

# Botschaft des Regierungsrats zu einem Nachtrag zum Baugesetz betreffend die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

11. Februar 2014

Herr Präsident Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen einen Entwurf eines Nachtrags zum Baugesetz samt Botschaft mit dem Antrag, darauf einzutreten.

Im Namen des Regierungsrats Landammann: Paul Federer Landschreiber: Dr. Stefan Hossli

Signatur OWBRD.399 Seite 1 | 16

I.	Ausgangslage		3
	1.	Konkordat zur Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen	3
	2.	Beitritt Kanton Obwalden zum Konkordat (IVHB)	3
	3.	Umsetzung der IVHB ins kantonale Recht	3
II.	Grundzüge der Vorlage		4
III.	Externe Vernehmlassung		4
IV.	Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen		6
	4.	Baugesetz	6
	5.	Verordnung zum Baugesetz	16
V.	Um	setzung ins kommunale Recht	16

Signatur OWBRD.399 Seite 2 | 16

# I. Ausgangslage

# 1. Konkordat zur Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen

Dass die Kantone unterschiedliche Baubegriffe verwenden und gleiche Begriffe abweichend definieren, beispielsweise die Höhe eines Gebäudes nach unterschiedlichen Regeln messen, macht aus rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten keinen Sinn. Die Begriffsvielfalt führt zu Schwierigkeiten, verteuert den Planungsablauf und kompliziert das Bauen unnötig.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) will dieser Begriffsvielfalt und den voneinander abweichenden Definitionen ein Ende setzen: Sie enthält 30 Begriffe und Messweisen und definiert diese für alle Kantone, die dem Konkordat IVHB beitreten, einheitlich. Davon profitieren insbesondere die Bauherrschaften und die Bauwirtschaft: Mehraufwendungen für Anpassungen von Baueingaben können gesenkt und die Bewilligungsverfahren beschleunigt werden. Seit November 2011 ist die Vereinbarung in Kraft. Vierzehn Kantone, darunter auch der Kanton Obwalden, sind bisher beigetreten, acht davon haben ihre kantonale Baugesetzgebung bereits entsprechend angepasst.

# 2. Beitritt Kanton Obwalden zum Konkordat (IVHB)

Am 29. Juni 2012 hat der Kantonsrat den Beitritt zur IVHB beschlossen. In der Folge erklärte der Kanton, vertreten durch Landstatthalter Paul Federer, gegenüber dem Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) den vorbehaltlosen Beitritt des Kantons zum Konkordat. Mit Schreiben vom 4. September 2012 hat das IOHB den Beitritt des Kantons zur IVHB per 29. Juni 2012 bestätigt.

Ganz im Sinne der Vorwärtsstrategie sieht der Regierungsrat im Beitritt zur IVHB einen Beitrag zur Stärkung der Standortattraktivität des Kantons Obwalden. Gleichzeitig setzt der Beitritt zur IVHB die von Kantonsrat Klaus Wallimann, Alpnach, am 25. Juni 2010 eingereichte und vom Kantonsrat am 28. Oktober 2010 überwiesene Motion "Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen" um.

# 3. Umsetzung der IVHB ins kantonale Recht

Nach erfolgtem Beitritt des Kantons zur IVHB sind die Begriffsdefinitionen der IVHB bis Ende 2015 (Art. 2 Abs. 3 IVHB) in das kantonale Recht zu überführen. Die IVHB führt für verschiedene zentrale Begriffe des geltenden Bau- und Planungsrechts neue Definitionen ein. Teilweise entsprechen Begriffe und Definitionen in der IVHB inhaltlich denjenigen des geltenden Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG, GDB 710.1), teilweise sind inhaltliche Anpassungen nötig. Die Definitionen und Messweisen gemäss den Anhängen zur IVHB müssen aber nur insoweit in die kantonale Gesetzgebung übernommen werden, als der Regelungsgegenstand im Kanton zur Anwendung kommt. Begriffe und Messweisen, die nicht übernommen werden, dürfen hingegen nicht durch neue eigene Begriffe ersetzt oder anders formuliert werden (Art. 2 Abs. 2 IVHB). Diese Gesetzgebungsarbeiten sind Hauptbestandteil der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes.

Die Baugesetzrevision unterliegt nach Art. 59 Abs. 1 Bst. a der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (KV; GDB 101) dem fakultativen Referendum.

Mit Beschluss vom 25. Juni 2013 hat der Regierungsrat den Entwurf für einen Nachtrag zum kantonalen Baugesetz zur Umsetzung der IVHB zur externen Vernehmlassung freigegeben. Nach Durchführung und Auswertung der Vernehmlassung (vgl. hierzu im Detail nachfolgend III.) erfolgte darauf gestützt die Bereinigung der Vorlage. Mit Beschluss vom 11. Februar 2014 verabschiedete der Regierungsrat die vorliegende Botschaft samt Entwurf an den Kantonsrat.

Signatur OWBRD.399 Seite 3 | 16

# II. Grundzüge der Vorlage

Bereits im Vorfeld zum Beitritt zur IVHB wurden die Konsequenzen für das kantonale und kommunale Recht einer ersten Analyse unterzogen: Die IVHB enthält insgesamt 30 harmonisierte bzw. neu definierte planungs- sowie baurechtliche Begriffe, wovon sich viele materiell nicht wesentlich von den im Kanton Obwalden bereits angewandten Begriffen unterscheiden. Bei der Festlegung der Masszahlen und teilweise auch bei der detaillierten Ausgestaltung der Begriffe bleibt dem Kanton und den Einwohnergemeinden ein grosser Handlungsspielraum. Auch müssen nicht alle Begriffe der IVHB in das kantonale bzw. kommunale Baurecht übernommen werden. So kann eine auf den Kanton Obwalden zugeschnittene Umsetzung der IVHB erreicht werden.

Bei den **planungsrechtlichen Begriffen** ist in erster Linie der Wegfall der Ausnahmeregelungen (nicht anrechenbare Bereiche) bei den Nutzungsziffern von Bedeutung. Diese Veränderung kann aber durch entsprechende Anpassungen der Masszahlen bei den Nutzungsziffern kompensiert werden.

Während das heute gültige Baugesetz für die Regelung der Ausnutzung die drei Nutzungsziffern Ausnützungsziffer, Geschossflächenziffer und Überbauungsziffer anbietet, werden mit der Umsetzung der IVHB die drei neu und anders definierten Nutzungsziffern Geschossflächenziffer, Baumassenziffer oder Überbauungsziffer eingeführt. Die ebenfalls definierte Grünflächenziffer hat lediglich ergänzenden Charakter, weil sie nur in Verbindung mit den anderen Nutzungsziffern angewendet werden kann. Die Regelung der Nutzungsdichte über die heute in mehreren Gemeinden gültige Ausnützungsziffer ist nicht mehr möglich, weil sie zu viele unkontrollierbare Ausnahmeregelungen enthält.

Für die Begriffe Baulinie und Baubereich sind in der IVHB Definitionen vorgegeben, welche keine wesentlichen Neuerungen bringen.

In der IVHB werden verschiedene **baurechtliche Begriffe** des geltenden BauG harmonisiert oder durch ähnliche Begriffe ersetzt. Beispielsweise ist der Begriff der Hauptbaute in der IVHB nicht mehr vorgesehen. Die Begriffe Niveaupunkt und gewachsenes Terrain entfallen in der heutigen Form, werden aber durch anderslautende Definitionen ersetzt. Auch die Firsthöhe sowie die Gebäudehöhe in der heutigen Formulierung des BauG finden keinen Eingang in die IVHB. Sie werden durch ähnliche Begriffe ersetzt.

Das System der IVHB baut auf verschiedenen neu formulierten, der harmonisierten Anwendung dienenden Begriffen auf. Dazu zählen das massgebende Terrain und die Unterniveaubaute. Notwendige Hilfsbegriffe zur Bestimmung der Baumasse sind die Fassadenflucht, die Fassadenlinie, die projizierte Fassadenlinie sowie vorspringende und rückspringende Gebäudeteile.

Der vorliegende Entwurf beinhaltet die im Kanton Obwalden anzuwendenden Begriffe und Messweisen und setzt die Vorgaben der IVHB ins kantonale Recht um.

# III. Externe Vernehmlassung

Mit Beschluss vom 25. Juni 2013 hat der Regierungsrat die Vorlage für die Durchführung des externen Vernehmlassungsverfahrens freigegeben. Das Vernehmlassungsverfahren wurde von Anfang Juli bis Ende Oktober 2013 bei den Einwohnergemeinden, den politischen Parteien, den allgemeinen Wirtschaftsverbänden und den Berufsverbänden im Bau- und Planungsbereich durchgeführt. Die Vernehmlassungsunterlagen wurden für weitere Interessierte auf der Kantonshomepage publiziert. Insgesamt sind 13 Vernehmlassungen eingegangen.

Signatur OWBRD.399 Seite 4 | 16

Die Vernehmlassung ergab, dass der Baugesetznachtrag zur Umsetzung der IVHB begrüsst wird. Vorschläge, die sich auf die Umsetzung der IVHB beziehen, lassen sich in Anliegen unterteilen, die ganz oder teilweise in die Vorlage aufgenommen wurden und in solche, die nicht aufgenommen werden konnten, weil sie dem Konkordat, bzw. den dort verwendeten Definitionen und Messweisen, widersprechen. Auf einzelne Vorschläge aus der Vernehmlassung wird im Kommentar zu den Bestimmungen (vgl. nachfolgende Ziff. IV) eingegangen.

Anliegen, welche Inhalte bzw. Artikel im Baugesetz betreffen, die nicht Gegenstand der erforderlichen Anpassungen zur Umsetzung der IVHB sind, wurden aufgenommen und sollen im Rahmen der anstehenden Teilrevision der Baugesetzgebung weiter bearbeitet werden. Eine Teilrevision der Baugesetzgebung ist gestützt auf die dieses Frühjahr voraussichtlich in Kraft tretenden Änderungen im Raumplanungsgesetz des Bundes notwendig und in der Gesetzgebungsplanung des Regierungsrats bereits vorgesehen.

Nachdem der Beitritt zur IVHB gestützt auf einen entsprechenden Vorstoss im Kantonsrat rasch erfolgte, muss gemäss Konkordat die Umsetzung ins Baugesetz bis Ende 2015 vollzogen sein. Deshalb entschied der Regierungsrat, die nötigen Anpassungen zur Umsetzung der IVHB ins Baugesetz sofort anzugehen. Erfahrungen in verschiedenen Kantonen zeigen sodann, dass breite Baugesetzrevisionen mehr Zeit beanspruchen.

Bei den allgemeinen Bemerkungen wurde die Befürchtung geäussert, die Umsetzung der IVHB könnte zu komplizierten Lösungen, zu Überregulierungen, zu materiellen Verschärfungen oder zu administrativem Mehraufwand führen.

Der Grundsatzentscheid, die IVHB umzusetzen, ist mit dem Beitritt zum Konkordat verbindlich gefällt worden. Die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen im Baugesetz ist damit zwingend zu vollziehen.

Eine materielle Verschärfung findet nicht statt, zumal die IVHB nur die Definitionen und Messweisen vorgibt, nicht aber die Masse festlegt. Die Festlegung der Masse ist grossmehrheitlich Sache der Gemeinden in ihren Baureglementen. Es liegt in ihrer Verantwortung, die Masse so einzusetzen, dass es zu keiner materiellen Verschärfung kommt. Bei den Massen, die im Baugesetz festgelegt sind, wurde darauf geachtet, dass sie so auf die teilweise neuen Definitionen und Messweisen abgestimmt sind, dass keine materielle Verschärfung resultiert. Im Rahmen der Vernehmlassung wurden diesbezüglich verschiedene Anliegen aufgenommen.

Die Befürchtung, dass die harmonisierten Baubegriffe komplizierter und administrativ aufwendiger seien, ist weitgehend unbegründet. Vielmehr tragen sie zu einer grösseren Rechtssicherheit und zur gleichen Handhabung in der ganzen Schweiz bei. Wie bei jeder Gesetzesanpassung wird der Übergang von den alten zu den neuen Vorschriften zu Mehraufwand führen und macht die Anpassung der Baureglemente der Gemeinden nötig. Um für die Übergangsphase gute Voraussetzungen zu schaffen, wird den Gemeinden für die Umsetzung und Einführung der IVHB in ihren kommunalen Baureglementen ein Zeitraum von acht Jahren eingeräumt. Diese Übergangsfrist ist auch bewusst so festgelegt, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, alle nötigen Anpassungen in ihren Baureglementen, d.h. diejenigen zur Umsetzung der IVHB-Bestimmungen sowie diejenigen, welche sich aus der unten erwähnten, anstehenden nächsten Teilrevision des Baugesetzes ergeben, in einem Schritt vorzunehmen.

Signatur OWBRD.399 Seite 5 | 16

# IV. Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen

# 4. Baugesetz

### Vorbemerkung

Der Kantonsrat hat am 29. Juni 2012 den Beitritt zur IVHB beschlossen. Gemäss Vorgaben des Konkordats muss die Umsetzung in die kantonale Baugesetzgebung bis Ende 2015 vollzogen sein. Aus diesem Grunde kann diese Revision aus Zeitgründen nicht in die geplante Totalrevision des BauG einbezogen werden.

Soweit neue Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen werden, wird in diesem Kommentar zur besseren Kenntlichmachung auf die entsprechende Ziffer im Anhang 1 (A1) zur IVHB verwiesen. Zur optischen Erläuterung dieser Begriffe wird zudem auf die Skizzen im Anhang 2 (A2) zur IVHB verwiesen. Zusätzlich werden die Änderungen im Baugesetz mit zwei unterschiedlichen Farben hinterlegt. Alle Formulierungen für Begriffe und Messweisen der IVHB, die ohne Interpretationsspielraum wörtlich übernommen werden müssen, sind gelb hinterlegt. Jene Formulierungen und Masse, die der kantonale Gesetzgeber selber festlegen und umschreiben kann, sind grau hinterlegt.

Auf zusätzliche kantonale Erläuterungen und Interpretationen wird verzichtet, stattdessen sind die "offiziellen" Erläuterungen zur IVHB zurate zu ziehen. Zurzeit liegen solche des Instituts für Raumentwicklung (irap) vor (Erläuterungen, Fragen, Interpretationen)<sup>1</sup>. In Vorbereitung stehen neue Erläuterungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche das Interkantonale Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) im September 2012 in eine Vernehmlassung gegeben hat. Nur mit dieser koordinierten und allseits bereinigten Arbeitsweise kann eine möglichst einheitliche und harmonisierte Praxis erreicht werden.

### Art. 15 Mass der Nutzung

# a. Mögliche Nutzungsziffern

Die **Nutzungsziffern** gemäss IVHB werden vollumfänglich übernommen. Es bleibt den Gemeinden überlassen, inwiefern sie von einer dieser Nutzungsziffern Gebrauch machen wollen. Sie können auch weiterhin das Mass der Nutzung ohne Nutzungsziffer festlegen. Nachdem die IVHB drei unterschiedliche Nutzungsziffern anbietet, sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, zwischen allen drei Nutzungsziffern frei wählen zu können.

Durch die freie Wahl der Gemeinden, eine der drei angebotenen Nutzungsziffern auszuwählen oder die Nutzungsdichte mit anderen Bauvorschriften (Gebäudegrundflächen oder grosser Grenzabstand) zu bestimmen, entstehen keinerlei Regelungen, die der inneren Verdichtung oder der Verdichtung über die Erhöhung der Nutzungsdichte zuwiderlaufen. Die innere Verdichtung umschreibt den weit verbreiteten Umstand, dass die heute von den Baureglementen angebotenen möglichen Nutzungsdichten nicht überall ausgenutzt und realisiert worden sind. Von dieser inneren Verdichtung ist die Verdichtung der Siedlungsgebiete durch höhere Nutzungsdichten zu unterscheiden. In diesem Regelungsbereich liegt die Zuständigkeit vollständig bei den Baureglementen der Gemeinden. Sie bestimmen in ihren Bauvorschriften die möglichen Nutzungsdichten in den einzelnen Zonen. Die Regelungen der IVHB bieten dafür lediglich den einheitlichen Rahmen, ohne die Verdichtung in irgendeiner Weise zu behindern.

Für die bisherige Ausnützungsziffer besteht in der IVHB keine Rechtsgrundlage mehr. Für sie muss innerhalb der Übergangszeit von acht Jahren eine IVHB-konforme Nachfolgelösung, vorzugsweise in Form der neuen, in den Masszahlen angepassten Geschossflächenziffer, gefunden werden.

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der unversiegelt bleiben muss. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologi-

Signatur OWBRD.399 Seite 6 | 16

¹ Link: www.irap.ch → Publikationen → Projektberichte → Normen und Harmonisierung der Bau- und Planungsgesetzgebung → IVHB Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen → Erläuterungen (28. März 2013)

sche Funktionen. Sie kann nur ergänzend zur Geschossflächen-, Baumassen- oder Überbauungsziffer verwendet werden.

#### Art. 15a b. Anrechenbare Grundstücksfläche

Die neue Bestimmung über die **anrechenbare Grundstücksfläche** (A1 zur IVHB Ziff. 8.1; A2 zur IVHB Fig. 8.1) ersetzt die heutige Vorschrift von Art. 15 Abs. 5 BauG. Gegenüber den heute gültigen Vorschriften wird die Feinerschliessung nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Diese Änderung kann aber über eine geringfügige Anpassung der Nutzungsziffer kompensiert werden. Die im Art. 15a benutzten Begriffe Grob- und Feinerschliessung sind durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) klar definiert und werden im Sinne einer Nettogesetzgebung im kantonalen Recht nicht noch einmal wiederholt.

#### Art. 15b c. Geschossflächenziffer

Bei der **Geschossflächenziffer** (A1 zur IVHB Ziff. 8.2; A2 zur IVHB Fig. 8.2) werden im Gegensatz zur heutigen Definition der Geschossflächenziffer im BauG auch die unterirdischen Flächen angerechnet. Nicht angerechnet werden jene Flächen, deren lichte Höhe ein bestimmtes Mass nicht überschreitet. Die Festlegung dieses Masses wird den Kantonen überlassen. Gemäss dem Vorschlag der Gemeinden und weiterer Vernehmlasser entspricht das gewählte Mass mit 1,8 m dem Wert im heute gültigen Baureglement der Gemeinde Sarnen.

Die im Art. 15b benutzten Begriffe für die unterschiedlichen Arten von Geschossflächen sind in der SIA-Norm 416 klar definiert und werden im Sinne einer Nettogesetzgebung im kantonalen Recht nicht noch einmal wiederholt. Zum besseren Verständnis der in Art. 15b verwendeten Begriffe kann die in der SIA-Norm 416 abgebildete grafische Darstellung zu den verschiedenen Arten von Geschossflächen herangezogen werden:

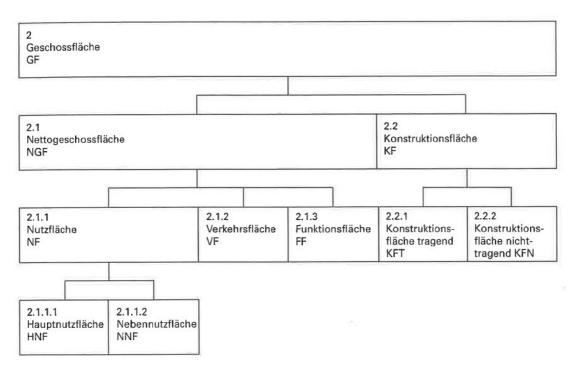


Abb. 1: Gliederung der Geschossfläche (Quelle: SIA-Norm 416)

# Art. 15c d. Baumassenziffer

Bei der **Baumassenziffer** (A1 zur IVHB Ziff. 8.3; A2 zur IVHB Fig. 8.3) ist gemäss IVHB vorgesehen, dass Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, zu einem festgelegten Anteil angerechnet werden. Die Festlegung dieses Anteils

Signatur OWBRD.399 Seite 7 | 16

wird den Kantonen überlassen. Aufgrund des Vorschlages der Gemeinden in der Vernehmlassung soll das Mass im Kanton Obwalden auf 20 Prozent festgelegt werden.

# Art. 15d e. Überbauungsziffer

Die Definition der **Überbauungsziffer** (A1 zur IVHB Ziff. 8.4; A2 zur IVHB Fig. 8.4) wird vollständig aus der IVHB übernommen.

#### Art. 15e f. Grünflächenziffer

Die Definition der **Grünflächenziffer** (A1 zur IVHB Ziff. 8.5) wird vollständig aus der IVHB übernommen. Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, die Grünflächenziffer in ihr kommunales Baureglement aufzunehmen. Lediglich bei der Beurteilung von Quartierplänen soll die Grünflächenziffer gemäss Art. 19 Abs. 2 Bst. h BauG berücksichtigt werden.

## Art. 15f g. Nutzungsübertragung

Bei der **Nutzungsübertragung** handelt es sich nicht um eine IVHB-Thematik. Die Nutzungsübertragung war bisher in Art. 15 Abs. 7 BauG geregelt. Es handelt sich hierbei um eine zweckmässige und bewährte Bauvorschrift, für die mit Art. 15f weiterhin die erforderliche gesetzliche Grundlage erhalten bleiben soll. Die bisherige Regelung wird in Abs. 1 mit kleinen redaktionellen Präzisierungen übernommen.

Die Regelung in Abs. 2 ist neu aufgrund der baurechtlichen Praxis erforderlich. Weil bei einem Quartierplan das Mass der Nutzung spezifisch innerhalb des Quartierplanperimeters und eventuell abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise aufgrund von raumplanerischen Überlegungen genau festgelegt und auch erhöht werden kann, ist die rein rechtlich begründete, nachträgliche Nutzungsübertragung zwischen einzelnen Parzellen innerhalb eines Quartierplanperimeters problematisch. Diese Problematik betrifft sowohl Nutzungsübertragungen zwischen zwei Parzellen innerhalb eines Quartierplanperimeters als auch zwischen einer Parzelle innerhalb und einer Parzelle ausserhalb eines Quartierplanperimeters. In beiden Fällen darf das durch den Quartierplan spezifisch, differenziert und detailliert festgesetzte und eventuell erhöhte Mass der Nutzung nicht durch den Rechtsakt einer Nutzungsübertragung unterlaufen und ohne Verfahren zur Anpassung des Quartierplans unzulässig verändert werden.

Festzuhalten ist zudem, dass durch eine Nutzungsübertragung die weiteren Bauvorschriften der betreffenden Zone (z.B. zulässige Geschosszahl, zulässige Gebäudedimensionen) nicht beeinflusst werden. Diese müssen weiterhin eingehalten werden.

# Art. 16 Abs. 2 Mindestnutzung

Es handelt sich hier um eine terminologische und präzisierte Anpassung, die aufgrund des Vorschlags der Gemeinden im Rahmen der Vernehmlassung in die Vorlage aufgenommen wird.

# Art. 18 Quartierplan

# a. Begriff und Aufgabe

Hier geht es lediglich um eine Anpassung an die Terminologie nach IVHB. Der bisherige Begriff der Firsthöhe wird durch denjenigen der **Gesamthöhe** ersetzt und die bisherige Gebäudehöhe wird durch den Begriff der traufseitigen Fassadenhöhe neu umschrieben. Die Masse werden belassen.

In Abs. 10 erfolgt eine kantonalrechtlich bedingte Präzisierung dahingehend, dass die entsprechende, reduzierte Genehmigungspflicht nur noch für Quartierpläne in reinen Industriezonen gelten soll. Unter den bisher verwendeten, allgemeineren Begriff Industriezonen können gemäss den gültigen Baureglementen und Zonenplänen in verschiedenen Gemeinden auch gemischte Gewerbe- und Industriezonen fallen. Die Sonderregelung von Abs. 10 soll in Zukunft aber nur noch in reinen Industriezonen gelten.

Signatur OWBRD.399 Seite 8 | 16

#### Art. 19 b. Form und Inhalt

Mit den Bestimmungen über das Mass der Grünflächenziffer im Abs. 2 Bst. h wird die Ermittlung eines landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses eines Quartierplans unterstützt und leicht messbar aufgezeigt.

#### Art. 23 Baulinien

Die Zielsetzung einer **Baulinie** (A1 zur IVHB Ziff. 7.3; A2 zur IVHB Fig. 7.1 – 7.3) wird im Abs. 1 gemäss der IVHB-Definition präzisiert.

Im Abs. 6 wird einerseits die IVHB-Definition übernommen und andererseits gemäss der Eingabe eines Vernehmlassers der Begriff Bauten über dem Erdboden durch den besser passenden Begriff oberirdische Bauten ersetzt.

Im Abs. 7 wird eine notwendige Präzisierung eingefügt.

# Art. 23a Baubereich

Der Begriff des **Baubereichs** (A1 zur IVHB Ziff. 7.4; A2 zur IVHB Fig. 7.4) wird neu auf der Grundlage der IVHB-Definition ausdrücklich im Baugesetz verankert. Baubereiche können danach in einem Nutzungsplan festgelegt werden. Im Kanton Obwalden sind dies in erster Linie der kommunale Zonenplan sowie der Quartierplan als Sondernutzungsplan (siehe Art. 23 Abs. 2 BauG). Baubereiche können aber auch in einem kantonalen Nutzungsplan gemäss Art. 9 BauG festgelegt werden. Schon bisher ist das Planungsinstrument des Baubereichs meistens bei einem Quartierplan angewendet worden.

### Art. 34 Baubewilligungspflicht

Neu werden nur noch die in Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) verwendeten Begriffe **Bauten** und **Anlagen** verwendet. Es ist bundesrechtlich genügend klar geregelt, dass auch unterirdische Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig sind.

### Art. 36 Arten von Bauten

Die IVHB unterscheidet nicht mehr zwischen Klein- und Kleinstbauten und nennt den Begriff Hauptbaute nicht explizit. Sie definiert hingegen die Begriffe Gebäude (A1 zur IVHB Ziff. 2.1; A2 zur IVHB Fig. 2.1 – 2.3) sowie An- und Kleinbauten neu (A1 zur IVHB Ziff. 2.2 und 2.3; A2 zur IVHB Fig. 2.1 – 2.3). Die IVHB regelt überdies die Begriffe unterirdische Bauten (A1 zur IVHB Ziff. 2.4; A2 zur IVHB Fig. 2.4 – 2.5) und Unterniveaubauten (A1 zur IVHB Ziff. 2.5; A2 zur IVHB Fig. 2.4 – 2.5). Im bisherigen Baugesetz sind die neu als Unterniveaubauten deklarierten Bauten im Art. 41 Abs. 2 BauG als unterirdische Bauten bezeichnet worden. Der neu definierte Begriff der unterirdischen Bauten war im bisherigen Baugesetz nicht umschrieben.

**Gebäude** sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Mit dieser neuen Definition wird eine Abgrenzung zu anderen Bauten und Anlagen, die keine feste Überdachung und weitere Abschlüsse aufweisen, und zu nicht ortsfesten Bauten und Anlagen hergestellt.

Am Begriff Mehrfamilienhäuser und Wohnüberbauungen ändert sich inhaltlich nichts.

An- und Kleinbauten dürfen nach IVHB nur Nebennutzflächen aufweisen. Die IVHB verweist hierzu implizit auf die SIA Norm 416 (Nebennutzflächen). Während Anbauten mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind, sind Kleinbauten gemäss IVHB freistehend (bisher Nebenbauten gemäss Art. 36 Abs. 3 BauG). Der Kanton Obwalden kann die maximalen Dimensionen der An- und Kleinbauten selber bestimmen. Somit können die bisherigen Regelungen im Art. 36 Abs. 2 und 3 übernommen werden. Der Begriff der Gebäudefläche ist identisch mit jenem, der im Zusammenhang mit der Berechnung der Überbauungsziffer (A1 zur IVHB Ziff. 8.4; A2 zur IVHB Fig. 8.4) verwendet wird.

Signatur OWBRD.399 Seite 9 | 16

Es ist allgemein unbestritten, dass "sehr kleine Bauten" keiner Baubewilligung bedürfen. Damit Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sind, ist eine gewisse Grösse nötig. Bisher hat der kantonale Gesetzgeber solche nicht bewilligungspflichtigen Bauten in Art. 36 Abs. 4 BauG definiert. Sie sind, ausgenommen an Orten, wo Schutzinteressen betroffen sind, bewilligungsfrei (Art. 26 Bst. b BauV). Diese Regelung hat sich bisher gut bewährt und wird deshalb beibehalten. Die IVHB steht einer solchen Regelung nicht entgegen; es handelt sich nicht um einen Baubegriff im Sinne der "Vereinheitlichung des Bauens", sondern um eine für die Praxis hilfreiche zusätzliche Abgrenzung der nicht baubewilligungspflichtigen Bauten von den bewilligungspflichtigen grösseren Bauten, die mit IVHB-konformen Begriffen definiert werden.

Gemäss dem Vorschlag verschiedener Vernehmlasser wird im Art. 36 Abs. 7 Entwurf BauG präzisiert, dass Geländer bei der Berechnung der massgebenden Höhe über Terrain von Unterniveaubauten nicht mitgerechnet werden.

# Art. 36a Massgebendes Terrain

In der Schweiz wird der Begriff massgebendes Terrain unterschiedlich angewendet. Mit der Übernahme des Begriffs **massgebendes Terrain** (A1 zur IVHB Ziff. 1.1) gemäss der Definition IVHB ins kantonale Recht wird ein Beitrag zur Vereinheitlichung geleistet:

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Auf den heute geltenden Begriff des gewachsenen bzw. tiefer gelegten Terrains muss künftig verzichtet werden. Die Regelung im Kanton Obwalden hat sich zwar bewährt, steht aber dem Systemwechsel entgegen. Der natürliche Terrainverlauf im Sinne der IVHB kann in unklaren Fällen auch mittels Feststellungsentscheid festgelegt werden. Dabei wird auf das umgebende Terrain abzustellen sein. In der bisherigen Anwendungspraxis ging man im Kanton Obwalden davon aus, dass ein aufgeschüttetes Terrain nach Ablauf von zehn Jahren als natürlicher Terrainverlauf eingestuft wird (Erläuterungen BauG, S. 87). Diese wechselnde Einstufung des natürlichen Terrains konnte zu Unstimmigkeiten führen und entfällt deshalb in Zukunft. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Praxis zu dieser nun vereinheitlichten Bestimmung in anderen Kantonen entwickelt und in welcher Form eine gesamtschweizerische Praxis entsteht.

Wichtig ist auch, dass mit der neuen Begriffsdefinition den Behörden ein grösserer Spielraum zukommt. In begründeten Einzelfällen kann das massgebende Terrain abweichend vom natürlichen Terrainverlauf angenommen werden, um beispielsweise die Gesamthöhe speziellen Verhältnissen anpassen zu können (z.B. Hochwasserschutz, Grundwassergefährdung).

### Art. 36b Weitere baurechtliche Begriffe

In diesem Artikel werden verschiedene andere Begriffe der IVHB ins kantonale Recht übernommen:

Die **Fassadenflucht** (A1 zur IVHB Ziff. 3.1; A2 zur IVHB Fig. 3.1 - 3.3) dient zur Ermittlung der Fassadenlinie sowie für die Definition des Attikageschosses. Unbedeutend rückspringende und vorspringende Gebäudeteile, die bestimmte Masse nicht überschreiten, werden nicht berücksichtigt. Die Bestimmung der Fassadenflucht wird für die Berechnung der Rückversetzung von Attikageschossen benötigt. Zudem dient sie für die Berechnung der Fassaden- und Kniestockhöhe. Die Definition der Fassadenflucht beinhaltet für sich allein keine massgebenden Neuerungen.

Signatur OWBRD.399 Seite 10 | 16

Die **Fassadenlinie** (A1 zur IVHB Ziff. 3.2; A2 zur IVHB Fig. 3.1 – 3.3) ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie wird bei der Bestimmung der Fassadenhöhe, der Definition des Untergeschosses und der Berechnung der Überbauungsziffer benötigt.

Die **projizierte Fassadenlinie** ist die Projektion der dreidimensionalen Fassadenlinie auf die Ebene der zweidimensionalen amtlichen Vermessung. Diese Hilfsgrösse ist für die Ermittlung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) massgebend. Zudem dient sie der Berechnung von Gebäudelänge und Gebäudebreite.

Die IVHB definiert die **vorspringenden Gebäudeteile** (A1 zur IVHB Ziff. 3.4; A2 zur IVHB Fig. 3.4) und verlangt dabei, dass bestimmte Masse festgelegt werden, d.h. das kantonale Recht kann dabei festlegen, ab welcher Tiefe, Breite und Höhe bzw. ab welchem Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts diese Gebäudeteile – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – bei der Festlegung der Fassadenlinie und des Grenzabstands berücksichtigt werden müssen. Die neuen Bestimmungen nach IVHB regeln die Ausmasse dieser Gebäudeteile umfassender als der bisherige Art. 41 Abs. 1 BauG. Bei der Festlegung der Masse wird unterschieden, ob es sich bei den vorspringenden Gebäudeteilen um offene oder allseitig geschlossene Gebäudeteile handelt. Inhaltlich sind keine Verschärfungen beabsichtigt, wohl aber Präzisierungen, die den untergeordneten Charakter dieser Gebäudeteile unterstreichen sollen. Gemäss dem Vorschlag der Gemeinden in der Vernehmlassung wird das Mass für vorspringende Gebäudeteile auf 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts festgelegt.

**Rückspringende Gebäudeteile** (A1 zur IVHB Ziff. 3.5; A2 zur IVHB Fig. 3.5) sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden oder zurückversetzte Eingänge. Das kantonale Recht kann ein Mass für die Tiefe und Breite von unbedeutenden rückspringenden Gebäudeteilen festsetzen. Bisher war dies nicht der Fall. Als unbedeutend gelten rückspringende Gebäudeteile, wenn sie 1,5 m in der Tiefe und 3,0 m in der Breite nicht überschreiten. Diese Definition findet lediglich bei der Festlegung der Fassadenflucht und der Fassadenlinie Anwendung.

Ferner werden die **Gebäudelänge** (A1 zur IVHB Ziff. 4.1; A2 zur IVHB Fig. 4.1 und 4.2) und die **Gebäudebreite** (A1 zur IVHB Ziff. 4.2; A2 zur IVHB Fig. 4.1 und 4.2) definiert.

# Art. 38 Abstandvorschriften

a. Grenz- und Gebäudeabstände

In diesem Artikel werden die beiden bereits im Baugesetz vorhandenen Begriffe durch die IVHB neu definiert, ohne dass inhaltlich Änderungen erfolgen:

Der **Grenzabstand** (A1 zur IVHB Ziff. 7.1; A2 zur IVHB Fig. 7.1 – 7.3) ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Der Grenzabstand nach IVHB baut auf dem neuen Begriff der projizierten Fassadenlinie (A1 zur IVHB Ziff. 3.3; A2 zur IVHB Fig. 3.3) auf. Das System der IVHB ist inhaltlich aber identisch mit der Regelung im geltenden Baugesetz (Art. 42 Abs. 1). Das Mass (Tiefe und Breite) für den Umfang eines vorspringenden Gebäudeteils wird – wie oben dargestellt – im kantonalen Recht definiert. Diese Definition hat wie beim geltenden Recht einen Einfluss auf die Berechnung des Grenzabstands.

Der **Gebäudeabstand** (A1 zur IVHB Ziff. 7.2; A2 zur IVHB Fig. 7.1 – 7.3) ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Die IVHB geht von der kürzesten Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien aus. Die Definition, dass der Gebäudeabstand in der Regel der Summe der Grenzabstände entspricht, bleibt dem kantonalen Recht vorbehalten (Art. 38 Abs. 1).

Signatur OWBRD.399 Seite 11 | 16

Im Übrigen enthält diese Bestimmung keine inhaltliche Änderung. Der Begriff "ordentlicher" Grenzabstand dient der Präzisierung und bildet den Gegensatz zum "ausserordentlichen" Grenzabstand aufgrund eines Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschlags (gemäss Art. 42 Abs. 5ff. Entwurf BauG).

### Art. 39 b. bei Klein-, An- und Kleinstbauten

Die bisherigen Abstandbestimmungen bleiben unverändert, neu sind aber die mit der IVHB konformen Begriffe Klein- und Anbauten. In Bezug auf die Abstandsvorschriften ist eine sogenannte bewilligungsfreie Kleinstbaute einer Kleinbaute gleichgestellt.

## **Art. 41** *d. weitere Abstandsbestimmungen*

Der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile wird in Art. 36b Abs. 4 BauG definiert. Hier werden lediglich noch der konkrete Abstand gegenüber Strassen sowie die Auswirkungen auf die Berechnung des Grenzabstands geregelt.

Eine Änderung erfährt Abs. 2, weil die IVHB den neuen Begriff der Unterniveaubaute (A1 zur IVHB Ziff. 2.5; A2 zur IVHB Fig. 2.4 – 2.5) einführt. In beiden Fällen ist im Regelfall ein Grenzabstand von 1,0 m einzuhalten. Auf besondere Abstandsvorschriften allein für die neu definierten unterirdischen Bauten wird aufgrund der fast gleichen Verhältnisse bei beiden Bauarten verzichtet.

## Art. 42 e. Berechnung einzelner Abstände

Der Begriff **Grenzabstand** (A1 zur IVHB Ziff. 7.1) wird im Entwurf zum Baugesetz im Art. 38 definiert. An den Abstandsvorschriften zu Strassen, Wald, Hecken oder Gewässern ändert sich grundsätzlich nichts.

Die bisherigen Regelungen für den **Mehrlängenzuschlag** und den **Mehrhöhenzuschlag** gemäss Art. 38 Abs. 3 und Art. 42 Abs. 7 und 8 BauG werden in den Bestimmungen von Art. 42 Abs. 5 bis 10 Entwurf BauG fortgeführt und gemäss den Vorschlägen verschiedener Vernehmlasser möglichst einfach und klar formuliert. Gegenüber dem geltenden Recht (Art. 42 Abs. 7 letzter Satz) ist die Formulierung "Klein- und Anbauten mit höchstens 10,0 m Gebäudelänge werden nicht mitgerechnet" in Anlehnung an die Bestimmung von Art. 36 Abs. 3 und 4 Entwurf BauG ähnlich formuliert, inhaltlich bleibt sie aber gleich. Der Begriff "Höhe" gemäss Art. 42 Abs. 8 im geltenden Recht wird bei den neuen Bestimmungen durch den Begriff "traufseitige Fassadenhöhe" ersetzt und dadurch auch die Höhenberechnung verändert. Deshalb soll der Mehrhöhenzuschlag zum Ausgleich eventueller Nachteile bei der Höhenberechnung und zur Anpassung an die geänderte Berechnung der Anzahl Vollgeschosse in Art. 45 Abs. 4 Entwurf BauG erst ab 14,0 m traufseitige Fassadenhöhe gelten.

In Abs. 11 wird präzisiert, dass der Grenzabstand senkrecht zum zugehörigen Fassadenabschnitt gemessen wird, in Abs. 12 wird die Abstandsberechnung bei Gebäudeecken präzisiert (A2 zur IVHB Fig. 7.1 - 3).

### Art. 44 Gebäudemasse

### a. Grundsatz

Die bisherigen Begriffe (reine) Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten werden durch den Begriff **Gebäude** mit einer Wohnnutzung (A1 zur IVHB Ziff. 2.1) ersetzt. Inhaltlich ist keine Änderung beabsichtigt, weil gemischte Wohn- und Gewerbebauten auch Gebäude mit einer Wohnnutzung sind. Die bisherige Firsthöhe kann aufgrund der Definition der vier Vollgeschosse über die neue Regelung gemäss Art. 45 Abs. 4, die 14,0 m traufseitige Fassadenhöhe ergibt, entfallen.

Signatur OWBRD.399 Seite 12 | 16

### Art. 45 b. Berechnung

Die **Gesamthöhe** (A1 zur IVHB Ziff. 5.1; A2 zur IVHB Fig. 5.1) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Ist kein einzelner Punkt der höchste, so ist bei Giebeldächern die Firstlinie, bei Flachdächern der höchste Bereich der Dachfläche über dem tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain entscheidend.

Der in der Vernehmlassung geäusserte Wunsch, für die Messung der Höhen eine andere Methode anzuwenden, ist mit dem Konkordat nicht vereinbar. Die IVHB lässt es nämlich nicht zu, dass Begriffe und Messweisen, die nicht übernommen werden, durch neue eigene Begriffe ersetzt oder anders formuliert werden (Art. 2 Abs. 2 IVHB). Die neu vorgeschriebene Messmethode führt zu einer Veränderung, die in den Baureglementen der Gemeinden aber über neu festgelegte Masse an die heutigen Dimensionen und Grössenordnungen angepasst werden kann.

Die **Fassadenhöhe** (A1 zur IVHB Ziff. 5.2; A2 zur IVHB Fig. 5.2) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Zum besseren Verständnis des unterschiedlich anwendbaren Begriffs Fassadenhöhe wird im Gesetzestext erläutert, dass je nach Situation und topografischen Verhältnissen die Fassadenhöhe für die Giebel- und Traufseite sowie für die Bergund Talseite eines Gebäudes unterschiedlich festgelegt werden kann.

Die bisherige Regelung im kantonalen Baugesetz kennt die Begriffe Gebäude-, First- und Fassadenhöhe. Dabei gilt für die Gebäude- und die Firsthöhe der Niveaupunkt, für die Fassadenhöhe die ausgemittelte Terrainhöhe der entsprechenden Fassade als unterer Messpunkt. Die beiden bisherigen Messmethoden gehen also von einem Mittelwert aus. Gemäss Art. 44 Abs. 1 BauG sind die einzelnen Gemeinden verpflichtet, in ihren Baureglementen die zulässigen Gebäudemasse, also auch die Gebäudehöhe, festzulegen. Bei den neuen Messmethoden sind unterschiedliche Kombinationen der im Baugesetz neu geregelten Höhenbegriffe möglich. Mindestens die Gesamthöhe eines Gebäudes ist von jeder Gemeinde im Baureglement festzulegen.

Der Niveaupunkt bzw. der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses und die ausgemittelte Terrainhöhe einer Fassade haben für die Berechnung der Gesamt- und der Fassadenhöhe gemäss IVHB keine Bedeutung mehr. Vielmehr gilt sowohl für die Gesamt- wie auch für die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem oberen und dem unteren Messpunkt. Mit diesen Messungen werden also Extremwerte ermittelt. Weil die IVHB aber neben der Gesamthöhe weiterhin auch die Fassadenhöhe als anwendbare Messmethode vorsieht, kann die reglementarisch erwünschte Höhe der Gebäude wie bis anhin individuell auf die verschiedenen Nutzungszonen zugeschnitten werden. Zudem sieht auch die IVHB vor, dass bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt wird. Die Staffelung in der Höhe bezieht sich auf Reihenhäuser, die vertikal voneinander getrennt sind, die Staffelung in der Situation bezieht sich auf Terrassenhäuser, die horizontal voneinander getrennt sind.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Berücksichtigung von Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen. Die Fassadenhöhe nimmt Bezug auf die Fassadenflucht (mit vorspringenden und unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen), auf das massgebende Terrain, auf die Fassadenlinie sowie auf die Oberkante der Dachkonstruktion. Die Fassadenhöhe wird somit neu definiert. Die Fassadenhöhe kann insbesondere in Hanglagen zur Höhenbeschränkung eines Gebäudes im Gelände beitragen. Deshalb können gemäss dem neuen Art. 45 Abs. 2 trauf- und giebelseitig sowie berg- und talseitig verschiedene Fassadenhöhen definiert werden, womit für die Gemeinden bei der Festlegung der erwünschten Fassadenhöhen ein grosser Gestaltungsfreiraum entsteht. Wenn keine unterschiedlichen Fas-

Signatur OWBRD.399 Seite 13 | 16

sadenhöhen festgelegt werden, gilt die einzige festgelegte Fassadenhöhe sowohl für die höhere Giebel- als auch für die Talseite. Die Fassadenhöhe kommt zudem bei der Bestimmung eines allfälligen Mehrhöhenzuschlags bei der Bemessung des Grenzabstands zur Anwendung.

Die neu eingeführten Definitionen für die **Geschosshöhe** (A1 zur IVHB Ziff. 5.5; A2 zur IVHB Fig. 5.4), die **lichte Höhe** (A1 zur IVHB Ziff. 5.4; A2 zur IVHB Fig. 5.4) und die **Kniestockhöhe** (A1 zur IVHB Ziff. 5.3; A2 zur IVHB Fig. 5.3) entsprechen den Vorgaben der IVHB.

Die Bestimmung der **Geschosszahl** bei Gebäuden mit überhohen Räumen ist eine bereits heute gültige, zusätzliche kantonale Vorschrift zur Präzisierung der Geschosszahlberechnung. Weil bei den Bauvorschriften im Kanton Obwalden meistens die Zahl der Geschosse für die Festlegung von Abständen das bestimmende Kriterium darstellt, müssen auch sehr hohe Räume wie Industrie- und Mehrzweckhallen in die Grössenordnung von Gebäuden mit normalen Geschossen eingepasst werden können. Der bereits im geltenden Recht vorhandene Begriff der überhohen Räume ist bisher masslich aber nicht definiert worden. Dieses fehlende Mass stellt eine Gesetzeslücke dar, die geschlossen werden muss.

Neu werden Räume mit einer Geschosshöhe von mehr als 4,5 m als überhohe Räume bezeichnet. Denn ab dieser Geschosshöhe ist es bautechnisch möglich, aus einem Geschoss zwei entstehen zu lassen. Gleichzeitig wird bei dieser Neuregelung als Anpassung an die heute durchaus möglichen Raum- und Konstruktionshöhen die anrechenbare Geschosshöhe pro Vollgeschoss neu bei 3,5 m angesetzt. Die gesamte Bauvorschrift im Abs. 4 dient aber lediglich zur korrekten Berechnung der Zahl der Geschosse und hat nichts mit der an anderer Stelle geregelten Ermittlung der Gesamt- oder Fassadenhöhe zu tun.

Die Bestimmungen über die **Vollgeschosse** (A1 zur IVHB Ziff. 6.1; A2 zur IVHB Fig. 6.1), die **Untergeschosse** (A1 zur IVHB Ziff. 6.2; A2 zur IVHB Fig. 6.2) und die **Dachgeschosse** (A1 zur IVHB Ziff. 6.3; A2 zur IVHB Fig. 6.3) entsprechen der IVHB. Diese Bestimmungen sind weiterhin notwendig, um die unterschiedlichen Dimensionen und Ausgestaltungen von Unter-, Voll-, Dach- und Attikageschossen im Sinne der guten Baukultur und zur Beibehaltung des heute gültigen Nachbarschaftsrechts in einem einfachen Regelwerk darstellen zu können. Ohne die verschiedenen Definitionen und Dimensionen für diese vier Geschossarten entfällt die Aufteilung der Gebäude in unterschiedliche Teile und es können gleichförmige und undifferenzierte Baukörper erstellt werden. Zudem basiert der grössere Teil der schweizweit angewendeten Bauvorschriften auf dem System der Geschossigkeit.

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass von 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Die in der Vernehmlassung vorgeschlagene Festlegung des zulässigen Masses als Prozentwert würde zu einer ungleichen Behandlung verschiedener Bauten und zu einer unzulässigen Einflussnahme auf den oberirdisch sichtbaren Teil des Untergeschosses führen.

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1,0 m nicht überschreiten. Neu wird entsprechend dem Vorschlag der Gemeinden in der Vernehmlassung vorgeschlagen, dass die Dachfläche bis zu 40 Prozent der darunterliegenden Fassadenbreite durch Dachaufbauten oder -einschnitte durchbrochen werden darf. Auf Wunsch der Gemeinden in der Vernehmlassung wird ihnen die Möglichkeit eingeräumt, in ihrem Baureglement zusätzlich eine grosse Kniestockhöhe festzulegen.

Mit der neuen Definition des Dachgeschosses geht die Einführung der Kniestockhöhe einher. Im abgelösten Baugesetz aus dem Jahre 1972 durfte das Dachgeschoss bei normaler Geschosshöhe maximal zu 60 Prozent der Vollgeschossfläche ausgebaut werden (Art. 12 Abs. 5).

Signatur OWBRD.399 Seite 14 | 16

Die heute gültige Regelung in Art. 45 Abs. 6 BauG hat diese früheren Vorschriften präzisiert und deshalb festgelegt, dass maximal 60 Prozent der darunterliegenden Vollgeschossfläche eine lichte Raumhöhe von 2,4 m überschreiten dürfen. Diese Regelung, die sich über Jahrzehnte bewährt hat, muss gemäss IVHB aufgegeben werden. Die IVHB verlangt die Definition des Dachgeschosses über die Kniestockhöhe und empfiehlt gleichzeitig eine Kniestockhöhe von 0,5 bis 1,0 m, die aber im kantonalen Recht festgelegt werden kann. Durch die niedrige Höhe des Kniestocks wird die vollumfängliche Nutzung des Dachgeschosses gegenüber dem Vollgeschoss auf einfache Art eingeschränkt. Diese Regelung mit einer Kniestockhöhe von 1,0 m entspricht ungefähr der bisherigen Vorschrift, die bei 60 Prozent der Dachgeschossfläche die volle Raumhöhe von 2,4 m erlaubt. Auch die gestalterische Forderung nach einem sich verjüngenden oder zurückgesetzten Dachgeschoss wird mit dieser Regelung erfüllt. Ausserdem wird so das heute gültige Nachbarschaftsrecht fortgeführt und die bisherigen Vorschriften zur Definition eines Dachgeschosses (60-Prozent-Regelung) werden sinngemäss beibehalten. Zusätzlich kann auch durch die Festlegung einer geringen Gesamt- oder Fassadenhöhe die beabsichtigte Mindernutzung des Dachgeschosses beeinflusst werden.

Attikageschosse (A1 zur IVHB Ziff. 6.4; A2 zur IVHB Fig. 6.4) sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Während das Attikageschoss im Baugesetz aus dem Jahre 1972 auf allen Gebäudeseiten von der Fassadenwand um 45 Grad zurückversetzt werden musste (Art. 12 Abs. 3 BauG alt) und im heute gültigen Baugesetz nur 60 Prozent der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmachen darf, soll das Attikageschoss gemäss den neuen Vorschriften bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das festgelegte Mass von 150 Prozent der Geschosshöhe des Attikageschosses zurückversetzt sein. Gemäss dem Wunsch verschiedener Vernehmlasser wird die ursprünglich auf drei Seiten notwendige Zurücksetzung des Attikageschosses durch die Regelung mit dem Rücksprung bei einer ganzen Fassade ersetzt.

Gemäss den Erläuterungen der IVHB kann auf kommunaler Stufe – wie es heute bereits in verschiedenen Gemeinden praktiziert wird – auch eine mehrseitige Rückversetzung verlangt werden. Um der gestalterischen Forderung nach einem reduzierten Dachgeschoss zu entsprechen, wird im Entwurf BauG gemäss den Vorgaben der IVHB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Rückversetzung des Attikageschosses auf mindestens einer Fassadenseite mit einem grossen Mass der Zurücksetzung des Attikageschosses auf dieser einen Seite zu verbinden (150 Prozent der Geschosshöhe des Attikageschosses).

# Art. 64b Übergangsrecht zum Nachtrag vom ...

Den Gemeinden wird eine Übergangsfrist von acht Jahren zur Anpassung ihrer Ortsplanungen eingeräumt. Bis die Gemeinden ihre Ortsplanungen angepasst haben, gilt noch die bisherige Rechtslage weiter. Die neuen Begriffe der IVHB sind bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht anwendbar, dafür können Baubewilligungen in der betreffenden Gemeinde während dieser Übergangsfrist einheitlich nach der bisherigen Rechtslage weiterhin erteilt werden. Es kann damit verhindert werden, dass während einer Übergangsfrist unterschiedliche kantonale und kommunale Bestimmungen angewendet werden müssen. Zudem soll die bisherige übergangsrechtliche Bestimmung von Art. 64 Abs. 1 BauG auch bei dieser Revision Anwendung finden.

Kann eine Gemeinde die Frist zur Anpassung ihrer Ortsplanung nicht einhalten, so kann der Regierungsrat festlegen, welche Definitionen der IVHB trotzdem unmittelbar anwendbar sind. Damit wird verhindert, dass die Umsetzung der IVHB sich während längerer Zeit verzögert; ist eine Gemeinde nur kurze Zeit im Verzug, kann der Regierungsrat darauf verzichten. Die Übergangsfrist von acht Jahren ermöglicht den Gemeinden sodann gleichzeitig mit den vorerwähnten Anpassungen in den Bau- und Zonenreglementen auch die Anpassungen, welche gestützt auf die RPG-Revision bzw. die darauf gestützte Anpassung der kantonalen Richtplanung nötig werden, vorzunehmen.

Signatur OWBRD.399 Seite 15 | 16

# Art. 66a Ausführungsrecht zur IVHB

Die Umsetzung der IVHB in den Kantonen zeigt, dass es vereinzelt "Anfangsschwierigkeiten" gibt. In der Praxis ergeben sich da und dort – wie bei jeder neuen Gesetzgebung – gewisse Unklarheiten und Ungenauigkeiten. Es ist durchaus denkbar, dass es für die Auslegung und Anwendung der IVHB noch gewisse präzisierende Regelungen geben wird. Es macht deshalb Sinn, den Regierungsrat zu ermächtigen, die dafür nötigen Bestimmungen zu erlassen.

### 5. Verordnung zum Baugesetz

### Art. 28 BauV Beilagen

Hier werden die neuen Begriffe nachgetragen, ohne dass eine inhaltliche Änderung vorliegt.

# V. Umsetzung ins kommunale Recht

Die ins kantonale Baugesetz übernommenen Begriffe der IVHB werden auch entsprechende Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenreglemente erfordern. Gemäss dem Entwurf des Baugesetznachtrags soll den Gemeinden hierzu eine Übergangsfrist von acht Jahren eingeräumt werden (vgl. Kommentar zu Art. 64 b). Die laufenden Ortsplanungsrevisionsverfahren können jedoch nach geltendem Recht weitergeführt werden. Allerdings sind dabei Änderungen zu vermeiden, die später zu Unvereinbarkeiten mit der IVHB führen können. Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement wird daher bereits im Rahmen der Vorprüfung der laufenden Ortsplanungsrevisionen eine Beurteilung hinsichtlich IVHB-Konformität vornehmen und es wird den Gemeinden gegebenenfalls entsprechende Empfehlungen abgeben.

# Beilagen:

- Entwurf Nachtrag zum Baugesetz
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
  [Erlasstext inklusive Anhänge 1 und 2]

Signatur OWBRD.399 Seite 16 | 16