

Vorentwurf der Bauverordnung (BauV)

vom

Der Staatsrat des Kantons Wallis

eingesehen den Artikel 57 Absatz 2 der Kantonsverfassung;
eingesehen den Artikel 64 des Baugesetzes;
auf Antrag des Departementes für Verkehr, Bau und Umwelt,

erlässt:

1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich 1 BauV

¹ Die Bauverordnung (nachstehend: Verordnung) enthält die Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz, soweit dafür nicht besondere Gesetze und dazugehörige Ausführungsbestimmungen bestehen.

² Die Verordnung bezweckt die Durchsetzung des Baurechts und die Wahrung der öffentlichen Ordnung im Bauwesen für das ganze Kantonsgebiet.

Art. 2 Gemeindebehörde 3 BauV und neu

¹ Die Gemeindebehörde im Sinne des Baugesetzes und der Verordnung ist der Gemeinderat.

² Zur Erfüllung ihrer Aufgaben betreffend die Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei können die Gemeinden nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Gemeindeordnung zusammenarbeiten. Hierbei stellen die Gemeinden die notwendige baurechtliche Fachkompetenz sicher, indem sie gegebenenfalls interkommunale Bauämter einrichten.

2. Titel: Bauvorschriften

1. Kapitel: Allgemeines

Art. 3 Glossar 4 BauV angepasst

Der Staatsrat präzisiert die Grundbegriffe und Berechnungsweisen in einem Glossar im Anhang zu dieser Verordnung. Bei Bedarf führt er dieses nach und ergänzt es. Zur leichteren Verständlichkeit der Bauvorschriften kann er ihm auch Skizzen anfügen, unter Vorbehalt jener, die im Anhang zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgeführt sind.

Art. 4 Erschliessung 9-10 BauV

¹ Das Baugrundstück muss erschlossen sein. Die Erschliessungen müssen den gesetzlichen Anforderungen genügen und technisch sowie rechtlich sichergestellt sein. Im Einzelnen richten sich die Anforderungen an die Erschliessung nach der Spezialgesetzgebung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.

² Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn:

a) sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden;

b) die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind.

³ Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung ebenfalls als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

⁴ Erschliessungsanlagen gelten als genügend, wenn die durch neue Bauvorhaben oder Umbauten bedingte Mehrbelastung durch die bestehenden Erschliessungsanlagen aufgenommen werden kann.

2. Kapitel: Vorschriften über die Nutzungsziffern

1. Abschnitt: Abstände

Art. 5 Vorspringende Gebäudeteile **3.4 IVHB**

¹ Als vorspringende Gebäudeteile gelten Teile, die höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - nicht mehr als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen.

² Der Höchstanteil am Fassadenabschnitt von einem Drittel gilt allerdings nicht für Balkone.

³ Die Gemeinden bestimmen in ihrem BZR, ob sie vorspringende Gebäudeteile zulassen wollen oder nicht.

Art. 6 Unterirdische Bauten **2.4 IVHB**

Unterirdische Bauten sind Bauten, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Art. 7 Festlegung der Abstände in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe **Neu**

Setzt die Gemeinde einen Mindestabstand in Abhängigkeit zur Fassadenhöhe fest, so gilt für den Begriff der Fassadenhöhe die Definition gemäss IVHB.

Art. 8 Anbauten und Kleinbauten **2.2 und 2.3 IVHB**

Eine Anbaute ist eine mit einem Gebäude zusammengebaute, eine Kleinbaute eine freistehende Baute, die nur Nebennutzflächen enthält und eine Grundfläche von höchstens 10 m² sowie eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen darf.

2. Abschnitt: Höhenbegriffe, Höhenmasse

Art. 9 Dachaufbauten **Neu (siehe Kommentar zu 5.1 IVHB)**

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und Lüftungsanlagen, die das Dach um nicht mehr als 1.5 m überragen, sind für die Berechnung der Höhe nicht massgebend.

Art. 10 Energiesparmassnahmen **6 Abs. 2 BauV**

Bei einem Neubau ist ein Überschreiten der im Baureglement der Gemeinde festgelegten maximalen Gebäudehöhe bis zu 20 cm zulässig, vorausgesetzt der daraus resultierende Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) des betreffenden Dachs wird dadurch gegenüber den Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung um 20 % verbessert.

3. Abschnitt: Geschosse

Art. 11 Geschosse – Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss

¹ Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 1 m über die Fassadenlinie hinausragt. **6.2 IVHB**

² Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1,5 m nicht überschreiten. **6.3 IVHB**

³ Das Attikageschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2,5 m zurückversetzt ist. **6.4 IVHB**

4. Abschnitt: Nutzungsziffern

Art. 12 Nutzungsziffern – Zuschläge und Übertragung

¹ Die Gemeinden können in ihren BZR bestimmen, dass für Sondernutzungspläne, deren Gesamtlösung Vorteile bieten, ein angemessener Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer gewährt wird. **5 Abs. 5 BauV angepasst**

² Für ein Bauvorhaben, dessen Heizenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Behörden festgesetzten Normen liegt, kann dem Gesuchsteller ein Zuschlag gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gewährt werden. Befindet sich das Bauvorhaben im Bereich eines Sondernutzungsplanes, für den ein Zuschlag gilt, so wird der weitere Zuschlag auf der Grundlage der erhöhten Nutzungsziffer des Sondernutzungsplans berechnet. **6 BauV angepasst**

³ Für bestimmte Flächen der Bauzone darf die Gemeinde in ihrem BZR für Gebäude mit Geschäftslokalen, die der Bildung einer Strassenfront dienen und im Erdgeschoss auf Strassenniveau errichtet werden, einen angemessenen Zuschlag auf die anwendbare Nutzungsziffer festlegen. **Neu**

⁴ Auf Antrag des enteigneten Grundeigentümers können Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Dabei darf die enteignete Fläche nicht mehr als 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen. **5 Abs. 4 BauV angepasst**

Art. 13 Energiesparmassnahmen **Art. 5 Abs. 2bis BauV**

Bei Neu- oder Anbauten sowie neuen Aussenwänden, deren Dicke aus Gründen einer energieeffizienten Wärmedämmung gegen das Aussenklima das Mass von 35 cm überschreitet, wird für die Berechnung der Geschossflächenziffer, der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer von der maximalen Dicke von 35 cm ausgegangen, vorausgesetzt der daraus resultierende Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der betreffenden Wand ist um 20 % besser als die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

3. Kapitel: Vorschriften über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Umgebungsgestaltung

Art. 14 Stützmauern und gestaltetes Terrain **Neu**

¹ Die Gemeinden legen für jede Nutzungszone der Bauzone eine maximale Höhe für Stützmauern fest.

² Die Gemeinden legen für jeden Sektor der Bauzone unter Berücksichtigung der jeweiligen Geländeform ein maximales Gefälle für das gestaltete Terrain fest.

4. Kapitel: Technische Vorschriften

Art. 15 Lichte Höhe, Minimalfläche, Belichtung und Belüftung **Neu**

¹ Die lichte Höhe darf nicht unter 2,4 m betragen. Für Dachgeschosse darf die lichte Höhe im Durchschnitt nicht unter 2,4 m betragen.

² In Wohnräumen muss die Fensterfläche mindestens 10% der Zimmerfläche und nicht weniger als 1 m² betragen. In Nasszellen kann der Einbau einer Belüftung zugelassen werden.

3. Titel: Baubewilligung

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

1. Abschnitt: Baubewilligungspflicht

Art. 16 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben **Art. 19 BauV angepasst**

¹ Eine Baubewilligung ist insbesondere erforderlich für:

1. die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
 2. den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
 3. andere Bauten und Anlagen und ihre Änderung wie:
 - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung (insbesondere Wärmepumpen), - vorbehalten bleiben die Regelungen betreffend die Solaranlagen - Öfen und Fabrikkamine, Masten, Antennen und Parabolantennen;
 - c) Privatstrassen und anderen private Kunstbauten, Zufahrten, Rampen und Leitungen;
 - d) innerhalb der Bauzonen die Mauern, einschliesslich der Stütz- und Futtermauern und Umzäunungen, gemäss der in den kommunalen Baureglementen festgesetzten Höhe oder gemäss einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe, in jedem Fall aber jene Mauern und Umzäunungen, deren Höhe über das Mass von 1,50 m hinausragen;
 - e) Anlagen für die Behandlung und Beseitigung von Abwasser und Abfall, Misthöfe, Jauchegruben und Biogasanlagen;
 - f) Hafen- und Landeanlagen und Hafendämme, Bootsanbindestellen, Schiffsbojen, Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports;
 - g) Treibhäuser, landwirtschaftliche und industrielle Silos;
 - h) Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerblichen und industriellen Abfall, ausgediente Maschinen und Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen, Kistendepots und dergleichen;
 - i) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen sowie Schwimmbäder;
 - j) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder die Korrektur von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m² ausserhalb geschützter Gebiete;
 - k) Hecken und Pflanzungen am Strassenrand gemäss dem Strassengesetz.
- ² Ferner bedarf es auch einer Baubewilligung für:
- a) das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
 - b) innerhalb der Bauzonen Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) gemäss der in den kommunalen Baureglementen vorgesehenen Höhe, beziehungsweise Tiefe, jedenfalls aber Veränderungen von mehr als 1,50 m;

- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

³ Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 17 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 20 BauV

Unter Vorbehalt strengerer kommunaler Bestimmungen bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 18, Abs. 2 Bst. b;
3. innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder entsprechend anderen kommunalen Vorschriften:
 - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
 - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.50 m Höhe oder bis einer anderen gesetzlich vorgeschriebenen Höhe;
 - c) Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und Materialdepots bis zu einer Dauer von drei Monaten;
 - d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches, bis zu 3 m³ Inhalt.
4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

Art. 18 Änderung 21 BauV

¹ Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung einer Baute oder Anlage.

² Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsarbeiten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

Art. 19 Solaranlagen 20bis BauV

¹ In Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung bedürfen auf Schrägdächern genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Das kommunale Recht kann in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen (z.B. für Baugruppen von kommunaler Bedeutung) eine Baubewilligungspflicht vorsehen. Ansonsten kann das kommunale Recht, unter Beachtung des Bundesrechts, auch Quartiere oder Gebiete bestimmen, in denen konkrete Bestimmungen gelten, welche das Einrichten von Solaranlagen regeln, sowie die Bedingungen, unter welchen diese von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

²In den Bau- und Landwirtschaftszonen sind genügend angepasste Solaranlagen auf Flachdächern von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als auf einem Flachdach genügend angepasst, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) maximale Höhe über der Brüstung: 50 cm;
- b) Mindestrücksprung zum Dachrand (ohne Vordach): 50 cm;
- c) maximale Höhe über der Brüstung bei Mindestrücksprung: 20 cm; und dann bei einer Neigung von 30°: bis 50 cm;
- d) Kollektorfelder in parallel zu einander liegender Anordnung;
- e) reflexionsarme Ausführung nach dem aktuellen Stand der Technik.

³In den Industrie-, Handwerks- und Gewerbebezonen sind genügend an die Fassade angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei. Das kommunale Recht kann aber eine Bewilligungspflicht vorsehen. Solaranlagen gelten als genügend an eine Fassade angepasst, wenn sie die folgenden Bedingungen erfüllen:

- a) kompakte zusammenhängenden Fläche, rechteckige Form;
- b) parallel zur Fassade verlaufende Kollektorfelder;
- c) rechtwinkliger Abstand von der Fassadenverkleidung maximal 20 cm;
- d) keine Auskragung der Fassade in der Frontansicht;
- e) minimale Fläche von 100 m², oder mindestens 30 % der Fassadenfläche;
- f) reflexionsarme Ausführung nach dem aktuellen Stand der Technik.

⁴Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁵Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der für Baubewilligungen zuständigen Behörde zu melden. Die Meldung hat spätestens 30 Tage vor Baubeginn zu erfolgen.

⁶Das für das Bauwesen zuständige Departement legt in einer Richtlinie fest, welche Pläne und weitere Unterlagen in welcher Anzahl Exemplaren der Meldung beizulegen sind. Die Unterlagen haben die Informationen zu enthalten, derer es bedarf, um zu prüfen, ob alle Voraussetzungen für die Befreiung von der Bewilligungspflicht gegeben sind.

2. Abschnitt: Kantonale Organe

Art. 20 Kantonale Baukommission 25-26 BauV angepasst

¹Die Kantonale Baukommission (KBK) besteht aus sechs Mitgliedern, nämlich aus:

- drei Mitgliedern, die aus den drei Kantonsteilen und ausserhalb der kantonalen Verwaltung zu wählen sind und von denen das eine das Präsidium und die beiden anderen das Vize-Präsidium übernehmen;
- drei Vertretern der für die Raumplanung, für den Hochbau und für juristische Fragen zuständigen kantonalen Dienststellen, die sich vertreten lassen können.

²Die KBK ist ein unabhängiges Organ und ist administrativ dem für das Bauwesen zuständigen Departement angegliedert. Ihre Mitglieder werden vom Staatsrat für die Dauer einer Verwaltungsperiode ernannt. Ihr Mandat kann erneuert werden. Der Staatsrat setzt die Entschädigung der Mitglieder fest.

³Die KBK verhandelt gültig, wenn vier Mitglieder anwesend sind. Fälle von untergeordneter Wichtigkeit, wie die Verlängerung einer Baubewilligung oder die Erteilung einer Wohnbewilligung, kann der Präsident oder in dessen Abwesenheit einer der Vize-Präsidenten allein entscheiden. Die KBK kann einzelne Untersuchungsaufgaben an eines ihrer Mitglieder, an eine Dienststelle des für das Bauwesen zuständigen Departements oder an das Bausekretariat delegieren.

⁴Auf Antrag der Gemeinde erstellt die KBK eine architektonische Vormeinung und stellt diese innert 30 Tagen ab Erhalt eines ausreichenden Dossiers zu.

⁵ Die KBK ist auch befugt, Richtlinien zur Erläuterung von Bauvorschriften und Verfahrensregeln herauszugeben.

Art. 21 Kantonales Bausekretariat (KBS) **28 BauV**

¹ Das Kantonale Bausekretariat hat namentlich folgende Aufgaben:

- a) es holt die Vormeinungen und Entscheide der zuständigen kantonalen Organe ein und teilt den Gemeinden innert 30 Tagen ab Erhalt eines vollständigen Dossiers die Stellungnahmen der angehörten Organe mit;
- b) es hat in Fällen der Bewilligungszuständigkeit des Bundes die Stellungnahmen der Gemeinden und der kantonalen Dienststellen einzuholen und an die zuständige Behörde weiterzuleiten;
- c) es bereitet die Bauakten vor, die eine kantonale Baubewilligung erfordern und führt das Sekretariat der KBK;
- d) es erfüllt die ihm zugewiesenen Aufgaben der Baupolizei.

² Die Gemeinden und die kantonalen Fachstellen können Mithilfe und Beratung von der vom für das Bauwesen zuständigen Departement bezeichneten Dienststelle und vom Kantonalen Bausekretariat anfordern.

³ Das Kantonale Bausekretariat übermittelt dem kantonalen statistischen Amt periodisch eine Kopie der Baubewilligungsgesuche sowie der von den kommunalen Bauämtern und der KBK getroffenen Entscheide (Baubewilligungen und Bauabschläge).

2. Kapitel: Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

Art. 22 Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid **30 und 50 BauV**

¹ Dem Gesuch um Auskunft oder Vorentscheid sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt oder eines Teiles davon nötig sind.

² Wenn die zuständige Behörde für die Erteilung einer Auskunft oder eines Vorentscheids noch weitere Unterlagen benötigt, so kann sie diese anfordern.

3. Kapitel: Baubewilligungsverfahren

1. Abschnitt: Baugesuch

Art. 23 Baugesuch – Form **31 BauV**

¹ Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der zuständigen Behörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen. Das für das Bauwesen zuständige Departement kann Baugesuche in elektronischer Form erarbeiten, welche im weiteren Verfahren wie herkömmliche Baugesuche behandelt werden.

² Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder einem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

³ Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die projektspezifischen Pläne und Unterlagen;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1: 25 000, auf welchem der Projektstandort mit einem roten Kreuz eingezeichnet ist;
- d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug, sofern erforderlich mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen;

⁴ Beim Wiederaufbau, beim Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten oder Anlagen sind Kopien der früher erteilten Bewilligungen beizulegen.

⁵ Bei unbedeutenden Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den formalen Vorschriften für das Baugesuch abweichen. Das Verfahren für die Installation von Sonnenenergiekollektoren bleibt vorbehalten.

Art. 24 Planverfasser - Qualifikation **Neu**

¹ Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauvorhaben müssen die Baupläne von einem qualifizierten Architekten oder Ingenieur erstellt worden sein.

² Als qualifiziert gilt ein Architekt oder Ingenieur mit dem Bachelor- oder Masterabschluss, insbesondere einer Eidg. Technischen Hochschule, einer Fachhochschule oder einer als gleichwertig einzustufenden Schule sowie Personen mit Eintrag im Register A und B des REG.

Art. 25 Baugesuch – Inhalt **32 BauV**

¹ Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihren Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die körperlich behinderten und älteren Personen den Zugang und die Benützung ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Stellplätze, die für die Betriebsgebäude vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der Arbeitsplätze;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- j) die anwendbaren Nutzungsziffern, wenn diese in baurechtlichen Vorschriften geregelt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen;
- k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1-, 2-, 3-, ...-Zimmer, der Anteil von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.)
- l) die Baukosten, ausschliesslich der Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (gem. LSV).

² Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein in einem Inventar oder der Nutzungsplanung besonders schutzwürdiges Objekt betrifft.

Art. 26 Situationsplan – Form **33 BauV**

¹ Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem im eidgenössischen Register eingetragenen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.

² Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

³ Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Art. 27 Situationsplan – Inhalt **34 BauV**

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits realisierten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die anwendbaren Nutzungsziffern;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab des Planes und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die festgelegten Baulinien gemäss den in Kraft stehenden Plänen;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Parkplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die in Kraft stehenden oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Gewässer, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden oder Teilen derselben in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- j) ein durch den amtlichen Geometer zu bestimmenden, ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch im Terrain kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten;
- k) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- l) den Standort der nächsten Hydranten;
- m) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- n) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen schutzwürdigen Objekte.

Art. 28 Projektpläne **35 BauV**

¹ Die Projektpläne sind nach den Regeln der Kunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Für umfangreiche Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen, namentlich:

- a) die Grundrisse sämtlicher Ebenen mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichsten Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die Schnitte mit der Angabe den zweckdienlichen Dimensionen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des gestalteten Terrains, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit der Angabe der Hauptkoten sowie mit Angabe des natürlichen oder gestalteten Terrains nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zugänge.

² Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

³ Bei geschlossener Bauweise ist der Anfang der Nachbargebäude über eine hinreichende Länge hinweg im Grundriss und in den Fassaden auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Art. 29 Besondere Unterlagen **36 BauV angepasst**

¹ Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahmestellen und Deponien: deren flächenmässige Ausdehnung, die Abbautiefen und Auffüllhöhen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung;
- b) bei Industrie-, Gewerbe- und Hotelleriebauten: die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten Unterlagen und Informationen;
- c) bei Bauten und Umbauten industrieller oder gewerblicher Betriebshallen, oder bei Gebäuden mit zwei oder mehr Geschossen über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensichernden Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen.
- d) die für die energie- und umweltrechtliche Prüfung des Baugesuchs erforderlichen Unterlagen.
- e) bei Abbruch oder Umbau eines vor 1991 errichteten Gebäudes: eine Asbestdiagnose für den von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudeteil sowie gegebenenfalls ein je nach Menge, Fundort und Form des Asbests beizulegender Sanierungsplan; das für das Bauwesen zuständige Departement kann Richtlinien zur Erstellung von Asbestdiagnosen herausgeben.

² Vorausgesetzt, der Gesuchsteller macht mit dem Baugesuch darauf aufmerksam, können die besonderen Unterlagen noch bis zu 60 Tage nach der öffentlichen Auflage beigebracht werden. In jedem Fall wird das Verfahren sistiert und es werden keine Vormeinungen eingeholt, solange die besonderen Unterlagen nicht vorliegen. Werden die besonderen Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht, kann die zuständige Behörde das Gesuch abschreiben.

³ Bei umfangreichen oder besonders komplexen Bauvorhaben (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.), oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Informationen verlangen, insbesondere: zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.

⁴ Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

⁵ Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

2. Abschnitt: Publikation und öffentliche Planauflage

Art. 30 Formelle Prüfung **39 BauV**

¹ Nach Erhalt des Baugesuchs prüft die zuständige Behörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baugesuche an den Gesuchsteller oder seinen Vertreter zur Verbesserung zurück.

² Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung der Frist das Gesuch abgeschrieben wird. Der Abschreibungsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

Art. 31 Offenkundige materielle Mängel **40 BauV**

¹ Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichen Bauvorschriften nicht oder nur mit einer Ausnahme, welche nicht beantragt wurde, bewilligt werden kann, so macht die Gemeindebehörde den Gesuchsteller oder seinen Vertreter spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

² Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter der zuständigen Behörde innert 30 Tagen mitteilt, er halte an seinem Baugesuch fest. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

Art. 32 Dossiers in kantonaler Zuständigkeit **neu**

¹ Die KBK lässt der Gemeinde ein Exemplar des Baubewilligungsgesuchs und der zugehörigen Unterlagen zukommen, damit das Dossier durch die interessierten Personen konsultiert werden kann.

² Spätestens 30 Tage nach Beendigung der öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat das Dossier mit seiner Vormeinung der KBK zu retournieren.

3. Abschnitt: Einsprache

Art. 33 Profilierung **38 BauV**

¹ Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkante Dachlinie) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

² Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, sind die Profile nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, die zuständige Behörde verfüge etwas anderes.

³ Ist ein Bauvorhaben zum Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert oder weichen die erstellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.

4. Abschnitt: Bauentscheid

Art. 34 Prüfung von Amtes wegen **41 BauV**

Nach Ablauf der Einsprachefrist bzw. Abschluss der Einigungsverhandlung prüft die zuständige Behörde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann überdies Sachverständige beiziehen oder sogar Gutachten und andere Massnahmen verlangen.

Art. 35 Anhörung der kantonalen Organe durch die Gemeinden **42 BauV angepasst**

¹ Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, so kann sie das Gesuch in fünffacher Ausfertigung dem Kantonalen Bausekretariat übermitteln, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.

² Baugesuche für Projekte, welche der Anhörung einer kantonalen Fachdienststelle bedürfen, insbesondere, weil sie sich in einer Naturgefahrenzone befinden oder die Umwelt beeinträchtigen, sind dem Kantonalen Bausekretariat zu überweisen, welches sie den zuständigen Stellen zur Stellungnahme weiterleitet.

³ Die begründeten Vormeinungen der kantonalen Dienststellen, welche sich auf die Anwendung von zwingenden spezialgesetzlichen Vorschriften beziehen, müssen die gesetzlichen Bestimmungen, auf welche sie sich stützen, enthalten.

⁴ Im Vernehmlassungsfall teilt das Kantonale Bausekretariat innert 30 Tagen nach Erhalt der vollständigen Bauakten dem Gemeinderat das Ergebnis der Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen mit. Muss diese Frist aus zwingenden Gründen verlängert werden, sind die Beteiligten unter Angabe der Gründe von dieser Fristverlängerung schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 36 Baubewilligung oder Bauabschlag **44 BauV**

¹ Unter Einhaltung des Koordinationsprinzips und nach Prüfung der allfälligen Vormeinungen der zuständigen kantonalen Dienststellen erlässt die für die Baubewilligung zuständige Behörde ihren Entscheid, zusammen mit den allfälligen Sonderbewilligungen.

² Die zuständig Behörde hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen des öffentlichen Rechts widerspricht.

Art. 37 Bauentscheid **45 BauV**

¹ Der Bauentscheid besteht aus der Begründung, dem Dispositiv und der Rechtsmittelbelehrung.

² Die Begründung enthält:

- a) die Gründe für die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung;
- b) die Gründe für den Bauabschlag;
- c) die Stellungnahme zu den Einsprachen.

³ Das Dispositiv enthält:

- a) die Erteilung oder Verweigerung der nachgesuchten Ausnahmbewilligungen;
- b) die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung;
- c) die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung;
- d) den Vorbehalt, des vorgängigen Inkrafttretens allfällig anderer Bewilligungen ;
- e) im Fall der Teilbaubewilligung oder eines Vorentscheides die Elemente, die noch einer zusätzlichen Bewilligung bedürfen;
- f) den Vorbehalt der Rechte Dritter und des Beschwerderechts;
- g) den Hinweis auf eine allfällige Rechtsverwahrung;
- h) die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung;
- i) die Kosten und Gebühren für den Entscheid.

⁴ Die Rechtsmittelbelehrung enthält:

- a) den Hinweis auf Frist, Form und Instanz der Baubeschwerde;
- b) den Hinweis darauf, dass im Falle der Gewährung der aufschiebenden Wirkung von der Baubewilligung nicht Gebrauch gemacht werden kann,:
 - 1. bevor das Beschwerdeverfahren beendet ist;
 - 2. bevor die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat;
 - 3. auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers hin.
- c) den Hinweis darauf, dass der Inhaber einer Baubewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen kann, wenn sie rechtskräftig geworden ist.

Art. 38 Eröffnung **51 BauV**

¹ Der Entscheid des Gemeinderates wird dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, den Einsprechern und dem Kantonalen Bausekretariat schriftlich eröffnet. Der dem Kantonalen Bausekretariat eröffneten Baubewilligung, wird ein Exemplar des Baugesuchsformulars sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

² Die KBK eröffnet ihren Entscheid dem Gesuchsteller oder seinem Vertreter, der Gemeinde, den konsultierten kantonalen Dienststellen sowie den Einsprechern. Dem der Gemeinde eröffneten Entscheid wird ein Exemplar der genehmigten Pläne beigelegt.

³ Der Entscheid der KBK wird spätestens drei Monate nach Einreichung eines vollständigen Dossiers beim Kantonalen Bausekretariat und spätestens innert 30 Tagen ab Entscheidfällung dem Gesuchsteller zugestellt.

5. Abschnitt: Gültigkeit der Baubewilligung

Art. 39 Sachliche und persönliche Geltung 52 BauV

¹ Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

² Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Die Inhaber einer Baubewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen oder vom Vorliegen von Spezialbewilligungen abhängig ist, können von dieser nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzungen ebenfalls erfüllen und im Besitz der nötigen Spezialbewilligungen sind.

³ Der Nachweis der Erfüllung besonderer Voraussetzungen wird namentlich verlangt für:

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone und in anderen Zonen ausserhalb der Bauzone;
- b) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, für welche eine Ausnahmbewilligung vorliegt.

⁴ Ob diese besonderen Voraussetzungen durch die Inhaber einer Baubewilligung erfüllt werden, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

Art. 40 Anschlag der Bescheinigung der Baubewilligung 52bis BauV

¹ Der Inhaber einer Baubewilligung hat ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen.

² Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellenummer oder die Ortsbezeichnung, den Gegenstand der Bewilligung, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

Art. 41 Zeitliche Geltung 53 BauV

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihres Rechtskraftseintritts mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Der Bau gilt als begonnen, sobald wesentliche Arbeiten erfolgt sind, insbesondere wenn die Erdarbeiten abgeschlossen sind oder wenn ein für das Projekt erforderlicher Aushub stattgefunden hat. Bei Gebäuden gilt der Bau auf jeden Fall als begonnen, wenn die Fundamentskonsolen oder die Bodenplatte erstellt sind.

² Die Frist beginnt nicht zu laufen oder wird gehemmt, wenn von der Baubewilligung aus rechtlichen Gründen kein Gebrauch gemacht werden kann und der Inhaber der Baubewilligung prompt die notwendigen Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

³ Für eine Gesamtüberbauung, welche mittels einer alleinigen Baubewilligung genehmigt wurde gilt die Bewilligung für fünf Jahre; es genügt, wenn mit dem Bau eines der Gebäude begonnen wurde.

⁴ Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus hinreichenden Gründen um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die im Zeitpunkt des Bauentscheides massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert haben.

6. Abschnitt: Baubeginn, Bauende und Projektänderungen

Art. 42 Baubeginn **54 BauV**

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

- a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig sind;
- b) Einsprachen vorliegen:
 1. innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;
 2. im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Aufhebung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Art. 43 Vorzeitiger Baubeginn **55 BauV**

Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde nach Ablauf der Einsprachefrist, auf Wag und Gefahr des Gesuchstellers, den vorzeitigen Baubeginn gestatten.

Art. 44 Beendigung der Bauarbeiten **56 BauV**

¹ Die Bauarbeiten sind, wenn keine hinreichenden Gründe entgegenstehen, ohne Unterbruch bis zu ihrer Beendigung fortzuführen.

² Wenn die Arbeiten ohne hinreichende Gründe eingestellt werden, hat die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beendigung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Bauten mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen.

Art. 45 Projektänderungen ohne Planaufgabe **57 BauV**

¹ Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung ist möglich, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

² Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das abgeänderte Bauvorhaben nicht mehr mit dem ursprünglichen vergleichbar und bedarf damit eines neuen Baugesuches.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute öffentliche Auflage fortsetzen, beziehungsweise die Änderung des ursprünglich bewilligten Projektes gestatten, sofern weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen davon berührt sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

⁴ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die zuständige Behörde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz kann die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.

⁵ Im Beschwerdeverfahren vor Kantonsgericht sind Projektänderungen ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Befugnis des Kantonsgerichts, die Sache zwecks Prüfung der Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder das Beschwerdeverfahren durch Vergleich zu erledigen.

⁶ Nach Anhörung der Beteiligten kann die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung ohne neue öffentliche Auflage gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine wesentlichen nachbarlichen Interessen davon berührt werden.

4. Titel: Die Baupolizei

Art. 46 Pflichten und Aufgaben **58 BauV**

¹ Die Baupolizeibehörden haben dafür zu sorgen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die in der Baubewilligung gestellten Bedingungen und Auflagen eingehalten werden.

Dazu können insbesondere kontrollieren:

- a) die Einhaltung der in der Baubewilligung enthaltenen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen;
- b) bei Hochbauten und bei Tiefbauarbeiten nach dem Aushub der Baugrube:
 1. das Schnurgerüst;
 2. das Vorhandensein eines Fixpunkts zur Festlegung der Höhenkoten.
- c) während den Bauarbeiten, die Einhaltung:
 1. der Koten und Höhenlagen;
 2. der genehmigten Pläne;
 3. der Sicherheitsvorschriften und der hygienischen Bedingungen, insbesondere betreffend die Arbeiterunterkünfte;
 4. der Pflicht zur Sauberhaltung der vom Bauverkehr benutzten öffentlichen Strassen beziehungsweise zur sofortigen Beseitigung der verursachten Verschmutzung.
- d) nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

² Sie verfügen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, wenn Bauarbeiten widerrechtlich ausgeführt oder Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen missachtet worden sind. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

³ Sie sorgen für die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen, ordnungswidrigen oder nicht mehr bewohnten oder nicht mehr genutzten Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 47 Wohn- und Nutzungsbewilligung **59 BauV**

¹ Bauten und Anlagen, die gemäss den Baubewilligungen und den an sie geknüpften Bedingungen und Auflagen ausgeführt worden sind, dürfen nicht vor Erteilung der Wohn- oder der Nutzungsbewilligung bewohnt oder benutzt werden.

² Vor der Ingebrauchnahme hat der Eigentümer die zuständige Behörde um Erteilung der Wohn- und Nutzungsbewilligung zu ersuchen.

Art. 48 Aufsichtsbehörde **60 BauV**

¹ Vernachlässigen die für die Baupolizei zuständigen Behörden ihre Aufgaben oder sind sie nicht in der Lage, diesen nachzukommen und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat als Aufsichtsbehörde über das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.

² Der Staatsrat setzt diesfalls den säumigen Behörden eine angemessene Frist zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben.

³ Er hat namentlich die folgenden Befugnisse:

- a) er entscheidet im Zweifelsfall, ob ein Bauvorhaben einer Baubewilligung bedarf;
- b) er erlässt nötigenfalls Baueinstellungsverfügungen und sorgt für deren Einhaltung;
- c) er kann die Mitarbeit der Kantonspolizei verlangen.

Art. 49 Beratung **61 BauV**

Dem Kantonalen Bausekretariat obliegt die Behandlung der Baubewilligungs- und Baupolizeisachen, in Zusammenarbeit mit der Dienststelle, bezeichnet durch das mit dem Bauwesen beauftragten Departement und gegebenenfalls anderer betroffener Dienststellen. Es nimmt namentlich Stellung zu Fragen der Bau- und Ausnahmbewilligungspflicht, des Baubewilligungsverfahrens und der baupolizeilichen Vorschriften.

5. Titel: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 50 Übergangsbestimmungen und Änderungen von Gesetzgebungen **66 BauV**

¹ Die vorliegende Verordnung ist ab ihrem Inkrafttreten anwendbar, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Geschossflächenziffer, die Gesamthöhen und die Fassaden, gleich wie beim Baugesetz. Nach ihrem Inkrafttreten sind sämtliche Entscheide in Anwendung der vorliegenden Verordnung zu treffen. Hängige Verfahren werden nach altem Recht fortgeführt, ausser es erweise sich, dass das neue Recht für den Gesuchsteller oder den Störer das günstigere sei.

² Personen, welche die Minimalqualifikationen für die Erarbeitung von Plänen nicht erfüllen, erhalten eine Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten der vorliegenden Verordnung, um die erforderlichen Kompetenzen oder Anerkennungen zu erhalten.

³ Die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 20. September 2000 wird wie folgt geändert: **Aufhebung Art. 12 ff BauV**

Art. 13 Behandlung der Einsprachen-Erarbeitung und öffentliche Auflage

¹ ~~Das Klassierungsverfahren für Objekte von kommunaler Bedeutung ist durch Art. 12 ff. Bauverordnung geregelt. Die Gemeinden arbeiten bezüglich der Klassierung der zu schützenden Objekte von kommunaler Bedeutung mit der fachlich zuständigen Dienststelle zusammen.~~

² ~~Die Gemeinden arbeiten bezüglich der Klassierung der zu schützenden Objekten von kommunaler Bedeutung mit den fachlich zuständigen Dienststellen zusammen. Der Entwurf des Klassierungsentscheides wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage erfolgt durch Publikation im Amtsblatt.~~

³ ~~Begründete schriftliche Einsprachen sind innert der Frist von 30 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt an den Gemeinderat zu richten.~~

Art. 13^{bis} Behandlung der Einsprachen

¹ ~~Das Einspracheverfahren beinhaltet eine Einspracheverhandlung.~~

² ~~Bei Ausbleiben einer Einigung, behandelt der Gemeinderat die Einsprachen, sofern sie nicht privatrechtlicher Natur sind und sie keine Gewährung einer Entschädigung zum Inhalt haben.~~

³ ~~Falls notwendig, passt der Gemeinderat den Klassierungsentscheid an.~~

⁴ ~~Die Entscheide des Gemeinderates betreffend die Einsprache können innert 30 Tagen seit deren Eröffnung mittels Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.~~

Art. 13^{ter} Homologationsverfahren

¹ ~~Der Gemeinderat überweist den Klassierungsentscheid sowie das Einsprachedossier dem Staatsrat zur Homologation. Das Dossier muss einen erläuternden Bericht enthalten.~~

² ~~Der Staatsrat prüft sie in Hinblick auf deren Gesetzmässigkeit und Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan.~~

³ ~~Der Klassierungsentscheid bindet die Behörden und die Privatpersonen ab der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung durch den Staatsrat im Amtsblatt.~~

Art. 19

¹ *Zur Sicherung des Schutzes von Objekten von kommunaler Bedeutung verfügen die Gemeinden insbesondere über folgende Rechtsmittel: Bezeichnung von Nutzungszonen, Aufnahme von Vorschriften im Zonen- und Baureglement sowie Abschluss von Verträgen oder Konventionen.*

² *Die Inventare, Klassierungsentscheide und Unterschutzstellungen durch den Bund und den Kanton in Anwendung von Spezialgesetzgebungen bleiben vorbehalten.*

³ *Objekte, deren Schutz nicht geregelt ist, können besonderen Bedingungen im Baubewilligungsverfahren unterworfen werden.*

⁴ *Befindet sich ein Bauprojekt innerhalb eines Bundesinventars oder eines kantonalen Inventars, muss die Vormeinung der mit dem Denkmalschutz beauftragten Dienststelle eingeholt werden.*

⁵ *Alle Bauvorhaben innerhalb einer archäologischen Zone, welche Terrainveränderungen bewirken oder spätere Ausgrabungen verunmöglichen, müssen der mit dem archäologischen Erbe beauftragten Dienststelle zur Vormeinung zugestellt werden.*

Art. 51 Inkrafttreten **67 BauV**

Die vorliegende Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Baugesetz in Kraft.

Umrechnungstabelle zwischen Ausnutzungsziffer und Geschossflächenziffer (in keinem Fall zum Nachteil des Gesuchstellers, gemäss Art. 65 Entwurf BauG)

Ausnutzungsziffer x 1.333 (aber 0.5 min) = GFZ

Ausnutzungsziffer (Art. 13 BauG und 5 ff. BauV)	Geschossflächenziffer, GFZ (Entwurf Art. 17 BauG und 12 BauV)
≤ 0.35	0.5
0.40	0.53
0.45	0.60
0.50	0.67
0.55	0.73
0.60	0.80
0.65	0.87
0.70	0.93
0.75	1
0.80	1.07
0.85	1.13