fall von Mehrfachnutzungen (Wohngebäude, Dienstleistungen etc.) und bei einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Fall. Die Möglichkeit der Reduktion soll bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Überbauungsplänen gegeben sein. Art. 22 Abs. 3 BauG ist deshalb mit einem neuen Bst. f zu ergänzen, mit dem die Art, die Anzahl und die konkrete Ausführung der Parkierungsanlagen festgelegt werden kann.

Zu Art. 25 Abs. 1: Gestaltungsplan; Inhalt

Um den raumplanerischen Zielen der Planungsinstrumente gerecht zu werden, müssen unabhängig von einem Überbauungsplan auch im Gestaltungsplan Baulinien zulässig sein. Das System von Überbauungs- und Gestaltungsplänen macht nämlich nur Sinn, wenn das speziellere Planungsinstrument auch jene Instrumente vorsehen kann, welche beim allgemeineren schon möglich sind. Diese Logik wurde vor allem aufgrund der systematischen Stellung des Baulinienartikels (Art. 23 BauG) im Abschnitt „b) Überbauungsplan“ angezweifelt. Für den Erlass von Baulinien im Gestaltungsplanverfahren ist eine Kombination mit dem Überbauungsplan weder zwingend notwendig noch zweckmässig. Der Gestaltungsplan regelt in Beachtung der Nutzungsordnung die Überbauung einer oder mehrerer Grundstücke mit detaillierten Vorschriften u.a. zu Bauweise, Gestaltung, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung. Ein wesentliches Regelungsinstrument hierfür sind Baulinien. Der Gestaltungsplan muss also, um seine Raumplanungsfunktion wirksam erfüllen zu können, Baulinien festlegen können. Ein unabhängiges Expertengutachten aus der Schweiz hat dies bestätigt. Mit ei-

ner Ergänzung von Art. 25 Abs. 1 BauG soll in diesem Punkt Rechtssicherheit geschaffen werden.

Zu Art. 35 Abs. 2: Benützung des öffentlichen Grundes, Sicherheitsmassnahmen

Gemäss Art. 35 Abs. 2 BauG sind Gesuche für die Benützung des öffentlichen Grundes im Fall von Gemeindestrassen bei der Gemeinde und im Fall von Landstrassen beim Tiefbauamt einzureichen. Diese Bestimmung widerspricht insbesondere Art. 3 Abs. 2 des Strassenverkehrsgesetzes (SVG). Diese Vorschrift besagt, dass dafür das Tiefbauamt zuständig ist. Neu sollen sämtliche Gesuche beim Amt für Bau und Infrastruktur eingereicht werden, welches die entsprechende Koordination übernimmt und die Gesuche allenfalls an die zuständigen Gemeinden weiterleitet. Dies entspricht einer langjährigen Verfahrenspraxis.

Zu Art. 37 Abs. 3: Baureife

Gemäss Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes über die Baulandumlegung kann der Gemeinderat die Durchführung einer Umlegung von Amtes wegen anordnen, wenn ohne Umlegung eine zweckmässige und zonengerechte Überbauung erschwert oder verunmöglicht wird. Demgemäss wird diese Vorschrift in eine Kann-Bestimmung abgeändert.

Zu Art. 38 Abs. 4: Erschliessung

Gemäss Art. 38 Abs. 4 BauG können die Gemeinden die Grundeigentümer mit den Erschliessungskosten gemäss einem von ihnen zu erlassenden Reglement belasten. Unter der geltenden Rechtslage können die Gemeinden jedoch nur bei Neuerschliessungen Erschliessungskosten bei den Grundeigentümern geltend machen. Neu soll diese Möglichkeit auch bei Sanierungen bestehen. Den Gemeinden ist es ein Anliegen, dass auch die oft sehr aufwändigen und kostenintensiven Sanierungsarbeiten an bestehenden Trassierungen verursachergerecht an die eigentlichen Nutzniesser überwälzt werden können.

Zu Art. 42 Abs. 4 Bst. g und 5: Ausnützungsziffer

Art. 42 Abs. 4 Bst. g BauG bestimmt, dass umlaufende Verglasungen von Balkonen, soweit sie der energetischen Sanierung dienen, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht zur massgeblichen Bruttogeschossfläche gezählt werden. Diese Bestimmung hat in der Praxis ihre Wirkung verfehlt, weil der Nachweis der energetischen Sanierung von umlaufenden Verglasungen von Balkonen faktisch nicht zu erbringen ist. Energetische Sanierungen betreffen in der Regel das Schliessen von Freiflächen bei innen liegenden Aufenthaltsbereichen von Loggien usw. Die Bestimmung ist deshalb entsprechend zu präzisieren.

Der Anwendungsbereich von Art. 42 Abs. 5 BauG soll zudem neu auch auf Neuerrichtungen öffentlicher Geh- und Fahrwege sowie Gewässerrevitalisierungen ausgedehnt werden. Diese Rechtsvorschrift soll es dem Gemeinwesen erleichtern, Grundstücksflächen für Arrondierungen öffentlicher Geh- und Fahrwege sowie Gewässerrevitalisierungen zu erwerben. Grundeigentümer haben nämlich regelmässig vorgebracht, dass durch den Verkauf an das Gemeinwesen die betreffende Fläche auch für die Berechnung der Ausnützungsziffer verloren gehe. Derjenige, der seinen Boden für einen öffentlichen Verkehrsweg oder eine Gewässerrevitalisierung abgibt, sollte daher nach dem Willen des Gesetzgebers keinen Nachteil hinsichtlich der Ausnützungsziffer erfahren. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Rechtsvorschrift dem Gemeinwesen den (vorsorglichen) Landwerb erleichtern. Der Wortlaut von Art. 42 Abs. 5 BauG ist dabei aber zu eng geraten. Die Vorschrift soll nämlich nicht nur für Arrondierungen, sondern auch für Neuerrichtungen von öffentlichen Geh- und Fahrwegen sowie Gewässerrevitalisierungen zur Verfügung stehen. Dies betrifft jedoch selbstverständlich nicht Baulandumlegungen. Diese sind in einem eigenständigen Gesetz geregelt. Es wird daher vorgeschlagen, den Anwendungsbereich dieser Vorschrift entsprechend um die Neuerrichtung zu erweitern.

Zu Art. 43 Abs. 2 und 3: Verlagerung der Ausnützung

Eine Verlagerung der Ausnützung wird aktuell durch die Baubehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde geprüft (Art. 43 Abs. 2 BauG). Die Überprüfung der ortsplanerischen Vorschriften erfolgt entsprechend der Zuständigkeitsregelung im Rahmen der Gemeindeautonomie durch die Gemeinde. Die Baubehörde prüft zudem die Einhaltung der Bauvorschriften im Rahmen der Behandlung eines Baugesuchs. Eine zusätzliche Prüfung der baurechtlichen Vorschriften im Rahmen der Verlagerung der Ausnützung kann daher nach Ansicht der Baubehörde entfallen. Art. 43 Abs. 2 BauG soll somit aufgehoben werden.

Bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen darf die Verlagerung von Nutzungsanteilen gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG nur innerhalb der gleichen Nutzungszone erfolgen. Die Baubehörde ist der Ansicht, dass diese Bestimmung zu weit gefasst ist. Überbauungspläne mit einem grösseren Perimeter können nämlich dann zu Problemen führen, wenn ein Teil des Perimeters ausschliesslich die Wohn- und Gewerbezone und ein anderer Teil ausschliesslich die Wohnzone betrifft. Eine Vermischung der unterschiedlichen Nutzungsanteile in diesen Zonen kann im Rahmen eines Überbauungsplans durchaus Sinn machen und zu siedlungs- und ortsbaulich befriedigenden oder sogar besseren Ergebnissen führen. Es wird daher vorgeschlagen, den zweiten Satz von Art. 43 Abs. 3 BauG ersatzlos aufzuheben.

Zu Art. 48 Abs. 1 bis 5: Grenzabstände von Klein- und Nebenbauten, Abgrenzungen und Einfriedungen sowie Stützmauern

Die Grenzabstände und zulässigen Höhen von Abgrenzungen, Einfriedungen und Stützmauern an Privatgrenzen, öffentlichen Strassen und anderen Verkehrswegen bilden einen inhaltlichen Schwerpunkt der gegenständlichen Teilrevision. Es muss dabei einerseits zwischen Einfriedungen wie Mauern, Zäune, Lebhäge,

Wände oder Geländer (Art. 48 Abs. 3 BauG) und andererseits Stützmauern (Art. 48 Abs. 4 BauG) unterschieden werden.

Art. 48 Abs. 3 BauG regelt Einfriedungen wie beispielsweise Mauern, Lebhäge, Wände und Geländer. Diese Bestimmung soll in inhaltlicher und in sprachlicher Hinsicht überarbeitet werden.

Die zulässige Höhe von 1.25 m hat sich in der Praxis nicht bewährt und soll daher erhöht werden. Seit der Totalrevision dürfen Einfriedungen an der Grenze nämlich nur noch bis zu dieser Höhe erstellt werden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf die Höhe überschritten werden. Wie die Praxis jedoch zeigt, werden nur in seltenen Fällen solche schriftlichen Vereinbarungen abgeschlossen. Die maximal zulässige Höhe von 1.25 m bietet noch keinen wirksamen Sichtschutz. Deshalb sind auch landesweit regelmässig (rechtlich unzulässige) Mehrhöhen anzutreffen. Die Baubehörde erachtet es als sinnvoll, Einfriedungen wie Mauern, Lebhäge, Wände, Geländer, usw. an der Grundstücksgrenze bis 1.80 m zuzulassen, um einen wirksamen Sichtschutz zu ermöglichen. Bei PW-Ausfahrten müssen jedoch die normierten Sichtweiten des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) eingehalten werden.

Bereits im Vernehmlassungsbericht vom 31. März 2004 zum geltenden Baugesetz wurde von Seiten der Regierung eine Höhe von 1.80 m vorgeschlagen. Dies wurde von den Vernehmlassungsteilnehmern jedoch als zu liberal kritisiert. Die Höhe von 1.25 m wurde mit einer Verbesserung des Ortsbilds begründet. Es wurde argumentiert, dass ansonsten eine „Gassenbildung“ die Folge sei. Im angrenzenden Ausland (z.B. Vorarlberg) werden jedoch auch Abgrenzungen zugelassen, die höher als 1.25 m sind, ohne dass entsprechende Nachteile zu beobachten sind. Die Gefahr einer „architektonischen Verunstaltung der Umgebung“ oder einer Beeinträchtigung des Ortsbilds ist nach Ansicht der Regierung gering. Lebhäge sind oft im gesamten Land ohnehin schon höher als 1.25 m. Die Regierung

schlägt daher zur Erleichterung des Vollzugs erneut eine maximale Höhe von 1.80 m vor.

Ein sog. „Abrücken um das Mehrmass“, wie es noch vor Inkrafttreten des neuen Baugesetzes am 1. Oktober 2009 möglich war, wurde durch den Gesetzgeber explizit nicht ermöglicht. Dies soll sich nicht ändern. Die Landfläche, die durch ein Abrücken dem Grundeigentümer verloren gehen würde, nützt im Grunde genommen niemandem und stellt vielmehr sogenanntes „totes Land“ dar.

Art. 48 Abs. 3 BauG soll darüber hinaus auch in sprachlicher Hinsicht überarbeitet werden. Der Terminus „Einfriedungen“ bildet neu den Überbegriff.

Art. 48 Abs. 3 Satz 3 enthält einen Verweis auf Art. 60 Abs. 2 BauG. Diese unnötige Wiederholung kann entfallen. Eine Regelung im Gesetz reicht aus.

Art. 48 BauG ist schliesslich auch noch in formaler Hinsicht anzupassen. Die Gemeinden haben gemäss Art. 48 Abs. 5 BauG die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Bauordnungen Abweichungen von den Vorschriften nach Abs. 3 leg. cit. festzulegen (Verschärfungen oder Abschwächungen sind möglich). Diese Rechtsvorschrift gehört in systematischer Hinsicht jedoch nicht in Absatz 5, sondern vielmehr in Absatz 3. Der zweite Satz von Absatz 5 soll daher in Absatz 3 verschoben werden. Die beiden Absätze sind entsprechend anzupassen. Von diesem Recht haben die Gemeinden bislang jedoch kaum Gebrauch gemacht. Nur die Gemeinde Triesenberg lässt aktuell Mehrhöhen zu 1.25 m zu. Schaan plant, eine ähnliche Regelung in die künftige Bauordnung aufzunehmen.

Die zweite Kategorie des Regelungsgefüges mit Bezug auf Grenzabstände stellen die Stützmauern dar. Zum einen regelt Art. 48 Abs. 4 BauG Stützmauern gegenüber Privatgrundstücken. Zum anderen ordnet Art. 52 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 3 Satz 2 BauV Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen.

Bergseitige Stützmauern dürfen unabhängig von ihrer Höhe an der Grenze erstellt werden (Art. 48 Abs. 4 Satz 3 BauG).

Unter geltendem Recht dürfen Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 32 Abs. 3 Satz 2 BauV höher sein als 1.25 m, wenn diese mindestens im Ausmass des Mehrmasses von der Grenze abgerückt werden. Kurz: Der Mindestgrenzabstand entspricht dem Mehrmass (sog. Mehrmass-Regel). Diese Bestimmung ist damit strenger als jene bei Stützmauern gegenüber Privatgrundstücken (Art. 48 Abs. 4 BauG).

Art. 48 Abs. 4 BauG besagt, dass Stützmauern von mehr als 1.25 m Höhe einen Mindestgrenzabstand von einem Drittel des Mehrmasses aufweisen müssen. Kurz: Der Mindestgrenzabstand entspricht einem Drittel des Mehrmasses (sog. Drittel-Regel). Mit anderen Worten musste der Bauherr mit einer Stützmauer über 1.25 m gegenüber einem Privatgrundstück weniger weit abrücken, als wenn er dieselbe Stützmauer gegenüber einer öffentlichen Strasse errichten wollte.

Zusammenfassend war somit dem Gesetzgeber der Mindestgrenzabstand gegenüber Strassen wichtiger als jener gegenüber Privatgrundstücken, wo der Grundeigentümer Boden sparen konnte. Die Situation gegenüber öffentlichen Strassen wurde deshalb mit der sog. Mehrmassregel strenger beurteilt.

Die neue Regelung beinhaltet ausschliesslich die sog. Mehrmassregel. Da es im Vergleich der einzuhaltenden Grenzabstände für unterirdische Bauten und Bauteile kaum Abweichungen von Anlageteilen (wie dies ein künstlich und mit einer Stützmauer versehener Sitzplatz sein kann) geben soll, muss der Gesetzgeber reagieren und die Drittel-Regel abschaffen. Sie kam in der Praxis ohnehin nicht mehr zum Tragen, da faktisch alle Anlagen dieser Art künstlich aufgeschüttet werden. Die Mehrmassregel sichert somit ungefähr den „Gleichstand“, bezogen

auf den jeweiligen Grenzabstand, nahezu ähnlich wirkender Bauten, Gebäudeteilen oder eben durch Stützmauern gesichertes künstlich hinterfülltes Gelände.

Titel und Wortlaut von Art. 32 BauV deuten darauf hin, dass sich Abs. 3 Satz 2 dieser Bestimmung auf beide oben genannten Fälle von Stützmauern bezieht. Dem ist aber offensichtlich nicht so. Wie ein VBK-Urteil kürzlich belegt hat, muss die Verordnungsbestimmung in ihrem Anwendungsbereich teleologisch auf Art. 52 Abs. 3 BauG (Stützmauern gegenüber öffentlichen Strassen) reduziert werden.

Wie bereits ausgeführt, müssen Stützmauern unter geltender Rechtslage gegenüber Privatgrundstücken gemäss Art. 48 Abs. 4 BauG lediglich um einen Drittel ihres Mehrmasses von 1.25 m abgerückt werden, was dem Grundeigentümer bodensparend zugute kommt. Diese Bestimmung soll nach Ansicht der Baubehörde künftig jedoch im Zusammenhang mit künstlich aufgeschüttetem Gelände nicht mehr gelten, weil dies zu unbilligen Resultaten führt. Schon unter dem alten Baugesetz führten Stützmauern, die ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichern, zu unbilligen Härtefällen. Dies insbesondere, weil faktisch in ebenem Gelände bei Bauten, die ohne Unterkellerung realisiert werden, Freiflächen in ca. 2.50 m Höhe ab gewachsenem Boden errichtet worden sind und diese sehr nahe mit einer Stützmauer an die Grundstücksgrenze des Nachbarn heranrücken durften.

Nach Ansicht der Baubehörde steht in diesem Zusammenhang die Wirkung einer solchen Konstruktion auf den direkten Nachbar im Vordergrund. Ein aufgehendes Mauerwerk einer Hausfassade, ein Gebäudeteil oder eine ähnliche Konstruktion muss einen Mindestgrenzabstand von mind. 3.50 m aufweisen. Eine Stützmauer, die ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichert, soll deshalb um das Mehrmass ihrer Höhe, bezogen auf 1.25 m, den Grenzabstand einhalten müssen.

Mit der Ergänzung des Art. 48 Abs. 4 BauG, wonach diese Bestimmung dann keine Anwendung findet, wenn Stützmauern ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichern, wird bezweckt, die „Hemmschwelle“ für Bauvorhaben dieser Art relativ hoch anzusetzen. Mit der Aufnahme dieser Rechtsvorschrift ins Gesetz, kann Art. 32 Abs. 3 BauV entfallen. Das bedeutet in der Umsetzung, dass solche Stützmauern einen Mindestgrenzabstand aufzuweisen haben, der dem Mehrmass von 1.25 m entspricht. Ausnahmen sollen nur dann zulässig sein, wenn dies topographische Verhältnisse erfordern. Dies kann beispielsweise in steileren Hanglagen der Fall sein, wobei, wie bereits erwähnt, bergseitige Stützmauern unabhängig von ihrer Höhe an der Grenze erstellt werden dürfen (Art. 48 Abs. 4 Satz 3 BauG).

Zu Art. 52 Abs. 2 bis 6: Strassenabstand, Ausfahrten

Art. 52 Abs. 3 BauG bereitet im praktischen Vollzug Probleme. Die Maximalhöhe von 1.25 m reicht für Stützmauern an öffentlichen Strassen oft nicht aus. Die aufgeführten „abweichenden Regelungen“, die unter Umständen eine Ausnahme ermöglichen, betreffen die Verkehrssicherheit, den Lärmschutz oder den Schutz des Landschafts- oder Ortsbilds. Diese Aufzählung ist abschliessend formuliert, jedoch nicht vollständig. Die Aufzählung in Abs. 5 soll daher durch das Wort „insbesondere“ sowie um den Terminus topographische Gründe ergänzt werden. Die Maximalhöhe der Stützmauer von 1.25 m direkt an der Grenze soll jedoch nach Ansicht der Baubehörde in Abs. 4 belassen werden, zumal mit Ausnahmen der Einzelfallbetrachtung gebührend Rechnung getragen wird.

Zudem bestätigte eine VBK-Entscheidung, dass Stützmauern, welche die Höhe von 1.25 m übersteigen, auch an Strassen um das Mehrmass ihrer Höhe abzurücken sind. Anders als bei Art. 48 BauG können die Gemeinden hier jedoch keine anderslautenden Regelungen in ihre Bauordnungen aufnehmen.

Ein Abrücken von Einfriedungen ist jedoch bei Erreichen der neuen Maximalhöhe von 1.80 m gemäss Abs. 3 nicht möglich. Diese Höhe muss als Sicht- und Lärm-

schutz genügen. Im Übrigen sind weitergehende Höhen bei Fragen des Lärmschutzes ohnehin bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich, da dies ausdrücklich ein Grund für die sachbezogene „abweichende Regelung“ ist.

Art. 52 Abs. 3 BauG ist zudem in redaktioneller Hinsicht anzupassen. Zum einen ist der Pflanzabstand bereits in Art. 60 BauG zur Bepflanzung geregelt und kann daher hier entfallen. Zum anderen soll der jetzige Absatz 3 inhaltlich sauber getrennt werden. Wie in Art. 48 BauG sollen die Einfriedungen und Stützmauern jeweils einen separaten Absatz erhalten. Lebhäge (neu Hecken genannt) fallen unter den Überbegriff Einfriedung und benötigen daher keine separate Regelung.

Die jetzige Ausnahmeregelung in Art. 52 Abs. 3 Satz 3 BauG bezieht sich auf beide Fälle, nämlich Stützmauern und Einfriedungen. Sie ist daher in einen neuen Absatz zu überführen.

Somit regelt neu Absatz 3 Einfriedungen, Absatz 4 Stützmauern und Absatz 5 die erwähnten sog. abweichenden Regelungen. Aus dem aktuellen Absatz 4 wird neu Absatz 6.

Der alte Absatz 4 von Art. 52 BauG soll zusätzlich hinsichtlich des Strassenabstands von Schwimmbädern angepasst werden. In inhaltlicher Hinsicht sollen neu auch Anlagen wie Schwimmbäder einen Mindestabstand von 2.00 m aufweisen dürfen. Immer öfters werden Schwimmbäder in die Umgebung von Ein- und Mehrfamilienhäuser integriert. Unter geltender Rechtslage müssen Schwimmbäder jeweils Strassenabstände von 4.00 m oder 4.50 m bzw. Abstände zu Privatgrenzen von 1.50 m (gilt als unterirdische Anlage) einhalten. Dies ist in der Regel jedoch nicht sachgerecht. Schwimmbecken sind keine aufgehenden Bauwerke bzw. keine aufgehenden Anlagen und haben auch nur wenig Einfluss auf öffentliche Strassen. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass Schwimmbecken auch ohne Ausnahme bis zu 2.00 m an die Grenze der Strassenparzelle herangebaut werden

dürfen. Voraussetzung bleibt jedoch die entsprechende Zustimmung des Tiefbauamts bzw. der Gemeinde. Diese wird nur dann erteilt werden, wenn die betreffende Strasse bereits voll ausgebaut ist und diesbezüglich künftig keine Probleme durch den geplanten Schwimmbadbau zu erwarten sind. Mit der Koordination im baurechtlichen Verfahren kann dies abgeklärt werden.

Die Errichtung eines Schwimmbads ist bisher dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten. Unter aktueller Praxis sind bauliche Massnahmen für Schwimmbäder, wie das Eingraben des Beckens in die Umgebung, bewilligungspflichtig. Mobile Kunststoffbäder unterliegen bisher keiner baurechtlichen Genehmigung und sollen auch künftig keine benötigten (s. Anmerkungen zu Art. 73 BauG).

Zu Art. 54 Abs. 2: Messung der Gebäudehöhe

Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als Gebäudehöhe gemessen. In Hanglagen ist firstseitig ein maximaler Höhenzuschlag von 1.50 m zur zulässigen Gebäudehöhe statthaft. Diese Rechtsvorschrift hat sich grundsätzlich bewährt. Im Bericht und Antrag zum neuen Baugesetz ist dazu festgehalten, dass der Höhenzuschlag ausschliesslich talseitig erfolgen darf. Diesbezüglich haben aber zahlreiche Anfragen Auslegungsschwierigkeiten aufgezeigt. Eine Ergänzung der Gesetzesbestimmung soll daher Rechtssicherheit schaffen.

Zu Art. 56 Abs. 2: Firsthöhe

Art. 56 Abs. 2 BauG kollidiert mit Art. 54 Abs. 2 BauG und ist deshalb anzupassen. Bei der Messung der Gebäudehöhe wird bei Pultdächern im Grundsatz die Firsthöhe angenommen (Art. 54 Abs. 2 BauG). In Art. 56 BauG ist jedoch davon die Rede, dass bei Steildächern und Pultdächern ab 45° Dachneigung die Firsthöhe als Gebäudehöhe gilt. Die Steildächer sollen in Art. 56 Abs. 2 BauG belassen werden, die Pultdächer sind jedoch zu streichen.

Zu Art. 72 Bst. i: Bewilligungspflicht

Die umfassende Bewilligungspflicht für die Errichtung und Abänderung von Anlagen der Haustechnik wie Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälte- sowie Energieerzeugungsanlagen mit einer thermischen Leistung von über 3 kW kann, wie die Praxis der letzten zwei Jahre gezeigt hat, als eine Überregulierung hinsichtlich Heizungsanlagen bezeichnet werden. Feuerungsanlagen bedürfen ohnehin einer feuerpolizeilichen Bewilligung gemäss Brandschutzgesetz. Dass zusätzlich auch noch eine Baubewilligung eingeholt werden muss, führt nach Ansicht der Baubehörde zu keinem effizienten Ergebnis und generiert keinen Mehrwert. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass insbesondere Heizungsanlagen, die Lärmemissionen verursachen, wie beispielsweise Wärmepumpen, die im Freien aufgestellt werden, eine entsprechende Bewilligung brauchen. Dies ist auch notwendig, damit im Rahmen der Vernehmlassung des Baugesuchs das Amt für Umweltschutz die entsprechenden Grenzwerte und Datenblätter überprüfen kann. Konventionelle Heizungsanlagen sollen jedoch von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden. Lüftungs-, Klima-, Kälte- sowie andere Energieerzeugungsanlagen, wie beispielsweise jene für Windenergie, bleiben der Genehmigungspflicht unterstellt (vgl. auch die entsprechenden Anmerkungen zu Art. 73 BauG).

Zu Art. 73 Bst. c, e, i, k und l: Anzeigepflicht

Art. 73 Bst. c BauG ist abzuändern, da aktuell die Anzeigepflicht für die Aufstellung von Zelten mit mehr als 100 m² Grundfläche für die Dauer von mehr als sechs Monaten nicht die gewünschte Wirkung entfaltet. Ein Zelt gilt als Baute im Sinne des Baugesetzes. Es ist sinnvoll, dass sog. Partyzelte unter 100 m² keiner Genehmigung unterliegen. Allerdings ist auf den Zweck des Zeltbaus abzustellen. Das Aufstellen von Zelten ist grundsätzlich baurechtlich genehmigen zu lassen. Ausgenommen werden sollten ausschliesslich jene, die für kurzfristige und temporäre Einsätze, wie z.B. für Wochenendveranstaltungen dienen. Es gibt Zelte für gewerbliche Lagerzwecke, die zwar mehr als 100 m² aufweisen, jedoch nicht län-

ger als sechs Monate stehen bleiben. Darunter können auch Gewächshäuser in der Landwirtschaftszone fallen. Diese sind unter geltendem Recht von keiner Bewilligungspflicht erfasst. Es wird deshalb vorgeschlagen, Zelte für private Zwecke unter 50 m^2 oder für die Dauer von weniger als 4 Monate bei Einhaltung der Mindestgrenzabstände gemäss Art. 47 BauG anzeigefrei zu halten. Hingegen sollen Zelte über 50 m^2 oder für die Dauer von mehr als 4 Monate der Anzeigepflicht unterstehen.

Art. 73 Bst. e BauG ist betreffend der baustatisch massgebenden inneren Umbauten missverständlich. Baustatisch massgebende innere Umbauten sind in der Regel sogar bewilligungspflichtig, da sie Einfluss auf den Nachweis der erdbebensicheren Tragwerksausbildung haben können. Offensichtlich wurde fälschlicherweise das Wort „nicht“ weggelassen.

Art. 73 Bst. i BauG soll neu Schwimmbäder, die in das Gelände integriert oder in massiver Bauweise errichtet werden bis max. 35 m^2 Beckenfläche unter die Anzeigepflicht stellen. Diese Grösse entspricht einer der am häufigsten verwendeten Normgrössen und deckt damit die meisten Fälle dieser Art ab. Nachdem nur die Bewilligungspflicht in Art. 72 Bst. a BauG von Anlagen spricht, nicht aber die Anzeigepflicht in Art. 73 BauG, ist eine separate Regelung notwendig.

Alle privaten Tiefbauten (Bst. k), auch Parkplätze, sind derzeit bewilligungspflichtig. Um die Verhältnismässigkeit zu wahren, wird daher vorgeschlagen, Anlagen wie beispielsweise oberirdische Parkplätze bis 50 m^2 Fläche lediglich der Anzeigepflicht zu unterstellen.

Wie bereits bei den Anmerkungen zu Art. 72 BauG ausgeführt, sind Wärmepumpen unterschiedlicher Machart als zentrale Heizungsanlagen in Gebrauch. Nach Ansicht der Baubehörde ist es wichtig, zumindest jene Anlagen, die Immissionen verursachen und im Freien aufgestellt sind, der Bewilligungspflicht gemäss Art.

72 BauG zu unterstellen. Befinden sich solche Anlagen im Innern eines Gebäudes, genügt das Anzeigeverfahren nach Art. 73 Bst. I.

Zu Art. 77 Abs. 3: Verständigungs- und Einspracheverfahren

Die Erfahrung der vergangenen zwei Jahre in Bezug auf Einspracheverfahren hat gezeigt, dass die vierwöchige Frist ab dem Zeitpunkt des Eingangs der Einsprache für die Anberaumung der Vermittlungsverhandlung teilweise zu kurz bemessen ist. Es ist nicht sinnvoll, Vermittlungsverhandlungen abzuhalten, wenn sachbezogene Stellungnahmen, z.B. von involvierten Behörden und Experten, die in vielen Fällen notwendig sind, noch nicht vorliegen. Fehlt beispielsweise ein Gutachten für die abschliessende Beurteilung, sind weitere Beweise aufzunehmen und ist der Sachverhalt noch nicht entscheidungsreif, lässt sich die vierwöchige Frist ab Eingang der Einsprache nicht einhalten. So ist beispielsweise die Stellungnahme der Gemeinde unabdingbar, um eine Vermittlungsverhandlung abhalten zu können. Im Rahmen der Vermittlungsverhandlung sollen nämlich sämtliche Aspekte, insbesondere was Immissionen betrifft, abschliessend diskutiert und behandelt werden können. Vermeintlich übermässige und das ortsübliche Ausmass überschreitende Immissionen stellen wohl den häufigsten Einsprachegrund dar. Gerade hier sind meist Fachgutachten für die Beurteilung massgeblich, ob die Immissionen übermässig sind oder das ortsübliche Ausmass überschreiten. Die vierwöchige Frist kann jedoch nicht eingehalten werden, falls beispielsweise ein Lärmgutachten fehlt. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Ergänzung von Art. 77 Abs. 3 BauG notwendig.

Zu Art. 82 Abs. 3: Bauausführung und Planänderung

Geringfügige Änderungen, welche die betroffenen Nachbarn in ihren Auswirkungen faktisch nicht betreffen, wie insbesondere Änderungen in der Grundrissstruktur usw. sollen wie bisher ohne erneutes Verfahrensprozedere abgewickelt werden können. Allerdings ist hier die Einbindung der Gemeinden zwingend. Die

Vorschrift ist deshalb im Sinne der Rechtssicherheit und des Koordinationsgebots zu ergänzen und entsprechend anzupassen.

Zu Art. 86 Abs. 2 und 3: Erledigung

Das Hochbauamt hört im Anzeigeverfahren die Gemeinden je nach Natur des Bauvorhabens an. Dies geschieht regelmässig und für alle anzeigepflichtigen Vorhaben, die bislang beim Hochbauamt zur Ausfertigung der Baufreigabe eingereicht worden sind. Insbesondere bei Abklärungen und der Nachreichung verschiedener Unterlagen auf Gemeindeebene kann es jedoch vorkommen, dass diese dreiwöchige Frist deutlich zu kurz ist. In so einem Fall kommt es zu Verzögerungen und die Bauherrschaft kann gemäss herrschender Rechtslage nach spätestens drei Wochen, sofern sie von der Baubehörde keine schriftliche Mitteilung erhält, mit dem Bau beginnen. Dies ist nicht sinnvoll, weshalb eine Verfahrensänderung sowie eine geänderte Fristsetzung vorgeschlagen wird. Zudem soll neu stets eine schriftliche Freigabe, auch wenn diese nicht mit Auflagen verbunden ist, erfolgen. Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass in der Regel die Bauherrschaft ausdrücklich eine schriftliche Freigabe wünscht, um mit der notwendigen Rechtssicherheit das beantragte Bauvorhaben umsetzen zu können.

Zu Art. 87 Abs. 3: Kontrolle der Bauten

Wie bereits in Kapitel 3.2 zu den Schwerpunkten der Vorlage ausgeführt, sollen Baukontrollen dereguliert werden. Die verantwortlichen Bauherren und deren Beauftragte sollen mehr Eigenverantwortung übernehmen und verpflichtet sein, sämtliche Bauten und Anlagen nach den einschlägigen Rechtsgrundlagen und Normen auszuführen. Die Baubehörde soll weiterhin zu einer Kontrolle nach Vollendung des Rohbaus verpflichtet sein. Die Verpflichtung der Baubehörde nach Fertigstellung des Baus eine Bauschlussabnahme vorzunehmen, soll jedoch entsprechend einem risikobasierten Ansatz reduziert werden und sich auf Gebäudetypen konzentrieren, die nutzungstechnisch oder z.B. aufgrund einer star-

ken Frequentierung etc. problematischer sind. Künftig soll nach der Fertigstellung des Baus eine schriftliche Bestätigung von der Bauherrschaft oder deren Beauftragten (Architekt, Projektverfasser etc.) verlangt werden, worin diese bestätigen, dass das Bauvorhaben in Übereinstimmung mit der Baubewilligung sowie allfälligen Bedingungen und Auflagen ausgeführt wurde.

In den vergangenen Jahren hat sich anlässlich der durchgeführten Bauschlussabnahmen gezeigt, dass kaum Abweichungen von genehmigten Plänen vorgenommen worden sind, die eine Baueinstellung zur Folge hatten. Insbesondere Einfamilienhäuser, kleine Umbauten sowie die derzeit unter die Anzeigepflicht fallenden Bauten und Anlagen wurden grossmehrheitlich projektspezifisch korrekt ausgeführt. Der administrative und organisatorische Aufwand der Baukontrollen, insbesondere jene der Bauschlussabnahmen, ist jedoch sehr hoch und in seinem Verhältnis zum Nutzen kritisch zu hinterfragen. Die Baubehörde soll auch nicht Sachverhalte kontrollieren müssen oder gar für etwas haftbar gemacht werden können, das ohnehin der Haftung der Unternehmer und Dienstleister unterliegt (Art. 84 BauG). In diesem Sinn soll es deshalb in Zukunft genügen, wenn der Verantwortliche der Baubehörde schriftlich bestätigt, dass das Bauvorhaben nicht abweichend vom Baubescheid und den verfügbaren Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden ist. Als Verfasser von derartigen Bestätigungen kommen jedoch nur Personen in Betracht, die zur Planung oder zur Ausführung von Bauvorhaben der betroffenen Art nach dem Baugesetz befugt sind. Hat die Baubehörde aufgrund amtswegiger Kenntnisse, Wahrnehmungen oder erhaltener Hinweise Zweifel an der Richtigkeit der vorgelegten Bestätigung, bleibt die Prüfungskompetenz jederzeit aufrecht. Diese Überprüfungscompetenz der Baubehörde soll die Haftung der Verfasser der Bestätigungen jedoch nicht einschränken.

Zu Art. 91a: Amtshilfe

Das Hochbauamt ist als Baubehörde verpflichtet, Nachbarn über Bauvorhaben auf ihren Nachbargrundstücken zu informieren, damit sie im Rahmen des Verständigungsverfahrens ihr rechtliches Gehör wahrnehmen können. Zu diesem Zweck werden jährlich mehrere Tausend Verständigungen gemäss Art. 77 BauG per Einschreiben/Rückschein verschickt. Hierzu sind die Eigentümerdaten der Grundstücks-Anstösser erforderlich, die im Abrufverfahren aus der Grundbuchdatenbank durch die Baubehörde bezogen werden müssen. Für den Datenbezug im Abrufverfahren fehlt derzeit jedoch eine ausreichende gesetzliche Grundlage. Das Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramt ist nämlich nach Rücksprache mit der Datenschutzstelle der Ansicht, dass Art. 25 Abs. 1 LVG, demgemäss sich Verwaltungsbehörden gegenseitige Verwaltungshilfe beim Vollzug von Verwaltungshandlungen zu leisten haben, und Art. 565 Abs. 1 SR, demgemäss die Landesbehörden Zugriff auf die Grundbuchdaten erhalten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen, keine rechtsgenüglichen Grundlagen für ein automatisches Abrufverfahren darstellen. Das Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramt anerkennt jedoch die Notwendigkeit eines automatischen Abrufverfahrens durch die Baubehörde und unterstützt daher dieses Vorhaben. Es soll deshalb in einem neuen Gesetzesartikel die Rechtsgrundlage für das automatische Abrufen von Grundbuchdaten geschaffen werden.

5. PERSONELLE UND FINANZIELLE KONSEQUENZEN

Die geplanten Anpassungen des Baugesetzes haben keine personellen und finanziellen Konsequenzen.

6. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Hinsichtlich der Verfassungsmässigkeit dieser Gesetzesänderung bestehen keine rechtlichen Bedenken.

7. **REGIERUNGSVORLAGE**

Gesetz

vom ...

über die Abänderung des Baugesetzes (BauG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Baugesetz (BauG) vom 11. Dezember 2008, LGBI. 2009 Nr. 44, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 2 Abs. 1 Bst. d, h, l, n und q

- d) "Einfriedung": eine Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils, die insbesondere auch der Absicherung gegen das Betreten dient, um eine ungestörte Benützung des Grundstücks zu gewährleisten. Als Einfriedungen gelten Hecken und Mauern aller Art sowie sonstige künstlich errichtete Abgrenzungen und Abschirmungen. Stützmauern gelten nicht als Einfriedung;
- h) "Gestaltungsplan": ein grundeigentümergebundener Plan, der die Überbauung einer oder mehrerer Grundstücke festlegt;

- l) "Hangneigung": eine Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 10 % (5.7° Neigungswinkel). Ermittelt wird eine mittlere Hangneigung, gemessen vom höchsten bis zum tiefsten Punkt der Überbauungsfläche;
- n) "Neben- und Kleinbaute": eine Baute, die aufgrund ihrer Art und Grösse und ihres Verwendungszweckes auf dem Grundstück der Hauptbaute untergeordnet und nicht für Wohn- und Arbeitszwecke bestimmt ist, wie Einzelgaragen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dergleichen;
- q) "Überbauungsplan": ein grundeigentümergebundener Plan, der für ein bestimmtes Gemeindegebiet die zulässige Bauweise festlegt. Der Überbauungsplan ergänzt zusammen mit Sonderbauvorschriften die Bauordnung mit Zonenplan;

Art. 12 Abs. 2

2) Die Gemeinde kann im Zonenplan jene Gebiete bezeichnen, für die sie vor einer Überbauung Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne oder Spezialbau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften erlässt. Im Weiteren kann sie Gebiete festlegen, in denen die verdichtete oder geschlossene Bauweise, eine Mindestausnützung oder Mindestgeschosszahl vorgeschrieben ist. Soweit in bestimmten Zonen die verdichtete oder geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Diese Eigentumsbeschränkung wird nicht ins Grundbuch eingetragen.

Art. 21 Abs. 3

3) Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, Sonderbauvorschriften und einem Planungsbericht.

Art. 22 Abs. 2 und 3 Bst. f

2) Mit dem Überbauungsplan können namentlich für folgende Fälle Baulinien festgelegt werden:

- a) zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen und Leitungen;
- b) zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren und Aussenräumen;
- c) zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- d) für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
- e) zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
- f) entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
- g) zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.

3) Der Überbauungsplan kann mittels Sonderbauvorschriften die für das Planungsgebiet geeignete Bauweise, vor allem bezüglich der Baumasse, Ausnutzung und Einfügung regeln. Diese legen soweit erforderlich fest:

- f) Art und Anzahl der Parkieranlagen.

Art. 23 Abs. 4

4) Für einzelne Stockwerke und Unterkellerungen sowie Arkaden können unterschiedliche Baulinien einschliesslich der massgebenden Höhenlage (Niveaulinie) festgelegt werden.

Art. 24 Abs. 3

3) Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, Sonderbauvorschriften und einem Planungsbericht.

Art. 25 Abs. 1

1) Der Gestaltungsplan regelt die Überbauung einer oder mehrerer Grundstücke projektmässig bis in die Einzelheiten. Die Auflage von Baulinien im Sinne von Art. 23 ist zulässig.

Art. 27 Abs. 1

1) Während der Einsprachefrist kann jedermann, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse nachweist, schriftlich und begründet Einsprache bei der Gemeinde erheben.

Art. 30

Überbauungs- und Gestaltungspläne sind öffentlich-rechtliche Planungsinstrumente und damit grundeigentümerverbindlich.

Art. 35 Abs. 2

2) Gesuche sind beim Amt für Bau und Infrastruktur einzureichen. Es bestimmt Dauer und Umfang der zulässigen Beanspruchung.

Art. 37 Abs. 3

3) Ist die Form einzelner erschlossener Grundstücke für eine zweckmässige und zonengerechte Überbauung nicht oder schlecht geeignet, kann die Gemeinde das Baulandumlegungsverfahren einleiten.

Art. 38 Abs. 4

4) Die Gemeinde kann die Grundeigentümer anteilmässig mit den Erschliessungskosten belasten. Diese werden im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks oder der Vollendung von Sanierungsmassnahmen fällig. Die Erschliessungskosten können aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen verteilt werden. Die Gemeinde regelt den Kreis der Abgabepflichtigen, die Fälligkeit und die Bemessungskriterien in einem Reglement.

Art. 42 Abs. 4 Bst. g und 5

4) Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Aussenwandquerschnitte werden nicht mitgerechnet. Nicht angerechnet werden weiters:

g) Verglaste Balkone und Loggien, soweit sie der energetischen Sanierung dienen.

5) Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt jener Teil des Grundstücks, der baulich noch nicht ausgenutzt ist und innerhalb einer Bauzone liegt. Öffentliche Strassen und Flächen zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Flächen, die für öffentliche Verkehrswege und Gewässerrevitalisierungen abgetreten werden, werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt.

Art. 43 Abs. 2 und 3

2) Aufgehoben

3) Die Verlagerung von Nutzungsanteilen ist bei der Regelbauweise unzulässig.

Art. 48 Abs. 1 bis 5

1) Nicht anzeigepflichtige Klein- und Nebenbauten dürfen bis zu 2.00 m an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

2) Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Klein- und Nebenbauten im Sinne von Abs. 1 an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

3) Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf diese Höhe überschritten werden. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Bauordnungen Abweichungen festlegen.

4) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.25 m dürfen an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Stützmauern von mehr als 1.25 m Höhe, die ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichern, haben einen Mindestgrenzabstand aufzuweisen, der dem Mehrmass entspricht. Abweichungen sind nur zulässig, sofern topographische Verhältnisse dies erfordern. Bergseitige Stützmauern dürfen unabhängig von ihrer Höhe an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

5) Die Baubehörde kann bei Kleinbauten mit öffentlicher Nutzung, wie insbesondere Unterständen, Bushaltestellen, Abfallcontainern und Elektroverteil-

kästen, ohne Zustimmung des Nachbarn Abweichungen von den Grenzabständen zulassen.

Art. 52 Abs. 2 bis 6

2) In Überbauungs- und Gestaltungsplänen sowie in Spezialbauvorschriften können Abweichungen von den Strassenabständen festgelegt werden. Im öffentlichen Interesse, wie insbesondere zur Strassenraumgestaltung oder zur Einhaltung von Baufluchten, kann im Einzelfall ein bestimmter Strassenabstand vorgeschrieben werden. Auskragende Bauteile bis zu ein Fünftel der Fassadenfläche dürfen bis zu 1.30 m in die Strassen- und Wegabstände nach Abs. 1 hineinragen. Bei der Festlegung von Baulinien kann die Gemeinde bestimmen, ob Auskragungen über die Baulinie hinaus zulässig sind. Sie dürfen jedoch in keinem Fall ins Lichtraumprofil hineinragen und die Grundstücksgrenze überschreiten.

3) Einfriedungen an öffentlichen Strassen mit Trottoir dürfen bis zu einer Höhe von 1.80 m an der Grenze erstellt werden. Bei Strassen ohne Trottoir ist ein Mindestabstand von 0.25 m einzuhalten.

4) Stützmauern an öffentlichen Strassen müssen die Höhe von 1.25 m einhalten. Übersteigen Stützmauern diese Höhe, ist der Mindestabstand um die Mehrhöhe zu erweitern.

5) Die Baubehörde kann in Abwägung privater und öffentlicher Interessen abweichende Regelungen für den Mindestabstand nach Abs. 1 zulassen, insbesondere wenn dies topographisch, ortsplanerisch, im Interesse der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes begründet ist.

6) Nicht bewilligungs- und anzeigepflichtige Kleinbauten sowie Schwimmbäder haben einen Mindestabstand von 2.00 m aufzuweisen.

Art. 54 Abs. 2

2) Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als Gebäudehöhe gemessen. In Hanglagen ist talseitig ein maximaler Höhenzuschlag von 1.50 m firstseitig zur zulässigen Gebäudehöhe statthaft.

Art. 56 Abs. 2

2) Bei Steildächern mit mehr als 45° Dachneigung gilt die Firsthöhe als Gebäudehöhe.

Art. 60 Abs. 2

2) Hecken müssen gegenüber privaten Grundstücken und dem öffentlichen Grund einen Pflanzabstand von mindestens 0.50 m aufweisen. Gemessen wird ab der Stockgrenze der Bepflanzung.

Art. 61 Abs. 1

1) Bei Neubauten, baulichen Veränderungen oder Zweckänderungen hat der Bauherr vorbehaltlich Abs. 4 die für die Nutzung und den Betrieb erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Grundstück zu erstellen. Können die erforderlichen Abstellflächen auf eigenem Grund nicht oder nur teilweise erstellt werden, kann die Bauherrschaft an Stelle dessen einen Nachweis erbringen über:

- a) eine grundbücherlich sichergestellte Nutzungsmöglichkeit solcher Abstellflächen auf einem Nachbargrundstück;

- b) die Beteiligung an öffentlichen Parkieranlagen.

Art. 72 Bst. i

- i) die Errichtung und Abänderung von Anlagen der Haustechnik, wie Lüftungs-, Klima-, Kälte- sowie Energieerzeugungsanlagen mit einer thermischen Leistung über 3 kW und Lüftungsanlagen mit einem Volumenstrom über 2'000 m³/h.

Art. 73 Bst. c, e, i, k und l

- c) die Aufstellung von Zelten für den privaten Gebrauch mit mehr als 50 m² Grundfläche oder für die Dauer von mehr als vier Monaten;
- e) die Renovation und Veränderung der Aussenhülle von Bauten und Anlagen, einschliesslich Farbgebung und Materialisierung, baustatisch nicht massgebende innere Umbauten sowie Dachflächenfenster;
- i) die Errichtung von Schwimmbädern mit einer maximalen Grösse von 35 m²;
- k) die Errichtung von Parkplätzen bis zu einer maximalen Grösse von 50 m² einschliesslich der Zufahrt;
- l) die Errichtung und Abänderung von Heizungserzeugungsanlagen, die innerhalb eines Gebäudes aufgestellt sind und nicht der Bewilligungspflicht von Art. 21 Abs. 1 Bst. a des Brandschutzgesetzes unterliegen.

Art. 77 Abs. 3

3) Die Einsprachen werden von der Baubehörde in der Regel innert vier Wochen nach deren Eingang im Vermittlungswege behandelt. Die Baubehörde zieht je nach Einsprachegrund die betroffene Gemeinde, Amts- oder Fachstelle im Rahmen der Vermittlungsverhandlung bei.

Art. 82 Abs. 3

3) Geringfügige Änderungen kann die Baubehörde auch ohne neuerliche Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens gestatten, wenn eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Interessen ausser Frage steht. Die Baubehörde kann Ausführungspläne und weitere Angaben als Beurteilungsgrundlage verlangen. Sie sorgt für eine ausreichende Koordination im Sinne von Art. 78 Abs. 1.

Art. 86 Abs. 2 und 3

2) Die Baubehörde hat das anzeigepflichtige Bauvorhaben in der Regel innert drei Wochen nach Einreichung der Anzeige schriftlich freizugeben, sofern das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Einhaltung der Grenzabstände, Form und Verwendung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Andernfalls ist die Ausführung zu verweigern.

3) Aufgehoben

Art. 87 Abs. 3

3) Sämtliche bewilligte Bauten und Anlagen sind zumindest je einmal von der Baubehörde nach Vollendung des Rohbaus und nach deren Fertigstellung mittels Bauschlussabnahme auf ihre ordnungsgemässe Ausführung zu kontrollieren. Eine Prüfung des fertig gestellten Bauvorhabens kann unterbleiben, wenn der nach Art. 2 Abs. 1 Bst. s verantwortliche Projektant oder bestellte Bauverantwortliche gemäss Art. 83 schriftlich bestätigt, dass das Bauvorhaben in Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den verfügbaren Auflagen ausgeführt wurde. Bei der Bauausführung im Anzeigeverfahren nach Art. 85 kann die Baubehörde eine einmalige Bauschlussabnahme vornehmen.

Art. 91a

Amtshilfe

1) Die Behörden des Landes und der Gemeinden haben der Baubehörde alle Auskünfte zu erteilen, die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlich sind.

2) Die Baubehörde ist zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach Art. 77 berechtigt, durch ein Abrufverfahren Einsicht in die Grundbuchdaten zu nehmen.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am *1 Monat Jahr* in Kraft.