

Botschaft zum Entwurf für die Änderung des Baugesetzes vom 8. Februar 1996

1. Einleitung

1.1. Allgemeines

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass das Gesetzgebungsverfahren für den vorliegenden Entwurf des Baugesetzes (BauG) der voranschreitenden Revision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Rechnung trägt. Diese beiden Bereiche sind eng miteinander verknüpft und enthalten Elemente, welche die Raumplanung und das Bauwesen gleichermaßen betreffen (Zonenplanung, Maiensässzonen, usw.). Ebenfalls berücksichtigt wurde die Arbeit, die von den speziell für Gemeindefragen eingesetzten Arbeitsgruppen geleistet wurde, namentlich betreffend die Entwicklung in Ortszentren oder das Entwicklungspotenzial in Maiensässzonen und anderen Zonen ausserhalb der Bauzone.

In diesem Zusammenhang wird daran erinnert, dass eine erste Arbeitsgruppe, aus Vertretern der verwaltungsinternen Stellen und einem externen Experten eingesetzt wurde, welche die Organisation, den Ablauf und die Prozesse innerhalb der kantonalen Stellen bei Verfahren in kantonalen und kommunalen Kompetenz überprüfte und bewertete. Die entsprechende eingeschränkte Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen sowie dem Verband Walliser Gemeinden fand vom 29. Juni 2011 bis 20. September 2011 statt. Es wird hervorgehoben, dass die Geschäftsprüfungskommission im September 2012 einen positiven Bericht abgegeben hat.

Der vorliegende Gesetzgebungsentwurf wurde in einem ersten Schritt (Vorentwurf), von einer ausserparlamentarischen Kommission ausgearbeitet. Vorgenannte Kommission hat sowohl am Baugesetz als auch an der Bauverordnung (BauV) gearbeitet. Sie wurde vom Staatsrat ernannt und setzte sich aus folgenden Stellen und Organisationen zusammen:

- der Verband Walliser Gemeinden,
- die Walliser Immobilienkammer,
- die Walliser Industrie- und Handelskammer,
- «BauenWallis» und der Walliser Gewerbeverband,
- der Walliser Handwerkerverband,
- der Walliser Baumeisterverband,
- der SIA Wallis,
- die Walliser Vereinigung der Gemeinde-Bauämter,
- die Kantonale Baukommission (KBK),
- fünf kantonale Dienststellen (Raumentwicklung/Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie/innere und kommunale Angelegenheiten/Staatskanzlei/Verwaltungs- und Rechtsdienst DVBU).

Der Kommission stand der Präsident des Verbands Walliser Gemeinden vor, womit diese Organisation als einzige mit zwei Personen vertreten war.

Der Entwurf zur Baugesetzgebung trägt sowohl der Entwicklung der Gesetzgebung und der Rechtsprechung seit 1996 Rechnung (vgl. auch die jüngsten Änderungen des BauG betreffend die Ausnutzungsziffern, die energierechtlichen Vorschriften und die Beseitigung nicht mehr genutzter oder betriebener Bauten) als auch den bis 2011 an der Organisation und am Verfahren ausgeführten Arbeiten, dem positiven Bericht der Geschäftsprüfungskommission im September 2012, sowie dem von der ausserparlamentarischen Kommission erarbeiteten obgenannten Vorentwurf, welcher vom 1. September 2015 bis zum 20. November 2015 in der Vernehmlassung war (für eine Synthese der Stellungnahmen vgl. Ziff. 1.3. unten).

Schliesslich erscheint es an dieser Stelle wichtig hervorzuheben, dass gleichzeitig mit der vorliegenden Revisionsvorlage der Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vorgeschlagen wird. Aus diesem Grund werden dem Grossen Rat gleichzeitig

auch der Entwurf des Beitrittsgesetzes und die entsprechende Botschaft unterbreitet. Da der Entwurf des BauG die Begriffe der IVHB übernimmt, müsste für den Fall, dass der Beitritt durch den Grossen Rat abgelehnt wird, der Inhalt des Entwurfs des BauG noch einmal überdacht werden.

1.2. Betroffene parlamentarische Vorstösse

In den letzten Jahren wurden eine grosse Anzahl parlamentarischer Vorstösse betreffend das Bauwesen eingereicht. Der Entwurf greift daher sämtliche durch die Vorstösse zu den folgenden Themen vorgebrachten Fragen auf:

1. Motionen

- 1.1. Motion Nr. 5.114 vom 15.12.2010 von Aron Pfammatter betreffend effizienteres Baubewilligungsverfahren, umgewandelt in ein Postulat (Folge geleistet: vgl. Ziff. 3.4 unten)
- 1.2. Motion Nr. 5.116 vom 17.12.2010 von Claude-Alain Schmidhalter und Philipp Matthias Bregy betreffend Baubewilligung, umgewandelt in ein Postulat (Folge geleistet: vgl. Ziff. 3.4 unten)
- 1.3. Motion Nr. 5.007 (ehem. 5.239/2.253) vom 15.11.2012 von Gilbert Monney betreffend Asbestproblematik im Wallis (Folge geleistet: der Inhalt der Motion wurde in den Entwurf der Bauverordnung übernommen)
- 1.4. Motion Nr. 5.0073 vom 08.05.2014 der CSPO-Fraktion, durch Diego Clausen betreffend Lockerung der Dorf- und Kernzonen (Folge geleistet: vgl. Ziff. 4 Komm. zu Art. 5 und 8 unten)
- 1.5. Motion Nr. 5.0097 vom 11.09.2014 von Dany Rossier betreffend Verdichtung der Bauzonen, umgewandelt in ein Postulat (vgl. Ziff. 4 Komm. zu Art. 18 unten).

2. Postulate

- 2.1. Postulat Nr. 5.160 vom 16.09.2011 von Véronique Coppey und Joachim Rausis betreffend kantonale Baukommission: ein Staat im Staat (Folge geleistet: vgl. Kapitel 3, Ziff. 3.3. unten)
- 2.2. Postulat Nr. 5.0063 vom 12.03.2014 der CVPO-Fraktion, durch Philipp Matthias Bregy und Beat Rieder betreffend Bewilligungsverfahren: Paragraphen statt Projekte (Folge geleistet: vgl. Ziff. 4 Komm. zu Art. 66 Abs. 2 unten).

3. Interpellationen

- 3.1. Interpellation Nr. 5.081 vom 15.06.2010 der ADG-Fraktion, durch Doris Schmidhalter-Näfen und Gilbert Truffer betreffend rechtswidrige Baubewilligungspraktiken der Gemeinden bei eigenen Bauvorhaben (Folge geleistet: vgl. Komm. zu Art. 2 unten).
- 3.2. Interpellation Nr. 5.088 vom 17.06.2010 der PDCC-Fraktion, durch Mario Rossi und Vincent Rebstein betreffend Auflageverfahren: Notwendigkeit zur Verkürzung der Fristen (Folge geleistet: vgl. Ziff. 3.4 unten)
- 3.3. Interpellation Nr. 5.086 vom 17.06.2010 der Delegation für auswärtige Angelegenheiten, durch Aldo Resenterra und Benoît Blancher betreffend IVHB (Folge geleistet: vgl. Ziff. 3.2 unten)
- 3.4. Interpellation Nr. 5.142 vom 14.06.2011 der PDCC-Fraktion durch Marie-Anne Levrard und Grégoire Dussex betreffend Kritik an der Behandlung der Dossiers durch die KBK (Folge geleistet: vgl. Ziff. 3.3 unten)
- 3.5. Interpellation Nr. 5.0132 vom 18.12.2014 von Gilbert Monnay betreffend Asbest im Zusammenhang mit seiner Motion Nr. 5.007 vom 15.11.2015 betreffend Asbestproblematik im Wallis (Folge geleistet: Inhalt der Motion wurde in den Entwurf der Bauverordnung aufgenommen)

Darüber hinaus sind manche parlamentarischen Interventionen Anfangs März 2016 noch im Entwicklungsstadium, bzw. müssen noch behandelt werden:

1. Motion Nr. 5.0156 vom 12.03.2015 von Urs Kuonen, Alwin Steiner, Philipp Matthias Bregy und Aron Pfammatter betreffend Gemeindeautonomie bei der Ausnutzungsziffer, am 11. März 2016 zur Behandlung vorgesehen (vgl. Ziff. 4 Komm. zu Art. 17 ff. unten)

2. Motion Nr. 5.0184 vom 11.09.2015 von Aron Pfammatter und Mitunterzeichner betreffend vereinfachtes und günstigeres Baubewilligungsverfahren durch elektronische Plattform, Eintreten am 18. Dezember 2015 beschlossen (vgl. Art. 39 ff. BauG und insbesondere die Änderungen welche im Entwurf der Bauverordnung vorgesehen sind)
3. Motion Nr. 5.0181 vom 08.09.2015 von Pierrot Vuistiner, Daniel Nanchen und Patrick Fournier betreffend Beschleunigung der Verfahren in Sachen Beschwerden im Baubereich, Eintreten am 18. Dezember 2015 beschlossen (vgl. Art. 51 und insbesondere das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege)
4. Motion Nr. 6.0047 vom 09.09.2015 von Michael Graber und Aron Pfammatter betreffend Stopp dem Denunziantentum in Bausachen, am 11. März 2016 zur Entwicklung vorgesehen (vgl. Art. 52 ff.).

Einige dieser Themen (insb. zur Anforderung besonderer Unterlagen in Asbestfällen) werden durch die vorgeschlagenen Änderungen der Bauverordnung behandelt und sind daselbst nachzuschlagen.

1.3. Synthese der Stellungnahmen nach der Vernehmlassung

Mit Entscheid des Staatsrates vom 26. August 2015 wurde der von der ausserparlamentarischen Kommission erarbeitete Vorentwurf (Gesetz und Verordnung) vom 1. September 2015 bis zum 20. November 2015 in die Vernehmlassung gegeben. Anfang Oktober hat je eine Informationsveranstaltung in den drei verfassungsmässigen Kantonsteilen stattgefunden.

56 Gemeinden, der Verband der Walliser Gemeinden, 5 politische Parteien, 20 Repräsentanten der interessierten Kreise und der kantonalen Dienststellen haben auf die Vernehmlassung (unter anderem auch mittels eines Fragebogens) geantwortet. Die dabei abgegebenen Antworten können anhand der Hauptachsen des Entwurfs des Baugesetzes wie folgt zusammengefasst werden:

- 1) Im Allgemeinen: Der Vorentwurf hat im Ganzen ein positives Feedback erhalten. Die Antworten heben vor allem den Wunsch hervor, das Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, die Freiheit der Gemeinden in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht zu erhalten und auszubauen und die Entwicklung der Kernzonen zu vereinfachen.
- 2) Entscheidkompetenz der Kantonalen Baukommission (KBK) anstelle der Gemeinde für Bauvorhaben in der Maiensässzone, den Kleinsiedlungen: Ein Grossteil der Gemeinden als auch der politischen Parteien begrüssen dies, soweit dies vom Bundesrecht zwingend vorgeschrieben wird.
- 3) Entscheidkompetenz der KBK für kommunale Projekte: Die grosse Mehrheit der Gemeinden und der politischen Parteien begrüssen dies. Einige konsultierte Instanzen schlagen vor, die Kompetenz der KBK auf jene Projekte zu beschränken, welche einen Einfluss auf das Verwaltungs- und Finanzvermögen der Gemeinde haben.
- 4) Entscheidkompetenz der Gemeinden (anstelle der KBK) für Strassenreklamen: Der überwiegende Teil der konsultierten Instanzen befürwortet diese Änderung. Einige erachten es als notwendig, dass die Stellungnahme der Kantonalen Kommission für Strassensignalisation für die Gemeinden verbindlich sein muss, um die Sicherheit im ganzen Kanton einheitlich und kohärent zu gewährleisten.
- 5) Beibehaltung der KBK als kantonale Entscheidbehörde: Die konsultierten Instanzen sprechen sich quasi einstimmig für den Erhalt der KBK als kantonale Entscheidbehörde aus. Es lässt sich jedoch aus den Antworten entnehmen, dass eine flexiblere Praxis der KBK gewünscht wird.
- 6) Behandlung der Baugesuche ausserhalb der Bauzone von Anfang an durch die KBK: Eine sehr grosse Mehrheit befürwortet dies insofern, als dies mit der Aufgabenteilung vereinbar ist (das Verfahren ist von Anfang an durch die zuständige Behörde zu führen) und dies zu einer Entlastung der Gemeinden in diesem Bereich führt.
- 7) Beibehaltung des Kantonalen Bausekretariats (KBS) als Koordinationsorgan für Dossiers in der Kompetenz der Gemeinden: Die konsultierten Instanzen befürworten dies fast einstimmig. Einige Antworten stellen in Frage, ob es notwendig ist, so viele Dienststellen zu konsultieren und wünschen sich eine schnellere Übermittlung.
- 8) Mindestqualität für Planverfasser: Eine Minderheit der politischen Parteien und der Gemeinden befürwortet die Einführung der Mindestqualität und bringt vor, dass es ausreichend sei, sich an die Bestimmungen zum Inhalt der Pläne zu halten. Demgegenüber spricht sich eine Mehrheit der

- interessierten Kreise für einen Mindestqualifikationsstandard der Planverfasser aus, damit die Qualität der Dossiers von Beginn an gewährleistet werden kann.
- 9) Spätere Hinterlegung der besonderen Unterlagen (Erdbeben, Energie, usw.): Die konsultierten Kreise befürworten dies fast einstimmig. Es wird vor allem hervorgehoben, dass damit im Falle eines Rückzugs des Dossiers die Kosten gesenkt werden können.
 - 10) Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Die politischen Parteien sowie die Gemeinden sprechen sich knapp für einen Beitritt aus. Die interessierten Kreise befürworten den Beitritt mit grosser Mehrheit. Für zusätzliche Details wird auf die Botschaft zum Beitrittsgesetz IVHB verwiesen.
 - 11) Verwaltungsstrafverfahren (Vereinfachtes Verfahren für Bussen < 5'000 CHF/neue Verjährungsfrist von 7 Jahren/Straffähigkeit von juristischen Personen): Fast alle Antworten sind positiv, ohne dass relevante Kommentare zu diesen Themen vorgebracht wurden.
 - 12) Wegfall der Genehmigung der Bauverordnung (BauV) durch den Grossen Rat: Alle politischen Parteien und die Mehrheit der Gemeinden hat sich gegen den Wegfall ausgesprochen. Andererseits befürwortet ein Grossteil der interessierten Kreise einen solchen Wegfall, ähnlich wie der Verband Walliser Gemeinden. Die Gegner des Wegfalls bringen vor allem die Wichtigkeit des Schutzes in einem heiklen und komplexen Bereich vor und bringen auch vor, dass teilweise wichtige Bestimmungen in der Verordnung enthalten sind. Für die Befürworter ist ein Wegfall gerechtfertigt, zumal es sich um Ausführungsbestimmungen handelt und damit auch die Flexibilität und die Schnelligkeit für eine Änderung der Ausführungsbestimmungen erhöht werden kann.
 - 13) Sofortiges Inkrafttreten: Die Mehrheit der Parteien haben sich zu dieser Frage nicht klar geäussert und bei den Gemeinden ist eine kleine Mehrheit gegen das sofortige Inkrafttreten. Dagegen sind die interessierten Kreise fast einstimmig für ein sofortiges Inkrafttreten. Die Antworten werfen auf der einen Seite vor allem die Schwierigkeit der Anpassung der kommunalen Reglemente auf, welche nicht mehr mit dem kantonale Recht übereinstimmen, betonen jedoch auf der anderen Seite auch den praktischen Vorteil für die Grundeigentümer und die Fachleute, möglichst schnell und gleichzeitig die einheitlichen Bestimmungen anwenden zu können.
 - 14) Verschiedenes: Die konsultierten Kreise haben teilweise noch Änderungen verlangt, welche sie für einzelne Gebiete als wichtig erachten (Besitzstandsgarantie/Verzeichnis der Flächen/Kontrolle der Normen aufgrund von Abarzellierungen/Terrainveränderungen, Mauern und Aufschüttungen/lichte Höhe und Fenstergrösse/Liste der Bauvorhaben, welche keiner öffentlichen Auflage bedürfen/Gültigkeitsdauer der Baubewilligung und Baubeginn/usw.) Diese Vorschläge wurden untersucht und teilweise in den vorliegenden Gesetzesentwurf integriert.

2. Gesetzgebungsverfahren und Unterlagen des Gesetzesentwurfs

Das Kantonale Baurecht besteht aus einem Gesetz (BauG) und einer Verordnung (BauV). Ausserdem enthält die heutige Bauverordnung als integrale Bestandteile noch ein Glossar und Skizzen. Für die genannten Erlasse gilt das folgende Gesetzgebungsverfahren:

- a) *Das Baugesetz* wird aufgrund eines vom Staatsrat unterbreiteten Entwurfs vom Grossen Rat erlassen (Art. 42 Abs. 1 Kantonsverfassung, Art. 35 ff. des Gesetzes über die Organisation der Räte und die Beziehungen zwischen den Gewalten; vgl. ebenfalls Art. 60 des heutigen BauG).
- b) *Die Bauverordnung* wird vom Staatsrat erlassen und daraufhin vom Grossen Rat genehmigt (oder abgewiesen), verändern kann er sie nicht (Art. 57 Abs. 2 der Kantonsverfassung; vgl. ebenfalls bish. Art. 58 BauG).
- c) *Das Glossar und die Skizzen* dienen lediglich der Erläuterung von Begriffen und Berechnungsweisen und liegen somit im alleinigen Kompetenzbereich des Staatsrats (vgl. bisher Art. 4 BauV).

Der vorliegende Entwurf trägt dieser Unterscheidung Rechnung, indem er sämtliche wesentlichen Elemente (Zuständigkeiten, Festlegung der materiellen Bestimmungen und Verfahren) zwingend im Gesetz regelt und nur die diesbezüglichen Ausführungsbestimmungen in der Verordnung verankert sind.

Diesem Gedankengang folgend und um die Änderungen praxisorientiert voranzutreiben, wird hiermit vorgeschlagen, auf eine Genehmigung der Verordnung durch den Grossen Rat zu verzichten. Folglich wurden, um sicherzustellen, dass die wesentlichen Elemente im Gesetz enthalten sind, einige der bisher in der Verordnung enthaltenen Bestimmungen, insbesondere die Definition der Nutzungsziffern oder die Bestimmungen über die Gebühren und Kosten, in den Gesetzesentwurf integriert (vgl. Ziff. 3.8 unten und Ziff. 4 Komm. zu Art. 64). Zum besseren Verständnis der vorgeschlagenen Änderungen und zur Gewährleistung einer absoluten Transparenz, wird der Vorentwurf der Verordnung dem Grossen Rat zu diesem Zeitpunkt informell zugestellt.

Es wird noch einmal in Erinnerung gerufen, dass gleichzeitig der Beitritt zur IVHB vorgeschlagen wird und dass für diesbezügliche Details auf den Entwurf des Beitrittsgesetzes und die entsprechende Botschaft verwiesen wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Kommentare zu den Begriffen (Artikel für Artikel), welche von der IVHB in das BauG übernommen wurden, in der vorliegenden Botschaft zum Entwurf des BauG befinden.

3. Die Revision in ihren groben Zügen

Die Einzelheiten zu den Änderungen werden in den nachfolgenden Kommentaren (Ziff. 4.) erläutert. Generell hat sich der vorliegende Entwurf bemüht, einer klaren Linie bezüglich der Achtung der Gemeindeautonomie im Bauwesen zu folgen; der Entwurf hat die Gemeindeautonomie, sofern es übergeordnetes Recht zulässt, sogar ausgebaut. So wird vorgesehen, den im kantonalen Recht festgelegten Mindestabstand aufzuheben und es bleibt ebenfalls den Gemeinden überlassen, ob sie eine Baudichte ziffer einführen wollen oder nicht (vgl. Ziff. 4 Komm. zu Art. 8); andererseits musste die Kompetenzverteilung zwischen den Gemeinden und der Kantonalen Baukommission (KBK) übergeordnetem Recht angepasst werden. Um einen Gesamtüberblick zu schaffen, sollen die vorgeschlagenen Änderungen nachfolgend in groben Zügen dargestellt werden:

3.1. Zuständigkeit für die Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen (Art. 2 BauG)

Gemäss heutigem Art. 2 des Baugesetzes (BauG) liegt die Zuständigkeit für die Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen bei den Gemeinden. Die Zuständigkeit der Gemeinden für diese Zonen wurde vom Bund seit jeher bestritten (vgl. negative Stellungnahme anlässlich des Richtplan-Genehmigungsverfahrens zum Koordinationsblatt A.6/3 zur Maiensässzone; Art. 39 Abs. 2 Eidgenössische Raumplanungsverordnung, RPV). Sowohl die ausserparlamentarische Kommission als auch die vom Staatsrat unter Leitung der Dienststelle für Raumentwicklung eingesetzte Arbeitsgruppe kamen nach ihrer Analyse zum Schluss, dass diese Zonen, auf der Grundlage des eidgenössischen Rechts, nicht als Bauzone betrachtet werden können und die Entscheidkompetenz innerhalb dieser Zonen daher auf eine kantonale Behörde zu übertragen sei. Zusätzlich ist die kommunale Kompetenz für diese Zonen problematisch bei der Bundessubventionierung landwirtschaftlicher Projekte in diesen Gebieten, bei der Berechnung der Bauzonen-Dimensionen sowie bezüglich der Ausnahmebestimmungen der Bundesgesetzgebung über die Zweitwohnungen (zu den Einzelheiten, vgl. Ziff. 4. Komm. Art. 2).

3.2. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Diesbezüglich wird auf die Botschaft zur IVHB verwiesen.

3.3. Kantonale Baukommission (KBK) und Kommission für Architektur

Mehrere parlamentarische Vorstösse haben gefordert, die Funktionsweise der KBK einschliesslich des Kantonalen Bausekretariats und der Baupolizei (KBS), welche für Projekte in ihrer Zuständigkeit als Instruktionsbehörde fungiert, zu verbessern. Am 30. September 2012 kam die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rates in ihrem positiven Bericht zum Schluss, dass die in ihrem vom Grossen Rat 2007 genehmigten Bericht empfohlenen Massnahmen umgesetzt worden sind und eine deutliche Verbesserung der Situation gebracht haben. Die im Jahre 2007 verlangten Massnahmen bestanden namentlich darin, die Organisation der Strukturen und Prozesse innerhalb der

KBK von Grund auf zu überarbeiten, die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten eines jeden klar festzulegen, ein besseres System zur Dossierbearbeitung einzuführen (mit elektronischem Informationsaustausch mit den Gemeinden), ein Informatik-Tool zu schaffen, welches es Gesuchstellern ermöglicht, den Bearbeitungsstand ihres Dossiers einzusehen, die Regelmässigkeit der KBK-Sitzungen zu erhöhen und die gesetzlichen Fristen zur Weiterleitung von Syntheseberichten durch das KBS oder von Entscheiden durch die KBK einzuhalten. Dieser positive Bericht wurde vom Grossen Rat in dessen November-Session 2012 validiert.

Ausserdem setzte der Staatsrat am 10. Dezember 2008 die Arbeitsgruppe «Reorganisation KBK / KBS» ein und vom 29. Juni bis 31. Oktober 2011 wurde bei den kantonalen Dienststellen und beim Verband Walliser Gemeinden eine Vernehmlassung durchgeführt.

Nach einer Analyse der Situation und der sich bietenden Organisationsmöglichkeiten kommen mehrere organisatorische Optionen in Betracht:

a) Abschaffung der KBK und Ersetzung durch eine kantonale Dienststelle

Diese Option besteht darin, die KBK endgültig abzuschaffen und durch eine kantonale Verwaltungseinheit zu ersetzen. Der Vorteil gegenüber der heutigen Situation läge darin, dass über Dossiers entschieden werden könnte, ohne jeweils auf die wöchentliche Sitzung warten zu müssen. Hingegen bedeutete dies, dass die zuständige Behörde keine vom Staatsrat eigens ernannte und ermächtigte Instanz mehr wäre und im Gegensatz zur KBK, nunmehr eine staatsinterne Verwaltungsstelle darstellen würde. Darüber hinaus könnte mit dieser Option die Unabhängigkeit der Entscheidbehörde gegenüber dem Staatsrat als Beschwerdeinstanz nicht mehr sichergestellt werden, da eine Verwaltungsbehörde in direkter hierarchischer Abhängigkeit vom Staatsrat steht. Zudem wäre es im Falle kommunaler Projekte noch weniger angemessen, wenn eine kantonale Verwaltungsbehörde über ein vom höchsten Exekutivorgan der Gemeinde genehmigtes Projekt allein zu befinden hätte. Schliesslich hätte diese Option auch zur Folge, dass kein einziger verwaltungsexterner Fachexperte mit einem direkten und nahen Bezug zur Baupraxis mehr in der kantonalen Fachbehörde vertreten wäre. Aus den hier angeführten Gründen erscheint diese Option nicht als sinnvoll.

b) Beibehaltung der KBK

Auch das Festhalten am Status quo kommt als Option in Betracht. Diese Option hat den Nachteil, dass Entscheide nur in den Sitzungen der KBK gefällt werden können. Plenarsitzungen finden heute einmal pro Woche statt, und jede zweite Woche kommt es zu einer sogenannten "Delegationssitzung". Wenn es auch zutrifft, dass Entscheide nicht täglich gefällt werden können, scheint es jedoch nicht so, als führte das Abwarten der nächsten Wochensitzung zu entscheidenden Verzögerungen; diese Funktionsweise entspricht im Übrigen auch jener der meisten Gemeinderäte. Ausserdem wird zur Beschleunigung einfacherer Dossiers alle zwei Wochen eine sog. "Delegationssitzung" abgehalten, an welcher der Präsident der KBK teilnimmt. Diese Entscheide sind von der KBK in der Plenarsitzung jedoch erst noch zu genehmigen.

Hingegen ermöglicht es die Beibehaltung der KBK, eine echte Unabhängigkeit in der Entscheidungsfindung zu gewährleisten, weil die KBK keine administrative Verwaltungseinheit ist. Zudem wird durch die drei externen Mitglieder (drei Architekten aus den drei verfassungsmässigen Kantonsteilen) sichergestellt, dass der direkte Bezug zur privaten Baupraxis und die praktische Erfahrung im Baubereich erhalten bleiben. Im Übrigen wurden nach den parlamentarischen Vorstössen und nach der Kontrolle durch die Geschäftsprüfungskommission zahlreiche Verbesserungsmassnahmen eingeführt. Insbesondere ist seit 2013 ein System in Betrieb, das den Gesuchsteller transparent über den Stand seines Baugesuchs (Erhalt, Vernehmlassung in den Dienststellen, Retournierung der Vormeinungen, Entscheid) informiert. Ausserdem werden die von der Baugesetzgebung festgesetzten Fristen (Art. 49 der aktuellen BauV) dank der bereits operativen Prozess- und Organisationsänderungen für fast alle eingereichten Gesuche eingehalten (vgl. dazu den

Bericht der Geschäftsprüfungskommission vom September 2012 und die Ergebnisse zu den Politischen Zielen und Teilzielen der betroffenen Dienststelle).

Die Beibehaltung der KBK scheint zur Wahrung ihrer Entscheidungsunabhängigkeit elementar zu sein. Dennoch dürften weitere Massnahmen einzuführen sein, um die Nachteile der KBK in ihrer heutigen Form auf ein absolutes Mindestmass zu reduzieren.

c) Beibehaltung der KBK mit Steigerung der Bearbeitungseffizienz

Im Wesentlichen sei an dieser Stelle auf die obige Analyse unter «b) Beibehaltung der KBK» verwiesen. Eine Verbesserung der Bearbeitungseffizienz wäre zu erreichen, wenn dem Präsidenten der KBK (oder bei dessen Abwesenheit einem seiner Vize-Präsidenten) die Befugnis erteilt würde, Einzelentscheide zu fällen, die keiner Bestätigung durch die Plenarsitzung mehr bedürfen. Zudem dürfte die künftige Zuständigkeit des KBS für sämtliche Aufgaben bezüglich der Dossiers in kantonaler Kompetenz ebenfalls zu einer effizienteren Bearbeitung der Gesuche führen: bisher kümmert sich nämlich die Gemeinde um die Entgegennahme der Baugesuche und die Publikation von Projekten in Kompetenz der KBK.

Nach Analyse der obgenannten Varianten und unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Argumente scheint die dritte Variante (Beibehaltung der KBK mit Steigerung der Bearbeitungseffizienz) die sinnvollste zu sein und entspricht auch den geäusserten Meinungen in der Vernehmlassung.

3.4. Baubewilligungsverfahren

Beim Verfahren gab es nur geringfügige Veränderungen. In erster Linie haben die Gemeinden keine Aufgaben mehr bei Projekten in der Zuständigkeit der KBK zu übernehmen, können jedoch eine Vormeinung abgeben. Diese Aufgaben werden künftig vom KBS besorgt, namentlich was die Entgegennahme der Baugesuche und die Publikation betrifft (vgl. Art. 35 des aktuellen BauG). Sodann entfällt für die Gemeinden die Pflicht zur «Publikation gemäss Ortsgebrauch» (Art. 36 des aktuellen BauG). Schliesslich werden einige Präzisierungen, Vereinfachungen und Erleichterungen betreffend die formalen Anforderungen in den Vollzugsbestimmungen der Bauverordnung vorgeschlagen (im Ablauf der Anhörung der kantonalen Dienststellen, elektronische Form des Gesuchs, Frist zur Einreichung der besonderen Unterlagen etc.).

3.5. Wiederherstellungsverfahren

Der heutige Art. 51 BauG hat sich in der Praxis als unklar erwiesen und führte zu zahlreichen Gerichtsfällen, in denen die Rechtsprechung die darin enthaltenen Vorschriften auszulegen hatte. Um die Formulierung zu vereinfachen und das Wiederherstellungsverfahren zu klären, werden kürzere und klarere Artikel mit einer klareren Formulierung vorgeschlagen (vgl. Ziff. 4. Komm. zu Art. 52).

3.6. Verwaltungsstrafrecht

Die verwaltungsstrafrechtlichen Bestimmungen (Art. 54-56 BauG bisher) wurden, trotz der Totalrevision des Schweizerischen Strafgesetzbuchs, seit 1996 nicht mehr aktualisiert. Aus diesem Grund sind nun insbesondere die Verjährungsregeln abzuändern, ebenso wie der Verweis auf den Einzug widerrechtlicher Gewinne (Art. 54 Abs. 2 2. Satz und 55 BauG bisher). Auch die zu ergreifenden Massnahmen bei Bussen unter 5000 Franken sowie die Einführung der Straffähigkeit von juristischen Personen dienen dazu, den zuständigen Behörden ihr Vorgehen zu vereinfachen (vgl. Komm. zu Art. 61).

3.7. Entscheidungsbefugnis für Reklametafeln

Heute ist die KBK zuständig für die Bewilligung von Reklamen, Anzeigen und Firmenschildern in Strassennähe (Art. 8 des kantonalen Reglements betreffend die Strassensignalisation und -reklamen).

Es scheint sinnvoll, den Gemeinden diese Befugnis zu überlassen. Die Kantonale Kommission für Strassensignalisation erteilt eine zwingende Spezialbewilligung betreffend der Strassensicherheit. Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone muss die KBK eine Spezialbewilligung erteilen, welche für die Gemeinde bindend ist. Die Gemeinde eröffnet schliesslich einen einzigen Entscheid (für die Reklame und für die Trägerkonstruktion). Einzelheiten dazu Ziff. 4 Komm. zu Art. 66 Abs. 1.

3.8. Gesetzgebungskompetenz für die Bauverordnung

Wie weiter oben bereits erwähnt, wird die Bauverordnung vom Staatsrat erlassen. Sie muss aber dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt werden. In der Praxis erweist sich diese zusätzliche Genehmigung durch den Grossen Rat als wenig flexibel und wenig effizient (der Erlass von Vollzugsbestimmungen ist grundsätzlich nicht Sache der Legislative, mangelnde Flexibilität für Baufachleute, andere Kantone sehen keine solche Genehmigung vor). Daher wird vorgeschlagen, die Genehmigung der Verordnung durch den Grossen Rat fallen zu lassen, wobei allerdings genau darauf zu achten ist, dass alle wesentlichen Bestimmungen Eingang in das Baugesetz finden (Einzelheiten dazu im Komm. zu Art. 67).

4. **Kommentare zum Entwurf des Baugesetzes**

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Die Bezugnahme auf die Erhaltung, den Schutz und die Pflege von Ortschaften, Landschaften und Kulturdenkmälern wurde gestrichen, da die Bestimmungen in diesem Bereich aus der Baugesetzgebung herausgelöst und in die kantonale Gesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz integriert worden sind (vgl. Ziff. 4 Komm. zu Art. 66 Abs. 3).

Art. 2 Zuständigkeiten

a) Zuständigkeiten für die Maiensäss-, Weiler- und Erhaltungszonen

Es wird vorgeschlagen, die Zuständigkeiten der Gemeinden für die Maiensäss-, Weiler und Erhaltungszonen (vgl. bisherige Terminologie in Art. 2 BauG) auf die KBK zu übertragen, damit diesbezügliche Konformität mit dem Bundesrecht und mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geschaffen werden kann. Hierzu sei festgehalten, dass die vom Staatsrat eigens zur Analyse der Maiensässzonen eingesetzte Arbeitsgruppe zu eben diesem Schluss gekommen ist.

Genau genommen sind von dieser Änderung zwei Arten von Zonen betroffen:

1. Zonen mit *Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen*, wie eben Weiler- oder Erhaltungszonen (Art. 33 der Raumplanungsverordnung, RPV)
2. Maiensässzonen oder Zonen mit *als landschaftsprägend geschützten Bauten* (Art. 39 Abs. 2 RPV).

Das Bundesrecht sieht vor (Art. 33 und 39 Abs. 2 RPV), dass für die genannten Bauten unter ganz bestimmten Voraussetzungen (Niederlegung der Grundsätze und Ausscheidung im kantonalen Richtplan, Schaffung von Zonen im Zonennutzungsplan etc.) Nutzungszonen geschaffen werden können. Solche Zonen können jedoch nicht als Bauzonen aufgefasst werden. Zum einen steht in Art. 33 RPV ausdrücklich, dass sich die Kleinsiedlungen «ausserhalb der Bauzone» befinden, zum anderen knüpft Art. 39 Abs. 2 RPV mit seinen Maiensässzonen bzw. Zonen mit als landschaftsprägend geschützten Bauten an Art. 24 RPG an (durch den Hinweis auf deren Standortgebundenheit), in welchem die Bauten ausserhalb der Bauzone geregelt werden (vgl. Wortlaut von Art. 24 RPG). Da das Bundesrecht verlangt, dass eine kantonale Behörde für Projekte ausserhalb der Bauzone zuständig ist (Art. 25 Abs. 2 RPG), kann nicht an der Zuständigkeit der Gemeinden festgehalten werden und diese ist auf die KBK zu übertragen.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass das kantonale Recht und der aktuelle kantonale Richtplan die Möglichkeiten, die das Bundesrecht bezüglich Bauten ausserhalb der Bauzone bietet,

noch nicht vollständig ausschöpfen. Insbesondere Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen, wie Weiler- oder Erhaltungszonen (Art. 33 RPG) sind weder im kantonalen Richtplan noch im aktuellen kantonalen Recht vorgesehen. Die kantonale Regelung für die Maiensässzonen und die Zonen mit als landschaftsprägend geschützten Bauten im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV könnte in seinem Geltungsbereich ausgeweitet werden (bzgl. Begrenzungen der Höhenlage und anderer Bedingungen, vgl. Art. 27 des kantonalen Ausführungsgesetzes des RPG, kRPG; Koordinationsblatt A.6/3, S. 2 des kantonalen Richtplans). An dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Möglichkeit für Neubauten über den vom Bundesrecht vorgegebenen Rahmen hinauszugehen scheint (Art. 29 kRPG). Im Rahmen der Änderung des kantonalen Richtplans und der kantonalen Gesetzgebung über die Raumplanung werden Veränderungen vorgeschlagen, damit sämtliche Möglichkeiten, welche das Bundesrecht bietet, auch ausgeschöpft werden können.

Im Übrigen muss hervorgehoben werden, dass durch die Verschiebung der Kompetenz an eine kantonale Behörde in einigen Situationen auch mehr Klarheit geschaffen wird und daraus gewisse Vorteile zu ziehen sind. Insbesondere wenn es um die Bewertung der Maiensässzonen bei der Berechnung der Dimensionierung von Bauzonen geht, dürfte der Umstand, dass die Zuständigkeit eindeutig bei der kantonalen Behörde liegt, dafür sprechen, dass Maiensässzonen nicht dem Bauland zuzuschlagen sind. Bei Bundessubventionen für landwirtschaftliche Projekte in der Maiensässzone zeigt sich die Bundesverwaltung zudem oft nicht willens, Finanzhilfen zu leisten, wenn ihr der landwirtschaftliche Charakter dieser Gebiete als unklar erscheint, solange diese der Entscheidkompetenz der Gemeinde unterstehen. Ausserdem sind in der Bundesgesetzgebung über die Zweitwohnungen Ausnahmeregelungen vorgesehen für Projekte, welche sich strikt an die Vorgaben des Bundes halten (Art. 25 Abs. 2 RPG und Art. 39 Abs. 2 RPV).

b) Zuständigkeit für Bauten in Streusiedlungsgebieten

Um sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, die das Bundesrecht bietet, und auch wenn es sich nicht um einen Nutzungszone im eigentlichen Sinne handelt, ist darauf hinzuweisen, dass die KBK auch für Bauten in Streusiedlungsgebieten im Sinne von Art. 39 Abs. 1 RPV zuständig ist.

Es sei hiermit festgehalten, dass diese gemäss Bundesrecht existierende Möglichkeit bisher im kantonalen Richtplan noch nicht konkretisiert worden ist, dass sie aber im Rahmen der Änderung des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Gesetzgebung über die Raumplanung geprüft wird.

c) Zuständigkeit für Bauvorhaben der Gemeinde

Gemäss bisherigem kantonalem Recht ist die KBK zuständig für Bauvorhaben, bei welchen die Gemeinde Bauherrin oder mindestens zu 30 % als Partei beteiligt ist (Art. 2 Abs. 2 BauG und Art. 46 BauV). In der Praxis hat diese Kompetenzübertragung an die KBK ab einer gewissen Schwelle (Gemeinde als Bauherrin oder mit 30 % beteiligte Partei) zu Unsicherheiten und einer ungewissen Rechtslage geführt. Es ist nämlich schwer feststellbar, ab wann eine Gemeinde zu 30 % Partei oder Gesuchstellerin ist (ist dazu allein das Projekt zu berücksichtigen oder auch der Baugrund; sind dafür das Grundeigentum, das Baurecht oder etwa auch Miteigentumsanteile oder gar Gesellschaftsbeteiligungen massgebend etc.). Vor diesem Hintergrund haben sich eine uneinheitliche Rechtsprechung und uneinheitliche Verwaltungspraxen entwickelt. Ausserdem begeben sich die Gemeinden in eine heikle Situation, wenn sie ein Projekt bewilligen oder verweigern sollen, an dem sie zu 29 % beteiligt sind, sei dies nun nur auf das Projekt bezogen oder inklusive Grundeigentum.

Aus diesen Gründen ist es wichtig, eine klarere Regelung einzuführen, welche es den Gemeinden ermöglicht, stets unvoreingenommene Entscheide treffen zu können. Darum wird vorgeschlagen, dass die KBK künftig für Bauvorhaben zuständig ist, bei denen die normalerweise zuständige Gemeindebehörde sich in einem Interessenkonflikt befindet, sei es, weil sie selber einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie selber Gesuchstellerin ist oder weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.

Art. 3 Kommunale Reglementierung

Abs. 1 der Bestimmung erinnert lediglich daran (vgl. bisherigen Art. 2 Abs. 1 BauV), dass die Gemeinden die Vollzugsbestimmungen in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) festzulegen haben. Es wird daran erinnert, dass die Gemeinden nicht gezwungen sind, für alle Zonentypen Grenzabstände oder Nutzungsziffern für die Baudichte festzulegen (vgl. Ziff. 4. Komm zu Art. 8 und 19).

Abs. 2 übernimmt den Grundsatz des bisherigen Art. 2 Abs. 2 BauV, der den Gemeinden die Kompetenz erteilt, abweichende Bestimmungen zu erlassen, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht.

Abs. 3 entspricht dem bisherigen Art. 21 BauG der betreffend die materiellen Baupolizeivorschriften darauf hinweist, dass die Gemeinden, unter Einhaltung der durch das kantonale Recht abschliessend geregelten Definitionen, strengere Vorschriften erlassen können.

Art. 4 Gültigkeit anderer Gesetzgebungen, Regelungen und Normen

Gemäss Abs. 1 und wie bereits weiter oben (Ziff. 3.2) erwähnt, wird der Beitritt zur IVHB vorgeschlagen; dies hat zur Folge, dass wenn sich eine kantonale Regelung auf eine Definition dieser Vereinbarung bezieht, die Vereinbarung zur Anwendung kommt.

Abs. 2 präzisiert, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben noch andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen greifen können. Zusätzliche Anwendung findet namentlich die Gesetzgebung über den Wald, den Zivilschutz, den Gewässerschutz, die Strassen oder den Umweltschutz.

Gemäss Abs. 3 kann sich die zuständige Behörde, wenn keine technische Vorschrift besteht, an den Regelungen von Fachorganisationen orientieren. Hierbei handelt es sich keineswegs um einen formalen Verweis (dynamisch oder nicht) auf diese Regelungen. Vielmehr kann die Behörde diese unverbindlich zu Rate ziehen. Dies können insbesondere die Regelungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA), der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) oder der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) sein.

Abs. 4 weist darauf hin, dass bei einem Bauvorhaben auch bestimmten Bestimmungen des Privatrechts Rechnung zu tragen ist. Im Streitfall sind dafür die zivilrechtlichen Gerichtsbehörden zuständig. Es muss an dieser Stelle präzisiert werden, dass bestimmte zivilrechtliche Elemente in die Baugesetzgebung aufgenommen wurden. Insbesondere muss ein Baugesuch mit der Unterschrift des Grundeigentümers versehen sein und die zuständige Behörde ist verpflichtet sich zu vergewissern, dass der Grundeigentümer mit seiner Unterschrift sein Einverständnis kundgetan hat.

Art. 5 Besitzstandsgarantie

Abs. 1 führt neu die Möglichkeit ein, eine bestehende, rechtmässig erstellte Baute, die in Widerspruch zu den geltenden Plänen und Vorschriften steht, wieder aufzubauen. Dieser Neuerung bedarf es, um in den Stadt- und Ortszentren die bestehende Bausubstanz zu erhalten. Zu diesem Schluss kam auch der Bericht der vom Staatsrat eingesetzten Arbeitsgruppe «Ortszentren». Diese Möglichkeit gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Die Gemeinden können für bestimmte Gebiete Sonderregelungen vorsehen (im Zonennutzungsplan oder in einem Sondernutzungsplan), darüber hinaus kann dem Wiederaufbau nur nach einer Interessensabwägung zugestimmt werden (vgl. Abs. 2 nachfolgend).

Abs. 2 verweist darauf, dass die zuständige Behörde allen vorhandenen Interessen Rechnung zu tragen hat und dabei insbesondere der Heimat- und Denkmalschutz und die nachbarliche Interessen einzubeziehen sind. Das neue Recht erfährt hier demnach eine kleine Lockerung (das bisherige Gesetz liess keinerlei Beeinträchtigungen zu) und es wird nur noch eine Abwägung der Interessen verlangt. Auf der einen Seite steht das Privatinteresse des Grundeigentümers, aus seinem Eigentum durch Umbau oder Wiederaufbau Nutzen zu ziehen sowie das öffentliche Interesse an der verstärkten

Erhöhung der Baudichte auf städtischem Gebiet, auf der anderen Seite stehen die divergierenden Interessen des Denkmalschutzes, des Brandschutzes sowie die nachbarschaftlichen Privatinteressen. Insbesondere müssen die Öffnungen der benachbarten Gebäude bei der Gestaltung des Projektes berücksichtigt werden.

Abs. 3 hält fest, dass die Besitzstandgarantie ausserhalb der Bauzone ausschliesslich durch Bundesrecht geregelt wird.

Abs. 4 hält fest, dass die Gemeinden in bestimmten Sektoren strenger sein können.

Abs. 5 erinnert an die zwingenden Vorschriften des Strassengesetzes (vgl. Art. 210 Strassengesetz, StrG).

Art. 6 Ausnahmen

In dieser Bestimmung werden die bisherigen Art. 30 und 32 BauG konsolidiert. Wobei anzumerken ist, dass die Art. 31 und 31bis aufgehoben wurden, da nach Bundesrecht keine kantonalen Vollzugsbestimmungen mehr erforderlich sind (s. Art. 24c und 24d RPG). Darüber hinaus wird in Abs. 7 festgehalten, dass die Ausnahmegewilligungen für Projekte ausserhalb der Bauzone ausschliesslich durch Bundesrecht geregelt werden. Schliesslich wird festgehalten, dass die KBK für die Unterschutzstellung von als schützenswert eingestuften Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zuständig ist; diese Bestimmung ist notwendig, da der bisherige Art. 18 aufgehoben und ins kantonale Gesetz über den Natur- und Heimatschutz verschoben wurde und ausserdem der Beschluss betreffend die Erhaltung von Baudenkmalern ausserhalb der Bauzone aufgehoben wurde (vgl. Komm. zu Art. 65 Abs. 2).

Art. 7 Grenzabstand und Gebäudeabstand

Abs. 1 gibt die Definition gemäss IVHB (Ziff. 7.1 und 7.2) wieder. Ferner sei auf die Skizze in Anhang 2 zur IVHB verwiesen.

Abs. 2 präzisiert, dass vorspringende Gebäudeteile für die Berechnung nicht massgebend sind (vgl. Ziff. 3.4 IVHB). Die Einzelheiten werden in der BauV geregelt. Erfüllt ein Teil eines Gebäudes die Voraussetzungen, um als vorspringender Gebäudeteil zu gelten, wird dieser für die Berechnung der Abstände nicht mitberechnet.

Abs. 3 hält fest, dass unterirdische Bauten bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden können (vgl. Ziff. 2.4 IVHB). Die Einzelheiten werden in der BauV geregelt.

Abs. 4 übernimmt den bisherigen Art. 24 BauG und weist darauf hin, dass gegenüber öffentlichen Strassen die Strassengesetzgebung zur Anwendung gelangt.

Art. 8 Festlegung der Abstände

Abs. 1 enthält den Grundsatz, nach welchem die Gemeinden grundsätzlich die Grenzabstände und die Gebäudeabstände sowie die Abstände von An- und Kleinbauten festzusetzen haben (vgl. Ziff. 2.2 und 2.3 IVHB).

Abs. 2 gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bestimmte Bauzonentypen auf die Festlegung von Abständen zu verzichten. In diesem Falle müssen aber andere Massnahmen vorgesehen werden, um eine kohärente Raumplanung zu gewährleisten (Baulinien, Bauhöhen, Nutzungsziffern, Obligatorium eines Sondernutzungsplans etc.).

Abs. 3 ermöglicht es den Gemeinden, in Zonen, in denen grundsätzlich die Mindestabstände gelten, von der Regel abzuweichen, sofern ein Sondernutzungsplan dazu ausgearbeitet und genehmigt wird und sofern eine kohärente Planung für den Sektor gewährleistet ist.

Abs. 4 hält fest, dass der Verzicht auf Festlegung der Abstände (Abs. 2) oder die Abweichung von einem Abstand (Art. 3) nicht für die äusseren Grenzen des betreffenden Sektors gelten; somit gelten gegenüber den angrenzenden Parzellen des Gebiets die ordentlichen Abstände.

Abs. 5 tritt an die Stelle des bisherigen Art. 22 Abs. 5 BauG.

Art. 9 Baulinien

Die in Abs. 1 festgelegte Definition entspricht jener der IVHB (Ziff. 7.3). Ausserdem wurden die Vorschriften der bisherigen Art. 6 und 7 übernommen, wobei der bisherige Art. 6 Abs. 4 BauG aufgehoben wurde, da hier die Bestimmungen der Waldgesetzgebung Anwendung finden (auf Verweis in Art. 10). Zu den Gestaltungsbaulinien (Abs. 3) ist zu erwähnen, dass sie direkt durch ein Planungsverfahren (Zonennutzungsplan oder Sondernutzungsplan) genehmigt werden können.

Art. 10 Vorbehalte zugunsten Spezialgesetzgebungen

Da es für die Abstände und Freiräume Regelungen anderer Gesetzgebungen gibt, ist es angebracht, deren Anwendung über die Baugesetzgebung hinaus vorzubehalten. Es wird hier insbesondere auf die Wichtigkeit der Bestimmungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) verwiesen, welche die Abstände im Hinblick auf die Verhinderung von Bränden regelt. Die Bestimmungen sind direkt anwendbar, da der Kanton Wallis der Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH) beigetreten ist.

Art. 11 Gesamthöhe

Es wurde die Begriffsdefinition der IVHB übernommen (Ziff. 5.1). Der obere Referenzpunkt ist der «höchste Punkt der Dachkonstruktion». Der untere Referenzpunkt ist das «massgebende Terrain», welches lotrecht unterhalb des oberen Referenzpunkts liegt. Bezüglich des oberen Referenzpunkts hält die Botschaft zur IVHB fest, dass es sich dabei bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche handelt. Den Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013 ist darüber hinaus zu entnehmen, dass der obere Referenzpunkt beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion liegt, ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Letzten Endes entspricht der obere Referenzpunkt auf dem Giebeldach jenem der bisherigen Regelung in Art. 11 Abs. 2 BauG. Festzuhalten ist jedoch, dass bei Flachdächern die Brüstung nicht mehr relevant sein dürfte (s. Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013 und Skizzen im Anhang 2 zur IVHB).

Abs. 2 besagt, dass als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf gilt. Wenn dessen Bestimmung (wegen grosser Erdbewegungen) nicht mehr möglich ist, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen. Ausserdem kann aus raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain anders als durch den natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden, und zwar wenn dies im Rahmen eines Planungsverfahrens (Zonennutzungsplanung) so bestimmt wurde. So ist es für Gebiete mit aussergewöhnlicher Geländeform oder mit Hochwassergefahr denkbar, dass ein anderes massgebendes Terrain als der natürliche Geländeverlauf gewählt wird; dies damit für alle Bauten in aussergewöhnlichen Gebietsverhältnissen dieselben Voraussetzungen geschaffen werden können.

Abs. 3 hält fest, dass für jeden Teil eines (in der Höhe oder der Situation) gestaffelten Gebäudes die Gesamthöhe separat berechnet wird. Dieser Absatz führt also gegenüber den bisherigen Vorschriften eine Lockerung ein (vgl. bisher Art. 11 Abs. 3; bisher Skizze Nr. 10 und diesbezügliche kantonale Gerichtsentscheide), denn es wird nicht mehr verlangt, dass der Baukörper aus einzelnen (in der Vertikalen voneinander getrennten) Einheiten bestehen muss. So werden Wohnungen, die in der Horizontalen über mehrere Gebäudeteile hinausreichen, kein Grund mehr sein, das Gesamtbauwerk nicht mehr als gestaffeltes Gebäude gelten zu lassen, wodurch dessen Höhe für jeden seiner Teile separat berechnet werden kann.

Abs. 4 besagt, dass Dachaufbauten nicht zur Gesamthöhe hinzugerechnet werden, s. Botschaft IVHB zu Ziff. 5.1). Die Einzelheiten werden in der BauV geregelt (s. Art. 9 BauV).

Angesichts der Neuerungen bei der Berechnung der Bauhöhen und bei den weiteren Regeln der nachfolgenden Artikel wurden der Verordnung zu den einzelnen Fällen ausgearbeitete Skizzen angefügt.

Art. 12 Aushubhöhe

Gemäss der neuen Definition für die Höhe gilt als unterer Referenzpunkt der natürliche Geländeverlauf, sofern keine andere Planung oder besondere Umstände dies anders festlegen. Somit ist ein unter dem natürlichen Geländeverlauf liegendes gestaltetes Terrain nicht mehr massgebend (vgl. bisher Art. 11 Abs. 2 BauG). Ohne zusätzliche Regeln wäre die Vorschrift zur Gesamthöhe unbefriedigend, denn es wäre möglich, eine Baute unterhalb des natürlichen Bodens anzulegen und ein tiefer liegendes gestaltetes Terrain zu erstellen, ohne dass der Gebäudeteil, der unter dem natürlichen Terrain erstellt wird, zur Gesamthöhe hinzugerechnet würde. Um diesen Schwachpunkt der ausschliesslichen Geltung des natürlichen Geländeverlaufs als unterer Referenzpunkt zu eliminieren wird darum vorgeschlagen, eine Vorschrift für die Aushubhöhe einzuführen, die der Höhe des unter dem natürlichen Boden sichtbaren Gebäudeteils entspricht.

Art. 13 Gesamthöhe mit Aushub

Diese ergibt sich aus der Summe der Gesamthöhe und der Aushubhöhe. Diese Höhe entspricht letztlich der Gebäudehöhe gemäss dem aktuellen Art. 11 Abs. 2 BauG.

Art. 14 Kumulierte Höhe mit Aushub

Gestützt auf die Höhe gestaffelter Gebäude (vgl. Art. 11 Abs. 3) können die Gemeinden für die Summe der Höhen der Gebäudeteile eines gestaffelten Gebäudes, eine kumulierte Höhe festlegen. Damit lässt sich die Gesamtwirkung eines gestaffelten Gebäudes (in der Frontansicht) in Bezug auf seine kumulierte Höhe mit Aushub begrenzen.

Art. 15 Festlegung der Höhe

Die Gemeinden müssen nur eine Gesamthöhe und eine Aushubhöhe festlegen. Die Festlegung einer Gesamthöhe mit Aushub und einer kumulierten Höhe mit Aushub hingegen ist optional.

Art. 16 Bestimmung und Festlegung (von Geschossen)

Die Definition stammt aus der IVHB (Ziff. 6.1). Die Gemeinden können, müssen aber nicht, für jede Zone eine minimale oder maximale Vollgeschosszahl festlegen.

Art. 17 Anrechenbare Grundstückfläche (für die Nutzungsziffern)

Vorab sei hier vermerkt, dass die Vorschriften über die Nutzungsziffern in den Entwurf des Baugesetzes aufgenommen wurden, weil es sich hierbei um wesentliche Bestimmungen handelt; bisher befanden sich diese, mit Ausnahme einer sehr summarischen Bestimmung (bisheriger Art. 13 BauG) in der Bauverordnung (bisherige Art. 5-8 BauV).

Die Definition der anrechenbaren Grundstückfläche wurde auch der IVHB (Ziff. 8.1) entnommen und entspricht dem heutigen Begriff der «Gesamtheit der anrechenbaren Bruttogeschossflächen» (bisheriger Art. 13 Abs. 1 BauG) oder der «anrechenbaren Landfläche» (bisheriger Art. 5 Abs. 3 BauV).

Art. 18 Nutzungsziffern

Die Definitionen stammen aus der IVHB (Ziff. 8.2-8.4). Dazu können folgende Anmerkungen gemacht werden:

- Geschossflächenziffer (GFZ): Diese Ziffer soll die heute gebräuchliche Ausnutzungsziffer gemäss Art. 13 BauG und Art. 5 ff. BauV ersetzen. Die GFZ hat den grossen Vorteil, dass damit alle Bauflächen (ob Wohnfläche oder nicht) berücksichtigt werden. Dank dieser Regelung kann künftig auf die Überprüfung des Wohncharakters einer Fläche (man beachte, dass Gemeinschaftsspielräume u.a.m. gem. heutigem Glossar davon ausgenommen sind) verzichtet werden und es liegt im alleinigen Ermessen des Eigentümers, welche Art der Nutzung er für die Flächen wählen will. Diese Bestimmung lockert also die Eigentumsbeschränkung, die sich aus der Festsetzung einer maximalen Nutzungsziffer ergibt.
- Überbauungsziffer (ÜZ): Die Überbauungsziffer ist bereits heute die gebräuchlich verwendete Grösse (bisheriger Art. 32 Abs. 1 Bst. k BauV; s. auch Glossar).
- Baumassenziffer (BMZ): Mit dieser Ziffer lässt sich ein Verhältnis zwischen dem massgebenden Terrain und Bauvolumen festsetzen. In anderen Kantonen wird diese in einigen besonderen Zonen angewendet, insbesondere in Industriezonen.
- Grünflächenziffer (GZ): Diese Ziffer gewährleistet, dass eine minimale Bodenfläche mit natürlichem Charakter erhalten und ein Teil des Terrains durchlässig bleibt, damit Wasser dadurch versickern kann.

Art. 19 Festlegung

Abs. 1 hält den Grundsatz fest, dass die Gemeinden generell die Zifferntypen und einen jeweils dafür geltenden Höchstwert festzusetzen haben.

Abs. 2 sieht die Möglichkeit vor, auf die Festsetzung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Diese Bestimmung soll den Gemeinden mehr Freiheit einräumen, verpflichtet sie in diesem Fall aber dazu, andere Vorschriften zur Gewährleistung einer kohärenten Ortsplanung vorzusehen (Abstände/Baulinien, Höhen etc.).

Abs. 3 sieht die Möglichkeit vor, eine minimal zu erreichende Nutzung vorzuschreiben. Hierzu ist festzuhalten, dass diese Möglichkeit auch heute schon gegeben ist (vgl. ausdrückliche Erwähnung im Glossar unter «Ausnutzungsziffer»). In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Gemeinden und der Kanton Zielsetzungen für die zu erreichende Baudichte festlegen und dass dieses Instrument das beste Mittel zu diesem Zweck zu sein scheint. Schliesslich sei aber auch darauf hingewiesen, dass sich andere Spezialgesetzgebungen der Anwendung einer potentiellen Nutzungsziffer in den Weg stellen können. Insbesondere die eidgenössischen Bestimmungen über die Zweitwohnungen legen der Anwendung der festgesetzten Nutzungsziffer Schranken auf.

Art. 20 Nutzungsübertragung

Diese Bestimmung tritt an die Stelle der bisherigen Art. 13 Abs. 3 BauG und Art. 7 BauV. Zwei Neuerungen wurden dabei eingeführt: Erstens wird für die Möglichkeit der Übertragung einer unbeanspruchten Nutzungsziffer eine zusätzliche Bedingung gestellt, nämlich dass eine solche zu keiner Zweckentfremdung und zu keiner zonenwidrigen Nutzung führen darf. Eine solche Zusatzbedingung besteht in anderen Kantonen in der Schweiz bereits und hat zum Zweck zu verhindern, dass eine Parzelle die maximale Nutzung aller benachbarten Parzellen auf sich zieht, so dass darauf eine Grossbaute errichtet werden kann. Grundsätzlich müssten eigentlich andere Vorschriften (über die Bauhöhen, die maximale Nutzungsziffer, Abstände, Baulinien etc.) die Errichtung einer Baute mit Übergrösse verhindern; dazu kommen auch Dienstbarkeiten zur Einhaltung der Grenzabstände in Frage. Es ist nicht wünschenswert, dass die eine Parzelle durch die maximale Nutzungsübertragung (und die Einrichtung von Dienstbarkeiten zur Unterschreitung der Abstände) bis zum Maximum ausgenutzt wird, während die umliegenden Parzellen unbebaut bleiben.

Zweitens wird präzisiert, dass eine Nutzungsübertragung über eine Erschliessungsstrasse hinweg möglich ist. Eine solche Übertragung ist auch in einigen anderen Kantonen zulässig. Die Art der Strasse (ob privat oder öffentlich) ist dabei nicht massgebend. Hingegen muss festgehalten werden, dass es sich um eine Strasse zur Feinerschliessung handelt.

Art. 21 Zuschläge

Abs. 1 weist darauf hin, dass die BauV für besondere Fälle und unter gewissen Umständen vorsehen kann, dass ein Zuschlag auf die in den Bau- und Zonenreglementen festgesetzten Nutzungsziffern gewährt wird. Daraus ergibt sich eine gewisse Flexibilität zur Förderung bestimmter Massnahmen (Sondernutzungsplan) oder Bauarten (tiefer Energieverbrauch).

Abs. 2 hält fest, dass nur die Baugesetzgebung (BauG/BauV) Regeln betreffend Nutzungszuschläge oder das Ausserachtlassen von Flächen festsetzen darf. Eine andere Spezialgesetzgebung darf dies nur tun, wenn die Baugesetzgebung einen diesbezüglichen Verweis enthält. Es gilt nämlich auszuschliessen, dass kommunales Recht eigene Nutzungszuschläge vorsieht, die nicht im kantonalen Recht enthalten sind. Diese exklusive Bestimmungsbefugnis des kantonalen Rechts ist erforderlich, damit die Nutzungsziffern und deren Abänderungen durch Zuschläge für den ganzen Kanton einheitlich festgelegt werden. Auch die übrigen kantonalen Gesetzgebungen dürfen in dieser Angelegenheit keine Bestimmungen erlassen. Damit sind die Vorschriften in anderen kantonalen Gesetzgebungen oder Richtlinien nicht mehr anwendbar, können aber als Sonderfälle der BauV hinzugefügt werden.

Art. 22 Geschlossene Bauweise

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 8 Abs. 2-4 BauG. Es wird darauf hingewiesen, dass wenn die Gemeinde auf die Festlegung von Abständen verzichtet, diese Bestimmung differenziert werden muss und nur die übrigen Regeln betreffen Abstände zur Anwendung gelangen (VKF, Baulinien, usw.).

Art. 23 Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften

Abs. 1 übernimmt den bisherigen Art. 8 Abs. 4 BauG und hält fest, dass eine Grundstücksfläche für die Berechnung nicht zweimal verwendet werden darf.

Damit die Vorschrift in Abs. 1 eingehalten wird, ist es wichtig, dafür zu sorgen, dass bei jeder Grenzänderung, Parzellenteilung und -zusammenlegung die materiellen Vorschriften beachtet werden. Deshalb wird vorgeschlagen, dass sich die Gemeinde sowie der Geometer nach jeder Parzellenänderung vergewissern, ob die materiellen Vorschriften noch eingehalten sind.

Art. 24 Register - Verzeichnis

Abs. 1 entspricht im Wesentlichen dem Wortlaut des bisherigen Art. 8 BauV. Allerdings wurde hinzugefügt, dass das Register jährlich der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Dienststelle vorzulegen ist. Die Überweisung der Register an die Dienststelle dient vor allem dazu, die Entwicklung der Baudichte in den Bauzonen zu beobachten und sie im Hinblick auf die für die einzelnen Gemeinden zu erreichenden Ziele zu analysieren. Die kantonale Dienststelle kann festlegen, in welcher Form und auf welchem Weg die Lieferung dieser Daten zu erfolgen hat.

Abs. 2 entspricht dem Art. 8 Ziff. 8 BauV.

Art. 25 Einordnung und Erscheinungsbild

Diese Bestimmung entspricht im Wortlaut dem bisherigen Art. 17 Abs. 1 und 2 BauG. Sie stellt eine generelle Ästhetikklausel auf. Es wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Art. 17 Abs. 3 BauG aufgehoben wird, da künftig die in Art. 53 ff. BauG vorgesehenen Fälle dessen Bereich abdecken.

Art. 26 Material- und Farbwahl

Diese Bestimmung konkretisiert eine bei Kanton und Gemeinden bereits gebräuchliche Praxis. Sie besagt, dass die Bewilligungsbehörde in der Baubewilligung verlangen kann, dass ihr spätestens vor Baubeginn Muster der Materialien und Farben von Fassaden und Dächern zur Genehmigung vorzulegen sind.

Art. 27 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern

Abs. 1 legt grundlegende Prinzipien fest und konkretisiert die generelle Ästhetikklausel für die Auswirkungen durch Veränderungen des natürlichen Bodens, sowie der Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern.

Abs. 2 besagt, dass die Gemeinden für jeden Zonentyp mit Rücksicht auf den natürlichen Boden Aufschüttungs- und Abtragungshöhen festsetzen können.

Abs. 3 legt grundlegende Prinzipien für einen möglichst schonenden Umgang mit dem natürlichen Boden und zur Begrenzung der Einwirkung von Stützmauern und zugehörigen Aufschüttungen und Abtragungen fest. Diese Prinzipien können die Gemeinden in ihren BZR durch detailliertere Bestimmungen konkretisieren.

Abs. 4 weist auf die Verpflichtung der Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen in der Strassengesetzgebung hin (vgl. Art. 166 ff. StrG).

Art. 28 Sicherheit und Hygiene

Diese Bestimmung entspricht im Wortlaut dem bisherigen Art. 27 BauG.

Art. 29 Spielplätze; Aussenräume

Diese Bestimmung entspricht im Wortlaut dem bisherigen Art. 25 BauG.

Art. 30 Parkplätze

Abs. 1, der sich auf den bisherigen Art. 26 BauG bezieht, verweist auf das kantonale Strassengesetz, welches bereits hinreichend detaillierte Vorschriften zu den Parkplätzen (vgl. Art. 215 ff. StrG) enthält. Ausserdem kann sich die zuständige Behörde an privaten Normen, wie jenen der VSS orientieren (vgl. Art. 4 Abs. 3 BauG).

Abs. 2 weist darauf hin, dass die Gemeinden in ihren Reglementen Vorschriften betreffend die Art und die Stellung von Parkplätzen für gewisse Sektoren erlassen können.

Art. 31 Umwelt und Immissionen

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 20 BauG.

Art. 32 Energietechnische Bauvorschriften

Diese Bestimmung entspricht im Wortlaut dem bisherigen Art. 29 BauG.

Art. 33 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen und -regelungen

Diese Bestimmung enthält die bisher in den Art. 27bis und 28 BauG enthaltenen Verweise.

Art. 34 Baubewilligungspflicht

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 15 BauG.

Art. 35 Ausnahme von der Bewilligungspflicht

Dieser Artikel konsolidiert den Inhalt der bisherigen Art. 22 und 23 BauG, wobei er einen Vorbehalt zugunsten besonderer Verfahren anderer Spezialgesetzgebungen des Bundes und des Kantons enthält, die für bestimmte Arten von Bauten zur Anwendung kommen.

Art. 36 Anwendbare Verfahrensbestimmungen

Der letzte Artikel des 1. Kapitels dieser allgemeinen Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren enthält als wichtigen Hinweis die subsidiäre Geltung des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege in Fällen, wo die Baugesetzgebung keine eigenen Bestimmungen vorsieht.

Art. 37 Gesuch um Auskunft

Dieser Artikel entspricht im Wortlaut dem bisherigen Art. 30 BauV. Im heutigen Gesetz fehlt eine solche Bestimmung. Um aber einen vollständigen Überblick über die möglichen Verfahrensschritte zu bieten, ist es notwendig, diese Bestimmung in das Gesetz zu verschieben. Einige Einzelheiten sind aber im Entwurf der BauV verblieben.

Art. 38 Gesuch um Vorentscheid

Dieser Artikel konsolidiert die bisherigen Art. 44 BauG und Art. 50 BauV. Einige Präzisierungen sind im Entwurf der BauV verblieben.

Art. 39 Baugesuch

Die Bestimmung entspricht mit einer Ausnahme dem bisherigen Art. 35 BauG. Da das Verfahren in Zuständigkeit der KBK von Anfang an von den kantonalen Stellen durchgeführt wird (vgl. Ziff. 3.4 der vorliegenden Botschaft), ist ein solches Gesuch auch an diese und nicht mehr an die Gemeinde zu richten. So wurde die Formulierung «bei der zuständigen Behörde» eingesetzt (der bisherige Art. 35 sah auch bei Gesuchen in der Zuständigkeit der KBK die Eingabe an die Gemeinde vor).

Art. 40 Planverfasser - Qualifikation

In der Praxis wurde festgestellt, dass die Pläne, welche bei den zuständigen Behörden eingereicht werden, in ihrer Qualität sehr unterschiedlich sind. Insbesondere scheint es, dass einige Pläne von Personen erarbeitet werden, welche nicht über eine entsprechende anerkannte Ausbildung verfügen. Die fehlende Qualität der Pläne bzw. die Nichtrespektierung der formellen Erfordernisse der Pläne (bisheriger Art. 35 BauV; Art. 28 Entwurf BauV) führt zu Nachteilen für den Gesuchsteller, indem bei der Behandlung des Dossiers eine nicht unerhebliche Verspätung eintreten kann. Die zuständige Behörde sieht sich immer wieder gezwungen, Pläne in Übereinstimmung mit den formellen Anforderungen gemäss der BauV oder die Verbesserung der Pläne zu verlangen, was ein zusätzlicher Aufwand für die Behandlung der Dossiers darstellt. Global gesehen wurde festgestellt, dass andere kantonale Gesetzgebungen vorsehen, dass die Planverfasser eine gewisse Ausbildung bzw. Mindest Erfahrung aufweisen, um Pläne erarbeiten zu können. Darüber hinaus wird es immer seltener, dass die Pläne durch Personen ohne entsprechende Ausbildung bzw. Mindest Erfahrung ausgearbeitet werden. Eine Ausnahme von der Voraussetzung der Qualifikation stellen unbedeutende Bauvorhaben dar. Diese beinhalten Arbeiten, welche keiner wissenschaftlichen, technischen oder künstlerischen Fähigkeiten bedürfen; die Kosten können ein zusätzliches Kriterium darstellen (vgl. Art. 106 Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions und Art. 5-7 Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Freiburg). Der Umbau von bestehenden Gebäuden

(insbesondere mit Veränderung der Öffnungen oder der äusseren Gestaltung) von mehreren zehntausend Franken oder die Erstellung einer privaten Garage (mit Problemen mit dem Zugang, der Sicherheit und der Integration), stellen keine unbedeutenden Arbeiten dar.

Aus den vorausgehenden Ausführungen folgt, dass es sinnvoll erscheint, für die Planverfasser besondere Qualifikationen zu verlangen. Die objektivsten Kriterien sind die Festlegung einer Mindestausbildung bzw. einer Minimalanerkennung entsprechend einer Grundausbildung, verbunden mit einer durch eine offizielle Stelle anerkannten Erfahrung. In Übereinstimmung mit den anderen Kantonen, welche Mindestqualifikationen für Planverfasser verankert haben, ist vorgesehen, Personen (im Bereich der Architektur und dem Ingenieurwesen) mit einem Bachelor- bzw. Masterabschluss insbesondere einer Eidg. Technischen Hochschule, einer Fachhochschule oder einer als gleichwertig einzustufenden Schule zuzulassen. Ebenfalls zugelassen werden sollen Personen, die im Register A und B des REG aufgeführt sind.

Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass die Bestimmung nur für Pläne anwendbar ist, welche für das formelle Baugesuch verwendet werden. Nicht anwendbar ist die Bestimmung auf die späteren Ausführungspläne, bei welchen die zuständige Behörde nicht mehr intervenieren kann. Darüber hinaus ist es ausreichend, wenn jeweils eine Person eines Architekturbüros über die notwendigen Qualifikationen verfügt und dieser die Pläne unterzeichnet. Insofern erscheint diese neue Bestimmung verhältnismässig zu sein und betrifft nur wenige im Baubereich tätigen Personen.

Schlussendlich ist es wichtig, darauf hinzuweisen, dass diese Bestimmung nicht sofort in Kraft tritt, damit die betroffenen Personen die Zeit haben, sich an diese neue Bestimmung anzupassen. Die Bestimmung wird erst fünf Jahre nach dem Inkrafttreten anwendbar sein (vgl. Art. 68 Abs. 4 BauG).

Art. 41 Sistierung eines Baugesuches

Dieser Artikel konkretisiert die negative Vorwirkung eines künftigen Reglements oder einer künftigen Zonenplanung. In der aktuellen Gesetzgebung existiert dieses Instrument nicht (ähnliche Regelungen finden sich jedoch in einer Vielzahl von Kantonen). Es stellt jedoch ein sehr nützliches Mittel dar. Es erlaubt der zuständigen Behörde (vor allem dem Gemeinderat), ein Baugesuch zu sistieren, wenn sie auf der einen Seite im mindestens intern einen formellen Entscheid (durch den Gemeinderat) getroffen haben, eine Änderung des BZR oder der Zonenplanung vorzunehmen und andererseits das Projekt den geplanten Änderungen zuwiderläuft. Falls innerhalb eines Jahres nach der Sistierung des Baugesuches die Änderung öffentlich aufgelegt wird, wird die Sistierung aufrechterhalten, bis die geplante Änderung in Kraft getreten ist.

Art. 42 Publikation

Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 36 BauG, mit einer Ausnahme. Die Gemeinde ist nicht mehr zu einer Bekanntmachung «gemäss Ortsgebrauch» (vgl. bisheriger Art. 36 Abs. 2 BauG) verpflichtet; wenn die Gemeinde es jedoch wünscht, kann sie an den örtlichen Gepflogenheiten der Publikation festhalten. Diese Anpassung in Richtung einer einheitlichen Form der Publikation im Amtsblatt entspricht der Praxis anderer Spezialgesetzgebungen.

Art. 43 Inhalt der Bekanntmachung

Diese Bestimmung übernimmt den Inhalt des bisherigen Art. 37 BauG.

Art. 44 Auflage

Dieser Artikel entspricht im Grundsatz dem bisherigen Art. 38 BauG. Es wird hinzugefügt, dass bei Projekten, welche in der Zuständigkeit der KBK liegen, das Dossier auch bei dieser eingesehen werden kann.

Art. 45 bis 49 (Einsprache)

Alle Bestimmungen über die Einsprachen (Einsprachegrund, Einsprachebefugnis, Frist und Form, Einigungsverhandlung) wurden in ihrer bisherigen Form in den Entwurf übernommen (vgl. bisherige Art. 39 bis 43 BauG). Auf Grund der Vernehmlassung wurde eine kleine Modifikation dahingehend vorgenommen, dass nicht zwingend vorgeschrieben wird, über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ein Protokoll zu führen, insbesondere, wenn der Versuch scheitert.

Art. 50 Bauentscheid

Diese Bestimmung entspricht grösstenteils dem bisherigen Art. 45 BauG mit Vorbehalt des bisherigen Abs. 2, welcher durch eine neue Regelung ersetzt wird. Der bisherige Abs. 2 (Anwendung des im Entscheidungszeitpunkt geltenden Rechts) erinnert nur an ein bekanntes Grundprinzip, weshalb nicht explizit darauf hingewiesen werden muss. An seinem Platz wird ein neuer Abs. 2 vorgeschlagen, der präzisiert, dass die zuständige Behörde den Entscheid an Bedingungen und Auflagen knüpfen kann; insbesondere kann die zuständige Behörde verfügen, dass eine Baute bei Beendigung der genehmigten Nutzung entfernt werden muss und kann zu diesem Zweck vom Gesuchsteller die erforderlichen Sicherheiten verlangen.

Art. 51 Beschwerde

Abs. 1 bis 5 entsprechen dem bisherigen Art. 46 BauG. Abs. 6 entspricht dem bisherigen Art. 47 BauG. Der bisherige Art. 48 BauG wurde gestrichen, weil dies eine Bestimmung zivilrechtlicher Natur ist.

Art. 52 Zuständigkeiten und Oberaufsicht

Dieser Artikel übernimmt den Wortlaut des bisherigen Art. 49 Abs. 1 bis 3 BauG.

Art. 53 Aufgaben

Abs. 1 entspricht dem bisherigen Art. 50 BauG.

Abs. 2 bis 4 entsprechen im Wortlaut grundsätzlich dem bisherigen Art. 49 Abs. 4 bis 6 BauG. Abs. 3 lit. b weist auf die Pflicht zur Anzeige an das für den Zivilschutz zuständige Amt hin. Darüber hinaus wurde der bisherige Abs. 4 in Bezug auf die veraltete Formulierung des „Beamten“ geändert, was die Verpflichtung betrifft, widerrechtlich errichtete Bauten ausserhalb der Bauzone zu melden.

Art. 54 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen Art. 51 Abs. 1 BauG.

Art. 55 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und Legalisierung

Abs. 1 bis 3 sind neu und sollen die Vorschriften aus dem bisherigen Art. 51 Abs. 2 bis 4 BauG vereinfachen. Der Wortlaut der heutigen Vorschriften hat häufig zu Verunsicherungen und zu einer Reihe von Gerichtsfällen geführt. Bei einem Vergleich mit den Bestimmungen anderen kantonalen Gesetzgebungen zeigt sich, dass die Regelung aus dem bisherigen Art. 51 Abs. 2 bis 4 tatsächlich unübersichtlich und unklar ist.

Abs. 1 stellt dem Verfahren den Grundsatz des Rechts auf Anhörung voran, sowie die Pflicht der zuständigen Behörde, dem Verursacher das Recht zu gewähren, sich zu den ausgeführten Bauarbeiten zu äussern. Es wird präzisiert, dass der Adressat einer baupolizeilichen Massnahme der Zustandsstörer (Grundeigentümer) oder der Verhaltensstörer (derjenige, welcher die Arbeiten ohne eine entsprechende Bewilligung ausgeführt hat oder andere Anordnungen der Behörde oder Auflagen der Baubewilligung missachtet) ist. Gemäss der Rechtsprechung kann sich die Behörde an den Zustandsstörer oder den Verhaltensstörer richten oder an beide gleichzeitig. In der Praxis wendet sich

die Behörde grundsätzlich an den Verhaltensstörer. Dies unter Vorbehalt spezieller Fälle wie z.B. wenn ein einziger Grundeigentümer vorliegt, jedoch eine Vielzahl von Verhaltensstörern vorhanden sind.

Je nachdem ob eine Legalisierung zum Vornherein ausgeschlossen ist oder nicht, ergeben sich zwei Möglichkeiten. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung kann die zuständige Behörde nämlich darauf verzichten, den Störer zur Einreichung eines Legalisierungsgesuches aufzufordern, wenn dieses Gesuch zum Vornherein keine Aussicht auf Erfolg hat. Tatsächlich gibt es Fälle, in denen es offensichtlich ist, dass eine Legalisierung unmöglich ist; z.B. ist ein Neubau eines Einfamilienhauses ausserhalb der Bauzone (ohne jeglichen Bezug zur Landwirtschaft) oder auf Waldareal ausgeschlossen. Dabei ist die Kenntnis vom genauen Inhalt eines Gesuchs unerheblich, da in einem solchen Fall die widerrechtliche Baute so oder so nicht legalisiert werden kann, was immer im Gesuch auch stehen mag (andere Auffassung, vgl. ZWR 2010 14 E 4c S. 20). Somit ergeben sich die beiden folgenden Möglichkeiten:

- Abs. 2: *Ist eine Legalisierung der Baute nicht von vornherein ausgeschlossen*, so verlangt die Behörde die Eingabe eines Baugesuchs innert einer angemessenen Frist.
 - Wenn darauf ein fristgerechtes Baugesuch erfolgt, kann das baupolizeiliche Verfahren durch eine nachträgliche Bewilligung eingestellt werden. Eine strafrechtliche Sanktion bleibt aber vorbehalten, da die Bauarbeiten ursprünglich ohne Baubewilligung ausgeführt worden sind.
- Wenn hingegen innert dieser Frist kein Gesuch eingereicht wird, lässt die zuständige Behörde, auf Kosten des Verursachers, ein Dossier zur Regularisierung erarbeiten (z.B. Kantonsgerichtsentscheid vom 2. Juli 2014, A1 14 109); die Pläne sind grundsätzlich durch einen Dritten zu erstellen, können jedoch in Ausnahmefällen auch durch die Verwaltung der Behörde erarbeitet werden, dies wiederum auf Kosten des Verursachers. Zur Sicherstellung der Forderungen und Zinsen der Erstellung des Dossiers und des entsprechenden Verfahrens, verfügt das durchführende Gemeinwesen über ein gesetzliches Pfandrecht.
- Abs. 3: *Ist eine Legalisierung hingegen von vornherein ausgeschlossen*, so braucht die Behörde kein Legalisierungsgesuch zu verlangen und erteilt direkt eine Wiederherstellungsverfügung, da feststeht, dass die ausgeführten Bauarbeiten nicht bewilligungsfähig sind. Im Zweifelsfall und mit Rücksicht auf das Verhältnismässigkeitsprinzip ist das Vorgehen nach Abs. 2 zu wählen. Doch das Verfahren nach Abs. 3 ist auf jeden Fall anzuwenden, wenn feststeht, dass eine Legalisierung nicht in Betracht kommt. Somit soll es kein Verfahren sein, das nur sehr selten und in ganz besonders extremen Fällen zur Anwendung kommt; für seine Anwendung reicht es aus, dass die Bewilligungsunfähigkeit der Bauarbeiten offensichtlich ist. Schliesslich wird darauf hingewiesen, dass eine Beschwerde aufschiebende Wirkung hat, denn Art. 48 gilt nur für Baubewilligungsverfahren, nicht aber für ein baupolizeiliche Verfahren.

Abs. 4 entspricht dem bisherigen Art. 51 Abs. 5 BauG.

Art. 56 Störung der öffentlichen Ordnung

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen Art. 52 BauG.

Art. 57 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten

Diese Bestimmung entspricht im Wortlaut dem Entwurf zu Art. 52bis BauG, der vom Grossen Rat in der Septembersession 2015 angenommen wurde, jedoch Gegenstand einer Beschwerde an das Bundesgericht bildet (aufschiebende Wirkung der Beschwerde wurde bereits abgelehnt). Für eine eingehende Erläuterung sei auf die Botschaft zu diesem Änderungsentwurf verwiesen.

Art. 58 Ersatzvornahme

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen Art. 53 BauG. Allerdings wird Abs. 3 gemäss dem Wortlaut des Dekrets zur Änderung von Art. 53 Abs. 3 BauG (Vorrang des gesetzlichen Pfandrechts gegenüber

den anderen Grundpfandrechten) abgeändert; auch dieses Dekret wurde vom Grossen Rat in der Septembersession 2015 angenommen.

Art. 59 Straftatbestände und Strafanforderungen

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 54 BauG, mit drei Ausnahmen:

- Abs. 2: Der Verweis in Abs. 2, 2. Satz auf Art. 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs wurde aufgehoben, da sich diese strafgesetzliche Bestimmung geändert hat. Es wurde ein allgemeiner Verweis auf die Bestimmungen des Strafgesetzbuchs eingefügt.
- Abs. 3: Für die Nichtbefolgung einer Baueinstellungsverfügung oder eines Benützungsverbots sieht das heutige Recht vor, dass vorgängig eine «normale Busse» im Sinne von Abs. 1 zu verhängen ist, bevor eine Busse von 10'000 Franken ausgesprochen werden kann (man beachte das «Darüber hinaus» im bisherigen Art. 54 Abs. 3 BauG). In der Praxis kann die Behörde ohne weiteres eine Baueinstellung verfügen, ohne zuvor eine sofortige erste Busse ausgesprochen zu haben. Über einen Störer, der die Baueinstellung schlicht und einfach ignoriert und damit eine vollkommene Gleichgültigkeit gegenüber den Anordnungen der Behörde an den Tag legt, muss ein Strafentscheid mit schwerer Busse verhängt werden können. Als einzige Bedingung zur Rechtfertigung der Minimalbusse von 10'000 Franken dürfte das Vorhandensein einer Baueinstellungsverfügung oder eines Benützungsverbots ausreichen (auch wenn ein diesbezügliches Beschwerdeverfahren hängig ist). Die heutige Anforderung, dass der Baueinstellungsverfügung bereits eine Busse vorangegangen sein muss, ist angesichts des Verschuldens des Störers nicht zu rechtfertigen.
- Abs. 4: Dieser Absatz wurde aufgrund der Unsicherheiten, zu denen er führte, abgeändert. Insbesondere die Formulierung «solange, als der widerrechtliche Zustand fortbesteht» konnte so verstanden werden, dass über einen langen und unbefristeten Zeitraum immer höhere Bussen verhängt werden können. Dabei empfiehlt es sich doch, dass eine einmal rechtskräftig gewordene Wiederherstellungsverfügung rasch vollstreckt wird. Aus diesem Grund bedurfte der Absatz hier einer Präzisierung und Neuformulierung.

Art. 60 Verjährung

Die heutige Regelung der Verjährung (bisheriger Art. 55) sieht noch die Anwendung veralteter Verjährungsbestimmungen des Strafgesetzbuches vor. Das Bundesrecht und die strafrechtlichen Bestimmungen anderer Kantone zu Zuwiderhandlungen/Verstössen gegen kantonales Recht wenden das System der absoluten und relativen Verjährung nicht mehr an. Darum passt sich die vorliegende Bestimmung an die neue Regelung der strafrechtlichen Verjährung an und sieht für die Strafen eine strafrechtliche Verjährungsfrist von sieben Jahren vor. Die Frist von sieben Jahren beginnt mit dem Begehen der Zuwiderhandlung (und nicht ab Kenntnisnahme durch die zuständige Behörde) und sie endet mit der Verhängung des erstinstanzlichen Strafentscheids (administrativer Strafentscheid im summarischen Verfahren oder Strafentscheid im ordentlichen Verfahren).

Art. 61 Verschiedene Bestimmungen

Abs. 1 führt eine relative Erleichterung der Strafzumessungsgründe für den Bussenbetrag ein. So wird für Bussen bis zu 5000 Franken vorgesehen, dass die zuständige Behörde den Betrag allein aufgrund der Schwere des Verstosses und des Verschuldens festsetzen kann, ohne besondere Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse des Zuwiderhandelnden nehmen zu müssen. Der Wortlaut dieser Bestimmung wurde aus dem Bundesgesetz über das Verwaltungsstrafrecht übernommen (Art. 8 VStrR).

Mit Abs. 2 soll die heute gültige Regelung für die dem kantonalen Baurecht zuwiderhandelnden Unternehmen abgeändert werden. Gemäss heutiger Regelung ist eine Unternehmung nicht straffähig, so dass die zuständige Behörde gezwungen ist, die «Organe» der Unternehmung mit einer Busse zu belegen. Um den zuständigen Behörden das Verfahren zu vereinfachen und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Unternehmung als solche eine Zuwiderhandlung begangen hat, ist deren Straffähigkeit vorzusehen.

Abs. 3 erfährt keine Änderung.

Abs. 4 weist darauf hin, dass in Ermangelung einer Regelung im BauG die strafrechtlichen Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Strafgesetzgebung zur Anwendung gelangen.

Art. 62 bis 64 (Kosten und Parteientschädigungen)

Diese Artikel entsprechen den bisherigen Art. 62 bis 64 BauV. Damit sämtliche wesentlichen Elemente im Gesetz enthalten sind und dadurch eine ausreichende Regelungsdichte für die Auferlegung von Gebühren und Kosten sichergestellt wird, scheint es gerechtfertigt, diese Bestimmungen in das Gesetz zu verschieben. Jedoch wurde die Terminologie und die Struktur an die kantonale Gesetzgebung betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden (GTar) angepasst.

Art. 65 Aufhebung von Erlassen

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 57 BauG, muss aber aktualisiert werden. Abs. 1 sieht als generelle Regel die Aufhebung aller dem Gesetzesvorentwurf zuwiderlaufenden Rechtsbestimmungen vor.

Da es sich um eine Totalrevision handelt, weist Abs. 2 darauf hin, dass das Baugesetz vom 6. Februar 1996 aufgehoben ist.

Abs. 3 sieht vor, den Beschluss über die Erhaltung der Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen vom 22. Dezember 1993 aufzuheben. Dieser Beschluss ist obsolet geworden, nachdem das Bundesrecht keine Vollzugsbestimmungen mehr für Art. 24d Abs. 2 RPG verlangt. Ausserdem setzt der Beschluss Kriterien fest, die sich in der Auslegung noch restriktiver erweisen könnten als der vom Bundesrecht vorgegebene Rahmen. So wurde im vorliegenden Gesetzesvorentwurf lediglich die Befugnis der KBK zur Unterschutzstellung solcher Objekte beibehalten (siehe Art. 6 Abs. 7 BauG).

Art. 66 Abänderung geltenden Rechts

Absatz 1

Heute ist die KBK zuständig für die Bewilligung von Reklamen, Anzeigen und Firmenschildern in Strassennähe (Art. 8 des kantonalen Reglements betreffend die Strassensignalisation und -reklamen). Mit dieser Bestimmung soll einerseits die Effizienz der Strassensignalisation sichergestellt und die Verkehrssicherheit hoch gehalten werden, andererseits aber auch deren Auswirkung auf das Siedlungsgebiet in ihrer Umgebung unter Kontrolle gehalten werden. Ausserdem erteilen manche Gemeinden den Trägerkonstruktionen solcher Objekte noch eine separate Bewilligung. Es ist daher sinnvoll, den Gemeinden diese Kompetenz zu überlassen, die ihren Entscheid dann nach obligatorischer Einholung der Spezialbewilligung der Kantonalen Kommission für Strassensignalisation, fällen kann; damit kann die Reklame und deren Trägerkonstruktion im selben Entscheid von der Gemeinde bewilligt bzw. verweigert werden (vgl. analog dazu Art. 32 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Bern). Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erteilt die KBK eine Spezialbewilligung, welche für die Gemeinde verbindlich ist.

Absatz 2

Mit der heute gültigen Regelung, gemäss welcher Schutzbauten gegen Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren zu bewilligen sind, sehen sich die Gemeinden immer wieder verpflichtet, parallel zu dem Baubewilligungsverfahren ein Enteignungsverfahren einzuleiten, sowie bei kombinierten Projekten (Hochwasserschutz und Lawinerverbauung) die Projekte zu trennen und im schlimmsten Fall drei separate Verfahren zu führen. Mit der aktuellen Gesetzeslage ist nur eine zeitliche Koordination der Entscheide möglich. Um das Verfahren zu vereinfachen und damit teilweise auch dem Postulat Nr. 5.0063 vom 12.03.2014 Bregy/Rieder: «Bewilligungsverfahren: Paragraphen statt Projekte» folge zu leisten, ist vorgesehen, die Schutzprojekte gegen Naturgefahren einer

Plangenehmigung durch den Staatsrat zu unterstellen. Die entsprechenden Schutzmassnahmen sind rechtsverbindlich in Ausführungsprojekten festzulegen, welche der Genehmigung durch den Staatsrat unterliegen. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung über den Wasserbau zur Genehmigung von Ausführungsprojekten (Art. 25 ff. Gesetz über den Wasserbau und die Verfahrensbestimmung in der Verordnung über den Wasserbau). Gemäss Art. 9 Abs. 5 Verordnung über den Wasserbau, ist der Verwaltungs- und Rechtsdienst des für den Wasserbau zuständigen Departements (im vorliegenden Fall des mit dem Wald und den Naturgefahren zuständigen Departements) mit den Genehmigungsverfahren der Ausführungsprojekte beauftragt. Mit der Plangenehmigung durch den Staatsrat kann das Werk als Werk öffentlichen Nutzens erklärt werden und damit dem Gesuchsteller das Enteignungsrecht erteilt werden. Bei kombinierten Projekten ist es darüber hinaus möglich, diese in einem Entscheid zu vereinigen, da dieselbe Instanz über beide Teilprojekte entscheidet.

Absatz 3

Das Baugesetz und die Bauverordnung enthalten ihrerseits zahlreiche Artikel, die das kommunale Klassierungsverfahren und die Unterschützstellung des baulichen Erbes betreffen.

Um das Verfahren betreffend Denkmalschutz schlüssig zu gestalten wird vorgeschlagen, die entsprechenden Artikel im Baugesetz und in der Bauverordnung zu streichen und entsprechend das kantonale Gesetz und die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu ändern, um damit zu erreichen, dass eine einzige gesetzliche Grundlage für den Schutz von kantonalen und kommunalen Objekten besteht.

Das Klassierungsverfahren für Objekte kommunaler Bedeutung wurde geklärt und vereinfacht. Darüber hinaus wurde die Gefahr der Willkür beseitigt, welche formell existieren kann, wenn die Gemeinde die Kompetenz hat, Objekte zu klassieren, welche in ihrem Eigentum sind. Es wird somit vorgeschlagen, dass die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der zuständigen Dienststelle eine Liste der zu klassierenden Objekten erstellt. Die Gemeinde legt das entsprechende Klassierungsprojekt öffentlich auf und führt allfällige Einigungsverhandlungen durch. Danach wird das ganze Dossier für die Genehmigung an den Staatsrat überwiesen.

Absatz 4

Um vorspringende Gebäudeteile auf der Seite von Kantonsstrassen, welche einen erheblichen Verkehr und dazu bedeutende Belastungen aufweisen können, einzuschränken, ist es wichtig, die Länge eines vorspringenden Gebäudeteils in Art. 207 Abs. 4 StrG zu beschränken; grundsätzlich genügt es, wenn jede Wohnung von einem vorspringenden Gebäudeteil (Balkon) profitieren kann. Darüber hinaus wurde die bisher inkohärente und unklare Formulierung von Art. 207 Abs. 1 des StrG angepasst. Es wird präzisiert, dass vorspringende Gebäudeteile entlang von öffentlichen Strassen nur möglich sind, wenn die Fassade des Gebäudes auf der Baulinie liegt und der vorspringende Gebäudeteil sich nicht über dem öffentlichen Grund befindet.

Absatz 5

Aufgrund der Aufhebung der Ausnützungsziffer muss das kantonale Energiegesetz angepasst werden. Damit Einheit zwischen der bisherigen Ausnützungsziffer und der neuen Geschossflächenziffer besteht, wird der Bonus von 15 auf 10% reduziert und die maximale Erhöhung wird von 0.15 auf 0.10 gesetzt.

Absatz 6

Das Gesetz über die Eingliederung behinderter Menschen muss angepasst werden, da die Zuschläge ausschliesslich im Baugesetz geregelt werden. In der BauV ist ein angemessener Zuschlag vorgesehen.

Art. 67 Vollzug

Wie bereits erwähnt, wird die Bauverordnung vom Staatsrat erlassen. Sie muss nach geltender Rechtslage dem Grossen Rat zur Genehmigung vorgelegt werden. In der Praxis hat sich diese zusätzliche Genehmigung durch den Grossen Rat aber nicht bewährt. Zuerst einmal ist eine Verordnung ein Ausführungserlass und aufgrund ihrer Rechtsnatur grundsätzlich nicht einer Genehmigung durch die Legislative zu unterziehen. Für eine Ausnahme von dieser Regel im Baurecht

gibt es keinen Rechtfertigungsgrund. Sodann lässt es diese rein formale, und keineswegs unbedingt notwendige, Zusatzanforderung nicht zu, rasch und einigermaßen flexibel auf die Bedürfnisse der Fachleute im Bauwesen zu reagieren (dazu sei als aktuelles Beispiel auf das eingeleitete Gesetzgebungsverfahren zur Änderung von Art. 5 BauV verwiesen, welche Anpassungen der Ausnützungsziffer zugunsten der Hotellerie bezweckte). Letztendlich sei auch auf die anderen Kantone verwiesen, deren Bauvollzug in Verordnungen oder Reglementen geregelt werden, die keiner Zustimmung des Grossen Rates bedürfen.

Damit die Genehmigung durch den Grossen Rat aufgehoben werden kann, hat man mit dem vorliegenden Entwurf dafür gesorgt, dass alle grundlegenden Prinzipien und wesentlichen Bestimmungen künftig im Baugesetz enthalten sein werden. Aus diesem Grund wurden einige Bestimmungen von der Verordnung in das Gesetz verlegt.

Es wird daher vorgeschlagen, die Genehmigung der Verordnung durch den Grossen Rat zu streichen.

In lit. c wird schliesslich die Entscheidkompetenz des Präsidenten der KBK (in dessen Abwesenheit des Vize-Präsidenten) für Projekte von untergeordneter Bedeutung aufgeführt. Damit die Voraussetzungen der gesetzlichen Grundlage erfüllt sind, muss diese Bestimmung zwingend im BauG aufgenommen werden.

Art. 68 Anpassung der Vorschriften und Übergangsbestimmungen

Abs. 1 sieht vor, dass das Gesetz unmittelbar in Kraft tritt. Dies bedeutet, dass das Gesetz Vorrang gegenüber den BZR der Gemeinden hat und dass bis zu der formellen Anpassung der BZR das kantonale Recht direkt anwendbar ist. Dies hat zum Vorteil, dass sämtliche Grundeigentümer und Baufachleute unverzüglich und gleichzeitig über die neuen Vorschriften verfügen, welche auf das ganze Kantonsgebiet anwendbar sind. Ohne die unmittelbare Inkraftsetzung entstünde eine Übergangszeit, in welcher einige Gemeinden ihr BZR bereits angepasst und die neuen Bestimmungen des kantonalen Rechts übernommen hätten, wogegen anderer Gemeinden noch die alte Gesetzgebung anwendeten. Diese Art und Weise der Einführung des neuen Rechts entspricht dem Vorgehen einiger Kantone, welche in jüngster Zeit eine komplette Überarbeitung der Bauvorschriften vorgenommen hat, insbesondere im Hinblick auf die IVHB (für ein Beispiel vgl. Art. 174 ff. Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions des Kantons Freiburg).

Unter der Berücksichtigung der Schwierigkeiten, welche die Übernahme der Bestimmungen des IVHB gegenüber den aktuellen materiellen Vorschriften mit sich bringt, werden in Abs. 1 zwei Ausnahmen vorgesehen. Auf der einen Seite, wird für die Nutzungsziffer vorgesehen, dass die bestehende Nutzungsziffer durch die GFZ gemäss der Tabelle im Anhang zur Bauverordnung ersetzt wird. Auf jeden Fall darf dem Grundeigentümer kein Baupotential verloren gehen; wird festgestellt, dass die alte Nutzungsziffer mehr Potential zum Bauen bietet als die neue Nutzungsziffer mit der Umwandlung, profitiert der Grundeigentümer von der Anwendung der alten Nutzungsziffer. Auf der anderen Seite wird die Höhe anders berechnet. Aus diesem Grund wird vorgesehen, dass die neue Definition der Höhe (ohne Berücksichtigung des tieferliegenden bearbeiteten Terrains) erst nach der Anpassung des BZR anwendbar ist.

Abs. 2 setzt den Gemeinden eine Frist von 5 Jahren zur Anpassung der BZR. Diese Anpassung kann in die Änderung der Zonennutzungspläne und der BZR integriert werden, welche die Gemeinden in Anwendung der neuen kantonalen Gesetzgebung über die Raumplanung vornehmen müssen.

Abs. 3 konkretisiert, dass während der Übergangsfrist zwischen dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes und dem Inkrafttreten der abgeänderten BZR die Gemeinden (durch den Gemeinderat) Präzisierungen im BZR vornehmen können. Es ist vor allem möglich, darauf hinzuweisen, dass das kantonale Recht bis zu der Anpassung des BZR Vorrang hat oder es können redaktionelle (nicht-materielle) Anpassungen und terminologische Neuerungen vorgenommen werden.

Abs. 4 weist darauf hin, dass die neue Bestimmung betreffend die Qualifikation der Planverfasser erst 5 Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes und der Verordnung anwendbar ist. Dies gibt den betroffenen Personen die Gelegenheit, die Anforderungen zu erfüllen und einen Eintrag in das Register A oder B des REG zu erwirken.

Art. 69 Inkrafttreten

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 60 BauG und sieht vor, dass das Gesetz dem fakultativen Referendum unterliegt und dass der Staatsrat den Zeitpunkt seines Inkrafttretens festsetzt.

5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Beim KBS ist mit einer Erhöhung der Arbeitslast zu rechnen, wenn man namentlich bedenkt, dass

- das KBS, angesichts der deutlich erweiterten Kompetenzen der KBK, zusätzliche Aufgaben zu übernehmen hat. Der Entwurf sieht nämlich in Art. 2 BauG vor, dass die KBK für alle folgenden Bauvorhaben zuständig sein wird:
 - in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen und in den Zonen mit als landschaftsprägend geschützten Bauten, wie den Maiensässzonen, sowie in Gebieten mit traditioneller Streubauweise;
 - bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenskonflikt befindet, insbesondere, weil sie einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist (was gegenwärtig nur bei einer kommunalen Beteiligung von «30 %» gilt).
- Das KBS wird für die Dossiers in der Kompetenz der KBK von Anfang an verantwortlich sein. Der Entwurf sieht vor, dass die Entgegennahme der Baugesuche und deren Publikation im Amtsblatt nicht mehr in der Verantwortung der Gemeinden sondern in jener des KBS liegen.

Es ist daher mit einem Anstieg der zu behandelnden Dossiers zu rechnen. Zum jetzigen Zeitpunkt variiert die Anzahl Dossier in kantonaler Kompetenz zwischen 1'000 und 1'300 Dossiers pro Jahr. Wenn in Betracht gezogen wird, dass die Gesamtfläche der Zonen, welche von der Gemeindekompetenz in die Kompetenz des Kantons fällt, über 3'300 ha beträgt, was in etwa ¼ der jetzigen Bauzonen des Kantons entspricht, und unter Berücksichtigung des Baupotentials, ist mit einem erheblichen Anstieg der Anzahl Dossiers zu rechnen. Dieser Anstieg wird eine natürliche Auswirkung auf das ganze Verwaltungssystem und nicht zuletzt auf die Anzahl Sitzungen der Kantonalen Baukommission (KBK) haben.

Zusätzlich kommt durch das neue Verfahren betreffend die Publikation der Baugesuche im Amtsblatt (AmtsBl) durch das KBS eine neue Aufgabe hinzu.

Die Tatsache, dass die komplette Dossierbehandlung zu garantieren ist, wie die öffentliche Auflage (Anmeldung im AmtsBl), die anfallenden Besuche, die Telefonate für die Hinterlegung und die Einsicht in die Dossiers, die Behandlung allfälliger Einsprachen, usw. haben sowohl Auswirkungen auf die Infrastruktur wie Schalter, Empfang, Wartebereich, Sitzungszimmer, zusätzliche Büros, usw. als auch auf die Informatik-Tools (elektronische Führung der Dossiers, öffentliche Auflage, Publikation, usw.).

Abgesehen von diesem Anstieg, ist das KBS bereits in seiner heutigen Struktur unterbesetzt. Zu diesem Schluss ist die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Rates in ihrem Bericht 2012 gelangt. Diese Analyse wurde aufgrund mehrerer parlamentarischer Interventionen initiiert.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Finanzen und das Personal folgende:

- Verstärkung des Personals und Neuverteilung der Aufgaben (Publikation im AmtsBl, Behandlung der Dossiers, usw.), ein zusätzlicher Posten pro Kreis was 3 VZA entspricht (technische Mitarbeiter und Inspektoren) aber auch ein Posten für die administrative Koordination der Sektion (spezialisierte Mitarbeiter, 1 VZA);
 - Total 4 VZA

- Reorganisation der Infrastruktur und Arbeitsplatz für die Erstellung eines Schalters, einer Rezeption, eines Sitzungsraums (Vertraulichkeit) und zusätzlicher Arbeitsplätze;
 - Schätzung CHF – Miete der Büros 8'000.- /Jahr, Anpassung der Arbeitsplätze 160 m² (1'250.-1'550.-/m²) ca. 200'000.- bis 250'000.- (Büros, Empfang, Schalter, Mobiliar, Informatikbedarf usw.)

- Anpassung der Informatik-Tools (administrativ und technisch) für die komplette Behandlung der Baudossiers.
 - Schätzung CHF – Kleine Änderungen für die Publikation der Dossiers im Amtsbl und die Überwachung der öffentlichen Auflage ca. 50'000.-

- ⇒ In einer zweiten Etappe ist eine Untersuchung für die komplette elektronische Behandlung der Baudossier notwendig (Bürger - Gemeinde - Kanton - Bund usw.). Diesbezüglich wird auf den obgenannten Bericht der Geschäftsprüfungskommission verwiesen. Sobald der Gesetzgeber die Grundsätze, die im vorliegenden Entwurf festgehalten sind verabschiedet hat, hat eine Arbeitsgruppe die Analyse des Projektes wiederaufzunehmen (inklusive der Kosten). Sobald diese detaillierte Analyse abgeschlossen ist, ist der notwendige Verpflichtungskredit der zuständigen Behörde zu unterbreiten.

* * *

Wir hoffen, dass der Grosse Rat den Entwurf, den wir ihm mit dieser Botschaft unterbreiten, annehmen wird, und versichern Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, unserer vorzüglichen Hochachtung und empfehlen Sie samt uns dem Machtschutze Gottes.

Sitten, den 23. März 2016

Der Präsident des Staatsrates: **Jacques Melly**
 Der Staatskanzler: **Philipp Spörri**

Entwurf des Baugesetzes (BauG)

vom 23. März 2016

Der Grosse Rat des Kantons Wallis,

eingesehen die Artikel 6, 31 Absatz 1 und 42 Absatz 1 der Kantonsverfassung,
eingesehen Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes über den Beitritt zur Interkantonalen
Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe;
auf Antrag des Staatsrates

erlässt:

1. Titel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹Das vorliegende Gesetz regelt die Erstellung, die Änderung, den Abbruch, den Wiederaufbau sowie den Unterhalt von Bauten und Anlagen einheitlich. Es sorgt namentlich dafür, dass letztere den Anforderungen der öffentlichen Gesundheit, öffentlichen Sicherheit und des Umweltschutzes entsprechen sowie eine hohe Qualität des überbauten Gebietes und seiner Umgebung gewährleisten.

²Es befolgt unter Achtung des Privateigentums die Ziele und die Grundsätze des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts.

Art. 2 Zuständigkeiten

¹Der Gemeinderat ist zuständig für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen, insbesondere in

- a) Wohnzonen,
- b) Kernzonen,
- c) Gewerbebezonen,
- d) Industriezonen,
- e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- f) Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung innerhalb des Perimeters der Bauzonen oder direkt an diese angeschlossen, wenn sie eine Gesamtfläche von 3 ha nicht übersteigen.

²Die Kantonale Baukommission (KBK) ist zuständig für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, insbesondere in

- a) Landwirtschaftszonen,
- b) Schutzzonen,
- c) Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, wie Weiler- und Erhaltungszonen,
- d) Gebiete mit traditioneller Streubauweise,
- e) Zonen mit als landschaftsprägend geschützten Bauten, wie Maiensässzonen,
- f) übrigen Zonen zur Ausübung von Sport und Erholung,
- g) Zonen für Abbau und Deponien,
- h) Waldarealen,
- i) übrigen Nutzungszonen.

³Die KBK ist ebenfalls zuständig für Bauvorhaben, bei denen sich die Gemeinde in einem Interessenkonflikt befindet, insbesondere, weil sie einen Vorteil aus einer Baubewilligung ziehen würde, weil sie Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks ist oder durch ein anderes dingliches Recht am Bauvorhaben beteiligt ist.

2. Titel: Bauvorschriften

1. Kapitel: Allgemeines

Art. 3 Kommunale Reglementierung

¹ Die kommunalen Bau- und Zonenreglemente (BZR) legen sämtliche erforderlichen Vollzugsbestimmungen fest, insbesondere betreffend die Dimensionierung der Bauten und Anlagen (namentlich Abstände, Höhe und Geschosse), die Bauziffern (Typen und Werte) und die Bauweise, unter Einhaltung der Bestimmungen des übergeordneten kantonalen, interkantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere, was die Definition materieller Vorschriften betrifft.

² Grundsätzlich können die Gemeinden keine abweichenden Vorschriften erlassen, ausser, die Baugesetzgebung sieht dies ausdrücklich vor.

³ Die Gemeinden können unter Einhaltung der durch das kantonale Recht abschliessend geregelten Definitionen strengere materielle Baupolizeivorschriften, als jene nach diesem Gesetz erlassen.

Art. 4 Anwendbarkeit anderer Gesetzgebungen, Regelungen und Normen

¹ Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelangt zur Anwendung, soweit das kantonale Recht Vorschriften unter Verwendung der Definitionen der IVHB erlässt.

² Vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die sich aus Spezialgesetzgebungen ergeben.

³ Wenn es nach kantonalem Gesetz und nach kommunalem Reglement an einer Vorschrift fehlt, kann sich die zuständige Behörde an den Regelungen technischer Normen von Fachorganisationen orientieren.

⁴ Vorbehalten bleiben privatrechtliche Bestimmungen, insbesondere das kantonale Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

Art. 5 Besitzstandsgarantie

¹ Bestehende, nach altem Recht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, umgebaut, erweitert, wieder aufgebaut oder umgenutzt werden.

² Im Rahmen der Interessenabwägung ist dem Heimat- und Denkmalschutz und den öffentlichen oder privaten Interessen angemessen Rechnung zu tragen.

³ Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone wird durch das Bundesrecht geregelt.

⁴ Die Gemeinden können in ihren BZR vorsehen, dass das Vergrössern, der Wiederaufbau und die Änderung der Zweckbestimmung nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes möglich sind.

⁵ Für Bauvorhaben in Nähe einer Kantonsstrasse bleibt die Bewilligung nach der Strassengesetzgebung vorbehalten.

Art. 6 Ausnahmen

¹ Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften der Bauzonen und von den übrigen Bauvorschriften können von der zuständigen Behörde bewilligt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse oder wichtige Gründe vorliegen und weder öffentliche noch überwiegende private Interessen des Nachbarn beeinträchtigt werden.

² Ausnahmen für jederzeit entfernbare Klein- oder Fahrmisbauten können auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse geltend machen kann und wenn keine öffentlichen oder überwiegenden privaten Interessen des Nachbarn beeinträchtigt werden.

³ Bei Bauvorhaben mit traditionellem oder experimentellem Charakter (sowohl in

architektonisch als auch bautechnischer Hinsicht) können die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, unter Beachtung der Rechte Dritter sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes Ausnahmen von den in diesem Gesetz, seinen Ausführungsbestimmungen und in den Gemeindebaureglementen festgelegten Vorschriften bewilligen.

⁴ Ausnahmebewilligungen können für eine bestimmte Zeitdauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Nach Ablauf der Befristung oder nach deren Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen; er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.

⁵ Ausnahmebewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bedingungen, wonach:

- a) im Enteignungsfall für wertvermehrende Aufwendungen im Rahmen von Arbeiten, die aufgrund einer Ausnahmebewilligung ausgeführt werden, keine Entschädigung geleistet wird;
- b) Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht umgenutzt, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;
- c) Sicherheit für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind, zu leisten ist.

⁶ Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs- Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

⁷ Die Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone werden durch das Bundesrecht geregelt. Die Unterschützstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist von Fall zu Fall durch die KBK zu beschliessen.

2. Kapitel: Vorschriften über die Bodennutzung

1. Abschnitt: Abstände

Art. 7 Grenzabstand und Gebäudeabstand

¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

² Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Abstandberechnung nicht berücksichtigt. Vorbehalten bleiben die spezifischen Vorschriften der Strassengesetzgebung betreffend vorspringenden Gebäudeteile.

³ Unterirdische Bauten unterstehen nicht den Regeln über die Bauabstände und können bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

⁴ Die Abstände gegenüber Strassen werden durch die Strassengesetzgebung und die Gemeindereglemente bestimmt.

Art. 8 Festlegung der Abstände

¹ Die Gemeinden legen grundsätzlich für jeden Zonentyp ihres Nutzungsplans einen Grenz- und Gebäudeabstand fest. Ebenso legen sie für An- und Kleinbauten grundsätzlich einen verminderten Grenzabstand fest.

² Die Gemeinden können darauf verzichten, für jeden Zonentyp ihres Zonennutzungsplanes einen Grenz- und Gebäudeabstand festzulegen, sofern durch andere Vorschriften für eine kohärente Ortsplanung gesorgt ist.

³ Die Gemeinden können unter festzusetzenden speziellen Bedingungen durch einen Sondernutzungsplan Abweichungen von ihren im BZR festgelegten Gebäudeabständen zulassen.

⁴ Der Verzicht auf die Festlegung von Abständen für einen Zonentyp sowie die aufgrund eines Sondernutzungsplanes gewährte Ausnahmen sind gegenüber an das Gebiet angrenzenden Parzellen nicht anwendbar.

⁵ Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes geändert werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 9 Baulinien

¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

² Baulinien werden insbesondere entlang von Verkehrsanlagen und Leitungen sowie Natur- und Kulturobjekten festgelegt. Die Verfahren und die Festsetzung der Baulinien werden durch die Spezialgesetzgebung und durch die kommunalen Reglemente festgelegt.

³ Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umriss der Bauten oder legen den Verlauf der Fassadenflucht fest. Rückwärtige und Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest. Solche Baulinien können im Rahmen eines Planungsverfahrens festgelegt werden.

⁴ Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Art. 10 Vorbehalte zugunsten Spezialgesetzgebungen

Vorbehalten bleiben in anderen Gesetzgebungen oder Regelungen festgesetzte einzuhaltende Abstände oder Freiräume, insbesondere aus dem Bereich des Brandschutzes, des Forst- oder Gewässerschutzrechts.

2. Abschnitt: Höhenbegriffe, Höhenmasse

Art. 11 Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

² 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 raumplanerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden.

³ Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

⁴ Dachaufbauten werden bei der Berechnung der Gesamthöhe nicht mitgerechnet.

Art. 12 Aushubhöhe

Die Aushubhöhe entspricht der Differenz der Höhe zwischen dem natürlichen Terrain und dem tiefsten Punkt des ausgehobenen Terrains.

Art. 13 Gesamthöhe mit Aushub

Die Gesamthöhe mit Aushub entspricht der Summe der Gesamthöhe und der Aushubhöhe.

Art. 14 Kumulierte Höhe mit Aushub

Die kumulierte Höhe mit Aushub entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des höchsten Gebäudeteils und dem tiefsten Punkt des ausgehobenen Terrains.

Art. 15 Festlegung der Höhe

Die Gemeinden legen für jeden Zonentyp in der Bauzone eine Gesamthöhe und ein Aushubhöhe fest. Ausserdem können sie eine Gesamthöhe mit Aushub und eine kumulierte Höhe mit Aushub festlegen.

3. Abschnitt: Vollgeschosse

Art. 16 Definition und Festlegung

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Vollgeschossezahl wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

² Die Gemeinden können für jede Zone eine minimale oder maximale Vollgeschossezahl festlegen.

4. Abschnitt: Nutzungsziffern

Art. 17 Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

¹ Die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bildet die Grundlage zur Berechnung der Nutzungsziffern und entspricht den in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteilen.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Art. 18 Nutzungsziffern

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Die Summe aller Geschossflächen besteht aus den Haupt- und Nebennutzflächen, den Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

² Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

³ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

⁴ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 19 Festlegung

¹ Die Gemeinden legen für jede ihrer Bauzonen die Art und den Höchstwert der Nutzungsziffern fest.

² Sie können für bestimmte Bauzonentypen auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichten, müssen dann aber detaillierte Vorschriften erlassen, um eine kohärente Ortsplanung sicherzustellen und das Ausmass der Bodennutzung hinreichend zu bestimmen.

³ Mit dem Ziel einer verdichteten Bauweise können die Gemeinden für Neubauten in jeder ihrer Bauzonen eine minimale Nutzungsziffer festsetzen. Vorbehalten bleiben die Sonderbestimmungen der Raumplanung, sofern diese andere Begrenzungen für das Ausmass der Bodennutzung vorsehen.

Art. 20 Nutzungsübertragung

¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mittels Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Baugrundstücks auf die Bauparzelle übertragen wird.

² Die Übertragung ist nur zulässig unter unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücken derselben Zone und sofern die fragliche Zone dadurch nicht zweckentfremdet oder zonenwidrig genutzt wird. Die Übertragung über eine hauptsächlich der Feinerschliessung dienenden Strasse hinweg ist ausnahmsweise möglich.

³ Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 21 Zuschläge

¹ Die Bauverordnung (BauV) legt fest, in welchen Fällen ein Zuschlag auf die Nutzungsziffern gewährt werden kann, insbesondere bei Sondernutzungsplänen oder Gebäuden mit einem besonders tiefen Heizenergieverbrauch.

² Weder die kommunalen Reglemente noch andere kantonale Spezialgesetzgebungen dürfen Regeln betreffend Nutzungszuschläge oder das Nichtberücksichtigen von Flächen oder Volumen festlegen.

5. Abschnitt: Bauweise

Art. 22 Geschlossene Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist unter folgenden alternativen Bedingungen gestattet:

- a) wenn das Baureglement der Gemeinde es vorsieht;
- b) wenn das Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze steht und die geschlossene Bauweise vom Standpunkt der Architektur und der Hygiene zulässig ist;
- c) durch Errichtung eines gegenseitigen Anbaurechts, das auch zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen ist.

² Verzichtet einer der Eigentümer nach Begründung des Anbaurechts auf die geschlossene Bauweise, hat er den doppelten gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten.

6. Abschnitt: Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften und Register

Art. 23 Kontrolle

¹ Die Fläche, die als Basis für die Berechnung der Gebäudeabstände, Grenzabstände, der Nutzungsziffern sowie der übrigen von der Parzellengrösse abhängigen Faktoren gedient hat, darf bei späteren Bauten nicht wiederverwendet werden.

² Die Gemeinde, in Überprüfung ihrer Register, sowie der patentierte, im eidgenössischen Register eingetragene Geometer, der ein Mutationsprotokoll für eine Grenzänderung oder Parzelleneinteilung vornimmt, vergewissern sich, dass die materiellen Vorschriften eingehalten werden.

Art. 24 Register und Verzeichnis

¹ Die Gemeinde führt ein Register mit einem Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone und einem Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone. Dieses Register ist nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und jährlich der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Dienststelle vorzulegen.

² Sie führt auch ein Verzeichnis, welches alle durch den Gemeinderat und die KBK erteilten Baubewilligungen enthält (unter Angabe der topographischen Koordinaten, der Parzellen- und der Plannummer).

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

Art. 25 Einordnung und Erscheinungsbild

¹ Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Lage, Form, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

² Bauten, Anlagen und Aussenanlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen und so ein qualitativ ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

Art. 26 Material- und Farbwahl

¹ Materialien und Farben von Fassaden und Dächern haben der Baute ein einheitliches, harmonisches und an den Standort angepasstes Erscheinungsbild zu verleihen.

² Die zuständige Entscheidbehörde kann in Form einer Bedingung im Bauentscheid verlangen, dass ihr spätestens bei Meldung des Baubeginns entsprechende Muster zur Genehmigung vorzulegen sind.

Art. 27 Veränderungen des natürlich gewachsenen Bodens, Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern

¹ Veränderungen des natürlichen Terrains haben so gering wie möglich auszufallen. Das Bauvorhaben ist an die Geländeform anzupassen. Das gestaltete Terrain muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen.

² Die Gemeinden können für jeden Bauzonentyp vom natürlich gewachsenen Boden ausgehende maximale Höhen für Aufschüttungen und Abtragungen festlegen, damit eine genügende Einordnung der Baute in das bestehende Gelände sichergestellt werden kann.

³ Beim Bau von Stützmauern oder vergleichbaren Bauwerken auf der Grenze oder innerhalb der Parzelle sowie beim Gefälle des gestalteten Terrains ist auf die Charakteristik des natürlichen Terrains, insbesondere auf die Geländeform und seine Beschaffenheit Rücksicht zu nehmen.

⁴ Die Vorschriften der Strassengesetzgebung insbesondere betreffend Mauern und Zäune, Hecken und Bäume bleiben vorbehalten.

4. Kapitel: Technische Vorschriften

Art. 28 Sicherheit und Hygiene

¹ Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie haben die Anforderungen an den Brandschutz sowie die gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen einzuhalten.

² Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

³ Bauherren und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

⁴ Arbeiterunterkünfte, Verpflegungsortlichkeiten, Baustelleneinrichtungen und alle Aktivitäten im Zusammenhang mit Bauvorgängen haben die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung einzuhalten.

Art. 29 Spielplätze und Aussenräume

¹ Das kommunale Reglement kann vorschreiben, dass beim Bau von mehreren Wohneinheiten der Bauherr durch die zuständige Behörde verpflichtet werden kann, ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Ihre Zweckbestimmung kann durch Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde dauernd erhalten werden.

² Die Aussenräume sind den Anforderungen für ein angenehmes Wohnen entsprechend zu

gestalten.

Art. 30 Parkplätze

¹ Die Pflichten in Zusammenhang mit Parkplätzen (obligatorische Einrichtung, Anzahl, Abmessungen, Standort, die Einrichtung von gemeinsamen Flächen, Ausnahmeregelungen und Ersatzleistungen) werden durch die Strassengesetzgebung und die kommunalen Reglemente geregelt.

² Die Gemeinden können in ihrem BZR eine Pflicht zur Einrichtung von Parkplätzen für alle Arten von Fahrzeugen vorsehen, namentlich solche für Fahr- und Motorräder. Sie können ebenfalls vorschreiben, dass für bestimmte Typen von Bauten und Anlagen die Parkplätze unterirdisch erstellt werden müssen.

Art. 31 Umwelt und Immissionen

¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.

² Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Im Baubewilligungsverfahren können die erforderlichen Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

³ Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 32 Energietechnische Bauvorschriften

¹ Bei bestehenden Gebäuden, welche umgebaut oder erneuert werden, um die Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen zu erfüllen oder um ein von der zuständigen Kantonsbehörde anerkanntes Label zu erhalten:

- a) wird die Überschreitung von maximal 20 Zentimeter für die Wärmedämmung oder Solaranlagen weder bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände noch bei den Baulinien angerechnet;
- b) wird eine Zusatzdämmung an Fassaden, einschliesslich Aussenverkleidung, bei der Berechnung der Nutzungsziffern nicht angerechnet.

² Die Grundsätze von Absatz 1 gehen den kantonalen oder kommunalen Bestimmungen bezüglich Bauabstände, Bauhöhen, Baulinien und Berechnung der Nutzungsziffern vor. Vorbehalten bleiben insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften (Baustoffe) und die Spezialgesetzgebung des Heimatschutzes.

³ Bei einem Neubau wird eine Überschreitung bis zu 20 Zentimeter der im Baureglement der Gemeinde festgelegten maximalen Gebäudehöhe zugelassen, vorausgesetzt die Anforderungen an die Wärmedämmung von Dächern gemäss BauV sind erfüllt.

Art. 33 Vorbehalte zugunsten von Spezialgesetzgebungen und -regelungen

Vorbehalten bleiben technische Anforderungen, die sich aus anderen Gesetzgebungen oder Reglementen ergeben, wie die technischen Vorschriften zur Naturgefahrenprävention oder zu einer behindertengerechten Bauweise.

3. Titel: Baubewilligung

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 34 Baubewilligungspflicht

Baubewilligungspflichtig ist die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung sowie der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben. Die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen wird, unter Vorbehalt des Bundesrechts, in der BauV geregelt.

Art. 35 Ausnahme von der Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz

¹ Keiner Baubewilligung nach diesem Gesetz bedürfen Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung der kantonalen Bauhoheit ganz oder teilweise entzogen sind. Der kantonalen Hoheit entzogen sind insbesondere Bauten betreffend die Landesverteidigung, die Bahnanlagen, die Nationalstrassen, die Schifffahrt, die Luftfahrt, die Rohrleitungsanlagen zur Gasversorgung, die Atomanlagen sowie die Seil- und Standseilbahnanlagen.

² Keiner Baubewilligung nach diesem Gesetz bedürfen Bauten und Anlagen, deren Bewilligung Gegenstand eines besonderen kantonalrechtlichen Verfahrens bilden, insbesondere die öffentlichen Strassen, die Strukturverbesserungsprojekte, die Wasserbauprojekte, die Skilifte, die Projekte zur Wasserkraftnutzung, die Bauwerke für Wege des Freizeitverkehrs sowie die Schutzbauten gegen Naturgefahren.

Art. 36 Anwendbare Verfahrensbestimmungen

Das Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege findet Anwendung, sofern die Baugesetzgebung keine besonderen Bestimmungen enthält.

2. Kapitel: Gesuch um Auskunft und Gesuch um Vorentscheid

Art. 37 Gesuch um Auskunft

¹ Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann bei der zuständigen Behörde ein Gesuch um Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstückes eingereicht werden.

² Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.

Art. 38 Gesuch um Vorentscheid

¹ Zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersucht werden. Dem Gesuch sind alle zu dessen Beurteilung notwendigen Unterlagen beizulegen.

² Anwendbar ist dasselbe Verfahren wie bei einem Baugesuch.

³ Der Vorentscheid ist für Dritte und die Baubewilligungsbehörden verbindlich. Er stellt eine gültige Baubewilligung für die behandelten Gegenstände dar, sofern er immer noch in Kraft ist und sich die Verhältnisse nicht verändert haben. Auf noch nicht behandelte Gegenstände entfaltet er seine Wirkung erst im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.

⁴ Ein Vorentscheid hat dieselbe Gültigkeitsdauer wie eine Baubewilligung.

3. Kapitel: Baubewilligungsverfahren

1. Abschnitt: Baugesuch

Art. 39 Baugesuch

¹ Der Gesuchsteller leitet das Verfahren mit der Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde ein. Das Baugesuch gilt zugleich als Gesuch für die weiteren Bewilligungen, welche für das Bauvorhaben erforderlich sind.

² Das Baugesuch muss alle Angaben und Unterlagen enthalten, die für die Prüfung des Baugesuches und der weiteren Bewilligungsgesuche notwendig sind.

³ Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.

Art. 40 Planverfasser - Qualifikation

¹ Mit Ausnahme von unbedeutenden Bauten und Anlagen 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 Eidgenössischen Technischen Hochschule, einer Fachhochschule oder einer als gleichwertig einzustufenden Schule sowie eine Person mit Eintrag im Register A und B des REG.

Art. 41 Sistierung eines Baugesuches

¹ Ein Baugesuch kann, obwohl es gesetzeskonform erscheint, sistiert werden, falls es im Widerspruch zu einer vorgesehenen Nutzungsplanänderung oder Änderung des BZR steht.

² Eine Sistierung ist nur zulässig, wenn der Gemeinderat zumindest definitiv über die Änderung entschieden hat.

³ Die Sistierung bleibt aufrecht erhalten, wenn innerhalb eines Jahres nach der Sistierung die öffentliche Auflage der Änderung erfolgt.

2. Abschnitt: Publikation und öffentliche Auflage

Art. 42 Publikation

¹ Alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben sind von der zuständigen Behörde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten öffentlich aufzulegen.

² Die Publikation hat im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen.

³ Für unbedeutende Arbeiten und Projektänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 43 Inhalt der Publikation

Die Publikation hat zu enthalten:

- a) den Namen des Baugesuchstellers und Projektverfassers;
- b) die genaue Bezeichnung der Bauparzelle (Nummer, Plan und Ortsnamen), die Koordinaten der topographischen Karte, den Namen des Grundeigentümers sowie die Art des Bauvorhabens;
- c) die Nutzungszone und den Hinweis auf allenfalls geltende Sonderbauvorschriften für Detailnutzungs- oder Quartierpläne;
- d) die Angabe darüber, dass das Bauvorhaben Ausnahmen im Sinne der geltenden Gesetzgebung benötigt;
- e) die Bekanntgabe von Ort und Zeit der Auflage der Baugesuchsakten, der Einsprachemöglichkeit mit Angabe der Einsprachefrist.

Art. 44 Auflage

Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden. Die Dossiers in der Kompetenz der KBK können auch bei dieser eingesehen werden.

3. Abschnitt: Einsprache

Art. 45 Einsprachegrund

Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann nur die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden.

Art. 46 Einsprachebefugnis

Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;

b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Art. 47 Frist und Form

¹ Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Publikation im Amtsblatt zu laufen.

² Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation als zuständig bezeichneten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

³ Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

Art. 48 Rechtsverwahrung

¹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörde über private Rechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

² Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Art. 49 Einigungsverhandlung

¹ Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.

² Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen kann ein Protokoll geführt werden.

4. Abschnitt: Bauentscheid

Art. 50 Bauentscheid

¹ Der Bauentscheid umfasst die Beurteilung des Baugesuches, der zugehörigen Ausnahmegesuche sowie der unerledigten Einsprachen.

² Der Bauentscheid kann Bedingungen und Auflagen enthalten, deren Anmerkung im Grundbuch angeordnet werden kann.

³ Für Bauten und Anlagen, die eigens zum Zweck einer bestimmten Tätigkeit errichtet werden und deren Entfernung mit Beendigung dieser Tätigkeit gerechtfertigt ist, insbesondere für landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Bauten, kann die zuständige Behörde in der Baubewilligung verlangen, dass die Baute nach Beendigung der Tätigkeit wieder beseitigt werden muss; zur Gewährleistung der Beseitigung der Baute kann die zuständige Behörde vor Erteilung der Bewilligung vom Gesuchsteller zudem verlangen, dass er die erforderlichen Sicherheiten in Form einer Garantie oder eines Grundpfandes erbringt.

⁴ Gleichzeitig mit dem Bauentscheid sind den Beteiligten die Entscheide über die erforderlichen weiteren Bewilligungen zu eröffnen, soweit nicht Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung entgegenstehen.

5. Abschnitt: Beschwerde

Art. 51 Beschwerde; aufschiebende Wirkung

¹ Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.

² Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

³ Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von zehn Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

⁴ Der Inhaber einer Bewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf davon nicht Gebrauch machen, bevor sie rechtskräftig ist.

⁵ Mit Ausnahme der Entscheide bezüglich der aufschiebenden Wirkung und allfälliger vorsorglicher Massnahmen obliegt die Baupolizei während des Beschwerdeverfahrens der erstinstanzlichen Behörde.

⁶ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

4. Titel: Baupolizei

Art. 52 Zuständigkeiten und Oberaufsicht

¹ Die Baupolizei ist Aufgabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

² Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Baupolizei aus. Für ihn handelt das zuständige Departement.

³ Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

Art. 53 Aufgaben

¹ Den Baupolizeibehörden obliegt insbesondere:

- a) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- b) die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder anderweitig ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen;
- c) die Erteilung oder Verweigerung der Wohn- oder Nutzungsbewilligung;
- d) die Verpflichtung, Fehlere wegen Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften anzuzeigen.

² Zur Feststellung des Sachverhaltes können die Organe der Baupolizei namentlich:

- a) Anhörungen durchführen;
- b) Grundstücke betreten, Baustellen, Räume und andere Anlagen inspizieren;
- c) von den angesprochenen Personen alle Auskünfte, wie auch alle nötigen Dokumente über die sich in Ausführung befindlichen Arbeiten und die früheren Belege über das Objekt verlangen.

³ Der Inhaber einer Baubewilligung oder sein Vertreter ist verpflichtet:

- a) am Eingang der Baustelle auf seine Kosten eine Bescheinigung der Baubewilligung während der Dauer der Bauarbeiten anzubringen;
- b) der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten mitzuteilen. Vorbehalten bleibt die Verpflichtung der Anzeige an andere Behörden, insbesondere an das für den Zivilschutz zuständige Amt.

⁴ Die Gemeindearbeiter und das Staatspersonal, welche für diesen Zweck durch den Gemeinderat respektive den Staatsrat eingesetzt wurden, sind verpflichtet, die KBK über alle Bauarbeiten an ausserhalb der Bauzonen befindlichen Objekten zu informieren, die ohne Baubewilligung, in Nichteinhaltung der erteilten Bewilligung oder in Verletzung anderer Vorschriften ausgeführt werden. Die Interventionskosten der Gemeinden sind dem Kanton in Rechnung zu stellen.

Art. 54 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung von einer erteilten

Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten und lässt diese befolgen; wenn es die Umstände erfordern, kann sie ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen.

² Diese Verfügungen sind unverzüglich vollstreckbar und eine Beschwerde gegen sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Art. 55 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und Legalisierung

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Abweichung von einer erteilten Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften verletzt, so setzt die zuständige Baubehörde dem Störer (Zustandsstörer oder Verhaltensstörer) eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme zu den ausgeführten Bauarbeiten.

² Ist eine Legalisierung der Baute nicht von vornherein ausgeschlossen, so gewährt die Behörde zur Legalisierung der ausgeführten Arbeiten eine angemessene Frist zur Eingabe eines Baugesuchs. Wird innert der gewährten Frist kein Gesuch eingereicht, so lässt die Behörde auf Kosten des Störers ein Baugesuchsdossier erarbeiten. Zur Sicherstellung der Forderungen und Zinsen der Erstellung des Dossier und des Verfahrens, verfügt das durchführende Gemeinwesen über ein gesetzliches Pfandrecht, vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Pfandrechten, das zur Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.

³ Ist eine Legalisierung der Baute von vornherein ausgeschlossen, so erlässt die Behörde eine Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese Verfügung muss die genaue Bezeichnung der Massnahmen, die zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustandes zu treffen sind, die Frist, innert welcher die verfügten Massnahmen auszuführen sind, die Androhung der Ersatzvornahme von Amtes wegen im Unterlassungsfall sowie die Rechtsmittelbelehrung enthalten.

⁴ Nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern. Die absolute Verjährung beträgt 30 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten.

Art. 56 Störung der öffentlichen Ordnung

¹ Die Landschaft, die Umwelt, das Ortsbild, die Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

² Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Ist der Störer unbekannt, so ist die Aufforderung an den Eigentümer des Grundstückes zu richten, von welchem die Störung ausgeht.

Art. 57 Beseitigung nicht mehr genutzter oder nicht mehr betriebener Bauten und Anlagen

¹ Wenn eine Baute und Anlage nicht mehr genutzt oder betrieben wird und ein aus Gründen des Landschaftsschutzes, der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Gesundheit oder der Sicherheit überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung besteht, kann die zuständige Baupolizeibehörde vom Eigentümer, Baurechtsnehmer oder jeder anderen Person, die die Herrschaft über die Baute oder Anlage hat oder hatte, verlangen, dass sie zur Deckung der Kosten für die Beseitigung der Baute oder Anlage und die vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie zur Deckung der Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme eine Sicherheitsleistung in angemessener Form (Personalsicherheiten, Realsicherheiten, andere Sicherheiten) erbringt.

² Bevor die Baupolizeibehörde die Sicherheitsleistung anordnet, setzt sie eine angemessene Frist für die Stellungnahme zu Art, Umfang und Modalitäten der Sicherheit. Die Höhe der Sicherheit wird unter Berücksichtigung von Art, Aufwand und Besonderheiten der auszuführenden Arbeiten festgelegt. Die Behörde und der Empfänger der Anordnung können sich auf die Bedingungen der Sicherheit einigen, so dass diese nicht verfügt werden muss.

³ Sind die Voraussetzungen von Absatz 1 erfüllt, setzt die zuständige Baupolizeibehörde eine angemessene Frist für die Beseitigung der Baute und Anlage und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, unter Androhung der Ersatzvornahme.

⁴ Entscheide betreffend die Sicherheitsleistungen sowie die Beseitigung der Baute und Anlage und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes können auch gefällt werden, wenn dies in der Baubewilligung nicht erwähnt ist.

⁵ Die Veräusserung oder die Teilung einer Liegenschaft, für die von einer Behörde eine Massnahme gemäss vorliegendem Artikel angeordnet wurde, ist von dieser Behörde zu bewilligen. Die zuständige Behörde lässt im Grundbuch die Anmerkung eintragen, dass die Liegenschaft mit einer Massnahme gemäss vorliegendem Artikel belastet ist.

Art. 58 Ersatzvornahme

¹ Verfügungen nach den Artikeln des vorliegenden Titels, die sofort vollstreckbar oder rechtskräftig sind, setzt die zuständige Baupolizeibehörde zwangsweise durch, sobald feststeht, dass der Pflichtige trotz Androhung der Ersatzvornahme der Verfügung nicht nachkommt.

² Besteht unmittelbare und ernste Gefahr für Personen oder erhebliche Sachwerte, so handelt die Behörde ohne weiteres Verfahren.

³ Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom Pflichtigen zu tragen. Das durchführende Gemeinwesen verfügt für Forderungen und Zinsen über ein gesetzliches Pfandrecht, vorrangig vor allen anderen auf dem Grundstück lastenden Pfandrechten, das zur Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf.

⁴ Vernachlässigt eine Baupolizeibehörde ihre Pflichten, so hat an ihrer Stelle der Staatsrat die erforderlichen Massnahmen zu verfügen. Die Gemeinde haftet gegenüber dem Staat für die Kosten.

5. Titel: Strafbestimmungen

Art. 59 Straftatbestände und Strafandrohungen

¹ Mit einer Busse von 1'000 bis 100'000 Franken wird von der zuständigen Behörde bestraft:

- a) wer als Verantwortlicher (insbesondere als Eigentümer, Gesuchsteller, Projektverantwortlicher, Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter, Bauunternehmer) Bauarbeiten ausführt oder ausführen lässt, ohne im Besitze einer Baubewilligung zu sein oder dessen Baubewilligung noch nicht rechtskräftig geworden ist, der zuständigen Behörde den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten nicht anzeigt, die Bedingungen und Auflagen der erteilten Baubewilligung nicht einhält, eine Baubewilligung aufgrund ungenauer Angaben beantragt, ohne Wohn- oder Nutzungsbewilligung eine Baute oder Anlage bewohnt, vermietet oder benutzt, baupolizeilichen Anordnungen nicht nachkommt, die ihm gegenüber ergangen sind;
- b) wer einer ihm von diesem Gesetz auferlegten Verpflichtung nicht nachkommt;
- c) wer in irgendeiner anderen Weise gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes oder dessen Ausführungsbestimmungen verstösst.

In leichten Fällen kann die Busse reduziert werden.

² In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauten und Anlagen trotz rechtskräftigem Bauabschluss, bei Verletzung der Vorschriften aus Habgier oder im Wiederholungsfall, kann die Busse bis auf 200'000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches

einzuziehen.

³ Darüber hinaus wird eine Busse von mindestens 10'000 Franken gegenüber demjenigen ausgesprochen, der Bauarbeiten weiterführt oder Bauten und Anlagen weiterhin benutzt, obwohl ihm eine Baueinstellung oder ein Benützungsverbot zugestellt wurde.

⁴ Wird einer Wiederherstellungsverfügung nicht innert der gewährten Frist nachgekommen, so spricht die zuständige Behörde eine Busse aus. Beschliesst die Behörde, ausnahmsweise eine weitere Frist zu gewähren, so erhöht sich die Busse mit jeder weiteren gewährten Frist.

⁵ Vorbehalten bleiben strengere Strafbestimmungen anderer Gesetze und Reglemente.

Art. 60 Verjährung

Die Zuwiderhandlungen verjähren nach sieben Jahren.

Art. 61 Verschiedene Bestimmungen

¹ Bussen bis zu 5'000 Franken sind nach der Schwere der Widerhandlung und des Verschuldens zu bemessen; andere Strafzumessungsgründe müssen nicht berücksichtigt werden.

² Wird eine Widerhandlung bei der Geschäftsführung einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen Dritten begangen, so kann die Behörde diese zur Bezahlung der Busse verurteilen und deren widerrechtlichen Gewinn einziehen.

³ Staat und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren.

⁴ Falls das vorliegende Gesetz keine Regelung enthält, gelangen die eidgenössischen und kantonalen Strafgesetzgebungen zur Anwendung.

6. Titel: Kosten und Parteientschädigungen

Art. 62 Kosten und Parteientschädigungen

¹ Die Gemeinden, die KBK und das Kantonale Bausekretariat (KBS) erheben für ihre Tätigkeit im Baubewilligungsverfahren gesonderte Kosten. Diese Kosten beinhalten die Gebühren und die Auslagen.

² Die von der KBK und vom KBS erhobenen Kosten werden durch einen Beschluss des Staatsrats festgelegt. Die Gebühren können zwischen 100 Franken im Minimum und 4'000 Franken im Maximum pro behandeltes Dossier und pro erteilte Baubewilligung betragen. Bei komplexen Dossiers, namentlich solchen, die eine Rodungsbewilligung oder Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) beinhalten, kann der Betrag auf bis zu 15'000 Franken erhöht werden.

³ Die Kosten betreffend die Baupolizei sind im VVRG geregelt.

⁴ Darüber hinaus sind die Kosten und Parteientschädigungen durch das VVRG geregelt.

Art. 63 Kostentragung des Bewilligungsverfahrens und der Baupolizei

¹ Der Gesuchsteller oder sein Vertreter trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung.

² Dem Einsprecher können die amtlichen Kosten auferlegt werden, die er durch offensichtlich unbegründete Einsprachen verursacht hat.

Art. 64 Kostenvorschuss

Die zuständige Behörde kann jederzeit vom Gesuchsteller oder von seinem Vertreter und von den Einsprechern, unter Ansetzung einer angemessenen Frist und mit dem Hinweis, dass im Unterlassungsfalle auf das Gesuch respektive auf die Einsprache nicht eingetreten wird, einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.

7. Titel: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 65 Aufhebung von Erlassen

¹ Alle diesem Gesetz widersprechenden Vorschriften sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.

² Das Baugesetz vom 8. Februar 1996 ist aufgehoben.

³ Der Beschluss über die Erhaltung der Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen vom 22. Dezember 1993 ist aufgehoben.

Art. 66 Abänderung geltenden Rechts

¹ Das Reglement betreffend die Strassensignalisation und -reklamen vom 8. November 1989 wird folgendermassen geändert:

Art. 8 Zuständige Behörden

¹ *Das Aufstellen oder das Ändern von Strassenreklamen auf öffentlichen Verkehrsadern und innerhalb 30 Metern von deren Rand unterliegt der Baubewilligungspflicht. Die Baubewilligung wird durch den Gemeinderat erteilt, welche auch als Bewilligung gemäss der eidgenössischen Signalisationsverordnung gilt.*

² *Die Kantonale Kommission für Strassensignalisation erteilt eine Spezialbewilligung aus Sicht der Strassensicherheit. Zusätzlich erteilt die Kantonale Baukommission eine Spezialbewilligung für Strassenreklamen ausserhalb der Bauzone. Diese Spezialbewilligungen, welche für den Gemeinderat verbindlich sind, werden in die Bewilligung integriert.*

³ *Der Staatsrat übt die Oberaufsicht über die Strassenreklamen durch das zuständige Departement aus, welches Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung anordnen und bei Bedarf selber ergreifen kann, wenn die säumige Behörde trotz angemessener Frist ihrer Pflicht nicht nachkommt.*

⁴ *Ausserhalb der Zone von 30 Metern sind die Bestimmungen des Raumplanungsrechts und der Baugesetzgebung anwendbar.*

⁵ *Die Kantonspolizei ist zuständig zur Erteilung von zeitlich begrenzten Bewilligungen von maximal 60 Tagen (Plakate, Spruchbänder usw.).*

² Das Gesetz über den Wald und die Naturgefahren vom 14. September 2011 wird wie folgt geändert:

Art. 43 Schutzmassnahmen

¹ *Die Einwohnergemeinden oder die betroffenen Dritten planen und ergreifen in Zusammenarbeit mit der Dienststelle die geeigneten Schutzmassnahmen zur Gefahrenverminderung. **Die Schutzmassnahmen sind rechtsverbindlich in Ausführungsprojekten festzulegen.***

² ***Die Ausführungsprojekte werden vom Staatsrat genehmigt. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung über den Wasserbau zur Genehmigung von Ausführungsprojekten.***

³ *Die Dienststelle kann, soweit notwendig, die erforderlichen Massnahmen anordnen.*

³ Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 wird wie folgt geändert:

Art. 7ter neu Vernehmlassung von kantonalen Organen

¹ ***Für Bauvorhaben, die Bauten und Anlagen betreffen, die in einem Inventar des Bundes oder des Kantons erfasst sind, überweist die Gemeinde das Dossier an das Kantonale Bausekretariat, welches die betroffenen Dienststellen konsultiert.***

² ***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.***

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

Art. 9 Abs. 3 und 4bis

³ Die Gemeinden bestimmen die Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung **und ersuchen um deren Klassierung. Der Staatsrat bestimmt das Verfahren.** ~~im Rahmen ihrer Raumplanung und gemäss der Baugesetzgebung.~~ Falls nötig koordinieren sie die Klassierung der Objekte, welche mehrere Gemeinden betreffen.

^{4bis} **Von der öffentlichen Auflage des Dossiers bis zum rechtskräftigen Klassierungsentscheid darf an dem Zustand des zu klassierenden Objektes keinerlei Veränderung vorgenommen werden.**

Art. 12 Abs. 4

⁴ Die Gemeinden regeln den Schutz der Objekte kommunaler Bedeutung gemäss der ~~Spezialgesetzgebung, insbesondere der Bau- und~~ Raumplanungsgesetzgebung.

⁴ Das Strassengesetz vom 3. September 1965 wird wie folgt geändert:

Art. 207 Abs. 1 und 4 Benützung der Bauverbotszonen: a) Grundregeln

¹ **Wo die Fassade eines Gebäudes Strassengrenzen** und Baulinien zusammenfallen, dürfen keine Gebäudeteile in einer Höhe von weniger als ~~4,50 m über der Fahrbahn oder~~ 2,50 m über dem Boden ~~Gehweg~~ in das Lichtraumprofil ~~der Fahrbahn oder des Gehweges~~ hineinragen und sie dürfen sich nicht über dem öffentlichen Grund befinden.

⁴ **Vorspringende Gebäudeteile an Baulinien werden als Baugesetzkonform anerkannt, wenn die Länge jedes einzelnen Elementes nicht mehr als 3 m beträgt und die übrigen Vorschriften des Strassengesetzes eingehalten werden.**

⁵ Das Energiegesetz vom 15. Januar 2004 wird wie folgt geändert:

Art. 20 Qualitätsstandards im Gebäudebereich

¹ Für die Förderung bestimmter Qualitätskriterien im Gebäudebereich, insbesondere nach dem Minergie Standard, werden folgende Anreize gewährt:

a) ein Bonus von ~~15~~ 10 Prozent auf der im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehenen ~~Ausnutzungsziffer~~ Geschossflächenziffer, wobei letztere um maximal ~~0.15~~ 0.10 erhöht werden darf; (...)

⁶ Das Gesetz über die Eingliederung behinderter Menschen vom 31. Januar 1991 wird wie folgt geändert:

Art. 22 Abs. 4 Behindertengerechtes Bauen

¹ Die Erteilung der Baubewilligung oder der Betriebsbewilligung ist von der Einhaltung der vorliegenden Bestimmungen abhängig. Zu diesem Zweck erlässt das Departement genaue Richtlinien zuhanden der zuständigen Gemeinde- und Kantonsbehörden. ~~Es legt fest, welche durch das behindertengerechte Bauen bedingten Mehrflächen bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden können.~~

Art. 67 Vollzug

¹ Der Staatsrat erlässt die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften.

² Die BauV regelt insbesondere:

- a) die Anwendung der baurechtlichen Vorschriften im Einzelfall;
- b) das Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Baugesuch, die beizubringenden Unterlagen, die vorläufige Prüfung, die Eröffnung der Entscheide;
- c) die Organisation, Zusammensetzung und die Aufgaben der KBK sowie des KBS, inklusive die Entscheidkompetenz des Präsidenten der KBK in Fällen von untergeordneter Bedeutung;
- d) die Baupolizei;
- e) die Gültigkeit, die Dauer und die Verlängerung der Baubewilligung sowie den Baubeginn.

Art. 68 Anpassung der Vorschriften und Übergangsbestimmungen

¹ Das vorliegende Gesetz ist ab seinem Inkrafttreten anwendbar. Sämtliche nach seinem Inkrafttreten gefällten Entscheide sind darauf zu stützen. Die folgenden Sonderbestimmungen sind anwendbar, bis die neuen kantonalen Bestimmungen innerhalb der im vorliegenden Artikel vorgegebenen Frist im BZR eingefügt worden sind.

- a) Die Ausnützungsziffer nach altem Recht wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes durch die GFZ ersetzt. Eine Tabelle im Anhang zur BauV gibt für die bisherigen Werte der Ausnützungsziffer die entsprechenden GFZ-Werte an. Die Einführung der neuen Bauziffer soll keinesfalls zu einer Verringerung des Baupotenzials führen.
- b) Bis die kantonalen Bestimmungen im BZR eingefügt worden sind, werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe nach altem Recht berechnet.

² Die kommunalen Reglemente sind innert fünf Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes anzupassen.

³ In einer Übergangszeit von fünf Jahren kann der Gemeinderat mittels Beschlüssen rein redaktionelle nichtmaterielle Anpassungen, wie die terminologischen Neuerungen und die veränderten Verweise auf das neue Recht sowie der Hinweis auf die derogatorische Kraft der neuen kantonalen Gesetzgebung, festlegen.

⁴ Personen, welche die Minimalqualifikationen für die Erarbeitung von Plänen nicht erfüllen, erhalten eine Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes, um die erforderlichen Kompetenzen oder Anerkennungen zu erhalten.

Art. 69 Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz unterliegt dem fakultativen Referendum.¹

² Der Staatsrat legt den Zeitpunkt seines Inkrafttretens fest.

So beschlossen im Staatsrate zu Sitten, den 23. März 2016

Der Präsident des Staatsrates: **Jacques Melly**
Der Staatskanzler: **Philipp Spörri**

¹ Frist für die Hinterlegung der 3000 Unterschriften für das Referendum: ...