

Gesetzgebung zum Baurecht

Vorentwurf zur Totalrevision

Informationsveranstaltung

Oktober 2015

Tagesordnung

1. Einleitung
2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen
3. Verfahren und Organisation
 - 3.1. Verfahren bei kantonaler Zuständigkeit
 - 3.2. Kantonale Entscheidbehörde
 - 3.3. Baugesuch und besondere Unterlagen
4. Materielle Vorschriften
 - 4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften
 - 4.2. Besitzstandsgarantie
 - 4.3. Anordnungen zur Beseitigung von Bauten
 - 4.4. Andere Änderungen
5. Schlusswort (Hinweise und Fragen)

1. Einleitung

1.1. Begrüssung

1.2. Beginn der Totalrevision

- Gesetz von 1996 (ca. 20 Jahre)
- Beitritt oder Nichtbeitritt zur IVHB
- Überprüfung der Organisation der kantonalen Behörden und des Verfahrens (2010-2012)
- Motionen, Postulate, Interpellationen des Grossen Rats // Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rats (Positiver Bericht von 2012)
- Wandel der Ziele der Raumentwicklung (Verdichtung)

1. Einleitung

1.3. Rückblende auf den Gesetzgebungsprozess

▪ Bis 2011

- Arbeitsgruppe «Organisation der kant. Behörden, Vorgehen und Verfahren»
- Eingeschränkte Vernehmlassung der kant. Dienststellen und des Verbandes Walliser Gemeinden

▪ Seit 2012

- Positiver Schlussbericht der Geschäftsprüfungskommission von 2012, unter Berücksichtigung bereits getroffener Massnahmen (Organisation, Transparenz des Dossiers, etc.)
- Änderung des RPG mit angepassten Zielen (Verdichtung)
- Zunahme der Beitritte zur IVHB
- Teiländerungen der Gesetzgebung (Ausnützungsziffer 2013, Energie 2014, Sicherstellung im Falle nicht mehr genutzter Gebäude 2015)

1. Einleitung

1.3. Rückblende auf den Gesetzgebungsprozess

- Seit 2014
 - Vorentwurf der ausserparlamentarischen Kommission
 - Vereinigung der Walliser Gemeinden (Präsidium)
 - Walliser Immobilienkammer
 - Walliser Industrie und Handelskammer
 - Bauen Wallis
 - Walliser Gewerbeverband
 - Walliser Handwerkerverband
 - Walliser Baumeisterverband
 - SIA-Wallis
 - Walliser Vereinigung der Gemeinde-Bauämter
 - Kantonale Baukommission
 - 5 kantonale Dienststellen (DRE, DHDA, DIKA, Staatskanzlei, VRDVBU)

1. Einleitung

1.3. Rückblende auf den Gesetzgebungsprozess

- **Provisorischer Vorgehensplan**
 - 1. September – 20. November 2015 : Vernehmlassung
 - Dezember 2015 : Überweisung durch StR an GR
 - März-Juni 2016 : Session des GR (ev. Referendum)
 - 1. Januar 2017 : Inkrafttreten

1.4. Im Vorentwurf befolgte Prinzipien

- **Materielle Vorschriften : Ausweitung der kommunalen Freiheiten**
- **Formelle Vorschriften : Vereinfachung, Vorhaben kantonaler Zuständigkeit**
- **Generell : Aktualisierung unter Berücksichtigung des RPG (Zuständigkeiten / Ziele) und der Bedürfnisse der Wirtschaft**

Tagesordnung

1. Einleitung
- 2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen**
3. Verfahren und Organisation
 - 3.1. Verfahren bei kantonaler Zuständigkeit
 - 3.2. Kantonale Entscheidbehörde
 - 3.3. Baugesuch und besondere Unterlagen
4. Materielle Vorschriften
 - 4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften
 - 4.2. Besitzstandsgarantie
 - 4.3. Anordnungen zur Beseitigung von Bauten
 - 4.4. Andere Änderungen
5. Schlusswort (Hinweise und Fragen)

2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen

2.1. Rechtsetzungskompetenzen

2.1.1. Aktuelle Situation

- Glossar : Staatsrat (Art. 4 Abs. 3 BauV)
- Verordnung : Erlass durch den Staatsrat und Genehmigung durch den Grossen Rat (Art. 58 Abs. 1 BauG)
- Gesetz : Erlass durch den Grossen Rat (Art. 60 BauG)

2.1.2. Vorentwurf

- Aufhebung der Genehmigung der BauV durch den Grossen Rat

2.1.3. Begründung

- Eine Verordnung ist ein Rechtsetzungsakt der Exekutive, Ausnahmen vorbehalten
- Die Grundsätze (Definitionen, etc.) sind im Gesetz geregelt
- Beschleunigung des Rechtsetzungsprozesses
- Schnelle Anpassung für die Wirtschaft im Rahmen des Gesetzes

2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen

2.2. Entscheidkompetenzen

2.2.1. Aktuelle Situation (2 BauG)

- **Gemeinden**
 - **Bauzonen (Wohnen, Zentrum, Gewerbe, Industrie, öffentliche Bauten & Anlagen, Sport und Erholung in Bauzonen und < 3 ha)**
 - **Maiensässzone (vgl. 39 RPV)**
 - **Weiler- und Erhaltungszonen (vgl. 33 RPV)**
- **Kantonale Baukommission**
 - **Ausserhalb der Bauzonen, insbesondere**
 - **Landwirtschaftszone (16a RPG)**
 - **Geschützte Landwirtschaftszone (32 kRPG)**
 - **Schutzzone (17 RPG)**
 - **Zone für Abbau und Deponien (26 kRPG)**
 - **Übrige Zonen für Sport und Erholung**
 - **Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen (24ff RPG)**

2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen

2.2. Entscheidkompetenzen

2.2.2. Problemstellungen

- Bundesrecht verlangt eine kantonale Behörde (25 Abs. 2 RPG) // Maiensäss- + Weiler- + Erhaltungszonen : gehören nicht zu den Bauzonen.
- Dimensionierung der Bauzonen
- Subventionierung landwirtschaftlicher Vorhaben in der Maiensässzone
- Möglichkeit gemäss Gesetz über die Zweitwohnungen (Art. 39 Abs. 2 RPV = Ausnahme)

2.2.3. Vorentwurf

- **Rücknahme der Entscheidkompetenz durch den Kanton im Fall von Vorhaben gelegen in**
 - **Maiensässzone (vgl. 39 RPV)**
 - **Weiler- und Erhaltungszone (vgl. 33 RPV)**

2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen

2.2. Entscheidkompetenzen

2.2.4. Problemstellung der kommunalen Dossiers

➤ Aktuelle Situation

- Projekte bei denen die Gemeinde Gesuchstellerin oder Partei ist (30%) fallen in die Zuständigkeit der Kantonalen Baukommission KBK (2 Abs. 2 BauG; 46 BauV)

➤ Problemstellung

- Wenig konsequente Verwaltungspraxis
- Schwierigkeit einer Schätzung «30%»
- Heikle Position der Gemeinden (Parteilichkeit / Zurückhaltung)

➤ Vorentwurf

- Eine Interessenkollision genügt
 - Insbesondere falls der Gemeinde ein besondere Vorteil erwächst (Gesuchstellerin, Eigentümerin, Inhaber anderer dinglicher Rechte)

Tagesordnung

1. Einleitung
2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen
3. **Verfahren und Organisation**
 - 3.1. **Verfahren bei kantonaler Zuständigkeit**
 - 3.2. **Kantonale Entscheidbehörde**
 - 3.3. **Baugesuch und besondere Unterlagen**
4. **Materielle Vorschriften**
 - 4.1. **IVHB und neue materielle Vorschriften**
 - 4.2. **Besitzstandsgarantie**
 - 4.3. **Anordnungen zur Beseitigung von Bauten**
 - 4.4. **Andere Änderungen**
5. **Schlusswort (Hinweise und Fragen)**

3. Verfahren und Organisation

3.1. Verfahren für Vorhaben in kantonaler Zuständigkeit

- **Aktuelle Situation (Verfahrenseinleitung)**
 - Gesuch adressiert an die Gemeinde
 - Vorprüfung durch die Gemeinde (39 f BauV)
 - Öffentliche Auflage durch die Gemeinde
 - Übermittlung an das Kantonale Bausekretariat (KBS) durch die Gemeinde mit deren Vormeinung
- **Problemstellungen**
 - Die Gemeinden sind mit der Instruktion von Dossiers in kantonaler Zuständigkeit belastet
- **Vorentwurf**
 - Gesuch adressiert an die KBK
 - Vorprüfung durch die KBK (durch das KBS)
 - Öffentliche Auflage durch die KBK (durch das KBS) und gleichzeitig Übermittlung eines Dossiers an die Gemeinde
 - Rücksendung des Dossiers an die KBK durch die Gemeinde inkl. deren Vormeinung

3. Verfahren und Organisation

3.1. Verfahren für Vorhaben in kantonaler Zuständigkeit

Etappen	BauG/BauV 1996	Vorentwurf
Gesuch adressiert an	Gemeinde	KBK
Vorprüfung durch	Gemeinde	KBK
Öffentliche Auflage	Gemeinde	KBK (1 Dossier an die Gemeinde zwecks Einsichtnahme durch die Bürger)
Übermittlung an KBS mit kommunaler Vormeinung	Gemeinde	Gemeinde
Fortsetzung des Verfahrens	(unverändert)	(unverändert)

3. Verfahren und Organisation

3.2. Kantonale Entscheidbehörde

- **Aktuelle Situation (Verfahrenseinleitung)**
 - Kantonale Baukommission
 - Unabhängige Behörde, nur administrativ unterstellt
 - Mit 7 Mitgliedern (3 Externe, 4 aus kantonalen Dienststellen)
- **Problemstellungen**
 - KBK wird kritisiert (parlamentarische Interventionen)
 - Grosser Rat hat Prüfung von Alternativen verlangt
 - Aber der Bericht der Geschäftsprüfungskommission 2012 ist durch den Grossen Rat genehmigt worden
- **Vorentwurf**
 - Beibehaltung der KBK
 - Aber mit Beschleunigung der Entscheidfällung (Präsidentialentscheid ohne Bestätigung in der Kommissionssitzung)
 - KBK handelt als «Architekturkommission»
 - KBK kann Richtlinien erlassen

3. Verfahren und Organisation

3.2. Kantonale Entscheidbehörden - Optionen

- **Beibehaltung der KBK**
 - Vorteile: Unabhängigkeit, externe architektonische Begutachtung, Entscheid einer Gruppe, Kontaktnahmen auf die Mitglieder verteilt
 - Nachteile: Entscheidungsfällung 1 bis 2 Mal pro Woche / keine direkte und detaillierte Kenntnisnahme des Dossiers
- **Kantonales Bauamt (KBA) innerhalb der Verwaltung**
 - Vorteil: Tägliche Entscheidungsfällung und unmittelbare Kenntnis
 - Nachteile: Hierarchische Unterstellung unter den StR, Entscheidkompetenz einer Verwaltungsdienststelle, alleinige Entscheidungsfällung, keine externe Begutachtung, externe Kontaktnahmen erfolgen alleine durch den Amtschef
- **Kantonales Amt und Strategiekommission (= Konsultation 2011)**
 - Dies ist eine Aufgabenteilung
 - KBA für geläufige Dossiers
 - Strategiekommission für kommunale Dossiers
 - Vor- und Nachteile vgl. oben

3. Verfahren und Organisation

3.2. Kantonale Entscheidbehörde

	KBK	Amt	Amt u. KStr	KBK+
Unabhängigkeit Entscheid Verwalt.	+	-	Amt: - KStr: +	+
Externe Begutacht. u. Architektur	+	-	Amt: - KStr: +	+
Entscheid nach Verhandlung	+	-	Amt: - KStr: +	+
Aufteilung für Kontakte	+	-	Amt: - KStr: +	+
Regelmässigkeit d. Entscheidungsfällung	-	+	Amt: + KStr: -	+
Unmittelbare Kenntnisnahme	-	+	Amt: + KStr: -	+/-

3. Verfahren und Organisation

3.3. Baugesuch und besondere Unterlagen

3.3.1. Planverfasser

- **Aktuell** : keine Anforderungen
- **Problemstellung**
 - Bereinigung nicht-konformer Pläne durch nicht qualifizierte Personen
 - Mit Dossiers guter Qualität könnte das Verfahren beschleunigt werden
- **Vorentwurf**
 - Die Pläne sind durch einen qualifizierten Architekten oder Ingenieur zu erstellen, ausgenommen für unbedeutende Bauvorhaben:
 - Master oder Bachelor einer ETH, Universität oder FH (keine HTS)
 - Reg A (Master ETH, Uni, FH) oder Reg B (Bachelor FH), oder aber einer Anerkennung (Erfahrung/Kompetenz)
 - Reg C ungenügend (höhere technische Schule HTS)
 - Dies entspricht der Praxis vieler anderer Kantone

3. Verfahren und Organisation

3.3. Baugesuch und besondere Unterlagen

3.3.2. Einreichung besonderer Unterlagen

- **Grundsätzlich, aktuell** : immer zusammen mit dem Baugesuch
- **Problemstellung**
 - Verursacht im Falle eines Gesuchsrückzuges unnötige Kosten
- **Vorentwurf**
 - Die besonderen Unterlagen können innert einer Frist von 60 Tagen nach der öffentlichen Auflage beigebracht werden (ebenso die Information allfälliger Einsprecher)

3.3.3. Andere Neuerungen

- Asbestdiagnose : Dieses Dokument ist beizulegen
- Elektronische Gesuchseinreichung : Diese Möglichkeit ist erwähnt und wird derzeit geprüft

Tagesordnung

1. Einleitung
2. Rechtsetzungs- und Entscheidkompetenzen
3. Verfahren und Organisation
 - 3.1. Verfahren bei kantonaler Zuständigkeit
 - 3.2. Kantonale Entscheidbehörde
 - 3.3. Baugesuch und besondere Unterlagen
4. **Materielle Vorschriften**
 - 4.1. **IVHB und neue materielle Vorschriften**
 - 4.2. **Besitzstandsgarantie**
 - 4.3. **Anordnungen zur Beseitigung von Bauten**
 - 4.4. **Andere Änderungen**
5. Schlusswort (Hinweise und Fragen)

4. Materielle Vorschriften

4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

4.1.1. IVHB

- **Quelle:** Reaktion der Kantone auf die eidgenössische parlamentarische Initiative von 2004 betreffend den Erlass eidgenössischer Vorschriften (Abstimmung des Nationalrats bis Ende 2016)
- **Entwicklung:** Verabschiedung IVHB 2005, Inkrafttreten 2010
- **Beitritte der Kantone:**
 - 15 Beitritte (AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG)
 - 4 beabsichtigen nächstens beizutreten (GE, ZH, VD und AR)
 - 4 widersetzen sich der Vereinbarung (BS, GL, SG und TI)
- **Inhalt: 30 Definitionen (mit Skizzen)**

4. Materielle Vorschriften

4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

4.1.2. Abstände

- **Berechnung : unverändert**
- **Festlegung durch die Gemeinden**
 - BauG/BauV legte keine Minima mehr fest (3m und 1/3 der Fassadenhöhe)
 - Im Grundsatz, für jede Zone
 - Verzicht auf Abstandsvorschriftenfestsetzung möglich für Sektoren, wo andere Vorschriften gelten (Baulinien, einzig VKF, etc.)
 - Ausnahmen möglich in Sondernutzungsplan
 - Geringe Anpassungen
 - Def. «An- und Kleinbauten» (3m Höhe)
 - Def. «Vorsprünge» angepasst an IVHB (ohne grossen Einfluss)

4. Materielle Vorschriften

4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

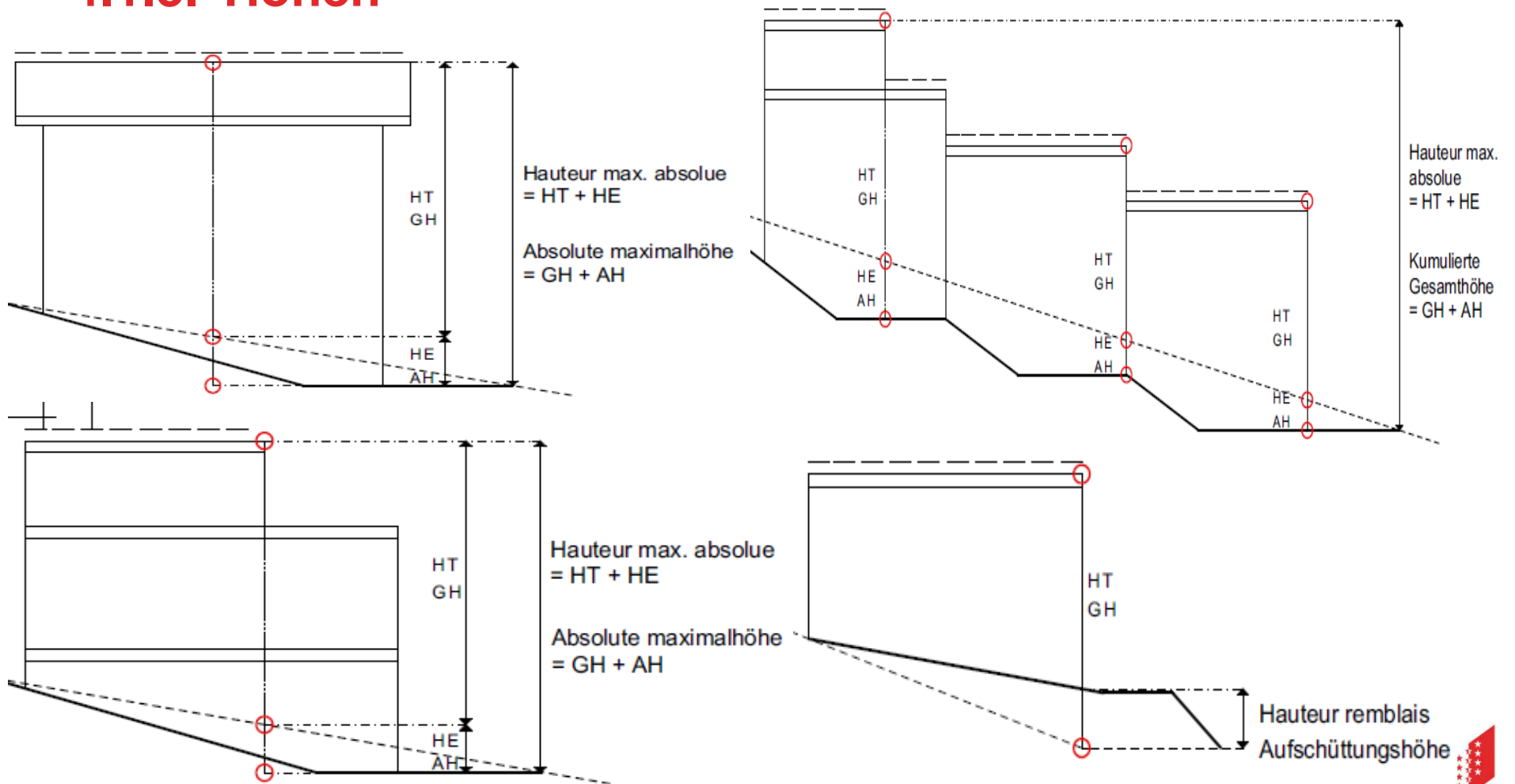
4.1.3. Höhen

- **Gesamthöhe (1)**
 - **Höchster Punkt : identisch**
 - **Tiefster Punkt : massgebendes / natürliches Terrain (nie gestaltet), aber Ausnahme möglich mittels Planungsmassnahme**
- **Maximale Aushubhöhe (2)**
 - **Höchster Punkt : massgebendes / natürliches Terrain**
 - **Tiefster Punkt : gestaltetes Terrain**
- **Absolute Maximalhöhe = (1)+(2)**
- **Kumulierte Gesamthöhe = Summe der gestaffelten Baukörper**
- **Festlegung durch die Gemeinden obligatorisch: einzig für (1) und (2)**

4. Materielle Vorschriften

4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

4.1.3. Höhen



4. Materielle Vorschriften

4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

4.1.4. Geschoss

- **Definition : identisch**
- **Aber geringfügige Anpassung an die IVHB**
 - Untergeschoss: max. 1 m im Mittel hinausragend
 - Dachgeschoss: Kniestockhöhe max. 1.5 m
 - Attikageschoss: 1 Fassade zurückversetzt um mind. 2.5 m
- **Festsetzung durch die Gemeinde möglich (aber nicht obligatorisch)**

4. Materielle Vorschriften

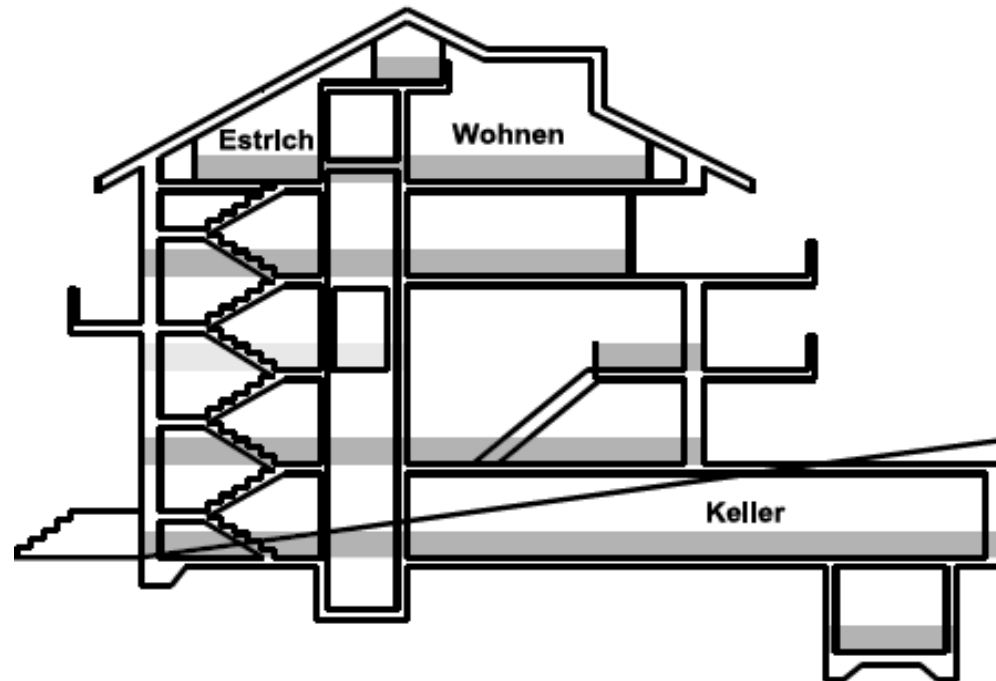
4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

4.1.5. Nutzungsziffern

➤ Arten von Nutzungsziffern

1. Geschossflächenziffer

Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche



4. Materielle Vorschriften

4.1. IVHB und neue materielle Vorschriften

4.1.5. Nutzungsziffern

2. Baumassenziffer :

Bauvolumen über dem massgebenden Terrain / anrechenbare Grundstücksfläche

3. Überbauungsziffer :

Anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche

4. Grünflächenziffer :

Anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche

➤ Festsetzung durch die Gemeinden

- Grundsätzlich für jede Bauzone, Verzicht möglich
- Mindestnutzungsziffer möglich

➤ Diverses

- Zuschläge in BauV // Kommunales Register führen !

4. Materielle Vorschriften

4.2. Besitzstandsgarantie

- **Wiederaufbau nunmehr möglich**
- **Das Kriterium der Verstärkung der Rechtswidrigkeit entfällt (Ersetzung durch Interessenabwägung)**
- **Zu berücksichtigen sind**
 - **Heimat- und Denkmalschutz**
 - **Andere öffentliche Interessen**
 - **Überwiegende private Interessen (Nachbarn, etc.)**
- **Ausserhalb der Bauzone**
 - **Wird ausschliesslich durch das Bundesrecht geregelt**

4. Materielle Vorschriften

4.3. Beseitigungsanordnung

- **Wie Bedingungen für den Bauentscheid (47 Abs. 2 Vorentwurf-BauG)**
 - **Spezifische Tätigkeit + deren Ende**
 - **Bedingung**
 - **Entfernung der Baute auf das Ende der Tätigkeit**
 - **Sicherstellung der Kosten der Entfernung**

- **Im Allgemeinen, bei nicht mehr benutzten oder nicht mehr betriebenen Gebäuden (54 Vorentwurf-BauG)**
 - **= neuer 52bis BauG**
 - **Zur Erinnerung: Tätigkeitsende, überwiegenden öffentliches Interesse, Kostenausfallrisiko // Beseitigung oder Kostensicherstellungsgarantie können verlangt werden**

4. Materielle Vorschriften

4.4. Weitere materielle Änderungen

- **Kontrolle d. Einhaltung d. Bauvorschriften (23 Vorentwurf-BauG)**
 - Gemeinde und Geometer kontrollieren im Falle von Parzellenmutationen (Abstände, Nutzungsziffern, etc.)
- **Einordnung, Erscheinungsbild und Umgebungsgestaltung**
 - Material und Farbenwahl: Sind der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen (25 Vorentwurf-BauG)
 - Max. zulässigen Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen (26 Vorentwurf-BauG) sowie von Stützmauern (14 Vorentwurf-BauV): Legen die Gemeinden fest
- **Technische Vorschriften (15 Vorentwurf-BauV)**
 - Lichte Höhe : mind. 2.4 m bei neuen Bauten
 - Fensterfläche : 10% der Zimmerfläche, mind. 1 m²
- **Verwaltungsstrafrecht**
 - Straffähigkeit von Unternehmen
 - Verjährung innert 7 Jahren seit Tatbegehung
 - Vereinfachung der Abklärungen bei Bussen < 5'000 CHF

5. Schlusswort

5.1. Hinweise

- **Übergangs- und Schlussbestimmungen**
 - **Aufhebungen** : Überholter kantonaler Beschluss
 - **Abänderungen**
 - Zuständigkeit der Gemeinden für die Strassenreklamen
 - Zuständigkeit des Staatsrats zur Genehmigung kommunaler Ausführungsprojekte zum Schutz gegen Lawinen und Steinschlag
 - Bauliches Kulturerbe : Geeignetes Verfahren im kantonalen Gesetz
- **Übergangsbestimmungen : 5 Jahre zur Anpassung des Bau- und Zonenreglements (BZR)**
 - **Aber: Unmittelbares Inkrafttreten, unter Vorbehalten**
 - Anpassungen und Hinweise im BZR möglich
 - Geschossflächenziffer (GFZ) mit Umrechnungstabelle (Baupotenzial soll auf keinen Fall verringert werden)
 - Höhen erst mit Abänderung des BZR

5. Schlusswort

5.2. Fragen

➤ Hinweis zur Vernehmlassung

- Vernehmlassungsfrist bis 20. November 2015
- Stellungnahme per E-Mail oder Brief
- UND online-Fragebogen ausfüllen

➤ Antworten auf Fragen