



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (BAUGESETZ)

TOTALREVISION

BERICHT ZUR EXTERNEN VERNEHMLASSUNG

STANS, 28. NOVEMBER 2006

1	Ausgangslage	5
1.1	Das Baugesetz von 1988	5
1.2	Die Teilrevision von 1996	5
1.3	Notwendigkeit einer Totalrevision	5
1.4	Vorgehen bei der Erarbeitung der Vorlage	6
1.5	Ergebnis der internen Vernehmlassung	6
1.6	Weiteres Vorgehen und Zeitplan	7
1.7	Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	7
1.8	Die neue Systematik	8
1.9	Organisation	8
1.10	Die kommunale Baukommission Art. 12	8
1.11	Kontrollen durch Dritte Art. 13	8
1.12	Planungszone (Art. 18 – 22)	9
1.13	Kantonaler Richtplan	9
1.14	Kommunaler Richtplan	9
1.14.1	Grundsatz, Inhalt Art. 28	9
1.15	Zonenplan	9
1.15.1	Bau- und Zonenreglement Art. 36	9
1.15.2	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung Art. 42 ff.	9
1.15.3	Auszonung von baureifem Land Art. 50	10
1.16	Gestaltungsplan	10
1.16.1	Zweck Art. 68	10
1.16.2	Erlass und Änderung durch die Gemeinde Art. 74	10
1.16.3	Modell und Profil Art. 76	11
1.17	Zonenvorschriften	11
1.17.1	Bauen in Hanglagen	11
1.17.2	Bauziffern	12
1.17.3	Normen anerkannter Organisationen	12
1.17.4	Anrechenbare Grundstückfläche Art. 90	12
1.17.5	Nicht anrechenbare Bruttogeschossflächen Art. 93	12
1.17.6	Überbaute Grundfläche; nicht anrechenbare Bauteile Art. 94 und 95	12
1.17.7	Umbauter Raum, nicht anrechenbare Bauteile Art. 96 und 97	12
1.17.8	Baulinien; Ausnahmen; 1. bei bestehenden Bauten Art. 104	12
1.17.9	2. bei öffentlichen Einrichtungen Art. 105	13
1.18	Zonen	13
1.18.1	Zonenarten; 1. Allgemein; Art. 106 ff.	13
1.18.2	Zonenüberlagerung Art. 107	13
1.18.3	Bauzonen für verdichtete Bauweise; 1. Zweck Art. 109	13
1.18.4	Kern-, Zentrums- und Dorfzonen Art. 112	13
1.18.5	Industriezone und Gewerbezone Art. 113 und 114	13

1.18.6	Kurzzone Art. 116	14
1.18.7	Ferienhauszone Art. 117	14
1.18.8	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Art. 119	14
1.18.9	Landwirtschaftszone, Alpwirtschaftszone, Speziallandwirtschaftszone Art. 120 ff.	14
1.18.10	Übriges Gebiet Art. 123	15
1.18.11	Gewässerraumzone Art. 125	15
1.18.12	Erschliessungsvereinbarungen, insbesondere bei neuen Bauzonen Art. 134	15
1.19	Landumlegung und Grenzregulierung Art. 138 – 158	15
1.20	Beiträge für öffentliche Werke; Umfang der Beitragspflicht Art. 163 ff.	16
1.21	Bauvorschriften Art. 167 ff.	16
1.21.1	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund Art. 168	16
1.21.2	Reklamen Art. 170	16
1.21.3	Erschliessung des Baugrundstückes; Grundsatz Art. 174	16
1.21.4	Zufahrt; Anforderungen Art. 175 ff.	16
1.21.5	Abstellplätze für Fahrzeuge; Art. 180 ff.	16
1.21.6	Abstände; Art. 188 ff. Grundabstand Art. 190	16
1.21.7	Geschoss, Gebäudehöhe, Firsthöhe Art. 213 ff.	17
1.21.8	F. Sicherheit, Gesundheit, Umweltschutz Art. 228 ff.	17
1.21.9	Bauen für Betagte und Menschen mit Behinderungen Art. 238 ff.	18
1.21.10	Energie erhöhter Qualitätsstandard, Nutzungsbonus Art. 246 – Art. 247	19
1.21.11	Spezielle Bauten und Anlagen Art. 248 bis 250	19
1.21.12	Bauten ausserhalb der Bauzonen Art. 251 ff.	19
1.21.13	Besitzstandsgarantie Art. 253 bis 255	20
1.22	Baubewilligung und Baukontrolle	20
1.22.2	Entscheid über das Baugesuch; Begründungspflicht, zwingender Inhalt Art. 271	21
1.22.3	Amtliche Kosten und Parteientschädigung	22
1.22.4	Verfahrenskosten Art. 295	22
1.22.5	Einsprachen Art. 296	22
1.23	Rechtsschutz Art. 297 bis 300	22
1.24	Strafbestimmungen Art. 305	22
1.25	Änderung bisherigen Rechts Art. 309 – 313	22

1 Ausgangslage

1.1 Das Baugesetz von 1988

Das heute geltende, kantonale Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG, NG 611.1) wurde von der Landsgemeinde 1988 verabschiedet und trat zusammen mit der dazugehörenden, vom Landrat am 19. April 1990 erlassenen Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, BauV, NG 611.11) am 1. Juli 1990 vollumfänglich in Kraft.

1.2 Die Teilrevision von 1996

Mit der Genehmigung der Änderungen des Baugesetzes durch die Landsgemeinde vom 28. April 1996 und dem Erlass der Bauverordnung vom 3. Juli 1996 durch den Landrat fand eine erste, umfassende Teilrevision des kantonalen Baurechts seinen Abschluss.

Ziel der damaligen Revision war es, verschiedene, in der Anwendung entstandene Schwierigkeiten zu beheben und wo immer möglich flexiblere Lösungen zu finden (Bericht der Kommission für die Vorbereitung der Teilrevision des Bau- und Planungsgesetzes vom 25. Oktober 1995). Zudem wurden rund 40 Artikel und einzelne Absätze aufgehoben.

1.3 Notwendigkeit einer Totalrevision

Seit der Abschaffung der Landsgemeinde im Jahre 1996 und der entsprechenden Anpassung der Kantonsverfassung werden Gesetze vom Landrat (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) und Vollzugsverordnungen vom Regierungsrat erlassen.

Obwohl es durchaus möglich ist, dass der Landrat als gesetzgebende Behörde auch die alten, noch von ihm erlassenen Vollzugsverordnungen ändern kann, ist es unbefriedigend, wenn ausgerechnet in einem so wichtigen Bereich des kantonalen Rechts allenfalls die alten Strukturen aufrecht erhalten bleiben.

Ein neues, vom Landrat erlassenes Baugesetz und eine neue, vom Regierungsrat erlassene Vollzugsverordnung sind jedoch sicher nicht der Hauptgrund für eine Totalrevision des kantonalen Rechts, wohl aber eine sinnvolle und sehr begrüßenswerte Nebenerscheinung. Dem Regierungsrat wird dadurch die heute zwingend erforderliche Flexibilität gegeben, im Bereich des Vollzuges auf neue Entwicklungen zu reagieren.

Weitere Gründe für eine umfassende Revision des Baugesetzes sind:

- verschiedenste Hinweise der Gemeinden und der kantonalen Amtsstellen auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung des geltenden Rechts (Bestimmung anrechenbarer Bauteile, Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen usw.)
- die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) im Bereiche der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bzw. in der Landwirtschaftszone.

-
- Umsetzung von Bundesrecht im Bereich Naturgefahren und Gewässerschutz (Ausscheidung von Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen).

1.4 Vorgehen bei der Erarbeitung der Vorlage

Mit Schreiben der Baudirektion vom 24. Juni 2002 wurden alle politischen Gemeinden und die sich mit dem Baubereich befassenden kantonalen Amtsstellen eingeladen, den Revisionsbedarf aus ihrer Sicht bekannt zu geben.

Gestützt auf die eingegangenen Anregungen, Wünsche und Forderungen wurde von der Baudirektion eine Liste erstellt und einer Arbeitsgruppe zur Diskussion und Beratung übergeben. Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren:

- Brigitte Wettstein, Bauverwalterin der Gemeinde Buochs
- Niklaus Reinhard, Gemeinderat in Hergiswil
- Markus Gammeter, Vorsteher Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Peter Baki (später abgelöst durch Markus von Holzen), Mitarbeiter ARE
- Urs Achermann Direktionssekretär Baudirektion/ Landwirtschafts- und Umweltdirektion
- Erwin Schlüssel, Vorsteher kantonalen Rechtsdienst

Nach Vorlage der Resultate der Beratungen in der Arbeitsgruppe an den damals zuständigen, inzwischen verstorbenen Baudirektor, Regierungsrat Beat Tschümperlin, wurde ein erster Entwurf erarbeitet.

Dieser Entwurf vom 31. Januar 2005 wurde noch einmal überarbeitet und mit neuen Erkenntnissen ergänzt. Anlässlich der Klausurtagung vom 6. Juni 2005, fällte der Regierungsrat verschiedene Grundsatzentscheide im Hinblick auf die weiteren Revisionsarbeiten.

Diese Grundsatzentscheide wurden in den Entwurf eingearbeitet. Nach nochmaliger Durchführung einer Vernehmlassung bei allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe und einer ersten, auf die Systematik beschränkten Behandlung im Gesetzgebungsausschuss entstand daraus der Entwurf zuhanden der internen Vernehmlassung.

1.5 Ergebnis der internen Vernehmlassung

An der internen Vernehmlassung beteiligten sich die folgenden Amtsstellen und Kommissionen:

- Amt für Landwirtschaft
- Amt für Umwelt
- Amt für Wald und Energie
- Energiekommission
- Finanzdirektion
- Gesundheits- und Sozialdirektion
- Landwirtschafts- und Umweltdirektion
- Natur- und Landschaftsschutzkommission
- Nidwaldner Sachversicherung
- Staatsanwaltschaft/Verhöramt
- Tiefbauamt/Fachkommission Naturgefahren

Gestützt auf diese Stellungnahmen wurden noch einmal verschiedene Änderungen und Klarstellungen vorgenommen.

Als wesentlichste Änderung aus dem Vernehmlassungsverfahren ging eine neue Definition der von Bundesrechts wegen zwingend vorgeschriebenen Gewässerraumzonen und der sich daraus ergebenden Gewässerabstände hervor (Art. 125

und Art. 206 - 210). In seiner Sitzung vom 28. November 2006 hat der Regierungsrat das Gesetz und den Bericht zuhanden der externen Vernehmlassung verabschiedet.

Das aufgrund der internen Vernehmlassung überarbeitete Gesetz wurde in mehreren gemeinsamen Sitzungen der Redaktionskommission und des Gesetzgebungsausschusses durchberaten.

1.6 Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Nach der Durchführung der externen Vernehmlassung (bis Mitte März 2007) und der Auswertung und Verarbeitung der Ergebnisse der Vernehmlassung ist vorgesehen, dass der Regierungsrat im April 2007 den Bericht und das revidierte Baugesetz zuhanden des Landrates verabschiedet.

Es ist davon auszugehen, dass die Beratungen des neuen Gesetzes in der Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) ziemlich viel Zeit in Anspruch nehmen werden, so dass eine erste Lesung im Landrat nicht vor Juli 2007 und die zweite Lesung kaum noch vor August/September 2007 stattfinden kann.

1.7 Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Am 22. September 2006 verabschiedete die Konferenz der Schweizerischen Bau-Planungs- und Umweltdirektoren (BPUK) die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die Vereinbarung tritt in Kraft, sobald sechs Kantone beigetreten sind (Art. 8 IVHB). Bis jetzt ist lediglich der Kanton Graubünden der IVHB beigetreten.

Das Ziel der IVHB ist es einerseits, die Baubegriffe und die Messweisen im Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen. Andererseits enthält die IVHB eine abschliessende Aufzählung der Baubegriffe und Messweisen und nach dem Beitritt darf ein Kanton seine Gesetzgebung nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzen, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen (Art. 1 und 2 IVHB). Für die Anpassung seiner Gesetzgebung hat ein der IVHB beigetreter Kanton Zeit bis Ende 2012.

Auch der Regierungsrat Nidwalden steht klar hinter den Zielen der IVHB. Die Verwirklichung dieser Ziele würde für alle an Planungs- und Bauvorhaben Beteiligten (Eigentümerinnen und Eigentümer, Planungsfachleute, Baufachleute, Behörden und Ämter) eine immense Erleichterung darstellen.

Trotzdem verzichtet der Regierungsrat zur Zeit noch auf einen Beitritt zur IVHB bzw. auch auf die Übernahme einzelner Begriffe der IVHB in das revidierte Baugesetz und zwar aus folgenden Gründen:

Bis jetzt ist lediglich der Kanton Graubünden der IVHB beigetreten und es ist völlig offen, wann und ob die Vereinbarung in Kraft treten wird.

Ein Beitritt hätte zur Konsequenz, dass alle Bau- und Zonenreglement der Gemeinden überprüft und angepasst werden müssten (neue Begriffe wie Gesamthöhe, andere Umschreibung von Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss, Geschossflächenziffer statt Ausnützungsziffer mit ganz anderer Berechnungsweise usw.).

Der Regierungsrat wird die Entwicklung hinsichtlich weiterer Beitritte zum Konkordat (der Kanton Zürich wird in absehbarer Zeit nicht beitreten, da das neue Baugesetz zurückgewiesen wurde) weiter verfolgen. Er hat klar das Ziel, die Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen zu unterstützen und zu erreichen, ist aber zu weiteren Schritten erst bereit, wenn sich aufzeigt, dass die IVHB auch tatsächlich Chan-

cen hat in Kraft zu treten. Weitere Informationen zur IVHB sind unter www.bpuk.ch/index/extern/index_dt.htm, Tätigkeiten, IVHB zu finden.

1.8 Die neue Systematik

Mit der neuen Systematik wurde versucht, dem Gesetz einen logischeren, dem Ablauf der verschiedenen Verfahren (Richtplanung, Zonenplanung, Baubewilligung, Rechtsschutz) entsprechenden Aufbau zu geben. Nachdem das geltende Baugesetz ohnehin einer Totalrevision unterzogen wird, musste dabei keine Rücksicht auf die Nummerierung des alten Gesetzes und der alten Verordnung genommen werden.

1.9 Organisation

Die einzelnen Zuständigkeiten im ganzen Bereich des Baurechts werden in den Art. 3 bis 13 im Sinne einer Übersicht festgehalten.

Neu soll gemäss Art. 8 der Regierungsrat eine kantonale Koordinationsstelle schaffen und deren Zuständigkeiten regeln können. Bisher war dies in der Zuständigkeit des Landrates (Art. 239 Abs. 3 BauG).

1.10 Die kommunale Baukommission Art. 12

Mit Art. 12 Absatz 1 wird die gesetzliche Grundlage dafür geschaffen, dass die Gemeinden eine Baukommission mit Verfügungskompetenz schaffen können. In der Praxis hat sich gezeigt, dass es in vielen Fällen weder sinnvoll noch erforderlich ist, dass sich der ganze Gemeinderat mit einem Baugesuch bzw. mit einer Baubewilligung befasst.

Ob eine solche Kommission geschaffen werden soll, kann jede Gemeinde für sich selber entscheiden (Reglement der Gemeinde).

Wird dabei darauf verzichtet, dass immer ein Mitglied der Baukommission gleichzeitig dem Gemeinderat angehören muss, wäre es problemlos möglich, dass die gleiche Kommission für mehrere Gemeinden tätig ist. Dadurch könnte aufgrund der grösseren Erfahrung sicher die Professionalität gefördert und die Effizienz gesteigert werden. Gleichzeitig würde dadurch noch besser sichergestellt, dass die Praxis in der Anwendung der Bauvorschriften einheitlich ist.

Die gleiche Lösung ist aber auch möglich, wenn an der Voraussetzung betreffend Vorsitz festgehalten wird. Es könnten trotzdem mehrere Gemeinden die gleichen Mitglieder in die Kommission wählen. Nur der oder die Vorsitzende wäre jeweils ein Mitglied des Gemeinderates der vom Bauvorhaben betroffenen Gemeinde.

1.11 Kontrollen durch Dritte Art. 13

Die Übertragung von Kontrollbefugnissen an Dritte/Private ist bereits nach geltendem Recht zulässig (§ 83 Abs. 1 BauV). Neu ist aber, dass auch die kommunale Baukommission diese Befugnisse an Private übertragen kann.

Laut Entwurf ist nicht vorgesehen, dass die beauftragten Privaten auch anfechtbare Verfügungen erlassen können (Art. 13 Abs. 2).

Nicht möglich ist es aber, dass Dritten/Privaten auch die Kompetenz übertragen wird, anfechtbare Verfügungen zu erlassen (Art. 13 Abs. 3)

1.12 Planungszone (Art. 18 – 22)

Immer wieder kommt es vor, dass zur Sicherung der künftigen Planung über bestimmte Gebiete zeitlich befristete Planungszone erlassen werden müssen. So wurden nach dem Unwetter vom August 2005 in den Gemeinden Dallenwil und Wolfenschiessen verschiedene Gebiete (z.B. Buoholzbach) mit einer Planungszone belegt, damit nach Abschätzung aller Risiken die Zonenplanung entsprechend angepasst werden kann.

In Art. 22 Absatz 3 wird festgehalten, dass gegen den Entscheid des Regierungsrates über eine Beschwerde gegen den Erlass einer Planungszone kein ordentliches kantonales Rechtsmittel gegeben ist. Trotz der von Bundesrechts wegen vorgeschriebenen, aber noch nicht in Kraft getretenen, sogenannten Rechtsweggarantie (jeder Entscheid muss durch ein Gericht überprüfbar sein), kann der Entscheid des Regierungsrates als letztinstanzlich bezeichnet werden, da die Festlegung einer Planungszone immer nur von beschränkter Dauer ist (längstens drei Jahre, Verlängerung um höchstens zwei Jahre, Art. 19).

1.13 Kantonaler Richtplan

In Art. 26 Abs. 4 wird wiederum ausdrücklich festgehalten, dass der Erlass des Richtplanes nicht mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden kann. Da es sich beim Erlass des Richtplanes um einen politischen Entscheid handelt und dieser ohnehin „nur“ behördenverbindlich (Art. 29) ist, ist dies trotz der Rechtsweggarantie gemäss Bundesrecht (noch nicht in Kraft) zulässig.

1.14 Kommunaler Richtplan

1.14.1 Grundsatz, Inhalt Art. 28

Der alte Art. 30 BauG (Inhalt des Richtplanes) wurde ergänzt mit den Instrumenten des Feinkonzeptes und des Siedlungsleitbildes.

Der Begriff der geringfügigen Änderung soll in der Vollzugsverordnung des Regierungsrates näher umschrieben werden.

1.15 Zonenplan

1.15.1 Bau- und Zonenreglement Art. 36

Der Text entspricht dem mit dem Hinweis auf die Naturgefahren (Ziffer 7) und die Gewässerräume (Ziffer 6) ergänzten Art. 50 BauG.

In der Überzeugung, dass es den Gemeinden nützlich ist, wenn sie sich auf einen solchen Katalog berufen und abstützen können, wurde auf eine Streichung der Aufzählung verzichtet, obwohl dies aus rechtlicher Sicht durchaus möglich und zulässig wäre.

1.15.2 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung Art. 42 ff.

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Diskussionen und Rückfragen betreffend den Unterschied zwischen Einsprachen und Abänderungsanträgen. Bereits nach geltendem Recht können nur jene Personen eine Einsprache einreichen, die dazu auch legitimiert sind (Art. 238 BauG).

Mit den neuen Formulierungen, insbesondere dem ausdrücklichen Hinweis in Art. 42 auf das Gemeindegesetz soll klargestellt werden, dass solche Abänderungsanträge nur durch Stimmberechtigte gestellt werden können, nicht aber z.B. durch einen di-

rektbetroffenen Grundeigentümer mit Wohnsitz in einer anderen Gemeinde. Dieser kann ausschliesslich eine Einsprache einreichen.

Aus den Bestimmungen über den Rechtsschutz (Art. 297) in Verbindung mit der Umschreibung der Legitimation (Art. 299) ergibt sich dann im Weiteren, dass wohl gegen Beschlüsse über Einsprachen ein ordentliches Rechtsmittel möglich ist, mit dem alle Rügen geltend gemacht werden können, nicht aber gegen Beschlüsse über Abänderungsanträge. Gegen solche Entscheide kann nur eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht werden, in der ausschliesslich Mängel am Abstimmungsverfahren gerügt werden können.

1.15.3 Auszonung von baureifem Land Art. 50

Dass ausschliesslich die Auszonung von baureifem Land geregelt wird, hat einerseits den Grund darin, dass sich bei der Auszonung von nicht baureifem Land die Frage der Entschädigung wegen materieller Enteignung grundsätzlich gar nicht stellt und das Land entsprechend problemloser wieder ausgezont werden kann. Die Praxis der Gerichte betreffend die Entschädigung wegen materieller Enteignung ist sehr streng, das heisst, es braucht sehr viel, bis eine Auszonung zu einer Entschädigungspflicht führt. Dies haben die Urteile des Verwaltungsgerichtes Nidwalden und des Bundesgerichtes sowohl betreffend die Ferienhauszone Urliberg (Gemeinde Emmetten) und die Reduktion der Bauzonen in Kehrsiten (Gemeinde Stansstad) deutlich gezeigt.

Andererseits soll den Gemeinden mit Art. 50 weiterhin (bisher in § 40 BauV) ein Mittel zur Verfügung gestellt werden, Eigentümerinnen und Eigentümer von baureifem Land dazu zu bringen, dass sie das Land auch tatsächlich überbauen oder eben veräussern. Es hat sich schon verschiedentlich gezeigt, dass wohl noch Bauland vorhanden wäre, die Eigentümerschaft aber nicht bauen, aber auch nicht veräussern will. In gewissen Fällen wird dadurch jede sinnvolle Zonenplanung bzw. Siedlungsplanung in einer Gemeinde illusorisch.

1.16 Gestaltungsplan

1.16.1 Zweck Art. 68

Der Text entspricht grundsätzlich dem bisherigen Art. 94 BauG. In Absatz 2 wird neu ausdrücklich festgehalten, dass das Instrument des Gestaltungsplanes auch für Einkaufszentren verwendet werden kann.

1.16.2 Erlass und Änderung durch die Gemeinde Art. 74

In den vergangenen Jahren hat sich mehr als ein Mal gezeigt, dass es bei grösseren Überbauungen (insbesondere bei solchen mit Eigentumswohnungen) faktisch unmöglich ist, für eine Änderung am Gestaltungsplan die Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer zu erhalten.

Schon nach heute geltendem Recht (Art. 96 Abs. 2 BauG) kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan aufstellen, falls sich die Beteiligten nicht über die Aufstellung eines solchen einigen können. Neu wird nun ausdrücklich festgehalten, dass dies auch möglich ist für den Fall, dass sich einzelne, oder gar ein einziger Beteiligter weigert, zu einer beabsichtigten Änderung eines bestehenden Gestaltungsplanes seine Zustimmung zu geben.

Selbstverständlich kann eine Änderung eines Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat nicht so wesentlich sein, dass dadurch die Grundpfeiler bzw. die wichtigsten Inhalte eines Gestaltungsplanes zwangsweise geändert werden. Der Gemeinderat wird sich dabei vorwiegend auf kleinere Änderungen beschränken müssen.

Im Rahmen der Beratungen des Entwurfes wurde mehrmals verlangt, dass eine Änderung des Gestaltungsplanes mit einem bestimmten Anteil der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (z.B. 60 Prozent) ermöglicht werden sollte durch die Aufnahme einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage. Genau so, wie auch bei einer Baubewilligung alle betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer einverstanden sein müssen, muss dies jedoch um so mehr bei der Abänderung eines Gestaltungsplanes gelten, der im Einvernehmen aller Betroffenen unterzeichnet und anschliessend vom Gemeinderat genehmigt wurde.

Regelungen in anderen Kantonen, wo ein gewisses Quorum für die Änderung eines Gestaltungsplanes genügt, sind darauf zurückzuführen, dass es dort (z.B. in Zürich) sogenannte öffentliche Gestaltungspläne gibt, die konsequenterweise dann aber nicht abschliessend von der Exekutive, sondern von der Legislative bzw. von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern (z.B. Gestaltungsplan Hardturm) bewilligt wurden.

Bei der ganzen Diskussion um die Notwendigkeit der Anpassungsmöglichkeit ist zu berücksichtigen, dass es einerseits nicht im Interesse der Siedlungsplanung ist, wenn Gestaltungspläne verhältnismässig leicht (und dementsprechend häufig) geändert werden können. Andererseits hängt der Entscheid für den Erwerb von Grundeigentum sicher oft davon ab, ob das Grundstück innerhalb eines Gestaltungsplangebietes liegt und demzufolge (auch längerfristig) nicht damit gerechnet werden muss, dass ein Beschluss der Stimmberechtigten die Zonenplanung in diesem Gebiet in wesentlichen Punkten ändert.

1.16.3 Modell und Profil Art. 76

Nach geltendem Recht (Art. 98 BauG) kann der Gemeinderat die Einreichung eines Modells verlangen. In der Praxis wird fast immer ein Modell verlangt.

Nachdem sich gezeigt hat, dass auf ein Modell nicht verzichtet werden kann und dieses seinen Zweck nur erfüllen kann, wenn immer auch die umliegenden Bauten und Anlagen dargestellt werden, wird eine Pflicht zur Einreichung eines solchen Modells gesetzlich festgelegt.

1.17 Zonenvorschriften

1.17.1 Bauen in Hanglagen

Von verschiedener Seite wurde und wird immer wieder gefordert, es seien spezielle Vorschriften betreffend das Bauen in Hanglagen zu erlassen. Als Begründung werden angeblich unschöne Beispiele von Bauten am Hang genannt.

Schon nach dem geltenden Recht (d.h. seit dem 24.4.1988 bzw. 19.4.1990) haben und hatten die Politischen Gemeinden verschiedene Möglichkeiten ihre Zonenplanung und die dazu gehörenden Bauvorschriften so zu gestalten, dass nur eine landschaftsschonende Bebauung der Hänge möglich und zulässig ist. So kann an Stelle einer bestimmten Anzahl Vollgeschosse eine Gebäudehöhe in Metern festgelegt werden (Art. 163 Abs. 4 Baugesetz). Zusätzlich kann die Höhe des Dach- oder Attikageschosses in Abweichung vom Baugesetz mit weniger als 7 m bestimmt werden (Art. 163 Abs. 5 Baugesetz) usw.

Tatsache ist aber, dass die in diesen Bereichen autonomen Politischen Gemeinden von den erwähnten Kompetenzen gemäss Baugesetz nur sehr zurückhaltend zugunsten einer möglichst grossen Baufreiheit verzichtet haben. Die Baudirektion schöpft die ihr gegebenen Möglichkeiten im Rahmen der Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren bei Gestaltungsplänen aus und versuchte so, auf die Bebauung der Hänge positiv Einfluss zu nehmen.

Im neuen Absatz 4 von Artikel 255 wird nun die Verpflichtung geschaffen, dass die Baubewilligungsbehörde für sämtliche Bauten und Anlagen im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz einzuholen hat.

Der Regierungsrat sieht keine Veranlassung, stärker in diesen Autonomiebereich der Gemeinden einzugreifen als durch diese Verpflichtung.

1.17.2 Bauziffern

Wie schon nach geltendem Recht wird es Sache der einzelnen Gemeinden sein zu entscheiden, ob und welche Bauziffern im Bau- und Zonenreglement (BZR) festgelegt werden sollen.

Der bisherige Art. 39 BauG (Grünflächenziffer) wird ersatzlos gestrichen, nachdem keine Gemeinde diese tatsächlich eingeführt hat.

1.17.3 Normen anerkannter Organisationen

Bei verschiedenen Artikeln (Art. 175, 228 und 238) wird ausdrücklich festgehalten, welche Normen der Regierungsrat als verbindlich erklären kann. Die Kantonsverfassung lässt es nicht zu, dass der Regierungsrat ganz generell Normen als verbindlich erklärt.

1.17.4 Anrechenbare Grundstückfläche Art. 90

Der Wortlaut des neuen Art. 90 entspricht weitgehend § 10 Abs. 3 BauV.

Ein Wald kann jedoch gemäss dem Bundesgesetz über den Wald nicht mehr gleichzeitig Bauzone sein, sodass der Begriff Wald gestrichen werden konnte.

1.17.5 Nicht anrechenbare Bruttogeschossflächen Art. 93

Die Bestimmung, dass Schwimmbäder, Fitnessräume, Saunas und Whirlpoolanlagen in Hotels nicht anrechenbar sein sollen, wenn diese der Öffentlichkeit zur Mitbenutzung offen stehen, soll ersatzlos gestrichen werden (vgl. § 11 Ziffer 11 BauV).

Für eine derartige Regelung besteht einerseits kein Bedarf und andererseits macht es keinen Sinn, gewerblich genutzte Räume als nicht anrechenbare Bauteile zu bezeichnen.

1.17.6 Überbaute Grundfläche; nicht anrechenbare Bauteile Art. 94 und 95

Gegenüber der bisherigen Regelung sollen alle aufgezählten Bauteile künftig auch teilweise angerechnet werden müssen, soweit sie eben die festgelegten Masse übersteigen, wie dies bisher bereits für Balkone galt. Nach heutigem Recht sind einzelne Bauteile entweder ganz anrechenbar oder nicht.

Mit dieser Neuregelung wird bezüglich der Anrechenbarkeit überall der gleiche Wortlaut verwendet („soweit diese....“).

In Ziffer 3 von Art. 95 wurde „und Vorbauten aller Art“ eingefügt.

1.17.7 Umbauter Raum, nicht anrechenbare Bauteile Art. 96 und 97

Es wird auf die Ausführungen zu Art. 95 verwiesen.

1.17.8 Baulinien; Ausnahmen; 1. bei bestehenden Bauten Art. 104

Schon nach altem Recht war die Baubegrenzungslinie eine Baulinie. Sie muss daher bei den Vorschriften über die Ausnahmen nicht zusätzlich erwähnt werden.

Der Wortlaut von Art. 104 entspricht bis auf den Begriff „Baubegrenzungslinien“ dem bisherigen von Art. 43.

1.17.9 2. bei öffentlichen Einrichtungen Art. 105

Dass auf die Umgebung und die Wünsche benachbarter Grundeigentümer Rücksicht zu nehmen ist, versteht sich von selbst. Der bisherige Absatz 2 von Art. 46 kann daher ersatzlos gestrichen werden.

1.18 Zonen

1.18.1 Zonenarten; 1. Allgemein; Art. 106 ff.

Der Abschnitt „C. Zonen“ wurde ganz neu aufgebaut. In systematischer Reihenfolge werden zuerst die gemäss RPG möglichen Zonenarten unterschieden, dann die Zonenüberlagerung und die gemischten Zonen geregelt.

Anschliessend werden dann die einzelnen Zonen (nach Zuordnung zu den Zonenarten) umschrieben.

1.18.2 Zonenüberlagerung Art. 107

Zusätzlich können neu Nutzungszonen auch von Freihaltezonen überlagert werden.

Der Absatz 3 des bisherigen Art. 52 (die Landwirtschaftszone überlagernde Zonen) wurde ersatzlos gestrichen, da es selbstverständlich ist, dass die überlagernden Zonen nicht dazu führen dürfen, dass die Grundnutzung einer Landwirtschaftszone gar nicht mehr möglich ist.

In Art. 53 Abs. 4 war bisher ausdrücklich festgehalten, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement die Zonen näher regeln können, soweit diese im Baugesetz nicht definiert sind. Dieser Absatz kann gestrichen werden. Die Autonomie der Gemeinden ist im neuen Art. 33 geregelt. Weitere Vorschriften dazu sind nicht erforderlich.

1.18.3 Bauzonen für verdichtete Bauweise; 1. Zweck Art. 109

Der sparsame Energieverbrauch als Zweck der verdichteten Bauweise wurde gestrichen.

1.18.4 Kern-, Zentrums- und Dorfzonen Art. 112

Der Absatz 3 vom bisherigen Art. 59, wonach im Rahmen eines Bebauungsplanes Schutzvorschriften zu erlassen sind, wenn erhaltenswerte Kernzonen, Zentrumszonen und Dorfzonen nicht bereits durch überlagerte Ortsbildschutzzonen geschützt sind, wird ersatzlos aufgehoben. Der Schutz solcher erhaltenswerter Zonen soll direkt in der Zonenplanung und im BZR der Gemeinden sichergestellt werden und nicht erst im Rahmen eines Bebauungsplanes.

Hinzu kommt, dass der Schutz solcher erhaltenswerter Zonen auch durch die Aufnahme der Gestaltungsplanpflicht in die Zonenplanung erreicht werden kann. So bedarf es nicht noch einmal einer Volksabstimmung.

1.18.5 Industriezone und Gewerbezone Art. 113 und 114

Nach dem geltenden Recht dürfen sowohl in der Industrie- als auch in der Gewerbezone nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden (Art. 62 Abs. 2 und Art. 63 Abs. 2 BauG). Neu soll einzig die betriebliche Notwendigkeit ausschlaggebend sein.

Die bisherigen Vorschriften haben in der Praxis verschiedentlich zu Schwierigkeiten geführt. Zudem sind Wohnungen in der Industriezone und in der Gewerbezone nur zulässig, sofern sie dort überhaupt den Vorschriften des Lärmschutzes entsprechend erstellt werden könnten (Emissionen, Immissionen, Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen usw.). Es gibt keinen sachlich gerechtfertigten Grund, Wohnraum für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zu erlauben. Entweder die Benutzer dieses Wohnraumes erledigen die erforderlichen Arbeiten im betroffenen Betriebsgebäude oder nicht. Ob sie auch noch Betriebsinhaber sind, spielt objektiv keine Rolle.

1.18.6 Kurzzone Art. 116

Das Wort insbesondere wird gestrichen, so dass die Kurzzone künftig ausschliesslich Kur- und Erholungszwecken dienende Bauten und Anlagen zulässt.

Neu wird (analog der Vorschrift bei der Zone für Sport- und Freizeitanlagen) ausdrücklich vorgeschrieben, dass die zulässige Nutzung dieser Zonen im BZR konkret zu umschreiben ist.

1.18.7 Ferienhauszone Art. 117

Nach geltendem Recht dürfen Ferienhauszonen nur ausgeschieden werden, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Der neue Richtplan sieht eine solche Zone nicht mehr vor. Dass aber eine Gemeinde in einem Teilbereich eine Ferienhauszone ausscheiden möchte, ist nicht auszuschliessen. Diese Einschränkung wird daher gestrichen.

Der bisherige Absatz 3 von Art. 65 kann ersatzlos gestrichen werden, können bzw. müssen doch in allen Zonen die Aufwendungen für die Erschliessung den Eigentümerinnen und Eigentümern überbunden werden (Art. 137).

Dass die Erschliessung, insbesondere betreffend die Zufahrtsmöglichkeit im Winter, in einer Ferienhauszone nicht im gleichen Masse sicherzustellen ist wie in einer „normalen“ Wohnzone, ergibt sich auch aus dem Zweck dieser Zone (Ferien).

1.18.8 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Art. 119

Gegenüber dem bisherigen Wortlaut von Art. 68 wurde einzig der Begriff Pferdestallungen eingefügt. Dadurch soll klar zum Ausdruck gebracht werden, dass auch Pferdestallungen zu den Infrastrukturbauten von Sport- und Freizeitanlagen gehören können und zulässig sind.

1.18.9 Landwirtschaftszone, Alpwirtschaftszone, Speziallandwirtschaftszone Art. 120 ff.

Was in diesen Landwirtschaftszonen zulässig sein soll und was nicht, wird sich möglicherweise während des laufenden Revisionsverfahrens für das kantonale Baurecht durch eine (erneute) Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) noch einmal verändern.

Der hier vorgeschlagene Wortlaut entspricht der zur Zeit geltenden Regelung.

1.18.9.1 Alpwirtschaftszone Art. 121

Diese Art von Alpwirtschaftszone gibt es bereits nach den Vorschriften des BZR Hergiswil.

Die Schaffung einer Alpwirtschaftszone soll insbesondere im Interesse der Erhaltung der Landschaft verhindern, dass die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Gebiete bis in die Alpen hinauf immer mehr intensiviert und dadurch die ursprünglichen Pflanzengemeinschaften zerstört werden.

Nachdem die zulässige Bewirtschaftung (inkl. Düngung) weitgehend in der Sömmerungsbeitragsverordnung des Bundes (SR 910.133) geregelt ist, wird auf eigene, diesbezügliche Vorschriften verzichtet.

1.18.9.2 Speziallandwirtschaftszone Art. 122

Das geltende RPG ermöglicht es den Kantonen, spezielle Landwirtschaftszonen festzulegen, in denen zusätzlich auch Bauten und Anlagen zulässig sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes hinaus gehen.

Mit dem neuen Art. 122 wird von dieser Möglichkeit gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG Gebrauch gemacht. Der Regierungsrat erhält die Kompetenz, die weiteren Anforderungen festzulegen (Art. 122 Abs. 2).

1.18.10 Übriges Gebiet Art. 123

Aufgrund der neuen kantonalen Gesetze über den Naturschutz (Naturschutzgesetz, NG 331.1) und den Denkmalschutz (NG 322.2) kann die bisherige Ziffer 3 von Absatz 1 des Art. 72 BauG gestrichen werden.

1.18.11 Gewässerraumzone Art. 125

Die Ausscheidung der Gewässerraumzone ist durch Bundesrecht vorgeschrieben (Bundesgesetz über den Wasserbau, WBG, SR 721.000; Bundesgesetz über den Gewässerschutz, GSchG, SR 814.20).

In Bezug auf das Vorgehen bei der Ausscheidung kann daher auf die Spezialgesetzgebung verwiesen werden.

Der genaue Umfang der Gewässerraumzonen wird, wie für alle anderen Zonen auch, von den Stimmberechtigten beim Erlass des Zonenplanes, selbstverständlich unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts, festgelegt.

Von Seiten des Kantons wird davon ausgegangen, dass nur bei grossen Gewässern und innerhalb der Bauzonen die Gewässerraumzonen ausgeschieden werden sollen.

1.18.12 Erschliessungsvereinbarungen, insbesondere bei neuen Bauzonen Art. 134

Diese neue Bestimmung trägt den negativen Erfahrungen bei der Erschliessung von Bauzonen Rechnung. Es kam immer wieder vor, dass die fehlende rechtlich sichergestellt erschiessung einer baldigen Überbauung neuer Bauzonen entgegen standen. Können Bauzonen nicht erschlossen werden, betrifft dies die ganze Nutzungsplanung und erfordert unter Umständen wesentliche Änderungen in der ganzen Planung.

Die Gemeinden erhalten durch diesen Artikel eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage dafür, dass sie mit den Betroffenen eine Erschliessungsvereinbarung abschliessen dürfen.

1.19 Landumlegung und Grenzregulierung Art. 138 – 158

Diese Artikel des ursprünglichen Baugesetzes (Art. 108 – 121) wurden mit der Revision von 1996 ersatzlos aufgehoben.

Nachdem sich ab und zu zeigt, dass es trotzdem nützlich wäre, wenn Vorschriften über die Landumlegung und Grenzregulierung bestehen würden, wurden die damaligen Bestimmungen wieder aufgenommen.

1.20 Beiträge für öffentliche Werke; Umfang der Beitragspflicht

Art. 163 ff.

Im alten Art. 127 war in Absatz 2 die Summe aller Beiträge der Interessierten auf die Gesamtkosten beschränkt. Diese Beschränkung muss ersatzlos gestrichen werden, da z.B. im Bereich der Abwasseranlagen von Bundesrechts wegen vorgeschrieben wird, dass für den Unterhalt der Anlagen Rückstellungen zu machen sind.

1.21 Bauvorschriften Art. 167 ff.

1.21.1 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund

Art. 168

Die Absätze 2 und 3 des geltenden Art. 131 können ersatzlos aufgehoben werden.

Dass die Kosten zu Lasten der Berechtigten gehen und dass solche Vorhaben im Voraus mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zu besprechen und die Ausführung der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen ist, versteht sich von selbst und muss nicht gesetzlich vorgeschrieben werden.

1.21.2 Reklamen Art. 170

Neu ist der Regierungsrat zuständig für den Erlass der Vorschriften über die Reklamen und nicht mehr der Landrat. Damit der Artikel die Voraussetzungen einer Delegationsnorm erfüllt, müssen die wesentlichen Punkte (Bewilligungspflicht, Zweck, Gebührenpflicht usw.) in Art. 149 festgehalten werden.

1.21.3 Erschliessung des Baugrundstückes; Grundsatz Art. 174

Auf den ersten Blick erscheint diese Vorschrift als Wiederholung von Art. 132 dieses Gesetzes. Im Gegensatz zu Art. 132, welcher im Wesentlichen wiederholt, was das RPG in Art. 19 dem Gemeinwesen faktisch als Erschliessung überbindet, regelt Art. 153 unter welchen rechtlichen Voraussetzungen für eine Baute auf einem Grundstück die Baubewilligung erteilt werden darf.

Eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Baubewilligung ist insbesondere die rechtlich gesicherte (z.B. Fahrwegrecht im Grundbuch eingetragen) und nicht nur die tatsächlich vorhandene Zufahrt.

1.21.4 Zufahrt; Anforderungen Art. 175 ff.

Der Aufbau der Vorschriften über die Zufahrt ist neu. Als Grundsatz wird in Art. 175 festgehalten, welchen Anforderungen eine genügende Zufahrt entsprechen muss.

In Art. 176 wird dann die Notzufahrt umschrieben (angelehnt an die §§ 48 ff. der BauV).

1.21.5 Abstellplätze für Fahrzeuge; Art. 180 ff.

Die bisherigen Vorschriften werden grundsätzlich übernommen.

Gestrichen wird die alte Regelung von Art. 140 BauG betreffend Verpflichtung zu unterirdischen Abstellplätzen. Diese Vorschrift kann ersatzlos aufgehoben werden, nachdem heute wenn immer möglich schon im eigenen Interesse des Bauherrn unterirdische Abstellplätze erstellt werden.

1.21.6 Abstände; Art. 188 ff. Grundabstand Art. 190

Nach heute geltendem Recht (Art. 145 BauG) beträgt der ordentliche Grenzabstand mindestens 3 m und die Gemeinden können für einzelne Bauzonen diesen Mindestabstand auf 4 m erhöhen.

Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis soll der Mindestabstand generell auf vier Meter festgelegt werden, ohne weitergehende Autonomie der Gemeinden. An der Zulässigkeit von Vereinbarungen unter den betroffenen Grundeigentümern soll nichts geändert werden (siehe Art. 203).

Durch den generell um einen Meter grösseren Grenzabstand erhöht sich entsprechend auch der Gebäudeabstand (doppelter Grenzabstand, Art. 199). Diese minimale Einschränkung der Bebaubarkeit einer Parzelle dürfte kaum Auswirkungen auf die Bodenpreise haben, nachdem sich dadurch an der zulässigen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche nichts ändert.

1.21.6.1 Gewässerabstand Art. 206

Gestützt auf die Empfehlungen des Bundes wird zusätzlich zur Gewässerraumzone ein Gewässerabstand festgelegt.

Ist keine Gewässerraumzone ausgeschieden (weil nicht erforderlich im Einzelfall, z.B. kleines Gewässer ausserhalb der Bauzone), ist der Abstand ab dem Gewässerraum (Art. 208) zu messen.

1.21.7 Geschoss, Gebäudehöhe, Firsthöhe Art. 213 ff.

1.21.7.1 Untergeschoss; 1. Begriff Art. 213

Gegenüber der bisherigen Regelung entfällt die Umschreibung „um mehr als 1,5 m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt.“ Neu soll alles angerechnet werden, was aus dem Terrain, sei es das gewachsene oder das tiefer gelegte, hinausragt. Dies wird zwangsläufig dazu führen, dass die Gebäude weniger hoch in Erscheinung treten.

In Absatz 2 wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, in Gebieten mit einem sehr hohen Grundwasserspiegel festzulegen, dass das ganze Untergeschoss bis maximal 1,5 m hinausragen darf, ohne dass es als Vollgeschoss zu betrachten ist.

1.21.7.2 Dachgeschoss, Attikageschoss Art. 215 und Art. 224

Diese Bestimmungen sind neu und soll Klarheit über die Begriffe schaffen. Bisher immer wieder aufgetauchte Diskussionen betreffend Dachgeschoss bzw. Attikageschoss (insbesondere die Notwendigkeit der Rückversetzung) sollten dadurch beseitigt sein.

Ausdrücklich festzuhalten gilt es aber, dass die Vorschriften über das Attikageschoss nur zur Anwendung kommen, wenn (was bisher in Nidwalden nirgends der Fall ist, wohl aber in luzernischen Gemeinden) vorgeschrieben ist, dass das Dachgeschoss in Form eines Attikageschosses zu erstellen ist.

1.21.7.3 Vollgeschoss Art. 216

Konsequenterweise wird auch hier wie bei den Untergeschossen gemäss Art. 213 die Beschränkung „um mehr als 1,5 m“ in Absatz 1 gestrichen.

1.21.8 F. Sicherheit, Gesundheit, Umweltschutz Art. 228 ff.

1.21.8.1 Feuerschutz Art. 232

Die Regelung betreffend Brandmauern bei fehlender Einigung über die gemeinsame Ausführung (Art. 170 BauG) kann ersatzlos gestrichen werden.

1.21.8.2 Anforderungen an Räume; 1. Belichtung, Belüftung Art. 234

Die Vorschrift, dass Fenster erstellt werden müssen, die geöffnet werden können, entspricht nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen, insbesondere bei Bauten nach dem Minergiestandard. Diese Pflicht wird daher gestrichen, nicht aber die Vorschrift, dass die Räume genügend belichtet und lüftbar sein müssen.

1.21.8.3 2. Raummasse Art. 235

Neu wird präzisiert, dass die geforderte Mindesthöhe in abgeschrägten Räumen über der Hälfte der Bodenfläche eingehalten werden muss.

1.21.9 Bauen für Betagte und Menschen mit Behinderungen Art. 238 ff.

Es werden die neuen, üblichen Begriffe eingeführt und zusätzlich auch die Betagten ausdrücklich erwähnt.

Die bundesrechtlichen Bestimmungen des Gesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG, SR 151.3) und der dazu gehörenden Verordnung (BehiV, SR 151.31) sind direkt anwendbar.

Die neuen Regelungen sollen sicher stellen, dass grundsätzlich weiterhin das gilt, was im Kanton Nidwalden schon heute verbindlich vorgeschrieben ist. Ausnahme bilden Betriebe, wo neu wie im Bundesrecht die Vorschriften erst ab 50 Arbeitsplätzen gelten und nicht schon ab 30, wie bisher im Kanton Nidwalden.

Neu hingegen wird die Zugänglichkeit für Wohnbauten mit Wohneinheiten auf drei und mehr Geschossen vorgeschrieben (Art. 218).

Bei allen diesen Bestimmungen unterstellten Bauten ist der behindertengerechte Zugang zwingend vorgeschrieben. Bei den öffentlichen Bauten und Anlagen ist auch zwingend die tatsächliche Benutzbarkeit vorgeschrieben, d.h. die Betroffenen müssen nicht nur in die Baute gelangen können, sondern diese ihrem Zwecke entsprechend auch benützen (z.B. WC-Anlagen, technische Einrichtungen wie Automaten usw.). Bei Wohnbauten hingegen ist die Benutzbarkeit nur insofern vorgeschrieben, als diese bei tatsächlichem Bedarf ohne grossen Aufwand hergestellt werden können muss. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass oft einzelne behindertengerechte Wohnungen erstellt wurden, zum betreffenden Zeitpunkt sich aber gar keine Menschen mit Behinderungen für diese Wohnung interessierten. Mit der neuen Regelung wird es möglich, dass eine Wohnung bei tatsächlichem Bedarf so angepasst werden kann, dass diese behindertengerecht wird (unterfahrbare Kücheneinrichtung, spezielle Einrichtungen in den Nassräumen usw.). Die erforderlichen Türbreiten usw. müssen selbstverständlich schon bei der Erstellung eingehalten werden.

1.21.9.1 Unterstellte Bauten und Anlagen Art. 240

In den Ziffern 2 und 3 wird festgehalten, welche Wohnbauten den speziellen Bauvorschriften unterstellt sind.

Im geltenden Baugesetz ist von Wohnüberbauungen die Rede (Art. 177 Abs. 2). Die Bauverordnung präzisierte die Wohnüberbauungen als „einzelne Mehrfamilienhäuser mit fünfzehn und mehr Wohnungen sowie Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern“ (§ 70).

Die neue Regelung nennt bei einzelnen Mehrfamilienhäusern ausschliesslich die Verteilung der Wohneinheiten auf die Geschosse (drei und mehr) als Kriterium, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten. Hinsichtlich Wohnüberbauungen wird nur auf die Anzahl der Wohneinheiten abgestellt (mehr als acht); die Anzahl der Gebäude und die Verteilung der Wohneinheiten auf diese spielt keine Rolle.

1.21.9.2 Bonus

Art. 242

Gegenüber der alten Regelung in § 73 BauV wurde einzig der Lift gestrichen, da die dafür benötigte Fläche bei den Berechnungen betreffend Bauziffern ohnehin nicht anrechenbar ist.

Der Bonus nach dieser Vorschrift kann nicht zusätzlich zu einem Bonus im Rahmen eines Gestaltungsplanes gewährt werden. In Absatz 2 wird die bisherige, unangefochten gebliebene Praxis gesetzlich verankert.

1.21.10 Energie erhöhter Qualitätsstandard, Nutzungsbonus Art. 246 – Art. 247

Mit der Motion von Susann Trüssel-Odermatt vom 14. Januar 2005 (durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 525 vom 16. August 2005 beantwortet und vom Landrat am 23. November teilweise gutgeheissen) wurde verlangt, bei der Revision des Baugesetzes den Erlass von Vorschriften zu prüfen, welche die energiebewusste Bauweise fördern sollen.

Mit der nun vorgeschlagenen Lösung soll in Anlehnung an die recht komplizierte und aufwändige Lösung des Kantons Bern eine für die Grösse des Kantons Nidwalden einfache, gut umsetzbare und unkomplizierte Regelung geschaffen werden.

Die Praxis wird zeigen, wie weit diese Anreize von Seiten der Bauherrschaft tatsächlich benützt werden.

Wird nach dem erhöhten Energiestandard gebaut, erhöht sich die zulässige Nutzung des Grundstückes bzw. die Gebäudelänge und die Gebäudetiefe um 5 Prozent. Dieser Nutzungsbonus kann nicht zusätzlich zum Qualitätsbonus bei einem Gestaltungsplan gewährt werden (Art. 246 Abs. 49).

1.21.11 Spezielle Bauten und Anlagen Art. 248 bis 250

Die speziellen Vorschriften über Einkaufszentren sollen ersatzlos gestrichen werden. Die zu lösenden Probleme bei einem Einkaufszentrum können problemlos auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes oder eines Bebauungsplanes festgelegt werden.

Unter diesem Kapitel verbleiben daher nur noch die Vorschriften über das Camping und die Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte.

1.21.12 Bauten ausserhalb der Bauzonen Art. 251 ff.

Es wird im Grundsatz auf die bundesrechtlichen Vorschriften verwiesen.

Von der Möglichkeit, in bereits bestehenden, in ihrer Substanz zu erhaltenden Bauten auch die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zuzulassen bzw. in als schützenswert anerkannten Bauten eine vollständige Zweckänderung bewilligen zu können, wird in Art. 251 ausdrücklich Gebrauch gemacht (Art. 24d RPG, SR 700)..

Allenfalls werden sich hier noch weitere Änderungen im Rahmen der bereits erneut geplanten Revision des RPG aufdrängen.

Bezüglich des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen hat der Regierungsrat geprüft, ob es allenfalls effizienter wäre, das ganze Baubewilligungsverfahren für solche Bauten über eine kantonale Stelle abzuwickeln. Ohne Erweiterung des Leistungsauftrages, d. h. Schaffung der erforderlichen Stellenprozente beim Kanton, wäre dies jedoch nicht möglich. Sowohl aus diesem Grunde, aber auch in Berücksichtigung der Tatsache, dass auch ein ausschliesslich über den Kanton abgewickelter Baubewilligungsverfahren nicht ohne Einbezug der Gemeinde (u.a. Wasseranschluss, Abwasseranschluss) stattfinden kann, hat der Regierungsrat darauf verzichtet, eine entsprechende Vorschrift ins Baugesetz zu übernehmen.

Sollte es ein Wunsch der Gemeinden sein, das Baubewilligungs- und dementsprechend auch das Baukontrollverfahren für alle Bauten ausserhalb der Bauzonen einer kantonalen Stelle zu übertragen, so wird dieses Anliegen nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens noch einmal geprüft.

1.21.13 Besitzstandsgarantie Art. 253 bis 255

Es werden die bisherigen Regelungen übernommen.

1.22 Baubewilligung und Baukontrolle

1.22.1.1 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen Art. 257

An der bisherigen Regelung in Art. 212 werden die folgenden Änderungen vorgeschlagen:

Laut Ziffer 10 sollen Solaranlagen auf dem Dach erst ab einer Fläche über 12 m² einer Baubewilligung bedürfen, deshalb der Vorbehalt von Art. 257 Ziff. 5.

Die mindestens auf zwei Seiten offenen, ungedeckten Sitzplätze und Pergolen von über 12 m² Grundfläche werden unter den baubewilligungspflichtigen Anlagen aufgeführt. Bis heute sind diese bis 12 m² nicht baubewilligungspflichtig und in § 74 der Bauverordnung erwähnt.

Dasselbe soll mit den Kleinbauten nach bisherigem § 74 Ziffer 1 lit. e der Bauverordnung geschehen.

Die bisherige Ziffer 2 von § 74 wird gestrichen. Einer besonderen Regelung für die Garten- und Aussenraumgestaltung bedarf es nicht. Entweder ist etwas aufgrund seiner Erscheinung und Wirkung nach aussen baubewilligungspflichtig oder nicht. Dies im voraus ohne Rücksicht auf ein konkretes Vorhaben festzulegen, ist schlicht nicht möglich. Im Zweifelsfalle wird daher künftig eine Anfrage an die Gemeinde gerichtet und diese kann dann entscheiden.

1.22.1.2 Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen Art. 258

Neu sind Solaranlagen auf dem Dach bis zu 12 m² Fläche je Dachseite nicht mehr bewilligungspflichtig (Ziffer 5). Eine weitergehende Befreiung von der Baubewilligungspflicht ist nicht angebracht, können doch auch Solaranlagen durchaus grossen Einfluss auf die Einordnung einer Baute in die bauliche Umgebung und in die Landschaft haben.

1.22.1.3 Baugesuch Art. 259

In Absatz 3 wird klar festgelegt, dass nur die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller Partei im Baubewilligungsverfahren ist. Bisher kam es immer wieder vor, dass die Entscheide über ein Baugesuch entgegen der geltenden Bestimmung in Art. 227 nicht nur den Gesuchstellern, sondern auch noch den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Planverfassern bzw. Planverfasserinnen zugestellt wurden, zum Teil eingeschrieben und zum Teil mit normaler Post. Dadurch wurde oft erschwert festzustellen, wann nun der Entscheid in Rechtskraft erwuchs bzw. ob eine Beschwerde fristgerecht eingereicht wurde.

Diese Unsicherheit wird mit der Festlegung, dass ausschliesslich die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller als Partei gilt, beseitigt.

1.22.1.4 Beseitigung des Baugespannes Art. 264

Der Wortlaut entspricht weitgehend dem alten Art. 219 Abs. 4. Neu wird jedoch von Abschluss des Verfahrens gesprochen und nicht mehr des Baugesuchs. Dadurch wird klar, dass diese Bestimmungen immer gelten, wenn ein Baugespann erstellt werden musste (Baugesuch, Gestaltungsplan, Bebauungsplan).

1.22.1.5 ordentliches Baubewilligungsverfahren; Bekanntmachung der Auflage Art. 266

Die Auflagefrist wird generell auf dreissig Tage verlängert. Dadurch entfällt die Unterschiedliche Auflagedauer bei Verfahren, in denen das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) anwendbar ist und den übrigen Verfahren.

Eine Verzögerung wird durch die Verlängerung der Frist nicht eintreten, da ohnehin schon heute während der Auflagefrist von 20 Tagen das Baugesuch behandelt und der Entscheid darüber vorbereitet wird. Die Veröffentlichung und die Auflage erfolgen ja nur, wenn das Baugesuch nicht offensichtlich den Vorschriften widerspricht (Art. 266).

1.22.1.6 Einsprache, Frist Art. 268

Entsprechend der Verlängerung der Auflagefrist gemäss Art. 265, wird auch die Einsprachefrist verlängert.

1.22.2 Entscheid über das Baugesuch; Begründungspflicht, zwingender Inhalt Art. 271

Die Begründungspflicht entspricht dem in der Kantonserfassung (Art. 3 Abs. 2) und in der Verwaltungsrechtspflegeverordnung (§ 39) zugesicherten Anspruch auf rechtliches Gehör. Die Begründung ist überdies zwingender Bestandteil jedes Entscheides (§ 56 Verwaltungsrechtspflegeverordnung) und nur unter den dort in Abs. 2 genannten Voraussetzungen kann auf eine Begründung verzichtet werden.

Im Interesse der Benutzer des Baugesetzes werden so grundsätzliche Vorschriften im Baugesetz wiederholt und präzisiert. Aus rein rechtlichen Überlegungen ist dies nicht zwingend, denn die Verwaltungsrechtspflegeverordnung gilt in allen Verfahren.

1.22.2.1 Zustellung des Entscheides über das Baugesuch Art. 273

Der Wortlaut entspricht in etwa dem alten Art. 227.

Auch hier ist zu beachten, dass der Entscheid schon laut bisherigem Text dem Gesuchsteller und den Einsprechern zuzustellen ist, nicht aber den Grundeigentümern, den Planverfassern und der Bauherrschaft.

1.22.2.2 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren Art. 274 bis 276

Da nach dem geltenden Baugesetz die Veröffentlichung der raumplanerischen Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG zwingend vorgeschrieben war, konnte bisher bei Bauten ausserhalb der Bauzonen das vereinfachte Verfahren nicht angewendet werden.

Mit der Vorschrift im neuen Art. 275, wonach auch weitere zur Einsprache Legitimierte ins vereinfachte Verfahren einzubeziehen sind (z.B. einspracheberechtigte Organisationen), und mit der Abschaffung der Veröffentlichungspflicht für die Ausnahmebewilligung wird es neu auch für Bauten ausserhalb der Bauzonen möglich sein, das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

1.22.3 Amtliche Kosten und Parteientschädigung

1.22.4 Verfahrenskosten Art. 295

Neu wird der Regierungsrat die Höhe der amtlichen Kosten sowohl für die Gemeinden als auch für den Kanton festlegen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der kantonalen Gebührengesetzgebung (NG 265.5 und 265.51).

Dadurch erfolgt eine Abkehr vom bisherigen System, die Baubewilligungsgebühr der Gemeinde anhand der Bausumme festzulegen. Entscheidend für die tatsächliche Höhe der Gebühr, und zwar sowohl im Falle der Erteilung als auch der Verweigerung der Bewilligung, wird der tatsächliche Aufwand sein. Die Höhe der Bausumme sagt denn auch nur sehr bedingt etwas über den durch das Baugesuch verursachten Aufwand.

Mit dem neuen System werden diejenigen Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die gute und vollständige Unterlagen einreichen belohnt und diejenigen, die durch unvollständige, schlechte Unterlagen die Baubewilligungsinstanzen über Mass beanspruchen, bezahlen den durch sie verursachten Mehraufwand.

1.22.5 Einsprachen Art. 296

Als Spezialregelung in der Baugesetzgebung werden schon für das Einspracheverfahren Kosten erhoben und allenfalls Parteientschädigungen zugesprochen. Das heute geltende Recht (§§ 91 und 92 der Bauverordnung) wurde 1996 erlassen und die Höchstgrenze von je Fr. 1'000.- für die Behandlung der Einsprache und die Parteientschädigung festgelegt.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Einspracheverfahren oft sehr kompliziert und zeitaufwändig sind. Eine neue Grenze von je Fr. 2'000.- ist daher durchaus angebracht und massvoll.

1.23 Rechtsschutz Art. 297 bis 300

Als Grundsatz gilt weiterhin, dass jeder Entscheid mit einem Rechtsmittel angefochten werden kann, welches bei einer Verwaltungsbehörde einzureichen ist. Entscheidet erstinstanzlich nicht der Gemeinderat, sondern eine von ihm eingesetzte Kommission, so soll dieser Entscheid zuerst vom Gemeinderat überprüft werden, bevor die Beschwerde beim Regierungsrat einzureichen ist.

Selbstverständlich wäre es durchaus möglich, den Rechtsschutz so zu regeln, dass auch Entscheide einer kommunalen Kommission direkt beim Regierungsrat angefochten werden können.

1.24 Strafbestimmungen Art. 305

Da es nach dem neuen allgemeinen Teil des Schweizerischen Strafgesetzbuches keine Haft mehr gibt, wurde diese Strafform gestrichen.

Die Höchstbussen wurden auf Fr. 20'000.- bzw. 100'00.- (bei besonders schweren Fällen und bei Rückfall) erhöht.

1.25 Änderung bisherigen Rechts Art. 309 – 313

Die verschiedenen Gesetze müssen nur angepasst werden, da der Verweis auf den entsprechenden Artikel des Baugesetzes nicht mehr stimmt. Materiell wird nichts geändert.

Stans, 28. November 2006

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Beatrice Jann

Landschreiber

Josef Baumgartner

Beilage:
Entwurf Baugesetz

Zustellung an:
gemäss separater Liste